



Gutachten Nr. 10302

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 9

ETW-Nr. 9 im 1.OG postalisch links im Gebäudeteil Schonensche Straße 2 als 1-Zimmerwohnung nebst Keller

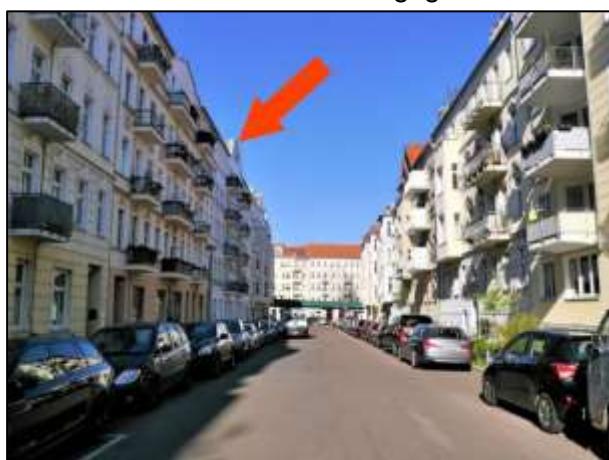
auf dem Grundstück

Schonensche Straße 2, 2A

in

10439 Berlin-Pankow (Ortsteil und Bezirk Pankow)

-Wohnungsgrundbuch von Pankow - Blatt 21659 N-



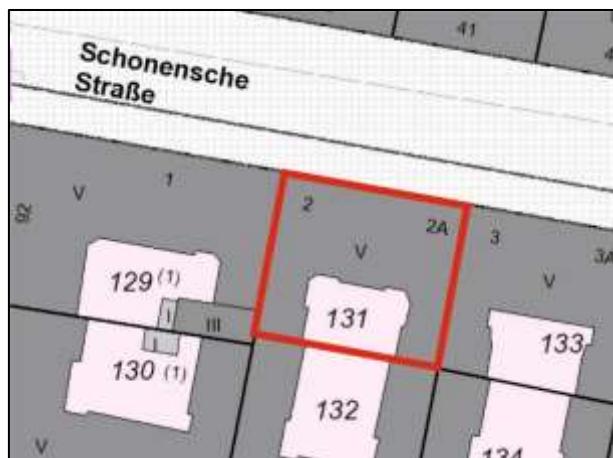
Blick i.d. Schonensche Straße nach Westen



Straßenfront Schonensche Str. 2, 2A



Grundriss 1.OG Schonensche Str. 2 (WE 9) -



Flurkarte (Schonensche Straße 2, 2A)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Pankow
38 K 18/22**

Verkehrswert:

170.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

19.04.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	24
6. Objektbeurteilung	29
C. Bewertung	30
1. Bewertungsgrundlagen	30
2. Bodenwert.....	32
3. Ertragswert.....	33
4. Verkehrs-/Marktwert	35
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	37
E. Fotoseiten.....	41
F. Anlagen	A1

6 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 9 nebst Keller Nr. 9 als Abstellverschlag mit 233/10.000 Miteigentumsanteil und ca. 40,15 m² anrechenbarer Wohnfläche (lt. Teilungserklärung) als 1-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss im Gebäudeteil Schonensche Str. 2 postalisch links im Seitenflügel mit zum Flur offener Küche, Flur, natürlich belichtetem und belüftetem Duschbadzimmer allerdings ohne Freisitzfläche als Balkon o.ä. sowie Ausrichtung ausschließlich zum Blockinnenbereich bzw. dem Hof des Anwesens nach Osten mit deutlicher Verschattung durch angrenzende bzw. gegenüberliegende Gebäudepteile und ohne Querbelüftungsmöglichkeit in einem voll unterkellerten 5½-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus-Komplex mit 2 Vorderhäusern nebst Seitenflügeln und zu Wohnzwecken ausgebautem Berliner Mansarddach bei 2 Treppenhausaufgängen als Blockrandbebauung aus dem Jahre 1905 und Durchführung umfangreicher Mod.-/Inst.- und Dachraum-Ausbaumaßnahmen im Jahre 1998 sowie Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum im Jahre 1999 in insgesamt 30 Sondereigentüme bzw. 29 Wohnungseigentüme nebst zugehörigen Kellern und 1 Teileigentum als Gewerbeeinheit im EG des Gebäudeteils Schonensche Str. 2A (Büro) mit Zugang ausschließlich aus dem Treppenhaus, wobei die Treppenaufgänge jeweils 15 Wohn- bzw. Nutzungseinheiten aufweisen.

Für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 ist entsprechend den weiteren Sondereigentümern kein Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Schonensche Str. 2, 2A (Flurstück 131) in 10439 Berlin-Pankow (Ortsteil und Bezirk Pankow) weist 536 m² Größe auf und befindet sich in einem noch zentralen Stadtgebiet an einer vergleichsweise ruhigen Quartierstraße mit allerdings erheblicher Straßenverkehrs-lärmbelastung von der unmittelbar angrenzenden Schönhauser Allee bzw. der Berliner Straße sowie auch von der hinter dem Block belegenen Wisbyer Straße mit allerdings u.a. hierdurch guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich für das hier betroffene Grundstück um eine mittlere lärmelastete Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es bestehen keine Belastungen in Abt. II des Grundbuchs. Belastende und begünstigende Baulasteintragungen bestehen nach Sachlage gleichfalls nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster ist nicht verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex aus 2 Vorderhäusern jeweils nebst Seitenflügel und insgesamt lediglich 2 Treppenhausaufgängen weist eine Gas-Zentralheizung nebst Konvektoren sowie eine zentrale Warmwasserversorgung auf. Es sind weitgehend Holz-Isolierglasfenster entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum aus dem Jahre 1998 und straßenseitig in den Obergeschosswohnungen weitgehend Holz-Kastenfenster sowie in den Treppenhäusern einfachverglaste altbautypisch gesprossste Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.



Es sind zeitgerechte, aber insgesamt eher einfache Sanitär- und Küchenausstattungen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums vermtl. aus dem Jahre 2000 sowie einfache Standardfliesen im Badezimmer und als Paneel über der Arbeitszeile in der Küche sowie im Übrigen PVC- oder Linoleumböden auf der Holzdielung bzw. unbekleideter Holzdielenboden und Füllungstüren noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. zum Badezimmer eine einfache Holzplattentür in Holzzarge vorhanden.

Die Gebäudehülle weist kein Wärmedämmverbundsystem auf. Die Decke über dem Kellergeschoss ist gedämmt. Die Treppenhausaufgänge sind unbeheizt und weisen einfachverglaste Fenster und Glasausschnitte an den Eingangstüren auf. Die Wohnungen, die Gewerbeeinheit und das Kellergeschoss sind durchweg nicht barrierefrei zugänglich.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche der ETW-Nr. 9 umfasst ca. 40,15 m² gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung. Diesbzgl. Angaben seitens der zuständigen WEG-Verwaltung oder der Wohnungseigentümer konnten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden. Nach Angabe des angekommenen Mieters soll die Wohnfläche ca. 42,00 m² betragen.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 gehört der Keller Nr. 9 als Stabmattenbox mit einer Fläche von knapp 6,00 m² lt. Ausweisung im vorliegenden Teilungsplan.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum ist vermietet, wobei nach Angabe des angetroffenen Mieters das Mietverhältnis seit ca. 2 Jahren besteht und unbefristet bzw. auch ungekündigt ist.

Die gegenwärtige Bruttowarmmiete soll nach mieterseitiger Angabe 580,00 €/Monat betragen - die Nettokaltmiete soll hierin ca. 400,00 €/Monat betragen, wobei die Angaben ungesichert sind. Diesbzgl. Angaben konnten seitens der Eigentümer des Wohnungseigentums auf diesseitige Anforderung durch den Unterzeichneten bereits am 04.04.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Insgesamt handelt es sich um eine zufriedenstellend gepflegte Grundstücksanlage mit aufsteigendem Wohngebäudekomplex nebst repräsentierlicher Stilfassade an der straßenseitigen Front und ansprechenden Hauseingangsbereichen bzw. ordentlichen Treppenhausaufgängen. Der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums ist in Ansehung des Baujahres 1905 und der im Jahre 1998 im Rahmen der Aufteilung des Grundstücks in Sondereigentüme durchgeführten umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit vollständigem Dachraumausbaus sowie der durchgeföhrten Modernisierungen u.a. mit Grundrissveränderung in dem hier betroffenen Wohnungseigentum durchweg zeitgerecht.

Ein Abschlag für einen evtl. Instandsetzungsaufwand aufgrund vorliegender Mängel innerhalb des Wohnungseigentums oder am Gebäude im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen. Ebenso sind Minderertragsphasen für die ggf. unterpreisig realisierte bzw. vereinbarte Nettokaltmiete nicht berücksichtigt, nachdem aufgrund der fehlenden Kenntnis über die tatsächliche Höhe der Nettokaltmiete die ortsübliche Miethöhe im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt wird.

Verkehrswert am 19.04.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

170.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**

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

Beschluss vom 15.03.2023 mit Verfügung vom 16.03.2023 sowie Posteingang am 22.03.2023

- **Bewertungsobjekt:**

Wohnungseigentum Nr. 9 nebst Keller (Nr. 9) auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A in 10439 Berlin-Pankow (Ortsteil und Bezirk Pankow)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 9 befindet sich im Gebäudeteil Schonensche Str. 2 im 1.OG postalisch links im Seitenflügel]

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 18/22

- **Wertermittlungsstichtag:**

19. April 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

19. April 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Mittwoch, der 19.04.2023

anwesend:

- der Mieter des Wohnungseigentums Nr. 9 (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. 9 konnte anlässlich des Ortstermins durch den Mieter zugänglich gemacht werden. Das Treppenhaus des Gebäudeteils Schonensche Straße 2 und der Hof des Anwesens sowie das Kellergeschoss u.a. mit dem hierin belegenen Keller Nr. 9 waren anlässlich des Ortstermins gleichfalls zugänglich. Der Gebäudeaufgang Schonensche Straße 2A war nicht zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insgesamt aber ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, des Gebäudekomplexes und des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden. Bzgl. nicht besichtiger Gebäudebereiche werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard u.a. anhand der beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Pankow, Blatt 21659 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
170, 131 (536 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
536 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Schonensche Straße 2, 2A - gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
233/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung nebst Keller
[Ein Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nicht]
- **Eigentümer:**
2 a anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
2 b anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 15.12.2022

(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 Grundbuchs ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Grundstückszuschnitt ist nahezu rechteckig.

Die Frontlänge zur Schonensche Straße beträgt ca. 24,50 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechtwinklig zum Straßenraum verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 22,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der parallel hierzu rechtwinklig zum Straßenraum

verlaufenden westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 21,50 m. Die Länge der rückwärtigen bzw. südlichen nahezu parallel zur Straßenfront verlaufenden Grundstücksgrenze beträgt gleichfalls ca. 24,50 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

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

- **Bauwich:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex als Blockrandbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf. Sowohl das Vorderhaus als Blockrandbebauung als auch die beiden Seitenflügel sind jeweils auch an den Kopfseiten als Grenzbebauung errichtet.

Die auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudeteile weisen auf dem westlich und dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück jeweils im Bereich der Vorderhäuser und der Seitenflügel eine entsprechende Gegenbebauung gleichfalls als 5½-geschossige Bebauung auf, so dass die jeweilige Grenzbebauung des hier betroffenen nicht freisteht.

Der Grenzabstand des Vorderhauses auf die südliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 9,00 m. Der Abstand zwischen den beiden Seitenflügeln auf dem Grundstück beträgt ca. 12,50 m.

Ein Vorgarten o.ä. ist nicht vorhanden. Beide Vorderhäuser grenzen unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum an (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden - im Unterboden befinden sich außerdem eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil).

Die Gefahr von Schichtenwasser ist lagetypisch. Es besteht keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 15,00 m und 20,00 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzzamtes Pankow vom 11.04.2023 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altablasterrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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



Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

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

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch 4- bis 6- sowie überwiegend 5-geschossige Blockrandbebauung weitgehend als Wohnbebauung, wobei sich nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes eine eindeutige Zuordnung zu keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Pankow-Süd“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 30.11.2017 und in Kraft getreten am 01.12.2017 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABI. vom 03.08.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5 Jahren nach deren Verkündigung bzw. nach Ablauf der zuletzt beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

Der Genehmigungsvorbehalt wirkt zunächst als relatives Verfügungsverbot (§ 172 Abs. 1 Satz 5 BauGB i. V. mit § 135 BGB).

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



Für die Erteilung einer Genehmigung zur Umwandlung ist gemäß § 173 BauGB i. V. mit § 1 AGBauGB das Bezirksamt zuständig - die Erteilung einer Genehmigung für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum an Gebäuden in sozialen Erhaltungsgebieten, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, steht nur in atypischen Sonderfällen im Ermessen des Bezirksamts.

Das Bezirksamt hat zu prüfen, ob die Umwandlung die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Einzelfall gefährdet; liegt einer der Tatbestände des § 172 Abs. 4 Satz 2, 2. Alternative oder Satz 3 Nr. 2 bis 6 BauGB vor, ist die Genehmigung zu erteilen - hervorzuheben ist ein Genehmigungsanspruch in dem Fall, dass sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von 7 Jahren nur an die Mieter zu veräußern.

Nach Umwandlung kann der neue Eigentümer Eigenbedarf erst nach Ablauf von 3 Jahren seit dem Ankauf der Wohnung geltend machen (Kündigungs-Sperrfrist gemäß § 577a BGB) - die allgemeine Kündigungssperrfrist von 3 Jahren beginnt erst zu laufen, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.

Je nachdem, wie hoch der Wohnungsnotstand in einzelnen Gemeinden ist, kann sich diese Kündigungsfrist in speziell von den Landesregierungen ausgewiesenen Rechtsverordnungen auf 5 bis 10 Jahre gemäß § 577a Abs. 2 BGB verlängern, wobei zusätzliche Restriktionen zu beachten sind - im Land Berlin ist die Frist gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) seit dem 01.10.2013 in allen Stadtbezirken einheitlich auf 10 Jahre festgesetzt und aktuell neu um 10 Jahre verlängert worden.

Noch weiter geht der Mieterschutz bei Sozialwohnungen; werden Sozialwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt, darf der Käufer der umgewandelten Sozialwohnung so lange nicht kündigen, so lange die gekaufte Wohnung der Sozialbindung unterliegt, selbst wenn er die öffentlichen Gelder, mit denen der Wohnungsbau finanziert wurde, vorzeitig zurückzahlt, kann diese Bindung bis zu 10 Jahren bzw. nach Wohnraumgesetz Berlin seit 2017 nunmehr 12 Jahre fortbestehen.

Die Mieter haben nach Erstaufteilung ein Vorkaufsrecht - dabei haben sie das Recht, so lange mit ihrer Kaufentscheidung zu warten, bis die Wohnung an einen anderen Wohnungsinteressenten „verkauft“ worden ist; erst wenn ein notarieller Kaufvertrag zwischen Wohnungsverkäufer und Käufer vorliegt, muss sich der Mieter der umgewandelten Wohnung entscheiden, ob er die Mietwohnung kaufen will.

Der Mieter kann zu den Bedingungen des notariellen Kaufvertrages in den Verkauf einsteigen - er hat zwei Monate Zeit für seine Entscheidung.

Für Teileigentüme (u.a. Gewerbegebäuden) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungs-Sperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 13.03.2020 um 5 Jahre mit einheitlich 10 Jahren und aktuell erneut um 10 Jahre Kündigungssperrfrist nicht.

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Miliuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.



Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet nördlich der Thulestraße weiträumig um das hier betroffene Grundstück für Wohnbauflächen (W_2) mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 vorgesehen.

Das südlich angrenzende Gebiet zwischen Thulestraße und Wisbyer Straße u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück ist für Wohnbauflächen (W_1) mit einer zulässigen GFZ über 1,5 vorgesehen und unmittelbar westlich des hier betroffenen Grundstücks ist das Gebiet beidseitig der Schönhauser Allee bzw. der Berliner Straße als gemischte Baufläche (M_2) ausgewiesen.

Bei dem hier betroffenen Gebäudekomplex handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 131) beträgt ca. 2.347,44 m² unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus in den Vorderhäusern und den anbindenden Seitenflügeln gemäß Baugenehmigung Nr. BG 54/98 vom 21.01.1998 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 Bau-O Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBI. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBI. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 4,380 bzw. rd. 4,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für den Dachgeschoß-Ausbau mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des 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 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 417,26 m² mit einer GRZ von 0,778 bzw. rd. 0,8 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 536 m² für das Grundstück (Flurstück 131).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nicht-vollgeschosse 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 in den Vorderhäusern und den Seitenflügeln ausgebaut; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoß ist nicht vorhanden):

$2.086,28 \text{ m}^2 + (417,26 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 2.399,23 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoß ohne Ansatz einer Kellerfläche mit einer wGFZ von 4,476 bzw. rd. 4,5 etwa entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,778 bzw. rd. 0,8 bei Ansatz von 536 m² Grundstücksfläche.

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

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



ungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Schonensche Straße vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow vom 27.03.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Schonensche Straße“ erschlossen.

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

Nach derzeitigiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

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

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

Tatsächlich befindet sich die straßenseitige Front der Vorderhäuser auf der Bau- und Straßenfluchtlinie.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 17.04.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Schonensche Str. 2, 2A (Flurstück 131) befindet sich vergleichsweise zentral in der Metropole südlich im Ortsteil Pankow bzw. am süd-westlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Pankow mit rd. 550 m Entfernung vergleichsweise knapp außerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg beträgt knapp 40 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Weißensee sowie dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Heinersdorf gleichfalls im Bezirk Pankow jeweils ca. 800 m. Die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen im Bezirk Pankow beträgt ca. 2.200 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen im Bezirk Mitte ca. 1.300 m.

Das hier betroffene Grundstück weist mit knapp 2.000 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer-Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück bereits in rd. 550 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 3.800 m südlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 8.000 m südwestlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück Schonensche Str. 2, 2A (Flurstück 131) befindet sich auf der südlichen Seite der Schonensche Straße im Abschnitt zwischen Trelleborger Straße in ca. 210 m Entfernung östlich und Schönhauser Allee bzw. Berliner Straße in ca. 35 m Entfernung westlich des Bewertungsobjektes.

Bei der das Grundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit allerdings temporär beachtlicher Verkehrsbelastung im Bereich der Schonensche bzw. deren Verlängerung als Spiekermannstraße zwischen der Prenzlauer Promenade (B109) und der Schönhauser Allee bzw. der Berliner Straße (B96a). Zusätzlich dürfte es sich bei einem gewissen Anteil des Verkehrsaufkommens bereits um Zielverkehr der in ca. 35 m Entfernung verlaufenden Berliner Straße bzw. deren südliche Verlängerung als Schönhauser Allee mit Einzelhandelskonzentration u.a. auf Höhe des mit knapp 600 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück belegenen Einkaufszentrums „Schönhauser Allee-Arcaden“ handeln.

Störungen durch LKW-, Linienbus- und Straßenbahnverkehr in der Wisbyer Straße in ca. 40 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück dürften mindestens temporär und je nach Witterung vorliegen. Von der in ca. 35 m Entfernung verlaufenden Berliner Straße bzw. der Schönhauser Allee mit als Hochbahn angelegter U-Bahntrasse gehen regelmäßig erhebliche Störungen aus.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den u.a. an die Schonensche Straße im hier betroffenen Abschnitt anbindenden Grundstücken u.a. mit dem hier be-



troffenen Grundstück Schonensche Straße 2, 2A (Flurstück 131) um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

Bzgl. des im Seitenflügel des Gebäudeteils Schonensche Str. 2 belegenen Wohnungseigentum Nr. 9 in mindestens 35 m Entfernung von der Wisbyer Straße und der Lage im Innenhof jeweils hinter den Vorderhäusern zur Wisbyer als auch zur Schonensche Straße wirken Lärmemissionen aus dem jeweiligen Straßenraum auf das hier betroffene Wohnungseigentum überwiegend allerdings vermtl. lediglich nachrangig - das hier betroffene Wohnungseigentum ist ausschließlich zum Blockinnenbereich orientiert.

Mindestens temporär ergeben sich zusätzlich Lärmbelastungen durch bereits in größerer Höhe fliegende Verkehrsflugzeuge aufgrund der Lage im Bereich von An- und Abflugstrecken des Flughafens BER. Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radargerätsysteme, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 sind Überflüge im unmittelbaren Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) vorgesehen, wobei eine endgültige Festlegung der An- und Abflugstrecken für den Flughafen BER offenbar noch nicht besteht - Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) mit Überflügen der unmittelbaren City wirken auf das hier betroffene Grundstück gleichfalls noch vergleichsweise deutlich.

Nennenswerte Störungen aufgrund ggf. im näheren Umfeld belegener Gewerbebetriebe o.ä. liegen nicht vor - in der unmittelbaren Nachbarschaft oder im näheren Umfeld sind störende Gewerbebetriebe nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage in zentraler Stadtlage.

Der Fahrdamm der das Grundstück u.a. anbindenden Schonensche Straße weist Asphaltbelag und ausreichende Durchfahrtsbreite bei beidseitig vorhandenen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr auch bei entgegenkommendem Fahrzeugverkehr auf.

Bürgersteige sind mit Bordsteinen abgesetzt und mit Kleinsteinpflasterung und Betonwegeplattierung befestigt.

Im Straßenraum sind nur vereinzelte Straßenbäume vorhanden. Straßenraumbeleuchtung ist noch aus DDR-typischer Produktion als Mastlaternen mit Betonmasten und typischen Aufsatzleuchten vorhanden.

PKW-Stellplätze sind im Straßenraum beidseitig vorhanden und insbesondere aufgrund der Verdrängung des ruhenden Verkehrs durch die südlich der Wisbyer Straße im angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg belegene Parkraumbewirtschaftungszone (Zone 45 seit dem 01.04. 2013) knapp (insgesamt hohe Wohndichte sowie Zielverkehr im Quartier).

Die Bebauung im Quartier weist überwiegend 4- bis 6-geschossige Blockrandbebauung als Mehrfamilien-Wohnhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. den ersten drei Dekaden des vergangenen Jahrhunderts und vereinzelt Wohn- und Geschäftshäuser u.a. auch an der Trelleborger Straße als 6- bis 7-geschossige Neubauten bzw. Eigentumswohnanlagen aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren auf.

Der durch die Schonensche-, Trelleborger-, und Wisbyer Straße sowie die Schönhauser Allee umschriebene Block weist durchweg Blockrandbebauung auf. Eine Blockinnenbebauung mit Seitenflügeln ist lediglich ab dem Grundstück Schonensche Str. 6, 6A auf den zwischen der



Schonensche und der Wisbyer Straße nach Westen bis zur Schönhauser Allee orientierten Grundstücken mit Bebauung aus der 1 Dekade des letzten Jahrhunderts vorhanden.

Eine gute Anbindung an wichtige Stadtstraßen besteht u.a. mit der Schönhauser Allee bzw. der Berliner Straße (B96a) in ca. 35 m Entfernung sowie der Wisbyer Straße und deren westliche Verlängerung als Bornholmer Straße in ca. 125 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück sowie der Prenzlauer Promenade (B109) bzw. deren südliche Verlängerung als Prenzlauer Allee in ca. 1.000 m Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel u.a. mit Bus- und Straßenbahnenlinien befinden sich auf der Schönhauser Allee bzw. der Berliner Straße und der im Nahbereich verlaufenden Wisbyer Straße sowie etwas entfernt auf der Prenzlauer Promenade.

Die U-Bahnstation „Vinetastraße“ befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung und die S- und U-Bahnstation „Schönhauser Allee“ befindet sich in knapp 600 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer Vielzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich insbesondere auf der Berliner Straße und der Schönhauser Allee verfügbar.

Ein größeres Geschäftsaufkommen steht im Ortsteilzentrum von Prenzlauer Berg im Bereich des U- und S-Bahnhofs „Schönhauser Allee“ u.a. als Stadtteilzentrum mit Einkaufszentrum „Schönhauser Allee Arcaden“ etc. in knapp 700 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung - ein deutlich besseres Angebot besteht in der City ab knapp 4 km Entfernung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot befinden sich im Gebiet bzw. z.T. im unmittelbaren Nahbereich.

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der „Kurze Straße Park“ bzw. „Baumbachpark“ als geräumige Grünanlage befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 350 m fußläufiger Entfernung. Der Humannplatz als gleichfalls größere Grünanlage befindet sich in ca. 850 m fußläufiger Entfernung.

Der Falkplatz als geräumige Grünanlage befindet sich in rd. 1.600 m fußläufiger Entfernung und der Mauerpark unmittelbar dahinter in rd. 1.900 m Entfernung.



Die Entfernung zum Erst-Thälmann-Park beträgt ca. 2.000 m, zum Volkspark Humboldthain ca. 2.200 m, zum Bürgerpark Pankow ca. 2.300 m, zum Volkspark Friedrichshain ca. 2.900 m und zum Volkspark Prenzlauer Berg ca. 3.300 m (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zum Stadtpark „Großer Tiergarten“ beträgt ca. 5,0 km (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1905 (anhand erhaltener Jugendstil-Elemente geschätzt)
erfolgte vermtl. die Fertigstellung des auf dem Grundstück Schonensche Str. 2, 2A (Flurstück 131) aufstehenden 5½-geschossigen Wohnhauskomplexes nebst vollständiger Unterkellerung und Dachraum mit Waschküche bzw. Rohdachboden als Trockenboden.

Planvorlagen über den ursprünglichen baulichen Bestand sowie ein Bauschein oder Unterlagen zu Rohbau- und Gebrauchsabnahmen konnten in den Bauakten zu dem Grundstück nicht mehr vorgefunden werden.

Der Energieausweis für das Grundstück vom 11.07.2018 weist 1900 als Baujahr des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes aus, wobei es sich allerdings vermtl. um eine grob überschlägliche Einschätzung handeln dürfte.

1982

erfolgte die komplexe Wohnhausinstandsetzung u.a. mit Fassadensanierung incl. der Balkone und Sanierung der Außenanlagen durch den VEB-Baureparaturen Pankow gemäß Prüfscheid Nr. 591 vom 17.09.1981 u.a. (die Maßnahme bezog sich nach Sachlage auf den gesamten Gebäudezug auf der südlichen Seite der Schonensche Straße).

1992

erfolgte die Montage eines Ausstecktransparents (Eigenwerbung als beleuchteter Ausleger) gemäß Baugenehmigung Nr. B 300-90/92 mit Verzicht auf eine Abnahme durch die Bauaufsichtsbehörde gemäß Schreiben vom 30.03.1992.

1998

erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken in den Vorderhäusern und Seitenflügeln mit 4 Wohnungen u.a. als Maisonetten (untere Wohnraumebene im 4.OG in den Seitenflügeln) mit Anbau von 2 Terrassen vor 2 Wohnungen im Erdgeschoss der Seitenflügel und Nutzungsänderung im Erdgeschossbereich gemäß Baugenehmigung Nr. BG 000547/97 vom 20/21.01.1998 und Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung 22.12.1998 mit Erledigung erforderlicher Nacharbeiten bis Oktober 1999.

Zeitgleich erfolgten umfassende Mod.-/Inst.-Maßnahmen am gesamten Gebäude u.a. mit Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage nebst zentraler Warmwasserversorgung, Verstärkung und Erneuerung sämtlicher medialer Ver- und Entsorgungsleitungen, Einbau einer Klingel- und Gegensprechanlage, Erneuerung von Sanitär- und Küchenbereichen bzw. der Grundrisszuschnitte u.a. mit Einbau von mechanischen Lüftungsanlagen innenliegender Sanitärräume, Sanierung straßenseitiger Holz-Kastenfenster und Einbau von Holz-Isolierglasfenstern an den hofseitigen Fronten und im Erdgeschoss im Bereich der Gewerbeeinheit, Erneuerung der Dachdeckung, des Dachtragwerks nebst Dämmung der Dachschalen und Erneuerung der Spenglerarbeiten nebst Regenrinnen und Fallrohren, Sanierung der Fassaden, Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Treppenhausdekorationen und der Bodenbeläge auf den Treppenläufen und -podestflächen, Sanierung der Kellerflächen nebst Neueinbau von Haustechnikräumen, einer Heizzentrale und von Kellerverschlägen sowie Erneuerung der Hofflächengestaltung etc.



1999

erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 131 in Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 97097 vom 25.08.1997 über die mit Nrn. 1-27 nebst Terrasse und Balkonen bezeichneten Wohnungen und mit Nr. 28 im Dachgeschoss und mit Nr. 30 als Gewerbefläche bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume nebst Ergänzungsbescheinigung Nr. 98146 vom 13.08.1998 über die mit Nrn. 22 bis 29 nebst Balkonen und Terrassen bezeichneten Wohnungen sowie weiterer Ergänzungsbescheinigung vom 19.01.1999 über die mit Nrn. 1 bis 30 bezeichneten Kellerräume der mit Nrn. 1-29 bezeichneten Wohnungen und der mit Nr. 30 bezeichneten Gewerbeeinheit sowie weitere Ergänzungsbescheinigung Nr. EB-1633/99 vom 10.09.1999 über die mit Nrn. 22 und 27 bis 29 nebst Balkon bezeichneten Wohnungen gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 01.07.1997 nebst Nachträgen vom 21.10.1998, 18.02.1999 und 07.10.1999 (UR-Nrn. 346/1997, 646/1998, 114/1999 und 494/1999 des Notars Dr. Arnold Castringius in Bremen) mit Eintragsdatum in das Grundbuch am 16.11.1999.

2007

erfolgte die Instandsetzung der Heizkesselanlage.

2009

erfolgte eine erforderliche Abdichtung der Kelleraußenwandumfassungen gegen einwirkende Durchfeuchtungen.

2010

erfolgte die Sanierung von 3 Dachterrassen.

2011

erfolgte der Neueinbau einer Brandmeldeanlage mit zusätzlichem Rauchmelder im jeweiligen Treppenhauskopf. Zusätzlich erfolgten Sanierungsarbeiten u.a. an den Fassaden nach Wasserschäden an den Dachterrassen sowie die malermäßige Instandsetzung der Treppenhausaufgänge und der Hauseingangstüren.

2014

erfolgte die Sanierung und Umgestaltung des Hofes und die partielle Sanierung der Kellerräume.

2017

erfolgte die Instandsetzung verml. der Holzkastenfenster bzw. der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Fenster.

2019

erfolgte der Einbau von Rauchgasmeldern in den Wohnungen bzw. der Gewerbeeinheit und in den neutralen Erschließungsbereichen.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um einen 5½-geschossigen Wohnhauskomplex mit vollständiger Unterkellerung und Berliner Mansarddach als Blockrandbebauung mit 2 Vorderhäusern bzw. Vorderhaus mit 2 Treppenhausaufgängen und jeweils hieran anbindendem Seitenflügel sowie jeweils 15 Nutzungseinheiten respektive zusammen 29 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit als Bürofläche im Erdgeschoss des Gebäudeteils Schonensche Straße 2A verml. aus dem Jahre 1905 mit DDR-typischer Rekonstruktion im Jahre 1982 und nach Dachraumausbau im Jahre 1998 mit 2 Wohnungen im Vorderhaus und 2 Wohnungen im Seitenflügel jeweils als Maisonette mit der darunter im 4.OG belegenen Wohnung und Um-



nutzung einer Wohnung als Gewerbeeinheit respektive auf dem Grundstück insgesamt belegenen 30 abgeschlossenen Nutzungseinheiten als Sondereigentume jeweils mit Kellern.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 9 im 1. Obergeschoss im Treppenaufgang des Gebäudeteils Schonensche Str. 2 postalisch links im Seitenflügel als 1-Zimmerwohnung nebst Keller Nr. 9.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Grundstück Schonensche Str. 2, 2A (Flurstück 131) weist ein Vorderhaus bzw. 2 im Kellergeschoss verbundene Vorderhäuser mit jeweils 1 Treppenhausaufgang im Zwickel zwischen dem Vorderhaus und dem jeweils hieran anbindenden Seitenflügel mit hieraus gleichfalls anbindenden Seitenflügelwohnungen auf.

Die Treppenhauseingänge sind unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum zugänglich - ein Vorgarten o.ä. ist nicht vorhanden.

Postalisch rechts im Hauseingangsbereich des Gebäudeteils Schonensche Str. 2A befindet sich eine Gewerbeeinheit als Büro ohne Schaufensterfront oder Fenstertür zu einer Ladeneinheit o.ä., sondern mit Zugang ausschließlich aus dem Treppenhaus bzw. dem Hauseingangsbereich.

Im Gebäudeteil Schonensche Straße 2 befindet sich keine Gewerbeeinheit.

Die Treppenhausaufgänge sind im Erdgeschoss 2-spännig und in den Obergeschossen jeweils 3-spännig organisiert, wobei jeweils 1 Wohnung im anbindenden Seitenflügel und jeweils 2 Wohnungen im Vorderhaus liegen.

Im Dachgeschoss binden in den beiden Treppenhausaufgängen jeweils lediglich 2 Wohnungen an, wobei die im Seitenflügel belegenen Wohnungen als Maisonetten mit den im 4.OG belegenen Seitenflügelwohnungen über eine einläufige Innentreppen verbunden sind.

Eine Aufzugsanlage ist auch als sogen. Fassadenaufzug nicht vorhanden.

Die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Hauseingänge weisen zum Bürgersteig-Niveau 2 bzw. 3 Steigungen als Differenztreppen auf, so dass weder die in den Obergeschossen und im Dachgeschoss belegenen Wohnungen noch die im Erdgeschoss belegenen Wohnungen barrierefrei zugänglich sind.

Ein weiterer Gebäudeeingang befindet an der Gebäuderückseite mit Zugang zum jeweiligen Treppenhaus mit hier allerdings nur flacher Schwelle im Laibungsbereich der Eingangstür.

In den Hauseingangsbereichen mit dort aufgehenden Treppenhäusern ist ein Kellertreppenabgang nicht vorhanden - ein zentraler Kellerzugang für beide Gebäudeteile besteht ausschließlich über den Hof und die hierin belegene Kelleraußentreppen.

Die zu beiden Gebäudeteilen führende Kelleraußentreppen befindet sich parallel zur Vorderhausfront des Gebäudekomplexes im Bereich des Gebäudeteils Schonensche Straße 2A - der dort anbindende Kellerflur ist mit dem Flur des Gebäudeteils Schonensche Str. 2 verbunden.

Im Kellergeschoss des Gebäudekomplexes befindet sich nach Sachlage eine Heizzentrale nebst Warmwasserspeicher der Gas-Zentralheizung, ein Hausanschlussraum und Abstellkeller der jeweiligen Nutzungseinheiten als Teil des jeweiligen Sondereigentums. Der im Teilungsplan ausgewiesene Kellergrundriss dürfte den tatsächlichen Verhältnissen nicht entsprechen - Hausanschlussräume und eine Heizzentrale der Gas-Zentralheizung sind in dem vorliegenden Teilungsplan nicht ausgewiesen und fehlen insoweit.

Eine Gebäudedurchfahrt im jeweiligen Vorderhaus zum Hof des Anwesens und PKW-Stellplätze auf dem Grundstück sind nicht vorhanden.

Der Gebäudekomplex weist weitgehend 1- und 2-Zimmerwohnungen auf - abweichend ist lediglich die postalisch links spannende Erdgeschosswohnung im Gebäudeteil Schonensche Str. 2 als 3-Zimmerwohnung ausgelegt. Auch die im 4. Ober- und Dachgeschoß belegenen Maisonettenwohnungen in den Seitenflügeln weisen lediglich 2 Zimmer auf.

Die im Vorderhaus belegenen Wohnungen weisen straßenseitige Balkone mit Orientierung nach Norden auf. Die in den Seitenflügeln belegenen Wohnungen weisen lediglich sogen. Französische Balkone als Fenstertüren mit Brüstungsgitter auf.

Die im Dachgeschoß belegenen Wohnungen weisen hofseitige Dachterrassen mit Orientierung nach Süden bzw. nach Osten und Westen auf. Die im Seitenflügel belegenen Erdgeschosswohnungen weisen Gartenterrassen vor der jeweiligen Seitenflügelfront als Teil des jeweiligen Wohnungseigentums auf.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 handelt es sich um die im Gebäudeteil Schonensche Str. 2 in 1. Obergeschosses postalisch links im Seitenflügel belegene 1-Zimmerwohnung mit Flur, zum Flur offener Wohnküche mit Französischer Doppelflügel-Stulpfenster-tür zum Hof, dahinter an den Flur anbindendem Duschbadezimmer mit natürlicher Belichtung und Belüftung über ein hofseitiges Schlitzfenster und an der Stirnseite des Flures anbindendem Wohn-/Schlafzimmer mit nach Osten zum Innenhof orientierten Fenstern bei allerdings erheblicher Verschattung durch die gegenüberliegenden Seitenflügel des auf dem hier betroffenen Grundstück sowie des auf dem südlichen Nachbargrundstück aufstehenden Gebäudekomplexes. Eine Freisitzfläche als Balkon o.ä. ist nicht vorhanden.

Eine Querbelüftungsmöglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht aufgrund der lediglich einseitigen Ausrichtung der Räume zum Innenhof nicht.

Der im vorliegenden Teilungsplan als 1-Zimmerwohnung ausgewiesene Grundrisszuschnitt entspricht nach örtlicher Feststellung des Unterzeichneten dem tatsächlichen Bestand.

Zu dem Wohnungseigentum Nr. 9 gehört der mit Nr. 9 im vorliegenden Teilungsplan ausgewiesene Abstellverschlag als Stabmattenbox im Kellergeschoß des Gebäudeteils Schonensche Str. 2A an der straßenseitigen Gebäudefront an der Stirnseite des Stichflurs rechts unmittelbar vor der straßenseitigen Außenwand.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 ist ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht nicht zugeschrieben.

Nach § 10 der vorliegenden Teilungserklärung bzw. Nachtrag vom 21.10.1998 sind Sondernutzungsrechte auf dem Grundstück generell nicht gebildet worden.

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und austiefenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken.

Leichte Wandscheidungen sind als Holzständer-Anwurfwände bzw. Schlackenplattenwände o.ä. sowie partiell als Gipskartonständerwände in neueren Umbaubereichen insbesondere im Dachraumausbau (als sogen. Trockenausbau) ausgeführt.

Die straßenseitige Gebäudefront weist eine aufwendig adaptierte Stilfassade u.a. mit Stuckdekorationen als farblich leicht abgesetzte Fenstergewände und Verdachungen sowie stilisierten und auch Jugendstil-Medaillons sowie noch Jugendstil-Friesbändern sowie einem massiven al-

Ierding nur wenig profilierten Traufengesims auf. Die Erdgeschosszone weist eine Bossenputz-Adaptierung über einem ca. 0,60 m hoch aufgehenden Zementputzsockel mit Kammputzstruktur auf.

Die Balkonbrüstungen in der straßenseitigen Gebäudefront weisen historisierend anmutende Stahlgitterbrüstungen auf.

Im Übrigen weist die straßenseitige Gebäudefront einen mineralischen Glattputz mit hell getöntem Anstrich (altweiß o.ä.) mit hellbeige abgesetzten Stuckapplikationen und dunkelbeige abgesetztem Jugendstilfries über dem Erdgeschoss und farblich entsprechend abgesetztem Sockelputz auf.

Die hofseitigen Fassaden weisen einen mineralischen Glattputz ohne Stuckdekorationen nebst hell getöntem Anstrich (altweiß o.ä.) ohne farblich abgesetzte Fensterfaschen o.ä. über einem farblich entsprechendem Zementputzsockel auf.

Die Kellersohle ist nach Sachlage im Bereich der Kellergänge im Zuge der letzten Mod.-/Inst.-Maßnahmen um ca. 20 cm abgesenkt worden und mit Unterbeton und Zementestrichboden ohne Beschichtung oder staubbindendem Anstrich o.ä. ausgeführt. Die weiteren Kellerbereiche liegen entsprechend höher.

Über dem Kellergeschoss ist vermtl. eine Steineisendecke mit unterseitig aufkonfektionierter Mineraalfaserdämmung nebst Schüttung sowie Lagerhölzern und Holzböden bzw. in den Hauseingangsbereichen bzw. dem Treppenhausflur auch Zementestrichboden nebst keramischer Fliesung ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

In den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen befinden sich Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung sowie Holzdielung auf Holzbalken bzw. partiell auch Stabparkettböden - die Badezimmer weisen vermtl. Zementestrichböden nebst Nassbodenaufbau auf.

Die Balkone weisen nach Sachlage Steineisendecken bzw. ggf. im Zuge einer seinerzeit DDR-typischen Rekonstruktionsmaßnahme eingebaute Hohlbetondielen mit in die Fassaden eingespannten Stahlprofil-Riegeln nebst Zementestrichboden auf.

Über dem 4. Obergeschoss ist eine Holzbalken-Einschubdecke bzw. partiell ggf. im Bereich früherer Waschküchen eine Steineisendecke mit schwimmend verlegtem Spanplattenboden im Bereich des Dachraumausbaus vorhanden. Der Bereich der Dachterrasseneinschnitte weist im Bereich der Holzbalkendecken einen Nassbodenaufbau nach Sachlage nebst Zementestrichboden und keramischer Fliesung auf.

Die Treppenläufe in den Treppenhausaufgängen weisen Winkelfalzstein-Gewölbewangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie einfachen Holztrailjengeländern nebst Obergurt als Handlauf auf - Podestflächen sind als Kappenpodeste nebst Holzdielung ausgeführt.

Die Kelleraußentreppe ist vermtl. als Stahlbetontreppe mit Zementestrichbekleidung auf den Tritt- und Setzstufen ausgeführt - die Stützwände sind nach Sachlage gemauert und mit einem mineralischen Glattputz nebst Anstrich entsprechend den aufgehenden Fassaden versehen.

Das Vorderhaus weist ein zimmermannsmäßig abgebundenes Berliner Mansarddach nebst flach geneigter Plateaudachfläche und die Seitenflügel jeweils ein halbes Mansarddach mit flach geneigter Plateaufläche und Betondachstein- oder Ziegeldeckung an den Dachschrägen über der mineralische gedämmten Sparrenlage entsprechend den Dachschrägen der Vorderhäuser auf. Die Plateauflächen weisen Schwarzdecke auf Holzschalung gleichfalls mit mineralischer Dämmung auf. Unterhalb der Dämmung ist nach Sachlage eine Alukaschierung als Dampfsperre und darunter einer Gipskartonbeplankung vorhanden - das Dachtragwerk dürfte entsprechend mit GKF-Beplankung versehen sein. Unterhalb der Hartdeckung dürfte eine Delta-Unterspannbahn verbaut sein.

Gauben sind im Dach nicht vorhanden - lediglich in der straßenseitigen Gebäudefront ist ein über die Traufe aufgehender Frontspieß mit stehendem Bogenfenster und Stehfalzblechde-

ckung o.ä. vorhanden. Im Übrigen sind durchweg liegende Fenster in den Dachschrägen bzw. stehende Fenster bzw. Fenstertüren in den Dachterrassen-Einschnitten und Lichtkuppeln in den Pultdachflächen bzw. als RWA-Anlagen in den Treppenhausköpfen vorhanden.

Es sind vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre sowie Schneefanggitter vorhanden.

Schornsteinköpfe sind vermtl. noch teilweise erhalten und weisen vermtl. Sichtmauerwerk auf.

- **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:

Die Hauseingangsbereiche weisen halbhoch keramische Dickbettfliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand mit profilierten Obergurt-Fliesen in Jugendstildekor und darüber glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) und farblich abgesetzten Stuckdekorationen (hellbeige) als Friese und glatte Wandplateaus ohne Dekor auf.

Die Treppenhausbereiche weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst halbhoch abgesetztem Paneel mit pastellfarbenem Anstrich (hellbeige) bis zu einem in Handlaufhöhe umlaufenden Holzfries und darüber aufgehendem Anstrich (weiß) vermtl. gleichfalls als Latexanstrich auf. Die Treppenwangen weisen zum Treppenauge hin entsprechend den Treppenlauf- und Podestunterseiten (weiß) glattgefilzten Kalkputz nebst Dispersionsanstrich (weiß) auf.

Die Kellerbereiche weisen vermtl. weitgehend mit Schlämmputz o.ä. versehenes Mz-Mauerwerk auf. Die Kellerwände sind mit einem Anstrich (weiß) versehen. Abstellverschläge sind als Stabmattenboxen mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind die massiven und leichten Wandscheidungen (Gipskartonwände) verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder mit Fliesenbekleidungen o.ä. versehen. Eine knappe Wandschürze zu einem Essplatz der ansonsten zum Flur offenen Küche weist einen feststehenden Echtglasausschnitt in Holzrahmen auf.

Das Badezimmer weist ca. $\frac{3}{4}$ hoch normalformatige keramische Fliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) und eine mit einer Wandschürze abgemauerte Duschtasse mit 3-seitiger Wandumfassung im Bereich der Auskofferung in den Küchenbereich auf. Unter der obersten Fliesenreihe verläuft eine schmale Fliesenbordüre als umlaufender schwarzer Fliesenstreifen.

Die Wohnküche weist über der Arbeitszeile gleichfalls normalformatige Keramikfliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. Eine Bordüre ist hier nicht vorhanden.

Der weitere Raumteil sowie das Wohn-/Schlafzimmer und der zum Küchenbereich offene Flur weisen gespachtelte bzw. glatt gefilzte Kalkputzflächen z.T. mit Tapetenbekleidung (Raufaser nebst Anstrich, weiß) auf. Teilbereiche weisen allerdings auch einen stark individuellen Farbanstrich (dunkelblau und rosa etc.) auf. Die Gipskarton-Wandumfassungen der in den Küchenbereich reichende Auskofferung ist nach Sachlage lediglich provisorisch gespachtelt und ohne Tapetenbekleidung oder abschließenden Anstrich geblieben.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des hier betroffenen Gebäudeteils weist keramische Fliesung vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand entsprechend dem Gebäudedurchgang zum Hof und dem Treppenhausflur im Erdgeschoss auf. Der Hauseingang des Gebäudeteils Schonensche Str. 2A dürfte einen entsprechenden Bodenbelag aufweisen.



Die zu den Obergeschossen aufgehende Treppe im Gebäudeteil Schonensche Str. 2 weist Holz-Tritt- und Setzstufen mit braun farbenem Anstrich nebst Linoleumbelägen (dunkelgrün) in der Laufzone mit Messing-Kantenschutzschienen auf. Auf den Podestflächen ist ein Holzdielenboden gleichfalls mit Linoleumbelag in der Laufzone vorhanden.

Die Kelleraußentreppe weist einen unbekleideten Treppenlauf mit Zementestrichbelag auf den Tritt- und Setzstufen entsprechend dem Treppenaustritt vor der Kelleraußentür auf - der anbindende Keller weist einen Zementestrichboden ggf. auf Ziegelpflasterunterboden gleichfalls ohne Bekleidung oder staubbindenden Anstrich auf.

Der Flur und der hierzu offene Küchenbereich innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums und das Zimmer weisen Holzdielenboden auf. Im Bereich des Flurs und der offenen Wohnküche ist der Holzdielenboden vollflächig mit einem Linoleum- oder PVC-Bodenbelag bekleidet.

Das Badezimmer weist abweichend diagonal verlegte normalformatige keramische Fliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

Decken:

Der Hauseingangsbereich weist nach Sachlage eine Rohrputzdecke nebst glatt gefilztem Kalkputz und glatten Vouten sowie Stuckdekorationen u.a. als Rosette vermtl. entsprechend dem Hauseingang des Gebäudeteils Schonensche Str. 2A auf.

Der Treppenhausaufgang respektive die Geschossdecken, die Podestflächen und die Treppenlaufuntersichten im Bereich des Treppenhauses des Gebäudeteils Schonensche Str. 2 weisen entsprechend dem weiteren Gebäudeteil glatt gefilzten Kalkputz unter den Podestflächen und den Treppenläufen nebst Anstrich (weiß) auf.

Die Kellerdecke ist nach Sachlage als Steineisendecke vermtl. unverputzt, aber mit einer mineralischen Dämmstoffplattenbekleidung versehen.

Die technischen Räume innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen vermtl. unterhalb der altbautypischen Rohrputzdecken nachträglich eingebaute Gipskarton-Unterdecken auf. Alle weiteren Raumdecken in dem Wohnungseigentum Nr. 9 sind nach Sachlage glatt gefilzt oder gespachtelt und mit Anstrich (weiß) versehen.

Die weiteren Wohnungen in dem Gebäudekomplex dürften einen entsprechenden Ausbaustandard aufweisen.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex in der straßenseitigen Gebäudefront stehende Fenster bzw. Fenstertüren zu den Balkonen weitgehend als Holz-Kastenfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Lediglich die im Erdgeschoss belegenen Nutzungseinheiten u.a. mit Gewerbeeinheit weisen an der straßenseitigen Gebäudefront Holz-Isolierglasfenster in historisierendem Dekor und entsprechender Sprossung mit Dreh-/ Kippbeschlägen bzw. als Stulpfenfenster auf. Die im Erdgeschoss belegenen Nutzungseinheiten weisen außerdem durchweg sowohl an der straßenseitigen als auch an den hofseitigen Gebäudefronten Rolladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf.

Die hofseitigen Fenster in den Nutzungseinheiten sind als Holz-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren zu den Französischen Balkonen entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum ausgeführt.

Treppenhausfenster sind als altbautypisch gesprosste Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Kellergeschoss sind Fensteröffnungen nicht mit Fenstern belegt - die gemauerten Kellerrichtschächte weisen lediglich Abdeckungen als Glasbaustein- und Gusseisen-Lüftersteine auf.



In den Dachschrägen befinden sich liegende Fenster und in den Dachterrasseneinschnitten auch stehende Fenster. In den Plateauflächen befinden sich zusätzlich Lichtkuppeln. In den Treppenhausköpfen sind Lichtkuppeln als Schornsteinfegerausstieg bzw. RWA-Anlagen mit elektr. bzw. pneumatischer Auslösung vorhanden.

Es sind Zinkblech-Sohlbänke und Juramarmor-, Holz- oder Werzalit-Lateibretter vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstüren zum jeweiligen Treppenhaus der Gebäudeteile sind als Holz-Mehrfüllungs-Doppelflügeltüren mit halbhoher Füllung nebst reichlichem Jugendstildekor und kleinteiligen Klarglasausschnitten mit Einfachverglasung sowie feststehendem quadratisch gesprossenem Oberlicht unter dem Sturz des Hauseingangsbereichs ausgeführt bzw. aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Der jeweilige hofseitige Gebäudeausgang des Hauseingangsbereichs weist eine einfache Holz-Mehrfüllungstür mit kleinteilig gesprossenem oberem Füllungsfeld und ansonsten einfachen Füllungen vermtl. gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Wohnungseingangstüren in den Treppenhäusern sind weitgehend als Holz-Mehrfüllungstüren in mehrfach profilierten Holzfuttern und -bekleidungen nebst kleinen Ornamentglasausschnitten noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. In den Treppenhausköpfen weisen die Wohnungen neuzeitlichere Vollspan-Holzplattentüren in schalldämmender RD-Ausführung auf.

In dem Treppenhaus Schonensche Str. 2A dürfte der Ausbaustandard dem des hier betroffenen Treppenhauses entsprechen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums befinden sich Holzmehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand. Abweichend weist die Badezimmertür eine neuzeitliche Holzplattentür in Holzzarge auf.

Die hofseitige Kelleraußentür ist als Stahlblechtür in T30-Qualität ausgeführt. Kellerverschlags türen sind entsprechend den Wandumfassungen der Boxen als Stabmattentüren in Stahlhohlprofil-Rahmen ausgeführt. Technische Kellerräume u.a. als Hausanschlussraum und Heizzentrale weisen ggf. Stahlblechtüren in T30-Qualität auf.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes weisen verstärkte Hausanschlüsse und in den Treppenhausaufgängen im Zuge der zuletzt vor rd. 25 Jahren fertiggestellten Mod.-/Inst.-Maßnahmen neu installierte Steigestränge auf.

Die Leitungen sind unter Putz verlegt und nach umfassender Modernisierung auch der Wohnungen im Zuge der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum gleichfalls im Jahre 1998/99 vermtl. entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum durchweg zeitgerecht.

Es sind zeitgerechte Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern sowie im Kellergeschoss zentralisierten Wechselstromzählern vorhanden. Eine für moderne Haushalte ausreichende Anschlussstärke ist insoweit verfügbar.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen nach Sachlage ausreichende Brennstellen sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen Standard verbaut worden.

Die Küchenausstattung weist einen Elektroherd-Anschuss und eine ausreichende Anzahl an Steckdosen über der Küchenarbeitszeile auf.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss sind nach Sachlage verfügbar.



An der straßenseitigen Hauseingangsfront ist unmittelbar neben der Hauseingangstür in der Türlaibung eine Klingel- und Gegensprechanlage vorhanden - an der Wohnungseingangstür ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert. Ein Videoporter o.ä. ist nicht vorhanden.

Innerhalb der Sondereigentüme sind Rauchwarnmelder vorhanden. Elektronische Heizkostenverteiler sowie Warm- und Kaltwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sind nicht vorhanden.

Im Treppenhaus sind wandverwahrte Aufsatzleuchten und im Hauseingangsbereich eine Pendelleuchte unter der Decke mit Steuerung über Zeitschaltautomaten vorhanden - Bewegungsmelder zur Steuerung der Treppenhausbeleuchtung sind nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind nach Sachlage Feuchtrauminstallationen als Aufputzleitungen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkröten- und Langfeldleuchten vorhanden. Im Kellergeschoss bzw. der Podestfläche der Kelleraußentreppe ist vermtl. gleichfalls eine Pumpe für den Regenwassereinlauf bzw. ggf. eine diesbzgl. Hebeanlage mit elektrisch betriebener Pumpe vorhanden.

Innerhalb des zum Wohnungseigentum gehörenden Kellers Nr. 9 sind Elektroinstallationen, die auf den zentralisierten Wohnungszähler geschaltet sind, vermtl. nicht vorhanden.

Außenbeleuchtung ist an der straßenseitigen Gebäudefront im Bereich des jeweiligen Treppenhauseingangs als wandhängende Hausnummernleuchte vermtl. mit Steuerung über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter vorhanden.

Im Hof sind lediglich über den beiden Treppenhauseingängen und oberhalb der Kelleraußentür wandhängende Standardleuchten mit Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder vorhanden.

Heizungsanlage:

Das Gebäude weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung u.a. mit Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 ist nach Sachlage an die Gas-Zentralheizung angeschlossen und weist entsprechend den weiteren zentralbeheizten Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten zeitgerechte Plattenheizkörper und Stahlgliederheizkörper im Bad als sogen. Handtuchwärmer nebst Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen sowie Thermostatregelventilen und konventionellen Heizkostenverteilern auf - elektronische Heizkostenverteilern mit Funkfernabfrage sind bisher nicht vorhanden. Der Warmwasserverbrauch wird nach Sachlage gleichfalls konventionell über eine Wasseruhr innerhalb des Wohnungseigentums und nicht über Funkfernabfrage abgelesen.

Die Treppenhausaufgänge und das Kellergeschoss sind nicht beheizbar. Die Heizleitungen und die Warmwasserleitungen sind im Kellergeschoss wärmegedämmt.

Sanitärausstattungen:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist eine zeitgerechte Sanitäreinheit als natürlich belüftetes und belichtetes Duschbadzimmer mit einer emailierten Stahlblech-Duschtasse auf einem eingefliesten Poresta-Wannenträger nebst Einhebelmischarmatur als Thermostatarmatur und Schlauchbrause nebst Duschstange sowie einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur als messingeloxierte Schwanenhals-Armatur mit Unterbauschrank nebst 2 Türflügeln und Zwischenborden sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf.

Die Objekte sind in weißem Sanitätporzellan ausgeführt. Es sind verchromte und Messing- bzw. Bronze-eloxierte Einhebel-Mischarmaturen vorhanden.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit Frischwasseranschluss und Direktablauf ist im Badezimmer nicht vorhanden. Ein diesbzgl. Stellplatz mit Anschluss etc. steht in der Küche zur Verfügung.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind als erneuerte Kupferrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (s.o.).

Küchenausstattung:

Die Küche weist einen elektr. Herdanschluss und einen Elektroherd nebst Glaskeramikkochfeld und Bratherd-Unterbau sowie eine Nirosta-Einfachspüle mit Abtropffeld nebst Einhebel-Mischarmatur in einer Resopal-beschichteten Arbeitsfläche in Holzdekor (Eiche dunkel) und einen kleinen Essplatz mit Bestuhlung sowie Unter- und Oberschränke im Bereich einer einzeiligen Arbeitsküchenausstattung mit folierten Frontflächen (geschmacksneutral hellgrau) auf.

Eine motorische Zusatzlüftung ist allerdings nicht vorhanden - ein Wrasenfilter (Aktivkohlefilter) ist über dem Herd installiert; ein Anschluss an einen Wrasenabzug mit Ventilation über Dach oder die Fassade ist nicht vorhanden.

Die nur einfache Küchenausstattung nebst separatem Kühl- und Gefrierschrank sowie einer Waschmaschine in der Küchenarbeitszeile wurde dem Vernehmen nach durch die Wohnungseigentümer eingestellt und stellt einen wesentlichen Bestandteil bzw. Zubehör des Wohnungseigentums dar.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind als erneuerte Kupferrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (s.o.).

Im Heizungskeller befindet sich nach Sachlage ein Ausgussbecken nebst Sandmannhahn als Füllarmatur der Heizungsanlage.

Im Hof des Anwesens befindet sich mindestens 1 Sprengwasser-Zapfventile, für das nach diesseitiger Einschätzung ein separater Gartensprengwasserzähler vorhanden ist.

• Brutto-Rauminhalt:

ohne Ansatz

• Brutto-Grundfläche:

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. 9 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 64,42 m² von insgesamt ca. 2.764,70 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 233/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

• Außenanlagen:

Die hofseitigen Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch sorgfältig mit Pflanzbeeten in den Randbereichen vor den aufgehenden Seitenflügeln und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze, im Bereich der seitlichen Sichtmauerwerkseinfassungen der Müllgefäßstellplätze und entlang des ungedeckten Fahrradstellplatzes anlegt und reichlich mit Zierbeetvegetation und Buschwerk z.T. in mit Sichtmauerwerk abgemauerten Hochbeeten belegt. Rasenbewuchs ist nicht zu verzeichnen.

Die Zuwegungsflächen und der Müllgefäßstellplatz weisen Betonverbundsteinpflaster mit Bodeneinläufen auf. Der ungedeckte Fahrradstellplatz weist Kleinsteinpflasterung gleichfalls mit einem Bodeneinlauf auf. Die in den Seitenflügeln belegenen Erdgeschosswohnungen weisen offenbar auf das Erdgeschossniveau angehobene Gartenterrassen mit keramischer Fliesung o.ä. und Sichtmauerwerksstützwänden zu dem Fahrradabstellplatz und dem Müllgefäßstellplatz mit Heckenhintergrünung und Stahlgitterumwehrung auf.

Die zum angrenzenden Nachbargrundstück vorhandene Grundstückseinfriedung weist eine ca. 0,60 m hohe Sichtmauerwerksschürze mit dahinter ca. 1,00 m hoch aufgehender Betonschei-



dung oder glatt verputzter Mauerwerkswand und darüber aufgehendem Stahlgitterzaun mit Schilfrohrmatten-Hinterlegung auf.

An der straßenseitigen Grundstücksfront ist ein Vorgartenstreifen o.ä. nicht vorhanden - die straßenseitige Fassade grenzt unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 2 Treppenhausaufgängen weist insgesamt 30 Sondereigentüme auf, von denen es sich bei 29 Sondereigentümen um Wohnungseigentüme nebst zugehörigen Kellern sowie bei 1 Sondereigentum um ein Teileigentum im EG als Gewerbeeinheit mit Nutzung als Büro mit Zugang ausschließlich aus dem Treppenhaus des Gebäudeteils Schonensche Str. 2A handelt.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 9 im 1. Obergeschoss des Gebäudeteils Schonensche Straße 2 postalisch links im Seitenflügel als 1-Zimmerwohnung nebst Keller.

Der hier betroffene Treppenhausaufgang im Gebäudeteil Schonensche Str. 2 weist 15 Wohnungseinheiten auf, wobei das Erd- und das Dachgeschoss jeweils 2-spännig und die weiteren Geschosse 3-spännig organisiert sind - die postalisch linke DG-Wohnung ist als Maisonette mit der im 4.OG links spannenden Wohnung verbunden.

Gedeckte oder ungedeckte PKW-Stellplätze befinden sich nicht auf dem Grundstück.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 beträgt gemäß vorliegender Teilungserklärung 40,15 m².

Die Gesamtwohn-/Nutzfläche (ohne Kellerflächen etc.) beträgt nach vorliegender Teilungserklärung ca. 1.721,10 m² - die für das Wohnungseigentum Nr. 9 mit 40,15 m² ausgewiesene Wohnfläche entspricht nahezu exakt der dem Wohnungseigentum zugeschriebenen Miteigentumsquote von 233/10.000 von 1.721,10 m².

Diese Fläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zu grunde gelegt.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 9 gehört der Keller Nr. 9 als Stabmattenverschlag mit einer Fläche von knapp 6,00 m² lt. Ausweisung im vorliegenden Teilungsplan.

Angaben der zuständigen WEG-Verwaltung oder der Wohnungseigentümer zur Größe des hier betroffenen Wohnungseigentums konnten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Nach mieterseitiger Angabe soll die Größe der Wohnung „ungefähr 42,00 m²“ betragen.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum ist nach Angabe des angetroffenen Mieters der Wohnung seit ca. 2 Jahren vermietet. Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt nach mieterseitiger Angabe ca. 400,00 €/Monat entsprechend ca. 9,96 €/m² Wfl. bei Ansatz von 40,15 m² Wfl. und wurde seither nicht verändert. Die Bruttowarmmiete beträgt dem Vernehmen nach 580,00 €/m² Wfl. entsprechend 14,45 €/m² Wfl. bei Ansatz von 40,15 m² Wfl. - nach diesseitiger Einschätzung dürfte die Höhe der Nettokaltmiete zu gering angegeben worden sein.



Angaben seitens der Wohnungseigentümer konnten auf diesseitige diesbzgl. Anforderung einer Auskunft bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung bis 1918 (hier: 1905) in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Zentralheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,79 €/m² bis 12,37 €/m² bzw. i.M. mit 8,52 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,47 €/m² bis 10,36 €/m² bzw. i.M. mit 7,51 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 4,89 €/m² bis 10,11 €/m² bzw. i.M. mit 6,84 €/m²
- über 90 m² in einer Spanne von 4,93 €/m² bis 9,91 €/m² bzw. i.M. mit 6,84 €/m²

Der aktuelle Mietpreisspiegel 2021 ist allerdings stark umstritten und wird bereits von verschiedenen Berliner Gerichten als weder qualifizierter noch als einfacher Mietspiegel zur Begründung eines Erhöhungsbegehrens akzeptiert, wobei eine abschließende Beurteilung der Sachlage durch die Gerichtsinstanzen abzuwarten bleibt.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 9,25 €/m² Wfl. bis 12,75 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 15,50 €/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 Schwerpunktmiene (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 10,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,00 €/m² Wfl. bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2023 (19. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 10439 (Arnimplatz) 14,15 €/m² Wfl. (Spanne von 6,55 €/m² bis 25,88 €/m² bei Ansatz 62,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht - insofern ist die betreffende Wohnfläche preisfrei vermietbar nach BGB.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe bei vorliegender Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgröße von ca. 40,15 m² (lt. Teilungserklärung) bei 1 Zimmer nebst zum Flur offener Wohnküche und Orientierung der Küche, des Duschbadezimmers



und des Wohn-/Schlafzimmer ausschließlich zum Blockinnenbereich nach Osten mit erheblicher Verschattung durch angrenzende bzw. gegenüberliegende Gebäudeteile ohne eine Freisitzfläche als Balkon o.ä. und fehlender Querbelüftungsmöglichkeit sowie der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit an einer vergleichsweise ruhigen Quartierstraße bei tatsächlich beschränktem Ausblick aufgrund der Orientierung in den Blockinnenbereich mit Lage im 1. Obergeschoß eines 5½-geschossigen Gebäudeteils mit lediglich 15 Wohnungen in dem hier betroffenen Treppenhaus bzw. 30 Sondereigentumseinheiten u.a. mit 29 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit als Büro im Erdgeschoss des angrenzenden Gebäudeteils Schonensche Str. 2A auch in Ansehung der repräsentierlichen Gebäudefront mit stilisierter Stilfassade als Jugendstiladaptierungen bzw. teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Dekorationen aus dem Jahre 1905 und des ansprechenden Hauseingangsbereiches u.a. mit Fliesenbekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand, der vor rd. 25 Jahren umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.- und Dachraum-Ausbaumaßnahmen und der nach diesseitigem Eindruck zeitgleich in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie der nach Sachlage regelmäßig an dem Gebäudekomplex durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen bei allerding bestehenden energetischen Nachteilen bzgl. der fehlenden Beheizung des Treppenhauses und der nur einfachverglasten Treppenhausfenster etc. und insbesondere der mittleren Wohnlage mit erheblicher Straßenverkehrslärmelastung nach aktuellem Mietspiegel, die allerdings auf das hier betroffene Wohnungseigentum nur nachrangig wirkt, in einer noch zentralen Stadtlage bei guter Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um weitere 2 Jahre von zuletzt bis 10.05.2023 auf nunmehr den 31.12.2025 (seit dem 01.01.2021) um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegtem Bestandsmietverhältnis wird mit rd. 12,00 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) in Ansatz gebracht.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit respektive der Ist-Miete unter Berücksichtigung einer Erhöhungsmöglichkeit im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur Höhe der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der verml. unter dem ortsüblichen Niveau liegenden Grundmiete mit einem resultierenden Minderertrag zu berücksichtigen.

Allerdings sind aufgrund der dem Unterzeichneten nicht bekannt gewordenen genauen Höhe der Nettokaltmiete Minderertragsphasen nicht in Ansatz zu bringen - in der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird der ortsübliche Mietansatz ungemindert zugrunde gelegt.

- **fikt. Rohertrag:**
anrechenbare Wohnfläche
 $40,15 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ €/m}^2 = 481,80 \text{ €/Monat}$
- **Bewirtschaftungskosten:**
Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen WEG-Verwaltung 195,88 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 16,70 €/m² Wfl. entsprechend 4,88 €/m² Wfl. (warm) bei Ansatz von 40,15 m² Wfl. (s.o.).



Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach vorliegenden Unterlagen Ende des Jahres 2022 in marginaler Höhe.

Inwieweit ggf. Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle auf dem Grundstück belegenen Sondereigentüme bestehen, konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen Verwaltung nicht mitgeteilt werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Wohngeldrückstände in nennenswerter Höhe nicht bestehen.

Die Instandhaltungsrücklage des Grundstücks beträgt zum 31.12.2021 ca. 58.000,00 € lt. vorliegender Verwaltungsunterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2022 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. 9

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 373,00 \text{ €/a} = 373,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$12,21 \text{ €/m}^2 \times 40,15 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 490,23 \text{ €/a}$$

Mitausfallwagnis

$$5.781,60 \text{ €} \times 2 \% = \frac{115,63 \text{ €/a}}{978,86 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 9 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 16,9 % vom fiktiven Rohertrag bei 12,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 40,50 m² Wfl. entsprechend rd. 2,03 €/m² Wfl. incl. Mitausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokalmtmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Hauseingangstüren beider Gebäudeteile weisen verbrauchte Anstriche auf.
- Die Kelleraußentreppen ist partiell veralgt und die Stützwände weisen erhebliche Verschmutzung durch Ablauffahnen auf.

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden.

In der vorliegenden Beschlusssammlung sind ggf. avisierte Instandsetzungen weiterer Mängel nicht benannt.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 9 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins lediglich hinsichtlich erforderlicher Schönheitsreparaturen festgestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass bei einem Nutzerwechsels der gegenwärtige Mieter die erforderlichen turnusmäßig durchzuführenden Schönheitsreparaturen trägt.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigen 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 als zusätzlicher Einschuss bzw. eine zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist bei insgesamt ggf. auskömmlicher Instandhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen.

Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 wird von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen aktuell nicht ausgegangen.

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 1.07.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 104,0 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/m²a).

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung seit dem 03.11.2007 noch vor dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008, respektive für den Zeitraum vom 03.11.2007 bis 16.12.2022 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei weitgehend aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand lediglich im Jahre 2013 für die Instandsetzung und Neugestaltung des Hofes sowie die Kellersanierung und im Jahre 2017 für die Instandsetzung von Fenstern entsprechend der Miteigentumsquote 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 16.12.2022 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 Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 118 Jahren (Baujahr: 1905) und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „normalem“ Bauzustand mit 40 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind die zuletzt im Jahre 1998 durchgeführten Mod.-/Inst.- und Dachausbau-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1905 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum ist nach Angabe des angetroffenen Mieters der Wohnung vermietet, wobei das Mietverhältnis seit ca. 2 Jahren besteht. Das Mietverhältnis ist hiernach unbefristet und ungekündigt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens zu Aufhebung der Gemeinschaft in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH, Wundtstr. 48/50 in 14057 Berlin - Tel.: 030 /36 75 91.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung um einen im Jahre 1998 zeitgerecht modernisierten und instandgesetzten 5½-geschossigen Gebäudekomplex als Blockrandbebauung mit 2 Vorderhäusern nebst anbindenden Seitenflügeln, vollständiger Unterkellerung und ausgebautem Berliner Mansarddach sowie 2 Treppenhausaufgängen aus dem Jahre 1905 mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken im Jahre 1998 im Zuge der Aufteilung des Anwesens in Sondereigentume im Jahre 1999.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 30 Sondereigentümen bzw. 29 Wohnungseigentüme nebst zugehörigen Kellern und 1 Teileigentum als Gewerbeeinheit mit Büronutzung im Erdgeschoss des Gebäudeteils Schonensche Str. 2A mit Zugang ausschließlich aus dem Treppenhaus und nicht aus dem Straßenraum. In dem hier betroffenen Gebäudeteil Schonensche Str. 2 befinden sich insgesamt 15 Wohnungen.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 9 mit einer Größe von 40,15 m² Wfl. befindet sich als 1-Zimmerwohnung mit offener Küche zum Flur, dem Flur und einem natürlich belichteten und belüfteten Duschbadzimmer allerdings ohne Freisitzfläche o.ä. im 1. Obergeschoss postatisch links in dem Gebäudeteil Schonensche Str. 2 vollständig im Seitenflügel mit Orientierung der Fensterfronten ausschließlich zum Innenhof des Anwesens nach Osten.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist insoweit keine Querbelüftungsmöglichkeit und erhebliche Verschattung durch angrenzende bzw. gegenüberliegende Gebäudeteile auf.

Nach Sachlage ist die Lage des hier betroffenen Wohnungseigentums aber aufgrund der Orientierung zum Blockinnenbereich trotz der Lage des Grundstücks im Nahbereich von extrem stark verkehrslärmbelasteten Magistralen trotz einer das Grundstück anbindenden untergeordneten Quartierstraße insgesamt vergleichsweise ruhig.

Es handelt sich um eine noch zentrale und nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel mittlere Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie guter Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf.

Nachteilig sind die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit bei hier vorliegender Lage im 1. Obergeschoss und das Fehlen einer Freisitzfläche.

Eine Grundstücksauffahrt bzw. Gebäudedurchfahrt im Vorderhaus zum Hof des Anwesens ist nicht vorhanden - PKW-Stellplätze stehen auf dem Grundstück nicht zur Verfügung.

• **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung der Mod.-/ Inst.- Maßnahmen vor rd. 25 Jahren auf.

Tatsächlich wirkt die straßenseitige Stilfassade sehr ansprechend und fügt sich sehr gut in die Gebäudefluchten der Straße ein.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen im Treppenhaus mindestens des hier betroffenen Gebäudeteils zeigen sich in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand - kleinere Gebrauchsspuren sind zu verzeichnen. Der Hof wirkt aufgeräumt und gepflegt. Das Kellergeschoss ist nach örtlicher Wahrnehmung trocken und in einem gleichfalls zufriedenstellenden Zustand.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist einen überwiegend noch zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache auf. Nach Sachlage sind allerdings bei einem evtl. Auszug des gegenwärtigen Mieters umfassende turnusmäßige Schönheitsreparaturen durchzuführen, die bei standardtypischem Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt worden sein dürften.

• **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses für das hier betroffene Wohnungseigentum ist die freie Verfügbarkeit zur Eigennutzung für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft kurzfristig nicht realisierbar.

Bei bestehen bleibendem Mietverhältnis dürfte insoweit eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher/eine Ersteherin nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2021 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 19. April 2023 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG bis DG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 97097 vom 25.08.1997 nebst Nachträgen
- Flurkarte i.M. 1:1000

- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulisten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Zusätzlich konnte seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) eine Auskunft über ggf. vorliegende baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sowie offene Vorgänge oder Forderungen zu dem Grundstück erteilt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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



2. Bodenwert

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

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Schonensche Str. 2, 2A (Flurstück 131) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 2.300,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der seit Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert und teilweise bereits nachgibt. Der Richtwert ist insoweit mit rd. 2.300,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 4,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 4,4 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,7336 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$2.300,00 \text{ €/m}^2 \times 1,7336 : 1,000 = 3.987,28 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Schonensche Str. 6, 6A (Flurstück 138) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$536,00 \text{ m}^2 \times 3.987,28 \text{ €/m}^2 = 2.137.182,00 \text{ €}$$

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



Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 9 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$2.137.182,00 \text{ €} \times 233/10.000 = 49.796,34 \text{ €}$$

rd. 50.000,00 €

3. Ertragswert

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

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

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

Anrechenbare Wohnfläche:
40,15 m² x 12,00 €/m² x 12 Monate = 5.781,60 €

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. 16,9 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,03 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:
abzgl. Bewirtschaftungskosten: ./.
Reinertrag: 5.781,60 €
977,09 €
4.804,51 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2022 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % bis 4,0 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2022 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 0,50 % bis 3,25 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannbereich liegen.

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

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarkt-



bericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei bestehendem Mietverhältnis mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau bzw. fehlender Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 40,15 m² Wfl. bei 1 Zimmer, zum Flur offener Küche, Flur und Duschbadezimmer ohne Freisitzfläche als Balkon o.ä. im 1. Obergeschoss des Seitenflügels im Treppenaufgang Schonensche Straße 2 eines 5½-geschossigen Gebäudekomplexes mit vollständiger Unterkellerung und Dachraumausbau zu Wohnzwecken sowie 2 Treppenhausaufgängen und insgesamt lediglich 29 Wohnungseigentümern und 1 Teileigentum als Büroeinheit auf dem hier betroffenen Grundstück Schonensche Str. 2, 2A (Flurstück 131) innerhalb einer geschlossenen Blockrand- und Blockinnenbebauung aus dem Jahre 1905 mit Durchführung umfangreicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen zuletzt im Jahre 1998 u.a. mit Dachraumausbau sowie Orientierung aller Fenster des betroffenen Wohnungseigentums ausschließlich zum Innenhof des Anwesens bzw. des Wohnblocks nach Osten mit starker Verschattung aufgrund angrenzender bzw. gegenüberliegender Gebäudeenteile ohne Querbelüftungsmöglichkeit und lediglich vorhandenem Duschbadezimmer ohne Wanne sowie ohne barrierefreie Zugänglichkeit bei hier vorliegendem zeitgerechten Ausbaustandard und mittlerer Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße unmittelbar an einer verkehrslärmelasteten Hauptdurchgangsstraße mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie gleichfalls guter Nahversorgungslage sowie der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:	4.804,51 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
49.796,34 € x 1,5 %	
	4.057,56 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1905 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes bzw. der Dachraum-Ausbauamaßnahmen gleichfalls im Jahre 1998 sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung nur kleinerer Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 118 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmowertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1983.

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. 83,1 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 29,92.

$$4.057,56 \text{ €} \times 29,92 = \begin{array}{l} \text{rd.} \\ \text{121.402,19 €} \\ \hline \text{121.000,00 €} \end{array}$$

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		121.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		50.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		171.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 9:		171.000,00 €
	rd.	170.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 9 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 171.000,00 € bzw. rd. 170.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.235,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 40,15 m² Wohnfläche bzw. dem 29,4-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 5.781,60 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen vermieteter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2021 in einer Preisspanne von 2.411,00 €/m² Wfl. bis 4.448,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 3.391,00 €/m² Wohnfläche.

Das durchschnittliche Preisniveau für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachter-

ausschusses im Jahre 2021 in einer Spanne von 2.895,00 €/m² bis 6.377,00 €/m² bzw. i.M. bei 4.596,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10. 2022 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 2.900,00 €/m² bis 5.000,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 3.950,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 4.200,00 €/m² bis 6.100,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.150,00 €/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 ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 3.600,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.600,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen trotz 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 allerdings vorliegender Vermietung) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten zu weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsen trotz des zuletzt angehobenen Zinsniveaus (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 24,9 % über dem Mittelwert bzw. ca. 4,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von vermieteten umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2021 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2021/2022.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 46,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 7,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2021 für Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 7,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 15,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2021 bis 01.10. 2022 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 0,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 17,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage sowie ca. 17,6 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 7,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2022/2023).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist für den vorläufigen Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Wohnungseigentums aufgrund hier fehlender objektspezifischer Merkmale keine weitere Marktanpassung vorzunehmen.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 9 nebst Keller (Nr. 9) auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A (Flurstück 131) in 10439 Berlin-Pankow (Ortsteil und Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 19. April 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

170.000,00 €
=====
(i.W. einhundertsiebzigtausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 11.04.2023 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.

Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor - diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingriffswerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Inhouse Immobilienverwaltungs und -beratungs GmbH, Wundtstr. 48/50 in 14057 Berlin - Tel.: 030 /36 75 91.

Der Nachweis der Verwalterbestellung konnte allerdings seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nach Anforderung des Unterzeichneten bereits mit Schreiben vom 04.04.2023 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

In der Grundakte konnte die Verwalterbestellung seitens des Unterzeichneten nicht vorgefunden werden. Allerdings ergibt sich aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft des Grundstücks mit Datum vom 24.09.2021, dass die aktuelle WEG-Verwaltung zuletzt für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2024 als WEG-Verwalter bestellt wurde.

Die Höhe des Wohngeldes beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen WEG-Verwaltung 195,88 €/Monat incl. Erhaltungsrücklage in Höhe von 16,70 €/m² Wfl. entsprechend 4,88 €/m² Wfl. (warm) bei Ansatz von 40,15 m² Wfl. (s.o.).

Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum bestehen nach vorliegenden Unterlagen bis Ende des Jahres 2022 in marginaler Höhe.

Inwieweit ggf. Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle auf dem Grundstück belegenen Sondereigentüme bestehen, konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen Verwaltung nicht mitgeteilt werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Wohngeldrückstände in nennenswerter Höhe nicht bestehen.

Die Instandhaltungsrücklage des Grundstücks beträgt zum 31.12.2021 ca. 58.000,00 € lt. vorliegender Verwaltungsunterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung.



Zu c)

Das Wohnungseigentum ist nach Angabe des angetroffenen Mieters der Wohnung vermietet, wobei das Mietverhältnis seit ca. 2 Jahren besteht. Das Mietverhältnis ist hiernach unbefristet und ungekündigt.

Der Name des Mieters ergibt sich aus dem dem Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens zu Aufhebung der Gemeinschaft in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Es handelt sich um einen Wohnhauskomplex aus dem Jahre 1905, der im Zuge der Aufteilung in Sondereigentüme vor rd. 25 Jahren freifinanziert modernisiert und instandgesetzt wurde.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. 9 nicht geführt - auf dem Grundstück befindet sich 1 Gewerbeeinheit als Teileigentum mit Nutzung als Büro im Erdgeschoss des Gebäudeteils Schonensche Str. 2A.

Zu f

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Die Küchenausstattung als Einbau-Arbeitszeile nebst Kühlschrank, Tisch und Beleuchtung sowie Waschmaschine sind nach Sachlage bauseitiger Bestand.

Zu g)

Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass für das Gebäude im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. im Sinne des am 01.11.2020 in Kraft getretenen neu eingeführten Energieeinsparungsgesetztes (GEG) ist mit Datum vom 1.07.2018 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 104,0 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Eine diesbzgl. schriftliche Anforderung beim Bezirksamt Pankow bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht konnte dahingehend mit Schreiben vom 27.04.2023 beantwortet werden, dass dem Fachbereich Bauaufsicht des Stadtentwicklungsamtes derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen und auch keine aktuellen Vorgänge vorliegen.

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

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Zu j)

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Erhaltungsverordnung „Pankow-Süd“) mit Festlegung gemäß GVBl. vom 30.11.2017 und in Kraft getreten am 01.12.2017 sowie Genehmigungskriterien mit Festlegungen gemäß ABl. vom 03.08.2018 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten.

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow vom 27.03.2023 gilt die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt der Schonensche Straße entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) als erstmalig endgültig hergestellt - für diesen Abschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück abzutreten ist, da das Vorherhaus unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzt.

Bei dem hier betroffenen Gebäudekomplex handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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



Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 17.04.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

Zu k)

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der WEG-Verwaltung seit dem 03.11.2007 noch vor dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008, respektive für den Zeitraum vom 03.11.2007 bis 16.12.2022 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei weitgehend aus der Erhaltungsrücklage finanziert. Sonderumlagen wurden nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand lediglich im Jahre 2013 für die Instandsetzung und Neugestaltung des Hofs sowie die Kellersanierung und im Jahre 2017 für die Instandsetzung von Fenstern entsprechend der Miteigentumsquote 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 16.12.2022 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Instandhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

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

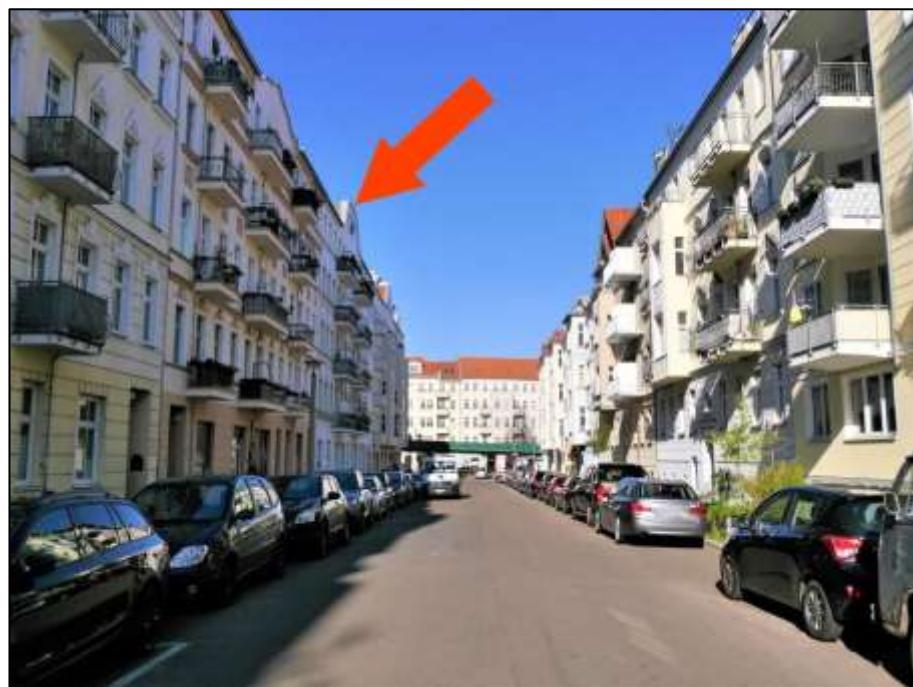
Berlin-Charlottenburg, den 13. Juni 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Schonensche Straße nach Westen mit Lage des Grundstücks Schonensche Straße 2, 2A auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Schonensche Straße nach Süd-Westen auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A auf der südlichen Straßenseite aufstehenden Gebäudes



Blick über die Schonensche Straße nach Süd-Osten auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A auf der südlichen Straßenseite aufstehenden Gebäudes



Blick über die Schonensche Straße nach Süd-Osten auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A auf der südlichen Straßenseite aufstehenden Gebäudes



Blick in die Schonensche Straße nach Osten mit Lage des Grundstücks Schonensche Straße 2, 2A auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A aufstehenden Gebäudes

ETW-Nr. 9 nebst Keller auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A in 10439 Berlin-Pankow



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A aufstehenden Gebäudes



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A aufstehenden Gebäudes

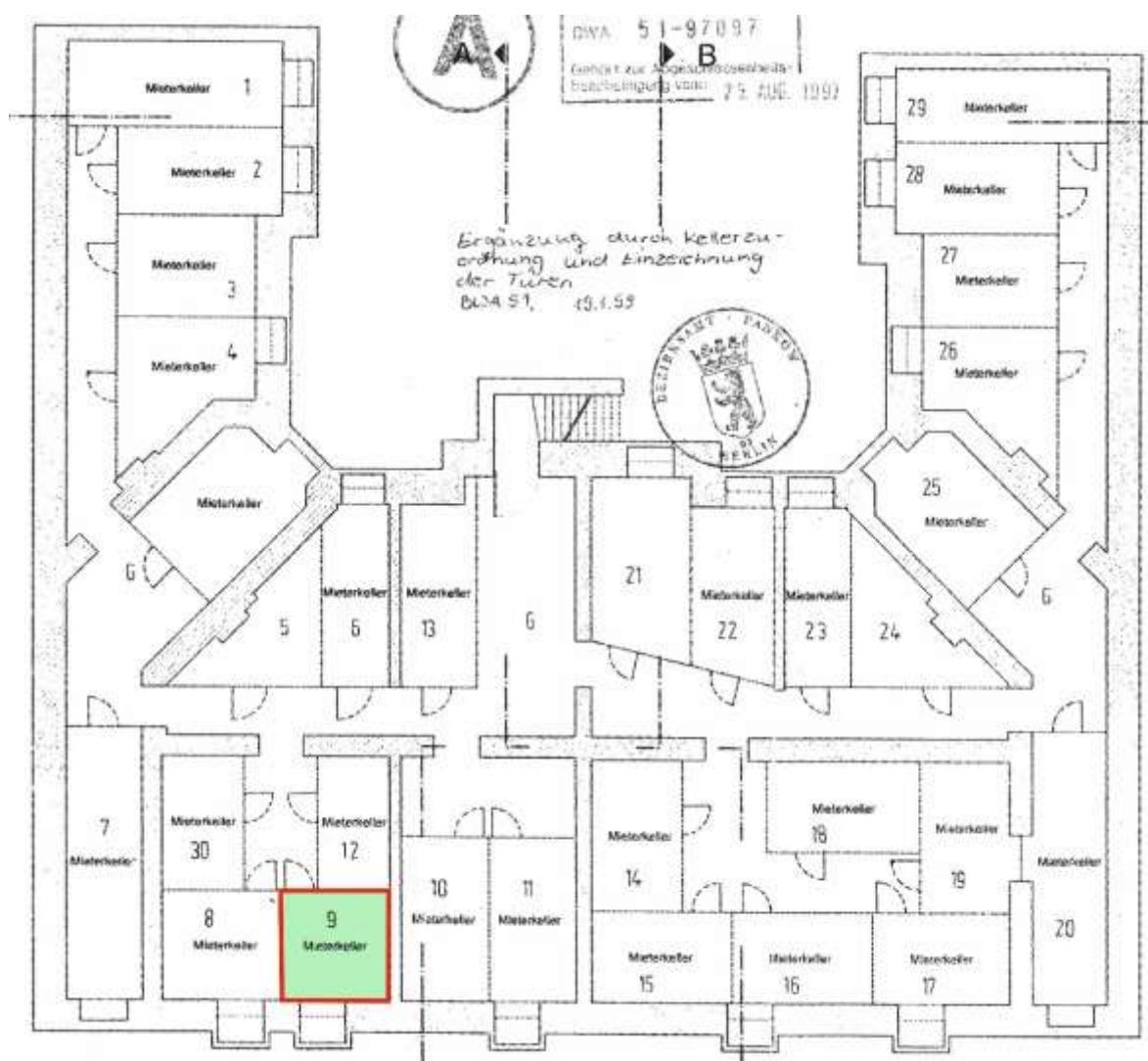


straßenseitige Hauseingangstür des Gebäudeteils Schonensche Straße 2A des auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A aufstehenden Gebäudekomplexes

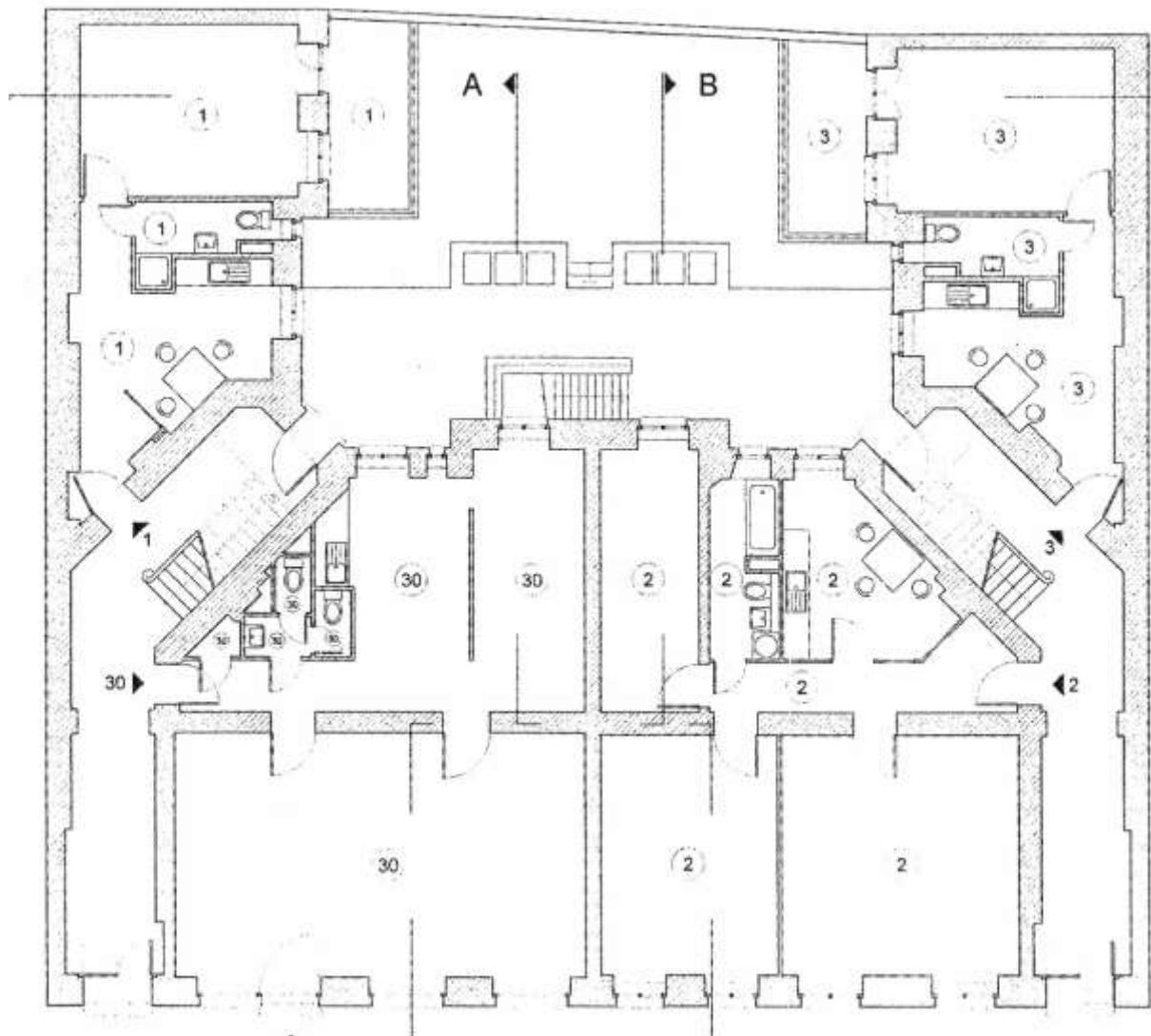


straßenseitige Hauseingangstür des Gebäudeteils Schonensche Straße 2 des auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A aufstehenden Gebäudekomplexes

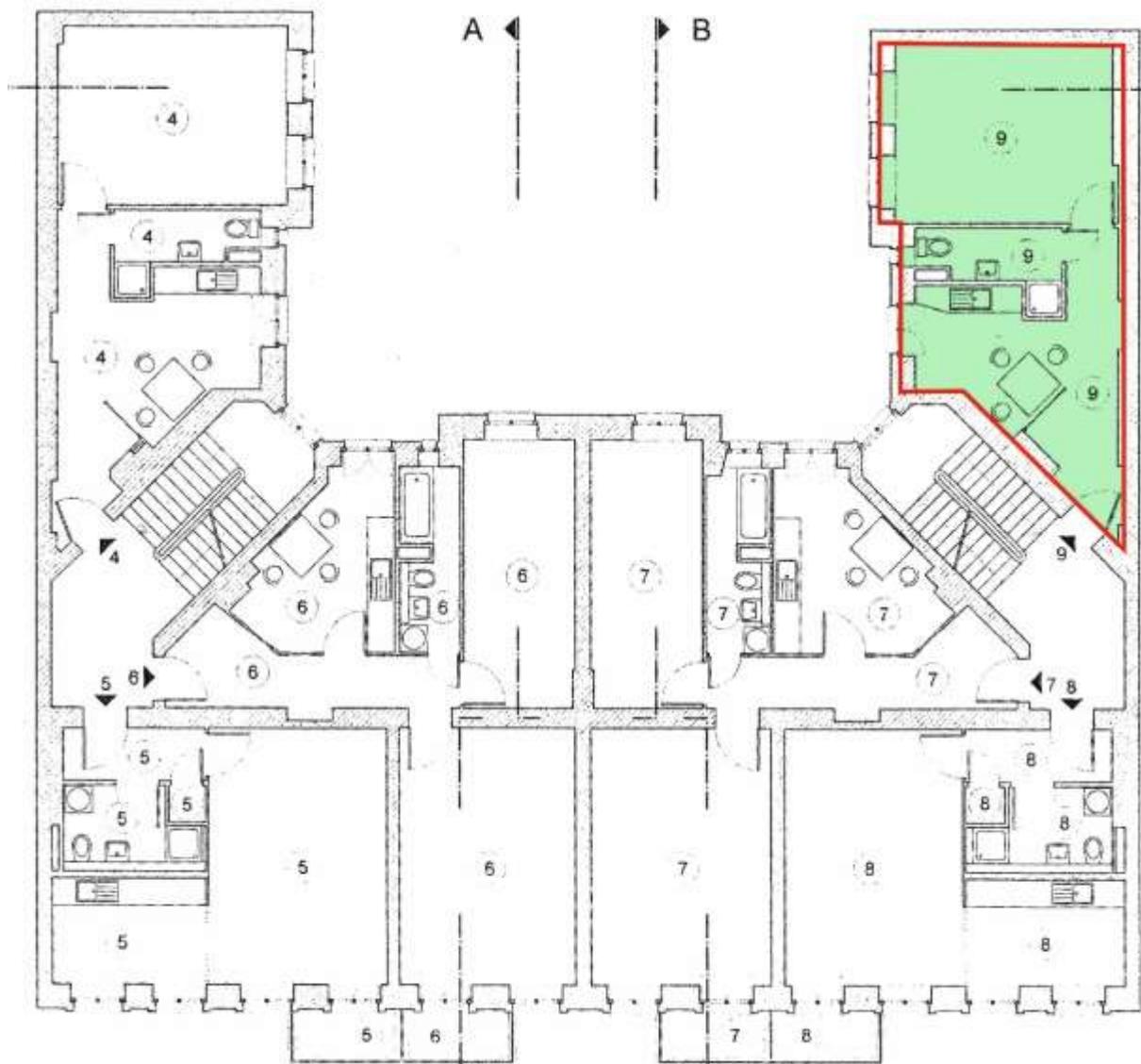
F. ANLAGEN



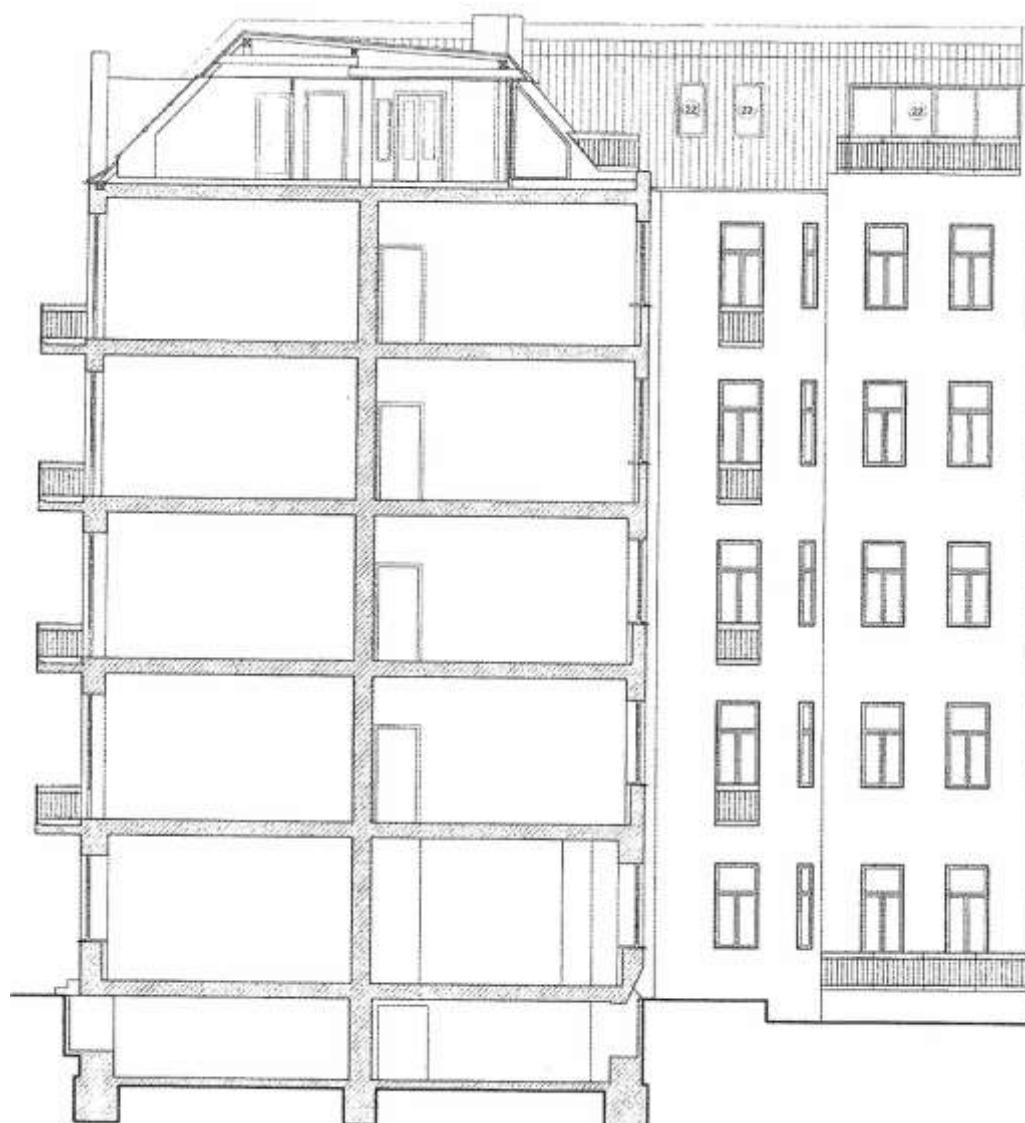
Aufteilungsplan Kellergeschoss mit Lage des Kellers Nr. 9



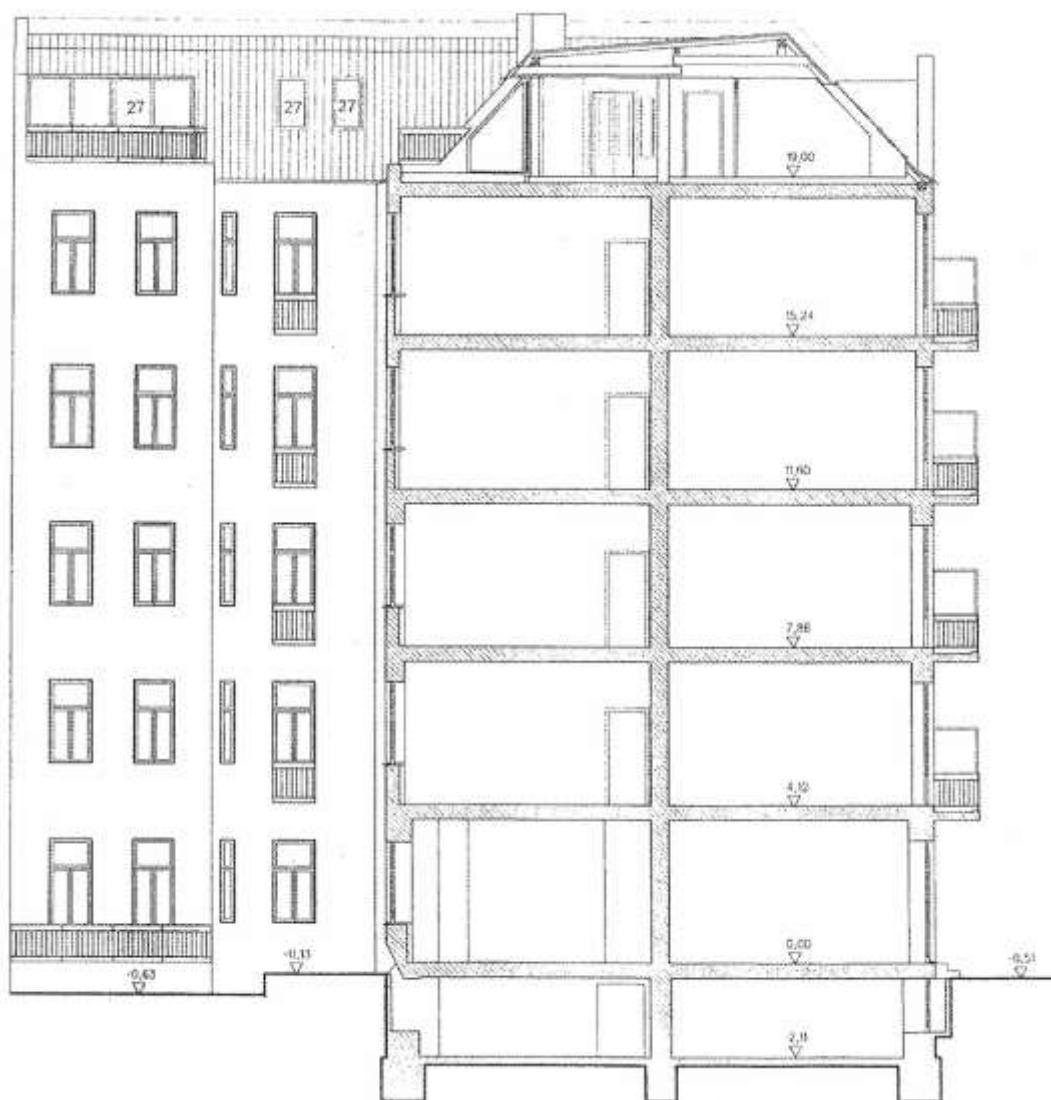
Aufteilungsplan Erdgeschoss



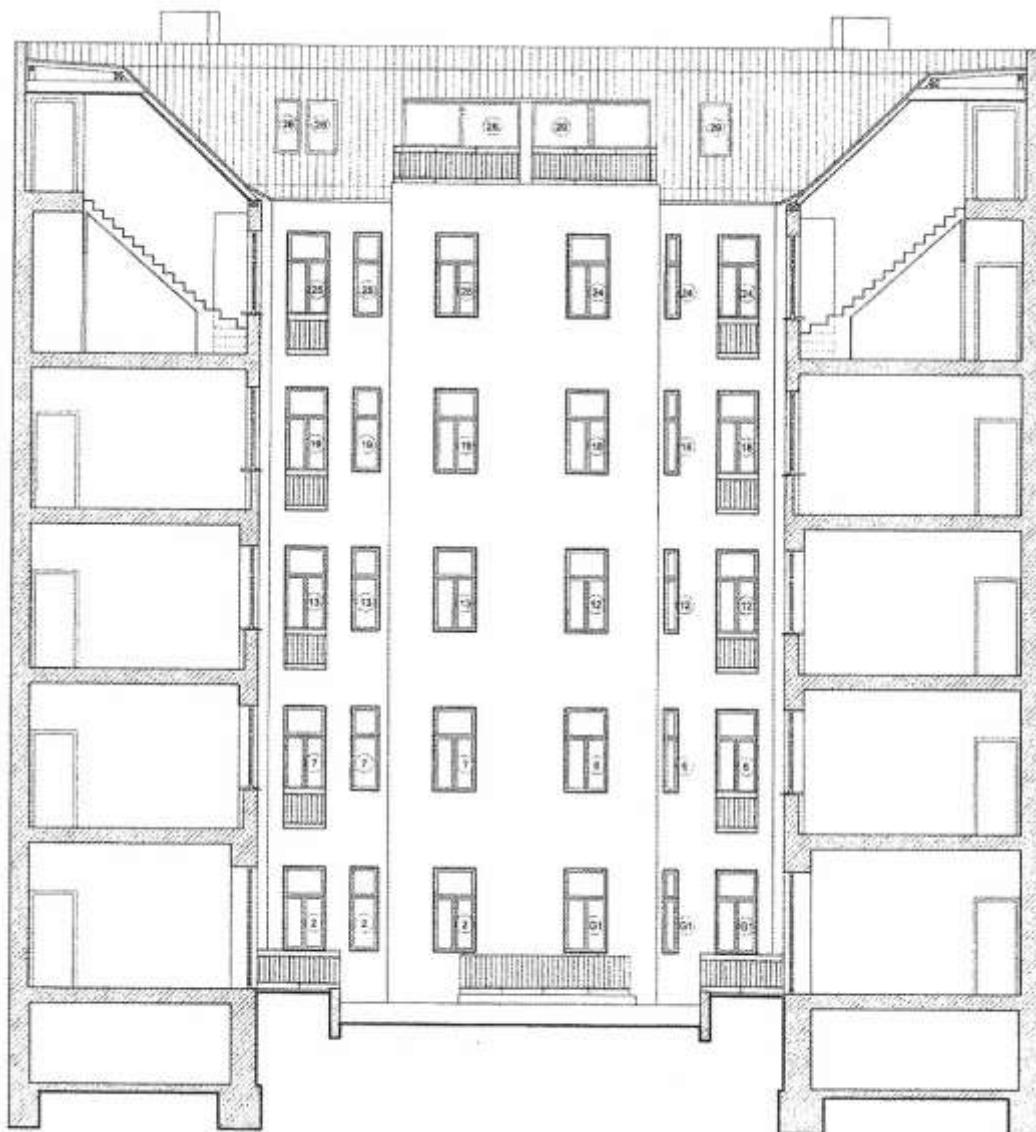
Aufteilungsplan 1.OG mit ETW-Nr. 9



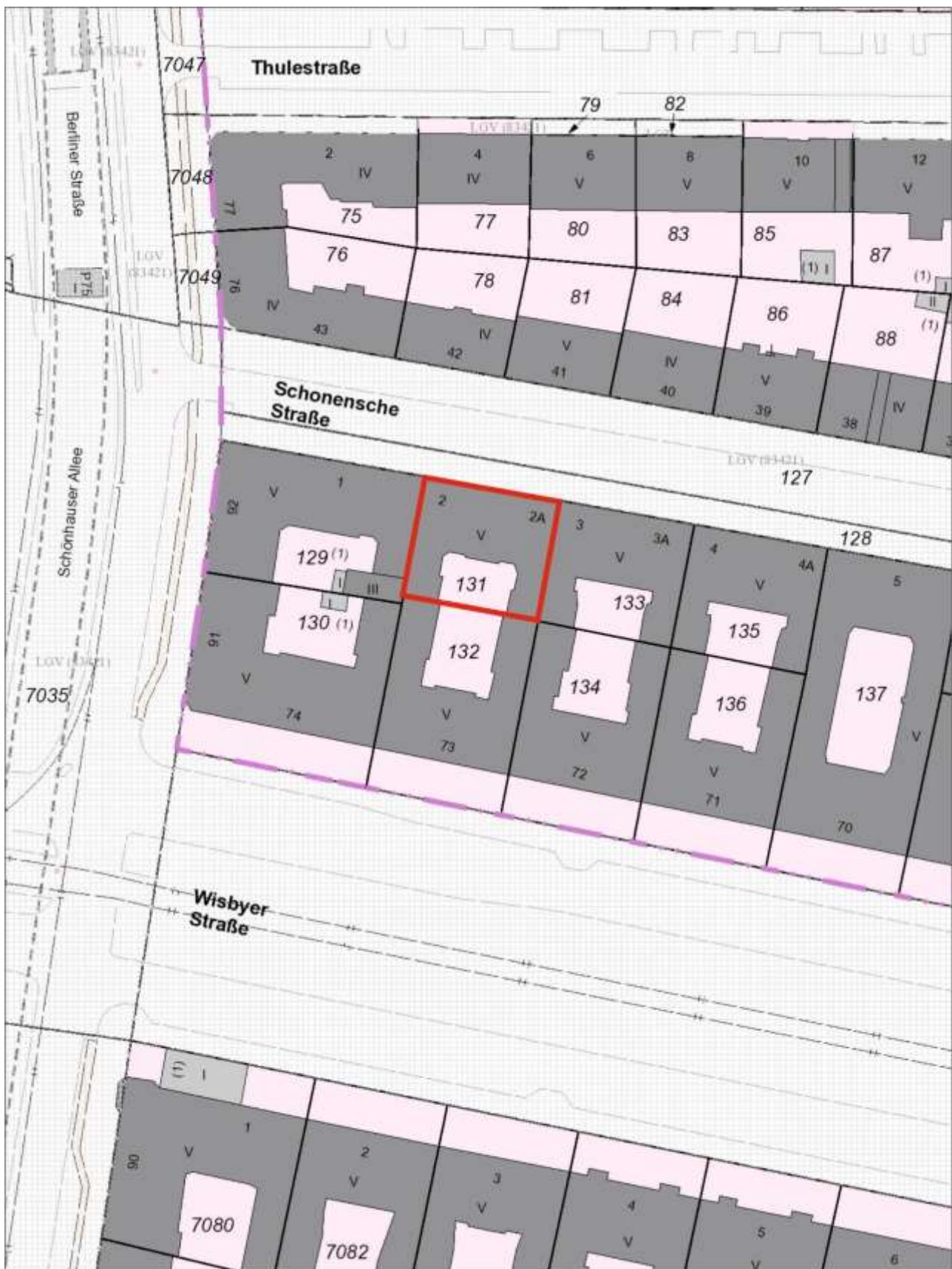
Gebäudeschnitt der Planvorlagen zur AB (Vorderhaus mit Blick auf den linken Seitenflügel)



Gebäudeschnitt der Planvorlagen zur AB (Vorderhaus mit Blick auf den rechten Seitenflügel)



Gebäudeschnitt der Planvorlagen zur AB (Seitenflügel mit Blick auf das Vorderhaus)



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)

ETW-Nr. 9 nebst Keller auf dem Grundstück Schonensche Straße 2, 2A in 10439 Berlin-Pankow



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern