

Gutachten Nr. 10516

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 25

ETW-Nr. 25 im Gebäudeteil Hauptstraße 2C im EG postalisch rechts im Treppenhaus als 1-Zimmerwohnung nebst Kellerraum Nr. 25

auf dem Grundstück

Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D

in

13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)

-Wohnungsgrundbuch von Pankow - Blatt 21484 N-



Gebäude Hauptstr. 2C mit ETW-Nr. 25 im EG



zur Anrainerstraße orientierte Gebäudefront



Geb. Hauptstr. 2C mit ETW-Nr. 25 im EG



Flurkarte (Grundstück Hauptstr. 2C u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 26/25

Verkehrswert:

100.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

04.02.2026

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	21
6. Objektbeurteilung	28
C. Bewertung	29
1. Bewertungsgrundlagen	29
2. Bodenwert.....	30
3. Ertragswert.....	32
4. Verkehrs-/Marktwert.....	34
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	36
E. Fotoseiten.....	41
F. Anlagen	A1

6 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 25 nebst Kellerraum Nr. 25 mit 202/10.000 Miteigentumsanteil (tatsächlich 190/10.000 bei 1.892,00 m² Gesamtwohnfläche) an dem Grundstück Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D (Flurstück 23) in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow) im Erdgeschoss bzw. Hochparterre postalisch rechts im Treppenhaus des 3½-geschossigen Gebäudeteils Hauptstr. 2C eines aus 5 Gebäudeteilen mit 5 separaten Treppenhauseingängen bestehenden Wohngebäudekomplexes vermtl. aus dem Jahre 1930 (oder ggf. 1925) als 1-Zimmerwohnung mit Küche, Flur/Diele und Badezimmer sowie zweiseitiger Ausrichtung zur Hauseingangsfront nach Süden zur Anrainerstraße der Hauptstraße und zu einem rückwärtigen Gartenteil des Grundstücks nach Norden und insoweit vorliegender Querbelüftungsmöglichkeit bei guter Belichtung des Wohnraums und der Küche und des Badezimmers als natürlich belichteter und belüfteter Raum. Eine Freisitzfläche als Balkon oder Loggia o.ä. ist allerdings nicht vorhanden.

Umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie eine Erneuerung und Anhebung des Dachstuhls mit Ausbau zu Wohnzwecken erfolgten im Jahre 1999 zeitgleich mit der Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume - Teileigentume u.a. als Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

In dem hier betroffenen und in den Normalgeschossen 2-spännigen Gebäudeteil mit 1 Dachgeschosswohnung befinden sich insoweit 7 Wohnungen - auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 43 Wohnungseigentume.

Garagen sind bisher auf dem Grundstück nicht vorhanden - im linken Bauwich befinden sich 3 ungedeckte PKW-Stellplätze, die dem Vernehmen nach durch die zuständige WEG-Verwaltung zugunsten der Erhaltungsrücklage vermietet werden.

Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nicht vereinbart.

- **Grundstück:**

Das Grundstück Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D (Flurstück 23) weist eine Größe von 2.084 m² und eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von rd. 1,3 auf. Es handelt sich bei der aufstehenden Bebauung um eine geschlossene aber freistehende Blockrandbebauung entlang der Hauptstraße und der anbindenden Anrainerstraße zur Hauptstraße mit erheblicher Straßenverkehrslärmbelastung von der Hauptrasse der Hauptstraße aus u.a. mit Schwerlast- und Linienbusverkehr - die bis November 2020 vorliegende Fluglärmbelastung aus dem Bereich der ehemals im Nahbereich belegenen An-/Abflugschneise des ehemaligen Flughafens Tegel besteht nach dessen Schließung nicht mehr. Nach aktuellem Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

- **Belastungen:**

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

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist einen insgesamt durchschnittlichen Ausbaustandard aufgrund umfangreich durchgeführter Mod.-/Inst.-Maßnahmen an dem Altbau im Jahre 1999 mit zeitgleich durchgeführter Erneuerung des Dachstuhls nebst Ausbau zu Wohnwecken und in allen Wohnungen gleichfalls zeitgerechtem Ausbaustandard u.a. mit Gas-Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Kunststoff-Isolierglasfenstern bzw. liegenden Fenstern als Holz-Isolierglasfenster in den Dachflächen und zeitgerecht ausgestatteten Badezimmern und Küchen nach Durchführung von Grundrissveränderungen in den Normalgeschosswohnungen auf.

Die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen weisen durchweg keinen barrierefreien Zugang auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die anrechenbare Wohnfläche beträgt nach Ausweisung in der Teilungserklärung sowie nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 36,00 m².

In der Plananlage zur Teilungserklärung ist die Wohnfläche abweichend mit 35,18 m² ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Miteigentumsquote von 202/10.000 ergäbe sich die auf das hier betroffene Wohnungseigentum entfallende Wohnfläche bei einer vorhandenen Gesamtwohnfläche auf dem Grundstück gemäß Teilungserklärung von 1.441,00 m² (Normalgeschoss) + 451,00 m² (Dachgeschoss) = 1.892,00 m² Wfl. mit ca. 38,22 m², wobei allerdings die lt. Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche von 36,00 m² um 5,8 % abweicht.

Bei hier u.a. nach Abrechnungsunterlagen der WEG-Verwaltung zugrunde zu legender Wohnfläche von ca. 36,00 m² beträgt allerdings die Miteigentumsquote in Relation zur Gesamtwohnfläche lediglich 190/10.000 (s.o.).

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

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 25 ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Der Mietvertrag für das Wohnungseigentum besteht nach Angabe des Mieters seit ca. 3 Jahren. Nach Angabe des Wohnungseigentümers ist das Mietverhältnis allerdings fristlos bzw. hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen gesetzlichen Termin gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB u.a. wegen erheblicher Mietrückstände gekündigt.

Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt nach Angabe des Wohnungseigentümers 480,00 €/Monat entsprechend 13,33 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 36,00 m² gemäß Teilungserklärung bzw. vorliegenden Unterlagen über die Bewirtschaftungskosten der zuständigen Verwaltung.

Diese Miethöhe liegt allerdings deutlich über dem oberen Rahmenwert der hier zutreffenden Mietspiegel-Kategorie auch unter Berücksichtigung der Erhöhungsmöglichkeit bei Neuvermietung erst vor rd. 3 Jahren im Rahmen der Mietpreisbremse.

In Ansehung des gekündigten Mietverhältnisses wird die bisher erreichte Miethöhe unter Berücksichtigung der bestehenden Mietpreisdeckelung durch die Mietpreisbremse mit maximaler Erhöhung der ortsüblichen Miethöhe um max. 10 % nicht zugrunde gelegt.

Insoweit ist bei einem ggf. neu zu vereinbarenden Mietverhältnis die maximal zulässige Miethöhe gemäß aktuellem Mietspiegel als ortsübliche Miethöhe nebst einer 10%igen Erhöhung aufgrund der Neuvermietung bei hier vorliegendem Baujahr des Gebäudes im Jahre 1930 (geschätzt) zugrunde zu legen.

Eine evtl. Eigennutzung kommt bei freier Verfügbarkeit des Wohnungseigentums nach Sachlage ggf. gleichfalls in Betracht.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens u.a. auch aufgrund des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden sogen. außerordentlichen Kündigungsrechts nach ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag in der Zwangsversteigerung von der bezugsfreien Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Der Erhaltungszustand der Grundstücksanlage und des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes ist insgesamt zufriedenstellend. Nachteiligt für das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes sind allerdings die erheblichen Staubbindingen an den Fassaden mit sich deutlich abzeichnenden Positionen der Mörtelpratten für die Verwahrung der Polystyrol-Hartschaumplatten des verbauten Wärmedämmverbundsystems. Die Treppenhausdekorationen und die Anstriche der Hauseingangstüren zu den Treppenhausaufgängen sind nach diesseitiger Auffassung gleichfalls zu erneuern.

Der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums stammt aus der Modernisierungs- und Instandsetzungsphase im Jahre 1999 mit zeitgleich realisiertem Ausbau des Dachgeschosses - innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums im Hochparterre des Gebäudeteils Hauptstr. 2C sind nach Sachlage bei Auszug des gegenwärtig bereits gekündigten Mieters umfassende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten erforderlich.

Das Wohnungseigentum war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten diesbzgl. Annahmen getroffen wurden. Diesseitig wird für erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 4.000,00 € wertmindernd im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 04.02.2026 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

100.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 09.12.2025 mit Verfügung vom 15.12.2025 und Posteingang am 15.01.2026.
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 25 nebst Kellerraum Nr. 25 auf dem Grundstück Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D (Flurstück 23) in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 25 befindet sich im Erdgeschoss im Gebäudeteil Hauptstraße 2C im Treppenhaus postalisch rechts als 1-Zimmerwohnung - zu dem Wohnungseigentum gehört der Kellerraum Nr. 25 im Kellerflur des Gebäudeteils Hauptstr. 2D unmittelbar an der Gebäudetrennwand zum Gebäudeteil Hauptstr. 2C an der straßenseitigen Gebäudefront]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 26/25
- **Wertermittlungstichtag:**
04. Februar 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
04. Februar 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 04.02.2026
anwesend:
 - der Mieter des Wohnungseigentums Nr. 25 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - zwei Vertreterinnen der das Verfahren betreibenden Gläubigerin als Mitarbeiterinnen der zuständigen WEG-Verwaltung (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Seitens des angetroffenen Mieters wurde der Zugang des hier betroffenen Wohnungseigentums verwehrt - das hier betroffene Wohnungseigentum war insoweit anlässlich des mit ausreichendem Zeitraum bereits am 19.01.2026 mitgeteilten Ortstermins nicht zugänglich.

Seitens des Unterzeichneten konnten anlässlich des Ortstermins Feststellungen bzgl. des in Rede stehenden Wohnungseigentums lediglich von außen aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. aus dem Vorgartenbereich und dem rückwärtigen Grundstücksteil sowie aus dem Treppenhaus getroffen werden. Das Kellergeschoss konnte seitens der anwesenden Mitarbeiterinnen der WEG-Verwaltung zugänglich gemacht werden, so dass Feststellungen bzgl. der Abstellverschlüsse und der technischen Räume u.a. mit Heizzentrale und Hausanschlussräumen etc. getroffen werden konnten.

Die Bewertung des Wohnungseigentums erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.
Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand der auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudeteile bzw. des hier betroffenen Gebäudekomplexes auf dem



Grundstück werden insoweit Annahmen anhand der örtlichen Feststellungen und der Aktenlage getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Pankow, Blatt 21484 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
144, 23 (2.084 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
2.084 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Wilhelmsruh, Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D (gemäß Grundbuch)
[Gebäude- und Freifläche (Wohnbaufläche) Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
202/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 25 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. 25

[Die Miteigentumsquote wird für die vorliegende Wertermittlung nicht in Ansatz gebracht, da die Miteigentumsquote nicht dem Verhältnis der jeweiligen Einzelwohnfläche zur Gesamtwohnfläche entspricht.
Bei Ansatz einer sich ergebenden Gesamtwohnfläche gemäß Teilungserklärung von 1.441,00 m² + 451,00 m² = 1.892 m² ergibt sich die für das hier betroffene Wohnungseigentum zugrunde zu legende Miteigentumsquote mit 36,00 m² / 1.892,00 m² = 0,0190274 bzw. 1,902 % bzw. mit einem Miteigentumsanteil von 190/10.000.]
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 12.11.2025.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig viereckig bzw. trapezförmig. Die Frontlänge zur Hauptstraße beträgt ca. 37,33 m und die Frontlänge zu der die Hauseingangszuwegungen der Gebäudeteile Hauptstraße 2B, 2C und 2D anbindenden Anrainerstraße (Flurstücke 24 und 25: Eigentümer Land Berlin) vor der Grundstücksfront beträgt ca. 50,12 m (in 2 Komponenten mit 25,15 m und 24,97 m aufgrund eines kaum wahrnehmbaren Knicks in der südlichen Grundstücksgrenze).

Die Grundstückstiefe entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum der Hauptstraße beträgt ca. 43,78 m und die Länge der süd-westlichen bzw. zur Hauptstraße rückwärtigen Grundstücksgrenze rechtwinklig zur nord-östlichen Grenze bzw. schrägwinklig zum Straßenraum der Anrainerstraße beträgt ca. 59,30 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Eckgrundstücks sowie der Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als freistehende geschlossene Blockrandbebauung sind gut (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Beide Kopfseiten der Blockrandbebauung weisen ausreichende Grenzabstände bei ca. 4,90 m Grenzabstand im rechten Bauwich vor der nord-östlichen Giebelseite mit vorliegender Befreiung (Bescheid Nr. BE-2360/98 vom 02.03.1999) von dem Erfordernis der um ca. 0,60 m auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Hauptstr. 4 liegenden Abstandsfläche mit Begrenzung bis zur Grundstücksgrenze sowie ca. 6,40 m Grenzabstand im linken Bauwich vor der westlichen Giebelseite mit teilweise 1,80 m und 3,31 m tief auf den Nachbargrundstücken Hielscher Str. 1 und 3 liegenden Abstandsflächen mit Begrenzung bis zur Grundstücksgrenze.

Die Vorgartentiefe im Bereich der Anrainerstraße vor der südlichen Grundstücksfront beträgt ca. 6,00 m bei einer ausgewiesenen Abstandsfläche von 5,60 m entsprechend $\frac{1}{2}$ H (erforderliche Abstandsfläche zu einem Grundstück), wobei es sich hier offensichtlich um eine öffentlich gewidmete Straße handelt, die nach vorliegendem amtlichem Lageplan dem Land Berlin gehört. Zur Hauptstraße ist eine Vorgartenfläche nicht vorhanden - das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude grenzt hier unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain ist nahezu plan bzw. steigt vom Straßenraum der Hauptstraße aus bei hier vorliegender Höhenkote von 44,74 m ü. NN (nicht NHN) gemäß amtlichem Lageplan vom 09.11.1998 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1797/978 vom 02.03.1999 zur rückwärtigen bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze hin bei dort vorliegender Höhenkote von 45,42 m ü. NN (nicht NHN) allenfalls leicht an.

Die an der zur Anrainerstraße vor der südlichen Grundstücksgrenze ausgewiesene Höhenkote beträgt 44,63 m ü. NN und liegt damit in einem ähnlichen Niveau wie die weitere Grundstücksfläche.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden mit eckig kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil) 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 unmittelbar am angrenzenden Verbreitungsgebiet des Panketalgrundwasserleiters.

Das Grundstück befindet sich in ca. 250 m Entfernung westlich des Wilhelmsruher Sees (sogen. Ententeich) bzw. in ca. 350 m Entfernung süd-östlich des Garibalditeichs.

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 02.02.2026 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 (Wilhelmsruh), 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 Wohn- und Geschäftshausbebauung - charakteristisch sind 4½- bis 6-geschossige Wohngebäude in überwiegend geschlossener Bauweise als Blockrandbebauung und teilweise auch in offener Bauweise in Hinterliegerlagen. Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nähere Umgebung faktisch einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht ergangen und bisher auch nicht absehbar oder vorgesehen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025, ABl. S. 441) ist das Gebiet als Wohnbaufläche W₂ mit einer GFZ bis 1,5 vorgesehen.

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

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

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

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

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

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 2.619,08 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 vorliegendem Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Klaus Matthies in Berlin vom 09.11.1998 bzw. diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. BG 1797/98 vom 02.03.1999 bzw. zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 98266 vom 07.12.1998 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 1,257 bzw. rd. 1,3 (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.

662,61 m² mit einer GRZ von 0,318 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 2.084 m² (Flurstück 23).

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. $1.987,83 \text{ m}^2 + (662,61 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 2.484,79 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse zzgl. dem Ansatz der anteiligen Dachgeschossfläche (s.o.) mit einer wGFZ von 1,192 bzw. rd. 1,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung)

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.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Hauptstraße bzw. der Anrainerstraße 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:**

Gemäß vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Hauptstraße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für die Erschlie-

ßungsanlage zulasten des hier betroffenen Grundstücks nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr erhoben werden und sind insoweit nicht mehr zu erwarten.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen hiernach nicht.

Straßenland ist nach vorliegender Bescheinigung von dem Grundstück nicht mehr abzutreten.

Angaben zu der vor der südlichen Gebäudefront belegenen Anrainerstraße der Hauptstraße wurden mit der vorliegenden Erschließungsbeitragsbescheinigung für das hier betroffene Grundstück nicht gemacht - diesseitig wird u.a. aufgrund der Ausweisung eines Straßenschildes davon ausgegangen, dass die private Anrainerstraße öffentlich gewidmet ist und gleichfalls Hauptstraße heißt.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eintragen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten auf diesseitige Anforderung durch das zuständige Stadtentwicklungsamt keine Angaben gemacht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nicht geführt wird.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Hauptstraße 2, 2A, 2b, 2C, 2D (Flurstück 23) befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Wilhelmsruh im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. am westlichen Rand des Bezirks.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zum süd-östlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen im Bezirk Pankow beträgt rd. 230 m, zum östlich bzw. auch nördlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal im Bezirk Pankow rd. 600 m, zum gleichfalls nördlich angrenzenden Ortsteil Märkisches Viertel allerdings im Stadtbezirk Reinickendorf rd. 850 m, zum westlich angrenzenden Ortsteil Wittenau gleichfalls im Bezirk Reinickendorf rd. 1.350 m und zum süd-westlich bzw. auch südlich angrenzenden Ortsteil Reinickendorf im Bezirk Reinickendorf rd. 300 m.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 3.000 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 zum Zentrum des Ortsteils Märkisches Viertel u.a. mit Einkaufszentren am Wilhelmsruher Damm ist mit nur hälftiger Entfernung deutlich näher.

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. 9,0 km (Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich am südlichen Ende der Hauptstraße im Abschnitt zwischen Kopenhagener Straße in ca. 4 m Entfernung südlich des Grundstücks als Verlängerung der Hauptstraße und der Niederstraße nördlich des Grundstücks bzw. etwa auf Höhe des

hier betroffenen Grundstücks als Hauptdurchgangsstraße mit 2 Richtungsfahrbahnen und seitlichen Parkstreifen, die allerdings auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks partiell mit Halteverbotszonen belegt sind.

Die Hauptstraße weist u.a. in dem hier betroffenen Streckenabschnitt ein sehr hohes Verkehrsaufkommen u.a. als Schwerlast- und Linienbusverkehr auf - lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Hauptstraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

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

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 ca. 1,5 km außerhalb des Lärmschutzbereichs vorliegender Lage nicht eingebaut worden waren.

Störend wirken allerdings temporär auftretende erhebliche Gerüche von verbranntem Öl oder Gummi o.ä. nach Sachlage aus dem Bereich des in ca. 350 m Entfernung süd-westlich hinter der S-Bahntrasse anbindenden weiträumigen Gewerbe- bzw. Industriegebiets.

Sonstige störende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft des hier betroffenen Grundstücks sind nicht zu verzeichnen.

Bei der das Grundstück vor der südlichen Gebäudefront anbindenden Anrainerstraße handelt es sich nach Sachlage um eine Sackgasse als Spielstraße und öffentlich gewidmeter Teil der Hauptstraße u.a. mit Erschließung eines hiervon südlich anliegenden Neubauquartiers mit Fertigstellung der 5- bis 6-geschossigen Wohnhausbebauung erst Ende der 2010er Jahre sowie dahinter anbindendem weiträumigem Areal mit Garagengrundstücken vermtl. noch aus den 1950er und 1960er Jahren.

Die Hauptrasse der Hauptstraße weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt - seitlich sind Fahrradstreifen mit rot ein gefärbter Betonsteinpflasterung abgesetzt.

Im Straßenraum ist hochstämmiger Baumbestand vorhanden. Die Straßenraumbeleuchtung im hier betroffenen Streckenabschnitt der Hauptstraße stammt als sogen. Peitschenmast-Laternen noch aus DDR-typischer Produktion.

PKW-Stellplätze sind im Straßenraum seitlich des Fahrdamms verfügbar - aufgrund der zuletzt entstandenen Wohnquartierbebauung südlich gegenüber dem hier betroffenen Grundstück sowie der insgesamt hohen Wohn- und Gewerbedichte im Bereich der Hauptstraße ist das Stellplatzangebot allerdings knapp. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist in dem hier betroffenen Gebiet bisher nicht eingerichtet worden.

Die Anrainerstraße vor der südlichen Grundstücksfront ist erst provisorisch angelegt und bisher unbefestigt geblieben, aber als Teil der Hauptstraße für den Verkehr öffentlich gewidmet. Bürgersteige sind bisher nicht angelegt. Im Straßenraum sind moderne Mastlaternen mit LED-Leuchtmitteln und vereinzelter Baumbestand vorhanden.

Die bauliche Umgebung ist weitgehend geprägt durch 5- bis 6- sowie teilweise auch bis 7-geschossig aufgehende Mehrfamilienwohnbebauung aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren sowie vereinzelt auch durch 2- bis 4-geschossige Gebäude aus der Nachkriegszeit bis in die

1980er Jahre und Altbauten aus der Vorkriegszeit und der Zeit um die Jahrhundertwende (1900).

Die Entfernung zum Alexanderplatz beträgt rd. 7,5 km und zum Zentrum am Zoo rd. 9 km (jeweils Luftlinie).

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Hauptstraße selbst bzw. unmittelbar vor dem Grundstück gleichfalls daran anschließender Kopenhagener Straße als deren südliche Verlängerung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Hauptstraße sowie der Hertzstraße ab ca. 80 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück und der Edelweißstraße ab ca. 180 m Entfernung mit verschiedenen Buslinien - die S-Bahnstation „Wilhelmsruh“ befindet sich in knapp 350 m fußläufiger 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 auf der das Grundstück anbindenden Hauptstraße als örtliches Zentrum insbesondere im Abschnitt zwischen der Garibaldistraße und der Schillerstraße bzw. in der Residenzstraße als örtliches Zentrum des angrenzenden Ortsteils Reinickendorf in ca. 1,5 km fußläufiger Entfernung sowie in entsprechender Entfernung im Ortsteil „Märkisches Viertel“ u.a. mit verschiedenen Einkaufszentren zur Verfügung.

Ein größeres Geschäftsaufkommen steht gleichfalls im Ortsteilzentrum von Pankow im Bereich der Breite Straße in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot befinden sich im Gebiet bzw. im fußläufigen Nahbereich im Ortsteilzentrum bzw. den benachbarten Ortsteilen.

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:**

Im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks befinden sich kleinere Grünanlagen u.a. mit „Wilhelmsruher See“ (sogen. „Ententeich“) in ca. 250 m und „Garibalditeich“ in ca. 350 m fuß-

läufiger Entfernung. Der Volkspark „Schönholzer Heide“ ist gleichfalls ab rd. 500 m Entfernung fußläufig sehr gut erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in der Berliner City ist ab rd. 7.200 m Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

Ca. 1930 (geschätzt)

erfolgte die Errichtung des auf dem hier betroffenen Grundstücks aufstehenden 3½-geschossigen Wohnhauskomplexes mit 4 Gebäudeteilen bzw. 4 Treppenhauseingängen.

Bauakten aus der Herstellungsphase des Gebäudes waren im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr verfügbar, so dass ein genaues Baualter nicht angegeben werden kann.

1947

erfolgte der Wiederaufbau des Gebäudekomplexes nach Kriegseinwirkungen bzw. Beseitigung von Schäden durch Kriegseinwirkungen.

1999

erfolgte die Anhebung des Daches bzw. Erneuerung des Dachstuhls nebst Aufdopplung der Geschossdecke über dem 2. Obergeschoss und der Ausbau des Dachgeschosses mit 8 zusätzlichen Wohnungen gemäß Baugenehmigung Nr. BG-1797/98 vom 02.03.1999.

Zusätzlich erfolgte nach Sachlage eine umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahme des Gebäudebestandes - zum Umfang der im Zuge des DG-Ausbaus ausgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen gehörten u.a. der Einbau einer Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung, der Einbau von Isolierglasfenstern, die Erneuerung der Sanitärausstattungen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen, der elektrischen Installationen sowie die Erneuerung der Fassaden etc.

Baubeginn der Dach-Ausbau- und Aufstockungsmaßnahmen war am 08.03.1999 und Abschluss der Rohbauarbeiten am 05.05.1999. Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung erfolgte am 01.06.1999.

Zeitgleich erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 23 in Wohnungseigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 98266 vom 07.12.1998 über die mit Nrn. 1-35 und 37 sowie mit Nrn. 36 und 38-43 jeweils nebst Terrasse bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 1-43 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienende Räume im Kellergeschoss bzw. der Teilungserklärung nebst Nachträgen bzw. Bewilligungen vom 01.07.1998, 28.07.1998, 26.10.1998, 11.06.1999 und 17.08.1999 (UR-Nrn. G 530/1998, G 690/1998, G 1.040/1998, G 437/1999 und G 814/1999 des Notars Reinhard Götz in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 27.10.1999.

2021

erfolgte der Austausch des Warmwasserspeichers der zentralen Warmwasserversorgung im Heizungskeller des Gebäudekomplexes.

Weitere Mod.-/Inst.-Maßnahmen o.ä. an dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude sind nach den dem Unterzeichneten vorliegenden Unterlagen nicht vorgenommen worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D (Flurstück 23) aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen als sogen. Wiederaufbau im Jahre 1948 wiederhergestellten massiv als Mauerwerksbau und Blockrandbebauung errichteten 3½-geschossigen Mehrfamilienwohnhauskomplex aus dem Jahre 1930 mit 5 Gebäudeteilen bzw. 5 separaten Treppenhauseingängen sowie insgesamt 43 Wohnungen mit Aufteilung in Wohnungseigentum im Jahre 1999 - Gewerbeeinheiten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 25 im Erdgeschoss des Gebäudeteils Hauptstraße 2C als 1-Zimmerwohnung nebst Kellerraum Nr. 25 im Kellergeschoss des Gebäudeteils Hauptstr. 2D.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die winkelförmig an der Hauptstraße als Durchgangsstraße und an der hieran anbindenden Anrainerstraße anliegende Blockrandbebauung als 3½-geschossiger Gebäudekomplex weist ein unter ca. 45° symmetrisch geneigtes und zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss nebst darüber belegtem Spitzboden als Rohdachboden und eine vollständige Unterkellerung sowie insgesamt 5 Treppenhauseingänge jeweils in den Gebäudeteilen Hauptstr. 2, 2A, 2B, 2C und 2D) auf.

Die Gebäudeaufgänge Hauptstr. 2A und 2D weisen innerhalb der Treppenhauseingänge Durchgängen zum Hof auf. Vor den freien Giebelseiten bestehen gleichfalls vom jeweils anbindenden Straßenraum aus Zugänge unmittelbar in den Hof bzw. die hinter dem Gebäudekomplex belegene Gartenanlage.

Der Treppenaufgang Hauptstr. 2 ist im Erd- und in den Obergeschossen jeweils 3-spännig und im Dachgeschoss 2-spännig organisiert - insgesamt sind hier 11 Wohnungen vorhanden.

Der Treppenaufgang Hauptstr. 2A ist im Erd- und Dachgeschoss jeweils 2-spännig sowie in den Obergeschossen jeweils 3-spännig organisiert - insgesamt sind hier 10 Wohnungen vorhanden.

Die Treppenaufgänge Hauptstr. 2B und 2C sind im Erd- und den Obergeschossen jeweils 2-spännig und im Dachgeschoss jeweils 1-spännig organisiert - insgesamt sind hier jeweils 7 Wohnungen vorhanden.

Der Treppenaufgang Hauptstr. 2D ist durchgehend 2-spännig organisiert - insgesamt sind hier 8 Wohnungen vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich insoweit insgesamt 43 Wohnungseigentume.

Die Wohnungen verfügen über Eingangsflur, 1 bis 3 Zimmer, Küchen und Badezimmer bzw. Duschbadezimmer (teilweise innenliegend) - Balkone o.ä. sind nicht vorhanden. Die Dachgeschosswohnungen weisen Balkonterrassen auf.

Im Kellergeschoss befinden sich haustechnische Räume u.a. als Hausanschlussraum und Heizzentrale etc. sowie die zu den Wohnungen gehörenden Abstellkellerräume als teilweise massiv umbaute Räume und Holzlatenverschläge.

Das Kellergeschoss ist über die jeweiligen Treppenhäuser erreichbar, wobei die Keller der Gebäudeteile Hauptstr. 2, 2A und 2B untereinander verbunden sind; die Keller der Gebäudeteile Hauptstr. 2C und 2D sind gleichfalls untereinander verbunden.

Der Spitzboden ist über den jeweiligen Treppenhauseingang über Bodenluke nebst Einschubtreppe zugänglich und vermtl. mit ungeteilten Großraumbereichen mit einer lichten Höhe bis un-

ter den First von ca. 3,00 m in mindestens 2 Brandabschnitte entsprechend dem Kellergeschoss geteilt.

Aufzugsanlagen sind in dem Gebäudekomplex nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich vor der westlichen Grundstücksgrenze auf Höhe des linken Bauwuchs mit Zufahrt aus der Anrainerstraße der Hauptstraße 3 ungedeckte PKW-Stellplätze und hinter dem daran rückwärtig angrenzenden Stabmattenzaun mit darin belegener Schlupfpforte einzelne Krad-Stellplätze, bei denen es sich nach Sachlage um Gemeinschaftseigentum handelt, das durch die zuständige WEG-Verwaltung vermietet wird.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 25 befindet sich im Erdgeschoss bzw. Hochparterre des Gebäudeteils Hauptstr. 2C im Treppenhaus postalisch rechts.

Das Wohnungseigentum Nr. 25 weist 1 Zimmer, Küche, Diele/Flur und Badezimmer auf - eine Freisitzfläche als Balkon bzw. Loggia o.ä. ist nicht vorhanden.

Das Wohn-/Schlafzimmer ist zur Hauseingangsseite bzw. zur Anrainerstraße der Hauptstraße nach Süden orientiert und befindet sich unmittelbar rechts neben der Hauseingangstür zum Treppenhaus. Die Küche und das Badezimmer befinden sich an der Gebäuderückseite mit Orientierung zur Gartenanlage des Grundstücks nach Norden. Das Badezimmer und die Küche sind insoweit natürlich belichtete und belüftet - die Küche ist als separater Raum ausschließlich aus dem Flur bzw. der Diele zugänglich.

Der zu dem Wohnungseigentum als Teil des Sondereigentums gehörende Kellerraum Nr. 25 befindet sich als teilweise massiv umbauter Holzlattenverschlag mit entsprechender Holzlattenverschlagstür im Kellerflur des Gebäudeteils Hauptstr. 2D unmittelbar an der Gebäudetrennwand zum Gebäudeteil Hauptstr. 2C an der zur Anrainerstraße der Hauptstraße orientierten Hauseingangsfront (siehe Teilungsplan).

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 25 ist nach Sachlage bzw. vorliegenden Unterlagen weder ein PKW-Stellplatz noch ein sonstiges dinglich gesichertes oder schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht auf dem Grundstück zugeschrieben worden.

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau auf gemauerten Streifenfundamenten aus Mz-Mauerwerk mit Rohmauerwerk nebst Kalkanstrich im Kellergeschoss. Die über das Kellergeschoss aufgehenden Gebäudeteile sind gleichfalls aus Mz-Mauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken errichtet. Sowohl die Außenwandumfassungen als auch die Innenwände bzw. die leichten Wandscheidungen als Schlackenplattenwände weisen glatt gefilztem Kalkputz auf - z.T. vorhandene Gipskartonständerwände in neu eingebauten Badezimmern bzw. Küchen sind gespachtelt.

Im Bereich der Wohnungstrennwände und der Treppenhauseinfassungen sind die Dachausbaubereiche als KSV-Mauerwerkswände bzw. als Mz-Mauerwerkswände mit Kalkputz ausgeführt - leichte Wandscheidungen in den Dachgeschosswohnungen sind durchweg als Gipskartonständerwände ausgeführt und gespachtelt (sogen. Trockenausbau).

Die Fassaden weisen einen hell getönten Kunstharzreibputz (gelb) auf einem Wärmedämmverbundsystem nebst Polystyrol-Hartschaumplatten über einem ca. 0,30 m hohen Sichtmauerwerkssockel sowie Türgewände mit Folienbekleidung als Mauerwerksadaptierung in Ziegeldekor auf - die in der Hauseingangsfront vorhandenen Erker weisen gleichfalls eine sogen. Thermohaut mit Folienbekleidung als Mauerwerksadaptierung in Ziegeldekor auf.

Backen und Brüstungen der Balkonterrassen als Dacheinschnitte weisen gleichfalls Kunstharzreibeputz auf.

Im Kellergeschoss weist die Gebäudesohle Zementestrich auf. Die Raumecke über dem Kellergeschoss ist als Steineisen- und partiell als Stahlbetondecke ausgeführt - über den Wohngeschoss sind die Decken als Holzbalken-Einschubdecken mit Holzdielung bzw. Spanplattenböden, Schlacken- bzw. Lehmschüttung auf Stakung und unterseitiger Rohrputzdecke bzw. Gipskartondecken in Umbaubereichen ausgeführt. Über der Geschossdecke im 2. Obergeschoss ist ein aufgedoppelter schwimmend verlegter Spanplattenboden mit Bodenbelag als Fliesen- und Laminatboden etc. vorhanden. Im Bereich der Balkonterrassen im Dachgeschoss weist die Decke über dem 2. Obergeschoss einen keramischen Fliesenboden auf Nassbodenaufbau auf.

Der Dachstuhl ist als unter 45° beidseitig symmetrisch geneigtes Satteldach zimmermannsmäßig abgebunden und mit Betondachsteindeckung und straßenseitiger Gaube mit Schleppdach nebst Stehfalzblech-Deckung auch an den Oberwänden der Backen ausgeführt. Die Dachterrasseneinschnitte weisen gleichfalls Kunstharzreibeputz an der Brüstung und den Backen auf. Spenglerarbeiten u.a. mit Regenentwässerungen als vorgehängte Rinnen und -Fallrohre sowie als Schneefanggitter etc. sind aus Zinkblech ausgeführt. Erker sind gleichfalls entsprechend der Gaube mit flach geneigtem Pultdach nebst Stehfalzblechen aus Zinkblech versehen.

Treppenläufe sind als Holzwangentreppen mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitiger Rohrputzabspannung und Holzstabgeländer nebst Obergurt als Holzhandlauf ausgeführt.

Zum Hochparterre sind aus dem jeweiligen Hauseingangsbereich massive Differenztreppen aus Mauerwerk bzw. als Winkelfalzsteinwangen mit 7 Steigungen als Holz-Tritt- und Setzstufen ausgeführt - die offenen Kellertreppenabgänge sind in entsprechender Ausführung mit 6 Steigungen, aber abweichend mit Terrazzobelag entsprechend der Hauseingangspodestfläche ausgeführt.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der seitens des angetroffenen Mieters anlässlich des Ortstermins verweigerten Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums konnten seitens des Unterzeichneten Feststellungen bzgl. des Ausbaustandards und Unterhaltungszustands der Wohnung nicht getroffen werden.

Insoweit werden durch den Unterzeichneten Annahmen bzgl. des hier betroffenen Wohnungseigentums wie folgt getroffen.

Wände:

Der Treppenhausaufgang des hier betroffenen Gebäudeteils weist einen hell getönten Kunstharzreibeputz in hellgelben Farbton mit etwas dunkler abgesetzter Paneelzone bis in Handlaufhöhe an den Wandumfassungen und das Kellergeschoss Rohmauerwerk mit Kalkanstrich (weiß) auf.

Die massiven und die nur leichten Wandscheidungen in den Wohnungen sind nach Sachlage verputzt und gespachtelt bzw. tapeziert und gestrichen.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind vermtl. weitgehend tapezierte Wandumfassungen vorhanden. Das Badezimmer weist vermtl. zargenhoch großformatige Keramik- bzw. Feinsteinzeugfliesen (geschmacksneutral: weiß) und die Küche einen Fliesenspiegel über der Arbeitszeile mit gleichfalls großformatigen keramischen Fliesen (geschmacksneutral: weiß, leicht marmorierend grau) auf.

Böden:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist in der Diele bzw. dem Flur und dem Wohn-/Schlafzimmer einen abgezogenen Holzdielenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Klarlackanstrich bzw. ggf. hierauf verlegtem Laminatbodenbelag in Buchenholz-Schiffsbodendekor und in der Küche und dem Badezimmer einen Terrazzoboden noch aus dem ursprünglichen Bestand und hierüber ggf. verlegter großformatiger Keramik- bzw. Feinsteinzeugplattierung (geschmacksneutral: weiß ggf. leicht grau marmorierend o.ä.) auf. Im Badezimmer dürfte noch ein Nassbodenaufbau aus älterem Bestand vorhanden sein, wobei der vormals offene Bodeneinlauf vermtl. im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahme geschlossen worden ist.

Treppenläufe und -podeste im Treppenhauseingang weisen Linoleum- oder PVC-Belag in der Laufzone auf. Der Hauseingangsbereich weist einen Terrazzoboden auf. Der an den Hauseingangsbereich offenen anbindende Kellertreppenabgang weist entsprechend der Differenzterrasse zum Hochparterre gleichfalls massive Tritt- und Setzstufen, aber hier abweichend Terrazzobelag auf.

Das Kellergeschoss weist einen Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich auch im Bereich des Treppenhauses auf.

Decken:

Es sind vermtl. weitgehend Rohrputzdecken ggf. mit zusätzlich unterseitig verwahrten Gipskarton-Unterdecken im Bereich veränderter Grundrisse insbesondere im Bereich des Badezimmers und der angrenzenden Küche und ggf. im Flur bzw. der Diele vorhanden.

Die Wohnungen im Dachgeschoss weisen einen sogen. Trockenausbaus mit durchweg auch an den Dachschrägen vorhandener Gipskartonbeplankung auf.

Der über dem Dachausbaubereich belegene Spitzboden als Rohdachboden weist unter der Dachdeckung allenfalls eine Deltaunterspannbahn ohne Zwischensparrendämmung oder GK-Beplankung der Sparrenlage auf.

Die Treppenlauf- und Podestuntersichten weisen glatt gefilzten Kalkputz als Rohrputzbekleidung und die Dachschrägen des Treppenhauuskopfes Gipskartonabspannungen auf.

Über dem Kellergeschoss ist partiell eine schalungsraue Betondecke sowie überwiegend eine unverputzte Steineisendecke noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Fenster:

Es sind durchgehend Kunststoff-Isolierglasfenster mit Aluminium-Sohlbänken und Werzalit-Lateibänken in Marmordekor auch in den Treppenhauseingängen vorhanden - im Treppenhauuskopf ist ein liegendes Fenster zur Entrauchung allerdings mit manueller Bedienung vorhanden.

Die Dachgeschosswohnungen sind weitgehend mit liegenden Holz-Isolierglasfenstern (System Velux o.ä.) sowie vereinzelt stehenden Kunststoff-Isolierglasfenstern in den Gauben bzw. zu den Balkonterrassen u.a. mit Fenstertüren ausgestattet.

Im Spitzboden sind im jeweiligen Brandabschnitt jeweils nur 1 bzw. 2 einfachverglaste Zinkblechlukn bzw. ein Schornsteinfegerausstieg vorhanden.

Im Kellergeschoss sind durchweg über Terrain liegende Fenster gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung vorhanden.

Die im Hochparterre belegenen Fenster weisen ggf. eine einbruchshemmende Ausführung auf - Rollladenanlagen sind nicht vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstüren sind als Holzrahmentüren noch aus dem ursprünglichen Bestand mit vertikaler Sprossung und schmaler Ornament-Einfachverglasung erhalten - an der Gebäuderückseite befinden sich gleichfalls die ursprünglichen Türen als Füllungstüren mit kleinen Einfachglasausschnitten.

Wohnungseingangstüren sind als neuzeitliche RD-Holzlattentüren in mittelschwerer nicht einbruchshemmender Ausführung mit Kunststofffolierung in Buchenholzdekor nebst entsprechenden Türfuttern und -bekleidungen ausgeführt. Weitwinkelspione sind nicht vorhanden.

Raumtüren innerhalb der Wohnungen sind in den Umbaubereichen mit Badezimmer und Küche als einfache Holzplattentüren mit Holzzargen gleichfalls mit Lackanstrich (weiß) ausgeführt. In den weiteren Räumen sind vermtl. noch Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Dachgeschosswohnungen weisen nach Sachlage durchweg neuzeitliche Holzplattentüren in Holzzargen auf.

Kellerzugänge innerhalb der Treppenhausaufgänge weisen Stahlblechtüren in entsprechender Zarge in T30-Ausführung auf. Technische Räume bzw. die Heizzentrale weisen nach Sachlage gleichfalls T30-Türen und Abstellkellerräume leichte Holzlattentüren entsprechend den Frontwänden bzw. überwiegend auch den Trennwänden der Abstellverschläge aus der Ende der 1990er Jahre realisierten Mod.-/Inst.-Maßnahme auf.

Elektroinstallationen:

Nach Sachlage sind in den Wohngeschossen durchweg unter Putz verlegte Leitungen und insgesamt ein zeitgerechter Standard der Elektroinstallationen mit guter Quantität und Qualität vorhandener Stromkreise, Lichtauslässe, Schalter und Dosen sowie eine ausreichende Anzahl an Stromkreisen mit Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter vorhanden - die Zähler sind im Kellergeschoss zentral zusammengefasst, wobei sich der Zähler u.a. des hier betroffenen Wohnungseigentums und die der Wohnungen der weiteren Gebäudeteile im Keller des Gebäudeteils Hauptstraße 2C in einem abgeschlossenen HA-Raum befinden.

Ein Breitbandkabelanschluss ist auf dem Grundstück vorhanden - die Zimmer weisen entsprechende Anschlussdosen auf.

Ein externes Klingeltableaus mit Gegensprechanlage an der Hauseingangsfront ist in der Laibung der jeweiligen Hauseingangstür des Gebäudekomplexes vorhanden.

Die Treppenhausbeleuchtung ist über Zeitschaltung geregelt; bauseitige Rauchmelder sind in den Wohnungen und den Treppenhausaufgängen vermtl. durchgehend vorhanden. Eine RWA-Anlage in dem jeweiligen Treppenhaus ist nicht vorhanden - im Treppenhauskopf ist jeweils lediglich ein manuell zu bedienendes Dachflächenfenster vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen nebst ausreichender Beleuchtung vorhanden - die zu den Wohnungseigentumen gehörenden Abstellverschläge weisen keine separaten Beleuchtungselemente und Steckdosen auf, die ggf. auf die jeweiligen Zähler der einzelnen Wohnungen geschaltet sind.

Außenbeleuchtung ist ausreichend vorhanden - an der Hauseingangsfront zur Anrainerstraße sind jeweils rechts von den Hauseingangstüren wandhängende Leuchten u.a. als Hausnummernleuchte vorhanden. Die Fassade zum Hof bzw. dem rückwärtigen Garten weist gleichfalls wandhängende Leuchten überwiegend über den Hauseingängen und an der westlichen Giebelseite mit Steuerung über Dämmungsschalter und/oder Bewegungsmelder auf.

Heizungsanlage:

Der Gebäudekomplex weist eine Gas-Zentralheizungsanlage mit Heizkesselanlage aus dem Jahre 1998 im Kellergeschoss des Gebäudeteils Hauptstr. 2C unmittelbar unterhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums mit vor der hofseitigen Fassade montiertem und oberhalb der rückwärtigen Dachfläche bis über den First geführtem Edelstahl-Rauchgasrohr sowie Vorwandverteilung mit Vor- und Rücklaufleitungen in den Normalgeschossen bzw. Unterflurverteilung im Dachgeschoss im Trockenestrich nebst Plattenheizkörpern, Thermostatregelventilen und Heizkostenverteilern auf. Die Badezimmer weisen kein sogen. Handtuchwärmer auf. Die Treppenhauseingänge und das Kellergeschoss sowie der Spitzboden sind nach Sachlage nicht beheizbar.

Die Warmwasserbereitung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage, Warm- und Kaltwasserzähler sind vorhanden - nach Sachlage wird der Heizwärme- und Warmwasserverbrauch bereits über Funkfernabfrage ausgelesen.

Sanitärausstattungen:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist ein natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer vermtl. mit einer emaillierten Stahl- Einbauwanne auf Poresta-Wannenträger und Porzellan-Waschtisch gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur (Wanne zusätzlich mit Schlauchbrause und ggf. Brausestange) sowie ein wandhängendem Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoff-Einbauspülkasten auf - alle Sanitärobjekte sind vermtl. geschmacksneutral: weiß und die Armaturen sind verchromt.

Ein Waschmaschinenstellplatz nebst Waschmaschinenanschluss und -direktabfluss ist vermtl. in der angrenzenden Küche vorhanden

Installationen der Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Schachtabspannungen bzw. hinter Wandvorlagen nicht sichtbar verzogen - die Trennwand zwischen der Küche und dem Badezimmer in dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist als zweischalige Installationswand ausgeführt. Abwasserleitungen sind als SML-Fallrohre und Hart-PVC-Anschlussleitungen ausgeführt - Frischwasserleitungen sind als Kupferrohre ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind unterhalb der Raumdecke SML- und Hart-PVC-Abwasserrohre und Kupferrohr-Frischwasserleitungen sowie Gas- und Heizleitungen als Kupferrohre sichtbar.

Gartensprengwasserventile sind an der jeweiligen Gebäudefassaden mit separatem Sprengwasserzählern gleichfalls vorhanden.

Küchenausstattung:

Eine bauseitige Einbauküche war in dem hier betroffenen Wohnungseigentum vermtl. nicht vorhanden - die vorhandene Küchenausstattung wurden ach Sachlage mieterseits eingestellt und gehört insoweit nicht zum Wohnungseigentum bzw. wird bei Auszug wieder entfernt werden. Bauseitig sind nach Sachlage aber Anschlüsse für einen Elektroherd sowie Frisch- und Abwasseranschlüsse für eine Spüle sowie eine Geschirrspül- oder eine Waschmaschine vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der anteilige Brutto-Rauminhalt des Wohnungseigentums Nr. 25 ergibt sich bei einem Brutto-Rauminhalt des Gebäudekomplexes von rd. 9.900 m³ nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02) gemäß zugrunde zu legendem Miteigentumsanteil von 190/10.000 (s.o.) der hier vorhandener Wohnfläche von lt. TE von 36,00 m² zur Gesamtwohnfläche auf dem Grundstück von lt. TE insgesamt 1.892,00 m² ca. 188,10 m³ - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 25 beträgt bei ca. 3.313,05 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02) gemäß zugrunde zu legendem Miteigentumsanteil von 190/10.000 (s.o.) der hier vorhandenen Wohnfläche lt. TE von 36,00 m² zur Gesamtwohnfläche auf dem Grundstück von lt. TE insgesamt ca. 1.892,00 m² ca. 62,95 m³.

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens sind weitgehend gärtnerisch angelegt und weisen Rasenbesatz sowie partiell abgesetzte Pflanzbeete mit Bodendeckerbewuchs sowie Busch- und vereinzelten Baumbestand auf.

Gebäudezuwegungen sind mit Kleinstein- sowie teilweise mit Kopfsteinpflasterung befestigt - die Grundstückszufahrt im rechten Bauwich weist Granitsteinpflasterung und die PKW-Stellplatzanlage Betonsteinpflasterung o.ä. auf.

Die straßenseitige Einfriedung der Hofzufahrten vor der westlichen und der nördlichen Giebelseite sind mit Stabmattenzäunen und entsprechenden Pforten bzw. im rechten Bauwich mit einer Doppelflügel-Toranlage versehen.

Die rückwärtigen Einfriedungen sind als Maschendraht- und Sichtschutz-Holzlamellenzäune ausgeführt.

Zwischen der Anrainerstraße der Hauptstraße vor der südlichen Grundstücksfront befindet sich ein ca. 6 m breiter Vorgartenstreifen mit Rasenbesatz und Kiesbettstreifen unmittelbar vor der aufgehenden Hauseingangsfront nebst Hochbordeinfassungen sowie eine ca. 1,00 m hohe Stabmattenzaun-Einfriedung, wobei die mit alter Betonwegeplattierung befestigten Hauseingangszuwegungen ohne Pforten frei zugänglich geblieben sind.

Zur Haupttrasse der Hauptstraße ist kein Vorgarten vorhanden - das Gebäude grenzt her unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist insgesamt 43 Wohneinheiten als Wohnungseigentume auf - Gewerbeeinheiten als Teileigentume sind nicht vorhanden. Die Kellerabstellräume der Wohnungen gehören zu den einzelnen Wohnungseigentumen bzw. sind Teil dieser Sondereigentume.

Der Spitzboden als Rohdachboden ist entsprechend den neutralen Erschließungsflächen und den haustechnischen Räumen etc. als Gemeinschaftseigentum erhalten.

PKW-Stellplätze als Garagen sind auf dem Anwesen nicht vorhanden - im Bereich vor der westlichen bzw. linken Giebelseite des Gebäudekomplexes befinden sich insgesamt aber 3 ungedeckte PKW-Stellplätze, die an interessierte Mieter oder auch Grundstücksfremde vermietet werden. Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen zugunsten einzelner Wohnungen bestehen nicht.

Bewertungsobjekt ist das Wohnungseigentum Nr. 25 als 1-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss bzw. Hochparterre postalisch rechts im Treppenhaus des Gebäudeteils Hauptstr. 2C. Ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht oder ein schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 25 besteht nicht.

- **Nutzfläche:**

Die anrechenbare Wohnfläche beträgt nach Ausweisung in der Teilungserklärung sowie nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung ca. 36,00 m².

In der Plananlage zur Teilungserklärung ist die Wohnfläche abweichend mit 35,18 m² ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Miteigentumsquote von 202/10.000 ergäbe sich die auf das hier betroffene Wohnungseigentum entfallende Wohnfläche bei einer vorhandenen Gesamtwohnfläche auf dem Grundstück gemäß Teilungserklärung von 1.441,00 m² (Normalgeschoss) + 451,00 m² (Dachgeschoss) = 1.892,00 m² Wfl. mit ca. 38,22 m², wobei allerdings die lt. Teilungserklärung ausgewiesene Wohnfläche von 36,00 m² um 5,8 % abweicht.

Bei hier u.a. nach Abrechnungsunterlagen der WEG-Verwaltung zugrunde zu legender Wohnfläche von ca. 36,00 m² beträgt allerdings die Miteigentumsquote in Relation zur Gesamtwohnfläche lediglich 190/10.000 (s.o.).

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

- **Miet-Erträge:**

Der Mietvertrag für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 25 besteht nach Angabe des Mieters seit ca. 3 Jahren und ist nach Angabe des Wohnungseigentümers fristlos bzw. hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen gesetzlichen Termin gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB u.a. wegen erheblicher Mietrückstände gekündigt.

Die Höhe der Nettokaltmiete beträgt nach Angabe des Wohnungseigentümers 480,00 €/Monat entsprechend 13,33 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 36,00 m² gemäß Teilungserklärung bzw. vorliegenden Unterlagen über die Bewirtschaftungskosten der zuständigen Verwaltung.

Diese Miethöhe liegt allerdings deutlich über dem oberen Rahmenwert der hier zutreffenden Mietspiegel-Kategorie auch unter Berücksichtigung der Erhöhungsmöglichkeit bei Neuvermietung erst vor rd. 3 Jahren im Rahmen der Mietpreisbremse.

In Ansehung des gekündigten Mietverhältnisses wird die bisher erreichte Miethöhe unter Berücksichtigung der bestehenden Mietpreisdeckelung durch die Mietpreisbremse mit maximaler Erhöhung der ortsüblichen Miethöhe um max. 10 % nicht zugrunde gelegt.

Insoweit ist bei einem ggf. neu zu vereinbarenden Mietverhältnis die maximal zulässige Miethöhe gemäß aktuellem Mietspiegel als ortsübliche Miethöhe nebst einer 10%igen Erhöhung aufgrund der Neuvermietung bei hier vorliegendem Baujahr des Gebäudes im Jahre 1930 (geschätzt) zugrunde zu legen.

Eine evtl. Eigennutzung kommt bei freier Verfügbarkeit des Wohnungseigentums nach Sachlage ggf. gleichfalls in Betracht.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens u.a. auch aufgrund des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden sogen. außerordentlichen Kündigungsrechts nach ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag in der Zwangsversteigerung von der bezugsfreien Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 1919 bis 1949 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m² in einer Spanne von 6,11 €/m² bis 11,49 €/m² bzw. i.M. 7,94 €/m²
- von 35 m² bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,25 €/m² bis 9,56 €/m² bzw. i.M. 7,53 €/m²
- von 40 m² bis unter 45 m² in einer Spanne von 6,44 €/m² bis 8,80 €/m² bzw. i.M. 7,40 €/m²
- von 45 m² bis unter 50 m² in einer Spanne von 6,26 €/m² bis 9,28 €/m² bzw. i.M. 7,42 €/m²
- von 50 m² bis unter 65 m² in einer Spanne von 6,02 €/m² bis 9,19 €/m² bzw. i.M. 7,12 €/m²
- von 65 m² bis unter 75 m² in einer Spanne von 5,69 €/m² bis 8,41 €/m² bzw. i.M. 6,65 €/m²
- ab 75 m² in einer Spanne von 5,79 €/m² bis 10,00 €/m² bzw. i.M. 6,69 €/m²

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

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

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 9,25 €/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,25 €/m² Wfl. bis 16,00 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 11,25 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit den Orten Blankenfelde, Buch, Französisch Buchholz, Niederschönhausen, Pankow, Rosenthal und Wilhelmsruh ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse bis 1949 im Stadtgebiet Nord im Altbezirk Pankow per 3/2024 mit 7,62 €/m² Wfl. und für Wohnungen der Baujahresklasse von 1990 bis 2004 mit 9,24 €/m² Wfl. bzw. im gesamten Stadtgebiet Nord mit im Mittel 8,67 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebots-

mieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 13158 (Rosenthal) 15,18 €/m² Wfl. (Spanne von 7,76 €/m² bis 23,05 €/m² bei Ansatz 73,50 m² Wfl.).

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

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe für das hier betroffene Wohnungseigentum beträgt bei zugrunde gelegter Bezugsfreiheit mit der Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der für eine 1-Zimmerwohnung zweckmäßigen Wohnfläche von ca. 36,00 m² mit separater Küche als abgeschlossener Raum mit Zugang aus dem Flur bzw. der Diele und einem natürlich belichteten und belüftetem Badezimmer und bestehender Querbeltungsmöglichkeit der Wohnung mit Orientierung des Wohn-/Schlafzimmers nach Süden zur vergleichsweise ruhigen Anrainerstraße der das Grundstück anbindenden Hauptstraße insbesondere aufgrund der nachteiligen Erdgeschosslage in einem Hochparterre mit Differenzterasse aus dem Hauseingangsbereich ohne barrierefreie Zugänglichkeit mit Wohn-/Schlafzimmerfenster ohne Rollladenanlage unmittelbar neben der Hauseingangstür und der Lage unmittelbar oberhalb der Heizzentrale mit hierdurch wahrnehmbaren Störgeräuschen ohne Verfügbarkeit einer Freisitzfläche auch in Ansehung des noch zeitgerechten Ausbaustandards aus der Mod./Inst.-Maßnahme Ende der 1990er Jahre bei ursprünglichem Gebäudebestand aus dem Jahre 1930 und insgesamt nur 3 Geschossen zzgl. Dachgeschoss mit nur 7 Wohnungen in dem Gebäudeteil bzw. dem hier betroffenen Treppenhauaufgang auch in Ansehung des vergleichsweise gepflegten Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes trotz teilweise erheblicher Staubbildungen an den Fassaden u.a. mit sichtbaren Mörtelprätzen aufgrund des hier unterschiedlichen Wärmeübergangs sowie unter Berücksichtigung der noch vergleichsweise zentralen Stadtlage mit guter Verkehrsanbindung bei Einstufung als mittlere Lage nach Mietspiegel sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2029 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen bei hier zugrunde gelegter kurzfristig bestehender Bezugsfreiheit nach Kündigung des noch bestehenden Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei Neuvermietung mit maximal rd. 10 % über dem Niveau des Mittelwertes der Rahmenwerte der hier zutreffenden Mietpreisspanne aufgrund der geringen Größe rd. 9,00 €/m² Wfl.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit aufgrund der zugrunde gelegten Neuvermietung in Ansatz zu bringen. Eine Minderertragsmiete u.a. aufgrund eines ggf. unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses ist hier aufgrund der bisher bestehenden überpreisigen Miethöhe bzw. der nach fristloser Kündigung kurzfristig freien Verfügbarkeit sowie der im ortsüblichen Rahmen der Mietpreisspanne der hier zutreffenden Kategorie des Mietspiegels angesetzten Miethöhe nicht zu berücksichtigen. Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei ggf. dann bestehendem Mietverhältnis die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung allerdings weiterhin vermtl. bis 2029 die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen.

Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$36,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 9,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 324,00 \text{ €/Monat}$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell für das hier betroffene Wohnungseigentum nach Mitteilung der zuständigen WEG-Verwaltung 183,41 €/Monat (warm) entsprechend 5,09 €/m² Wfl. bei Ansatz der Wohnfläche nach Ausweisung in der Teilungserklärung von ca. 36,00 m² (ohne Angabe der kalten Bewirtschaftungskosten) - in der Wohngeldhöhe ist außerdem ein Anteil in Höhe von 15,93 € für die Erhaltungsrücklage enthalten.

Die Höhe des Wohngeldrückstands für das hier betroffene Wohnungseigentum beträgt nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung am 31.12.2024 ca. 2093,13 € - hiervon entfiel auf das Hausgeld ein Betrag von ca. 2016,65 € und auf die Erhaltungsrücklage ein Betrag von ca. 76,48 €. Die Wohngeldrückstände dürfte zwischenzeitlich weiter aufgelaufen sein. Wohngeldrückstände über die des hier betroffenen Wohnungseigentums hinaus bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung aktuell nicht.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach vorliegenden Buchhaltungsunterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung zum 31.12.2024 rd. 32.800,00 € mit jährlicher Zuführung von aktuell 7.000,00 €.

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

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

Wohnungseigentum Nr. 25

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{WE} \times 439,00 \text{ €/a} = 439,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$14,40 \text{ €/m}^2 \times 36,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 518,40 \text{ €/a}$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Mietausfallwagnis} & & \\ 3.888,00 \text{ €} \times 2 \% & = & \frac{77,76 \text{ €/a}}{1.035,16 \text{ €/a}} \end{array}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 25 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 26,6 % vom fiktiven Rohertrag bei 9,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 36,00 m² Wfl. entsprechend rd. 2,40 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Fassaden des Komplexes weisen bereits erhebliche Staubbindingen insbesondere oberhalb der hofseitigen Fenster sowie generell im Bereich der Mörtelpratzen mit hierdurch stark verfleckter Fassadenansicht auf.
- Die Sichtmauerwerksadaptierungen als Türgewände weisen partiell Fehlstellen auf.
- Die Anstriche der Hauseingangstüren sind überwiegend bereits stark verbraucht.
- Die Treppenhausdekorationen weisen insbesondere über den Treppenwangen an den Wandumfassungen einen deutlich verbrauchten Anstrich auf.
- Die Anstriche der Setzstufen der Treppenläufe in den Treppenhausaufgängen sind verbraucht bzw. weisen Fehlstellen auf.
- Der Anstrich der Kellerdecke und der Kellerwände ist verbraucht - die Kellerdecke weist keine Dämmung auf.
- Die Heizkesselanlage ist noch aus dem Jahre 1998 und damit knapp 30 Jahre alt - eine Erneuerung der Heizkesselanlage dürfte kurzfristig erforderlich werden, wobei ggf. eine Umstellung auf einen nicht fossilen Energieträger geboten ist.

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

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

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

Erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen sind nach Sachlage aus den laufenden Bewirtschaftungskosten bzw. der Erhaltungsrücklage zu bedienen.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 25 konnten Mängel anlässlich des Ortstermins aufgrund der seitens des Mieters verweigerten Zugänglichkeit des Wohnungseigentums nicht festgestellt werden.

Diesseitig wird bei Beendigung des fristlos bzw. hilfsweise zusätzlich ordentlich gekündigten Mietverhältnisses von dem Erfordernis mindestens umfassend durchzuführenden Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten vor Neubezug des Wohnungseigentums ausgegangen.

Diesbzgl. wird ein Kostenaufwand von rd. 4.000,00 € im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

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 den Gebäudekomplex mit Datum vom 24.09.2018 vor.

Der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 91 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 (vom 04.12.2007 bis 12.07.2019 bzw. vom 10.09.2021 bis 17.10.2024) konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instandhaltungsrücklage finanziert - nach aktueller Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen, wobei für eine ursprünglich vorgesehene Sanierung der Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen eine Sonderumlage geplant war. Inwieweit eine diesbzgl. Sanierung durchgeführt worden ist bzw. eine diesbzgl. Sonderumlage erforderlich wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - ggf. wurden diesbzgl. Beschlüsse in den Jahren 2020 und 2021 getroffen, für die allerdings keine Unterlagen aus der Beschlussammlung vorliegen.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks nach dem 17.10.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von 96 Jahren (Baujahre: vermtl. 1930) und einer umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahme mit Dachgeschossaufstockung bzw. Dachraumausbau im Jahre 1999 sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei vorliegender Normalausstattung mit Sammel- bzw. Zentralheizung und Badezimmern gemäß Tabelle 3 des Bewertungsmodells sowie „normalem“ Bauzustand (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“ -Tabelle 1) mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht.

In dem Ansatz sind die seinerzeit durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt zum Bewertungsstichtag 96 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV bei noch rd. 40 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ergibt sich insoweit mit 1986.

Die theoretische Nutzungsdauer ist bei hier zugrunde gelegtem Baujahr 1930 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Der Mietvertrag für das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 25 besteht nach Angabe des Mieters seit ca. 3 Jahren und ist nach Angabe des Wohnungseigentümers fristlos bzw. hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen gesetzlichen Termin gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB u.a. wegen erheblicher Mietrückstände gekündigt.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens u.a. auch aufgrund des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden sogen. außerordentlichen Kündigungsrechts nach ZVG zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag in der Zwangsversteigerung von der bezugsfreien Verfügbarkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. BII Berliner Liegenschaftsmanagement GmbH, Boris-Pasternak-Weg 13 in 13156 Berlin - Telefon: 49 (0) 30 / 499 886 200.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen zeitgerecht ausgestatteten Wohnhauskomplex mit 5 Gebäudeteilen bzw. 5 separaten Treppenhausaufgängen und insgesamt 43 Wohneinheiten bzw. 7 Wohneinheiten in dem hier betroffenen 2-spännigen Gebäudeaufgang Hauptstr. 2C mit lediglich 1 WE im Dachgeschoss sowie insgesamt durchschnittlichem Ausbaustandard aufgrund umfangreich durchgeführter Mod.-/Inst.-Maßnahmen an dem Altbau aus dem Jahre 1930 (geschätzt) im Jahre 1999 und zeitgleich durchgeführter Erneuerung des Dachstuhls mit Ausbau zu Wohnwecken und hier gleichfalls zeitgerechtem Ausbaustandard u.a. mit Gas-Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Kunststoff-Isolierglasfenstern bzw. liegenden Fenstern als Holz-Isolierglasfenster in den Dachflächen und zeitgerecht ausgestatteten Badezimmern und Küchen nach Durchführung von Grundrissveränderungen in den Normalgeschosswohnungen.

Die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen weisen durchweg keinen barrierefreien Zugang auf.

Der Zustand der Gebäudeteile ist trotz vereinzelt durchzuführender Instandhaltungsmaßnahmen zufriedenstellend. Das Erscheinungsbild des Anwesens stellt sich insgesamt als durchschnittlich dar.

Es handelt sich um eine noch ausreichend zentrale Lage in der Metropole in südlicher Randlage des Ortsteils Wilhelmsruh bzw. in westlicher Randlage des Bezirks Pankow mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellendem Versorgungsangebot. Lt. Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage - nachteilig ist die beachtliche Verkehrslärmbelastung.

Das hier betroffene Wohnungseigentum im Hochparterre postalisch rechts im Gebäudeteil Hauptstraße 2C an der Anrainerstraße der in ca. 25 m Entfernung verlaufenden stark verkehrslärmbelasteten Hauptstraße weist einen zweckmäßigen Grundrisszuschnitt mit 1 Zimmer, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und entsprechender Küche nebst Querbelüftungsmöglichkeit und Ausrichtung des Wohn-/Schlafzimmerfensters nach Süden zur Hauseingangsseite auf.

Die Größe ist mit ca. 36,00 m² für eine 1-Zimmerwohnung bei hier vorliegendem Grundrisszuschnitt zweckmäßig und bei gegenwärtiger Marktlage ausgesprochen marktgängig.

Die z.T. massiv und überwiegend als Holzlattenverschlge umbauten Kellerabstellrume sind jeweils Teil des jeweiligen Wohnungseigentums

- **Unterhaltung:**

Der Erhaltungszustand der Grundstcksanlage und des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes ist insgesamt zufriedenstellend. Nachteilig für das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes sind allerdings die erheblichen Staubbindungen an den Fassaden mit sich deutlich abzeichnenden Positionen der Mortelpratzen für die Verwahrung der Polystyrol-Hartschaumplatten des verbauten Wärmedämmverbundsystems. Die Treppenhausdekorationen und die Anstriche der Hauseingangstüren zu den Treppenhausaufgängen sind nach diesseitiger Auffassung gleichfalls zu erneuern.

Der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums stammt aus der Modernisierungs- und Instandsetzungsphase im Jahre 1999 mit zeitgleich realisiertem Ausbau des Dachgeschosses - innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums im Hochparterre des Gebäudeteils Hauptstr. 2C sind nach Sachlage bei Auszug des gegenwärtig bereits gekündigten Mieters umfassende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten erforderlich.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bereits gekündigten Mietverhältnisses ist die freie Verfügbarkeit für einen Ersteher auch in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden sogen. außerordentlichen Kündigungsrechts nach ZVG in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren zum ersten möglichen Termin nach Zuschlag in der Zwangsversteigerung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Ersteher der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Trotz des insoweit vorliegenden ideellen Wertes des Wohnungseigentums ist in Ansehung der Vermietbarkeit des Objektes auch eine dauerhafte Nutzung als Ertragsobjekt in Betracht zu ziehen (Kapitalanlage) und die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 ur Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

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

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

- Geschossgrundrisse KG, EG bis 2.OG und DG sowie Schnitt i.M. 1:100 zur Baugenehmigung Nr. BG-1797/98 vom 02.03.1999
- Geschossgrundrisse KG, EG bis 2.OG und DG sowie Schnitt i.M. 1:100 der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 98266 vom 07.12.1998
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

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

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist die Bewertung nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes vorzunehmen.

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

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

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

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

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 Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D (Flurstück 23) 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 650,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2025 von gleichfalls 650,00 €/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. 650,00 €/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 1,257 bzw. rd. 1,3 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,3 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,6777 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen:

$$650,00 \text{ €/m}^2 \times 0,6777 : 0,5246 = 839,70 \text{ €/m}^2$$

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

$$2.084,00 \text{ m}^2 \times 839,70 \text{ €/m}^2 = 1.749.934,80 \text{ €}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ergibt sich abweichend von der Miteigentumsquote (s.o.) auf der Grundlage der gemäß Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche von 36,00 m² in Relations zur ausgewiesenen Gesamtwohnfläche auf dem Grundstück von 1.892,00 m² wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} 1.749.934,80 \text{ €} \times 190/10.000 & = & 33.248,76 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 33.000,00 \text{ €} \end{array}$$

3. Ertragswert

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

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

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

anrechenbare Wohnfläche:

$$36,00 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 3.888,00 \text{ €}$$

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 26,6 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 2,40 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		3.888,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.034,21 €</u>
Reinertrag:		2.853,79 €

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

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

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

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

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

marktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentume nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 40 Jahren bei normalem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten bzw. gedeckelten Miethöhe mit durchschnittlichem Mietansatz unter Berücksichtigung der reduzierten Kappungsgrenze sowie der geminderten Ertragsfähigkeit bei Neuvermietung (Mietpreisbremse mit max. 10 % über Ortsüblichkeit) auch bei absehbar zugrunde gelegter kurzfristiger Bezugsfreiheit bzw. potentieller Neuvermietung sowie der mit 1 Zimmer, Küche, Diele/Flur und Badezimmer sowie der mit ca. 36,00 m² Wfl für eine 1-Zimmerwohnung zweckmäßig großen und nachgefragten Wohnungsgröße trotz fehlender barrierefreier Zugänglichkeit im Hochparterre eines 3½-geschossigen Altbaus vermtl. aus dem Jahre 1930 mit insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard nach umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen und Dachaufstockung nebst Ausbau zu Wohnzwecken im Jahre 1999 in insgesamt noch vergleichsweise zentraler und nach Mietspiegel mittlerer Wohnlage bei der gegenwärtigen Marktlage mit weiterhin bestehender Tendenz zur Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		2.853,79 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
33.248,76 € x 1,5 %	./.	<u>498,73 €</u>
		2.355,06 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudes im Jahre 1930 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes Ende der 1990er Jahre u.a. mit Herstellung der Dachgeschossaufstockung und des Ausbaus zu Wohnzwecken sowie des gegenwärtigen Erhaltungszustands des Gebäudekomplexes kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auch in Ansehung der extrem starken Staubbindingen an den Gebäudefronten des Gebäudekomplexes und des bestehenden Erfordernisses von Schönheitsreparaturen in den Treppenhauseingängen analog dem Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit 96 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 40 Jahre - das fiktive Baujahr ist 1986.

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. 73,4 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 29,92.



2.355,06 € x 29,92	=	70.463,40 €
	rd.	70.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 25 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		70.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>33.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		103.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./. 0,00 €	
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./. 4.000,00 €	
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 25:		<u>99.000,00 €</u>
	rd.	100.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. 25 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.

Der Wert in Höhe von 103.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.860,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 36,00 m² Wohnfläche und dem 26,5-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 3.888,00 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre von 1920 bis 1948 im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.723,00 €/m² Wfl. bis 5.137,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 3.917,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 120 Transaktionen.

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

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10. 2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 3.000,00 €/m² bis 5.300,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.150,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 4.400,00 €/m² bis 6.100,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.250,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung und Baujahresklassen bis 2020 sowie ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 3.800,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 4.700,00 €/m² Wfl. bei steigender Tendenz mit leichter Erhöhung des Preisniveaus zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier zugrunde gelegter kurzfristiger Bezugsfreiheit des Wohnungseigentums Nr. 25) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 5,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 27,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen im Jahre 2024 für bezugsfreie umgewandelte ehemalige Mietwohnungen der Baujahre von 1920 bis 1949 im Stadtgebiet „Nord“ gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 5,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 35,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2024 für alle Arten von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der Wert liegt außerdem ca. 4,7 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 35,0 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 24,7 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 39,1 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt in mittlerer bis guter Wohnlage gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 20,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 41,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Pankow 2024/2025).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung wegen erforderlicher Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten nach Auszug des aktuellen Mieters nach fristloser Kündigung in Höhe von rd. 4.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen 103.000,00 € ./. 4.000,00 € = 99.000,00 € bzw. rd. 100.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 25 im Gebäudeteil Hauptstraße 2C als postalisch rechte Wohneinheit im Hochparterre (1-Zimmerwohnung) nebst Kellerraum Nr. 25 auf dem Grundstück Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C, 2D (Flurstück 23) in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 02. Februar 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

100.000,00 €
=====

(i.W. einhunderttausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 02.22.2026 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.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Bll Berliner Liegenschaftsmanagement GmbH, Boris-Pasternak-Weg 13 in 13156 Berlin - Telefon: 49 (0) 30 / 499 886 200

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 Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Mitteilung der zuständigen WEG-Verwaltung 183,41 €/Monat (warm) entsprechend 5,09

€/m² Wfl. bei Ansatz der Wohnfläche nach Ausweisung in der Teilungserklärung von ca. 36,00 m² (ohne Angabe der kalten Bewirtschaftungskosten) - in der Wohngeldhöhe ist außerdem ein Anteil in Höhe von 15,93 € für die Erhaltungsrücklage enthalten.

Die Höhe des Wohngeldrückstands für das hier betroffene Wohnungseigentum beträgt nach vorliegenden Unterlagen der WEG-Verwaltung am 31.12.2024 ca. 2093,13 € - hiervon entfiel auf das Hausgeld ein Betrag von ca. 2016,65 € und auf die Erhaltungsrücklage ein Betrag von ca. 76,48 €. Zischenzeitlich dürfte der Rückstand bereits deutlich höher sein. Wohngeldrückstände über die des hier betroffenen Wohnungseigentums hinaus bestehen nach Angabe der zuständigen WEG-Verwaltung aktuell nicht.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage für das Grundstück beträgt nach vorliegenden Buchhaltungsunterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung zum 31.12.2024 rd. 32.800,00 € mit jährlicher Zuführung von aktuell 7.000,00 €.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG (vom 04.12.2007 bis 12.07.2019 bzw. vom 10.09.2021 bis 17.10.2024) konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks zur Verfügung gestellt werden.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden hiernach in dieser Zeit eingeleitet bzw. durchgeführt und erforderliche Maßnahmen hierbei aus der Instandhaltungsrücklage finanziert - nach aktueller Beschlusslage sind Sonderumlagen bzw. Einschüsse in die Rücklage aktuell nicht erforderlich oder vorgesehen, wobei für eine ursprünglich vorgesehene Sanierung der Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen eine Sonderumlage geplant war. Inwieweit eine diesbzgl. Sanierung durchgeführt worden ist bzw. eine diesbzgl. Sonderumlage erforderlich wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - ggf. wurden diesbzgl. Beschlüsse in den Jahren 2020 und 2021 getroffen, für die allerdings keine Unterlagen aus der Beschlussammlung vorliegen.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks nach dem 17.10.2024 über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das Mietverhältnis für hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 25 besteht nach mieterseitiger Angabe seit rd. 3 Jahren. Nach Angabe des Wohnungseigentümers ist das Mietverhältnis aufgrund säumiger Mietzahlungen fristlos und hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen gesetzlichen Termin gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gekündigt worden.

Der Name des Mieters ist in dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht benannt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens auch in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden sogen. außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß ZVG bei hier vorliegender Schuldversteigerung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums ausgegangen.

Zu d)

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

Zu e)

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

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

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - eine evtl. vorhandene Kücheneinbau-Arbeitszeile ist vermtl. durch den Mieter eingestellt worden und insofern nicht wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums.

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

Tatsächlich war das Wohnungseigentum anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich nachdem der über den Ortstermin seitens des Unterzeichneten in Kenntnis gesetzte und anlässlich des Ortstermins angetroffene Mieter den Zugang des Wohnungseigentums verwehrt hatte und insofern Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten.

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 den Gebäudekomplex mit Datum vom 24.09.2018 vor.

Der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 91 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 Gebäudekomplex handelt es sich um einen zeitgerecht ausgestatteten Wohnhauskomplex mit 5 Gebäudeteilen bzw. 5 separaten Treppenhausaufgängen und insgesamt 43 Wohneinheiten bzw. 7 Wohneinheiten in dem hier betroffenen 2-spännigen Gebäudeaufgang Hauptstr. 2C mit lediglich 1 WE im Dachgeschoss sowie insgesamt durchschnittlichem Ausbaustandard aufgrund umfangreich durchgeführter Mod.-/Inst.-Maßnahmen an dem Altbau aus dem Jahre 1930 (geschätzt) im Jahre 1999 und zeitgleich durchgeführter Erneuerung des Dachstuhls mit Ausbau zu Wohnwecken und hier gleichfalls zeitgerechtem Ausbaustandard u.a. mit Gas-Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Kunststoff-Isolierglasfenstern bzw. liegenden Fenstern als Holz-Isolierglasfenster in den Dachflächen und zeitgerecht ausgestatteten Badezimmern und Küchen nach Durchführung von Grundrissveränderungen in den Normalgeschosswohnungen.

Die in dem Gebäudekomplex belegenen Wohnungen weisen durchweg keinen barrierefreien Zugang auf.

Der Zustand der Gebäudeteile ist trotz vereinzelt durchzuführender Instandhaltungsmaßnahmen zufriedenstellend. Das Erscheinungsbild des Anwesens stellt sich insgesamt als durchschnittlich dar.

Das hier betroffene Wohnungseigentum im Hochparterre postalisch rechts im Gebäudeteil Hauptstraße 2C an der Anrainerstraße der in ca. 25 m Entfernung verlaufenden stark verkehrslärmbelasteten Hauptstraße weist einen zweckmäßigen Grundrisszuschnitt mit 1 Zimmer, natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer und entsprechender Küche nebst Querbelüftungsmöglichkeit und Ausrichtung des Wohn-/Schlafzimmerfensters nach Süden zur Hauseingangsseite auf.

Die Größe ist mit ca. 36,00 m² für eine 1-Zimmerwohnung bei hier vorliegendem Grundrisszuschnitt zweckmäßig und bei gegenwärtiger Marktlage ausgesprochen marktgängig.

Der Erhaltungszustand der Grundstücksanlage und des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes ist insgesamt zufriedenstellend. Nachteilig für das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes sind allerdings die erheblichen Staubbindungen an den Fassaden mit sich deutlich abzeichnenden Positionen der Mörtelpratzen für die Verwahrung der Polystyrol-Hartschaumplatten des verbauten Wärmedämmverbundsystems. Die Treppenhausdekorationen und die Anstriche der Hauseingangstüren zu den Treppenhauseingängen sind nach diesseitiger Auffassung gleichfalls zu erneuern

Der Ausbau des hier betroffenen Wohnungseigentums stammt aus der Modernisierungs- und Instandsetzungsphase im Jahre 1999 mit zeitgleich realisiertem Ausbau des Dachgeschosses - innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums im Hochparterre des Gebäudeteils Hauptstr. 2C sind nach Sachlage bei Auszug des gegenwärtig bereits gekündigten Mieters umfassende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten erforderlich.

Das Wohnungseigentum war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten diesbzgl. Annahmen getroffen wurden.

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 30.01.2026 insoweit beantwortet werden, dass „der Bauaufsicht keine Vorgänge zu der genannten Anschrift“ vorliegen.

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

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

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

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

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denk-

malliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Gemäß vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Hauptstraße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage zulasten des hier betroffenen Grundstücks nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr erhoben werden und sind insoweit nicht mehr zu erwarten.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen hiernach nicht.

Straßenland ist nach vorliegender Bescheinigung von dem Grundstück nicht mehr abzutreten.

Angaben zu der vor der südlichen Gebäudefront belegenen Anrainerstraße der Hauptstraße wurden mit der vorliegenden Erschließungsbeitragsbescheinigung für das hier betroffene Grundstück nicht gemacht - diesseitig wird u.a. aufgrund der Ausweisung eines Straßenschildes davon ausgegangen, dass die private Anrainerstraße öffentlich gewidmet ist und gleichfalls Hauptstraße heißt.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eintragen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten auf diesseitige Anforderung durch das zuständige Stadtentwicklungsamt keine Angaben gemacht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis bei der Behörde nicht geführt wird.

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

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 27. März 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Hauptstraße nach Nord-Osten mit Lage der Einmündung der Anrainerstraße der Hauptstraße in die Hauptstraße auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Hauptstraße nach Westen in die Anrainerstraße der Hauptstraße mit Lage des auf dem Grundstück Hauptstraße 2, 2A, 2B, 2C 2D aufstehenden Gebäudekomplexes u.a. mit Gebäudeteil Hauptstr. 2C auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Seite der Anrainerstraße (Pfeil)



Blick über die Hauptstraße nach Süd-Westen mit Lage der Gebäude-
teile Hauptstraße 2, 2A des auf dem Grundstück Hauptstr. 2, 2A, 2B,
2C, 2D aufstehenden Gebäudekomplexes



Blick in die Hauptstraße nach Süden mit Lage des Grundstücks Haupt-
str. 2, 2A, 2B, 2C, 2D auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten
Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Hauptstraße auf die freie zum rechten Bauwich orientierte Giebelseite im Bereich des Gebäudeteils Hauptstr. 2 mit davor belegener Zufahrt in den rückwärtigen Gartenteil des Grundstücks



vor der freien Giebelseite des Gebäudeteils Hauptstr. 2 belegene Zufahrt in den rückwärtigen Gartenteil des Grundstücks



Blick aus dem Bereich der Zufahrt vor der freien Giebelseite des Gebäudeteils Hauptstraße 2 über die Toranlage der Einfriedung zu dem rückwärtigen Gartenteil des Grundstücks



Blick in die Anrainerstraße der Hauptstraße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Hauptstr. 2, 2A, 2B, 2C, 2D aufstehenden Gebäudekomplexes mit Lage des Gebäudeteils Hauptstr. 2C auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Anrainerstraße der Hauptstraße auf die zur Anrainerstraße orientierte Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Hauptstr. 2, 2A, 2B, 2C, 2D aufstehenden Gebäudekomplexes mit Lage des Gebäudeteils Hauptstr. 2C mit hierin im Hochparterre belegtem Wohnungseigentum Nr. 25



vor der freien Giebelseite des Gebäudeteils Hauptstr. 2D belegene Stellplatzanlage mit 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen vor der im linken Bauwich belegenen Einfriedung mit Schlupfpforte zu der rückwärtigen Freifläche des Grundstücks als Hof- bzw. Gartenfläche



Blick aus der Anrainerstraße der Hauptstraße auf die zur Anrainerstraße orientierte Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Hauptstr. 2, 2A, 2B, 2C, 2D aufstehenden Gebäudekomplexes mit Lage des Gebäudeteils Hauptstr. 2C mit hierin im Hochparterre belegtem Wohnungseigentum Nr. 25



Blick aus der Anrainerstraße auf die Erdgeschosszone mit Lage des Wohnungseigentum Nr. 25 im Hochparterre des Gebäudeteils Hauptstr. 2C

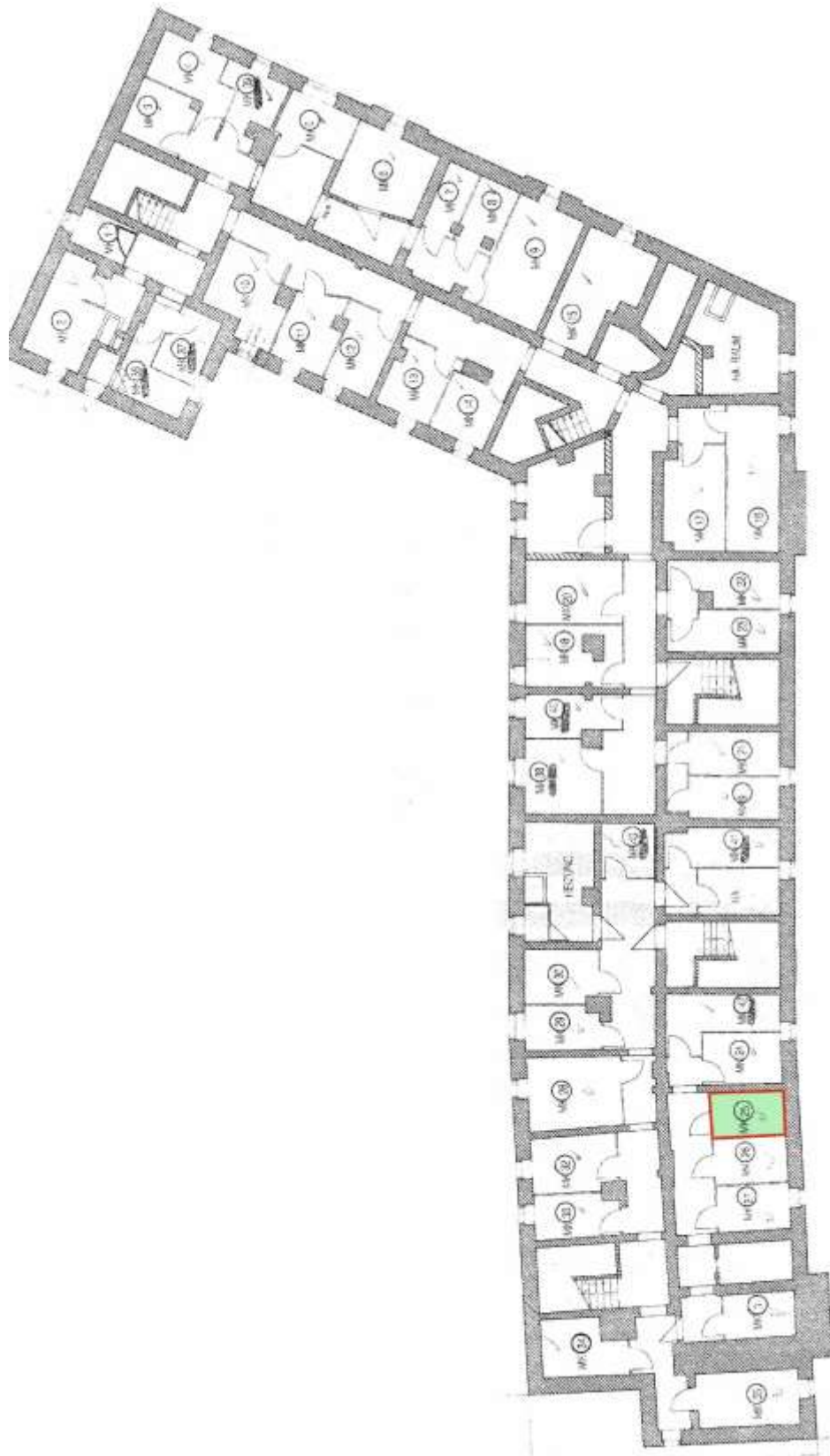


Blick aus der Anrainerstraße auf die Erdgeschosszone mit Lage des Wohnungseigentum Nr. 25 im Hochparterre des Gebäudeteils Hauptstr. 2C



Haueingangstür
zum Treppen-
haus des Ge-
bäudeteils
Hauptstr. 2C

F. ANLAGEN



Aufteilungsplan KG zur AB Nr. 98266 vom 07.12.1998 mit Keller Nr. 25



Aufteilungsplan EG zur AB Nr. 98266 vom 07.12.1998 mit ETW-Nr. 25

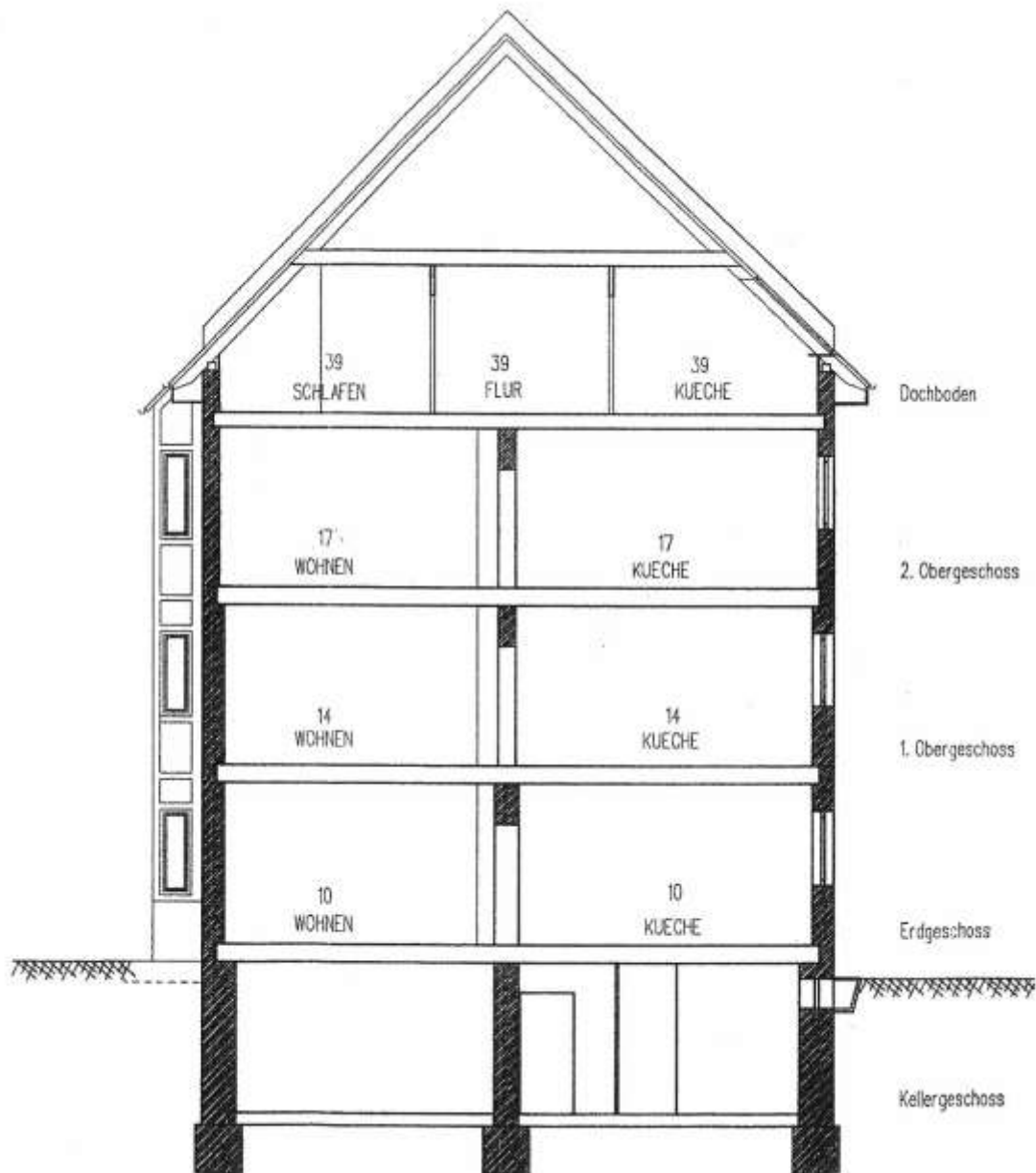


Aufteilungsplan EG zur AB Nr. 98266 vom 07.12.1998 mit ETW-Nr. 25 (Ausschnitt)



Aufteilungsplan 1.OG zur AB Nr. 98266 vom 07.12.1998





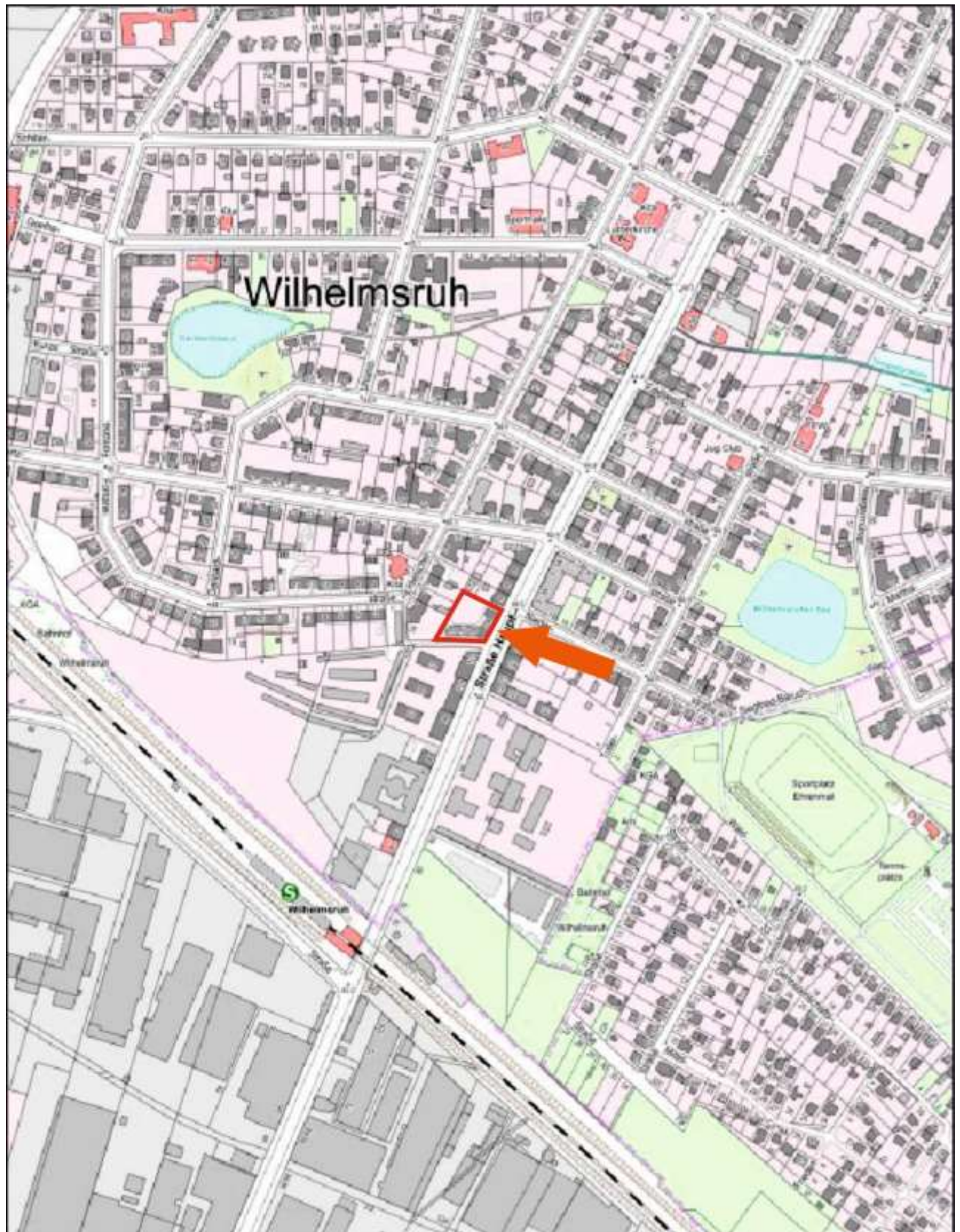
Gebäudeschnitt zur AB Nr. 98266 vom 07.12.1998



ETW-Nr. 25 nebst Keller Nr. 25 a.d. Grdst. Hauptstr. 2C u.a. in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Pankow)



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (Geoportal)

