

Gutachten Nr. 10518

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks

Röbellweg 70

in

13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)

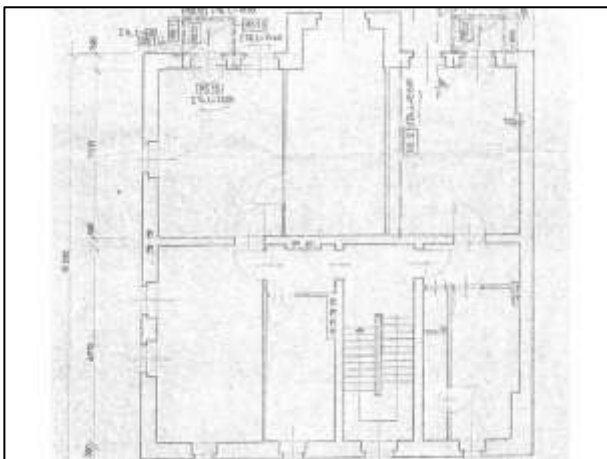
-Grundbuch von Pankow - Blatt 11085 N-



freier Giebel u. Straßenfront des Gebäudes



Straßenfront Röbellweg 70 mit Mietwohnhaus



Grundriss Obergeschoss (Zustand 1972)



Flurkarte (Grundstück Röbellweg 70)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 30/25

Verkehrswert:

840.000,00 €

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

Bewertungstichtag:

25.03.2026

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	33
6. Objektbeurteilung	47
C. Bewertung	49
1. Bewertungsgrundlagen	49
2. Bodenwert.....	50
3. Ertragswert.....	52
4. Verkehrs-/Marktwert.....	57
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	60
E. Fotoseiten.....	65
F. Anlagen	A1

3 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:**

Bewertungsobjekt ist das Reihengrundstück Röbbellweg 70 (Flurstück 104) mit einer Größe von 855 m² in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow) mit straßenseitig halboffener Blockrandbebauung bzw. einseitiger Grenzbebauung des auf dem Grundstück aufstehenden 3-geschossigen Mietwohnhauses aus den Jahren 1907 incl. Dachgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken im Zuge umfangreicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen Ende der 1990er Jahre bis 2000 durch einen Voreigentümer des Grundstücks.

Das Erdgeschoss als Hochparterre und das Obergeschoss waren ursprünglich 3-spännig respektive mit 6 Wohnungen belegt - Das Dachgeschoss war als Rohdachboden erhalten. Aktuell befinden sich im Hochparterre 2 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss jeweils lediglich 1 Wohnung. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem eine 2-geschossige voll unterkellerte Remise mit Bürofläche im Erdgeschoss und Hobbyfläche im Obergeschoss bei hier für eine gewerbliche Nutzung zu niedriger Raumhöhe, ein 1-geschossiger Fahrradraum und ein 1-geschossiger Massivschuppen als Kaltlagerraum jeweils als weitere Grenzbebauung.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen mit 1,00 m Abstand vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze im Jahre 1977 errichtet worden. Zusätzlich sind 2 gedeckte Unterstände vorhanden, die nach diesseitiger Auffassung allerdings aufgrund des mäßigen Erhaltungszustandes wegzunehmen sind.

- **Belastungen:**

Die in Abt. II des Grundbuchs verzeichnete Eigentumsübertragungsvormerkung vom 12.05. 2010 für die gegenwärtigen Grundstückseigentümer ist nach Sachlage bereits seit dem 18.03. 2011 obsolet. Weitere Lasten und Beschränkungen mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks zur Aufhebung der Gemeinschaft vom 12.11.2025 sind nicht verzeichnet. Baulasten im amtlichen Baulastenverzeichnis bestehen vermtl. nicht bzw. ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster des Landes Berlin ist nicht verzeichnet.

- **Zuschnitt:**

Die in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen weisen 1, 3 und 4 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer auf. Die im Obergeschoss belegene Wohnung weist zusätzlich einen Toilettenraum und 2 Balkone auf - die im Dachgeschoss belegene Wohnung weist abweichend eine Balkonterrasse über dem Erker auf.

Die in der Remise belegenen Einheiten weisen jeweils 2 Raumbereiche nebst Toilettenraum und der separate Massivschuppen einen ungeteilten Kaltlagerraum auf.

Das Kellergeschoss des Wohngebäudes weist Holzlattenverschläge und massiv umbaute Räume u.a. als Hausanschlussraum bzw. Heizzentrale mit 2 Raumteilen u.a. als Tiefkeller mit Zugang über eine Außentreppe sowie eingehaustem Kellertreppenabgang im Treppenhaus auf. Die Remise weist 2 hintereinanderliegende Raumbereiche als Lagerräume allerdings mit Durchnässungsgefährdung - nach kräftigen Niederschlägen muss das hoch anstehende Grundwasser unterhalb der Sohle mittels Pumpe abgesenkt werden.

- **Ausstattung:**

Das Gebäude und die Wohnungen sind Ende der 1990er Jahren umfangreich modernisiert und instandgesetzt worden, wobei zeitgleich auch partiell Grundrissveränderungen und der Ausbau des Dachraums mit der gegenwärtigen Wohnung realisiert wurden - eine Anhebung der Dremmel erfolgte offenbar bereits in den 1970er Jahren.

Das Wohngebäude weist eine Gas-Zentralheizungsanlage nebst zentraler Warmwasserbereitung, durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster und weitgehend erneuerte Ver- und Entsorgungsstränge etc. bzw. eine Verstärkung der Elektroinstallationen und Zentralisierung der Stromzähler auf - die Wohnungen weisen durchweg zeitgerechte Badezimmersausstattungen auf. Der Zustand der Wohnungen und des Treppenhauses sowie des Kellergeschosses ist insgesamt zufriedenstellend.

Allerdings ist der energetische Zustand des Gebäudes gemäß vorliegendem Energieausweis mit einem Energieverbrauchskennwert von 151,1 kWh/m²a ausgesprochen ungünstig.

Die auf dem Grundstück belegene Remise ist gleichfalls zentral beheizt und weist zentrale Warmwasserversorgung und Kunststoff-Isolierglasfenster im Erd- und Obergeschoss auf. Der Ausbau ist weitgehend wohnraumgleich - für den Eigengebrauch der im EG belegenen Gewerbeeinheit ist eine kleine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Remise verfügbar. Die im Obergeschoss belegene Fläche ist allerdings aufgrund der für eine Gewerbenutzung unzureichenden Raumhöhe allenfalls als Hobby- oder Lagefläche nutzbar.

Eine zeitgerechte Dämmung der Fassaden der Remise liegt bisher nicht vor. Nachteilig ist die Durchfeuchtungsneigung der Kellersohle mit dem Erfordernis einer regelmäßigen Grundwasserabsenkung nach stärkeren Niederschlägen.

Der Kaltlagerraum im Massivschuppen-Anbau an die Remise ist durchweg einfach - mediale Anschlüsse sind nicht vorhanden. Die Fenster sind noch aus dem ursprünglichen Bestand als Holzeinfachfenster erhalten. Die Garagenzeile ist gleichfalls ausgesprochen einfache. Gedeckte Unterstände sind als Abriss einzustufen.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Gesamt-Wohnfläche aus den über dem Kellergeschoss belegenen Flächen des Wohngebäudes beträgt nach vorliegendem Mieterspiegel ca. 322,42 m² und entspricht der Größenordnung der sich aus der Geschossfläche des Gebäudes von 452,67 m² unter Berücksichtigung nur der Wohngeschosse als Vollgeschosse ergebenden Wohnfläche unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,73 für Wohnhäuser mit Baujahr bis 1919 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025, Seite 45) - $452,67 \text{ m}^2 \text{ GF} \times 0,73 = 330,45 \text{ m}^2$.

Die überschläglich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohnfläche von 330,45 m² liegt lediglich ca. 2,5 % über der Summe der Wohnflächenaufstellung des durch den Miteigentümer des Grundstücks vorgelegten Mieterspiegels und insoweit gemäß höchststrichterlicher Rechtsprechung im zulässigen Toleranzrahmen evtl. Wohnflächenabweichungen.

Die Summe der Einzelflächen für die Wohnungen ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

Der wohnraumgleich ausgebaute Hobbybereich im Obergeschoss der Remise mit gewerblicher Nutzung zu Büro Zwecken und der nach Mietvertrag stattdessen an den gegenwärtigen Mieter vermietete, aber zur Überwinterung von Garten- bzw. Topfpflanzen genutzte wohnraumgleich ausgebaute Bereich im Erdgeschoss der Remise weisen mit jeweils rd. 50,00 m² nach Mieterspiegel ausgewiesener Nutzfläche bei hier vorliegender Grundfläche des Gebäudes von ca. 63,00 m² gleichfalls eine plausible Nutzfläche auf.

Entsprechendes gilt für den Massivschuppen mit Kaltlagerraum („Maschinenraum“) bei ca. 49,00 m² Grundfläche und ca. 40,00 m² resultierender Nutzfläche.

Individuelle Nutzungsrechte der Mieter auf dem hier betroffenen Grundstück sind nach Sachlage lediglich für 2 ungedeckte Kfz-Stellplätze zugunsten des Mieters der Gewerbefläche in der

Remise vorhanden, wobei allerdings diesbzgl. im Mietvertrag benannte Stellplätze weder bauaufsichtlich genehmigt noch erkennbar ausgewiesen sind.

• **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Angaben zur Miethöhe der in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen und der gewerblich vermieteten Hobbyfläche mit Nutzung als Bürofläche im Obergeschoss bzw. im Erdgeschoss der Remise sowie für den Kaltlagerraum im Massivschuppen und eine Garage der Garagenzeile sind in dem vorliegenden Mieterspiegel ausgewiesen, wobei der gleichfalls vorliegende Mietvertrag für die in der Remise belegene Gewerbefläche als Vermietungsgegenstand nicht die Hobbyfläche im Obergeschoss, sondern die im Erdgeschoss der Remise belegene Fläche ausweist.

Nach vorliegendem lt. Auskunft aktuellem Mieterspiegel ergibt sich der Gesamtertrag der auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten wie folgt:

- EG links	399,11 €/Mo. bzw.	5,67 €/m ² bei	70,39 m ² Wfl.	(Vertrag v. ca. 1990)
- EG rechts	450,00 €/Mo. bzw.	12,26 €/m ² bei	36,70 m ² Wfl.	(Vertrag v. 25.05.2024)
- 1.OG links/rechts	721,20 €/Mo. bzw.	6,69 €/m ² bei	107,81 m ² Wfl.	(Vertrag v. 15.11.1988)
- DG Mitte	<u>0,00 €/Mo.</u> bzw.	0,00 €/m ² bei	107,52 m ² Wfl.	(Leerst. seit 12/2024)
-	1.570,31 €/Mo. bzw.	7,31 €/m ² bei	214,90 m ² Wfl.	(ohne Leerstand)

Der Ertrag für die vermietete Gewerbefläche im Erdgeschoss der Remise und tatsächlich durch den betreffenden Mieter gewerblich genutzte Hobbyfläche im Obergeschoss der Remise mit einer unbefristeten Laufzeit und gesetzlicher Kündigungsfrist jeweils zum Quartalsende bzw. der Ertrag für den Kaltlagerraum (sogen. Maschinenraum“) im Massivschuppen mit einer unbefristeten Laufzeit und gesetzlicher Kündigungsfrist von 3 Monaten beträgt jeweils:

- EG Remise	500,00 €/Mo. bzw.	10,00 €/m ² bei	50,00 m ² Nfl.	(Vertrag v. 30.12.2019)
- Kaltlagerraum	220,00 €/Mo. bzw.	5,50 €/m ² bei	40,00 m ² Nfl.	(Vertrag v. 27.05.2013)

• **Erhaltungszustand:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Nebengebäude mit Remise und Massivschuppen sowie die Garagenzeile weisen deutlich verbrauchte Fassaden und hinsichtlich des Wohngebäudes und der ausgebauten Remise trotz der weitgehend Ende der 1990er Jahre vorgenommenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen ausgesprochen nachteiligen energetischen Zustand mit einem Energieverbrauchskennwert von 151,1 kWh/m²a auf. Außerdem weisen die Nebengebäude als massiv umbauter Fahrradraum, Massivschuppen mit vermietetem Kaltlagerraum und die Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen stellen sich in einen deutlich sanierungsbedürftigen Zustand auf - Entsprechendes gilt weitgehend für die Grundstücksfreiflächen. Die gedeckten Unterstände auf dem Grundstück als weitere Grenzbebauungen sind bei diesbzgl. stark marodem Zustand wegzunehmen.

Das Erscheinungsbild des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes wirkt vernachlässigt und insgesamt sanierungsbedürftig, wobei der Innenausbau mindestens des Wohngebäudes und der Remise zufriedenstellend sind. Allerdings liegen partiell Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrückstände und auch Modernisierungsdefizite vor.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 115.000,00 € entsprechend ca. 250,00 €/m² Wfl./Nfl. bei merkantil anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche von 462,42 m² Wfl./Nfl. im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 25.03.2026 nach § 194 BauGB:

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

840.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 22.01.2026 mit Verfügung vom 29.01.2026 sowie Posteingang am 05.02.2026
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Röbbellweg 70 (Flurstück 104) in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 30/25
- **Wertermittlungstichtag:**
25. März 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
25. März 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 25.03.2026
anwesend:
 - die Mieter der anlässlich des Ortstermins zugänglichen Nutzungseinheiten (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Verfahrensbevollmächtigte der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.2 als Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die ordentliche Dezernentin in der hier anhängigen Zwangsversteigerungssache des zuständigen Vollstreckungsgerichts Pankow (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - eine weitere Rechtspflegerin als Vertreterin der ordentlichen Dezernentin (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - Eine Praktikantin der zuständigen Zwangsversteigerungsabteilung des Amtsgerichts Pankow (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Mehrfamilien-Wohnhaus war anlässlich des Ortstermins in den wesentlichen Bereichen zugänglich - die Mieter der Wohnungen konnten teilweise angetroffen werden.

Der Wohngeschoss und das Kellergeschoss sowie die rückwärtigen Grundstücksfreiflächen mit aufstehender separater Waschküche, Remise, Massivschuppen-Anbau an die Remise, gedecktem Unterstand und einer Garage der Garagenzeile konnten in Augenschein genommen werden. Durch den Unterzeichneten konnten insoweit ausreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück und das Grundstück selbst getroffen werden.

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen sowie der seitens der Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Pankow, Blatt 11085 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
41, 104 (855 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
855 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche, Buch, Röbellweg 70 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Röbellweg 70 (gemäß Kataster)]
- **Eigentümer:**
 - 4.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
 - 4.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Eine Eigentumsübertragungsvormerkung für die gegenwärtigen gemäß Abt. I Nrn. 4.1 und 4.2 eingetragenen Eigentümer mit Eintragungsdatum vom 12.05.2010 - die Eintragung ist löschungsfähig bzw. dürfte zwischenzeitlich bereits gelöscht worden sein.

Ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft 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:**

Das Reihengrundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt mit ca. 16,00 m Straßenfrontlänge und ca. 53,00 m Grundstückstiefe rechtwinklig zur Straßenfront sowohl entlang der süd-westlichen als auch entlang der hierzu parallel verlaufenden nord-östlichen Grundstücksgrenze auf. Die rückwärtige nach Süd-Osten orientierte Grundstückfront weist eine Länge von gleichfalls ca. 16,00 m entsprechend der Straßenfrontlänge auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 3,3 - die Straßenfrontlänge und die Tiefe des Grundstücks (Flurstück 104) sowie dessen Zuschnitt und der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier aufstehendem 3-geschossigem Wohngebäude incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss und über Terrain aufgehendem Kellergeschoss mit darüber belegtem Hochparterre als einseitige Grenzbebauung zzgl. der auf dem rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Remise und der weiteren Nebengebäude weitgehend gleichfalls als Grenzbebauung zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Röbellweg 72 (Flurstück 105) sind zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Das auf dem Grundstück aufstehende 3-geschossige Wohngebäude ist zu dem auf dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Röbellweg 72 (Flurstück 105) als einseitige Grenzbebauung über eine Tiefe von 12,22 m mit einem Abstand zur Straßenfluchtlinie von ca. 5,00 m errichtet. Das auf dem angrenzenden Nachbargrundstück belegene 2½- bis 3-geschossige Wohngebäude weist mit lediglich ca. 11,00 m eine nur wenig geringere Tiefe auf. Der Grenzabstand im rechten Bauwich vor der freien Giebelseite des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Mehrfamilienhauses zu dem süd-westlichen Nachbargrundstück Röbellweg 68 (Flurstück 102) beträgt ca. 4,00 m.

Die in ca. 7,00 m Entfernung hinter der rückwärtigen Hauseingangsfront des Wohngebäudes belegene 2-geschossige Remise ist mit einer Länge von ca. 9,00 m entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze gleichfalls als Grenzbebauung errichtet - der Grenzabstand im rechten Bauwich auf die süd-westliche Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück Röbellweg 68 (Flurstück 102) beträgt hier ca. 9,00 m. Ein davor belegener 1-geschossiger Waschküchen-Anbau ist gleichfalls als Grenzbebauung über eine Länge von ca. 4,15 m entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand zu dem straßenseitigen Wohngebäude von ca. 2,85 m errichtet worden.

Ein rückwärtig an die 2-geschossige Remise anbindender 1-geschossiger Massivschuppen bzw. Lagerraum ist in Verlängerung hieran über eine Länge von ca. 7,00 m gleichfalls als Grenzbebauung errichtet - der Grenzabstand im rechten Bauwich auf die süd-westliche Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück Röbellweg 68 und dem außerdem angrenzenden Nachbargrundstück Schmetstorpweg 6/8 (Flurstück 101) beträgt hier gleichfalls ca. 9,00 m.

Zusätzlich ist entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze unmittelbar hinter dem 1-geschossigen Lagerraum eine gedeckte weitgehend offene Lagerfläche als weitere Grenzbebauung bis auf ca. 1,00 m Abstand zur süd-östlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet - der Grenzabstand auf die süd-westliche Grundstücksgrenze zu dem süd-westlichen Nachbargrundstück Schmetstorpweg 6/8 (Flurstück 101) beträgt hier ca. 11,00 m.

Entlang der rückwärtigen bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich zwischen dem gedeckten Unterstand und der süd-westlichen Grundstücksgrenze eine Garagenzeile mit 3 Garagen und einem Grenzabstand von 1,00 m auf die rückwärtige Grundstücksgrenze - der

Grenzabstand vor der freien Giebelseite auf die süd-westliche Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück Schmetstorpweg 6/8 beträgt hier knapp 3,00 m. Allerdings ist der Grenzabstand vollständig durch einen gedeckten hölzernen Unterstand für Kaminfeuerholz belegt.

Auf dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Röbbellweg 72 (Flurstück 105) befindet sich neben dem straßenseitigen 2½-geschossigen Wohngebäude eine weitere Grenzbebauung auf Höhe des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen 2-geschossigen Remisengebäudes gleichfalls als 2-geschossiges Gebäude (sogen. Orangerie) mit Streckung von der vorderen bis zur rückwärtigen Giebelseite des Remisengebäudes - ein vormals bis auf Höhe des Waschküchen-Anbaus reichendes Kopfgebäude entsprechend der Ausweisung in der anliegenden Flurkarte ist nicht mehr vorhanden.

Auf dem süd-westlichen Nachbargrundstück Röbbellweg 68 (Flurstück 103) befindet sich mit einem Abstand von ca. 24,00 m vom Straßenraum aus auf der süd-westlichen Grenze des hier betroffenen Grundstücks eine Grenzbebauung über ca. 5,50 m Länge als 1½-geschossige Remise o.ä. (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain zum Straßenraum ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden bis ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befinden sich diluviale Sande (fein-, mittel- und grobkörnig, z.T. schwach kiesig bis kiesig) sowie im unmittelbaren Nahbereich alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

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

Die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist dem Unterzeichneten nicht bekannt.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht nicht. Es besteht aber eine Gefährdung durch hoch anstehendes Grundwasser - 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 (Verbreitungsgebiet des Pankegrundwasserleiters).

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 18.02.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor.

Nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 18.02.2026 wird vorsorglich darauf verwiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach § 2 und § 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Buch), für den eine rechtsverbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Die nähere Umgebung ist zwar vorherrschend durch Wohnnutzung geprägt, wobei sich jedoch eine Zuordnung der baulichen Umgebung des Grundstücks keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig vornehmen lässt, so dass ausschließlich § 34 Abs. 1 BauGB die Zulässigkeit von Bauvorhaben regelt.

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.

Nach diesseitiger Auffassung ist die nähere Umgebung im Wesentlichen aber einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich allerdings 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 weitgehenden wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

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.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025, ABl. S. 441) ist das Gebiet beidseitig des Röbbellwegs bzw. zwischen den Grüngebieten der Panke-Niederung im Süd-Osten und dem Naturschutzgebiet „Mittelbruch“ mit Röntgentaler Graben sowie den Teichen „Torfstich I“ und „Torfstich II“ nord-westlich des Gebietes bzw. des hier betroffenen Grundstücks weiträumig für Wohnbauflächen (W₄) mit landschaftlicher Prägung und einer zulässigen GFZ bis 0,4 vorgesehen.

Bei dem auf dem betroffenen 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 evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 104) beträgt ca. 635,21 m² gemäß den rudimentär vorliegenden Planvorlagen des Wohngebäudes zur Baugenehmigung Nr. 329 vom 06.06.1972 unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus als Vollgeschoss sowie der Remise nebst Lagerraum- und Waschküchen-Anbau gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,743 bzw. rd. 0,7 (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 Kellergeschoss 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. 270,43 m² mit einer GRZ von 0,316 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 855 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut - ein für Aufenthaltsräume geeignetes Kellergeschoss ist nicht vorhanden):

$635,21 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 635,21 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss ohne zusätzlich anteiligen Ansatz für ein Dachgeschoss und ohne Ansatz einer anteiligen Kellerfläche mit einer wGFZ von 635,21 m² bzw. rd. 0,7 entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,316 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz von 855 m² Grundstücksfläche.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Eine Fernwärmetrasse liegt bisher erst bis in eine im Nahbereich belegenen Straßenkreuzung mit dem Röbellweg an.

Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an. Ein Glasfaserkabel liegt bisher nach diesseitigem Kenntnisstand nicht an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Röbellwegs vor dem hier betroffenen Grundstück lediglich Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 13.02.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist die das Grundstück anbindende Straße endgültig fertiggestellt, wobei im hier betroffenen Streckenabschnitt vermtl. offenbar erst provisorische Ausbesserungen auf der süd-westlichen Hälfte des Fahrdamms mit Asphaltbelag auf der Kopfsteinpflasterung vorgenommen worden sind - im Übrigen ist bisher noch die grobe Kopfsteinpflasterung aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden, da nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen sind, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden.

Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung derzeit vermtl. weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Angaben über evtl. vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 13.02.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht gemacht werden - ein diesbzgl. Verzeichnis wird nach Sachlage tatsächlich nicht geführt.

Nach diesseitiger Einschätzung bestehen für das hier betroffene Grundstück weder belastende noch begünstigende Baulasteintragungen.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Röbellweg 70 (Flurstück 104) befindet sich in absoluter Stadtrandlage der Metropole gleichfalls am nördlichen Rand des Ortsteils Buch bzw. gleichfalls am nördlichen Rand des von der Berliner City bis zum nördlichen Stadtrand reichenden Berliner Stadtbezirks Pankow.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur nord-östlichen bzw. östlichen Stadtgrenze im Bereich der angrenzenden Gemeinde Panketal mit dem Ortsteil Zepernick bzw. der nord-östlich angrenzenden Ortslage Röntgental im Landkreis Barnim des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 900 m und zu der nord-westlich angrenzenden Gemeinde Wandlitz mit dem westlich an die Metropole angrenzenden Ortsteil Schönerlinde gleichfalls im Landkreis Barnim beträgt ca. 2.200 m.

Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde in der Metropole beträgt ca. 4.800 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz ca. 3.000 m und zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Karow ca. 2.100 m gleichfalls im Berliner Bezirk Pankow.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 850 m (Luftlinie) eine zum Ortsteilzentrum von Buch im Bereich der Straße Alt-Buch Ecke Wiltbergstraße vergleichsweise geringe Entfernung auf - die fußläufige Entfernung beträgt ca. 1.200 m.

Die Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg beträgt ca. 10,4 km (Luftlinie) und die Entfernung zu dem Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ beträgt von dem hier betroffenen Grundstück bereits rd. 11,8 km (Luftlinie) und das Ortsteilzentrum von Weißensee im Bereich der Berliner Allee bzw. des Antonplatzes schon in rd. 10,9 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 14,8 km etwa südlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 18,9 km süd-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffenen Reihengrundstück Röbbellweg 70 (Flurstück 104) befindet sich auf der süd-östlichen Straßenseite im Abschnitt zwischen dem Schmetstorpweg in ca. 50 m Entfernung süd-westlich und dem Uhlenweg 115 m in Entfernung nord-östlich des Bewertungsobjektes. Bei der das Grundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit ausgesprochen geringer Verkehrsbelastung allenfalls durch Quartier-bezogenen Anliegerverkehr.

Nennenswerte Störungen aufgrund von ggf. auf den Nachbargrundstücken oder im näheren Umfeld belegenen Gewerbebetriebe o.ä. liegen nach örtlichem Eindruck anlässlich des Orts-termins nicht vor. Störende Gewerbebetriebe sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden. Allerdings liegen deutliche Abrollgeräusche auch von vergleichsweise langsam fahrenden Kraftfahrzeugen aufgrund der groben Kopfsteinpflasterung des Fahrdamms vor. Lärmemissionen von der in ca. 130 m Entfernung (Luftlinie) verlaufenden Stadt- und Regionalbahntrasse sind vermtl. insbesondere bei entsprechenden Witterungslagen deutlich wahrnehmbar. Zusätzlich ist Fluglärm von Verkehrsflugzeugen in bereits größerer Höhe auf An- und Abflugrouten des Flughafens BER zu verzeichnen.

Insgesamt ist die Lage aber vergleichsweise ruhig.

Die das Grundstück anbindende Straße weist gegenläufigen Richtungsverkehr bei allerdings unzureichender Fahrdambbreite und beidseitig an den Randstreifen geparkten Kraftfahrzeugen auf, so dass an Grundstücksausfahrten oder im Bereich einmündender Straßen entgegenkommendem Fahrzeugverkehr auszuweichen ist.

Der Fahrdamm des Röbbellwegs weist im hier betroffenen Streckenabschnitt im Bereich der süd-östlichen Hälfte des Fahrdamms weitgehend groben und stark rissigen Asphaltbelag und auf der nord-westlichen Straßenseite weitgehend grobe Kopfsteinpflasterung auf - die verbleibende Fahrspur zwischen den an den Randstreifen geparkten Kraftfahrzeugen ist insoweit hälftig mit Asphaltbelag und hälftig mit Kopfsteinpflasterung befestigt.

Seitlich des Fahrdamms sind beidseitig im Straßenraum mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige hinter einem schmalen und mit sogen. Spontanvegetation bzw. partiell verkarstetem Rasenbankett vorhanden. Ein Fahrradweg o.ä. im Straßenraum fehlt.

Der Bürgersteig auf der nord-westlichen Straßenseite weist auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks neuere Betonsteinpflasterung und auf der süd-östlichen Straßenseite Betonwegeplattierung aus älterem Bestand bzw. noch aus DDR-typischer Produktion auf. Gehwegüberfahrten weisen abgesenkte Bordschwellen und die Überfahrtsbereiche Klein- bzw. Kopfsteinpflasterung und partiell gleichfalls Betonwegeplattierung entsprechend dem weiteren Bürgersteig auf.

Beidseitig im Straßenraum sind im Bereich der Rasenblanketts mittelhochstämmige Straßenbäume vorhanden. Ebenso sind beidseitig in der Straße Beton-Mastlaternen mit typischen Aufsatzleuchten noch aus DDR-typischer Produktion vorhanden.

PKW-Stellplätze sind im Straßenraum beidseitig an den Randstreifen vorhanden und aufgrund der geringen Wohndichte im Quartier bzw. der auf den Grundstücken regelmäßig vorhandenen PKW-Stellplätze und Garagen etc. ausreichend. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist nicht vorhanden.

Die Bebauung im Quartier weist überwiegend freistehende 1-, 1½- und 2-geschossige Einfamilienhäuser z.T. noch aus der Vorkriegszeit bzw. den 1920er und 1930er Jahren u.a. als sogen. Würfelbauten sowie und teilweise aus der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre u.a. als 1- und 1½-geschossige Fertigteilhäuser in Holzgroßtafelbauweise auf. Überwiegend sind im hier be-

troffenen Streckenabschnitt aber kleinere Mehrfamilienhäuser mit 2½ und 3 Geschossen aus der Vorkriegszeit und um die Jahrhundertwende (1900) vorhanden - auf Höhe des Pölnitzwegs in ca. 350 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück und süd-westlich hiervon befindet sich 3½-geschossige Vorkriegsbebauung und 3½-geschossige Siedlungsbebauung aus der Nachkriegszeit als Mehrfamilienhäuser.

Eine nennenswerte Neubebauung aus den vergangenen rd. 30 bis 40 Jahren ist im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks nicht bzw. allenfalls nur vereinzelt u.a. in sogen. Hinterliegerlage zu verzeichnen.

Eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht über den Röbellweg selbst über den Pölnitzweg in ca. 150 m Entfernung hinaus mit Anbindung an die Wiltbergstraße in rd. 700 m fußläufiger Entfernung und weiteren 500 m fußläufiger Entfernung bis in den Kreuzungsbereich Wiltbergstraße/Alt-Buch als dem örtlichen Zentrum.

Über den Pölnitzweg in ca. 150 m Entfernung mit Anbindung an die Straße Alt-Buch in rd. 700 m fußläufiger Entfernung ist das örtliche Zentrum in weiteren rd. 470 m fußläufiger Entfernung gleichfalls gut zu erreichen.

Die Karower Chaussee als überregionale Durchgangsstraße zur Berliner Innenstadt ist ab dem Einmündungsbereich der Röbellstraße über die Wiltbergstraße in ca. 820 m Entfernung erreichbar.

Die nächste Autobahnauffahrt („Bucher Straße“ der A 114) befindet sich via Wiltbergstraße, Hobrechtsfelder Chaussee und Bucher Straße in ca. 6,0 km Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Die Autobahnauffahrt („Schönerlinder Straße“ der A 114 mit unmittelbarer Anbindung an die BAB A10 im Bereich des Autobahnkreuzes „Pankow“) befindet sich in etwa 6,5 km Entfernung gleichfalls über Straßen. Die Autobahnanschlussstelle „Dreieck Barnim“ bzw. „Dreieck Spreeau“ der A19 und der A11 befindet sich im Bereich der Bundesstraße B2 in entsprechender Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel u.a. mit verschiedenen Buslinien befinden sich auf dem im Nahbereich verlaufenden Pölnitzweg in ca. 150 m fußläufiger Entfernung sowie weitere Buslinien auf der Wiltbergstraße in ca. 700 m fußläufiger Entfernung.

Die S-Bahnstation „Buch“ befindet sich an der Wiltbergstraße in ca. 850 m und die S-Bahnstation „Röntgental“ derselben Linie befindet sich in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück bereits in der angrenzenden Nachbargemeinde.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 104) um eine mittlere Wohnlage (nach Mietspiegel 2021: in dezentraler Stadtlage) - die Wohnlage ist auch nach diesseitiger Auffassung durchschnittlich.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer größeren Anzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich insbesondere auf der Wiltbergstraße ab ca. 700 m bis zur Straße Alt-Buch in ca. 1.200 m Entfernung bzw. Im Bereich des Ortsteilzentrums u.a. mit Drogeriemarkt, Lebensmittel-Discountern, Bäckerei, Friseur, Stadtbibliothek und Postbank etc. verfügbar.

Ein größeres Geschäftsaufkommen steht im Ortsteilzentrum von Pankow u.a. mit Rathaus Center sowie im Ortsteil Prenzlauer Berg im Bereich des U- und S-Bahnhofs „Schönhauser Allee“ u.a. als Stadtteilzentrum mit Einkaufszentrum „Schönhauser Allee Arcaden“ etc. in rd. 10 bis rd. 12 km Entfernung (Luftlinie) zur Verfügung. Ein deutlich besseres bzw. hochwertigeres Angebot besteht in der City ab rd. 15 km bis rd. 20 Entfernung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot befinden sich im Nahbereich bzw. näheren Umkreis von 1 km bis 2 km Entfernung (u.a. HELIOS-Klinikum Buch) sowie im angrenzenden Ortsteil Karow.

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:**

Das nord-westlich an das Quartier angrenzende Naturschutzgebiet „Mittelbruch“ u.a. mit Wald-, See- und Röntgentaler Graben sowie Torfstich I und II sowie Bogensee ist bereits ab ca. 400 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Panke und die hier angrenzenden Grüngelände sowie der Bucher Forst sind gleichfalls ab jeweils ca. 400 m fußläufiger Entfernung (Luftlinie) südlich bzw. nördlich des hier betroffenen Grundstücks erreichbar. Der in östliche Richtung an das Quartier angrenzende Naturschutzpark Röntgental (Ausstichgelände Röntgental) und die dort angrenzenden ehemaligen Rieselfelder bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen und Brachland des angrenzenden Landkreises Barnim im Bereich der Gemeinde Panketal mit Ortsteil Röntgental sind ab ca. 900 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der weitläufige Schlosspark Buch als Gartendenkmal mit Pankelauf ist ab ca. 700 m fußläufiger Entfernung mit Streckung bis in die Ortsteilmitte von Buch gleichfalls gut erreichbar.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1907

erfolgte nach Ausweisung an der straßenseitigen Fassade auf dem über Dach aufgehenden Frontspieß die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden ursprünglich 2½-geschossigen und voll unterkellerten Wohngebäudes u.a. mit Kellerwerkstatt, Rohdachboden und ehemals 6 Wohnungen im jeweils 3-spännigen Erd- und Obergeschoss.

Nach Angabe der Miteigentümerin soll das Gebäude im Jahre 1905 vermtl. in Anlehnung an die Ausweisung im Grundsteuerbescheid des zuständigen Finanzamtes vom 02.11.2023 errichtet worden sein. Nach Ausweisung im Energieausweis vom 14.08.2017 soll das Wohngebäude im Jahre 1908 errichtet worden sein.

Diesbzgl. Angaben ergeben sich aus der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes allerdings nicht - Planvorlagen oder ein Bauschein sowie Unterlagen über eine Rohbau- und Gebrauchsabnahme liegen in der Bauakte nicht vor.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass auch die rückwärtig auf dem Grundstück als Grenzbebauung errichtete 2-geschossige voll unterkellerte „Remise“ mit flach geneigtem Pultdach und ein davor belegener 1-geschossiger nicht unterkellelter Vorbau als sogen. „Waschhaus“ mit flach geneigtem Pultdach als Raumdecke nebst Waschbottich-Feuerstelle und Schornstein sowie ein dahinter belegener nicht unterkellelter 1-geschossiger Massivschuppen (sogen. „Maschinenhaus“) mit flach geneigtem Pultdach zeitgleich im Jahre 1907 errichtet wurden.

1950

Der Ausbau des Rohdachbodens mit 2 Wohnungen zu Wohnzwecken erfolgte vermtl. erst in den 1950er oder 1960er Jahren, wobei lediglich eine Außentoilette für die beiden Wohnungen verfügbar war.

1973

erfolgten Sanierungen an der straßenseitigen Fassade des Wohngebäudes im Rahmen einer komplexen Instandsetzung des Gebäudes gemäß Baugenehmigung Nr. 329 vom 06.06.1972 u.a. mit Erneuerung und Verlängerung der Balkone bis zum Erker m 1. Obergeschoss und die Verbreiterung des Frontspießes auf die Breite des Erkers sowie der Abriss von 2 Gauben in der straßenseitigen Dachfläche und stattdessen der Einbau von liegenden Fenstern.

Im Zuge der komplexen Instandsetzung wurde die postalisch linke Dachgeschosswohnung vergrößert und die postalisch rechte Dachgeschosswohnung nicht wieder als Wohnung ausgebaut, sondern stattdessen als Trockenboden zurückgebaut. Die Außentoilette für die verbliebene Dachgeschosswohnung wurde beibehalten.

Vermtl. sind im Zuge der Fassadensanierung abweichend von dem ursprünglichen Projekt nach Abriss der Dachgauben rechts und links der Balkonterrasse über dem Erker anstelle des Einbaus von liegenden Fenstern stehende Fenster in den nunmehr geschosshoch aufgemauerten Drempeleingängen eingebaut worden. Auch an der rückwärtigen Gebäudefront ist der Drempeleingang auf die neue Traufhöhe der straßenseitigen Gebäudefront angehoben und gleichfalls mit stehenden Fenstern belegt worden - die 3 Fenster in der freien Giebelseite waren vermtl. bereits im Zuge des früheren Dachraumausbaus eingebaut worden.

Das Bauvorhaben durfte gemäß Schreiben des Leiters der Staatlichen Bauaufsicht vom 19.07.1973 ohne besonderes Prüfverfahren sowie eine Zwischenprüfung und Abschlussprüfung in Nutzung genommen werden.

Zeitgleich erfolgte im Zuge der Wohnhaus-Instandsetzung die Sanierung bzw. der Umbau des sogen. „Waschhauses“ mit flach geneigtem Pultdach als Raumdecke nebst Waschbottich-Feuerstelle und Schornstein nebst Kaminzügen und Wegnahme der 2. Tür und einer Wandscheidung in Abweichung von den Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 329 vom 06.06.1972.

Im Zuge der Maßnahmen ist vermtl. eine ehemals vorhandene Außentreppe aus Holz an der vorderen Giebelseite der Remise zu der im Obergeschoss vorhandenen Raumeinheit gegen eine Stahltreppe ausgetauscht worden, die nach Sachlage in den 2010er Jahren durch die gegenwärtigen Eigentümer erneuert wurde.

1977

erfolgte die Errichtung einer Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen ehemals als sogen. Eigentümergaragen nebst massiven Wandscheidungen zwischen den Garagen nach Bauakte gemäß Prüfbescheid der staatlichen Bauaufsicht Nr. 513 vom 07.12.1975 in Eigenleistung mit Fachkräften in Feierabendarbeit und Gebrauchsabnahme am 31.12.1977.

1993

erfolgte der Rückbau der im Erdgeschoss der „Remise“ betriebenen Mäusezuchtanstalt in ein Bestattungsinstitut mit Ausstellungsraum und Lager nach vormaliger Nutzung als Glasbläserei und davor als Tischlerei mit Bestattung.

Im Zuge der Umnutzung erfolgte der Neuausbau nebst Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern, Erneuerung des Fußbodens durch Dopplung des Holzdielenbodens mit Fußbodenverlegeplatten, Erneuerung von Wandscheidungen als Gipskartonständerwände und Einbau eines Toilettenraums und Einbau einer Gipskarton-Unterdecke sowie Erneuerung der Elektroanlage.

1999/2000

erfolgte vermtl. der Neuausbau des gesamten Dachgeschosses mit Umnutzung vollständig als Wohnung (ohne Trockenböden) und weitgehendem Trockenausbau mit Verstärkung der Dämmung zwischen den Deckenbalken über der Gipskarton-Unterdecke, Einbau eines Badezimmers und einer Küche u.a. anstelle der vormals vorhandenen Etagentoilette sowie Erneuerung sämtlicher medialer Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. vermtl. auch der Ver- und Entsorgungsstränge nebst Elektroinstallationen und Zentralisierung der Stromzähler sowie Austausch der Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster weitgehend mit Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss, Anbau eines Wärmedämmverbundsystems nebst Kunstharzreibputz an der freien Giebelseite und Erneuerung der Heizungsanlage mit Einbau eines Gas-Heizkessels nebst zentraler Warmwasserversorgung und Einbau neuer Heizkörper etc. sowie Sanierung der Treppenhausdekorationen.

Teilweise wurde im Obergeschoss und postalisch links im Erdgeschoss mieterseitige Modernisierungen bereits ab ca. 1990 realisiert.

In der „Remise“ sind vermtl. die bereits Anfang der 1990er Jahre verbauten Kunststoff-Isolierglasfenster gegen modernere Kunststoff-Isolierglasfenster mit Kunststoff-Rollläden im Erdgeschoss neu eingebaut worden - zeitgleich dürften auch die im Obergeschoss der „Remise“ vorhandenen Kunststoff-Isolierglasfenster und eine entsprechende $\frac{3}{4}$ -hohe Zugangstür als Fenstertür in der vorderen Giebelseite im Obergeschoss eingebaut worden sein.

2024

erfolgte nach Angabe der Miteigentümerin die Erneuerung der Dachdeckung des Wohngebäudes als Schwarzdecke und nach diesseitiger Einschätzung vermtl. auch der „Remise“ als Schwarzdecke.

Nach Angabe der Miteigentümerin ist vermtl. zeitgleich auf dem Dach der „Remise“ eine „Solaranlage“ errichtet worden, wobei sich aus der Angabe nicht ergibt, ob es sich hierbei um eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung oder um eine Solarthermieranlage zur Warmwasserbereitung handelt.

In demselben Jahr ist vermtl. auch die postalisch rechts spannende Erdgeschosswohnung neu ausgebaut bzw. im Zuge der Grundrissveränderung mit einem innenliegenden Duschbadezimmer versehen worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden voll unterkellerten Wohngebäude handelt es sich um ein faktisch 3-geschossiges traufständiges Altbau-Mehrfamilienmietwohnhaus in halboffener Bauweise bzw. als einseitiger Grenzbebauung mit ca. 5,00 m großer Vorgartentiefe und Hauszuwegung über den rechten Bauwich vor der freien Giebelseite zu dem in der Gebäuderückseite belegenen Hauseingang mit gartenseitig aufgehendem Treppenhaus nebst ehemals 6 Wohnungen und vermtl. ehemals vorhandenen Außentoiletten (3-spänniges Treppenhaus im Erd- und Obergeschoss).

Zwischenzeitlich befinden sich in dem Wohngebäude trotz geschosshoher Aufmauerung der Drempel und realisiertem Dachraumausbau unter dem nur sehr flach geneigtem Satteldach als Kriechboden in dem Gebäude lediglich noch 4 Wohnungen.

Bei der rückwärtigen auf dem Grundstück belegenen voll unterkellerten 2-geschossigen Remise als gleichfalls einseitige Grenzbebauung handelt es sich um ein gewerblich genutztes Gebäude mit einer Nutzungseinheit im Erdgeschoss und einer Nutzungseinheit im Obergeschoss sowie einem separat von außen zugänglichen Kellergeschoss als Lagerfläche.

Eine weitere Lagerfläche befindet sich in dem an die Remise anbindenden 1-geschossigen nicht unterkellerten Massivschuppen als Kaltlagerraum.

Der dahinter belegene Unterstand für Lagergut ist nach diesseitiger Auffassung als freizulegendes Abrissvolumen einzustufen.

Die rückwärtig auf dem Grundstück belegene Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen ist bei Sicherung der Zufahrt ohne Störung durch alten Baumbestand etc. und Durchführung umfassender Mod.-/Inst.-Maßnahmen nach Sachlage bei vorliegender Abmessung von jeweils 5,50 m x 2,65 m im Lichten zwischen den Mauerwerkspfählen der Trennwände weiterhin für PKW nutzbar.

Der vor der vorderen Giebelseite belegene 1-geschossige nicht unterkellerte Anbau als ehemaliges Waschhaus noch aus dem ursprünglichen Bestand ist als Fahrradabstellraum nutzbar.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Wohngebäude als Mehrfamilienhaus weist in der rückwärtigen Front einen ebenerdigen Hauseingang mit anbindendem Treppenhaus auf.

Das Erdgeschoss über dem als Souterrain aufgehendem Kellergeschoss liegt 7 Stufen respektive ca. 1,20 m über dem Hauseingangsbereich bzw. über Terrain. Aus dem Hauseingangsbereich geht eine eingebaute Treppe mit 6 Stufen in das Kellergeschoss ab - das Kellergeschoss liegt insoweit im Bereich des Treppenhauses ca. 1,10 m unter Terrain.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss liegt nach örtlichem Eindruck in dem vor der Brandwand zum angrenzenden Nachbargebäude belegenen Teil des Kellergeschosses bei ca. 1,80 m unter den Trägern der Preußischen Kappendecke. Der Tiefkellerteil vor der freien Giebelseite mit separater Kelleraußentreppe vor der rückwärtigen Gebäudefront weist eine lichte Raumhöhe von ca. 2,60 m unter den Kappen beträgt - auf mittlerer Höhe der Differenztreppe besteht allerdings in der Außenwand lediglich eine lichte Durchgangshöhe von ca. 1,60 m mit danach weiter abgehender Differenztreppe mit 3 Stufen innerhalb des Gebäudes.

Das aus dem Hauseingangsbereich aufgehende Treppenhaus war im Hochparterre und Obergeschoss im ursprünglichen Bestand dreispännig organisiert und weist im gegenwärtigen Bestand im Hochparterre und Obergeschoss lediglich noch mit 2 Eingangstüren jeweils postalisch links und rechts spannend auf. Die Türen der früheren Mittelwohnungen sind nach Verteilung der Räume auf die links und rechts spannenden Wohnungen in den beiden Geschossen nunmehr lediglich als sogen. „Blindtüren“ erhalten. Im Obergeschoss wurden nachfolgend auch die beiden verbliebenen Wohnungen verbunden.

Im Treppenhauskopf respektive im Dachgeschoss bindet entsprechend dem Obergeschoss lediglich nur eine Wohnung an, nachdem auch hier vormals vorhandene Wohnungen verbunden worden sind bzw. der Rohdachboden mit ausgebaut worden ist.

Die im Hochparterre postalisch links anbindende Wohnung ist als 3-Zimmerwohnung ausgelegt und weist nach Sachlage 2 straßenseitige Zimmer, 1 zur Gebäuderückseite orientiertes Zimmer und Küche sowie Flur mit an der rückwärtigen Stirnseite belegenen Badezimmer mit in der freien Giebelseite verbautem Fenster mit Orientierung zum rechten Bauwich auf - eine Freisitzfläche als Balkon oder Loggia o.ä. ist nicht vorhanden.

Die im Hochparterre postalisch rechts anbindende Wohnung ist als 1-Zimmerwohnung ausgelegt und weist 1 straßenseitiges Zimmer, zur Gebäuderückseite orientierte Küche sowie Flur mit an der rückwärtigen Stirnseite belegenen innenliegendem Duschbadezimmer vor der Brand-

wand zur angrenzenden Nachbarbebauung auf - eine Freisitzfläche als Balkon oder Loggia o.ä. ist nicht vorhanden.

Die im Obergeschoss belegene Wohnung ist als 4-Zimmerwohnung ausgelegt und weist 3 straßenseitige und 1 zur Gebäuderückseite orientiertes Zimmer auf. Das straßenseitige Mittelzimmer ist als Erkerzimmer und die beiden rechts und links daneben belegenen Zimmer sind jeweils als Balkonzimmer mit davor belegendem straßenseitigem Balkon mit Orientierung nach Nord-Westen ausgelegt. Im postalisch links spannenden Flur bindet an der rückwärtigen Gebäudefront zunächst ein Badezimmer mit Orientierung des Fensters nach Süd-Osten entsprechend dem daneben belegenen Zimmer und an der rückwärtigen Stirnseite des Flurs ein separater Toilettenraum vor der freien Giebelseite mit Orientierung des Fensters zum rechten Bauwich nach Süd-Westen an. Im postalisch rechten Flur der Wohnung befindet sich vor der Brandwand zur angrenzenden Nachbarbebauung die Küche mit Fenster gleichfalls in der rückwärtigen Hauseingangsfront und Orientierung nach Süd-Osten.

Die im Dachgeschoss belegene Wohnung ist gleichfalls als 4-Zimmerwohnung ausgelegt und weist 3 straßenseitige und 1 zur Gebäuderückseite orientiertes Zimmer auf. Das straßenseitige Mittelzimmer ist als Balkonzimmer mit über dem Erker belegener Balkonterrasse nach Nord-Westen ausgelegt. Im links spannenden Flurteil bindet an der rückwärtigen Gebäudefront zunächst ein Badezimmer mit Orientierung des Fensters nach Süd-Osten entsprechend dem daneben belegenen Zimmer mit Zugang an der rückwärtigen Stirnseite des Flurs an. Die beiden vor der Giebelseite belegenen Zimmer weisen jeweils zusätzliche Fenster in der Giebelseite mit Orientierung nach Süd-Westen auf. Im rechts spannenden Flurteil befindet sich vor der Brandwand zur angrenzenden Nachbarbebauung die Küche mit Fenster gleichfalls in der rückwärtigen Hauseingangsfront und Orientierung nach Süd-Osten.

Aus dem Treppenhauskopf ist mit einer im Treppenhauskopf vor der Hauseingangsfront wandverwahrten Anstallleiter ein Zugang über eine Bodenluke zum Spitzboden als sogen. Kriechboden unter dem nur sehr flach unter ca. 15° geneigtem Satteldach vorhanden.

Der zur Brandwand orientierte Kellerbereich weist die Brettholz-Abstellverschlüsse der in dem Gebäude belegenen Wohnungen, massiv umbaute Kellerräume u.a. als HA-Elektro mit allerdings im Hauseingangsbereich des Treppenhauses zentralisierten Stromzählern und eine Stahlblechzugangstür zu dem angrenzenden Tiefkeller vor der freien Giebelseite des Gebäudes auf.

Der vor der freien Giebelseite belegene Kellerraum mit Nutzung ehemals auch als Sargmacherei weist außerdem eine gedeckte Außentreppe mit 4 Steigungen bis zur rückwärtigen Gebäudefront und lichter Höhe im Durchgangsbereich von lediglich ca. 1,60 m Höhe sowie innerhalb des Gebäudes 4 weiteren Steigungen auf. Es handelt sich um einen Großraum u.a. als Hausanschlussraum mit Gas- und Frischwasseranschluss und Heizzentrale mit Gas-Heizkessel der Zentralheizung und Warmwasserspeicher der zentralen Warmwasserversorgung. In der straßenseitigen Front ist über eine Differenzterrasse mit 4 aufgehenden Stufen hinter einer Brettholztür ein Toilettenraum zugänglich. Die zu dem angrenzenden vor der Brandwand belegenen Kellerbereich führende Stahlblechtür ist aus dem Tiefkeller über eine aufgehende Differenzterrasse mit 5 Steigungen zugänglich.

Alle Kellerfenster sowohl im Tiefkeller als auch in dem weiteren Kellerbereich des Mehrfamilienwohngebäudes liegen über Terrain.

Eine gleichfalls als Grenzbebauung errichtete 2-geschossige Remise weist eine Kelleraußentreppe mit 2 hintereinander liegenden Kellerräumen als Kaltlagerfläche mit allerdings beachtlicher Luftfeuchte aufgrund des temporär in den Umfassungswänden aufsteigenden Grundwassers auf. Ein Fenster und eine Zugangstür mit Glasausschnitt sind lediglich im Bereich der Kel-

leraußentreppe und ein weiteres Fenster innerhalb eines Lichtschachtes im rückwärtigen Raumteil vorhanden.

Das Erdgeschoss der Remise weist einen Zugang in der vorderen Stirnseite des Gebäudes mit 1 Schwelle im Laibungsbereich der Eingangstür und einen anbindenden Windfang mit dahinter anbindendem Raum und hieraus vor der Brandwand zur Nachbarbebauung zugänglichem innenliegenden Toilettenraum sowie rückwärtig anbindendem weiterem Raum als gefangener Raum gleichfalls mit Nutzung als Pflanzenlager in der kalten Jahreszeit auf - Fenster sind in der nach Süd-Westen orientierten Gebäudefront vorhanden. Das Erdgeschoss der Remise ist durchgehend feucht-klamm.

Das Obergeschoss der Remise ist über eine vor der vorderen Giebelseite verbauten Außentreppe als Stahltreppe mit Tritt-Stufen ohne Setzstufen und Gitterrost-Podest sowie Stahlgeländer lediglich mit Mittel- und Obergurt als Handlauf und eine an die Podestfläche anbindende $\frac{3}{4}$ hohe Fenstertür (ca. 1,50 m Höhe) mit hoher Zugangsschwelle und außenliegendem Stahlgitterflügel zugänglich. Der an die Fenstertür anbindende Raum weist nach örtlichem Eindruck unter dem Hochpunkt des Pultdaches eine lichte Raumhöhe von ca. 1,70 m und an der Fensterfront eine Brüstungshöhe von ca. 0,40 m auf.

Nach Sachlage handelt es sich um einen Großraum mit zum rechten Bauwich orientierter Fensterfront sowie einem weiteren Fenster in der rückwärtigen Giebelseite oberhalb des Massivschuppen-Anbaus als sogen. „Maschinenraum“.

Der vor der Remise belegene 1-geschossige nicht unterkellerte Vorbau mit flach geneigtem Pultdach als ehemalige Waschküche weist einen Zugang aus dem rechten Bauwich unmittelbar vor dem Eingang zur Remise mit daneben belegtem Fenster in einen Raum mit Nutzung als Fahrrad-Abstellraum auf.

Der hinter der Remise anbindende 1-geschossige nicht unterkellerte Massivschuppen als sogen. „Maschinenraum“ weist eine Zwischendecke zu dem über dem flach geneigten Pultdach belegenen Kriechboden und einen ebenerdigen Zugang aus dem rechten Bauwich auf. Der Kaltlagerraum als ungeteilter Großraum weist gleichfalls zum rechten Bauwich und in der rückwärtigen Giebelseite zu dem anbindenden gedeckten Unterstand orientierte Fenster auf. Der Kriechboden weist einen Zugang über eine Brettholzlücke an der rückwärtigen Giebelseite oberhalb des gedeckten Unterstandes auf.

Der gedeckte Unterstand als weitere Grenzbebauung an der nord-östlichen Grundstücksgrenze ist zum rechten Bauwich offen - auch die entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze verlaufende leichte Brettholzwand ist zu dem angrenzenden Nachbargrundstück teilweise offen.

Die vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene Garagenzeile weist unter dem unter ca. flach mit ca. 12 % bzw. ca. 7° Neigung zur Gebäuderückseite geneigtem Pultdach 3 mit massiven Wandscheidungen geteilte Einzelgaragen nebst Doppelflügel-Brettholztoren auf.

Rechts daneben ist vor der freien Giebelseite im rechten Bauwich der Garagenzeile ein gedeckter hölzerner Unterstand für Kaminfeuerholz mit gleichfalls flach geneigtem Pultdach zur rückwärtigen Grundstücksgrenze vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich im gegenwärtigen Bestand insoweit insgesamt 4 Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des straßenseitigen Mehrfamilienhauses sowie 1 Hobbybereich mit Nutzung als Gewerbefläche im Obergeschoss und 1 Bürobereich mit Nutzung als Lagerfläche im Erdgeschoss der Remise, 1 Kaltlagerraum im Massivschuppen-Anbau als sogen. „Maschinenraum“, 2 gedeckte Unterstände für sonstiges Material und Kaminfeuerholz und 3 Einzelgaragen innerhalb einer Garagenzeile.

Unmittelbar hinter der Hauseingangsfront des Mehrfamilienwohnhauses sind im Bereich der roten Betonsteinpflasterung ggf. zusätzlich 2 ungedeckte PKW-Stellplätze vorhanden, für die al-

lerdings eine bauaufsichtliche Genehmigung in der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden konnte.

Die Kellerflächen umfassen nach Sachlage Mieterabstellverschlüsse, haustechnische Räume und offenbar seitens der Eigentümer des Grundstücks eigengenutzte Bereiche.

- **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhaus als einseitige Grenzbebauung handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken. Die Kelleraußenwände sind vermtl. in 51 cm Stärke und die im Erdgeschoss und in dem Obergeschoss sowie dem Giebel verbauten Außenwände weisen nach Sachlage Mz-Mauerwerk in 38 cm Stärke auf. Abweichend weist der Bereich der nahezu geschosshoch angehobenen Drepel ggf. 36,5 starkes KS- oder Hbl-Mauerwerk auf.

Die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände in den Geschossen sind vermtl. gleichfalls aus Mz-Mauerwerk vermtl. in 25 cm Stärke ausgeführt - die Gebäudetrennwand zu dem angrenzenden Nachbargebäude ist aufgrund der vermtl. unterschiedlichen Baujahre vermtl. 2-schalig in jeweils 25 cm Stärke ausgeführt.

Die tragende Mittelwand in der Gebäudelängsachse ist im Kellergeschoss ggf. gleichfalls in 51 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk und in den Obergeschossen mit Ausnahme des Bereichs des Dachgeschosses in 38er Mauerwerk ausgeführt. Die Mittelwand zwischen den Giebelseiten ist hier in 25 cm Stärke vermtl. gleichfalls aus Mz-Mauerwerk ausgeführt. Die Aussteifung des Dachraums erfolgt hier weitgehend über den Dachstuhl selbst bzw. dessen Verankerung auf den massiv aufgemauerten Drepeln bzw. den aus dem Obergeschoss im Dachgeschoss nahezu geschosshoch aufgehenden Außenwänden.

Leichte Wandscheidungen sind als 12 cm starke Mz-Mauerwerks- bzw. 7 cm starke Schlackenplattenwände o.ä. sowie partiell als 10 cm starke Gipskartonständerwände o.ä. in neueren Umbaubereichen ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind die Innenwände weitgehend gleichfalls aus Mz-Mauerwerk bzw. im Bereich der Mieterabstellkeller als leichte Brettholzwände mit dicht gestoßener Brettholzschalung und entsprechenden Türen ausgeführt.

Die straßenseitige Fassade des Gebäudes weist einen mineralischen Kieselkratzputz nebst hell getöntem Anstrich (pastellblau) mit weiß abgesetzten erhabenen Fensterfaschen und Laibungsflächen der Fenster bzw. Fenstertüren oberhalb eines ca. 0,80 cm hoch aufgehenden naturtonbelassenen Zementputzsockels mit Kammputzstruktur sowie ein Stuckgipsrelief im Frontspieß des Daches mit erhabener Ausweisung des Baujahres (1907) auf.

Die freie Giebelseite weist oberhalb des Zementputzsockels eine Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharzreibeputz auf Armierungsgewebe und Polystyrol-Hartschaumdämmung gleichfalls mit Anstrich bzw. entsprechender Einfärbung (pastellblau) auf.

Die rückwärtige Hauseingangsfront weist einen mineralischen Glattputz mit entsprechendem Anstrich oberhalb des in gleicher Höhe wie vor durchlaufenden Zementputzsockels auf. Fensterfaschen bzw. Laibungsflächen oder Türgewände sind weder an der freien Giebelseite noch an der rückwärtigen Hauseingangsfront farblich abgesetzt.

Die straßenseitigen Balkone im Obergeschoss und die Balkonterrasse über dem Erker im Dachgeschoss weisen leichte feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen auf - die Balkone weisen vermtl. aus der Fassade auskragende Stahlträger mit eingelegter Stahlhohlprofildielung und Nassbodenaufbau nebst Zementestrichboden sowie unterseitig zusätzliche Stahlträger mit Zementputzausfütterung zwischen den Flanschen nebst Stuckgipsauftrag als historisierende

Adaptierung von auskragenden Deckenbalken auf. Die über dem Erker belegene Balkonterrasse weist nach Sachlage gleichfalls einen Nassbodenaufbau vermtl. auch hier nach Sanierung in den 1970er Jahren mit Hohlbetondielen zwischen Stahlträgern auf.

Die Kellersohle bzw. die Sohle des Souterrains weist partiell einem Ziegelpflasterboden aus dem ursprünglichen Bestand und einen darüber mindestens teilweise aufgetragenen Zementverbundestrichboden ohne weitere Bekleidung auf. Im Bereich des Tiefkellers mit mindestens zeitweise vorliegender gewerblicher Nutzung als Sargmacherei o.ä. weist der Boden einen Terrazzobelag vermtl. gleichfalls auf Ziegelpflasterung auf - der Bereich der Toilettenkammer weist gleichfalls einen Terrazzobelag auf.

Die über dem Kellergeschoss vorhandene konstruktive Decke ist als Preußische Kappendecke ausgeführt und weist über den zwischen Stahlträgern verbauten Ziegelkappen Lagerhölzer nebst Einschub als Stakung und Lehm- oder Koksaschenschüttung sowie weitgehend Holzdielen noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Sanitärräume weisen abweichend einen erst zu einem späteren Zeitpunkt eingebauten Nassbodenaufbau u.a. mit Zementestrichboden und keramischem Fliesenbelag auf.

Die oberhalb des Kellergeschosses belegenen Geschossdecken sind gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand abweichend als altbautypische Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung auf der Stakung erhalten und weisen gleichfalls weitgehend Holzdielenböden bzw. Blindböden in den Badezimmern ggf. ehemals mit Terrazzobelag o.ä. und nunmehr vorhandener Keramikfliesung auf.

Die Raumdecken weisen Rohrputz entsprechend dem ursprünglichen Bestand bzw. partiell ggf. auch Gipskarton-Unterdecken bzw. aufkonfektionierten Trockenputz auf.

Das nach Sachlage vermtl. in den 1970er Jahren neu errichtete Dach weist nach Abbruch des ursprünglichen Dachstuhls ein zimmermannsmäßig abgebandenes nur flach unter ca. 15° symmetrisch geneigtes Satteldach mit nahezu geschosshoch aufgehenden Drempeln auf. Der vermtl. realisierte Pfettendachstuhl weist einen Regelquerschnitt mit Schwarzdecke auf Holzschalung und mineralischer Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre sowie innenseitige Gipskarton-Beplankung (GKF) an den Dachschrägen und an der Zwischendecke zum Kriechboden in Zangenlage des Dachstuhls auf - zwischen den Zangen dürfte gleichfalls mineralische Dämmung nebst Alukaschierung verbaut worden sein. Der Kriechboden selbst weist auf den Zangen vermtl. einen Mannlast-tragenden Spanplattenboden o.ä. und in den Sparrengefachen ggf. keine Dämmung auf.

Der ca. 30 cm tiefe Dachüberstand an der freien Giebelseite weist Holzschalung und darüber ein Ortgangblech auf. An den Traufseiten sind die Dachüberstände als nur knappe Putzvouten ausgelegt - hier sind vorgehängte halbrunde Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre mit Anschluss an eine Grundleitung nach Sachlage zu einer Regenwasserzisterne vorhanden. Spenglerarbeiten sind nach Sachlage durchweg aus Zinkblech. Die über das Dach der Nachbarbebauung aufgehende Brandwand weist eine Zinkblechbekleidung aus Stehfalzblechen auf. Schneefanggitter oder Leiterhaken sind nach diesseitigem Eindruck auf den Dachflächen nicht vorhanden.

Zwei über Dach aufgehende Schornsteinköpfe weisen Rohmauerwerksziegel nebst Betonkranz ohne Putz und nach örtlichem Eindruck Einzugsrohre auf. Kappleisten und Kehlbleche sind nach Sachlage auch hier in Zinkblech ausgeführt.

Die Treppenläufe innerhalb des Wohngebäudes sind als Winkelfalzstein-Gewölbewangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Taljengeländern und Holzhandlauf noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Die Podestflächen innerhalb des Treppenhauses weisen Preußische Kappendecken entsprechend der Kellerdecke nebst Holzdielenboden und PVC-Belag bzw. im Hauseingangsbereich keramische Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Der zum Treppenhaus hin eingebaute Kellertreppenabgang weist gleichfalls eine Winkelfalzstein-Gewölbewangentreppe allerdings hier abweichend mit Rollschicht-Ziegelstufen nebst Zementestrichbekleidung auf.

Der Spitzbodenzugang erfolgt über eine im Treppenhauskopf wandverwahrte Alu-Leiter als Anstellleiter zu einer hölzernen Bodenluke unmittelbar vor der Zugangstür zur Dachgeschosswohnung.

Die Kelleraußentreppe vor der rückwärtigen Front des Mehrfamilienhauses ist mit 4 Steigungen außerhalb des Gebäudes gleichfalls als Mauerwerkstreppe mit Ziegel-Rollschichtstufen und Zementestrichauflage ausgeführt - innerhalb des Gebäudes ist die Treppe hinter der Kelleraußentür als Holzwangentreppe mit eingestemmtten Holz-Trittsstufen ohne Setzstufen bis zur Sohle des hier belegenen Tiefkellers weitergeführt.

Der Außenbereich der Kellertreppe zum Tiefkeller des Wohngebäudes ist mit einer leichten Stahlrahmenkonstruktion provisorisch als wandverwahrtes flach geneigtes Pultdach nebst zwei Stahlrohr-Rundstützen und Holzschalung oder ggf. Stahlblechplatte nebst Schwarzdecke als Bitumenschindeln o.ä. und Aluminium-Einfassung nebst vorderer Abtropfkante gedeckt.

Innerhalb des Tiefkellers sind zum Toilettenraum in der straßenseitigen Gebäudefront und zu der Verbindungstür zwischen dem Mieterkeller und dem Haustechnik Keller als Tiefkeller jeweils Differenztreppen mit 4 bzw. 5 Ziegel-Rollschichtstufen ohne Bekleidung vorhanden.

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden 2-geschossigen und voll unterkellerten Remise als einseitige Grenzbebauung handelt es sich gleichfalls um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken.

Die Kelleraußenwände sind vermtl. in 38 cm Stärke und die im Erdgeschoss und in dem Obergeschoss sowie den Giebelseiten verbauten Außenwände weisen nach Sachlage Mz-Mauerwerk in 38 cm und 25 cm Stärke auf.

Aussteifende Wände sind nach Sachlage gleichfalls in 25 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk gefertigt. Leichte Wandscheidungen im Erd- und Obergeschoss sind nach Sachlage als Gipskarton-Ständerwände in vermtl. 10 cm Stärke ausgeführt.

Die Fassaden der Remise weisen mit Ausnahme der rückwärtigen Giebelseite weitgehend einen mineralischen Glattputz mit hell getöntem Anstrich (pastelgelb o.ä.) oberhalb eines ca. 60 cm hoch reichenden naturtonbelassenen Zementputzsockels mit Kammputzstruktur bzw. partiell bis auf das Rohmauerwerk abgelösten Putz auf. Im Bereich des Treppenloches der Kelleraußentreppe ist die Kelleraußenwand mit einem Wärmedämmverbundsystem nebst Anstrich (grau) bekleidet. Die Stützwand der Kelleraußentreppe ist nach örtlichem Eindruck als schalungsglatte Stahlbetondecke mit Anstrich (grau) und hierauf aufgesattelter feuerverzinkter Stabmattenumwehrung versehen.

Die Remise weist nach örtlichem Eindruck eine Zementestrichsohle vermtl. auf Ziegelpflasterboden auf. Die konstruktive Decke über dem Kellergeschoss ist in dem vorderen Kellerraum mit hieran anbindender Kelleraußentreppe als Holzbalkeneinschubdecke und im rückwärtigen Raum als schalungsraue Stahlbetondecke ausgeführt - in beiden Raumteilen ist die Raumdecke weitgehend mit PE-Folie abgespannt. Im Bereich der Holzbalkendecke ist nach Wegnahme einer vormals vorhandenen Unterdecke lediglich die unterseitige Holzschalung der Stakung und die freiliegenden Holzbalken der Decke sichtbar.

Der Fußboden im Erdgeschoss ist vermtl. als Zementestrichboden sowohl im Bereich der Stahlbetondecke als auch im Bereich der Holzbalkendecke ausgeführt und mit einem PVC-Belag in

Holdielendekor versehen - im Bereich eines Toilettenraums ist ein entsprechender PVC-Belag vorhanden.

Die konstruktive Decke über dem Erdgeschoss ist vermtl. durchgehend als altbautypische Holzbalken-Einschubdecke mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung auf der Stakung erhalten und weist auf der ursprünglichen Holzdielung einen OSB-Spanplattenboden auf.

Das unmittelbar über dem Obergeschoss als ursprünglicher Futter- bzw. Lagerboden belegene nur sehr flach zum rechten Bauwich hin geneigte Pultdach ist zimmermannsmäßig als Sparrendach abgebunden und weist nach Sachlage eine Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre nebst Unterdecke als Gipskartonbeplankung und eine Holzschalung mit Schwarzdecke auf.

Die Brandwand zur angrenzenden Nachbarbebauung geht über die Pultdachebene auf und ist mit Kehlblech und Kappleiste sowie mit Zinkblechabdeckung versehen, die Ortgangseiten weisen gleichfalls Zinkblecheinfassungen auf - an der Traufseite ist hinter einem knappen Dachüberstand eine vorgehängte Zinkblechrinne nebst entsprechendem Fallrohr vorhanden.

Über Dach gehen unmittelbar vor der Brandwand zur Nachbarbebauung ein Schornsteinkopf mit Sichtmauerwerk und Betonkranz und Einzugsrohr offenbar für eine Gas-Etagenheizung o.ä. auf. Unmittelbar daneben befindet sich eine Dachausstiegs Luke als Schornsteinfegerausstieg mit Zugang aus dem Obergeschoss über Anstellleiter mit Zinkblechabdeckung.

Auf dem Dach ist nach diesseitigem Eindruck außerdem eine Photovoltaikanlage mit nur 2 kleinen Paneelen offenbar zur Eigenstromversorgung der im Obergeschoss der Remise belegenen Nutzungseinheit vorhanden.

Die Kelleraußentreppe zwischen den Stützwänden ist nach örtlichem Eindruck gleichfalls aus Stahlbeton mit entsprechenden Tritt- und Setzstufen als Blockstufen nebst Zementestrichbekleidung ausgeführt. Zum Erdgeschoss ist lediglich innerhalb der Türleibung der Eingangstür eine Rollschicht-Ziegelschwelle nebst Spaltplattenbekleidung vorhanden.

Die in das Obergeschoss der Remise führende Außentreppe vor der vorderen Giebelseite ist als Stahlwagentreppe aus U-Profilen nebst hierzwischen verschraubten feuerverzinkten Stahlblech-Sicherheitsstufen und Austritt auf eine Stahlgitter-Podestfläche ausgeführt - die Treppe weist ein baurechtlich unzulässiges Stahlrohrländer mit Mittelgurt und Obergurt als Handlauf auf Stahl-Rundrohrpfosten auf.

Der vor der Remise belegene Waschküchen-Vorbau mit Nutzung als Fahrradabstellraum ist gleichfalls als Mauerwerksbau aus Mz-Mauerwerk mit 25 cm starken Außenwandumfassungen auf gemauerten Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und Zementestrichsohle vermtl. auf Ziegelpflasterboden sowie mit flach geneigtem und zimmermannsmäßig abgebundenem Pultdach nebst Schwarzdecke auf Holzschalung und unterseitiger Bekleidung aus Holzwollegebauplatten mit glatt gefilztem Kalkputz ausgeführt. Die Fassaden weisen weitgehend einen naturtonbelassenen mineralischen Glattputz über einem ca. 40 cm hoch aufgehenden Zementputzsockel gleichfalls ohne Anstrich auf - die Brandwand zu dem angrenzenden Nachbargrundstück weist lediglich Rohmauerwerk auf.

Ein über dem Pultdach aufgehender Schornstein weist Sichtmauerwerk nebst Betonkranz und hier gleichfalls ein Einzugsrohr ggf. für eine in der Remise vorhandene weitere Gas-Heiztherme auf.

Der rückwärtig an die Remise angrenzende Massivschuppen als sogen. „Maschinenraum“ ist entsprechend dem Waschküchen-Anbau als Mauerwerksbau errichtet und frostfrei auf Ziegelfundamente gegründet. Die Gebäudesohle weist Zementestrichboden vermtl. auf Ziegelpflasterung auf.

Die Fassaden weisen auch hier mineralischen Glattputz ohne Zementputzsockel mit hier abweichend einem nicht deckenden Anstrich (weiß) allerdings ohne Anstrich der rückwärtigen Giebelseite auf. Die Innenwände sind vermtl. als Rohmauerwerkswände erhalten.

Der ungeteilte Raum weist keinen raumbildenden Innenausbau auf. Über dem Raum ist nach Sachlage eine leichte Holzbalkendecke mit durch die Vorderfront des Gebäudes durchstoßenden Balkenköpfen vorhanden. Die Decke zu einem sogen. Kriechboden mit Einstiegs Luke in der rückwärtigen Giebelwand oberhalb des angrenzenden gedeckten Unterstandes ist vermtl. als typischen Holzbalkeneinschubdecke mit Holzriemenboden und unterseitigen Holzwolleleichtbauplatten nebst Kalkputz ausgeführt.

Das über dem Kriechboden vorhandene flach geneigte Pultdach ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist eine Schwarzdecke auf Holzschalung auf der Sparrenlage ohne Zwischensparrendämmung und Dampfsperre oder Unterdecke etc. auf. An der Traufseite ist eine vorgehängte Zinkblechrinne nebst Fallrohr vorhanden - die Spenglerarbeiten sind durchweg in Zinkblech ausgeführt.

Der an den Massivschuppen angrenzende Unterstand ist als leichte Stahlprofilkonstruktion vermtl. auf Stampfbeton-Streifenfundamenten nebst Zementestrichboden auf Unterbeton und zur Gebäuderückseite bzw. dem angrenzenden Nachbargrundstück unter ca. 30° geneigtem Pultdach mit Wellblechdeckung nebst vorgehängten Rinnen mit auf das Nachbargrundstück frei auslaufender Entwässerung ausgeführt.

Zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück und auch zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück sind leichte Wandscheidungen als dicht gestoßene Brettholzwände vorhanden, die allerdings zu den nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück deutliche Fehlstellen aufweist. Zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist die Brettholzwand mit einer feuerverzinkten Stahlblechplatte als Fassadenbekleidung versehen.

An der Vorderseite des gedeckten Unterstandes ist eine halbhohe Umwehrung nebst Doppelflügeltor als Stahl-Rahmenkonstruktion mit gekröpftem Stahlmaschengefach vorhanden.

Die vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen ist massiv als Mauerwerksbau mit 36,5 cm starkem KS-Außenmauerwerk und 24 cm starkem KS-Mauerwerk als Wandscheidungen zwischen den Einzelgaragen auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und Betonsohle nebst Zementverbundestrich ausgeführt. Die Fassaden weisen mineralischem Spritz- oder Kieselkratzputz nebst Anstrich (weiß) auf. In der Vorderfront weisen die 3 Garagen lediglich einfache Brettholz-Doppelflügeltore und darüber einzelne Lochziegel zur Dauerventilation und in der rückwärtigen Giebelwand jeweils ein kleines Glasbausteinfeld auf. Die Innenwandflächen weisen glatt gefilzten Kalkputz auf.

Parallel zur vorderen bzw. rückwärtigen Front der Zeile verlaufen Stahlträger als Auflager für die Asbestzement-Wellplattendeckung des über der Garagenzeile verbauten flach unter ca. 7° geneigten Pultdaches mit vor der rückwärtigen Front vorgehängter Zinkblechrinne nebst frei auslaufenden Regenfallrohren - an der Vorderfront zeigt sich ein ca. 30 cm tiefer Dachüberstand der Asbestzementwellplattendeckung.

Der vor der freien Giebelseite der Garagenzeile belegene Feuerholz-Unterstand ist als einfache Holzkonstruktion auf Vollholzpfosten offenbar mit Stahlschuhen auf einer Zementestrichsohle mit Unterbeton ausgeführt - es ist ein entsprechend der Garagenzeile flach zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hin geneigtes Pultdach allerdings hier abweichend mit transparenter Acryl-Wellplattendeckung vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Die Wandumfassungen im Hauseingangsbereich und im aufgehenden Treppenhaus des straßenseitigen Mehrfamilienwohnhauses weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst halbhoch bis zu einem umlaufendem mehrfach profiliertem Holzriesen einen farblich kräftig abgesetzten Latexanstrich o.ä. (gelb) zu den darüber mit pastellgelbem Anstrich abgesetzten Oberwänden auf. Der Holzriesen ist entsprechend den Holz-Tritt- und Setzstufen und dem Treppengeländer sowie den

Wohnungseingangs- und sogen. Blindtüren bzw. der Stahlblechtür zum eingehausten Kellertreppenabgang mit einem hellblauen Anstrich versehen. Die Wohnungseingangstür und deren Zarge im Dachgeschoss sind abweichend mit einem weißen Anstrich versehen. Der eingehauste Kellertreppenabgang weist einen groben Kalkputz als Rappputz und der anbindende Kellerflur sowie die weiteren Kellerbereiche weisen Rohmauerwerk an den massiven Umfassungswänden auf. Teilbereiche insbesondere im Tiefkeller weisen einen Schlämmputz bzw. einen Anstrich (weiß) auf. Die Wandscheidungen der Mieterabstellkeller sind als Holzlatenverschläge nebst entsprechenden Türen ausgeführt - teilweise sind die Abstellkeller auch mit Rohmauerwerkswänden umbaut.

Innerhalb der Wohnungen sind die Wandumfassungen gleichfalls verputzt und glatt gefilzt sowie tapeziert bzw. gestrichen. Neu eingebaute Gipskarton-Ständerwände sind gespachtelt. Die Wandumfassungen in den besichtigten Küchen sind im Bereich von Arbeitszeilen mit einem keramischen Fliesenspiegel (großformatig: 30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, z.T. auch leicht grau marmorierend oder als Mittelmosaikfliesung mit Kleinmosaiken in den Fliesenkreuzen gleichfalls geschmacksneutral: weiß und lichtgrau) oder mit einer einfachen transparenten sogen. Elefantenhaut versehen. Oberwände bzw. die weiteren Wände sind gespachtelt und gestrichen oder weisen Tapetenbekleidungen auf.

In den besichtigten Wohnungen weisen die Wandumfassungen in den Badezimmern gleichfalls unterschiedliche Fliesenbekleidungen auf. Die Dachgeschosswohnung weist zargenhoch großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: hellbeige gewölkt nebst braunbeige umlaufender Bordüre mit geometrischen Motiven und teilweise auch großformatigen Motivfliesen mit entsprechend gestaltetem Dekor auf.

Die im Obergeschoss belegene Wohnung weist nach Sachlage mieterseits zargenhoch großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß mit umlaufender erhabener Bordüre (rot) und entsprechende Kanten-Applikationen (rot) sowie rote Fliesenfugen und eine im Dekor völlig abweichende großformatige Wannenschürze mit davor belegener Schwelle und großformatiger Keramikfliesung in schwarzgrau- bzw. anthrazitfarben changierendem Farbton nebst oberer Bordüre in Kieselsteindekor als schwarze Kiesel auf weißem Grund mit grauen Fugen auf. Der gleichfalls in der Obergeschosswohnung belegene separate Toilettenraum weist zargenhoch großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, türkisgrün-weiß gewölkt bzw. leicht changierend) mit halbhoch umlaufender kräftig türkisfarbener Bordüre auf.

Die im Erdgeschoss rechts belegene Wohnung weist in dem hier vorhandenen innenliegenden Duschbadezimmer Wandumfassungen mit raumhoher großformatiger Keramikfliesung (ca. 20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht grau marmorierend nebst umlaufender Bordüre knapp unter der Raumdecke aus beige-braun changierender Kleinmosaikfliesung auf.

Bzgl. der im Hochparterre postalisch links belegenen Wohnung wurde anlässlich des Ortstermins eine Besichtigung der Wohnung verweigert, so dass Feststellungen über den Ausbaustandard dieser Wohnung nicht getroffen werden konnten.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Treppenhaus des Wohngebäudes weist diagonal verlegte schachbrettartig schwarz-weiß kariert verlegte Mittelmosaikfliesung mit vor den Wandumfassungen umlaufender schwarzer Rechteck-Bordüre ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die aufgehenden Treppenläufe zum Hochparterre und den Obergeschossen weisen vollflächig verlegten PVC-Belag auf den Holz-Trittsstufen nebst Alu-Kantenschiene und auf den Podestflächen auf. Der eingehauste Kellertreppenabgang weist auf den Rollschicht-Ziegelstufen unbedeckten Zementestrich auf.

Der im Treppenhaus an die eingebaute Kellertreppe anbindende Austritt weist zunächst gleichfalls einen unbekleideten Zementestrichboden und im anbindenden Kellerflur einen unbekleideten Ziegelpflasterboden auf. Der Tiefkellerbereich vor der freien Giebelseite des Gebäudes weist partiell einen Terrazzoboden und teilweise einen unbekleideten Zementestrichboden auf.

Die Flure und Wohnräume der in dem Gebäude belegenen Wohnungen weisen weitgehend PVC- oder Linoleumbeläge (beige changierend) mit auf die Holzdielung oder evtl. Parkettböden aufkonfektionierten Hartfaserplatten o.ä. bzw. partiell auch einen Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor o.ä. sowie auch unbekleidete Holzdielen- und Holzparkettböden ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Teilweise sind in den Küchen gleichfalls Laminatböden in Holzdekor und in den Obergeschossen rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, z.T. auch leicht grau marmorierend) oder als großformatige polygonale diagonal verlegte Keramikfliesung in Kleinmosaikdekor (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: grau changierend jeweils mit Randeinfassung) vorhanden.

Die Badezimmer weisen rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: beige gewölkt entsprechend den Wandumfassungen im Dachgeschoss) und als großformatige rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung jeweils grau oder anthrazit changierend im Badezimmer und in dem separaten Toilettenraum diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, türkisgrün changierend) im Obergeschoss auf. Die im Erdgeschoss postalisch rechts belegene Wohnung weist in dem innenliegenden Duschbadezimmer rektangulär verlegte keramische Mittelmosaikfliesung (ca. 10 cm x 10 cm, geschmacksneutral: weiß) gleichfalls im Bereich des bodengleichen Duschstandes auf.

Die Balkone bzw. die Balkonterrasse über dem Erker weisen Zementestrichboden u.a. mit keramischer Mittelmosaikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf.

Decken:

In dem Hauseingangsbereich des Treppenhauses und im aufgehenden Treppenhaus weisen die Kappendecken und die Winkelfalzsteingewölbewangen der Treppenläufe glatt gefilzten Kalkputz und pastellgelben Anstrich entsprechend den Oberwandflächen auf.

Im Treppenhauskopf ist die Raumdecke nach diesseitiger Einschätzung als Gipskartonbeplankung ausgeführt und gleichfalls entsprechend den Treppenlauf- und Podestuntersichten gestrichen (pastellgelb).

Die Raumdecken in der im Dachgeschoss belegenen Wohnung sind durchgehend zu dem darüber belegenen Kriechboden und auch an den nur knappen Dachschrägen mit einer Gipskartonbeplankung versehen.

In den Normalgeschosswohnungen sind die Raumdecken vermtl. teilweise noch als Rohrputzdecken aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. mindestens in den technischen Räumen bzw. im Bereich veränderter Grundrisse mit GK-Unterdecken als sogen. Trockenputz oder entsprechenden sonstigen Unterdecken versehen.

Im Kellergeschoss weist die Preußische Kappendecke allenfalls einen Schlämmputz bzw. einen Kalkanstrich o.ä. (weiß) in beiden Kellerebenen auf. Eine Dämmung der Kellerdecke ist nicht vorhanden.

Fenster:

Das straßenseitige Mehrfamilienwohnhaus weist nach örtlichem Eindruck durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen bzw. der Balkonterrasse über dem Erker noch aus der vermtl. in den Jahren 1999/2000 durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahme auf. Sowohl die Treppenhausfenster mit in der Verglasung verbauter altbautypischer Fenstersprossung als auch die über Terrain aufgehenden Kellerfenster sind als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Eine einbruchshemmende Ausführung der Fenster liegt allerdings nicht vor. Allerdings weisen die im Hochparterre belegenen Wohnungen mit Ausnahme der beiden Küchen und des Badezimmers sowie des Toilettenraums der postalisch links spannenden Wohnung Rollläden auf. Das innenliegende Badezimmer der postalisch rechts spannenden Wohnung im Erdgeschoss weist nach Sachlage eine motorische Belüftung auf.

Die Fenster weisen Sohlbankbekleidungen aus Aluminium sowie Werzalit-Lateibänke oder keramische Fliesung in den Sanitärräumen auf. Im Treppenhaus sind gleichfalls Werzalit-Lateibänke vorhanden.

Die Kellerfenster weisen schräg abfallende unbekleidete Putzflächen ohne Lateibänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstür des Wohngebäudes zum Treppenhaus ist als einfache halbhoch geschlossene zweiteilige Holz-Rahmentür mit Drahtglasausschnitten in Holzzarge mit hellblauem Anstrich ausgeführt. Der an die Kelleraußentreppe anbindende Hauseingang zum Tiefkeller weist eine gleichfalls nur einfache Doppelflügel-Brettholztür in Holzzarge (naturtonbelassen) auf.

Innerhalb des Treppenhauses weist der eingebaute Kellertreppenabgang eine T30-Stahlblechtür in Stahleckzarge mit Anstrich (hellblau) und die in den aufgehenden Geschossen belegenen Wohnungen Eingangstüren als Mehrfüllungstüren mit kleinteiligen Oberlicht-Glasausschnitten in Holzfuttern und Bekleidungen entsprechend den als Blindtüren erhaltenden Mitteltüren gleichfalls mit Lackanstrich (hellblau) auf.

Abweichend ist lediglich die im Dachgeschoss belegene Wohnungseingangstür als naturtonbelassene Buchenholz-furnierte oder folierte Holzplattentür mit Weitwinkelspion in Stahl-Umfassungszarge ausgeführt.

Die Raamtüren im Dachgeschoss sind als lackierte Holzplattentüren in Stahl-Eck- oder Umfassungszargen (weiß) ausgeführt. In den Normalgeschosswohnungen sind die Türen als Holz-mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. partiell in Umbaubereichen auch als Holzplattentüren jeweils mit Lackanstrich (weiß) ausgeführt. Einzelne Türöffnungen weisen Rundbogendurchgänge ohne Türflügel auf.

Im Kellergeschoss weisen die Mieter-Abstellverschlüsse entsprechend den Wandscheidungen einfache Brettholztüren mit Angeln und Bändern auf - zwischen dem Mieterkellerteil und dem haustechnischen Tiefkellerbereich ist eine Stahlblechtür vermtl. in T30-Qualität vorhanden. Innerhalb des Tiefkellers weist der Toilettenraum eine einfache Brettholztür auf.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen in dem Wohngebäude sind vermtl. durchgehend Ende der 1990er Jahre als Unterputzinstallation mit vertikalem Steigestrang und horizontaler Verteilung verstärkt und weitgehend erneuert worden, wobei die Stromzähler als Wechselstromzähler im Hauseingangsbereich vor der eingebaute Kellertreppe in einem Zählerschrank zentralisiert worden sind.

Innerhalb der Wohnungen selbst sind Unterputzinstallationen mit einer nach örtlicher Einschätzung ausreichenden Anzahl an Stromkreisen nebst Deckenstromauslässen, Lichtschaltern und Steckdosen etc. sowie zeitgerechten Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern vorhanden.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage elektrische Herdanschlüsse auf. In den Badezimmern bzw. den Küchen sind zusätzliche Steckdosen auch für Waschmaschinenstellplätze vorhanden. Das innenliegende Duschbadezimmer der im Hochparterre postalisch rechts belegenen Wohnung weist eine motorische Belüftung vermtl. über einen früheren Rauchgaszug auf.

Ein Breitbandkabelanschluss sowie Telefonanschlüsse bzw. Anschlüsse u.a. für einen Router sind nach Sachlage auf dem Grundstück bzw. in den Wohnungen verfügbar. Auf dem Dach des

Gebäudes befindet sich eine terrestrische Antenne sowie eine Parabol-Antenne für Satellitenempfang (vermtl. privat).

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner ist vorhanden - ein Videoporter o.ä. ist nicht verfügbar.

Rauchwarnmelder sind nach örtlichem Eindruck in den Wohnungen überwiegend vorhanden. In der im Dachgeschoss belegenen Wohnung und im Treppenhauskopf sind Rauchwarnmelder nicht verbaut.

Im Kellergeschoss sind sogen. Schildkröten und noch aus DDR-typischer Produktion erhaltene Langfeldleuchten vorhanden. Die im Kellergeschoss verbauten Feuchtrauminstallationen als Mantelkabeln auf dem Rohmauerwerk stammen weitgehend noch aus DDR-typischer Produktion bzw. aus der Rekonstruktionsphase in den 1970er Jahren. Partiiell sind allerdings auch neuzeitliche Elektroinstallationen vorhanden.

In dem Treppenhausaufgang sind wandverwahrte Beleuchtungselemente vorhanden. Die Treppenhausbeleuchtung wird über Zeitschaltautomaten gesteuert - eine Steuerung über Bewegungsmelder o.ä. ist nicht vorhanden.

Über der Hauseingangstür ist eine moderne Schildkrötenleuchte vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter verbaut. Zusätzlich sind wandverwahrte Kandelaber im Zuwegungsbereich an der Gebäuderückseite und der freien Giebelseite mit Kabelkanalinstallationen auf Putz und Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder vorhanden.

An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich eine Hausnummernleuchte mit Steuerung vermtl. gleichfalls über Dämmerungsschalter.

Heizung:

Das auf dem Grundstück aufstehende straßenseitige Wohngebäude weist eine Gas-Zentralheizung mit einem Gas-Heizkessel vermtl. als Niedertemperatur- oder ggf. bereits als Brennwertkessel im Tiefkeller des Gebäudes aus dem Jahre 2000 (lt. Energieausweis) auf. In dem anbindenden Rauchgaszug ist vermtl. ein Einzugsrohr vorhanden.

Das Treppenhaus und die Wohnungen in dem Wohngebäude weisen zeitgerechte Konvektoren als Plattenheizkörper und in den Badezimmern partiell als Stahlgliederheizkörper (sogen. Handtuchwärmer) nebst Thermostaregelventilen und konventionellen Heizkostenverteilern sowie Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen auf.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - im Kellergeschoss ist ein Warmwasserspeicher vermtl. mit 300 L Volumen vorhanden. Eine Warmwasserzirkulationsleitung dürfte gleichfalls vorhanden sein.

Eine Kaminfeuerstelle oder ein sogen. Einzelbrennerofen als sogen. Schwedenofen o.ä. ist in den Wohnungen nicht vorhanden.

Sanitärausstattung:

Alle in dem Gebäude belegenen Wohnungen weisen zeitgerechte Sanitärausstattungen mit Einbauliegewannen als Stahl- oder Acryl-Einbauwannen, entsprechende Duschtassen bzw. im EG rechts als bodengleicher Duschstand mit Bodeneinlauf und Acryl- oder Echtglas-Spritzschutz-Elementen jeweils mit Einhebel-Mischarmaturen, Schlauchbrause nebst Duschstange und sogen. Regendusche sowie Porzellan-Waschtische, teilweise wandhängende Porzellan-Bidetbecken jeweils mit Einhebel-Mischarmatur und wandhängende Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte auf.

Die im Dachgeschoss verbauten Sanitärobjekte weisen den Sanitärfarbton „saharabeige“ auf. Die im Obergeschoss belegene Wohnung weist im Badezimmer Objekte im Farbton „sanitärweiß“ und im separaten Toilettenraum im Farbton „mintgrün“ auf. Die im Erdgeschoss rechts belegene Wohnung weist durchweg geschmacksneutral weiße Sanitärobjekte auf.

Die Art und der Umfang der Sanitärobjekte in der im Hochparterre postalisch links belegenen Wohnung ist aufgrund der verwehrten Zugänglichkeit nicht bekannt geworden.

In den Badezimmern bzw. den Küchen sind nach örtlichem Eindruck außerdem Waschmaschinenanschlüsse vorhanden. Die Armaturen der Sanitärräume sind durchweg verchromt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind durchweg unter Putz bzw. in Wandschlitzten bzw. hinter GK-Vor-satzschalen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Nach diesseitiger Einschätzung sind die Frisch- und Abwasser-Ver- bzw. Entsorgungsleitungen weitgehend bereits als Kupferrohr-Frischwasser- und Hart-PVC-Abwasserrohrleitungen erneuert worden. Die Grundleitung ist nach Sachlage mindestens partiell noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und nach Sachlage gleichfalls zu erneuern.

Küchenausstattungen:

Die Küchen weisen nach örtlichem Eindruck in den vermieteten Wohnungen mieterseits eingestellte bzw. von einem Vormieter übernommene Ausstattungen auf, die insoweit nicht zum Bestand der jeweiligen Wohnungen gehören.

In der Dachgeschosswohnung befinden sich lediglich ein Frisch- und ein Abwasseranschluss als von einem Installationsschacht abgehende Aufputz- bzw. Vorwandinstallationen. Zusätzlich ist ein Edelstahl-Wrasenabzug ggf. von einem früheren Mietverhältnis für einen Herd vorhanden - ein elektrischer Herdanschluss ist gleichfalls vorhanden.

Die weiteren Wohnungen weisen nach Sachlage gleichfalls Anschlüsse für Elektroherde auf. Die mieterseitigen Küchenausstattungen sind zeitgerecht und umfassen Herde mit Glaskeramikkochfeld und Bratröhre sowie Edelstahl-Wrasenabzüge oder Aktivkohlefilter und eine in die Arbeitsfläche integrierte Kunststeinspüle o.ä. nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Frisch- und Abwasseranschlüsse entsprechen denen der Badezimmer und sind unter Putz bzw. in Installationsabspannungen verzogen.

Die auf dem Grundstück belegene Remise weist zu der im Erdgeschoss belegenen Nutzungseinheit eine einfache Holzplattentür und zum rechten Bauwich orientierte Kunststoff-Isolierglasfenster nebst Kunststoff-Rollladenpanzern mit Bedienung über Gurtzüge auf. Es sind Werzalit-Lateibänke und Zinkblech-Sohlbänke vorhanden.

Die Wandumfassungen sind verputzt bzw. gespachtelt bzw. im Bereich eines innenliegenden Toilettenraums oberhalb des Waschtisches mit einem keramischen Fliesenspiegel (weiß) ausgestattet. Türöffnungen weisen Holzplatten- und -rahmentüren u.a. als Rotholztüren mit Glasausschnitt in Stahlzargen auf.

Die Raumdecke ist als Gipskarton-Unterdecke ausgeführt. Der Fußboden ist mit einem PVC-Belag in Buchenholz-Schiffsbodendekor bekleidet.

Der innenliegende Toilettenraum weist ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten und einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie Vorwandinstallationen als Kupferrohr- und Hart-PVC-Leitungen auf.

Die Räume weisen Konvektoren als Plattenheizkörper mit Vorwandinstallationen als Kupferrohr-Vor- und Rücklaufleitungen vermtl. mit Anschluss an die Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss des Wohngebäudes auf. Inwieweit ggf. in Ansehung der Verfügbarkeit des Außenwandschornsteins mit Einzugsrohr an der vorderen Giebelseite des Gebäudes eine dezentrale Beheizung und Warmwasserversorgung über eine Gas-Kombitherme besteht, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Die im Obergeschoss der Remise belegene Nutzungseinheit weist eine $\frac{3}{4}$ -hohe Kunststoff-Isolierglasfenstertür als Zugang oberhalb einer vergleichsweise hohen Schwelle mit Zugang über die außenliegende Stahltreppe auf. Innerhalb der Nutzungseinheit befinden sich in der zum rechten Bauwich orientierten Fensterfront und in der rückwärtigen Giebelseite kleine Fensterlücken mit lediglich ca. 40 cm Brüstungshöhe. Es sind verputzte bzw. gespachtelte Wandumfassungen, eine Gipskarton-Unterdecke bei einer maximalen Raumhöhe von ca. 1,70 m unter der Firstpfette des Pultdaches und ein OSB-Spanplattenboden vorhanden.

Der im Obergeschoss belegene Großraum ist nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls zentral beheizt. Ein Toilettenraum ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Das Kellergeschoss der Remise weist einen Zementestrichboden und Rohmauerwerkumfassungen sowie eine mit PE-Folie abgehangte Raumdecke unterhalb der Holzbalken bzw. im rückwärtigen Raumteil unterhalb der dort vorhandenen Stahlbetondecke (s.o.) auf.

Zum Treppenloch der Kelleraußentreppe sind ein Kunststoff-Isolierglasfenster und eine entsprechende Rahmentür mit Glasausschnitt vorhanden - im rückwärtigen Raumteil ist ein unter Terrain liegendes in Kunststoff-Kellerlichtschacht belegenes Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden.

Elektroinstallationen sind vorhanden. Das unmittelbar unter der Kellersohle hoch anstehende Grundwasser wird dem Vernehmen nach regelmäßig nach heftigen Niederschlägen mit einer Pumpe abgesenkt, so dass die Durchfeuchtung mindestens begrenzt wird. Eine Beheizung der Kellerräume besteht nicht.

Zu der darüber belegenen Nutzungseinheit sind nach Sachlage Kupferrohr- und Kunststoffverbundrohrleitungen sowie Hart-PVC-Abwasserrohre und eine noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Grundleitung vorhanden. Eine Gartensprennventil ist an der Gebäudefront zum rechten Bauwich gleichfalls vorhanden.

Der an die Vorderseite der Remise angrenzende 1-geschossige nicht unterkellerte Vorbau als ehemalige Waschküche mit Nutzung nunmehr als Fahrradabstellraum weist einen unbedeckten Zementestrichboden mit Bodeneinlauf und verputzte Wandumfassungen sowie eine glatt gefilzte Putzdecke unter der unmittelbar über dem Raum belegenen Pultdachfläche auf.

Der aus dem Freien zugängliche Fahrradabstellraum weist lediglich die Außenumfassungen und keine weitere Teilung der Fläche auf - es ist ein barrierefreier Zugang über eine Holzplattentür mit außenseitig aufkonfektionierte Stahlblechplatte und kleinem Drahtglasausschnitt noch aus DDR-typischer Produktion und ein einfachverglastes Holzfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

An medialen Ausstattungen ist lediglich ein Elektroanschluss als Aufputzinstallation vorhanden - ehemals vorhandene Frisch- und Abwasserinstallationen sind nicht mehr verfügbar. Der Raum ist nicht beheizbar.

Der an die Remise rückwärtig anbindende Massivschuppen weist einen Zementestrichboden und Rohmauerwerkumfassungen sowie eine glatt gefilzte Putzdecke auf.

Der unmittelbar aus dem Freien zugängliche Kaltlagerraum weist weder einen raumbildenden Ausbau noch mediale Ausstattungen auf. An der Fassade verlaufen einzelne Mantelkabel auf Putz u.a. zu wandverwahrten Außenleuchten, deren Lampenaufsätze allerdings fehlen. Die Leitungen sind als freihängende Kabel zur Garagenzeile und dem anbindenden Unterstand weitergeführt - inwieweit der Lagerraum innerhalb des Massivschuppens gleichfalls eine Stromversorgung aufweist, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden.

Tatsächlich handelt es sich lediglich um einen Kaltlagerraum mit Holz-Einfachfenstern noch aus dem ursprünglichen Bestand und einer einfachen Holzplattentür mit nach außen aufschlagen-

dem Türflügel und feststehendem Oberlicht gleichfalls mit Einfachverglasung. Eine Eingangsschwelle ist nicht vorhanden, so dass der Zugang barrierefrei ist.

Der über dem Lagerraum belegene Kriechboden ist in der rückwärtigen Giebelseite oberhalb des Pultdaches des gedeckten Unterstandes über eine Brettholzluke zugänglich - ein raumbildender Ausbau oder mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier nicht vorhanden.

Der gedeckte Unterstand hinter dem Massivschuppen weist einen mit Zementestrich befestigten Boden vermtl. auf Unterbeton und ein leichtes Wellblechdach sowie rückwärtig an der Giebelseite und zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück nur leichte Brettholzscheidungen auf. An medialen Ausstattungen sind nach Sachlage elektrische Anschlüsse vorhanden.

Die Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen weist verputzte Wandumfassungen nebst kleinem Glasbausteinfeld in der rückwärtigen und Ventilationsöffnungen als auf den Läuferseiten verbaute Hochlochziegel und jeweils ein Doppelflügeltor aus Holz noch aus dem ursprünglichen Bestand in der vorderen Front der jeweiligen Einzelgarage sowie einen unbekleideten Zementestrichboden und eine Asbestzement-Wellplattendeckung ohne Unterdecke auf.

An der vorderen Front der Garagenzeile sind Mantelkabel auf Putz verlegt, über die allerdings lediglich die durch den Miteigentümer genutzte rechte Garage der Zeile versorgt wird - in der rechten Garagen sind Steckdosen und über der Einfahrt eine Außenleuchte als Kugellampe verwahrt.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der Bruttorauminhalt der auf dem Grundstück belegenen Gebäudeanlage beträgt insgesamt ca. 2.814,04 m³ (hiervon entfallen auf das Wohngebäude ca. 1.951,57 m³) nach diesseitiger Ermittlung anhand der rudimentär vorliegenden Geschosspläne ohne Gebäudeschnitt gemäß Baugenehmigung Nr. 329 vom 06.06.1972 sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die Bruttogrundfläche beträgt ca. 949,10 m² ohne Unterstand und ohne Garagenzeile nach diesseitiger Ermittlung anhand der rudimentär vorliegenden Geschosspläne von OG und DG des Wohngebäudes und des Waschraum-Anbaus gemäß Baugenehmigung Nr. 329 vom 06.06.1972 sowie der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen weisen im Vorgartenbereich eine Rasenfläche nebst losem Buschwerk und unmittelbar vor der Hauseingangsfront eine kleine Betonestrichfläche als Müllgefäßstellplatz auf. Die Zuwegung und Garagenzufahrt im rechten Bauwich weist unmittelbar vor der aufgehenden Giebelseite des straßenseitigen Wohngebäudes einen knapp 1,00 m breiten Zementestrichstreifen als Hauszuwegung auf - der daneben belegen Fahrstreifen zum rückwärtigen Grundstücksteil bzw. den ggf. ungedeckten und den Garagenstellplätzen weist lediglich gestampften Boden u.a. als Sand bzw. Kiesschüttung auf. Die Gehwegüberfahrt aus dem Straßenraum weist eine abgesenkte Bordschwelle und Kleinsteinpflasterung auf.

Am Auslauf des Zufahrtbereichs ist die Grundstücksfläche zwischen Hauszuwegung und rechter Grundstückseinfriedung mit vollflächig mit Rasengittersteinen aus Beton befestigt und bis zur Rangierfläche vor der Garagenzeile fortgesetzt.

Unmittelbar hinter dem straßenseitigen Wohngebäude bzw. vor der Hauseingangsfront befindet sich seitlich der mit Rasengittersteinen befestigten Garagenzufahrt eine rot eingefärbte Betonsteinpflasterung der Hauszuwegung mit anbindender Freifläche ggf. als weitere PKW-Stell-

platzfläche für 2 ungedeckte PKW. Lediglich ein unmittelbar vor der Hauseingangsfront des Wohngebäudes belegener schmaler Streifen weist einen mit Kleinsteinpflasterung von der rot eingefärbten Betonsteinpflasterung abgesetzten Zementestrichstreifen noch aus einem älteren Bestand zwischen der in der rückwärtigen Gebäudefront belegenen gedeckten Kelleraußentreppe und dem Treppenhauszugang auf. Tatsächlich geht die mit Zementestrich befestigte Fläche als Hauszuwegung auch zur Nachbarbebauung respektive bis zur Grundstücksgrenze weiter - auf dem angrenzenden Nachbargrundstück ist die Fläche mit einer Ziegelpflasterreihe zu einer dort mit Rasengittersteinen aus Beton befestigten Fläche abgesetzt.

Der rückwärtige Grundstücksteil auf dem hier betroffenen Grundstück weist auf Höhe der Remise vor der rechten Grundstücksgrenze noch Rasengittersteine aus Beton im Bereich einer Fahrspur zur Garagenzeile auf, die allerdings stark durch Rasenbewuchs überwuchert und kaum noch erkennbar ist. Nach diesseitigem Eindruck läuft die insoweit befestigte Garagenzufahrt etwa auf Höhe des Massivschuppen-Anbaus an die Remise aus. Der Bereich vor der Garagenzeile ist vermtl. unbefestigt geblieben und weist Rasenbesatz und lose Sträucher etc. und im Luftraumprofil der Zufahrt der mittleren Garagen einen hochstämmigen Laubbaum auf.

Hinter der Garagenzeile bzw. der rückwärtigen Stirnseite des gedeckten Unterstandes ist ein ca. 1,00 m breiter Grundstücksstreifen verblieben und mit sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs und an den Fassaden aufgehenden Rankgewächsen vorhanden.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze hinter der Garagenzeile und der rückwärtigen Stirnseite des gedeckten Unterstandes weist einen einfachen Maschendrahtzaun auf. Zu dem links angrenzenden Grundstück ist im Bereich des rückwärtigen Grundstücksteils mit Ausnahme der Grenzbebauung auf dem hier betroffenen Grundstück bzw. dem Nachbargrundstück keine Einfriedung vorhanden - die Vorgartenflächen weisen zwischen den beiden hier angrenzenden Grundstücken eine an das Fallrohr in der straßenseitigen Front des auf dem hier betroffenen Grundstücks aufstehenden Wohngebäudes anbindende Entwässerungsrinne aus Beton und im Übrigen einen durchgehenden Vegetationsbestand ohne Grenzscheidung auf. Die rechte Grundstücksgrenze weist durchgehend vom Straßenraum bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen gleichfalls nur einfachen Maschendrahtzaun auf.

Die straßenseitige Grundstücksfront weist einen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen kniehohen Sichtmauerwerksockel mit darauf aufgesatteltem schmiedeeisernem Stahlgitterzaun in Jugendstildecor zwischen Sichtmauerwerkspfeilern mit Jugendstil-Relief als Putzlinse in der vorderen Ansichtsfläche und Ganit-Kopfplatten an der linken Grundstücksgrenze und an der gleichfalls mit Sichtmauerwerkspfeilern eingefassten Toreinfahrt mit hierzwischen verbauter neuzeitlicher feuerverzinkter Stahlgitter-Doppelflügel-Toranlage u.a. mit Schlupfpforte auf.

An die Zaunanlage ist straßenseitig eine Briefkastenanlage montiert - eine Klingel- und Gegensprechanlage ist in der Laibung des linken Torpfeilers und an der Hauseingangstür in der rückwärtigen Hauseingangsfront des Mehrfamilienhauses vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück weist ein Mehrfamilienwohnhaus mit zentralem Treppenhausaufgang und hieran anbindenden 4 Wohnungen auf, wobei das Erdgeschoss als Hochparterre 2-spännig organisiert ist und im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss jeweils lediglich 1 Wohnung anbinden. Ehemals vorhandene weitere Wohnungen im Hochparterre und im Obergeschoss weisen lediglich noch Blindtüren auf, so dass diese Geschosse den Eindruck einer Dreispännigkeit erwecken.

Der Dachgeschossausbau mit nunmehr 1 Wohnung entspricht nicht dem ursprünglichen Bestand als ehemals vorhandener Rohdachboden.



Im Kellergeschoss befinden sich Abstellverschlüsse und technische Nebenräume mit Hausanschlussraum u.a. als Heizzentrale - eine frühere Nutzung als Sargmacherei im Tiefkellerbereich des Geschosses ist im Wesentlichen als Hausanschlussraum ausgelegt und wird teilweise zu Lagerzwecken durch die Grundstückseigentümer genutzt.

Zur allgemeinen Nutzung durch die Mieter steht ein separater Anbau an die rückwärtige Remise als Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Remise selbst weist im Erdgeschoss einen gewerblich nutzbaren Raumbereich u.a. mit Toilettenraum und Nutzung derzeit zur Überwinterung für Garten-Topfpflanzen etc. auf.

Im Obergeschoss der Remise ist ein allenfalls zu Hobbyzwecken nutzbarer wohnraumgleich ausgebauter gleichfalls beheizter Raum mit Zugang über eine Außentreppe und ca. 1,50 m hohe Fenstertür mit extrem hoher Zugangsschwelle sowie zu Wohn- oder Gewerbebezwecken unzureichender Raumhöhe, unzulässiger Brüstungshöhe der Fensterluken und unzureichender Belichtung über die Fensterfläche vorhanden.

Die Kellerfläche der Remise ist als Lagerfläche aufgrund des nach heftigeren Niederschlägen regelmäßig abzupumpenden Grundwasserspiegels unterhalb der Gebäudesohle allenfalls eingeschränkt nutzbar.

Der an die Remise anbindende Massivschuppen (sogen. „Maschinenraum“) weist einen unbeheizten Großraum als Kaltlager auf.

Der gedeckte Unterstand für Lagergut stellt im gegenwärtigen Erhaltungszustand keinen nachhaltigen Bestand auf dem Grundstück dar.

Die Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen wird zum Unterstellen von PKW- nach diesseitigem Eindruck und vorliegenden Unterlagen nicht mehr genutzt - tatsächlich liegt eine Nutzung der Einzelgaragen allenfalls noch als Lagerraum vor.

Ungedeckte PKW-Stellplätze auf dem Grundstück sind nach Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht genehmigt und insoweit bauordnungsrechtlich nicht vorhanden. Allerdings ist die befestigte Stellplatzfläche vor der Hauseingangsfront des Mehrfamilienwohnhauses auf dem Grundstück nach Sachlage für 2 PKW ausreichend.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche der 4 in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen und der gewerblich vermieteten Hobbyfläche mit Nutzung als Bürofläche im Obergeschoss der Remise und des Kaltlagerraums im Massivschuppen und der weiteren Lagerfläche in der Garagenzeile konnten seitens der Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden.

Nach vorliegendem aktuellen Mieterspiegel ergibt sich die Gesamtwohnfläche und die vermietete bzw. vermietbare Nutzfläche auf dem Grundstück wie folgt:

Wohnflächen		
EG postalisch links	70,39 m ²	
EG postalisch rechts	36,70 m ²	
OG postalisch links/rechts	107,81 m ²	
DG postalisch Mitte	<u>107,52 m²</u>	
Wohnflächen	322,42 m ²	322,42 m ²
Hobbyfläche mit gewerblicher Nutzung		
OG Remise	50,00 m ²	
EG Remise	50,00 m ²	
Lagerfläche im Kaltlagerraum des ehem. „Maschinenraums“ (Massivschuppen)	<u>40,00 m²</u>	
	140,00 m ²	<u>140,00 m²</u>
Gesamtwohn-/Nutzfläche		462,42 m ²

In den Flächen sind weder Kellerflächen noch die Flächen des externen Fahrradraums als frühere Waschküche, die Flächen der gedeckten Unterstände oder die Garagenflächen enthalten.

Mit Ausnahme der Garagenflächen (3 Einzelgaragen) sind diese Flächen nicht vermietbar. Ungedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nach Sachlage nicht genehmigt und insoweit merkantil nicht zu berücksichtigen.

Die Gesamt-Wohnfläche aus den über dem Kellergeschoss belegenen Flächen des Wohngebäudes beträgt ca. 322,42 m² und entspricht der Größenordnung der sich aus der Geschossfläche des Gebäudes von 452,67 m² unter Berücksichtigung nur der Wohngeschosse als Vollgeschosse ergebenden Wohnfläche unter Abzug der Konstruktions- und neutralen Erschließungsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,73 für Wohnhäuser mit Baujahr bis 1919 gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025, Seite 45) - $452,67 \text{ m}^2 \text{ GF} \times 0,73 = 330,45 \text{ m}^2$.

Die überschläglich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohnfläche von 330,45 m² liegt lediglich ca. 2,5 % über der Summe der Wohnflächenaufstellung des vorgelegten Mieterspiegels und insoweit gemäß höchststrichterlicher Rechtsprechung im zulässigen Toleranzrahmen evtl. Wohnflächenabweichungen.

Die Summe der Einzelflächen für die Wohnungen ist insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde zu legen.

Der wohnraumgleich ausgebaute Hobbybereich im Obergeschoss der Remise mit gewerblicher Nutzung zu Bürozwecken und der nach Mietvertrag stattdessen an den gegenwärtigen Mieter vermietete, aber zur Überwinterung von Garten- bzw. Topfpflanzen genutzte wohnraumgleich ausgebaute Bereich im Erdgeschoss der Remise weisen mit jeweils rd. 50,00 m² nach Mieterspiegel ausgewiesener Nutzfläche bei hier vorliegender Grundfläche des Gebäudes von ca. 63,00 m² gleichfalls eine plausible Nutzfläche auf.

Entsprechendes gilt für dem Massivschuppen mit Kaltlagerraum („Maschinenraum“) bei ca. 49,00 m² Grundfläche.

Die auf dem Grundstück wohnansässigen Mieter und auch die nicht wohnansässigen Gewerbe- und Garagenmieter haben an den Grundstücksfreiflächen nach Sachlage keine individuellen Nutzungsrechte.

• **Miet-Erträge:**

Angaben zur Miethöhe der in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen und der gewerblich vermieteten Hobbyfläche mit Nutzung als Bürofläche im Obergeschoss der Remise sowie für den Kaltlagerraum im Massivschuppen und eine Garage der Garagenzeile sind in dem vorliegenden Mieterspiegel ausgewiesen, wobei der gleichfalls vorliegende Mietvertrag für die in der Remise belegenen Gewerbefläche als Vermietungsgegenstand nicht die Hobbyfläche im Obergeschoss, sondern die im Erdgeschoss der Remise belegene Fläche ausweist.

Nach vorliegendem lt. Auskunft aktuellem Mieterspiegel ergibt sich der Gesamtertrag der auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten wie folgt:

- EG links	399,11 €/Mo. bzw.	5,67 €/m ² bei	70,39 m ² Wfl. (Vertrag v. ca. 1990)
- EG rechts	450,00 €/Mo. bzw.	12,26 €/m ² bei	36,70 m ² Wfl. (Vertrag v. 01.06.2024)
- 1.OG rechts/links	721,20 €/Mo. bzw.	6,69 €/m ² bei	107,81 m ² Wfl. (Vertrag v. 15.11.1988)
- DG Mitte	0,00 €/Mo. bzw.	0,00 €/m ² bei	107,52 m ² Wfl. (Leerst. seit 12/2017)
	1.570,31 €/Mo. bzw.	7,31 €/m ² bei	214,90 m ² Wfl. (ohne Leerstand)

Der Ertrag für die vermietete Gewerbefläche im Erdgeschoss der Remise und tatsächlich durch den betreffenden Mieter gewerblich genutzte Hobbyfläche im Obergeschoss der Remise mit einer unbefristeten Laufzeit und gesetzlicher Kündigungsfrist jeweils zum Quartalsende bzw. der Ertrag für den Kaltlagerraum (sogen. „Maschinenraum“) im Massivschuppen mit einer unbefristeten Laufzeit und gesetzlicher Kündigungsfrist von 3 Monaten beträgt jeweils:

- EG Remise 500,00 €/Mo. bzw. 10,00 €/m² bei 50,00 m² Nfl. (Vertrag v. 01.01.2020)
- Kaltlagerraum 220,00 €/Mo. bzw. 5,50 €/m² bei 40,00 m² Nfl. (Vertrag v. 27.05.2013)

Inwieweit der durch den Verwalter des Grundstücks als Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.2 mit sich selbst vereinbarte Mietvertrag für die Gewerbefläche in der Remise mit einer Eigenfirma des Miteigentümers, deren vermtl. alleiniger Geschäftsführer und alleiniger Gesellschafter bzw. Einzelunternehmer/Selbständiger der Miteigentümer des Grundstücks ist, nachhaltig gesichert ist, ist als Rechtsfrage durch den Unterzeichneten nicht zu beurteilen.

Die Miethöhe der an die Eigenfirma des Miteigentümers des Grundstücks gleichfalls selbst vermieteten Garage beträgt nach vorliegendem sogen. verbundenem Mietvertrag 70,00 €/Monat. Zwei weitere in dem Mietvertrag benannte ungedeckte PKW-Stellplätze für einen Transporter mit einer Miethöhe von 50,00 €/Monat und einen Anhänger in Höhe von 40,00 €/Monat sind bauaufsichtlich nicht genehmigt und insoweit rechtlich und nach örtlichem Eindruck auch technisch nicht vorhanden - ein Mietertrag für die insoweit ungedeckten Stellplätze auf dem Grundstück sind nicht zu berücksichtigen.

• **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr bis 1918 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 35 m² in einer Spanne von 7,68 €/m² bis 12,76 €/m² bzw. i.M. 10,12 €/m²
- von 35 m² bis unter 40 m² in einer Spanne von 7,05 €/m² bis 13,75 €/m² bzw. i.M. 8,98 €/m²
- von 40 m² bis unter 45 m² in einer Spanne von 6,81 €/m² bis 12,64 €/m² bzw. i.M. 9,37 €/m²
- von 45 m² bis unter 50 m² in einer Spanne von 6,33 €/m² bis 12,63 €/m² bzw. i.M. 7,48 €/m²
- von 50 m² bis unter 55 m² in einer Spanne von 5,85 €/m² bis 10,26 €/m² bzw. i.M. 7,45 €/m²
- von 55 m² bis unter 80 m² in einer Spanne von 5,79 €/m² bis 11,50 €/m² bzw. i.M. 7,91 €/m²
- von 80 m² bis unt. 120 m² in einer Spanne von 5,74 €/m² bis 11,05 €/m² bzw. i.M. 7,57 €/m²
- v. 120 m² bis unt. 130 m² in einer Spanne von 5,44 €/m² bis 11,09 €/m² bzw. i.M. 7,25 €/m²
- ab 130 m² in einer Spanne von 5,03 €/m² bis 10,57 €/m² bzw. i.M. 6,98 €/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 2025/2026 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse bis 1949 im Stadtgebiet Nord im Altbezirk Pankow (Ortsteile Blankenfelde, Buch, Französisch Buchholz, Niederschönhausen, Pankow, Rosenthal und Wilhelmsruh) per 3/2025 mit 7,83 €/m² Wfl. und für Baujahre von 1990 bis 2004 mit 9,42 bzw. ohne Berücksichtigung der Baujahresklassifizierung mit i.M. 9,43 €/m² Wfl. sowie im gesamten Stadtgebiet Nord mit im Mittel 8,91 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 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 Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 13125 (Karow/Buch) 11,84 €/m² Wfl. (Spanne von 6,74 €/m² bis 20,63 €/m² bei Ansatz 67,50 m² Wfl.).

Die Bandbreiten für Gewerbemieten von Büro- und Praxisflächen gemäß Gewerbemietenübersicht 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg betragen bei Neuvermietung von

- 1a-Lagen City/West:
 - Flächen bis 300 m²: min. 24,00 €/m², max. 35,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 35,00 €/m²
- 1a-Lagen City/Ost:
 - Flächen bis 300 m²: min. 25,00 €/m², max. 37,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 37,00 €/m²
- 1b-Lagen City/West/Ost:
 - Flächen bis 300 m²: min. 20,00 €/m², max. 26,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 17,00 €/m², max. 26,00 €/m²
- 2a-Bezirkszentren:
 - Flächen bis 300 m²: min. 15,00 €/m², max. 22,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 12,00 €/m², max. 20,00 €/m²
- 2b-Bezirkszentren:
 - Flächen bis 300 m²: min. 13,00 €/m², max. 20,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 11,00 €/m², max. 19,00 €/m²
- Ortsteilzentren:
 - Flächen bis 300 m²: min. 10,00 €/m², max. 20,00 €/m²
 - Flächen ab 300 m²: min. 10,00 €/m², max. 17,00 €/m²
- Wohnstraßen:
 - Flächen bis 300 m²: min. 9,00 €/m², max. 17,00 €/m²



Flächen ab 300 m ² :	min. 9,00 €/m ² , max. 17,00 €/m ²
– Gewerbegebiet:	
Flächen bis 300 m ² :	min. 8,00 €/m ² , max. 15,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min. 8,00 €/m ² , max. 15,00 €/m ²

Nach Veröffentlichung von Savills Deutschland für den Gewerbeinvestmentmarkt in Berlin werden außerhalb der zentralen Lagen bzw. deren Randlagen u.a. ungenutzte Flächen vermehrt als Risiko wahrgenommen, da die Eigentümer hier u.a. mit Abschlägen bei Transaktions- und Mietabschlüssen rechnen müssen.

Zusätzlich ist bei Neuvermietung zu berücksichtigen, dass nach Einsetzen der Corona-Pandemie bzw. dem ersten Auftreten des ersten Corona-Falls in Deutschland im Januar 2020 und spätestens ab Herbst 2020 Arbeitsmodelle mit hybriden Arbeitsstrukturen entwickelt wurden, die zu einer rückläufigen Marktnachfrage für Büroflächen aufgrund der sich verstärkenden Home-office-Nutzung mit bestehender Tendenz zur Internet-Nutzung auch für Konferenzen und sonstigen Meetings geführt haben, was in der Folge zu einer sich verstärkenden Leerstandquote bei auslaufenden Mietverträgen führte.

Die ortsübliche Höhe der Nettokaltmiete für die Lagerflächen mit Büro- und Personalbereichen auf dem Grundstück ist wie folgt abzuleiten.

Die Bandbreiten für sonstige Gewerbeflächen (€/m² Nutzfläche) ergeben sich gemäß Gewerbmietenübersicht 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. bei Neuvermietung mit

– Hallen- und Lagerflächen (500 m ² - 2.000 m ²):	
Innenstadtlage:	min. 9,00 €/m ² , max. 15,00 €/m ²
Außenbezirke:	min. 5,50 €/m ² , max. 9,00 €/m ²
– Werkstatt-/Serviceflächen (100 m ² - 500 m ²):	
Innenstadtlage:	min. 10,00 €/m ² , max. 17,00 €/m ²
Außenbezirke:	min. 9,00 €/m ² , max. 15,00 €/m ²
– Fabriketagen (100 m ² - 300 m ²):	
Innenstadtlage:	min. 12,00 €/m ² , max. 20,00 €/m ²
Außenbezirke:	min. 7,00 €/m ² , max. 12,00 €/m ²

Bei Mischnutzungen für Startup-Unternehmen in stark nachgefragter Lage insbesondere in zentralen Stadtbereichen betragen die Miethöhen bis 28,00 €/m² Nfl.

Für die hier betroffene Gewerbefläche im Erdgeschoss einer rückwärtig auf dem Grundstück aufstehenden Remise in absoluter Stadtrandlage als Büro-, Atelier- oder Werkstattfläche mit einer Größe von rd. 50,00 m² ist die IST-Miete in Höhe von 10,00 €/m² Nfl. in Ansehung der geringen Größe im Rahmen der im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zu erstattenden Verkehrswertermittlung als angemessen in Ansatz zu bringen.

Für die im Obergeschoss der Remise belegene Nutzungseinheit mit hier allerdings u.a. aufgrund der für Gewerbe Zwecke unzureichenden Raumhöhe ist allenfalls eine Nutzung als Lager- oder Hobbyfläche o.ä. zum hälftigen Mietansatz in Höhe von rd. 5,00 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

Der Kaltlagerraum im separaten Massivschuppen ist bei ebenerdiger Zugänglichkeit entsprechend der IST-Miete mit 5,50 €/m² Nfl. in Ansatz zu bringen.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist bei hier vorliegender ausreichender Verfügbarkeit von PKW-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum sowie dem nur sehr einfachen Standard der hier verfügbaren Garagen-Stellplätze nach Sicherung einer ordnungsgemäßen Zufahrt ein Mietansatz von 50,00 €/Stpl./Monat angemessen.

Das auf dem hier betroffenen Grundstück Röbbellweg 70 (Flurstück 104) aufstehende Mietwohngebäude weist einen insgesamt zufriedenstellend gepflegten Erhaltungszustand auf. Verschiedene Mängel sind aber bzgl. der Fassaden zu verzeichnen.

Der energetische Zustand des Gebäudes mit bisher fehlendem Wärmedämmverbundsystem an der Gebäude-Vorder- und der Gebäude-Rückseite, der fehlenden Dämmung der Kellerdecke in den unbeheizten Kellerbereichen, der Beheizung des Gebäudes und der zentralen Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung noch aus dem Jahre 2000 mit fossilem Energieträger ist trotz der sowohl in allen Wohnungen als auch im Treppenhaus sowie im Kellergeschoss bereits Ende der 1990er Jahre bzw. um 2000 eingebauten Kunststoff-Isolierglasfenster ist in Ansehung des nach vorliegendem Energieausweis vom 14.08.2017 des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 4.2 vorhandenen Energieverbrauchs werts von 151,1 kWh (m²a) weiterhin nachteilig.

Tatsächlich sind umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen Ende der 1990er Jahren bis in das Jahr 2000 durch frühere Eigentümer vorgenommen worden. Das Dach ist dem Vernehmen nach zuletzt im Jahre 2024 lt. Angabe der Miteigentümerin aufgrund vorliegender Undichtigkeit allerdings durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer erneuert worden.

Die Wohnungen sind insoweit mit einer sogen. Sammelheizung ausgestattet und weisen durchweg Badezimmer auf, wobei der Standard zeitgerecht ist. Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit von Balkonen bzw. einer Balkonterrasse im Ober- und im Dachgeschoss.

Nachteilig ist die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit auch bereits der Erdgeschosswohnungen im Hochparterre.

Die auf dem Grundstück belegene Remise ist gleichfalls zentral beheizt und weist zentrale Warmwasserversorgung und Kunststoff-Isolierglasfenster im Erd- und Obergeschoss auf. Der Ausbau ist weitgehend wohnraumgleich - für den Eigengebrauch der im EG belegenen Gewerbeeinheit ist eine kleine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Remise verfügbar. Die im Obergeschoss belegene Fläche ist allerdings aufgrund der für eine Gewerbenutzung unzureichenden Raumhöhe allenfalls als Hobby- oder Lagerfläche nutzbar.

Eine zeitgerechte Dämmung der Fassaden der Remise liegt bisher nicht vor. Nachteilig ist die Durchfeuchtungsneigung der Kellersohle mit dem Erfordernis einer regelmäßigen Grundwasserabsenkung nach stärkeren Niederschlägen.

Der Kaltlagerraum im Massivschuppen-Anbau an die Remise ist durchweg einfach - mediale Anschlüsse sind nicht vorhanden. Die Fenster sind noch aus dem ursprünglichen Bestand als Holzeinfachfenster erhalten.

Eine Mietpreisbindung für die auf dem Grundstück belegenen Wohnflächen aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern sind die betreffenden Wohnflächen preisfrei vermietbar nach BGB.

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

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

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Grundstücks wäre eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete bei bestehenden Mietverhältnissen in Ansehung der erzielten Miethöhe bei gegenwärtiger Bestandsmiete als nachhaltig realisierbar zugrunde zu legen. Zusätzlich ist bzgl. der leerstehenden bzw. eigengenutzten Wohn- bzw. Gewerbeflächen bei Neuvermietung eine Miethöhe auf ortsüblichem Niveau in Ansatz zu bringen.

Tatsächlich liegt lediglich die Höhe der Nettokaltmiete der im Hochparterre postalisch links belegenen Wohnung mit 5,67 €/m² unter dem unteren Rahmenwert und die Höhe der Nettokaltmiete der im Obergeschoss postalisch links/rechts belegenen Wohnung mit 6,69 €/m² nur knapp über dem unteren Rahmenwert der Mietspeisspanne der hier jeweils zutreffenden Kategorie des aktuellen Mietspiegels.

Die im Hochparterre rechts belegene Wohnung liegt mit 12,26 €/m² bereits knapp unter dem oberen Rahmenwert der Mietspeisspanne der hier zutreffenden Kategorie des aktuellen Mietspiegels.

Für die im Dachgeschoss postalisch Mitte belegene im gegenwärtigen Bestand leerstehende Wohnung ist in Ansehung des Neuausbaus des Dachgeschosses erst Ende der 1990er Jahre die ortsübliche Miethöhe entsprechend dem Mietspiegelfeld für Baujahre der Wohnungen von 1991 bis 2001 in Höhe von 11,50 €/m² im Niveau des oberen Rahmenwertes für mittlere Wohnlagen unter Berücksichtigung eines Neuvermietungsaufschlags von 10 % unter Berücksichtigung der sogen. Mietpreisbremse zugrunde zu legen.

Die seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen sogen. Mietpreisbremse etc. mit derzeit bestehender Verlängerung bis einschließlich 31.12. 2029 im gesamten Bundesgebiet 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 ist für alle vor dem 01.10.2014 errichteten Wohnungen mit maximal lediglich rd. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

Nach Sachlage liegen für 2 Wohnungen Mindererträge aus unterpreisigen Mietverhältnissen vor, die auf das ortsübliche Mietpreisniveau anzuheben sind.

Bei den diesbzgl. erforderlichen Mieterhöhungsbegehren ist die seit dem 18.05.2013 geltende „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze“ gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung vom 10.04.2018 mit Gültigkeit ab dem 11.05.2018 bis zum 10.05.2023 und Verlängerung zuletzt seit dem 25.03.2023 um weitere 5 Jahre bis nunmehr den 10.05.2028) mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren (Kappungsgrenze) zu beachten.

Allerdings ist eine Erhöhung in der erforderlichen Höhe bis zum ortsüblichen Niveau nicht sofort realisierbar, so dass für die unterpreisig vermieten Wohnungen verschiedene Minderertragsphasen zu berücksichtigen sind. Die Mindermieten sind nachfolgend von dem Gebäudeertragswert in Abzug zu bringen bzw. der mit ortsüblicher Miethöhe zugrunde gelegte Mietansatz über die jeweilige Anpassungsphase zu diskontieren.

Aufgrund der für die betreffenden Wohnungen bereits mehr als 3 Jahre zurückliegenden Miethöheanpassungen ist zunächst eine sofortige Erhöhung im Rahmen der Kappungsgrenze um rd. 15 % vorzunehmen - weitere Erhöhungen werden im Rahmen der Kappungsgrenze nach jeweils 3 Jahren um max. 15 bis zum Erreichen der ortsüblichen Miethöhe erforderlich.

In Ansehung des kurzfristig zu erwartenden neuen Mietspiegels 2026 mit erneut deutlichen Mietpreissteigerungen gegenüber dem Mietspiegel 2024 ist die jeweils bereits über dem Mittelwert der jeweiligen Mietpreiskategorie dieses Mietspiegels liegende Zielmiethöhe in Höhe von 8,62 €/m² Wfl. bzw. in Höhe von 8,85 €/m² für die beiden unterpreisig vermieteten Wohnungen als ortsüblich und nachhaltig realisierbar angemessen.

Der insoweit nachhaltig gesicherte Ertrag des Grundstücks ergibt sich mit:

- EG links 399,11 €/Mo. bzw. 5,67 €/m² bei 70,39 m² Wfl. (Erhöhungspotential +52,2 %; 15,0 % sofort)
- EG rechts 450,00 €/Mo. bzw. 12,26 €/m² bei 36,70 m² Wfl. (leicht überhöhte IST-Miete)
- 1.OG links/rechts 721,20 €/Mo. bzw. 6,69 €/m² bei 107,81 m² Wfl. (Erhöhungspotential +32,1 %; 15,0 % sofort)
- DG Mitte 0,00 €/Mo. bzw. 0,00 €/m² bei 107,52 m² Wfl. (Neuvermietung mit +10 % Mietpreisbremse)

Der Anpassungsbetrag nach sofortiger Erhöhung unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze um 15 % beträgt für die unterpreisigen Wohnungen:

- für die WE im EG links nach Erhöhung auf 6,62 €/m² auf die Zielmiethöhe noch 2,11 €/m²,
- für die WE im OG links/rechts nach Erhöhung auf 7,99 €/m² auf die Zielmiethöhe noch 1,15 €/m².

Die Mindermieten sind nachfolgend von dem Gebäudeertragswert in Abzug zu bringen bzw. der mit ortsüblicher Miethöhe zugrunde gelegte Mietansatz über die jeweilige Anpassungsphase zu diskontieren (s.o.).

Bei einer später höheren ortsüblichen Miethöhe ist für evtl. Mieterhöhungsbegehren bei bestehenbleibenden Mietverhältnissen die Kappungsgrenze und bei Neuvermietung nach gegenwärtigem Stand weiterhin die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen.

• **fikt. Rohertrag:**

Wohnflächen (Mehrfamilien-Wohnhaus):

EG postalisch links*

70,39 m² x 8,62 €/m² = 606,76 €

EG postalisch rechts

36,70 m² x 12,26 €/m² = 449,94 €

OG postalisch links/rechts*

107,81 m² x 8,85 €/m² = 954,12 €

DG postalisch Mitte

107,52 m² x 11,50 €/m² = 1.236,48 €

322,42 m² Wfl. 3.247,30 €

3.247,30 €

)* Minderertragsmieten mit Anpassungsphasen

<u>Gewerbe-/Bürofläche (EG - Remise):</u>		
50,00 m ² x 10,00 €/m ² =	500,00 €	500,00 €
<u>Hobby-/Lagerfläche (OG - Remise):</u>		
50,00 m ² x 5,00 €/m ² =	250,00 €	250,00 €
<u>Kaltlagerfläche (EG - Massivschuppen):</u>		
40,00 m ² x 5,50 €/m ² =	220,00 €	220,00 €
<u>PKW-Stellplätze:</u>		
3 Garagen-Stpl. x 50,00 €/Stpl./Mo.	<u>150,00 €</u>	<u>150,00 €</u>
	1.120,00 €	4.367,30 €
 Gesamtertrag/Monat (nettokalt):	 4.367,30 €	 [$\triangleq$ 9,44 €/m ² Wfl./Nfl.]
(bei Ansatz von 462,42 m ² Wfl./Nfl.)		

• **Bewirtschaftungskosten:**

Angaben über die Bewirtschaftungskosten etc. konnten lediglich hinsichtlich der in den Jahren 2023 bis 2025 entstandenen Erhaltungskosten mitgeteilt werden.

Angaben zu den Verwaltungskosten, den laufenden Instandhaltungsaufwendungen und den Betriebskosten liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells sind auf der Grundlage der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV21 analog der bisher geltenden Ertragswertrichtlinie im Rahmen des Ertragswertverfahrens Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten aber entbehrlich.

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten mit Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand, aber ohne umlagefähige Betriebskosten (Ansatz von Nettokaltmieten), ergibt sich gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21, Anlage 3, gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblich wie folgt.

Den Bewirtschaftungskosten nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 und § 32 ImmoWertV21 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 3 gemäß GAA-Modell werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahresroherträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 19.09.2025, Seite 2477 ff., folgende jährliche Ansätze zugrunde gelegt:

- Verwaltungskosten (§ 12 Abs. 5 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 01.01.2024 (GAA-Modell)
 - Wohnen: 351,00 € jährlich je Wohnung
 - Gewerbe/Sonstiges
 - incl. PKW-Stpl.: 3 % vom gewerblichen Jahres-Mietertrag
- Instandhaltungskosten (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 mit Anpassung zum 01.01.2024 (GAA-Modell)

Wohnen: 13,80 €/m² Wfl.; Garagen: 104,00 €/Stpl.; offene Wageneinstellplätze: 52,00 €/Stpl.; Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen: 100 vom Hundert für Wohnen; Nebennutzungen (Werkstatt, Lager etc. im Keller): 30 vom Hundert für Wohnen

- Mietausfallwagnis (§ 12 Abs. 5 Nr. 2 ImmoWertV21) gemäß Anlage 3 ImmoWertV21 (GAA-Modell)
bei Wohnnutzung 2 % und bei gewerblicher Nutzung 4 % der jährlichen Nettokaltmiete

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich hiernach wie folgt:

Verwaltungskosten:

4 WE x 351,00 €/WE	=	1.404,00 €/a
13.440,00 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	403,20 €/a

Instandhaltungskosten:

13,80 €/m ² x 322,42 m ² Wfl.	=	4.449,40 €/a
13,80 €/m ² x 100,00 m ² Nfl.	=	1.380,00 €/a
4,14 €/m ² x 40,00 m ² Nfl.	=	165,60 €/a
104,00 €/Stpl. x 3 Stpl. (gedeckt)	=	312,00 €/a
52,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (ungedeckt)	=	0,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

38.967,62 € x 2 % =	779,35 €/a
---------------------	------------

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

13.440,00 € x 4 % =	<u>537,60 €/a</u>
	9.431,15 €/a

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 18,0 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren bzw. ortsüblichen Miethöhe mit i.M. 9,44 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 462,42 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,70 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Bei Ansatz des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Objekte ermittelten Liegenschaftszinssatzes sind die o.g. Grundsätze zur Ableitung des Reinertrages auf der Basis des GAA-Modells zugrunde zu legen.

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die straßenseitige Einfriedung weist einen stark veralgten Sichtmauerwerkssockel mit partiell fehlendem bzw. kräftig lysiertem Fugenmörtel auf. Die Mauerwerks Pfeiler der Einfriedung sind entsprechend belastet und das Stuckrelief im linken Grenz Pfeiler ist stark beschädigt. Das Mauerwerk weist partiell Kalkfahnen auf.
- Der auf den Sichtmauerwerkssockel aufgesattelte historische Stahlgitterzaun ist durchgehend völlig korrodiert.
- Die Briefkastenanlage in der straßenseitigen Einfriedung ist verbraucht.
- Die Hauszuwegung und die Zufahrt zur Garage im rechten Bauwich vor der freien Giebelseite ist unegal befestigt. Der Zementestrich der Hauszuwegung ist gerissen und brüchig. Die Garagenzufahrt ist nur partiell mit Rasengittersteinen aus Beton befestigt und weist ansons-

- ten Sand- bzw. Kiesschüttung nebst starker Verallung bzw. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs auf.
- Die Pflasterung vor der Hauseingangsfront des Wohngebäudes ist stark verschmutzt und verallt und umfassend zu kächern. Der rückwärtige Grundstücksteil mit Zufahrt der Garagenzeile ist offenbar in Teilbereichen unbefestigt geblieben oder die Rasengittersteine sind völlig durch Vegetationsbesatz als Rasenwildwuchs überwuchert und nicht mehr erkennbar.
 - Die straßenseitige Fassade weist deutliche Staubbindingen und Ablaffnahmen u.a. an den Balkonen sowie Fehlstellen im Anstrich im Traufenbereich sowie partiell einen nicht deckenden Anstrich auf. Im Bereich der Balkone zeigen sich auch Korrosionsschäden der Rahmenträge und Rissbildungen bzw. Putzablösungen.
Die Thermohaut der freien Giebelseite weist gleichfalls ehebliche Staubbindingen und Ablaffnahmen sowie sichtbar werdende Mörtelpratzen aufgrund des unterschiedlichen Wärmedurchgangs in der Vorsatzschale auf.
Die Hauseingangsfront weist partiell unter der Traufe Putzschäden und im Bereich einer dauerhaft ausgemauerten und verputzten Fensteröffnung im Hochparterre eine Fehlstelle im Anstrich auf. Teilweise liegen weitere Abstrichschäden im Bereich des sich ablösenden Anstrichs über dem Gebäudesockel vor.
Der an allen Gebäudefronten vorhandene Zementputzsockel weist bisher keinen Anstrich auf. Der Sockelputz im Bereich der Stützwände der Kelleraußentreppe in das Wohngebäude ist u.a. im Bereich der aufgesattelten Stahl-Rundstützen des Vordaches oberhalb der Kelleraußentreppe stark beschädigt.
 - Das Vordach der Kelleraußentreppe hinter der Hauseingangsfront des Wohngebäudes weist völlig korrodierte Stahl-Rundstützen auf - die Konstruktion wirkt insgesamt eher provisorisch.
 - Die Außentüren des Wohngebäudes weisen jeweils einen verbrauchten Anstrich auf.
 - Die Treppenhausdekorationen sind mindestens partiell zu erneuern - der Anstrich der Treppenstufen löst sich bereits ab.
 - In der leerstehenden Wohnung sind Schönheitsreparaturen sachgerecht durchzuführen.
 - Die Fassaden der Nebengebäude mit Fahrrad-Abstellraum, Remise (insbesondere Sockelbereich) und der Massivschuppen als sogen. „Maschinenraum“ sind instand zu setzen bzw. mit einem Neuabstrich (u.a. auch der Zugangstüren und der Fenster des Massivschuppens) zu versehen.
 - Die Außentreppe in das Obergeschoss der Remise ist zu erneuern - im gegenwärtigen Bestand sind unterschiedliche Ausführungen der Trittstufen und ein unzulässiges Geländer vorhanden.
 - Die Zugangstür der im Obergeschoss der Remise belegenen Nutzungseinheit ist mit Normhöhe zu erneuern und die Zugangsschwelle abzusenken - die zusätzliche Stahlgitter-Außentür ist stark korrodiert und nach Sachlage wegzunehmen.
 - Die Fenster der im Obergeschoss der Remise belegenen Nutzungseinheit sind bei vorliegender Brüstungshöhe von ca. 40 cm zu sichern.
 - Auf dem Grundstück lagert unmittelbar hinter dem Wohngebäude nicht verbaute Betonsteinpflasterung. Im gedeckten Wellblech-Unterstand lagert etlicher Sperrmüll, der abzufahren ist. Der vor der freien Giebelseite der Garagenzeile belegene hölzerne Unterstand weist etliches Kaminfeuerholz auf, für das auf dem hier betroffenen Grundstück keine Verwendungsmöglichkeit vorliegt und das insoweit abzufahren ist.
 - Der hölzerne Unterstand ist nachfolgend wegzunehmen.
 - Der gedeckte Wellblech-Unterstand weist ein völlig korrodiertes Wellblechdach und eine stark korrodierte Stahlkonstruktion auf - auch dieser Unterstand ist wegzunehmen.
 - Die Asbestzementwellplattendeckung der Garagenzeile ist zu ersetzen - die Fassaden sind instand zu setzen bzw. Aufputz-Kabelinstallationen sind unter Putz zu verlegen und die Doppelflügel-Holz-tore sind durch Stahlblech-Schwingtore o.ä. zu ersetzen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Wohnungen und Bereichen des Wohngebäudes und der Nebengebäude insbesondere in nicht zugänglichen Nutzungseinheiten bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

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

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

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau

der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschlägisch und pauschal insgesamt mindestens rd. 115.000,00 € respektive ca. 250,00 €/m² Wfl/Nfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten merkantil wirksamen Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 462,42 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Bewertungsmodells des GAA (für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser in Berlin mit einem gewerblichen Mietanteil bis 80 % und mindestens 4 Mieteinheiten (hier: tatsächlich 25,6 % gewerblicher Mietanteil) auch der Modernisierungs- und Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte seitens der Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden und liegt für den hier betroffenen Gebäudekomplex mit Wohngebäude und Remise auf dem Grundstück mit Datum vom 14.08.2017 vor. Der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 151,1 kWh/m²a - dieser Wert liegt am oberen Rand der Spanne für die Energieverbrauchskennwerte respektive im absolut ungünstigen 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).

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und ggf. dem Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist eine Umstellung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung auf eine diesbzgl. Versorgung über eine Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und

der Unterstützung der Warmwasserversorgung über eine moderne Solarthermie-Anlage in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen insbesondere bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung über regenerative Quellen nicht berücksichtigt.

- **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 119 Jahren (Baujahre: 1907) und Bauzustand „normal“ (Tabelle 2) nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin bei vorliegender Normalausstattung mit Sammel- bzw. Zentralheizung und Badezimmern gemäß Tabelle 3 des Bewertungsmodells mit rd. 40 Jahren (Tabelle 2) in Ansatz gebracht.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Gemäß vorliegendem aktuellem Mieterspiegel der Grundstückseigentümer bestehen Mietverträge für die Wohnungen und die Gewerbe- und Hobbyflächen mit Nutzung zu Gewerbe- und Hobbyzwecken und die Garagen wie folgt:

– EG links	Vertrag von ca. 1990	unbefristet	der diesbzgl. Mietvertrag liegt bei der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1. und dem Unterzeichneten nicht vor
– EG rechts	Vertrag v. 25.05.2024	unbefristet	
– OG links/rechts	Vertrag v. 15.11.1988	unbefristet	
– DG Mitte			Leerstand seit 01.12.2024
– EG Remise	Vertrag v. 30.12.2019	unbefristet	
– OG Remise			ersatzweise für EG
– Kaltlagerraum	Vertrag v. 27.05.2013	unbefristet	
– 1. PKW-Garage	Vertrag v. 30.12.2019	unbefristet	
– 2. PKW-Garage			Leerstand
– 3. PKW-Garage			Leerstand

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt durch die Grundstückseigentümer gemeinsam bzw. nach Sachlage überwiegend durch den Miteigentümer gemäß Abteil I Nr. 4.2.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1907 mit zentralem Treppenhausaufgang und hierin im gegenwärtigen Bestand belegenen 4 Wohnungen incl. einer im Jahre 1999/2000 neu ausgebauten Wohnung im Dachgeschoss sowie vollständiger Unterkellerung handelt es sich um ein solide errichtetes Wohngebäude als 3-geschossige halboffene Blockrandbebauung und einseitige Grenzbebauung auf einem Reihengrundstück. Das Erscheinungsbild des Gebäudes wirkt einfach und insgesamt sanierungsbedürftig. Die Konstruktion der Balkone im Obergeschoss wirkt martialisch. Erker und Frontspieß wirken traditionell - das flach geneigte Satteldach wirkt untypisch.

Der Innenausbau des Wohngebäudes ist allerdings insbesondere aufgrund einer vermtl. in den Jahren 1999/2000 vorgenommenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahme durch einen Voreigentümer bereits weitgehend zeitgerecht angepasst worden. Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizungsanlage nebst zentraler Warmwasserbereitung, durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster und weitgehend erneuerte Ver- und Entsorgungsstränge etc. bzw. eine Verstärkung der Elektroinstallationen und Zentralisierung der Stromzähler auf - die Wohnungen weisen durchweg Badezimmer auf. Der Zustand der Wohnungen und des Treppenhauses sowie des Kellergeschosses ist insgesamt zufriedenstellend.

Allerdings ist der energetische Zustand des Gebäudes gemäß vorliegendem Energieausweis mit einem Energieverbrauchskennwert von 151,1 kWh/m²a ausgesprochen ungünstig.

Die auf dem Grundstück als Grenzbebauung belegene 2-geschossige Remise vermtl. gleichfalls aus dem Jahre 1907 weist 2 Nutzungseinheiten mit bereits weitgehend zeitgerechtem Ausbau u.a. mit Beheizung über die Zentralheizungsanlage und Isolierglasfenstern sowie gewerblicher Nutzung bzw. partiell als Hobbyfläche bei für Gewerbezwecke unzureichender Raumhöhe im Obergeschoss mit nur einfachem Zugang über eine Außentreppe nebst unzureichend hoher Fenstertür auf. Das Kellergeschoss liegt im Grundwasserbereich, so dass der Grundwasserspiegel regelmäßig nach stärkeren Niederschlägen abzusenken ist. Die Fassaden und die Außentreppe sind stark sanierungsbedürftig.

Die weiteren auf dem Grundstück belegenen Nebengebäude als separater massiv umbauter Fahrradraum, Massivschuppen mit vermietetem Kaltlagerraum und Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen stellen sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand dar - Entsprechendes gilt weitgehend für die Grundstücksfreiflächen. Die gedeckten Unterstände auf dem Grundstück als weitere Grenzbebauungen sind bei diesbzgl. stark marodem Zustand wegzunehmen.

Mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 322,42 m² bei 4 Wohneinheiten und einer gewerblichen Nutzfläche von 50,00 m² im Erdgeschoss der Remise und 50,00 m² wohnraumgleich ausgebauter Hobbyfläche im OG der Remise sowie einem 40 m² großen Kaltlagerraum im Massivschuppen-Anbau an die Remise respektive einer merkantil wirksamen Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 462,42 m² handelt es sich um ein vergleichsweise kleines Objekt, das sich grundsätzlich auch als sogen. Aufteilungsobjekt eignet.

Eine Erhaltungsgebietsatzung als Milieuschutzverordnung liegt für das Gebiet zwar nicht vor, allerdings besteht in Berlin ein Umwandlungsverbot, womit eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in bestehenden Wohngebäuden mit mehr als 5 Wohnungen gilt (§ 250 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) - das heißt, in Berlin ist insoweit eine Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum bis Ende 2030 grundsätzlich verboten. Die aktuelle Umwandlungsverordnung wurde durch den Senat am 11.11.2025 beschlossen und gilt seit dem 01.01.2026 und tritt mit Ablauf des 31.12.2030 außer Kraft.

In Ansehung der hier vorliegenden Anzahl von nur 4 Wohnungen ist insoweit nach diesseitiger Auffassung eine Umwandlung des Grundstücks in Wohnungseigentum noch möglich.

Die Grundrisszuschnitte sind bei Wohnungsgrößen von 36,70 m² Wfl. bis 107,81 m² Wfl. zweckmäßig - insbesondere die beiden im Ober- und Dachgeschoss belegenen Wohnungen mit jeweils 4 Zimmern sind nach Sachlage stark nachgefragt.

Nachteilig ist das Fehlen eines barrierefreien Zugangs aller Wohnungen und der Hobbyraumfläche im Obergeschoss der Remise - nachteilig ist das Grundwasserproblem im Kellergeschoss der Remise. Die PKW-Garagen der Garagenzeile stellen sich als ausgesprochen einfach dar.

Es handelt sich gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage in einem dezentralen Stadtgebiet bereits deutlich außerhalb des Stadtbahn rings und tatsächlich in einer absoluten Stadtrandlage im Ortsteils Buch mit insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur an einer ruhigen Quartierstraße, die allerdings aufgrund der

Kopfsteinpflasterung erhebliche Abrollgeräusche durch regelmäßig zu schnell fahrende Kfz bewirkt.
Die Nahversorgungslage mit im fußläufig erreichbaren Bereich des Ortsteilzentrums ist gleichfalls zufriedenstellend.

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende 3-geschossige Wohngebäude als halboffene Blockrandbebauung bzw. einseitige Grenzbebauung aus den Jahren 1907 und die Nebengebäude auf dem Grundstück mit Remise und Massivschuppen vermtl. gleichfalls aus dem Jahre 1907 sowie die erst im Jahre 1975 errichtete Garagenzeile weisen deutlich verbrauchte Fassaden und hinsichtlich des Wohngebäudes und der ausgebauten Remise trotz der weitgehend Ende der 1990er Jahre vorgenommenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen ausgesprochen nachteiligen energetischen Zustand auf.

Das Erscheinungsbild des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes wirkt vernachlässigt und insgesamt sanierungsbedürftig, wobei der Innenausbau mindestens des Wohngebäudes und der Remise zufriedenstellend sind. Allerdings liegen partiell Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrückstände und auch Modernisierungsdefizite vor.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 115.000,00 € entsprechend ca. 250,00 €/m² Wfl./Nfl. bei merkantil anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche von 462,42 m² Wfl./Nfl. in Abzug zu bringen ist.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

Die nachhaltige Vermietbarkeit aller Nutzungseinheiten ist nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen zur Sicherung der in Ansatz gebrachten marktfähigen Mieten als realisierbar zugrunde zu legen.

Für einen Erwerber/Ersther dürfte grundsätzlich die Rentierlichkeit des nachhaltig gesicherten Ertrages im Vordergrund stehen, so dass der Erwerb des Objektes vorrangig als Renditeobjekt in Betracht kommt und nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln bzw. anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024/2025 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21), wobei das hier in Ansatz gebrachte Modell des zuständigen Gutachterausschusses zur Ertragswertermittlung gleichfalls die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805) zugrunde legt.

Der Bewertungsstichtag wird mit dem 25. März 2026 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse OG und DG der Bauvorlagen i.M. 1:100 zur Baugenehmigung Nr. 329 vom 06.06.1972 zur Rekonstruktionsmaßnahme u.a. mit Balkon- und Fassadenerneuerung
- Geschossgrundriss und Schnitt des sogen. Waschhauses (Fahrradabstellraum) i.M. 1: 100 zur Baugenehmigung Nr. 329 vom 06.06.1972 zur Rekonstruktionsmaßnahme
- Geschossgrundriss und Schnitt der Garagenzeile i.M. 1:100 gemäß Prüfbescheid Nr. 513 vom 07.12.1974
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Zusätzlich wurden Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks 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 ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Da bei jedem bebauten Grundstück in der hier vorliegenden Art der wirtschaftliche Nutzen im Vordergrund steht, ist bei der Feststellung des Verkehrswertes als Erlös, der zum Bewertungsstichtag erzielt werden kann, der Ertragswert des Grundstücks als Rechnungsfaktor zu berücksichtigen.

Bei der vorhandenen Nutzung des Grundstücks Röbellweg 70 (Flurstück 104) handelt es sich grundsätzlich um ein wirtschaftlich zu betreibendes Renditeobjekt - ein ideeller Wertansatz (z.B. bei Sachwerten) ist nicht zugrunde zu legen.

Der Verkehrswert des betroffenen Grundstücks ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Röbbellweg 70 (Flurstück 104) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum 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 in der hier betroffenen Richtwertzone 1664 einen Wert zum 01.01.2026 in Höhe von 340,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4, in der in ca. 150 m weit entfernten süd-westlich angrenzenden Richtwertzone 1649 einen Wert zum 01.01.2026 in Höhe von 360,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,6 und in der gleichfalls in ca. 150 m weit entfernten westlich angrenzenden Richtwertzone 2375 einen Wert zum 01.01.2026 in Höhe von 550,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,8 aus.

Diese Richtwerte sind nach Auswertung der Kaufpreissammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss bei zuletzt z.T. leicht gefallenen Grundstückswerten nach diesseitiger Auffassung zum Bewertungsstichtag noch als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes unberücksichtigt.

Gemäß § 40 Abs. 1 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts bei Neubebauung des Grundstücks eine GFZ von mindestens rd. 0,7 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand als halboffene Blockrandbebauung respektive einseitige Grenzbebauung des Reihengrundstücks (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar und zulässig (s.o.).

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist aber der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück mit einer GFZ von rd. 0,7 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 635,21 m² (gemäß diesseitiger Ermittlung anhand der Geschosspläne und der Flurkarte, s.o.) analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zu berücksichtigen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierten Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,7 ist der Bodenrichtwert hier abweichend von der Ausweisung des Bodenrichtwertes der Richtwertzone 1664 bei einer GFZ von 0,4 stattdessen mit dem Mittelwert der angrenzenden Bodenrichtwertzonen 1649 bei einer GFZ von 0,6 mit 380,00 €/m² und 2375 bei einer GFZ von 0,8 mit 550,00 €/m² respektive bei einer auf dem hier betroffenen Grundstück realisierten GFZ von 0,7 mit 465,00 €/m² als angemessen zugrunde zu legen. Eine GFZ-Anpassung über



Umrechnungskoeffizienten gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) ist insoweit nicht erforderlich.

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

855,00 m ² x 465,00 €/m ²	=	397.575,00 €
	rd.	398.000,00 €

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

Abweichend zu dem ermittelten aktuellen Bodenwert ist zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Rahmen der Modellkonformität das Bodenrichtwertniveau vom 01.01.2024 in Höhe von 400,00 €/m² (bei GFZ 0,6 Zone 1649) + 550,00 €/m² (bei GFZ 0,8 Zone 2375) x ½ = 475,00 €/m² bei GFZ 0,7 (GFZ-Anpassung zu Zone 1664) ohne Berücksichtigung einer konjunkturellen Anpassung oder einer sonstigen Marktanpassung zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der tatsächlich realisierten GFZ anzusetzen (s.o.):

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

855,00 m ² x 475,00 €/m ²	=	406.125,00 €
	rd.	406.000,00 €

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

Nach dem Modell des GAA entspricht der im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde zu legende Bodenwert nicht dem aktuellen Bodenwert, was allerdings mit dem anzusetzenden Liegenschaftszinssatz berücksichtigt wird.

3. Ertragswert

Der Ertragswert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem 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 Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Wohnfläche:

EG postalisch links

70,39 m ² x 8,62 €/m ² x 12 Monate =	7.281,14 €
--	------------

EG postalisch rechts

36,70 m ² x 12,26 €/m ² x 12 Monate =	5.399,30 €
---	------------



Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 70 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)

OG postalisch links/rechts 107,81 m ² x 8,85 €/m ² x 12 Monate =	11.449,42 €
DG postalisch Mitte 107,52 m ² x 11,50 €/m ² x 12 Monate =	14.837,76 €
<u>Hobbyfläche:</u>	
OG Remise 50,00 m ² x 5,00 €/m ² x 12 Monate =	3.000,00 €
<u>Bürofläche:</u>	
EG Remise 50,00 m ² x 10,00 €/m ² x 12 Monate =	6.000,00 €
<u>Kaltlagerfläche:</u>	
Massivschuppen 40,00 m ² x 5,50 €/m ² x 12 Monate =	2.640,00 €
<u>PKW-Stellplätze:</u>	
Garagenzeile 3 PKW-Stpl. x 50,00 €/Stpl./Mo. x 12 Monate	<u>1.800,00 €</u> 52.407,62 €

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 rd. 18,0 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,70 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:	52.407,62 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.
Reinertrag:	<u>9.433,37 €</u> 42.974,23 €

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich nach Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 39 vom 19.09.2025, Seite 2477 ff. für das Jahr 2024 zum Stichtag 31.12.2024 bei Grundstücken in der Gebietsgruppe Nord (Tabelle 8) u.a. mit dem Altbezirk Pankow bei hier vorliegenden Bewertungsparametern zunächst ohne weitere Korrekturen unter Berücksichtigung der dem Modell des Gutachterausschusses zugrunde gelegten Ansätze im Jahre 2024 bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 9,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,3 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,4 %.

Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 9,44 m² Wfl./Nfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 3,344 % bzw. rd. 3,3 %.

Für die Ansätze der Tabelle 8 (s.o.) bestehen nach GAA-Auswertung der Kaufpreissammlung Abhängigkeiten für das Bewertungsobjekt mit Korrekturen hinsichtlich der Baujahresgruppe (hier: Altbau mit Baujahr vor 1919) mit +/- 0,0 %-Punkten und hinsichtlich des gewerblichen Anteils am Nettojahresrohertrag (hier: 25,6 %) mit + 0,2048 %-Punkten (interpoliert).

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich hieraus mit 3,344 % +/- 0,0 %-Pkt. + 0,2048 %-Pkt. = 3,5488 % bzw. rd. 3,5 %.

Weitere Abhängigkeiten bzw. Einflussfaktoren auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes konnten aus der Kaufpreissammlung gemäß Untersuchungsergebnis des Gutachterausschusses nicht signifikant nachgewiesen werden, daher gibt es hier zunächst keine weiteren Zu- oder Abschläge.

Allerdings ersetzt die Verwendung des auf der Basis der durch den GAA aus der Kaufpreissammlung für Liegenschaftszinssätze entwickelten Ableitungen ermittelten vorläufigen Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt nicht die nach ImmoWertV 21 erforderliche Marktanpassung.

Insoweit ist hier auch in Ansehung des mit rd. 25,6 % vergleichsweise hohen Gewerbemietanteils am Jahresrohertrag incl. des Mietanteils für die Hobbyfläche und die Garagen bei hier realisierbarer ortsüblicher Miethöhe im überwiegend mittleren Rahmen der Mietpreisspanne in Ansehung der ruhigen Wohnlage im Ortsteil Buch mit durchschnittlichem Referenzwert in absoluter Stadtrandlage mit insgesamt aber ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur und entsprechender Versorgungslage sowie der guten Vermietbarkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Wohnungen mit zu hälftigem Anteil überwiegend bereits langjährigen Mietverhältnisse bei einem insgesamt zeitgerechten Ausbaustandard aufgrund der Ende der 1990er Jahre umfangreich vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen und eingeschränkter Vermietbarkeit der Hobby- und Gewerbeflächen sowie der Garagen ggf. als Lagerflächen bei grundsätzlich noch bestehender Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungs- und Teileigentum bei im gegenwärtigen Bestand weniger als 5 Wohnungen bzw. bei Teilung einer Wohnung mit dann 5 Wohnungen bestehenden Restriktionen gemäß § 250 BauGB derzeit noch bis Ende 2030 u.a. bei einem dann erforderlichen Verkauf der Wohnungen überwiegend innerhalb der Mieterschaft oder bei Erbschaft und Verteilung unter den Erben etc. bei einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren auch unter Berücksichtigung der weiterhin bestehenden Kappungsgrenze und der Mietpreisbremse mit gleichzeitig bestehenden Restriktionen bzgl. der Modernisierungumlage nach Durchführung von hier gebotenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen bzgl. des energetischen Zustandes des Gebäudekomplexes bei gegenwärtig überwiegend bestehenden Mietverhältnissen für die Wohnungen und Gewerbeeinheiten auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit mit 3,5488 % + 0,2 %-Pkt. = 3,7488 % bzw. rd. 3,75 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,75 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		42.974,23 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):		
406.125,00 € x 3,75 %	./.	<u>15.229,69 €</u> 27.744,54 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren in Anlehnung an das GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Bauzustand ohne Berücksichtigung des Baualters als Altbau mit Baujahr vor 1919 (Baualter hier zum Bewertungsstichtag tatsächlich 119 Jahre) und Bauzustandsnote „normal“ (Zustandsnote „gut“, „normal“ oder „schlecht“) bei hier durchweg vorhandenen zentralbeheizten Wohnungen mit Badezimmern und ordnungsgemäßigem Unterhaltungs- und zeitgerechtem Modernisierungszustand nach Durchführung erfor-



derlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen noch 40 Jahre (s.o.) gemäß Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Nach §§ 21, 33 und 34 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudekomplexes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (Immo-WertV 21) bzw. GAA-Modell zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 82,0 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 20,55.

27.744,54 € x 20,55	=	570.150,29 €
	rd.	570.000,00 €

Bei bestehenbleibenden Mietverhältnissen wird von einer Erhöhung der Nettokaltmiete der gegenüber der ortsüblichen Miethöhe unterpreisig vermieteten Wohnungen auf das zugrunde gelegte ortsübliche Niveau ausgegangen.

Insoweit ergeben sich bei Wohnungen, die nicht mit einer sofortigen Mieterhöhung das ortsübliche Mietpreinsniveau erreichen, verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen, so dass diskontierte Mindermietenphasen in Abzug zu bringen sind. Diese Mindereinnahmen für das betroffene Grundstück werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend allerdings lediglich über eine Dauer von rd. 10 Jahren (ab Erhöhungsmöglichkeit) berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.

Die Ermittlung der Mindermietenphasen mit Erhöhungsmöglichkeit von 15 % innerhalb von 3 Jahren gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05.2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05.2013 und aktueller Verlängerung vom 14.03.2025 mit Gültigkeit bis zum 10.05.2028) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit ergibt sich für die hier unterpreisig vermieteten Wohnungen mit sofortiger Erhöhungsmöglichkeit im Rahmen der Kappungsgrenze wie folgt:

Wohnung im Hochparterre postalisch links mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: Mai 2026 - April 2029:

ortsübliche Miethöhe

70,39 m² x 8,62 €/m² x 12 Monate	=	7.281,14 €
----------------------------------	---	------------

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 5,67 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

70,39 m² x (5,67 €/m² + 15 %) x 12 Monate	=	./.	5.507,31 €
			1.773,83 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 %:

1.773,81 € x 2,79	=	4.948,99 €
-------------------	---	------------



Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 70 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)

Anpassungsphase 2: Mai 2029 - April 2032:

ortsübliche Miethöhe

$$70,39 \text{ m}^2 \times 8,62 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.281,14 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (Kappungsgrenze)

$$70,39 \text{ m}^2 \times (6,52 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{6.335,10 \text{ €}}$$

946,04 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 % und Diskontierung über 3 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,8954:

$$946,04 \times 2,79 \times 0,8954 = 2.363,36 \text{ €}$$

Anpassungsphase 3: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2032:

ortsübliche Miethöhe

$$70,39 \text{ m}^2 \times 8,62 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 7.281,14 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (bis zur Ortsüblichkeit)

$$70,39 \text{ m}^2 \times (7,50 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{7.289,59 \text{ €}}$$

- 8,45 €

rd. 0,00 €

Anpassungsphase 1:

4.948,99 €

Anpassungsphase 2:

2.363,36 €

Anpassungsphase 3:

0,00 €

Summe der Mindererträge (WE im EG postalisch links):

7.312,35 €

rd. 7.000,00 €

Wohnung im Obergeschoss postalisch links/rechts mit sofortiger Erhöhung

Anpassungsphase 1: Mai 2026 - April 2029:

ortsübliche Miethöhe

$$107,81 \text{ m}^2 \times 8,85 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 11.449,42 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung der aktuellen Miethöhe von 6,69 €/m² um 15 % (Kappungsgrenze)

$$107,81 \text{ m}^2 \times (6,69 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{9.948,71 \text{ €}}$$

1.500,71 €

kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 3,75 %:

$$1.500,71 \text{ €} \times 2,79 = 4.187,04 \text{ €}$$

Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Mai 2029:

ortsübliche Miethöhe

$$107,81 \text{ m}^2 \times 8,85 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 11.449,42 \text{ €}$$

IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer Erhöhung um 15 % (bis zur Ortsüblichkeit)

$$107,81 \text{ m}^2 \times (7,69 \text{ €/m}^2 + 15 \%) \times 12 \text{ Monate} = \text{./.} \quad \underline{11.436,48 \text{ €}}$$

12,94 €

rd. 0,00 €



Anpassungsphase 1:	4.186,98 €
Anpassungsphase 2:	0,00 €
Summe der Mindererträge (WE im OG postalisch links/rechts):	4.186,98 €
rd.	4.000,00 €

Summe der Mindererträge

Minderertrag Wohnung im Hochparterre postl. links:	7.312,35 €
Minderertrag Wohnung im Obergeschoss postl. links/rechts:	4.186,98 €
	11.499,33 €
Summe der Mindererträge:	rd. 11.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	570.000,00 €
zzgl. Bodenwert	
(tatsächlicher Bodenwert mit Markanpassung):	398.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	968.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Mindererträgen aus unterpreisigen Mietverhältnissen:	./.	11.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Aufwand:	./.	115.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:		842.000,00 €
rd.		840.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes 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 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. Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen.

Der unbeeinflusste Ertragswert in Höhe von 968.000,00 € € entspricht einem Preis von rd. 3.000,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 322,42 m² Wohnfläche bzw. einem Preis von rd. 2.095,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 462,42 m² merkantil anrechenbarer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche sowie einem Preis von rd. 1.525,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 635,21 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 18,5-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 52.407,62 €/a.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichem Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 710,00 €/m² wGF bis 2.191,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 1.412,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 44 Transaktionen vorlagen bei bis Herbst 2022 steigendem und hiernach aufgrund der deutlich gestiegenen Bau- und Immobilienzinsen fallendem Preisniveau und seit Frühjahr 2024 nur sehr leicht sinkendem bzw. zuletzt gleichbleibendem und bereits wieder ansteigendem Niveau. Das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 22,8.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 für Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Nutzungsanteil bis zu 80 % der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne sonstige Lageklassifizierung) in einer Preisspanne von 820,00 €/m² wGF bis 1.956,00 €/m² wGF bzw. i.M. bei 1.396,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 55 Transaktionen vorlagen bei bis Herbst 2022 steigendem und hiernach aufgrund der deutlich gestiegenen Bau- und Immobilienzinsen fallendem Preisniveau und seit Frühjahr 2024 nur sehr leicht sinkendem bzw. zuletzt gleichbleibendem und bereits wieder ansteigendem Niveau. Das Vielfache der Jahresnettokaltmiete lag bei 19,8.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die Preisspanne für Wohn- und Geschäftshäuser mit Baujahresklasse 1900-1949 ab 8 Wohneinheiten (bis 20 % gewerblicher Mietanteil) im Jahre 10/2022 bis 10/2023 in einfacher bis mittlerer Lage in einer Spanne von 1.600,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 2.500,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.050,00 €/m² Wfl./Nfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 2.100,00 €/m² Wfl./Nfl. bis 3.500,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. i.M. mit 2.800,00 €/m² Wfl./Nfl., wobei hier von freifinanziertem Wohnungsbau ohne Plattenbauten mit normalem bis gutem Bauzustand, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard, Vollvermietung bzw. üblichem Wechselleerstand, mindestens 8 Wohneinheiten und gebietstypischer GFZ ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Pankow bei rd. 2.100,00 €/m² Wfl./Nfl. bzw. in mittleren bis guten Lagen bei rd. 2.700 €/m² Wfl./Nfl. bei geringem Preisrückgang bis 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

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 insbesondere bei Neuvermietung auch nach zuletzt bestehender Bezugsfreiheit oder Eigennutzung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Grundstück u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der ab Mitte 2022 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 zuletzt leicht fallenden, aber gegenwärtig wieder leicht steigenden Bau- und Immobilienzinsen sowie tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte/Anlagen (assets) angemessen.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 8,0 % über dem Mittelwert bzw. ca. 30,4 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für Mietwohnhäuser ohne gewerblichem Nutzungsanteil der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und



ca. 18,9 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert für das Grundstück liegt ca. 9,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 22,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Nutzungsanteil bis zu 80 % der Baujahre bis 1919 mit normalem Bauzustand im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ (ohne weitere Lageklassifizierung) und ca. 6,6 % unter dem mittleren Vielfachen des Jahresrohertrages (hier: Marktmiete) gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 322,42 m² gleichfalls ca. 20,0 % über dem oberen Rahmenwert bzw. bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 462,42 m² ca. 2,2 % über dem Mittelwert bzw. ca. 16,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 322,42 m² außerdem ca. 7,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 14,3 % unter dem oberen Rahmenwert bzw. bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 462,42 m² ca. 0,2 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser der Baujahresklasse 1900-1949 mit bis zu 20 % gewerblichem Mietanteil und mindestens 8 Wohnungen in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD (Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024).

Der (wert-)unbeeinflusste Wert liegt gleichfalls bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 322,42 m² außerdem ca. 42,9 % über bzw. bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 462,42 m² ca. 0,2 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.100,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2022 bis 10/2023 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Pankow.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 322,42 m² ca. 11,1 % über bzw. bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 462,42 m² ca. 22,4 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt in Höhe von rd. 2.700,00 €/m² Wfl./Nfl. aus dem Jahre 10/2022 bis 10/2023 für entsprechende Objekte (ohne Baujahresklassifizierung) in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Pankow gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V.

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 auf von Mindererträgen in Höhe von rd. 11.000,00 € und Wertminderung aufgrund des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 115.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 968.000,00 € ./ 11.000,00 € ./ 115.000,00 € = 842.000,00 € bzw. rd. 840.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Röbellweg 70 (Flurstück 104) in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 25. März 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

840.000,00 €

=====

(i.W. achthundertvierzigtausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder 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 - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 18.02.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor.

Nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 18.02.2026 wird vorsorglich darauf verwiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach § 2 und § 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Namen der Mieter auf dem Anwesen ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. dem dem Schreiben beigelegten Mieterspiegel des Miteigentümers des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.2 des Grundbuchs.

Gemäß vorliegendem Mieterspiegel des Miteigentümers des Grundstücks bestehen Mietverträge für die Wohnungen und die ausgebauten Hobby- und Gewerbeflächen in der Remise bzw. die Kaltlagerfläche und die Garagen wie folgt:

– EG links	Vertrag von ca. 1990	unbefristet	der diesbzgl. Mietvertrag liegt bei der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1. und dem Unterzeichneten nicht vor
– EG rechts	Vertrag v. 25.05.2024	unbefristet	
– OG links/rechts	Vertrag v. 15.11.1988	unbefristet	
– DG Mitte			Leerstand seit 01.12.2024
– EG Remise	Vertrag v. 30.12.2019	unbefristet	
– OG Remise			ersatzweise für EG
– Kaltlagerraum	Vertrag v. 27.05.2013	unbefristet	
– 1. PKW-Garage	Vertrag v. 30.12.2019	unbefristet	
– 2. PKW-Garage			Leerstand
– 3. PKW-Garage			Leerstand

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude wurde im Jahre 1907 errichtet bzw. fertiggestellt und zuletzt umfangreich Ende der 1990er Jahren bzw. bis 2000 durch einen Voreigen-

tümer modernisiert, wobei öffentliche Fördermittel mit hieraus resultierender Mietpreisbindung nach Sachlage nicht in Anspruch genommen worden sind - öffentliche Darlehn o.ä. sind im dem vorliegenden Grundbuch nicht verzeichnet.

Zu d)

Im ausgebauten Obergeschoss der Remise wird durch den Miteigentümer ein Ingenieurbüro betrieben, wobei im Mietvertrag die hierfür vorgesehene Mietfläche im Erdgeschoss der Remise liegt - allerdings wird die Erdgeschossfläche derzeit durch die Grundstückseigentümer als Winterquartier für nicht winterharte Garten- bzw. Topfpflanzen aus dem Garten genutzt.

Die Garagen stehen mit Ausnahme einer durch den Miteigentümer des Grundstücks bzw. dessen Eigenfirma als Lagerraum eigengenutzten Garage leer.

Der Massivschuppen ist gewerblich durch einen Dritten als Kaltlagerraum genutzt.

Zu e)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich der mieterseits zusätzlich eingestellten Küchenausstattungen in den Wohnungen vorhanden. In der gewerblich genutzten Hobbyfläche im Obergeschoss der Remise sind lediglich mieterseitige Betriebsausstattungen vorhanden.

Zu f)

Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte seitens der Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden und liegt für den hier betroffenen Gebäudekomplex mit Wohngebäude und Remise auf dem Grundstück mit Datum vom 14.08.2017 vor. Der Endenergieverbrauchskennwert liegt hiernach bei 151,1 kWh/m²a - dieser Wert liegt am oberen Rand der Spanne für die Energieverbrauchskennwerte respektive im absolut ungünstigen 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 g)

Das auf dem Grundstück aufstehende 3-geschossige Wohngebäude als halboffene Blockrandbebauung bzw. einseitige Grenzbebauung aus den Jahren 1907 und die Nebengebäude auf dem Grundstück mit Remise und Massivschuppen vermtl. gleichfalls aus dem Jahre 1907 sowie die erst im Jahre 1975 errichtete Garagenzeile weisen deutlich verbrauchte Fassaden und hinsichtlich des Wohngebäudes und der ausgebauten Remise trotz der weitgehend Ende der 1990er Jahre vorgenommenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen ausgesprochen nachteiligen energetischen Zustand mit einem Energieverbrauchskennwert von 151,1 kWh/m²a auf.

Der Innenausbau des Wohngebäudes ist insbesondere aufgrund einer vermtl. in den Jahren 1999/2000 vorgenommenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahme durch einen Voreigentümer bereits weitgehend zeitgerecht angepasst worden. Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizungsanlage nebst zentraler Warmwasserbereitung, durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster und weitgehend erneuerte Ver- und Entsorgungsstränge etc. bzw. eine Verstärkung der Elektroinstallationen und Zentralisierung der Stromzähler auf - die Wohnungen weisen durchweg Badezimmer auf. Der Zustand der Wohnungen und des Treppenhauses sowie des Kellergeschosses ist insgesamt zufriedenstellend.

Die auf dem Grundstück als Grenzbebauung belegene 2-geschossige Remise vermtl. gleichfalls aus dem Jahre 1907 weist 2 Nutzungseinheiten mit bereits weitgehend zeitgerechtem Ausbau u.a. mit Beheizung über die Zentralheizungsanlage und Isolierglasfenstern sowie gewerblicher Nutzung bzw. partiell als Hobbyfläche bei für Gewerbe Zwecke unzureichender Raumhöhe im

Obergeschoss mit nur einfachem Zugang über eine Außentreppe nebst unzureichend hoher Fenstertür auf. Das Kellergeschoss liegt im Grundwasserbereich, so dass der Grundwasserspiegel regelmäßig nach stärkeren Niederschlägen abzusenken ist. Die Fassaden und die Außentreppe sind stark sanierungsbedürftig.

Die weiteren auf dem Grundstück belegenen Nebengebäude als separater massiv umbauter Fahrradraum, Massivschuppen mit vermietetem Kaltlagerraum und Garagenzeile mit 3 Einzelgaragen stellen sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand dar - Entsprechendes gilt weitgehend für die Grundstücksfreiflächen. Die gedeckten Unterstände auf dem Grundstück als weitere Grenzbebauungen sind bei diesbzgl. stark marodem Zustand wegzunehmen.

Das Erscheinungsbild des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes wirkt vernachlässigt und insgesamt sanierungsbedürftig, wobei der Innenausbau mindestens des Wohngebäudes und der Remise zufriedenstellend sind. Allerdings liegen partiell Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrückstände und auch Modernisierungsdefizite vor.

Der Modernisierungs- und Instandhaltungsrückstau erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 115.000,00 € entsprechend ca. 250,00 €/m² Wfl./Nfl. bei merkantil anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche von 462,42 m² Wfl./Nfl. in Abzug zu bringen ist.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.

Zu h)

Angaben darüber, ob baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bzw. Auflagen etc. zu dem hier betroffenen Grundstück bestehen, konnten auf diesseitige schriftliche Anforderung per E-Mail am 13.02.2026 seitens des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Akteneinsicht im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes sind baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen in der Bauakte allerdings nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich allerdings 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 weitgehenden wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

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.

Bei dem auf dem betroffenen 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 evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 13.02.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist die das Grundstück anbindende Straße endgültig fertiggestellt, wobei im hier betroffenen Streckenabschnitt vermtl. offenbar erst provisorische Ausbesserungen auf der süd-westlichen Hälfte des Fahrdamms mit Asphaltbelag auf der Kopfsteinpflasterung vorgenommen worden sind - im Übrigen ist bisher noch die grobe Kopfsteinpflasterung aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden, da nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen sind, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden.

Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung derzeit vermtl. weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Angaben über evtl. vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 13.02.2026 seitens des



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

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht gemacht werden - ein diesbzgl. Verzeichnis wird nach Sachlage tatsächlich nicht geführt.

Nach diesseitiger Einschätzung bestehen für das hier betroffene Grundstück weder belastende noch begünstigende Baulasteintragungen.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht konkret nicht. Allerdings liegt ein olfaktorisch wahrnehmbarer feucht-klammer Geruch im Keller- und Erdgeschoss der Remise vor, der auf mindestens latente Feuchtigkeit im Mauerwerk und der Gebäudesohle ggf. aufgrund aufsteigender Nässe schließen lässt.

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

Berlin-Charlottenburg, den 15. Mai 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in den Röbbellweg nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Röbbellweg 70 auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Einmündungsbereich der Malmedyer Straße in den Röbbellweg über den Röbbellweg hinweg nach Osten mit auf dem Grundstück Röbbellweg 70 aufstehendem Mehrfamilienhaus (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Röbellweg 70 und auf dem Grundstück aufstehendes Mehrfamilienhaus als einseitige Grenzbebauung mit straßenseitiger Gebäudefront und freier Giebelseite



straßenseitige Gebäudefront des auf dem Grundstück Röbellweg 70 aufstehenden Mehrfamilienhauses



Blick über den Röbellweg nach Süden mit auf dem Grundstück Röbellweg 70 aufstehendem Mehrfamilienhaus (Pfeil) als einseitige Grenzbebauung zu dem auf dem links angrenzenden Nachbargrundstück Röbellweg 72 aufstehenden Mehrfamilienhaus



Blick in den Röbellweg nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Röbellweg 70 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Röbbellweg 70 mit im Hintergrund belegener Grundstückszuwegung und Grundstücksauffahrt



Blick über die Einfriedung des links angrenzenden Nachbargrundstücks auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Röbbellweg 70 aufstehenden Mehrfamilienhauses im Bereich des Hochparterres



Blick über die Einfriedung des hier betroffenen Grundstücks auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Röbbellweg 70 aufstehenden Mehrfamilienhauses im Bereich des Kellergeschosses mit über Terrain aufgehenden Fenstern



straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Röbbellweg 70 mit Doppelflügeltoranlage u.a. als Schlupfpforte zur Grundstückszuwegung und -zufahrt zu der rückwärtig auf dem Grundstück belegenen Garagenzeile

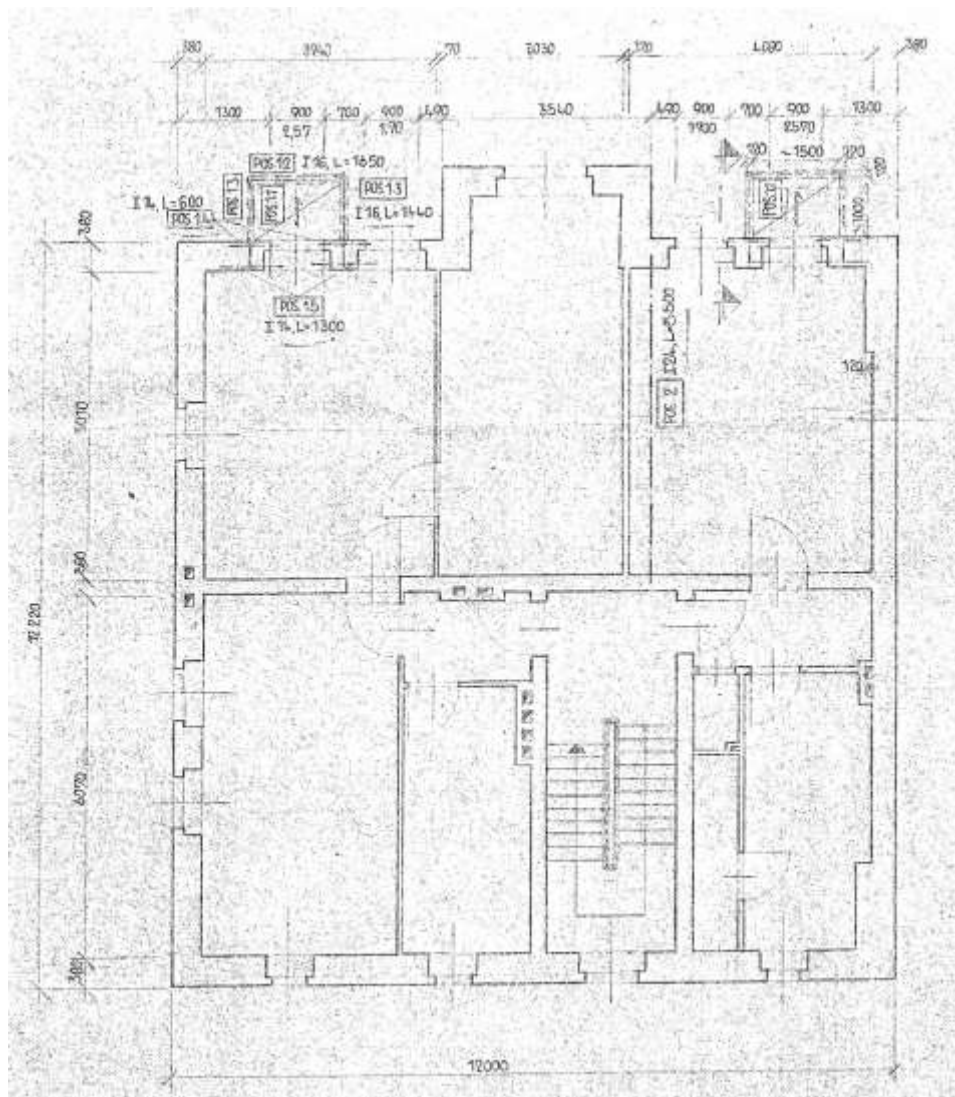


Blick über das rechts angrenzende Nachbargrundstück auf die zwischen dem hier betroffenen Grundstück und dem rechts angrenzenden Nachbargrundstück Röbellweg 68 vorhandene Einfriedung zwischen den Zuwegungsflächen vor den jeweiligen Giebelseiten der auf den Grundstücken aufstehenden Wohngebäude



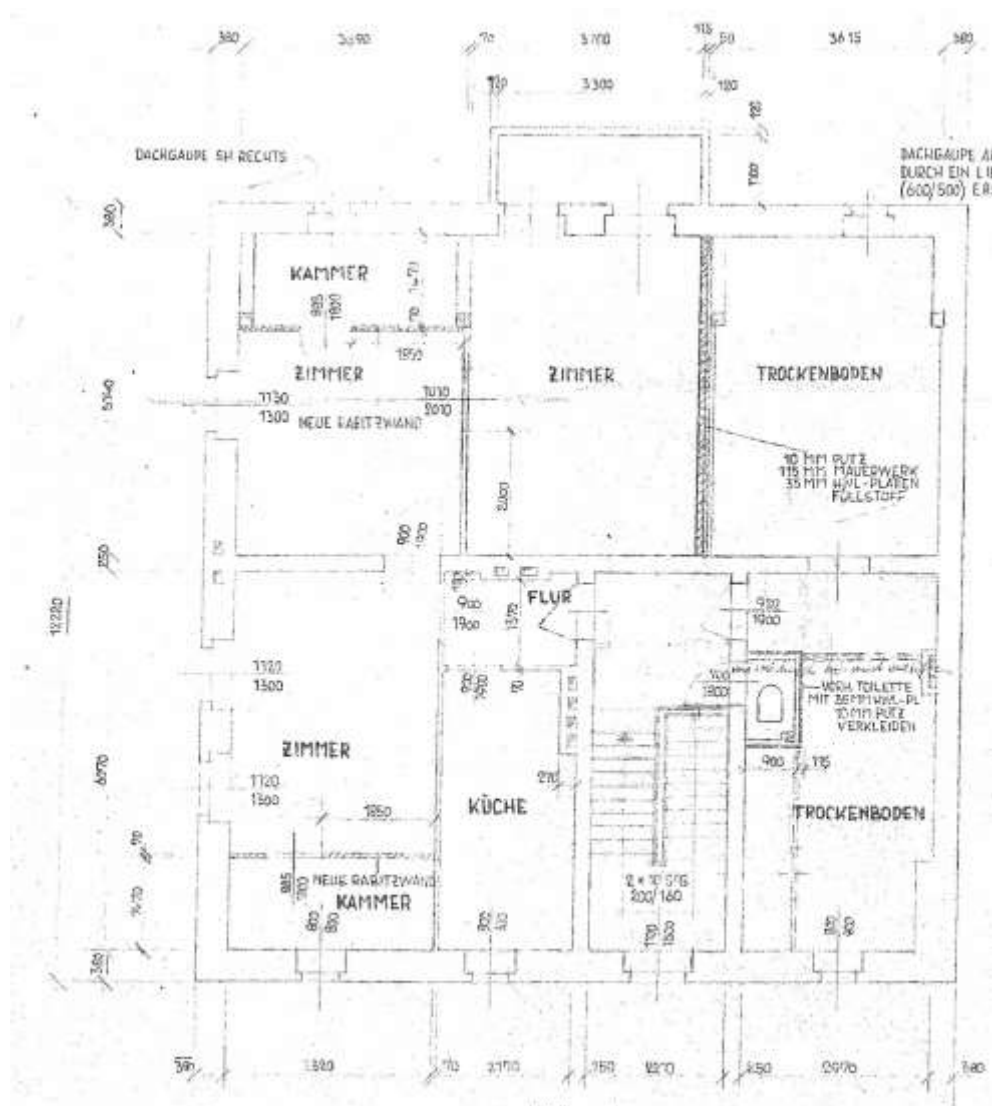
Blick über die Einfriedung in den rechten Bauwich vor der freien Giebelseite des Wohngebäudes mit im Hintergrund belegener Garagenzeile sowie Remise links im Bild und dahinter anbindendem Massivschuppen

F. ANLAGEN

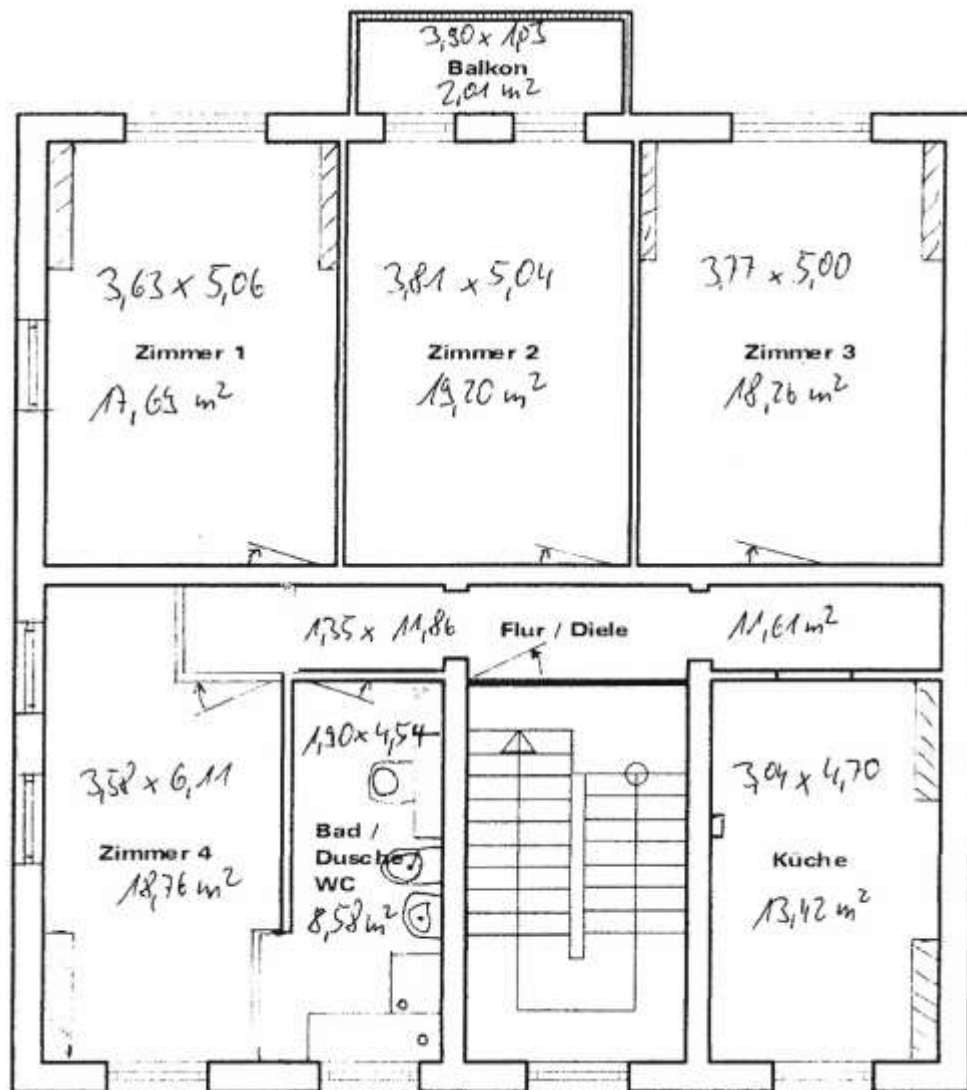


Grundriss Obergeschoss des Wohnhauses gemäß Baugenehmigung Nr. 329 vom 06.06.1972

Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 70 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)



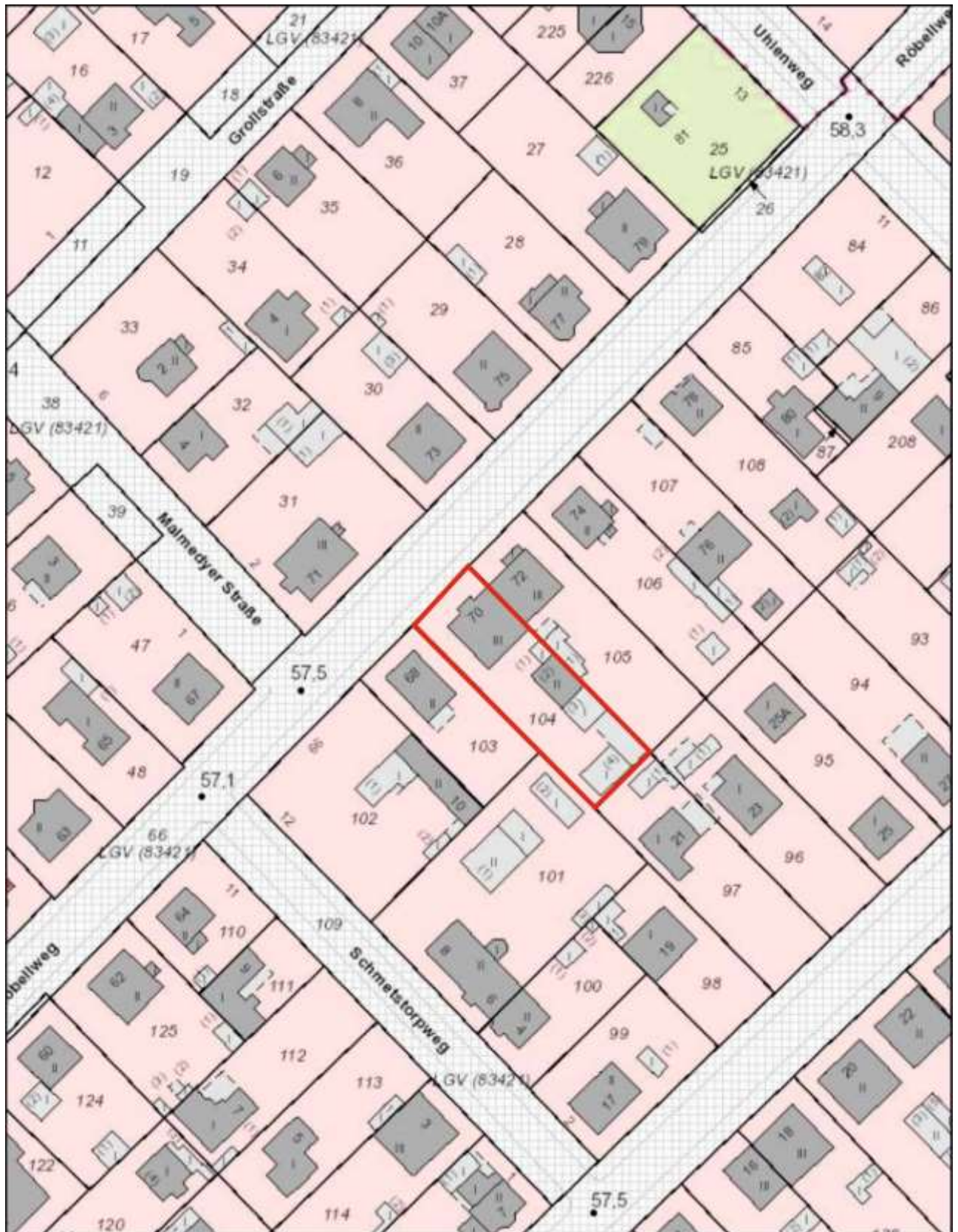
Grundriss Dachgeschoss des Wohnhauses gemäß Baugenehmigung Nr. 329 vom 06.06.1972



Grundriss Dachgeschoss im gegenwärtigen Bestand gemäß Plan-Skizze des Miteigentümers



Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 70 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)



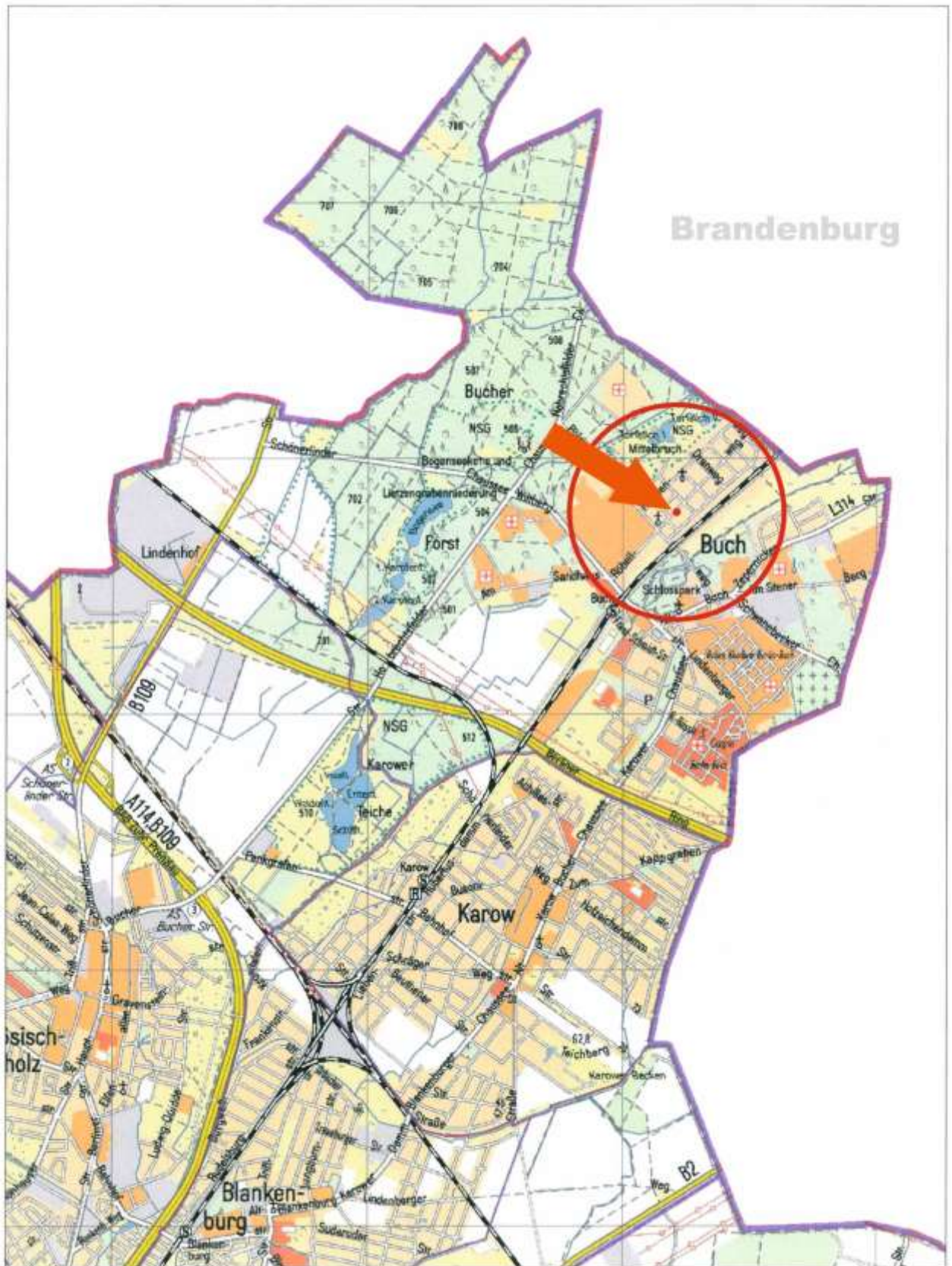
Flurkarte (Geoportal Berlin)

Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 70 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)



Lageplan (Geoportal Berlin)

Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 70 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin (© fis broker)