



Gutachten Nr. 10527

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Teileigentums Nr. T109

TE-Nr. T109 als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz in der separaten unterirdischen Tiefgarage im „Wohnpark Schillerwiese“ zwischen den Wohngebäuden Waldemarstr. 36 und 42 sowie den Gebäuden Waldemarstr. 38 und 40 auf Höhe der zentralen Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt in der Stellplatz-Doppelreihe in der Achse der Tiefgarage als 1. Stellplatz in der rückwärtigen Stellplatzreihe

auf dem Grundstück

Waldemarstraße 36

in

13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow)

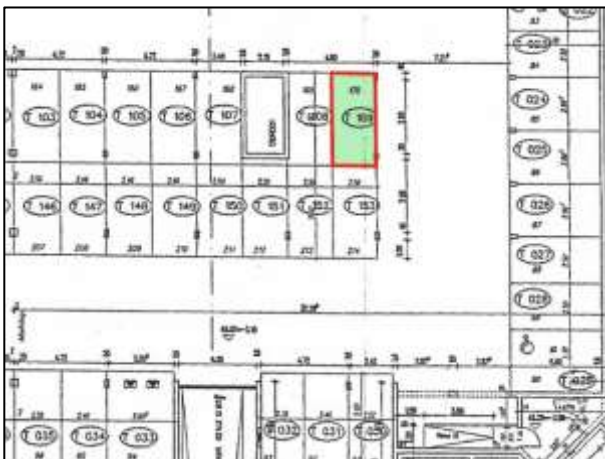
-Teileigentumsgrundbuch von Pankow - Blatt 24426 N-



Wohngebäude a.d. Grdst. Waldemarstr. 36



Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt a.d. Grdst.



unterird. Tiefgarage: TE-Nr. T109 (KFZ-Stpl.)



Flurkarte (Grundstück Waldemarstr. 36)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 33/25

Verkehrswert:

11.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

05.03.2026

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung	31
C. Bewertung	33
1. Bewertungsgrundlagen	33
2. Bodenwert.....	33
3. Ertragswert.....	35
4. Verkehrs-/Marktwert.....	37
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	39
E. Fotoseiten.....	44
F. Anlagen	A1

2 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Teileigentum Nr. T109 mit 10/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) in 13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow) als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz (ohne Parklifter mit Duplex-Mechanik o.ä. und Schiebepaletten-Mechanik etc.) in der separaten unterirdischen gemeinschaftlichen Tiefgarage der 10 den Wohnblock im Rahmen einer Vereinigungsbaulast der anliegenden Grundstücke bildenden sogen. „Hauptstadtresidenz Schilberwiesen“ mit insgesamt 214 PKW-Einstellplätzen als Sondereigentume mit 61 Stpl. aus dem 1. Bauabschnitt und 153 Stpl. aus dem 2. Bauabschnitt u.a. mit auf den hier betroffenen Grundstück belegenen 17 Einstellplätzen als T023-T032, T107-T109, T150-T153 u.a. mit dem hier betroffenen Tiefgaragenstellplatz Nr. T109, wobei ein Teil der Tiefgarage u.a. mit der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt des 2. Bauabschnitts gleichfalls im Bereich des hier betroffenen Grundstücks liegt.



Der Tiefgaragenstellplatz Nr. T109 befindet sich zwischen den Wohngebäuden Waldemarstr. 36 und 42 sowie den Gebäuden Waldemarstr. 38 und 40 auf Höhe der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt des 2. Bauabschnitts im Bereich der südlichen Kopfseite der Stellplatz-Doppelreihe in der Achse der Tiefgarage als 1. Stellplatz in der rückwärtigen Stellplatzreihe.

Auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 befindet sich neben dem südlichen Teil der gemeinschaftlichen Tiefgarage mit 17 PKW-Stellplätzen als Sondereigentume des hier betroffenen Grundstücks außerdem ein vollunterkellertes freistehendes 4½-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1997 als „Haus 12“ der sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ mit 17 Wohnungen als Wohnungseigentume in den Obergeschossen und 1 integrierten KITA für 100 Kinder im Erd- und 1. Obergeschoss als Teileigentum u.a. mit direktem Zugang zu dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Teil der im Innenbereich des Wohnblocks belegenen zentralen Tiefgarage über eine Schleuse mit barrierefreiem Zugang aus allen Geschossen u.a. aufgrund einer Aufzugsanlage im zentralen Treppenhaus mit Stationen in allen Geschossen.

Die Sondereigentume sind insoweit in der Rechtsform des Wohnungs- und Teileigentums und nach Sachlage freifinanziert errichtet worden.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) weist eine Größe von 2004 m² auf, von der nach Sachlage eine Teilfläche von 30,00 m² als bereits freiliegendes Straßenland im Bereich des Wendehammers der Waldemarstraße abgehen dürfte. Die bauliche Ausnutzung für das Grundstück ergibt sich insoweit bei Bezugnahme auf die verbleibende Grundstücksfläche von 1.974 m² mit einer GFZ von 1,371 bzw. rd. 1,4.

Die Lage des Anwesens an einer untergeordneten Quartierstraße als Sachgasse auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks und an einer Grünfläche als Landschaftsschutzgebiet („Kreuzgrabenwiese“) ist bzgl. evtl. Straßenverkehrslärmbelastungen ruhig - allerdings dürfte von der auf dem Grundstück belegenen KITA mindesten bei trockenem Wetter bzw. in der warmen Jahreszeit erheblicher Lärm ausgehen.

Das Stellplatzangebot für PKW im öffentlichen Straßenraum ist trotz der bereits von der City entfernten Stadtlage knapp, so dass eine gute Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen bestehen dürfte. Die technische und soziale Infrastruktur und das Nahversorgungsangebot ist zufriedenstellend - es handelt sich gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es liegen insgesamt 5 Grunddienstbarkeiten als Versorgungs- und Benutzungsdienstbarkeiten o.ä. in Wechselbeziehung zu den im Block belegenen 10 Grundstücken vor. Außerdem besteht nach Sachlage gemäß Baulastenverzeichnis eine Vereinigungsbaulast mit den im Block belegenen Grundstücken als nur ein Baugrundstück über die Dauer des baulichen Bestandes u.a. der gemeinschaftlichen Tiefgarage. Im Bodenbelastungskataster sind keine Eintragungen verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss weist eine Gaszentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung in den Badezimmern sowie Untertischboiler in den Küchen und den Toilettenräumen auf. Die Küchen, Badezimmer und Balkone/Terrassen weisen am Boden vermtl. Keramikfliesung o.ä. und die Wohnräume und Flure Echtholzmosaikparkett (Eiche) bzw. Schiffsbodenparkett (Buche) auf. Die Sanitärräume weisen raumhohe Keramikfliesung an den Wänden und die Küchen keramische Fliesenspiegel auf (geschmacksneutral: weiß) auf.



Insgesamt weist das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude einen zeitgerechten technischen Ausbaustandard u.a. mit Holz-Isolierglasfenstern bzw. zunehmend nach sukzessivem Austausch über die letzten Jahre Kunststoff-Isolierglasfenster, zeitgerechte Elektroinstallationen sowie Sanitärausstattungen auf - Küchenausstattungen beschränken sich nach Sachlage auf die erforderlichen Anschlüsse (Wohneinheiten waren anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

Die partiell auf dem hier betroffenen Grundstück belegene gemeinschaftliche Tiefgarage im Blockinnenbereich weist gleichfalls einen zeitgerechten Ausbaustandard u.a. mit auf dem hier betroffenen Grundstück verbauten elektrisch betriebenen Scherengitter-Sektionaltor zur Dauer-ventilation u.a. auch über entsprechende Ventilationsschächte und eine zusätzliche Raumluft-technische Anlage ggf. mit Steuerung über eine CO₂-Anlage auf. Es ist eine ausreichende elektrische Beleuchtung vermtl. über Bewegungssensoren vorhanden - die Tiefgarage ist hell und geräumig.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Standard-Stellplätze weisen nach vorliegendem Teilungsplan entsprechend dem Teileigentum Nr. T109 Abmessungen von 2,50 m x 5,00 m auf.

Die lichte Raumhöhe der Tiefgarage beträgt unter den Stahlbeton-Unterzügen und im Bereich der Stürze der beiden im 1. und 2. Bauabschnitt errichteten Ein- und Ausfahrten der zur Waldemarstraße orientierten Rampen eine lichte Höhe von 2,00 m auf.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietverhältnis ist nach Sachlage nicht vereinbart - insoweit liegt kein Mietertrag vor. Tatsächlich besteht für den Tiefgaragenstellplatz T109 eine Eigennutzung durch den auf dem hier betroffenen Grundstück selbst wohnansässigen Eigentümer des hier betroffenen Tiefgaragenstellplatzes.

Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 als konventioneller Tiefgaragenstellplatz ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Planungs- bzw. baurechtlich handelt es sich bei den 10 den Wohnblock als sogen. „Hauptstadt-residenz Schillerwiesen“ umfassenden Grundstücken um nur ein Baugrundstück - die Grundstücke sind insoweit mit einer Vereinigungsbaulast belegt und weisen zentral im Blockinnenbereich eine gemeinschaftlich zu verwaltende bzw. zu unterhaltende Tiefgarage auf.

Insoweit betrifft auch die umfassende Sanierung der unterirdischen Tiefgarage aufgrund der hierin vorliegenden Durchnässungsschäden die Untergemeinschaften der 10 anliegenden Grundstücke mit einem Kostenvolumen von insgesamt vermtl. rd. 2 Millionen Euro, für die allerdings lediglich die Sondereigentume an den 214 Tiefgaragenstellplätzen des 1. und 2. Bauabschnitts mit jeweiligem Anteil pro Stellplatz veranlagt werden.

Auf das hier betroffene Teileigentum Nr. T109 dürfte insoweit ein anteiliges Kostenvolumen von rd. 9.000,00 € entfallen, das nach diesseitiger Einschätzung als Sonderumlage beizutragen sein wird und im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt wird.

Das auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss weist vergleichsweise geringe Instandhaltungsrückstände insbesondere hinsichtlich der verbrauchten Holz-Isolierglasfenster auf.

Verkehrswert am 05.03.2026 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

11.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 10.02.2026 mit Verfügung vom 11.02.2026 und Posteingang am 13.02.2026.
- **Bewertungsobjekt:**
Teileigentum Nr. T109 als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz auf dem Grundstück Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) in 13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow)

[das betreffende Teileigentum Nr. T109 als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz befindet sich in der separaten unterirdischen Tiefgarage im „Wohnpark Schillerwiese“ zwischen den Wohngebäuden Waldemarstr. 36 und 42 sowie den Gebäuden Waldemarstr. 38 und 40 auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 (Flurstücke 379, 490) auf Höhe der zentralen Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt des 2. Bauabschnitts in der Stellplatz-Doppelreihe in der Längsachse der Tiefgarage als 1. PKW-Stellplatz an der südlichen Kopfseite in der rückwärtigen Stellplatzreihe]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 33/25
- **Wertermittlungsstichtag:**
05. März 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
05. März 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag der 05.03.2026
anwesend:
 - der örtliche Hausmeister für die zuständige WEG-Verwaltung (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums, kurzzeitig (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger.

Die Tiefgarage im Bereich des hier betroffenen Grundstücks als Teil einer sich über weitere Grundstücke erstreckenden unterirdischen Tiefgarage mit Rampen-Ein- und Ausfahrt auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 (Flurstücke 379, 490) sowie das anbindende Kellergeschoss des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Wohngebäudes konnten über die Rampen-Ein- und Ausfahrt durch den örtlichen Hausmeister zugänglich gemacht werden, so dass ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand sowohl der Tiefgarage als auch des Kellergeschosses des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes getroffen werden konnten.

Zusätzlich konnten bei fortgeschrittenem Ortstermin im Zuge der Besichtigung auch des Treppenhauses des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes auch der auf dem Grundstück wohnansässige Eigentümer des Tiefgaragenstellplatzes angetroffen werden.

Die Tiefgarage mit dem hierin belegenen Tiefgaragenstellplatz Nr. T109 war insofern anlässlich des Ortstermins zugänglich. Der gleichfalls angetroffene Eigentümer des Stellplatzes konnte Angaben zur Nutzung und zur Höhe des Hausgeldes für den PKW-Tiefgaragenstellplatz machen.



Die Bewertung des Teileigentums Nr. T109 als konventioneller PKW-Stellplatz in der auf dem Grundstück belegenen unterirdischen Tiefgarage erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplexes werden u.a. Annahmen anhand der Aktenlage getroffen und bzgl. der hier betroffenen unterirdischen Tiefgarage insbesondere die örtlich getroffenen Feststellungen zugrunde gelegt.

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

- **Teilgrundbuch von:**
Pankow, Blatt 24426 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
131, 379 (0 m² gemäß Grundbuch bzw. 9,24 m² gemäß Kataster)
131, 490 (2.004 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
2.004 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 379: Gebäude- und Freifläche Niederschönhausen, Waldemarstr. 36 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Waldemarstr. 36 mit 0,24 m² (gemäß Liegenschaftskataster)]
Flurstück 490: Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Waldemarstr. 36 (gemäß Grundbuch)
[Fläche gemischter Nutzung mit Wohnen mit 1.974 m², Verkehrsfläche für Straßenverkehr in einer Gemeindestraße mit 30 m² (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
10/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T109 laut Aufteilungsplan
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Grunddienstbarkeit (Kabel- und Leitungsrecht) für die jeweilige Eigentümer von Pankow Blätter 16108 N, 16109 N, 16110 N, 16114 N, 16115 N, 16116 N, 16117 N, 16118 N, 12736 N - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB - Eintragungsdatum vom 11.06.1998



Grunddienstbarkeit (Recht zum Benutzen und Befahren der Tiefgarage sowie zur Errichtung und zum Betrieb von Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die Tiefgarage) für die jeweilige Eigentümer von Pankow Blätter 16108 N, 16109 N, 16110 N, 16114 N, 16115 N, 16116 N, 16117 N, 16118 N, 12736 N - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB - Eintragungsdatum vom 11.06.1998

Grunddienstbarkeit (Recht zum Benutzen von Grünanlagen) für die jeweilige Eigentümer von Pankow Blätter 16108 N, 16109 N, 16110 N, 16114 N, 16115 N, 16116 N, 16117 N, 16118 N, 12736 N - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB - Eintragungsdatum vom 11.06.1998

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweilige Eigentümer von Pankow Blätter 16108 N, 16109 N, 16110 N, 16114 N, 16115 N, 16116 N, 16117 N, 16118 N, 12736 N - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB - Eintragungsdatum vom 11.06.1998

Grunddienstbarkeit (Ausschluss des Rechts auf Einfriedung von Grundstücksflächen) für die jeweilige Eigentümer von Pankow Blätter 16108 N, 16109 N, 16110 N, 16114 N, 16115 N, 16116 N, 16117 N, 16118 N, 12736 N - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB - Eintragungsdatum vom 11.06.1998

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

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig - die Grundgeometrie der Fläche stellt sich allerdings als rechteckig dar.

Die Straßenfront zur Waldemarstraße weist eine Länge von ca. 50,00 m auf. Die Tiefe des Grundstücks entlang der linken bzw. nördlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum der Waldemarstraße zunächst ca. 24,00 m und nach einem rechtwinklig nach Süden abgehendem Knick von ca. 1,00 m Länge mit weiterem Verlauf rechtwinklig zur Straßenfront ca. 18,00 m bis zur rückwärtigen bzw. östlichen Grundstücksgrenze - die Tiefe des Grundstücks beträgt insoweit entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ca. 42,00 m.

Die Tiefe entlang der südlichen Grundstücksgrenze beträgt zunächst rechtwinklig zum Straßenraum ca. 6,00 m, um dann unter einem fachen Winkel nach Norden mit einer Länge von ca. 12,00 zu verschwenken - hiernach verläuft die südliche Grundstücksgrenze gleichfalls wieder rechtwinklig zum Straßenraum über eine Länge von weiteren 25,00 m bis zur rückwärtigen bzw. östlichen Grenze des hier betroffenen Grundstücks. Die Tiefe des Grundstücks im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze beträgt gleichfalls ca. 42,00 m.

Die Länge der rückwärtigen bzw. östlichen Grundstücksgrenze beträgt nach vorliegender Flurkarte ca. 45,00 m, wobei der Grenzverlauf von der nord-östlichen Grundstücksecke aus nach ca. 11,00 m einen rechtwinklig abgehenden Versatz von ca. 1,00 m Länge nach Osten aufweist und sich hiernach erneut parallel zur straßenseitigen Grundstücksfront über eine Länge von ca. 35,00 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze fortsetzt (siehe anliegende Flurkarte).



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,1 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks bzw. Eckgrundstücks zur Kreuzgrabenwiese als Landschaftsschutzgebiet sowie der Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung sind gut.

- **Bauwuch:**

Die auf dem hier betroffenen Grundstück (Flurstücke 379, 490) aufstehende 4½-geschossig aufgehende freistehende Mehrfamilien-Wohnhausbebauung mit großflächiger KITA im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes mit weitgehend die Freifläche des Grundstücks belegender Spielplatz-Anlage weist ausreichende Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand bzw. östlich angrenzend etwa ab Höhe Körnerstraße alluvialer Torf, Sand und Faulschlamm sowie westlich der Waldemar- und nördlich der Schillerstraße diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Die Gefahr von Schichtenwassereinfluss ist als gering einzustufen. Allerdings besteht eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 4,00 m.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 18.02.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt.

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

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

- **Entwicklungszustand:**

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Niederschönhausen), für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt - die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.



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

Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch Wohnhausbebauung - charakteristisch sind 3- bis 4½-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise u.a. als Hinterliegerbebauung.

Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nähere Umgebung faktisch einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen. Nach diesseitiger Einschätzung ist das hier betroffene Gebiet gemäß § 34 BauGB mit einer Baustufe von IV/3 sowie einer GFZ von 1,2 und einer GRZ von 0,3 bebaubar.

Eine verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht beschlossen worden - es gibt allerdings einen Aufstellungsbeschluss vom 09.10.1993 gemäß ABl. vom 10.12.1993, S. 3727 bzw. vom 02.02.1999 für den Bebauungsplan XIX-10, der als Satzung bisher nicht förmlich festgesetzt wurde.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025) ist das Gebiet beidseitig der Waldemarstraße weiträumig als Wohnbaufläche W₃ mit einer GFZ bis 0,8 vorgesehen.

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

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

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

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

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

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

In der weiteren Umgebung im Nahbereich bzw. in bereits ca. 160 m Entfernung nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Kreuzung Waldemar-/Schillerstraße ein großflächiges Baudenkmal (Schillerstr. 23-37: Siedlung der Straßenbahner mit Innenhof - Baujahr 1927-30) und hieran unmittelbar anbindend ein weiteres Baudenkmal (Dietzgenstr. 100: Straßenbahnbetriebsbahnhof nebst Gleisanlagen sowie Haupt- und Verwaltungsgebäuden - Baujahr 1900/01) mit ggf. bestehenden Restriktionen für die bauliche Umgebung der unmittelbaren Nachbarschaft aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes, aber nicht mehr für das hier betroffene Grundstück.



Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 2.706,36 m² (incl. Dachraum bei hier vorliegendem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit $> \frac{2}{3}$ der Fläche $\geq 2,30$ m lichter Höhe: Vollgeschoss) nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. BG BS 416478 vom 07.11.1996 bzw. zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 99069 vom 05.07.1999 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 1,350 bzw. rd. 1,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 569,76 m² mit einer GRZ von 0,284 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 2.004 m² (Flurstücke 379, 490).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie bzw. ImmoWertV 21 ergibt sich unter Berücksichtigung auch des Daches als Vollgeschoss bzw. der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss nicht vorhanden): ca. 2.279,04 m² + (569,76 m² x 0,75) + (0,00 m² x 0,30) = 2.706,36 m² für die Normalgeschosse zzgl. dem Ansatz der anteiligen Dachgeschossfläche (s.o.) mit einer wGFZ von gleichfalls 1,350 bzw. rd. 1,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung)

Bei Abzug ggf. einer noch abzutretenden freiliegenden Straßenverkehrsfläche einer Gemeindestraße von 30 m² ergibt sich die GRZ mit 0,289 bzw. gleichfalls rd. 0,3 und die GFZ bzw. auch die wGFZ mit jeweils 1,371 bzw. gleichfalls rd. 1,4

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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



noch nicht in der Straße an, wobei ein diesbzgl. Ausbau aber kurzfristig vorgenommen werden soll.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Waldemarstraße vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit nicht auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt, sondern in die Kanalisation eingeleitet.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 16.02.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Waldemarstraße“ erschlossen.

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

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

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per E-Mail am 16.02.2026 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Aufgrund des vorliegenden Katasterauszugs umfasst die Grundstücksfläche 30 m² Verkehrsfläche für den Straßenverkehr im Bereich einer Gemeindestraße, so dass davon auszugehen ist, dass 30,00 m² Grundstücksfläche als Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück zukünftig noch abzutreten sind.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück im Umfang von 30,00 m² noch abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Angaben über evtl. im Baulastenverzeichnis von Berlin-Pankow vorliegende Baulasten im Sinne des § 84 der Bauordnung Berlin vom 29.09.2005 konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 16.02.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.



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

Für das Grundstück Waldemarstraße 36, Flurstücke 379, 490, ist gemäß Baulastenblatt Nr. 622 vom 12.02.1998 eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

- das (hier betroffene) Grundstück (Waldemarstr. 36) gilt zusammen mit den Grundstücken Schillerstr. 9, 10, Waldemarstr. 54 sowie Waldemarstraße 38, 40, 44, 46, 48, 50 und 52 bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Wohnanlage besteht

Weitere Grundstücke der Gesamtanlage sind in entsprechender Weise, also wechselseitig begünstigend bzw. belastend, belastet.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung per E-Mail vom 16.02.2026 gleichfalls nicht gemacht werden - tatsächlich wird ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nach Sachlage nicht geführt.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen vermtl. über den Rahmen der Vereinigungsbaulast hinaus nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Niederschönhausen in ca. 280 m Entfernung südlich des Ortsteils Rosenthal gleichfalls im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. gleichfalls noch vergleichsweise zentral im Bezirk.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zum östlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz beträgt rd. 800 m, zum südlich angrenzenden Ortsteil Pankow rd. 1.200 m und zum westlich angrenzenden Ortsteil Wilhelmsruh rd. 2.300 m, wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen - die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Reinickendorf im benachbarten Bezirk Reinickendorf beträgt rd. 3 km.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 2.300 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfgangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 7,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 10,5 km (Luftlinie).

Bei der Waldemarstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit nur geringem Verkehrsaufkommen (30-km/h-Zone) mit 2 Streckenabschnitten zwischen Rosenthaler Straße im Norden und dem Kreuzgraben im Süden als Sackgasse zwischen Schillerstraße und Kreuzgraben sowie zwischen Fritz-Reuter-Straße und der Buchholzer Straße am Herthaplatz, wobei es sich bei der Buchholzer Straße um eine Sammelstraße bzw. örtliche Durchgangstraße zwischen dem Ortsteilzentrum von Niederschönhausen im Bereich der Dietzgen- und Hermann-Hesse-Straße im Bereich des Pastor-Niemöller-Platzes im Süd-Westen und dem Ortsteil Französisch Buchholz im Nord-Osten handelt.



Die in ca. 150 m Entfernung nördlich an die Waldemarstraße anbindende Schillerstraße bindet das Quartier in ca. 350 m Entfernung an die Dietzgenstraße (B96a) an, die gleichfalls in das Ortsteilzentrum führt (s.o.).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich in ca. 150 m Entfernung von der Schillerstraße bzw. in ca. 40 m Entfernung von der Fritz-Reuter-Straße in sogenannter Vorderliegerlage mit dahinter in anbindender Hinterliegerlage belegtem Mehrfamilienhaus des aus insgesamt 10 Gebäuden bestehenden Wohnblocks mit dazwischen belegener gemeinsamer unterirdischer Tiefgarage.

Die Entfernung des auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks in Hinterliegerlage auf der östlichen Seite der Waldemarstraße belegenen Wohngebäudes zum öffentlichen Straßenraum der Waldemarstraße beträgt ca. 45 m (Luftlinie) und zur Fritz-Reuter-Straße ca. 35 m.

Vor der östlichen Grundstücksgrenze der Hinterliegerlagen bzw. der gesamten als nur ein Baugrundstück durch Vereinigungsbaulast verbundenen Grundstücke des Wohnblocks befindet sich lediglich eine Feuerwehrezufahrt vom Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße aus. Zur Waldemarstraße sind aus den Hinterliegerlagen des Wohnblocks lediglich Fußwege oberhalb der zwischen den Gebäuden auf den Vorder- und den Hinterliegergrundstücken belegenen unterirdischen Tiefgarage und die Vorderliegergrundstücke vorhanden.

Der hier betroffene Streckenabschnitt der Waldemarstraße weist aufgrund der Sackgassenausbildung einen Wendehammer unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück bzw. vor dem Kreuzgraben mit dort anbindender Fußgängerdurchwegung der Kreuzgrabenwiese zur Fritz-Reuter-Straße auf. Insoweit ist die Waldemarstraße lediglich durch Anliegerverkehr belastet - Verkehrslärm liegt nicht vor.

Verkehrslärmbelastungen von der Schillerstraße aus liegen allenfalls temporär bei entsprechenden Witterungslagen und bereits nachrangig aufgrund des Schienenverkehrs mit Straßenbahnverkehr vor.

Störende Gewerbebetriebe im Nahbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Der noch bis Herbst 2022 vorliegende erheblicher Fluglärm aufgrund der Grundstückslage im Nahbereich des An- und Abflugkorridors des seinerzeit noch in Betrieb befindlichen Flughafens Tegel besteht nicht mehr, wobei auch seinerzeit Schallschutzfenster entsprechend der im Nahbereich im direkten Einflugkorridor belegenen Gebäude bei hier bereits außerhalb des Lärmschutzbereichs vorliegender Lage nicht eingebaut worden waren.

Deutlich störender dürften sich für die im Wohnblock auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks belegenen Wohnungen allerdings die erheblichen Lärmbelastungen aufgrund einer in dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohngebäude im Erd- und 1. Obergeschoss belegenen KITA nebst großflächiger Kinderspielplatz-Anlage im Blockinnenbereich auf dem hier betroffenen Grundstück oberhalb der unterirdischen Tiefgarage insbesondere bei trockenem Wetter bzw. in der warmen Jahreszeit darstellen.

Die Waldemarstraße weist gegenläufigem Richtungsverkehr bei jeweils einem Fahrstreifen auf, wobei Parkplätze seitlich in sogen. Parkbuchten mit Trennung durch Pflanzbeete nebst Einzelbaum-Besatz abgesetzt sind - der Fahrdamm weist Asphaltbelag auf und die Parkbuchten sind mit Betonverbundsteinpflasterung abgesetzt.

Straßenbegleitgrün ist mit den zwischen den Parkbuchten belegenen Beetflächen und den noch vergleichsweise jungen Einzelbäumen ausreichend vorhanden - von den Vorgärten der anliegenden Grundstücke reicht Vegetationsbestand bis in den Straßenraum.

Neuzeitliche Straßenraumbeleuchtung ist beidseitig in der Straße mit hohen Mastlaternen ausreichend vorhanden.

Gehwege sind mit Bordsteinen abgesetzt und mit Kleinsteinpflasterung bzw. Betonwegeplattierung befestigt.



Das Stellplatzaufkommen soll trotz der Verfügbarkeit von umfangreichen Tiefgaragenplätzen im Bereich der das Quartier umfassenden Neubebauung temporär insbesondere in den Abendstunden regelmäßig knapp sein.

Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist in dem hier betroffenen Gebiet bisher nicht eingerichtet worden.

Die Bebauung im Quartier weist teilweise noch 2- bis 3-geschossige Reihenhauszeilen und Doppelhäuser als Mehrfamilienwohnhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. bis in die 1920er Jahre sowie 4- bis 5-geschossig aufgehende Neubauten aus den vergangenen rd. 30 bis 35 Jahren als geschlossene Bebauung entlang der Schillerstraße und südlich der Schillerstraße bis an den Kreuzgraben bzw. bis zur Fritz-Reuter-Straße weitgehend 3- bis 4-geschossige Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise als weitgehend homogene Siedlungsbebauung mit ähnlichem Charakter der jeweiligen Gebäudeerscheinung auf.

Nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich auf der nördlichen Seite der das Quartier anbindenden Schillerstraße eine Straßenbahnersiedlung aus den 1920er Jahren als Baudenkmal mit angrenzendem BVG Betriebsbahnhof, bei dem es sich gleichfalls um ein Baudenkmal handelt (s.o.).

Die Entfernung bis zum Alexanderplatz beträgt ca. 7,5 km und bis zum Zentrum am Zoo ca. 10,5 km (jeweils Luftlinie).

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen mit Dietzgenstraße (B96a) und Schönhauser Straße in jeweils ca. 500 m Entfernung ist gut.

Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in rd. 2 km Entfernung (Anschlussstelle „Pasewalker Straße“ der A114).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf der Schillerstraße im Einmündungsbereich der Waldemarstraße in ca. 160 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück sowie auf der nahen Dietzgenstraße und der Schönhauser Straße mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien - der S-Bahnhof „Pankow-Heinersdorf“ befindet sich in rd. 2 km Entfernung.

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

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung steht noch im Gehwegbereich im Quartier z.T. bereits auf der nahen Schillerstraße sowie überwiegend auf der gleichfalls noch nahen Dietzgenstraße und im Ortsteilzentrum von Pankow (Breite Straße u.a. mit Einkaufszentrum „Rathaus-Center“ und regelmäßigem Wochenmarkt) sowie im Ortsteil Prenzlauer Berg u.a. mit Einkaufszentrum „Schönhauser Allee Arcaden“ ab rd. 4,0 km Entfernung (Luftlinie) sowie u.a. im Bereich des Alexanderplatzes bzw. in der City zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. befinden sich im Nahbereich (z.T. bereits unmittelbar auf dem hier betroffenen Grundstück mit einer KITA für 100 Kinder).

Ebenso steht medizinische Versorgung mit gutem Angebot im Nahbereich bzw. im Ortsteil u.a. mit mehreren niedergelassenen Ärzten sowie einer Klinik im angrenzenden Ortsteil Pankow an der Breite Straße zur Verfügung.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020



betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Unmittelbar südlich grenzt an das hier betroffene Grundstück die großflächige Kreuzgrabenwiese als Landschaftsschutzgebiet mit Spontanvegetation als Rasenwildwuchs und losem Baumbestand sowie einem hierin belegenen weiteren Kinderspielplatz an.

Der „Brosepark“ ist ab ca. 600 m, der „Schlosspark Niederschönhausen“ ab ca. 1.200 m und der „Volkspark Schönholzer Heide“ ab knapp 2 km Entfernung (Luftlinie) erreichbar. Im Nahbereich befinden sich außerdem verschiedene Laubenkoloniegebiete.

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in der Berliner City ist ab rd. 8,3 km Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1997

erfolgte die Errichtung eines Wohnhauskomplexes auf verschiedenen Grundstücken als 2. Bauabschnitt gemäß Baugenehmigung Nr. BG 406382 vom 18.09.1996 für den Neubau eines Wohnhauskomplexes auf verschiedenen Grundstücken als 2. Bauabschnitt aus 9 Gebäuden der sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ u.a. mit hier betroffenem Haus 12 bzw. insgesamt im 1. und 2. Bauabschnitt nach Sachlage 10 Gebäuden, wobei der 1. Bauabschnitt als Wohn- und Geschäftshauskomplex u.a. auch mit 8 Läden im Erdgeschoss mit Orientierung zur Schillerstraße bereits 1996 fertiggestellt wurde - der 1. Bauabschnitt umfasst vermtl. 51 Wohneinheiten, 8 Ladeneinheiten und 61 Tiefgaragenstellplätze.

Der 2. Bauabschnitt umfasst nach Sachlage vermtl. 138 Wohnungen zzgl. einer Kindertagesstätte auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstraße 36 sowie vermtl. 153 Tiefgaragenstellplätze incl. 14 behindertengerechten PKW-Stellplätze nach vorliegendem Geschossplan.

Die Tiefgarage erstreckt sich über insgesamt 10 Grundstücke bzw. den Block zwischen Schillerstraße und Kreuzgraben bzw. zwischen Waldemarstraße und Feuerwehrezufahrt entlang der östlichen Grenze des Areals mit entsprechenden Brandabschnitten und zwei Aus- bzw. Einfahrten jeweils von und zu der Waldemarstraße u.a. auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 zwischen den Gebäuden Waldemarstr. 36 und Waldemarstr. 42 sowie zwischen den Gebäuden Waldemarstr. 50 und Waldemarstr. 54 Ecke Schillerstraße.

Das auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 aufstehende vollunterkellerte freistehende 4½-geschossige Mehrfamilienwohnhauses mit 17 Wohnungen in den Obergeschos-



sen und 1 integrierten KITA für 100 Kinder im Erd- und 1. Obergeschoss wurde gemäß Baugenehmigung Nr. BS 416 478 vom 07.11.1986 nebst auf dem Grundstück selbst belegtem Teil der separaten unterirdischen Tiefgarage mit 17 der 153 PKW-Stellplätze nebst Zufahrt und Rangiererraum zu den weiteren Tiefgaragenbereichen auf den angrenzenden Grundstücken im Rahmen des 2. Bauabschnitts der sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ errichtet. Die in der Waldemarstraße belegene südliche der beiden Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten befindet sich gleichfalls auf dem hier betroffenen Grundstück.

Eine Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhauses nebst KITA im Erd- und 1. Obergeschoss (Haus 12 des Komplexes) mit Ausnahme der KITA und der Außenanlagen erfolgte am 17.12.1997. Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung der im Erd- und 1. Obergeschoss belegenen KITA auf dem Grundstück erfolgte am 19.02.1998.

Die in dem Gebäudekomplex auf den verschiedenen Grundstücken des 2. Bauabschnitts mit Ausnahme der in den Häusern 8 (Waldemarstr. 40) und 13 (Waldemarstr. 38) belegenen Wohnungen wurden bereits als Wohnungs- und Teileigentumsanlage errichtet.

Die Aufteilung des auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 (Flurstücke 379, 490) aufstehenden Hauses Nr. 12 und der anteiligen gemeinschaftlichen unterirdischen Tiefgarage im Blockinnenbereich der anliegenden Grundstücke in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte insoweit im Zuge der Errichtung des Komplexes.

Die Wohnungen wurden insoweit in der Rechtsform des Wohnungseigentums auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 99069 vom 05.07.1999 nebst Ergänzungsbescheinigung vom 15.06.2000 über die mit Nrn. 122, 127, 128 und 133 nebst 2 Balkonen sowie die mit Nrn. 123-126 und 129-132 nebst 1 Balkon sowie die mit Nrn. 134 und 135 nebst 1 Terrasse sowie die mit Nrn. 136-138 nebst 2 Terrassen (Haus 12, Waldemarstr. 36) bezeichneten Wohnungen sowie die mit Nr. 121 als Gewerbefläche nebst 8 Balkonen bezeichneten Räume sowie die nicht zu Wohnzwecken dienenden mit Nrn. T001-T003 in der Tiefgarage im Haus 5, mit Nrn. T004-T008 in der Tiefgarage im Haus 6, mit Nrn. T009-T013 in der Tiefgarage im Haus 7, mit Nrn. T059-T080 und T110-T121 in der Tiefgarage im Haus 9, mit Nrn. T046-T058, T081-T093, und T122-T135 in der Tiefgarage im Haus 10, mit Nrn. T033-T045, T094-T106 und T136-T149 in der Tiefgarage im Haus 11 sowie mit Nrn. T023-T032, T107-T109 und T150-T153 in der Tiefgarage im Bereich des Grundstücks Waldemarstr. 36 (Haus 12) bezeichneten PKW-Stellplätze in der gemeinschaftlichen unterirdischen Tiefgarage gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom 04.11.1996, 01.09.1999, 11.07.2000 und 11.10.2000 (UR-Nrn. 382/1996, 305/1999, 222/2000 und 334/2000 des Notars Dr. Michael Schutz in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 18.01.2001 in das Grundbuch erstellt.

2020

erfolgte eine Sanierungsmaßnahme an der Trinkwasserleitung/Legionellenbeseitigung.

2022

Erfolgte die energetische Begleitung der Gründach-Sanierung durch einen Architekten in Höhe von 8.000,00 € bei einem Kostenvolumen von rd. 165.000,00 € für die Dachsanierung. Zusätzlich wurde die malermäßige Instandsetzung der Treppenhausfenster durchgeführt.

2023

erfolgte der Austausch der ursprünglichen Heizkörperventile und ein hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage.



2024

erfolgte ein Austausch der Schließanlage des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilien-Wohnhauses nebst KITA im Erd- und 1. Obergeschoss.

2025

erfolgte die Überprüfung und Erforschung der Ursache von Rissbildungen in den Wohnungseigentumen Nrn. 128 und 135 durch einen Sachverständigen, deren Befund noch abzuwarten ist. Zusätzlich erfolgten in dem Jahr Instandsetzungen sowie teilweise auch der Austausch einzelner ursprünglich eingebauter Holz-Isolierglasfenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster.

Außerdem wurden Planungsleistungen für die Sanierung der gemeinschaftlichen Tiefgarage der anliegenden Wohnhausgrundstücke beschlossen, deren Instandsetzungsvolumen nach einem vorliegenden Angebot bei gegenwärtig steigenden Kosten vermtl. bei rd. zwei Millionen Euro incl. der Kosten der Planung und Baubegleitung in Höhe von rd. 130.000,00 € liegen dürfte

Zusätzlich wurde die akute Sanierung der Tiefgaragenschließung der Rampen-Ein- und Ausfahrt auf dem hier betroffenen Grundstück beschlossen, wobei die Toranlage auch während des Ortstermins noch nicht sachgerecht funktionierte - die Verteilung der Sanierungskosten etc. erfolgt in Abhängigkeit der Anzahl der PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken im Verhältnis zur Gesamt-Anzahl, die nach vorliegender Eigentümerbeschlusssammlung 214 STP (incl. BA 1) umfassen soll, bei 17 STP auf dem hier betroffenen Grundstück.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlage handelt es sich um ein freistehendes vollständig unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit 17 Wohnungen in den Obergeschossen als Wohnungseigentume und 1 KITA im Erd- und 1. Obergeschoss als Teileigentum nebst zentralem Treppenhaus und an das Treppenhaus anbindenden Fluren mit hieran anbindenden Wohnungen sowie dem südlichen Teil einer großflächig innerhalb des Wohnblock der anliegenden Grundstücke belegenen unterirdischen Tiefgarage mit auf dem hier betroffenen Grundstück selbst belegenen 17 Tiefgarageneinstellplätzen als Teileigentume und gleichfalls auf dem hier betroffenen Grundstück belegener Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt des 2. Bauabschnitts.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. T109 als konventioneller PKW-Stellplatz (ohne elektro-mechanischem Parklifter oder verschieblicher Parkpalette) in dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Teil der unterirdischen Tiefgarage.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende 4½-geschossige Gebäude mit vollständiger Unterkellerung und zu Wohnzwecken ausgebautem Mansarddach weist einen L-förmigen Grundriss mit Begrünung des Dachplateaus als freistehendes Gebäude mit Eingang zu dem zentralen Treppenaufgang im Zwickel zwischen dem nord-westlichen und dem nord-östlichen Gebäudeschenkel auf.

Der Hauseingangsbereich des Treppenhauses des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes liegt im Niveau der Außenanlagen und ist barrierefrei zugänglich - das Hochparterre mit KITA sowie die Obergeschosse und das Kellergeschoss u.a. mit ebenerdigen Zugang zur Tiefgarage sind mit einem Aufzug gleichfalls barrierefrei erreichbar. Die KITA weist in der straßenseitigen Front eine Differenztreppe mit 2 Steigungen und eine Zugangsrampe auf.

Neben der vollständigen Unterkellerung des Wohngebäudes auf dem Grundstück Waldemarstr. 36 (Flurstücke 379, 490) mit hierin belegenen haustechnischen Räumen bzw. Hauanschlussräumen, Heizzentrale mit Gas-Heizkesseln und Warmwasserspeichern, Hausmeisterraum, Lagerräumen und Fahrrad- bzw. Kinderwagen- u. Rollatoren-Räumen sowie Aufzug, zentralem



Treppenhaus und separaten Treppenaufgängen zwischen den im Kellergeschoss belegenen Räumen der im Übrigen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss belegenen KITA für 100 Kinder weist das Wohngebäude einen an der Rückseite belegenen Treppenhauszugang mit in das Kellergeschoss abgehenden bzw. in die Obergeschosse aufgehenden gegenläufigen Treppenaufgang mit einer an der Stirnseite auf den Vollgeschossen zugänglichen Aufzugsanlage auf.

Ein Zugang der Aufzugsanlage besteht sowohl in den Normalgeschossen als auch im Keller- und im Dachgeschoss, wobei im 1. Obergeschoss ausschließlich ein Zugang von der KITA aus besteht.

Neben Teilen des Kellergeschosses belegt die KITA vollständig das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit Ausnahme des Hauseingangsbereichs zum zentralen Treppenhaus und das Treppenhaus selbst.

Erst in den darüber belegenen Geschossen befinden sich Wohnungen mit Zugang aus dem Treppenhaus über einen separaten Vorflur mit im 2. und 3. Obergeschoss jeweils 6 anbindenden und im Dachgeschoss lediglich 4 anbindenden Wohnungen.

In den Normgeschossen sind jeweils 4 2-Zimmerwohnungen, je 1 3-Zimmer- und 1 5-Zimmerwohnung jeweils mit Küche, Diele/Flur, Abstellkammer, Badezimmer und Balkon oder Terrasse vorhanden, wobei die Badezimmer durchweg innenliegend ausgeführt sind.

Im Dachgeschoss befinden sich 1 1-Zimmerwohnung, 2 2-Zimmerwohnungen und 1 3-Zimmerwohnung jeweils mit Küche, Diele/Flur, Abstellkeller oder -nische und Badezimmer sowie Balkon- bzw. Dachterrasse - die Badezimmer sind hier mit Ausnahme lediglich 1 Wohnung gleichfalls innenliegend ausgeführt.

Unmittelbar an das Kellergeschoss bindet mit Zugang aus dem Treppenhaus über einen als Rampe ausgelegten Flur eine Schleuse zu der zentral im Blockinnenbereich des Gebäudekomplexes belegenen unterirdischen Tiefgarage u.a. mit dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Tiefgaragen-Teil u.a. mit den diesem Grundstück als Teileigentume zugeschriebenen 17 PKW-Stellplätzen sowie der gleichfalls auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt von und zu der das Grundstück anbindenden Waldemarstraße an.

Die Tiefgarage erstreckt sich über insgesamt 10 Grundstücke bzw. den Blockinnenbereich zwischen Schillerstraße und Kreuzgraben bzw. zwischen Waldemarstraße und Feuerwehrezufahrt entlang der östlichen Grenze des Areals mit entsprechenden Brandabschnitten und zwei Aus- bzw. Einfahrten jeweils von und zu der Waldemarstraße aus.

Die Tiefgaragenstellplätze der mit rechteckigem Zuschnitt und Nord-West/Süd-Ost-Achse gestreckten unterirdischen Tiefgarage im Blockinnenbereich des mit an der nord-westlichen Kopfseite an der Schillerstraße im 1. Bauabschnitt mit 1 Wohn- und Geschäftsgebäude und an den Längsseiten u.a. an der Waldemarstraße im 2. Bauabschnitt mit 9 anliegenden Mehrfamilien-Wohnhäusern der sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ entstandenen Siedlungskomplexes befinden sich rechtwinklig zu den Außenwandumfassungen als sogen. Parktaschen sowie in einer Doppelreihe mit entsprechenden Parktaschen zwischen der mit gegenläufigem Richtungsverkehr organisierten Umfahrt innerhalb der Tiefgarage bis in den Bereich des 1. Bauabschnitts mit dort belegenen 61 PKW-Stellplätzen, wobei die Anzahl der mit 153 im 2. Bauabschnitt erstellten PKW-Stellplätze deutlich größer ist.

Die Tiefgarage weist als Großgarage verschiedene Brandabschnitte mit entsprechenden Brandschutzturen auf. Die Tiefgarage weist neben einer natürlichen Ventilation nach Sachlage zusätzlich eine Raumlufttechnische Anlage auf.

Oberhalb der Tiefgarage befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück kein Gebäudeteil des Wohnhauses (Haus 12) - es handelt sich auch im Bereich der anliegenden weiteren Grundstücke mit aufstehender Wohnbebauung durchweg um eine unterirdische Tiefgarage.



Ungedeckte PKW-Stellplätze befinden sich weder auf dem hier betroffenen Grundstück mit aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss (Haus 12) noch auf den weiteren an die unterirdische Tiefgarage anbindenden Grundstücke der den Gebäudekomplex umfassenden sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“.

Sondernutzungsrechte sind nach Sachlage lediglich den Wohnungseigentümern für die Kellerabstellräume und die Gartenterrassen bzw. die Spielplatzanlage der KITA oberhalb der unterirdischen Tiefgarage zugeschrieben.

Zugunsten der hier betroffenen Teileigentums ist kein Sondernutzungsrecht ausgewiesen.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Teileigentum Nr. T109 als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz in der separaten unterirdischen Tiefgarage im Blockinnenbereich der den Gebäudekomplex umfassenden sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ befindet sich zwischen den Wohngebäuden Waldemarstr. 36 und 42 sowie den Gebäuden Waldemarstr. 38 und 40 auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 (Flurstücke 379, 490) auf Höhe der südlichen Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt in der Stellplatz-Doppelreihe in der Längsachse der Tiefgarage als 1. PKW-Stellplatz an der südlichen Kopfseite in der rückwärtigen Stellplatzreihe (siehe anliegenden Teilungsplan des Kellergeschosses mit unterirdischer Tiefgarage).

Der Stellplatz umfasst eine Grundfläche von 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m². Die Rangierfläche bzw. die Fahrgassenbreite vor und zu dem Stellplatz beträgt ca. 6,20 m bzw. vor der südlichen Kopfseite der Tiefgarage ca. 7,20 m - die Entfernung des hier betroffenen Stellplatzes zur Rampe-Ein- und Ausfahrt an der Waldemarstraße auf dem hier betroffenen Grundstück beträgt via Mittellauflinie der Fahrgassen ca. 40,00 m.

Dem hier betroffenen Teileigentum Nr. T109 ist nach Sachlage bzw. vorliegenden Unterlagen weder ein dinglich gesichertes noch ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht auf dem Grundstück zugeschrieben worden.

- **Art der Konstruktion:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss ist in Mischbauweise als Stahlbetonkonstruktion mit über Terrain aufgehenden Mauerwerks-Außenwänden aus KSL-Mauerwerk o.ä. und tragenden Innenwänden bzw. Wohnungstrennwänden aus 24 cm starken KSV-Mauerwerk nebst Gips- bzw. Kalkputz errichtet worden. Der Dachgeschossausbau weist gleichfalls massive Mauerwerkswände in 24 cm Stärke bzw. leichte Gasbetonwände in 11,5 cm bzw. 8,0 cm Stärke auf. Aufzugswände sind vermtl. aus Stahlbeton.

Leichte Wandscheidungen in den Gewerbegeschossen (bzw. der KITA) sowie in den Wohngeschossen sind nach Sachlage als Gasbetonwände in 11,5 cm bzw. 8,0 cm Stärke ausgeführt. Weitere nichttragende Innenwände bzw. leichte Wandscheidungen insbesondere im Dachgeschoss wurden ggf. auch als Gipskartonständerwände vermtl. mit Metallständerwerk oder als Gipsdielenwände realisiert.

Die Kelleraußenwände des Wohngebäudes und der Tiefgaragenbereiche sind aus schalungsglattem Beton (vermtl. in Verbindung mit der Gebäudesohle aus WU-Beton als sogen. Weiße Wanne) in ca. 25 cm Stärke (nicht mindestens 30 cm!) hergestellt - Kellerinnenwände sind teilweise aus schalungsglattem Beton oder mit entsprechenden Stützen sowie weitgehend als KS-Mauerwerkswände mit Fugenglattstrich und Anstich ausgeführt.

Die Fassaden weisen über dem Erdgeschoss ein Wärmedämmverbundsystem als 8 cm oder 9 cm starke Polystyrol-Hartschaumdämmung (gemäß WSV 1995) nebst Armierungsgewebe und hell getöntem Kunstharzreibeputz (weiß) oberhalb des bis über das Erdgeschoss reichen-



den Verblendmauerwerks (roter und gelber Ziegelsockel mit alternierenden 2- bis 4-lagigen Ziegelstreifen) vermtl. mit hydrophobierender Mineralwolleddämmung des KSL-Mauerwerks auf.

Die Gebäudesohle ist nach Sachlage aus Stahlbeton mit 40 cm Stärke (vermtl. WU-Beton) entsprechend den Keller- bzw. Tiefgaragen-Außenumfassungen) nebst Zementverbundestrich ausgeführt; die Geschossdecken der Wohngeschosse sind als Stahlbetondecken bzw. vermtl. als Stahlbeton-Filigranplatten mit Aufbeton und schwimmendem Zementestrich ausgeführt - über dem Kellergeschoss ist nach örtlichem Eindruck eine schalungsglatte Filigrandecke (ohne Dämmung im Bereich des Wohngebäudes) vorhanden.

Balkonplatten sind als auskragende Stahlbeton-Fertigteile mit Anbindung an den Baukörper über thermisch trennende Isokörbe vorhanden. Die Balkone und die Freisitzflächen über dem 3. Obergeschoss als Dachterrassen weisen Nassbodenaufbau mit Zementestrich nebst Keramikfliesung und Edelstahlbrüstungen mit Lochblechgefachen auf.

Die Treppenläufe sind aus Stahlbeton - die Treppenwangen weisen eine Wandverwahrung und Podestflächen-Auflager über sogen. Tronsolen gegen Körperschallübertragung auf. Die Treppenwangen im Treppenhaus weisen Blockstufen nebst Granitplattenbekleidung auf den Tritt- und Setzstufen entsprechend der Plattierung des Hauseingangsbereichs und der Podestflächen mit Stahlrahmengeländer nebst Lochblechgefachen und Buchenholz-Handlauf auf.

Das teilweise zimmermannsmäßig abgebandenes Mansarddach weist unter 45° geneigte Dachflächen nebst Stehfalz-Zinkblechdeckung an den Dachschrägen auf Lattung nebst Delta-Unterspannbahnen, Sparren-Zwischen- bzw. Untersparrendämmung nebst Alukaschierung und innenseitige GKF-Beplankung auf Lattung sowie Spenglerarbeiten aus Zinkblech, vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre auf - Dachüberstände sind als mit Isokörben getrennte Betondecke über dem 3.OG mit unterseitig aufkonfektionierten Zinkblechleisten und -traufblechen versehen. Die über die Dachflächen aufgehenden Gauben weisen gleichfalls einen zimmermannsmäßigen Abbund und Raumumfassungen als Sandwichelemente nebst Fassadenbekleidungen als Stehfalzblechbacken und -fronten sowie als Deckung der Pult- und Tonnendachkonstruktionen aus Zinkblech auf.

Die zentrale Plateaufläche des Mansarddaches ist nach Sachlage über den massiv ausgeführten tragenden und aussteifenden Wänden bzw. dem Treppenhaus- und Aufzugskern in Stahlbeton als Filigrandecke nebst Aufbeton ggf. in WU-Ausführung bzw. mit Nassbodenaufbau sowie Gründachaufbau und extensiver Begrünung ausgeführt, so dass lediglich die Dachschrägen nebst Gauben zimmermannsmäßig in Holzkonstruktion ausgeführt sind.

Der Schornstein ist vermtl. als schamottierter Fertigteilschornstein in Leichtbeton mit Abluftschacht im Kaminzug und Edelstahl-Einzugsrohr sowie ggf. Klinkerummauerung des über Dach aufgehenden Schornsteinkopfes ausgeführt.

Die Tiefgarage weist entsprechend dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude eine 40 cm starke Stahlbetonsohle und hier Zementverbundestrich offenbar nebst karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich auf.

Die Rampen-Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist aus Zementestrich auf Unterbeton mit schalungsglaten Stahlbeton-Stützwänden entsprechend den Wandumfassungen der Tiefgarage und der Sohle ausgeführt. Der jeweils ungedeckte Teil der Tiefgaragenrampen insbesondere auf dem hier betroffenen Grundstück ist dem Vernehmen nach nicht (elektrisch) beheizbar und weist Fahrbahnbeton ohne Profilierung und seitliche Schrammborde u.a. mit abgesetztem Fußweg auf.

Die schalungsglaten Stahlbeton-Wandumfassungen sind vermtl. gleichfalls aus WU-Beton ausgeführt. Die Stahlbeton-Filigrandecke weist einen Nassdachaufbau und 0,80 m Mutterbodenauftrag nebst intensiver Begrünung und Rigolen etc. bzw. im Bereich des hier betroffenen



Grundstücks eine großflächige Kinderspielplatzanlage mit Sandschüttung und im Übrigen gepflasterte Zuwegungen auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit der Wohnungseigentume auf dem hier betroffenen Grundstück anlässlich des Besichtigungstermins konnten Feststellungen über den Ausbaustandard nicht getroffen werden - insoweit werden durch den Unterzeichneten Annahmen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes anhand des Allgemeindrucks des Gebäudes sowie der neutralen Erschließungsbereiche, des Kellers und der Tiefgarage sowie nach Aktenlage wie folgt getroffen.

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und gespachtelt bzw. tapeziert und gestrichen; die Badezimmer weisen vermtl. raumhoch großformatige Carrara-Marmorplattierung oder ggf. Keramikfliesen (geschmacksneutral: vermtl. weiß) und die Küchen entsprechende Wandspiegel aus großformatigen Carrara-Marmorplatten über den Arbeitszeilen bzw. ggf. lediglich keramische Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen (geschmacksneutral: vermtl. weiß) auf.

Die Wandumfassungen im Treppenhaus weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst Kunstharzreibeputz (weiß) auf - Türgewände und Laibungsflächen der Wohnungseingangs- und Aufzugstüren weisen Granitplattenbekleidung entsprechend dem Bodenbelag und den Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe auf.

Wandumfassungen im Kellergeschoss innerhalb der Treppenhausdiele sind entsprechend dem Hauseingangsbereich und dem aufgehenden Treppenhaus weitgehend mit Kunstharzreibeputz versehen. Anbindende Kellerflure sowie die massiv umbauten Kellerräume weisen KS-Mauerwerkswände mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) sowie schalungsglatte Außenwände gleichfalls mit Anstrich (weiß) auf. Abstellkellerräume sind als verzinkte Leichtmetall-Lamellenverschlüsse (Trennwandsystem) mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Böden:

Flure nebst Abstellnischen/-kammern und Wohnbereiche innerhalb der Wohnungseigentume auf dem Grundstück sind nach Bauakte mit Parkettboden auf schwimmend verlegtem Zementestrichboden (vermtl. Echtholz-Mosaikparkettboden (Eiche) oder Schiffbodenparkett (Buche)) versehen. Die Küchen weisen vermtl. großformatige rektangulär verlegte Keramikfliesung (geschmacksneutral grau o.ä.) und die Badezimmer vermtl. großformatige rektangulär verlegte Carraramarmor-Plattierung auf. Die KITA weist vermtl. Linoleumbelag auf.

Balkonflächen und Balkonterrassen im Dachgeschoss weisen vermtl. Steinzeugfliesung in Mörtelbett und die an das Erdgeschoss angrenzenden Terrassenflächen Betonwerksteinplattierung vermtl. auf Stelzlagern auf. Die Differenzterrasse vom Straßenraum aus zu dem Haupteingang der KITA mit 2 Steigungen weist Granit-Blockstufen und die Zuwegungen u.a. mit gegenläufig gezogener Rampe sowie die Podestfläche vor dem Eingang weisen Granit-Kleinsteinpflasterung auf. Die Hauszuwegungen weisen gleichfalls Granit-Kleinsteinpflasterung auf - Bodeneinlaufrinnen sind vorhanden. Die weiteren Hauseingänge u.a. als Personaleingang der KITA in der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront sowie der Hauseingang an der Gebäuderückseite zum zentralen Treppenhaus sind ebenendig zugänglich.

Die Treppenläufe weisen auf Tritt- und Setzstufen Granitplattierung auf. Der Hauseingangsbereich und die die Podestflächen im Treppenhausaufgang und die Kellerdiele des Treppenhauses zu den dort anbindenden Fluren weisen gleichfalls rektangulär verlegte großformatige quadratische Granitplattierung (30 cm x 30 cm, hellgau-schwarz meliert) auf.

Die weiteren Kellerbereiche weisen unbelagten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich auf.



Die Tiefgarage weist Betonverbundestrich nebst karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich bzw. Epoxidharzbeschichtung o.ä. nebst aufgemalten Linien als Stellplatzmarkierungen auf - auf den oberhalb der Stellplätze verbauten Stahlbetonträgern zwischen den Stahlbetonstützen oder z.T. massiven Wandumfassungen sind die Nummern der jeweiligen Stellplätze aufgemalt.

Die Tiefgaragenrampe auf dem hier betroffenen Grundstück weist unmittelbar hinter der mit Granit-Kleinsteinpflasterung angelegten Gehwegüberfahrt Betonverbundsteinpflasterung als sogen. „Knochen“ und im Bereich der Rampe selbst eine nicht profilierte Betonbahn nebst seitlichen Schrammborden u.a. mit einseitig angelegtem Fußweg zwischen den schalungsglaten Betonstützwänden auf.

Decken:

Nach diesseitigem Eindruck sind in dem Wohngebäude weitgehend gespachtelte Stahlbetondecken mit Anstrich und über dem Kellergeschoss und der Tiefgarage gleichfalls schalungsglatte Stahlbetondecken als sogen. Filigrandecke mit Anstrich (weiß) insbesondere im Bereich des Wohngebäudes ohne Dämmung ausgeführt.

Im Dachgeschoss sind konstruktive Bauelemente des Dachtragwerks insbesondere an den Dachschrägen und den Gauben vermtl. mit GKF- oder Promatect-Platten bekleidet und insoweit nicht sichtbar bzw. großflächig abgespannt. Die Plateaufläche des Daches dürfte als schalungsglatte Betondecke ausgeführt und insoweit gleichfalls gespachtelt sein.

Die Unterseiten der Stahlbetontreppenläufe und der Podestflächen im Treppenhaus sind gleichfalls durchweg schalungsglatt und gespachtelt bzw. mit einem Anstrich versehen (weiß).

Fenster:

Nach örtlichem Eindruck sind weitgehend noch Holz-Isolierglasfenster aus dem ursprünglichen Bestand bzw. partiell bereits als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauschte Fenster mit Granitsohlbänken und vermtl. gleichfalls Granit-Lateibänken bzw. entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen vorhanden - liegende Fenster sind auch im Dachgeschoss nicht vorhanden (durchweg stehende Fenster).

Die Fenster und Fenstertüren im Erd- und 1. Obergeschoss weisen weitgehend Kunststoff-Rollladenanlagen auf.

Im Treppenhaus sind nach örtlichem Eindruck abweichend von den Wohnungsfenstern Kunststoff-Isolierglasfenster mit VSG-Sicherheitsverglasung im Brüstungsbereich vorhanden. Im Treppenhauskopf ist eine entsprechende Lichtkuppel als RWA-Anlage zur Entrauchung mit elektrischer Bedienung vorhanden.

Die Kellerlichtschächte sind als schalungsglatte Betonfertigteilelemente ausgeführt und mit TZ-Rosten abgedeckt - es sind feuerverzinkte einfachverglaste Stahlfenster mit Mäuseschutzvergitterung vorhanden.

Die Tiefgarage weist Belüftungsschächte zur Dauerventilation auf - eine zusätzliche Entlüftungsanlage bzw. Raumlufttechnische Anlage ggf. mit Steuerung über CO₂-Warnanlage ist nach Sachlage vorhanden. Im Übrigen ist die Tiefgarage natürlich belüftet (Dauerventilation über Schächte und die Rampen-Ein- und Ausfahrten mit Scherengitter-Sektionaltoren).

Türen:

Die Hauseingangstür zum zentralen Treppenhaus sowie die separaten Türen zur KITA sind als Holzrahmentür nebst VSG-Isolierglasausschnitten noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Die Haupteingangstür und die Personaleingangstür zur KITA weisen jeweils zusätzlich ein seitlich feststehendes Rahmenelement mit Isolierglasausschnitten und integrierter Klingel- und Gegensprechanlage auf. Die Hauseingangstür zum zentralen Treppenhaus weist kein seitlich



feststehendes Rahmenelement und insoweit ein rechts neben der Tür in der Fassade verbautes Klingeltableaus mit Gegensprechanlage und eine freistehende separate Briefkastenanlage auf.

Aufzugstüren sind als Edelstahl-Teleskoptüren ausgeführt. Die Zugangstüren aus dem Treppenhaus zu den anbindenden Vorfluren der Wohnungen weisen pulverbeschichtete Stahlrahmentüren mit mechanischen Türschließern entsprechend der Hauseingangstür mit ungeteiltem großflächigem VSG-Isolierglasausschnitt auf. Die Wohnungseingangstüren sind als 2,13 m hohe schwere Stahlblechtüren in einbruchshemmender Ausführung mit Weitwinkelspion sowie Zylinderschloss mit mehrfacher Verriegelung in Stahleckzargen (Pulverbeschichtung: weiß) ausgeführt - Raumtüren innerhalb der Wohnungen sind als 2,13 m hohe Röhrenspan-Plattentüren mit Lackbeschichtung (geschmacksneutral: weiß) in entsprechend lackierten Stahlzargen nebst Edelstahlbeschlägen ausgeführt.

Die Kellerzugangstüren im Bereich der Schleuse zur Tiefgarage sind als thermisch getrennte Stahlblechtüren in T30- bzw. T90-Ausführung bzw. die Tiefgarage mit entsprechenden Brandschutzrolltoren zwischen den Brandabschnitten ausgeführt. Die Rampen-Ein- und Ausfahrten des 1. und 2. Bauabschnitts des Wohngebäude- und Tiefgaragenkomplexes weisen von außen über Schlüsselbetrieb und innenseitig über Gurtzüge elektrisch betriebene Scherengitter-Sektionaltore u.a. auch zur Dauerventilation der Tiefgarage auf.

Kellerverschläge sind als Leichtmetall- bzw. Aluminiumlamellen-Systemwandtrennwände mit entsprechenden Türen und teilweise zu den massiv umbauten haustechnischen bzw. hauswirtschaftlichen Kellerräumen und dem Fahrradkeller bzw. der Heizzentrale als geschlossene Holzplattentüren mit Lackanstrich bzw. T30-Stahlblechtüren ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Es sind unter Putz bzw. im Querschnitt der Gasbeton- oder Gipsplattenwände bzw. ggf. partiell vorhandenen GK-Ständerwände verlegte Leitungen sowie ein zeitgerechter Standard entsprechend dem Herstellungsjahr des Gebäudes mit guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe sowie Schalter und Dosen vorhanden. Innerhalb der Wohnungen sind moderne Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschaltern etc. vorhanden - Stromzähler sind im Kellergeschoss zentralisiert. Innenliegende Sanitäräume bzw. Badezimmer und Toilettenräume sind motorisch belüftet; in den Küchen und separaten Toilettenräumen erfolgt die Warmwasserbereitung ggf. über elektrische 5-l-Untertischboiler.

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage sowie ein Breitbandkabelanschluss sind verfügbar - die Entrauchung des Treppenhausaufgangs erfolgt über eine elektrisch betriebene Lichtkuppel im Treppenhauskopf.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Zeitschaltautomaten gesteuert. Das Kellergeschoss und die Tiefgarage weisen Feuchtrauminstallationen und Langfeld- bzw. Schildkrötenleuchten auf.

Als Außenbeleuchtung sind u.a. Mast- und Pollerleuchten sowie wandhängende Leuchten u.a. im Bereich des Hauseingangs als Hausnummernleuchte vorhanden.

Die Tiefgaragenrampen u.a. auf dem hier betroffenen Grundstück weisen elektr. mit Schlüssel betriebenen Sektionaltore von außen bei der Einfahrt und Gurtzug von innen bei der Ausfahrt auf - die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt erfolgt jeweils mit Ampelregelung.

Die Tiefgarage weist eine zusätzliche Entlüftungsanlage als Raumluftechnische Anlage ggf. mit Steuerung über CO₂-Warnanlage auf - im Übrigen ist die Tiefgarage natürlich belüftet (Dauerventilation über Schächte und die Rampen-Ein- und Ausfahrten).

Die Tiefgarage ist mit Pumpensämpfen und Tauchpumpen ausgestattet, da in der Vergangenheit regelmäßig über die Kellersohle bzw. die Anschlussfugen zu den Wandumfassungen im



nördlichen und auch im südlichen Tiefgaragenteil Grundwasser hochdrückte bzw. vermtl. auch über die Außenwandumfassungen eindrang und zu großflächiger Lachenbildung im Bereich verschiedener PKW-Stellplätze führte - der Tiefgaragenteil auf dem hier belegenen Grundstück ist nach Sachlage gleichfalls betroffen. Tatsächlich steht eine umfassende Sanierung der gesamten Tiefgarage über alle anliegenden Grundstücke hinweg kurzfristig an.

Heizungsanlage:

Das hier betroffene Mehrfamilien-Wohngebäude mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss weist eine Gas-Zentralheizung mit im Estrich radial verzogenem Rohrnetz sowie Stahlglieder- und Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen und zentralem Heizkostenzähler innerhalb der Wohnungen auf - der Treppenaufgang ist gleichfalls beheizbar. Im Kellergeschoss weist die Heizzentrale einen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Gasheizkessel ggf. noch als Niedertemperatur- bzw. ggf. bereits als Brennwertkessel auf. Die Warmwasserversorgung erfolgt weitgehend gleichfalls zentral über den Heizkessel mit vermtl. 600-L-Warmwasserspeicher. Der über Dach aufgehende Rauchgaszug dürfte ein Edelstahl-Einzugsrohr aufweisen.

Sanitärausstattungen:

Toilettenräume in dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss weisen wandhängende WC-Becken nebst Einbauspülkästen und Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf. Die Badezimmer sind jeweils mit emailierter Stahl-Einbauwanne bzw. Duschtasse und Waschtisch jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur sowie wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten ausgestattet - ein Waschmaschinenstellplatz mit Frischwasseranschluss und Direktablauf ist vermtl. jeweils vorhanden.

Die in dem Gebäude belegene KITA weist separate Duschbadezimmer jeweils für das Personal und für die 100 Kinder sowie separate Toilettenräume mit für Kinder spezifischen Objektausstattungen auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Schachtabspannungen verzogen - Warm- und Kaltwasserzähler sind vorhanden

Frischwasserleitungen sind nach Sachlage als Kupferrohre und Abwasserleitungen als SML-Rohre bzw. Hart-PVC-Rohre ausgeführt - Regenwasser wird mit Pufferung über die oberhalb der Tiefgarage belegenen Rigolen in den Kreuzgraben geleitet und trotz der im Straßenraum vorhandenen Regenwasserkanalisation vermtl. weitgehend in den Untergrund verrieselt.

Küchenausstattung:

Bauseitige Ausstattungen in den Küchen waren vermtl. nicht vorhanden - Gas- und Elektroinstallationen für die Herde sowie Frisch- und Abwasseranschlüsse sowie ein 5-l-Untertischboiler zur Warmwasserbereitung sind nach Sachlage aber bauseitig vorhanden, so dass Küchenausstattungen nach individuellem Erfordernis und Geschmacksempfinden eingestellt werden konnten.

- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 beträgt für das Mehrfamilienwohngebäudes mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss ca. 3,28 m² entsprechend der Miteigentumsquote von insgesamt ca. 3.276,12 m² Brutto-Grundfläche und ca. 0,55 m² entsprechend der Miteigentumsquote von ca. 553,40 m² Brutto-Grundfläche der außerhalb des auf dem hier betroffenen Grundstück aufgehenden Wohngebäudes unter Terrain liegenden Tiefga-



rage bei einem MEA von 10/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des hier betroffenen Grundstücks Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) sind weitgehend mit einer Spielplatzanlage der im Erd- und 1. Obergeschoss des hier aufstehenden Mehrfamilienhauses belegenen KITA belegt und weisen weitgehend Sandschüttung und hierauf verteilten Kinder-Spielgeräten auf.

Die Kinderspielplatzanlage auf dem hier betroffenen Grundstück ist mit einem Stabmattenraum mit dahinter knapp 2,00 m hoch aufgehender Buschhecke umfriedet - im Bereich der Hauszuwegung zu dem rückwärtig in dem Mehrfamilienwohnhaus mit KITA belegenen Eingang zum zentralen Treppenhaus befindet sich eine Doppelflügel-Toranlage. Zusätzlich sind Fenstertüren im Erdgeschoss der KITA mit Zugang unmittelbar auf die Spielplatzfläche bzw. die Grundstücksfreifläche vorhanden.

Zentral über der unterirdischen Tiefgarage bzw. im Nahbereich befinden sich auf angrenzenden Grundstücken des Wohnblocks weitere Spielplätze u.a. im Bereich der nördlichen Kopfseite des Gebäudekomplexes vor der Schillerstraße u.a. mit Schaukel und Spielhäuschen und hölzerner Eisenbahn sowie zentraler Rotunde mit gedecktem Freisitz.

Die weiteren Freiflächen als verbleibende Restfläche des hier betroffenen Grundstücks und der weitere Blockinnenbereich oberhalb der unterirdischen Tiefgarage weisen eine gärtnerisch gepflegter Anlage u.a. mit Rasenfläche sowie Busch- und vereinzelt Baumbestand insbesondere in den Randbereichen und vor den aufgehenden Gebäuden der gemeinschaftlichen Freifläche des Wohnblocks auf.

Oberhalb der gemeinschaftlichen unterirdischen Großraum-Tiefgarage der anliegenden Grundstücke sind regelmäßig Rigolen zur Aufnahme des Regenwassers von den Dächern des Wohngebäudekomplexes und zur Entwässerung in den Kreuzgraben vorhanden.

Hauszuwegungen zwischen den Gebäuden bzw. der Waldemarstraße und der Feuerwehrumfahrt entlang der östlichen Grenze des Wohnblocks bzw. der Fritz-Reuter- und der Schillerstraße weisen mit Granit-Kleinsteinpflasterung befestigte Wege bzw. teilweise auch gestampfte Grant-Wege bzw. mit Promenadensand angelegte Wege sowie Katzenkopf-Pflasterung auf – Die Feuerwehrumfahrt vor der östlichen Grenze des Wohnblocks wurde im Bereich einer breiten Fahrspur mit Rasenlockklinker befestigt.

Die Zuwegungen in den Blockinnenbereichen weisen Sitzmobiliar als Bänke und ca. 1,00 m hohe Pollerleuchten sowie hoch aufgehende Mastleuchten auf.

Das hier betroffene Grundstück Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) weist eine Grundstücksauffahrt lediglich als Ein- und Ausfahrtsrampe der im Blockinnenbereich belegenen unterirdischen Tiefgarage mit einer auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Teilfläche mit den 17 als Teileigentume dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreibenden Tiefgaragenstellplätzen auf. Eine zweite Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt befindet sich im Bereich des 1. Bauabschnitts der den Gebäudekomplex umfassenden sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ gleichfalls von der Waldemarstraße aus zwischen den Gebäuden Waldemarstr. 50 und Waldemarstr. 54.

Die Rampen der Tiefgarage von der Waldemarstraße aus weisen Betonverbundsteinpflasterung im vorderen Teil und Fahrbahnbeton ohne Profilierung oder Beheizung im hinteren Bereich der Rampe bis zum jeweiligen Sektionaltor sowie Granit-Kleinsteinpflasterung im Bereich der Gehwegüberfahrten auf - die Stahlbetonstützwände als Backen der Rampen weisen Umwehrungen als Lochblechbrüstungen mit Edelstahl-Obergurt auf.



Ungedeckte PKW-Stellplätze sind weder auf dem hier betroffenen Grundstück noch auf den weiteren Grundstücken des den hier betroffenen Wohnblock umfassenden Siedlungsareals vorhanden.

Eine ebenerdige Grundstückszufahrt bzw. -durchfahrt befindet sich lediglich als Feuerwehrumfahrt vor der östlichen Grundstücksgrenze der dort anliegenden Grundstücke des Wohnblocks, über die nach Sachlage gleichfalls der Inhalt der hiervon seitlich platzierten Müllgefäße entsorgt wird - die Feuerwehrumfahrt weist zu dem öffentlichen Straßenraum der Schillerstraße im Norden und der Fritz-Reuter-Straße im Süden jeweils verschließbare Klapppoller auf.

Gartenterrassen der im Erdgeschoss belegenen Wohnungen bzw. der KITA auf dem hier betroffenen Grundstück weisen Betonwegeplattierung auf.

Die den Erdgeschosswohnungen bzw. der KITA auf dem hier betroffenen Grundstück teilweise als Sondernutzungsrechte zugeschriebenen Terrassen und Freiflächen weisen partiell Holzpolygonalzaun-Einfriedungen auf.

Innerhalb des Blocks sind zwischen den Grundstücken der homogenen Gebäudeanlage keine Grundstückseinfriedungen vorhanden - Einfriedungen befinden sich hinsichtlich des hier betroffenen Grundstücks allenfalls entlang der östlichen Grundstücksgrenze des hier betroffenen Grundstücks zur Umfriedung der Spielplatzfläche der KITA sowie zu dem südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Kreuzgrabenwiese gleichfalls als Stabmattenzaun.

Die straßenseitige Einfriedung der den Wohnblock bildenden Grundstücke zur Waldemarstraße und den an der östlichen Seite zu den an der Körnerstraße orientierten Nachbargrundstücken ist als Buschhecke ausgeführt.

In dem Areal des Wohnblocks befinden unmittelbar im Bereich der auf den jeweiligen Grundstücken aufstehenden Wohngebäude Waschbeton-Fertigteilecontainer zur Aufnahme der Müllgefäße - auf dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein entsprechender Container zwischen der Hauszuwegung zum zentralen Treppenhausaufgang und der Rampen-Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Tiefgarage.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

• Anzahl der Nutzungseinheiten:

Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilienhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss weist eine KITA als Teileigentum für 100 Kinder u.a. mit Räumen im Kellergeschoss sowie separaten Hauseingängen u.a. unmittelbar von der Waldemarstraße aus sowie ein zentrales Treppenhaus mit Zugang über die Gebäuderückseite mit hieran anbindenden 17 Wohnungseigentumen auf. Zusätzlich befinden sich auf dem hier betroffenen Grundstück 17 Teileigentume als Tiefgaragenstellplätze im südlichen Teil der im Innenbereich des aus 10 Mehrfamilienwohnhäusern bestehenden Wohnblocks belegenen unterirdischen Tiefgarage.

Bewertungsobjekt ist das Teileigentum Nr. T109 als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz in der separaten unterirdischen Tiefgarage im „Wohnpark Schillerwiese“ zwischen den Wohngebäuden Waldemarstr. 36 und 42 sowie den Gebäuden Waldemarstr. 38 und 40 auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 (Flurstücke 379, 490) auf Höhe der zentralen Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt in der Stellplatz-Doppelreihe in der Längsachse der Tiefgarage als 1. PKW-Stellplatz an der südlichen Kopfseite in der rückwärtigen Stellplatzreihe.

• Nutzfläche:

Die Nutzfläche des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 beträgt nach Ausweisung in der beim zuständigen Grundbuchamt beschafften Teilungserklärung nebst anliegendem Teilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 99069 vom 05.07.1999 nebst Ergänzungsbescheinigung vom 15.06.2000 ca. 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m².



Die lichte Raumhöhe der Tiefgarage beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt bzw. der Ausweisung über der nördlichen Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt ca. 2,00 m mindestens unterhalb der Stahlbeton-Unterzüge.

- **Miet-Erträge:**

Der hier betroffene PKW-Stellplatz auf dem südlichen Teil im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) als Teileigentum Nr. T109 in der unterirdischen Tiefgarage im Innenbereich der an die Tiefgarage anbindenden Grundstücke ist nach Angabe des Eigentümers dieses Teileigentums nicht vermietet.

Das Teileigentum ist hiernach durch den Eigentümer des Teileigentums eigengenutzt - ein Mietertrag wird nicht erzielt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

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

Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der regelmäßigen Verknappung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum in Ansehung der hier nur spärlichen Anzahl an PKW-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von rd. 60,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von rd. 40,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren konventionellen Tiefgaragenstellplatz (ohne Parklifter mit Duplex-Mechanik o.ä. und Schiebepaletten-Mechanik etc.) ist eine Miethöhe von 80,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

Tiefgaragenstellplatz Nr. T109

1 PKW-Stellplatz x 80,00 €/Stpl. = 80,00 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Hausgeldes für den hier betroffenen Tiefgaragenstellplatz beträgt nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung 27,17 €/Monat. Die Hausgeldrückstände für das Teileigentum betragen Ende Februar 2026 ca. 1.000,00 € zzgl. Kosten der Verwaltung, des Anwalts und des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Wohngeldrückständige der Eigentümergemeinschaft für das Grundstück betragen Ende Februar 2026 ca. 11.500,00 €, wobei hiervon ein Anteil von rd. 10.000,00 € auf den Eigentümer u.a. des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 entfällt (nach Sachlage ist der Eigentümer des Teileigentums Nr. T109 auch Eigentümer mindestens 1 Wohnung auf dem hier betroffenen Grundstück).

Die aktuelle Erhaltungsrücklage der WEG beträgt 50.999,32, wovon ca. 15.000,00 € der unterirdischen Tiefgarage (als separate WEG) zuzuordnen sind.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von



der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2026 gemäß Modellansatz wie folgt:

Teileigentum als TG-Stpl. Nr. T109

Verwaltungskosten

1 TE x 48,00 €/a = 48,00 €/a

Instandhaltungskosten

108,00 €/Stpl./a x 1 Stpl. = 108,00 €/a

Mietausfallwagnis

960,00 € x 2 % = $\frac{19,20 \text{ €/a}}{174,20 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Teileigentum Nr. T109 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 18,1 % vom fiktiven Rohertrag incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Außenanstriche der Holz-Isolierglasfenster sind partiell verbraucht und die Rahmen- und Flügelprofile der Fenster sind vereinzelt bereits verrottet bzw. wurden bereits partiell instandgesetzt bzw. gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht.
- Die Hauseingangstüren weisen deutliche Anstrichschäden auf.
- Die Fassaden weisen leichte Staubbindungen und Ablaufahnen sowie leichte Veralgung insbesondere im Spritzwasserbereich über den Vordächern der Hauseingangstüren und teilweise über dem Sichtmauerwerkssockel auf.
- Der Sichtmauerwerkssockel im Bereich des Erdgeschosses weist z.T. Kalkfahnen aufgrund „ausblutender Mörtelfugen“ auf.
- Die schalungsglatten Stahlbeton-Stützwände bzw. seitlichen Backen der auf dem hier betroffenen Grundstück belegene Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt weisen extrem starke Staubbindungen und Veralgung auf.
- Das Sektionaltor der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt ist nicht ordnungsgemäß funktionsfähig und erfordert eine finale Instandsetzung.
- Die Treppenhausdekorationen des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhauses mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss weisen bereits deutliche Staubbindungen und partiell Gebrauchsspuren auf.
- Es liegen ggf. noch partiell sogen. geometrische Wärmebrücken vor, die in verschiedenen Wohnungen zu Kondensationsneigung an den Innenflächen der Außenwände mit Schwarzsimmelansätzen geführt hatten und partiell bereits durch Sanierungsmaßnahmen beseitigt worden sind - insbesondere in den Laibungsflächen der Fenster lag nach Sachlage erhöhte Taupunkt-kondensation in der kalten Jahreszeit vor.



- Dem Vernehmen nach wurden partiell Balkonisolierungen bereits wiederholt erneuert, weil es zu Undichtigkeiten gekommen war.
- In einzelnen Obergeschosswohnungen sind nach Sachlage Risse in den Wandumfassungen aufgetreten, deren Ursache noch ermittelt wird.
- Über die Kellersohle bzw. die Anschlussfugen zu den Umfassungswänden steigt nach Sachlage im Bereich der Tiefgarage Grundwasser auf und führt zu großflächiger Lachenbildung im Bereich verschiedener PKW-Stellplätze insbesondere an der nördlichen Kopfseite der Tiefgarage, aber auch an der südlichen Kopfseite - Ursache für die Kellerflutungen kann dem Vernehmen nach auch Rückstauwasser aus der Straßenkanalisation sein.
- Die Pumpenleistung bei hochkommendem Grundwasser in der Tiefgarage reicht nach Sachlage nicht aus; ggf. sind weitere Pumpensümpfe erforderlich und die Anschlussfugen in den Ixeln zwischen Sohle und Umfassungswänden sachgerecht zu verpressen - nach Sachlage wurde zuletzt eine Sanierung der Tiefgarage mit einem Kostenvolumen incl. der Planungs- und Baubetreuungsleistungen in Höhe von rd. 2,0 Mio. Euro beschlossen, für die die Eigentümer-Untergemeinschaft des Hauses 12 auf dem Grundstück Waldemarstr. 36 anteilig separat veranlagt wird, wobei lediglich die Eigentümer der 17 auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Tiefgaragenplätze in Anspruch genommen werden (eine Fälligkeit der Sonderumlage ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und steht nach Sachlage noch aus).
- Die Tiefgaragenrampen sind nicht beheizt und insoweit in der kalten Jahreszeit manuell von Schnee- und Eisglätte zu befreien.

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

Für die Nachfinanzierung von Bauleistungen wurde durch Beschluss vom 07.02.2024 eine Sonderumlage in Höhe von rd. 21.300,00 € und für die Sanierung und den Austausch der Fenster im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung vom 20.11.2025 eine Sonderumlage in Höhe von 26.800,00 € beschlossen - bei hier vorliegender Miteigentumsquote des hier betroffenen Teileigentums als Tiefgaragenstellplatz ist der auf das Teileigentum entfallende Umlagebetrag allerdings marginal. Die Fälligkeit der Sonderumlage ergibt sich aus der Beschlussammlung nicht - die Beträge werden nach Erfordernis seitens der WEG-Verwaltung angefordert.

Hinsichtlich des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 selbst in der unterirdischen Tiefgarage im Bereich des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Teils der gemeinschaftlichen Tiefgarage im Blockinnenbereich der hieran anliegenden Grundstücke konnten nennenswerte Mängel anlässlich des Besichtigungstermins nicht festgestellt werden.

- Diesseitig wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Markierungslinien insbesondere des hier betroffenen KFZ-Stellplatzes nahezu nicht mehr erkennbar sind - diesbzgl. Maßnahmen dürften aber gleichfalls dem Gemeinschaftseigentum der Tiefgaragen-Untergemeinschaft zuzuschreiben sein:

Für die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. der Tiefgarage werden nach diesseitiger Einschätzung Sonderumlagen erforderlich, die vollständig die Sanierungskosten abdecken und auf die Gesamtanzahl aller Tiefgaragenstellplätze des 1. und 2. Bauabschnitts der sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ zu verteilen sind. Bei einer Gesamtanzahl aller Tiefgaragenstellplätze von 214 Stellplätzen (61 Stpl. BA 1 und 153 Stpl. BA 2) ergibt sich hiernach eine zu erwartende Sonderumlage für das hier betroffene Teileigentum Nr. T109 in Höhe von rd. 9.000,00 €.



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

Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt werden und liegt für das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss mit Datum vom 11.09.2018 vor.

Der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 71 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks für Versammlungen der Eigentümergemeinschaft vom 09.12.2020, 08.12.2021, 27.10.2022, 16.06.2023, 11.12.2023, 12.12.2024 und 20.11.2025 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instandhaltungsrücklage und durch Sonderumlagen finanziert - nach aktueller Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell erforderlich bzw. vorgesehen, wobei ein Zeitpunkt des Abrufs dieser Einschüsse seitens der WEG-Verwaltung vermtl. noch aussteht.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks nach dem 20.11.2025 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. für das hier betroffene Teileigentum nicht getroffen worden ist.

Die für das hier betroffene Teileigentum zu erwartende Sonderumlage zur umfassenden Sanierung der unterirdischen Tiefgarage ist in Höhe der zu erwartenden Kosten bisher nicht beschlossen bzw. ein Zeitpunkt eines diesbzgl. zu leistenden Beitrags ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird von einem anteiligen Kostenvolumen für das hier betroffene Teileigentum in Höhe von rd. 9.000,00 € (s.o.) ausgegangen.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 29 Jahren (Baujahr: 1997 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne von 28 bis 32 Jahre) und Bauzustand „normal“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 45 Jahren entsprechend der Restnutzungsdauer des gesamten Gebäudekomplexes zugrunde gelegt.

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

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1997 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 51 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 35 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1991 entsprechend dem fiktiven Alter des gesamten Gebäudekomplexes.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Der hier betroffene PKW-Stellplatz im südlichen Teil der Tiefgarage im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) als Teileigentum Nr. T109 in



der unterirdischen Tiefgarage im Blockinnenbereich der an die Tiefgarage anbindenden Grundstücke ist nach Angabe des Eigentümers dieses Teileigentums nicht vermietet - das Teileigentum ist hiernach durch den Eigentümer des Teileigentums selbst eigengenutzt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von der freien Verfügbarkeit des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 als konventioneller Tiefgaragenstellplatz ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. CASTILLO management GmbH & Co. KG, Hirtestraße 31 in 12555 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 688 388 8-11 (GF Sandra Kroenke).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden 4½-geschossigen und vollunterkellerten freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss sowie zu Wohnzwecken ausgebautem Mandarndach handelt es sich um ein freifinanziertes Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1997 mit zentralem Treppenhaus und 17 Wohnungseigentumen weitgehend als 2-Zimmerwohnungen sowie auch 1-, 3- und 5-Zimmerwohnungen und einer Kindertagesstätte für 100 Kinder im Erd- und 1. Obergeschoss u.a. mit separaten Hauseingängen sowie Räumen auch im Kellergeschoss und internen Treppenverbindungen zwischen den Geschossen als Teileigentum nebst Sondernutzungsrecht an dem wesentlichen Teil der Freiflächen des Grundstücks als Kinderspielplatz-Anlage.

Zusätzlich befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück ein Teil der im Blockinnenbereich belegenen unterirdischen Tiefgarage der 10 den Wohnblock bildenden sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ mit insgesamt 214 PKW-Einstellplätzen als Sondereigentume mit 61 Stpl. aus dem 1. Bauabschnitt und 153 Stpl. aus dem 2. Bauabschnitt u.a. mit auf den hier betroffenen Grundstück belegenen 17 Einstellplätzen als T023-T032, T107-T109, T150-T153 u.a. mit dem hier betroffenen Tiefgaragenstellplatz Nr. T109.

Ein Zugang der unterirdischen Tiefgarage ist aus hieran anliegenden Gebäuden des Siedlungsareals über Schleusen vorhanden - die Wohnungen und die Geschosse incl. des Kellergeschosses und der jeweils hieran anbindenden Tiefgarage sind barrierefrei zugänglich. Alle Treppenhauseingänge weisen Aufzugsanlagen auf.

Auf dem hier betroffenen Grundstück befindet sich an der Waldemarstraße die Rampe der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt des 2. Bauabschnitts - eine weitere Rampe einer Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt des 1. Bauabschnitts ist gleichfalls zur Waldemarstraße orientiert.

Vorteilhaft für das hier betroffene Teileigentum sind die Ausführung als konventioneller Tiefgaragenstellplatz gegenüber einem sogen. Parklifter o.ä. (hierfür bestehende Schwellenangst und eingeschränkte Akzeptanz, eingeschränkte Nutzbarkeit hinsichtlich Höhe, Breite und Gewicht einzustellender Fahrzeuge sowie erhöhte Wartungskosten etc.).

Das hier betroffene Teileigentum als konventioneller Tiefgaragen-PKW-Stellplatz weist mit Abmessungen von 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m² Grundfläche einen zweckmäßigen Zuschnitt an der Stirnseite der Mittelzeile mit hierdurch einseitig offener Seite für die Türschläge auf.

Nachteilig ist die fehlende Beheizbarkeit der Ein- und Ausfahrtsrampen - die lichte Höhe der Ein- und Ausfahrt von 2,00 m ist allerdings knapp und für Kleinbusse (z.B. VW-Bus T6 o.ä.) nicht nutzbar; gasbetriebene Fahrzeuge dürften in die Tiefgarage nicht eingestellt werden und Elektrosteckdosen als Ladestationen (Wallbox o.ä.) mit separaten Stromzählern sind an den Stellplätzen nicht vorhanden.



Es handelt sich um eine noch ausreichend zentrale Lage in der Metropole am nördlichen Rand im Ortsteil Niederschönhausen des Bezirks Pankow mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie ausreichendem Versorgungsangebot. Nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Stellplatzangebots für PKW im öffentlichen Straßenraum dürfte eine gute Nachfrage für die Stellplätze in der unterirdischen Tiefgarage bestehen, insbesondere wenn dringend gebotene Sanierungsmaßnahmen nach wiederkehrenden Durchnässungen dauerhaft beseitigt worden sind.

- **Unterhaltung:**

Der Erhaltungszustand des auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohngebäudes mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss ist trotz wiederholter Instandsetzungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren an den Balkonen aufgrund von Undichtigkeiten, des Plateaudaches mit extensiver Begrünung aufgrund von Undichtigkeiten, der Fassaden aufgrund von geometrischen Wärmebrücken und der Holz-Isolierglasfenster aufgrund mangelhafter Außenanstriche bzw. maroder Rahmen- und Flügelprofile nach Abschluss der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zufriedenstellend.

Die Freiflächen des Blocks mit anliegenden 10 Grundstücken weisen untereinander keine Einfriedungen auf und sind als gemeinschaftlich zu nutzende Fläche der Grundstückseigentümergeinschaften entsprechend der gemeinschaftlichen Tiefgarage in dem Block zu verwalten bzw. zu unterhalten. Planungs- bzw. baurechtlich handelt es sich bei den Grundstücken der sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ um nur ein Baugrundstück - die Grundstücke sind insoweit mit einer Vereinigungsbaulast belegt.

Insoweit betrifft auch die umfassende Sanierung der unterirdischen Tiefgarage die 10 daran anliegenden Grundstücke mit einem Kostenvolumen von insgesamt vermtl. rd. 2 Millionen Euro, für die allerdings lediglich die Sondereigentume an den 214 Tiefgaragenstellplätzen veranlagt werden.

Auf das hier betroffene Teileigentum Nr. T109 dürfte insoweit ein anteiliges Kostenvolumen von rd. 9.000,00 € entfallen, das nach diesseitiger Einschätzung als Sonderumlage beizutragen sein wird.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der vorliegenden Eigennutzung der hier betroffenen PKW-Stellplatzfläche des Teileigentums Nr. T109 in der unterirdischen Tiefgarage ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Vermietung oder zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar.

Für einen Erwerber/Ersteher dürfte eine Eigennutzungsabsicht im Vordergrund stehen, wobei auch für diesen die Rentierlichkeit des Teileigentums als Investment zu berücksichtigen ist, so dass der Verkehrswert des betroffenen Objektes nachfolgend auch für den insoweit vorliegenden ideellen Wert des Teileigentums nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.



C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 05. März 2026 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG (u.a. mit unterirdischer Tiefgarage), EG bis 3.OG und DG sowie Schnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 99069 vom 05.07.1999 nebst Ergänzungsbescheinigung vom 15.06.2000
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

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

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

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

Der resultierende Wert ist anhand von Vergleichswerten mit der Marktüblichkeit erzielter Preise für entsprechende Stellplätze gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin abzugleichen und ggf. über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

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 Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2026 von 1.000,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2025 von gleichfalls 1.000,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 1,0 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 1.000,00 €/m² zum 01.01.2026 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine Bebauung gemäß dem gegenwärtigen Bestand mit einer GFZ von 1,371 bzw. rd. 1,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 1.974 m² ohne rd. 30 m² bereits freiliegendes Straßenland realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,4 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,7268 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen:

$$1.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7268 : 0,5246 = 1.385,44 \text{ €/m}^2$$

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

$$1.974,00 \text{ m}^2 \times 1.385,44 \text{ €/m}^2 = 2.734.858,50 \text{ €}$$

zzgl. bereits freiliegendes und ortsüblich mit 5,00 €/m² zu entschädigendes Straßenland

$$30,00 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \frac{150,00 \text{ €}}{2.735.008,50 \text{ €}}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. T109 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote mit:

$$2.735.008,50 \text{ €} \times 10/10.000 = \text{rd. } 2.735,01 \text{ €} \\ \text{rd. } 3.000,00 \text{ €}$$



3. Ertragswert

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

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

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

gedeckter PKW-Stellplatz (Tiefgaragenstellplatz):
1 Stpl. X 80,00 €/Stpl. x 12 Monate = 960,00 €

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. 18,1 % des Jahresrohertrages.

Jahresrohertrag:		960,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>173,76 €</u>
Reinertrag:		786,24 €

Bei hier im Wesentlichen vermtl. vorliegender Bindung der Tiefgaragenstellplätze an die Nutzung von Wohnungen auf dem Anwesen selbst und aus diesem Pool zu generierenden Nachfragern ist der Liegenschaftszinssatz an den marktüblichen Zinssätzen für Wohnungseigentume auf dem hier betroffenen Grundstück zu orientieren.

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

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

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

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschoss, Penthousewohnungen, Maisonettewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze



hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.

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

Für das betroffene Teileigentum ist u.a. bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 45 Jahren bei normalem Bauzustand auch in Ansehung der Stadtlage mit bestehender Nachfrage nach Stellplätzen auch außerhalb des hier betroffenen Grundstücks bei hier zugrunde gelegter Miethöhe auch in Ansehung der konventionellen Auslegung des Stellplatzes (kein Parklifter o.ä.) und trotz des derzeit vorliegenden Instandhaltungsrückstaus nach zukünftig noch durchzuführender umfassender Instandsetzung der Tiefgarage bei dann vergleichsweise guten Ausbaustandard mit barrierefreier Zugänglichkeit (Baujahr 1997) aus den anliegenden Wohngebäuden des umgebenden Wohnblocks insbesondere aufgrund der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % analog den der auf dem Grundstück belegenen vermieteten Wohnungseigentumen 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:		786,24 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
2.735,01 € x 1,5 %	./.	<u>41,03 €</u>
		745,21 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1997 beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer 51 Jahre - unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 45 Jahren auch für die Tiefgarage entsprechend dem gesamten Gebäudekomplex unter Berücksichtigung einer kurzfristig durchzuführenden umfassenden Sanierung der Tiefgarage in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 29 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 35 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1991.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 81,9 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren mit 32,55.

745,21 € x 32,55	=	24.256,59 €
	rd.	24.000,00 €



Der Ertragswert des Teileigentums Nr. T109 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		24.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>3.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Teileigentums:		27.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>9.000,00 €</u>
Ertragswert des Teileigentums Nr. T109:		18.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Teileigentums Nr. T109 als konventioneller PKW-Tiefgaragenstellplatz 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 Teileigentum kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis nicht realisiert werden. Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 27.000,00 € ist insofern nach diesseitiger Auffassung zur Marktanpassung um rd. 25 % zu mindern und mit rd. 20.000,00 € in Ansatz zu bringen.

Der marktangepasste Ertragswert (20.000,00 €) entspricht dem 20,8-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettomiete in Höhe von 960,00 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise in Berlin im Jahre 2024 für Stellplätze in Sammelgaragen in einer Preisspanne von 11.500,00 € bis 51.000,00 € bzw. i.M. bei 31.658,00 € bei 831 Transaktionen und für Garagen (auch Doppelgaragen) in einer Preisspanne von 8.000,00 € bis 52.000,00 € bzw. i.M. bei 23.326,00 € bei 76 Transaktionen und insgesamt steigender Tendenz (der höchste Kaufpreis für einen PKW-Stellplatz wurde zuletzt im Jahre 2024 im Bezirk Mitte mit 100.000,00 € erzielt, wobei die höheren Preise sich für Stellplätze gegenüber Garagen dadurch erklären, dass in Innenstadtlagen mit Altbaubestand oftmals eine extreme Verknappung an Stellplätzen und lediglich ein Angebot allenfalls an ungedeckten Stellplätzen bzw. in Sammelgaragen vorliegt.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. zunächst deutlich rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte auch in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Teileigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung



der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von anteilig rd. 9.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 20.000,00 € ./ 9.000,00 € = 11.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Teileigentums Nr. T109 als konventioneller PKW-Stellplatz (ohne Parklifter mit Duplex-Mechanik o.ä. und Schiebepaletten-Mechanik etc.) in der separaten unterirdischen Tiefgarage der sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ zwischen den Wohngebäuden Waldemarstr. 36 und 42 sowie den Gebäuden Waldemarstr. 38 und 40 auf Höhe der zentralen Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt auf dem hier betroffenen Grundstück in der Stellplatz-Doppelreihe in der Achse der Tiefgarage als 1. Stellplatz in der rückwärtigen Stellplatzreihe auf dem Grundstück Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) in 13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 05. März 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

11.000,00 €
=====

(i.W. elftausend Euro)

Nachrichtlich:

Gemäß Abt. II lfd. Nrn. 1 bis 5 des Grundbuches ist das betroffene Grundstück mit 5 Grunddienstbarkeiten betreffend Kabel- und Leitungsrechte, das Recht zum Mitbenutzen und Befahren der Tiefgarage sowie zur Errichtung und zum Betrieb von Ver- und Versorgungsleitungen für die Tiefgarage, das Recht zum Benutzen von Grünanlagen und Wegerechte sowie den Ausschluss von Einfriedungen einzelner Grundstücksteile zu den angrenzenden Nachbargrundstücken in Wechselbeziehung mit den angrenzenden Nachbargrundstücken für die jeweiligen Eigentümer von Pankow Blätter 16108 N, 16109 N, 16110 N, 16114 N, 16115 N, 16116 N, 16117 N, 16118 N und 12736 N belastet.

Ein Werteinfluss ist für das hier betroffene Teileigentum Nr. T109 als PKW-Tiefgaragenstellplatz bzw. die Ertragsfähigkeit des Objektes nicht zu verzeichnen. Die bestehenden Vor- und Nachteile durch die bestehenden Rechte zugunsten der betroffenen Nachbargrundstücke und zugunsten auch des hier betroffenen Grundstücks in Wechselbeziehung kompensieren sich - tatsächlich handelt es sich bei den betroffenen Grundstücken bauordnungsrechtlich um nur ein Grundstück.

Die in Abt. II Nrn. 1 bis 5 verzeichneten Rechte stellen nach diesseitiger Auffassung keinen selbständigen Wert dar.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte nach diesseitiger Auffassung im hier vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls jeweils ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.



D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 18.02.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt.

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

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

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. CASTILLO management GmbH & Co. KG, Hirtestraße 31 in 12555 Berlin - Telefon: + 49 (0) 30 / 688 388 8-11 (GF Sandra Kroenke).

Ein Verwalternachweis konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung als Betreiberin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Verfügung gestellt werden und liegt dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht bei.

Die Höhe des Hausgeldes für den hier betroffenen Tiefgaragenstellplatz beträgt nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung 27,17 €/Monat. Die Hausgeldrückstände für das Teileigentum betragen Ende Februar 2026 ca. 1.000,00 € zzgl. Kosten der Verwaltung, des Anwalts und des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Wohngeldrückständige der Eigentümergemeinschaft für das Grundstück betragen Ende Februar 2026 ca. 11.500,00 €, wobei hiervon ein Anteil von rd. 10.000,00 € auf den Eigentümer u.a. des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 entfällt (nach Sachlage ist der Eigentümer des Teileigentums Nr. T109 auch Eigentümer mindestens 1 Wohnung auf dem hier betroffenen Grundstück).

Die aktuelle Erhaltungsrücklage der WEG beträgt 50.999,32, wovon ca. 15.000,00 € der unterirdischen Tiefgarage (als separate WEG bzw. Untergemeinschaft) zuzuordnen sind.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks für Versammlungen der Eigentümergemeinschaft vom 09.12.2020, 08.12.2021, 27.10.2022, 16.06.2023, 11.12.2023, 12.12.2024 und 20.11.2025 zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Erhaltungsrücklage und durch Sonderumlagen finanziert - nach aktueller Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell erforderlich bzw. vorgesehen, wobei ein Zeitpunkt des Abrufs dieser Einschüsse seitens der WEG-Verwaltung vermtl. noch aussteht.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks nach dem 20.11.2025 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. für das hier betroffene Teileigentum nicht getroffen worden ist.



Die für das hier betroffene Teileigentum zu erwartende Sonderumlage zur umfassenden Sanierung der unterirdischen Tiefgarage ist in Höhe der zu erwartenden Kosten bisher nicht beschlossen bzw. ein Zeitpunkt eines diesbzgl. zu leistenden Beitrags ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Diesseitig wird von einem anteiligen Kostenvolumen für das hier betroffene Teileigentum in Höhe von rd. 9.000,00 € (s.o.) ausgegangen.

Zu c)

Der hier betroffene PKW-Stellplatz auf dem südlichen Teil im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Waldemarstraße 36 (Flurstücke 379, 490) als Teileigentum Nr. T109 in der unterirdischen Tiefgarage im Innenbereich der an die Tiefgarage anbindenden Grundstücke ist nach Angabe des Eigentümers dieses Teileigentums nicht vermietet - das Teileigentum ist hiernach durch den Eigentümer des Teileigentums selbst eigengenutzt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von der freien Verfügbarkeit des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 als konventioneller Tiefgaragenstellplatz ausgegangen.

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen PKW-Tiefgaragenstellplatz. Für PKW-Stellplätze bestehen derartige Bindungen grundsätzlich nicht.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Teileigentum bzw. auf der Fläche des hier betroffenen Teileigentums Nr. T109 als konventioneller PKW-Stellplatz in einer Tiefgarage nach Sachlage nicht geführt - das Objekt wird nach Sachlage und örtlicher Feststellung ausschließlich als PKW-Stellplatz genutzt.

Auf dem Grundstück bzw. in den weiteren Sondereigentumen auf dem Grundstück befinden sich nach Sachlage keine regulären Gewerbeeinheiten, aber im Erd- und 1. Obergeschoss sowie partiell auch im Kellergeschoss eine KITA für 100 Kinder u.a. mit internen Treppenverbindungen und separaten Hauseingangstüren.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nach Sachlage nicht vorhanden.

Zu g)

Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellt werden und liegt für das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss mit Datum vom 11.09.2018 vor.

Der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 71 kWh/m²a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive vergleichsweise günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Zu h)

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden 4½-geschossigen und vollunterkellerten freistehenden Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss sowie zu Wohnzwecken ausgebautem Mansarddach handelt es sich um ein freifinanziertes Mehrfamili-



enwohnhaus aus dem Jahre 1997 mit zentralem Treppenhaus und 17 Wohnungseigentumen weitgehend als 2-Zimmerwohnungen sowie auch 1-, 3- und 5-Zimmerwohnungen und einer Kindertagesstätte für 100 Kinder im Erd- und 1. Obergeschoss u.a. mit separaten Hauseingängen sowie Räumen auch im Kellergeschoss und internen Treppenverbindungen zwischen den Geschossen als Teileigentum nebst Sondernutzungsrecht an dem wesentlichen Teil der Freiflächen des Grundstücks als Kinderspielplatz-Anlage.

Zusätzlich befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück ein Teil der im Blockinnenbereich belegenen unterirdischen Tiefgarage der 10 den Wohnblock bildenden sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ mit insgesamt 214 PKW-Einstellplätzen als Sondereigentume mit 61 Stpl. aus dem 1. Bauabschnitt und 153 Stpl. aus dem 2. Bauabschnitt u.a. mit auf den hier betroffenen Grundstück belegenen 17 Einstellplätzen als T023-T032, T107-T109, T150-T153 u.a. mit dem hier betroffenen Tiefgaragenstellplatz Nr. T109.

Ein Zugang der unterirdischen Tiefgarage ist aus den hieran anliegenden Gebäuden des Siedlungsareals über Schleusen vorhanden - die Wohnungen und die Geschosse incl. des Kellergeschosses und der jeweils hieran anbindenden Tiefgarage sind barrierefrei zugänglich. Alle Treppenhausaufgänge weisen Aufzugsanlagen auf.

Vorteilhaft für das hier betroffene Teileigentum sind die Ausführung als konventioneller Tiefgaragenstellplatz gegenüber einem sogen. Parklifter o.ä. (hierfür bestehende Schwellenangst und eingeschränkte Akzeptanz, eingeschränkte Nutzbarkeit hinsichtlich Höhe, Breite und Gewicht einzustellender Fahrzeuge sowie erhöhte Wartungskosten etc.).

Das hier betroffene Teileigentum als konventioneller Tiefgaragen-PKW-Stellplatz weist mit Abmessungen von 2,50 m x 5,00 m = 12,50 m² Grundfläche einen zweckmäßigen Zuschnitt an der Stirnseite der Mittelzeile mit hierdurch einseitig offener Seite für die Türschläge auf.

Aufgrund des vergleichsweise geringen Stellplatzangebots für PKW im öffentlichen Straßenraum dürfte eine gute Nachfrage für die Stellplätze in der unterirdischen Tiefgarage bestehen, insbesondere wenn dringend gebotene Sanierungsmaßnahmen nach wiederkehrenden Durchnässungen dauerhaft beseitigt worden sind.

Planungs- bzw. baurechtlich handelt es sich bei den 10 den Wohnblock als sogen. „Hauptstadtresidenz Schillerwiesen“ umfassenden Grundstücken um nur ein Baugrundstück - die Grundstücke sind insoweit mit einer Vereinigungsbaulast belegt und weisen zentral im Blockinnenbereich eine gemeinschaftlich zu verwaltende bzw. zu unterhaltende Tiefgarage auf.

Insoweit betrifft auch die umfassende Sanierung der unterirdischen Tiefgarage die 10 daran anliegenden Grundstücke mit einem Kostenvolumen von insgesamt vermtl. rd. 2 Millionen Euro, für die allerdings lediglich die Sondereigentume an den 214 Tiefgaragenstellplätzen veranlagt werden.

Auf das hier betroffene Teileigentum Nr. T109 dürfte insoweit ein anteiliges Kostenvolumen von rd. 9.000,00 € entfallen, das nach diesseitiger Einschätzung als Sonderumlage beizutragen sein wird.

Zu i)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, auf diesseitige Anforderung mit E-Mail vom 16.02.2026 insoweit beantwortet werden, dass „der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen und Beanstandungen zu dem hier betroffenen Grundstück vorliegen“.

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



Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Flurbereinigungs- oder in einem Gebiet des Städtebauförderungsprogramms „Nachhaltige Erneuerung“, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet. Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück ist nach Sachlage auch keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 16.02.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

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

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per E-Mail am 16.02.2026 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden. Aufgrund des vorliegenden Katasterauszugs umfasst die Grundstücksfläche 30 m² Verkehrsfläche für den Straßenverkehr im Bereich einer Gemeindestraße, so dass davon auszugehen ist, dass 30,00 m² Grundstücksfläche als Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück zukünftig noch abzutreten sind.



Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück im Umfang von 30,00 m² noch abzutreten ist.

Angaben über evtl. im Baulastenverzeichnis von Berlin-Pankow vorliegende Baulasten im Sinne des § 84 der Bauordnung Berlin vom 29.09.2005 konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 16.02.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

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

Für das Grundstück Waldemarstraße 36, Flurstücke 379, 490, ist gemäß Baulastenblatt Nr. 622 vom 12.02.1998 eine Baulast im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

- das (hier betroffene) Grundstück (Waldemarstr. 36) gilt zusammen mit den Grundstücken Schillerstr. 9, 10, Waldemarstr. 54 sowie Waldemarstraße 38, 40, 44, 46, 48, 50 und 52 bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Wohnanlage besteht

Weitere Grundstücke der Gesamtanlage sind in entsprechender Weise, also wechselseitig begünstigend bzw. belastend, belastet.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung per E-Mail vom 16.02.2026 gleichfalls nicht gemacht werden - tatsächlich wird ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nach Sachlage nicht geführt.

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen vermtl. über den Rahmen der Vereinigungsbaulast hinaus nicht vor.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht konkret nicht - allerdings konnten innerhalb der Tiefgarage bereits seit einigen Jahren bestehende Durchnässungen u.a. vermtl. aufgrund von Undichtigkeiten im Anschluss der Außenwände an die Gebäudesohle verzeichnet werden, so dass Nassfäuleverbreitungen nicht auszuschließen sind.

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

Berlin-Charlottenburg, den 07. April 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Waldemarstraße nach Süden mit Lage des Grundstücks Waldemarstr. 36 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



auf dem Grundstück Waldemarstr. 36 aufstehendes Mehrfamilienwohnhhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss sowie Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt für alle an den Wohnblock anliegenden Grundstücke mit Gehwegüberfahrt im zentral im Bild



Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt für alle an den Wohnblock anliegenden Grundstücke auf dem Grundstück Waldemarstraße 36 mit Gehwegüberfahrt im Vordergrund



von der Waldemarstraße aus zugänglicher Eingang der in dem auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 aufstehenden Gebäude im Erd- und 1. Obergeschoss belegenen KITA



Wendehammer der als Sackgasse auslaufenden Waldemarstraße mit Blick von der südlich daran anbindenden Fußdurchwegung im Bereich der Kreuzgrabenwiese als unmittelbar an das hier betroffene Grundstück angrenzendes Landschaftsschutzgebiet



Blick von der Fußdurchwegung der Kreuzgrabenwiese als unmittelbar an das hier betroffene Grundstück angrenzendes Landschaftsschutzgebiet mit im Hintergrund auf dem Grundstück aufstehendes Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss



Blick von einem öffentlichen Kinderspielplatz im Bereich der Kreuzgrabenwiese als unmittelbar an das hier betroffene Grundstück angrenzendes Landschaftsschutzgebiet über die Fußdurchwegung hinweg auf das im Hintergrund auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss



Blick von der südlich an die Kreuzgrabenwiese als unmittelbar an das hier betroffene Grundstück angrenzendes Landschaftsschutzgebiet anbindende Fritz-Reuter-Straße auf das im Hintergrund auf dem Grundstück aufstehende Gebäude mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss



Blick von der öffentlichen Durchwegung auf dem östlich in Hinterliegerlage angrenzende Nachbargrundstück Waldemarstraße 38 (Flurstücke 486 u.a.) auf das Grundstück Waldemarstr. 36 mit aufstehendem Mehrfamilienwohnhaus mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss



Blick von der öffentlichen Durchwegung auf dem in Hinterliegerlage angrenzende Nachbargrundstück Waldemarstraße 38 (Flurstücke 486 u.a.) auf die Freiflächen zwischen den Vorder- und den Hinterliegergrundstücken des Wohnblocks mit darunter belegener unterirdischer Tiefgarage



Blick über die öffentliche Durchwegung von dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Waldemarstraße 42 aus auf das hier betroffene Grundstück Waldemarstr. 36 mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohngebäude nebst KITA im Erd- und 1. Obergeschoss sowie großflächiger Spielplatzanlage oberhalb der unterirdischen Tiefgarage zwischen den Vorder- und den Hinterliegergrundstücken des Wohnblocks



Blick von der öffentliche Durchwegung auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohngebäude nebst KITA im Erd- und 1. Obergeschoss und großflächiger Spielplatzanlage oberhalb der unterirdischen Tiefgarage links im Bild



Blick von der öffentliche Durchwegung auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 mit aufstehendem Mehrfamilien-Wohngebäude nebst KITA im Erd- und 1. Obergeschoss rechts und großflächiger Spielplatzanlage oberhalb der unterirdischen Tiefgarage links im Bild



Blick von der öffentliche Durchwegung auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 mit großflächiger Spielplatzanlage der auf dem Grundstück belegenden KITA oberhalb der unterirdischen Tiefgarage zwischen den Vorder- und den Hinterliegergrundstücken des Wohnblocks



Treppenzugang an der zum Blockinnenbereich orientierten Rückseite des auf dem Grundstück Waldemarstr. 36 aufstehenden Mehrfamilien-Wohngebäudes mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss



Nebeneingang zur KITA des auf dem Grundstück Waldemarstr. 36 aufstehenden Mehrfamilien-Wohngebäudes mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss in der nördlichen Giebelseite des Gebäudes



nördliche Giebel-
seite des auf dem
Grundstück Wal-
demarstr. 36 auf-
stehenden Mehr-
familien-Wohnge-
bäudes mit KITA
im Erd- und 1.
Obergeschoss mit
davor belegener
Hauszuwegung



Hauszuwegung vor der nördlichen Giebelseite des auf dem Grund-
stück Waldemarstr. 36 aufstehenden Wohn- und KITA-Gebäudes

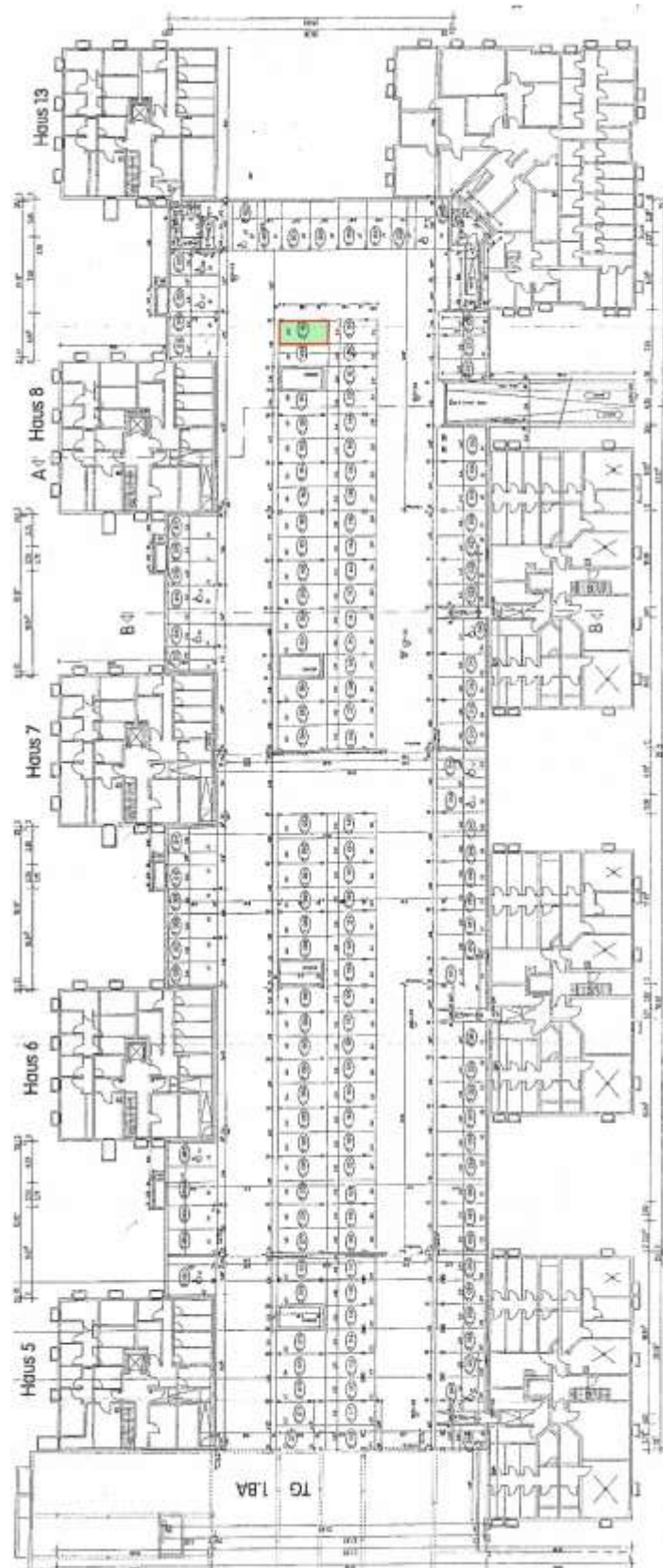


Blick aus dem Treppenhaus des auf dem hier betroffenen Grundstück Waldemarstr. 36 aufstehenden Wohngebäudes mit KITA im Erd- und 1. Obergeschoss auf die großflächige Spielplatzanlage der KITA auf dem Grundstück selbst oberhalb der unterirdischen Tiefgarage zwischen den Vorder- und den Hinterliegergrundstücken des Wohnblocks

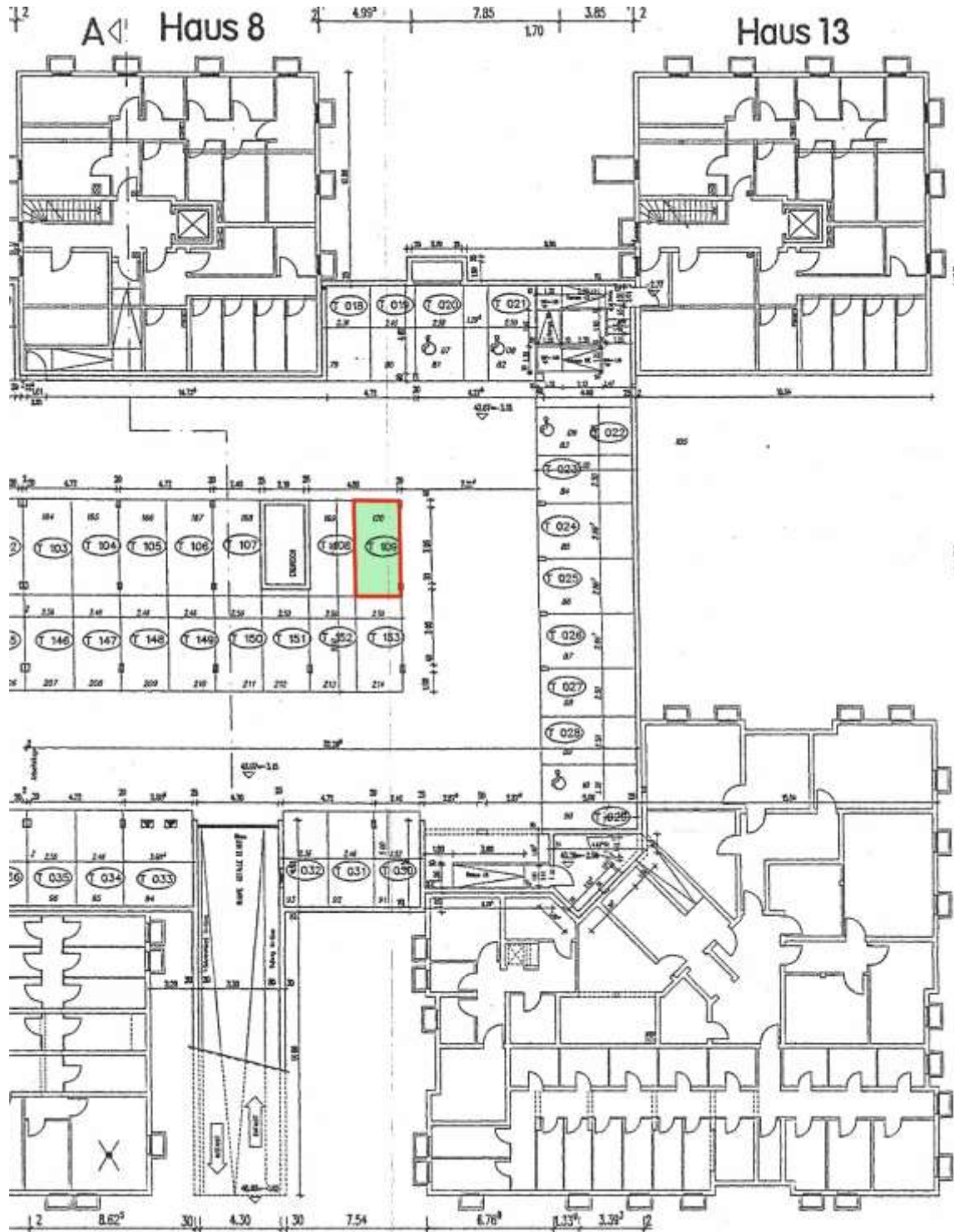


Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt für alle an den Wohnblock anliegenden Grundstücke auf dem Grundstück Waldemarstraße 36

F. ANLAGEN



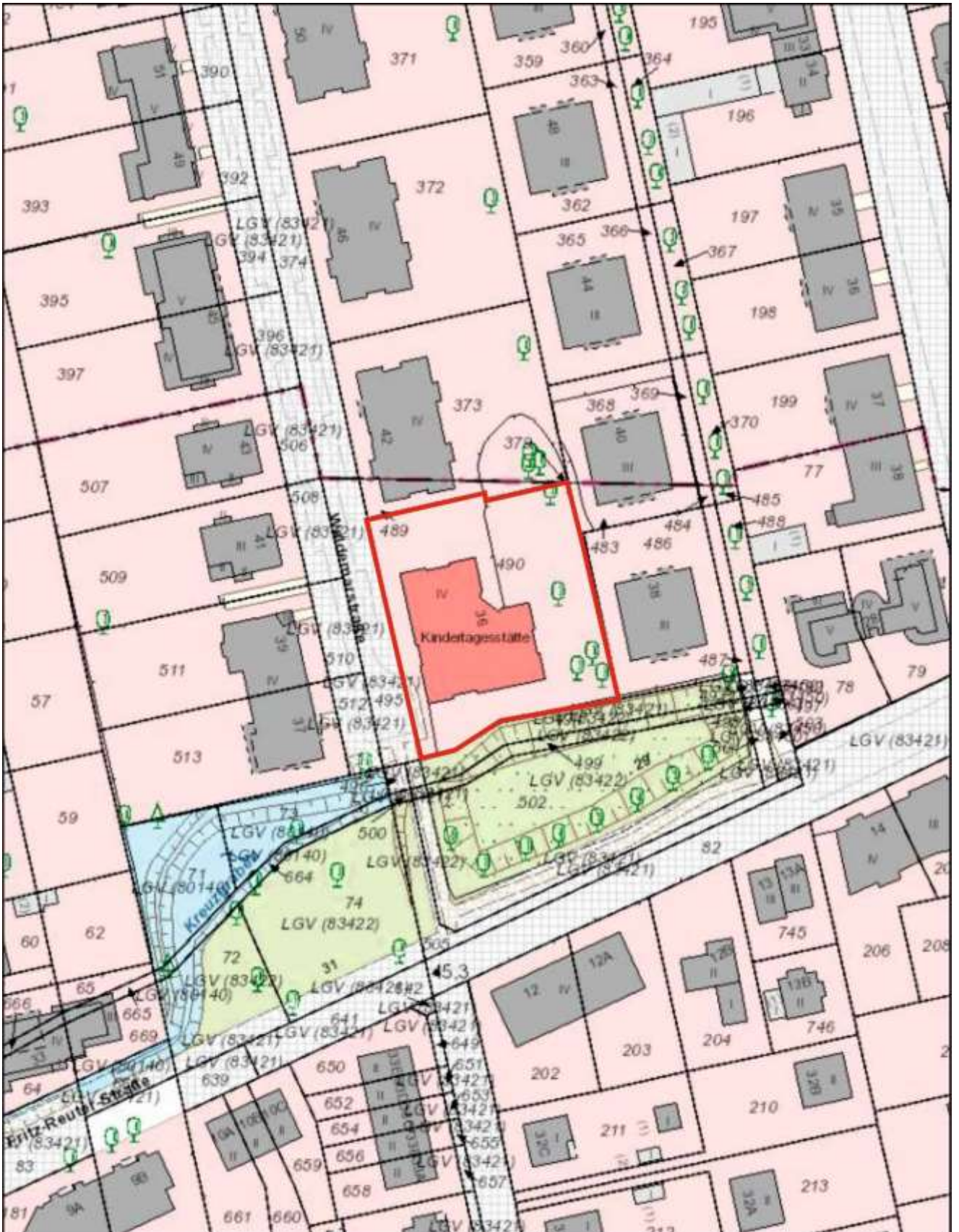
Aufteilungsplan KG mit Tiefgarage zur Abgeschlossenheitsbesch. Nr. 99069 v. 05.07.1999



Plan-Ausschnitt Keller-/Tiefgarage (AB Nr. 99069 v. 05.07.1999) mit TE-Nr. T109 als PKW-Stpl.



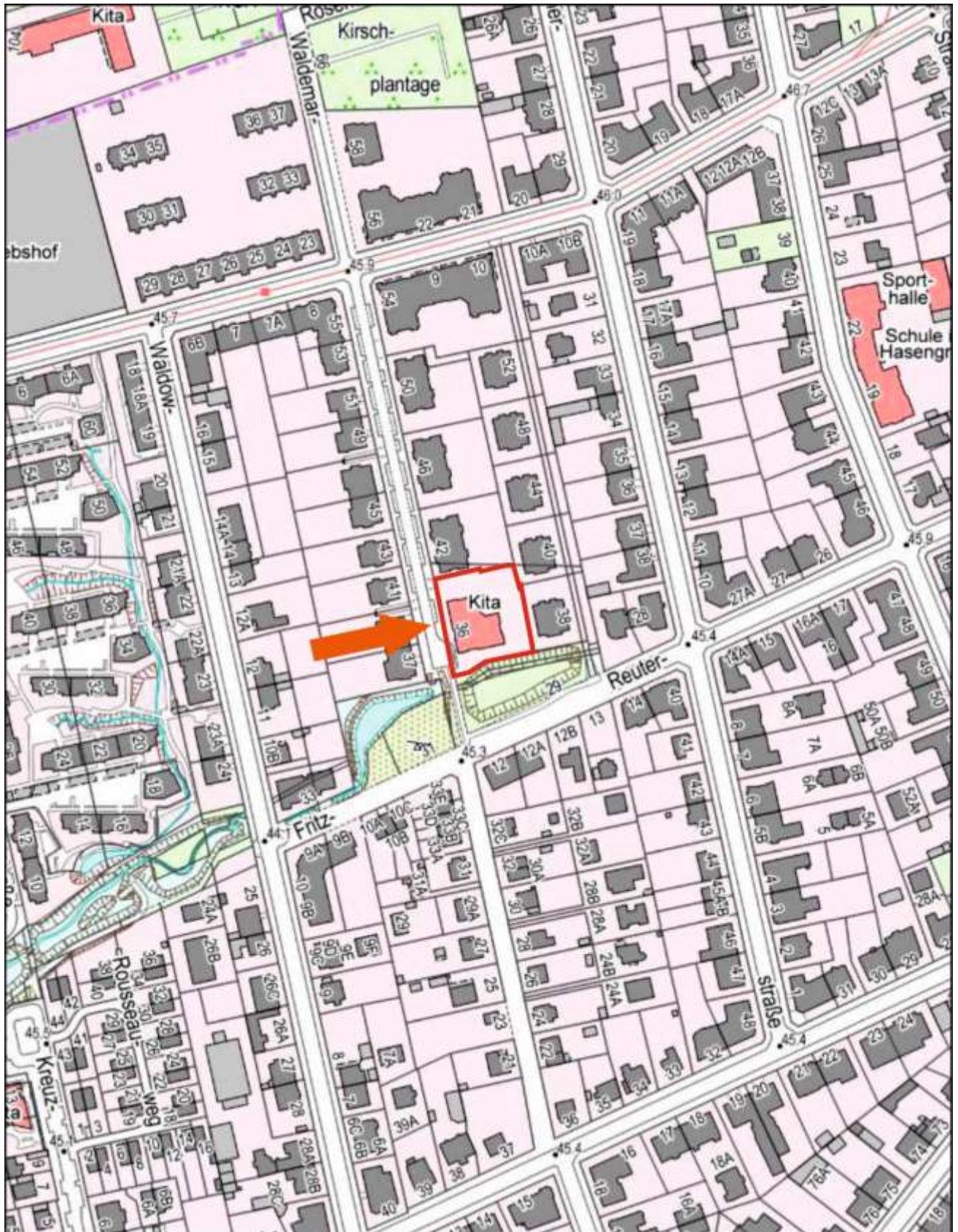
TE-Nr. T109 als PKW TG-Stpl. a.d. Grdst. Waldemarstraße 36 in 13156 Berlin-Niederschönhausen



Flurkarte (geo portal)



TE-Nr. T109 als PKW TG-Stpl. a.d. Grdst. Waldemarstraße 36 in 13156 Berlin-Niederschönhausen



Lageplan (geo portal)



TE-Nr. T109 als PKW TG-Stpl. a.d. Grdst. Waldemarstraße 36 in 13156 Berlin-Niederschönhausen



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern