

Gutachten Nr. 10519

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

Röbellweg 72

in

13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)

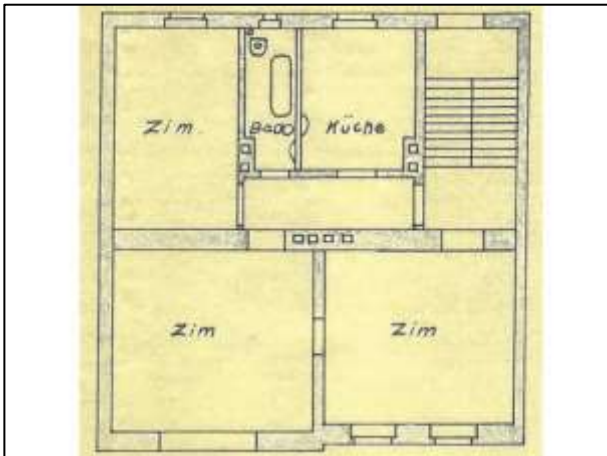
-Grundbuch von Pankow - Blatt 3066 N-



freier Giebel u. Straßenfront des Gebäudes



Straßenfront Röbellweg 72 mit Mietwohnhaus



Grundrisse Erd- u. Obergeschoss (1935)



Flurkarte (Grundstück Röbellweg 72)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 31/25

Verkehrswert:

990.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

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).....	30
6. Objektbeurteilung	42
C. Bewertung	45
1. Bewertungsgrundlagen	45
2. Bodenwert.....	46
3. Ertragswert.....	48
4. Verkehrs-/Marktwert.....	51
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	53
E. Fotoseiten.....	58
F. Anlagen	A1

4 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 Röbellweg 72 (Flurstück 105) mit einer Größe von 860 m² in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow) mit straßenseitig halboffener Blockrandbebauung bzw. einseitiger Grenzbebauung des auf dem Grundstück aufstehenden 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses aus den Jahren 1906 incl. Dachgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken im Zuge umfangreicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen in den 2010er Jahren bis zuletzt im Jahre 2022 durch die gegenwärtigen Eigentümer des Grundstücks.

Das Gebäude war nach diesseitiger Einschätzung bereits im ursprünglichen Bestand mit insgesamt 3 Wohnungen bzw. jeweils 1 abgeschlossenen Wohnung je Geschoss respektive auch im Dachgeschoss bei dort zusätzlich noch vorhandenem Dachbodenraum belegt. Aktuell befinden sich im Hochparterre, im Obergeschoss und im Dachgeschoss je eine Wohnung mit veränderter Grundrisskonfiguration und partiell neu eingebauten Wänden, neu angebauten Balkonen und neu eingebauten Badezimmern, Küchen sowie Ver- und Entsorgungsmedien. Das Dachgeschoss ist im Zuge der Maßnahmen auch bzgl. des Rohdachbodenbereichs komplett neu ausgebaut worden.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und der Keller aus dem Treppenhaus zugänglich.

Das auf dem rückwärtigen Grundstücksteil als Grenzbebauung aus einem alten Stallgebäude von 1906 hervorgegangene Nebengebäude mit massiv umbautem Erdgeschoss nebst bisher als Rohbau-Aufstockung um 1 Geschoss und -Erweiterung errichteter Stahlrahmen-Konstruktion stellt sich insgesamt bisher noch als Rohbau und ohne nennenswerten Ausbau bei bereits vorhandenen Isolierglasfenstern und entsprechenden Fenstertüren im massiv umbauten Gebäudeteil im Erdgeschoss dar. Die Nutzung des Nebengebäudes war als sogen „Orangerie“ vorgesehen, wobei allerdings eine hiervon abweichende Nutzung nach einem Eigentümerwechsel des Grundstücks im Zuge der Fertigstellung denkbar ist.

Im linken Bauwich befindet sich ein ungedeckter und bisher unbefestigter PKW-Stellplatz - eine ordnungsgemäße Zufahrt und Gehwegüberfahrt sind gleichfalls noch herzustellen.

- **Belastungen:**

Unter lfd. Nr. 1 der Abt. II des Grundbuchs ist ein Grenzbebauungsrecht zugunsten des südwestlich angrenzenden Nachbargrundstücks mit Eintragungsdatum vom 13.02.1906 verzeichnet. Die in Abt. II des Grundbuchs gleichfalls verzeichnete Eigentumsübertragungsvormerkung vom 12.05.2010 für die gegenwärtigen Grundstückseigentümer ist nach Sachlage bereits seit dem 18.03. 2011 obsolet.

Weitere Lasten und Beschränkungen sind im vorliegenden Grundbuchauszug vom 27.10.2025 nicht verzeichnet - ein Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft dürfte zwischenzeitlich verzeichnet sein.

Baulasten im amtlichen Baulastenverzeichnis bestehen vermtl. nicht. Ein Eintrag in das Bodenbelastungskataster des Landes Berlin ist nicht verzeichnet.

• **Zuschnitt:**

Die in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen weisen 2 und 3 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer sowie Balkon auf. Der neutrale Treppenhauseingang u.a. mit eingehaustem Kellertreppenabgang befindet sich an der Gebäuderückseite. Im Kellergeschoss befinden sich massiv umbaute Lagerräume der jeweiligen Wohnungen sowie Haustechnikräume u.a. als Heizzentrale mit Nutzung auch als Hauswirtschaftsraum.

Die nach Planungsprojekt bisher nicht vollständig errichtete sogen. „Orangerie“ weist im Bereich des massiv umbauten Erdgeschosses lediglich einen ungeteilten Raum ggf. mit hier vorgesehener Küchennische auf. Im Anbaubereich als Stahlrahmen-Konstruktion befindet sich im gegenwärtigen Bestand lediglich eine in das Obergeschoss aufgehende Stahltreppe zu einem weiteren als Stahlkonstruktion im Rohbau umbauten Raum im Obergeschoss mit hier u.a. vorgesehenem Sanitärraum.

• **Ausstattung:**

Das Gebäude und die Wohnungen sind sukzessive bis 2022 durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer instandgesetzt und umfangreich modernisiert worden, wobei zeitgleich auch partiell Grundrissveränderungen und der Ausbau des Dachraums mit der gegenwärtigen Wohnung realisiert wurden.

Es ist eine Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasser-Versorgung vorhanden. Die Erneuerung der Fassaden mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems, die Erneuerung der Kunststoff-Isolierglas-fenster sowie die Erneuerung der Dachdeckung nebst Ertüchtigung des Regelquerschnitts und Einbau liegender Fenster wurden zuletzt gleichfalls realisiert, wobei vergleichsweise geringe Fertigstellungsarbeiten ausstehen.

Die bereits abschließend fertiggestellten Wohnungen weisen zeitgerechte Badezimmer und Küchen mit modernen Bodenbelägen und Wandbekleidungen sowie Fußbodenheizung und modernen Sanitäröbekten bzw. modernen Küchenausstattungen auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind erneuert worden. Die Elektroanlage ist verstärkt und die Zähler sind zentralisiert worden.

Die im Hochparterre belegene Wohnung ist bisher nicht abschließend fertiggestellt. Raumdekorationen des Treppenhauses sowie die Wärmedämm-Vorsatzschale der Hauseingangsfront sind gleichfalls noch zu erneuern.

• **Wohn-/Nutzfläche:**

Gemäß einer seitens des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 5.2 zur Verfügung gestellten Wohn/Nutzflächen-Aufstellung ergibt sich die Gesamtwohnfläche und die nach Fertigstellung vermietbare Nutzfläche in der sogen. „Orangerie“ auf dem Grundstück wie folgt:

Wohnflächen		
EG postalisch rechts	92,72 m ²	
OG postalisch rechts	92,72 m ²	
DG postalisch rechts	89,00 m ²	
Wohnflächen	274,44 m ²	274,44 m ²
Nutzflächen		
sogen. „Orangerie“	75,00 m ²	
	75,00 m ²	75,00 m ²
Gesamtwohn-/Nutzfläche		349,44 m ²

Individuelle Nutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnparteien oder zugunsten der potentiell gewerblichen Nutzungseinheit oder zugunsten des PKW-Stellplatznutzers bestehen nach Sachlage nicht.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Mietverträge sind für die auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten nicht vereinbart. Die im Ober- und Dachgeschoss belegenen Wohnungen werden durch die beiden Grundstückseigentümer jeweils separat eigengenutzt - diesbzgl. Verträge bestehen untereinander nach Sachlage nicht. Aufgrund der vorliegenden Eigenutzung dieser Wohnungen wird diesbzgl. die freie Verfügbarkeit zugrunde gelegt.

Die im Hochparterre belegene Wohnung steht leer und befindet sich noch in einer Fertigstellungsphase des Ausbaus.

Das als sogen. „Orangerie“ bezeichnete Nebengebäude ist bisher weitgehend erst im Rohbau hergestellt und insoweit noch fertigzustellen - ein Mietvertrag ist hierfür bisher gleichfalls nicht vereinbart.

Ein auf dem Grundstück im Bereich eines unbefestigten PKW-Stellplatzes vor der freien Giebelseite des Wohngebäudes abgestellter PKW ist polizeilich abgemeldet und dürfte den Grundstückseigentümern gehören - eine Stellplatzmiete wird insoweit nach Sachlage auch hierfür nicht erhoben.

- **Erhaltungszustand:**

An der Hauseingangsfront fehlt bisher u.a. noch das vorgesehene Wärmedämmverbundsystem. Das Treppenhaus des Wohngebäudes stellt sich noch in einem völlig verbrauchten Zustand weitgehend vermtl. aus dem ursprünglichen Bestand dar - lediglich der Kellertreppenabgang wurde zwischenzeitlich erst in den letzten Jahren neu eingehaust und mit einer Stahlblechtür in T30-Qualität abgesperrt. Der Zustand der bisher nicht abschließend fertiggestellten Wohnung ist bereits zeitgerecht aber im gegenwärtigen Bestand noch nicht bewohnbar.

Das Kellergeschoss des Wohngebäudes weist einen olfaktorisch wahrnehmbaren feucht-klammen Geruch auf, dessen Ursache durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht erkennbar war, aber auf mindestens latente Feuchte im Mauerwerk und der Gebäudesohle ggf. aufgrund aufsteigender Nässe durch hoch anstehendes Grundwasser schließen lässt.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist gemäß vorliegendem Energieausweis vom 14.08.2017 mit einem Energiebedarfswert von 143,1 kWh/m²a ungünstig, wobei bereits Verbesserungen bzgl. der Gebäudehülle erfolgt sind.

Das auf dem rückwärtigen Grundstücksteil als Grenzbebauung aus einem alten Stallgebäude von 1906 hervorgegangene Nebengebäude stellt sich insgesamt bisher noch als Rohbau dar.

Für die Fertigstellung der im Hochparterre belegenen Wohnung und der Treppenhausdekorationen nebst Bodenbelägen etc. sowie des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an der Hauseingangsfront des Wohngebäudes sowie die Fertigstellung des als sogen. „Orangerie“ projektierten Nebengebäudes ist nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen in Höhe von mindestens rd. 125.000,00 € entsprechend ca. 360,00 €/m² Wfl./Nfl. bei merkantil anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche von 349,44 m² Wfl./Nfl. in Abzug zu bringen ist, für das ein entsprechender Wertabschlag in Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 25.03.2026 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

990.000,00 €

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 Röbellweg 72 (Flurstück 105) in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 31/25
- **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 Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 5.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Verfahrensbevollmächtigte der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 5.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 5.2 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 durch die Grundstückseigentümer jeweils eigengenutzten Wohnungen u.a. im ausgebauten Dachgeschoss sowie eine leerstehende Wohnung und das Kellergeschoss des Wohngebäudes sowie die rückwärtige Grundstücksfreifläche mit aufstehender separater sogen. „Orangerie“ als ehemaliges bzw. verändert wieder neu aufgebautes Stallgebäude mit Aufstockung und Anbau als Stahlkonstruktion im Rohbauzustand 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 ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Pankow, Blatt 3066 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
41, 105 (860 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
860 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche, Buch, Röbellweg 72 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Röbellweg 72 (gemäß Kataster)]
- **Eigentümer:**
 - 5.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu 1/2 -
 - 5.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu 1/2 -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks Buch Band V Blatt Nr. 129 ist berechtigt bis dicht an die mit diesem Grundstück gemeinschaftliche Grenze zu bauen. Aufgrund der Bewilligung vom 03.01 / 02./05.02.1906 (Not. Reg. Nathan Katz I - Berlin Nr. 33/314 und 3389 1906) als Grunddienstbarkeit eingetragen am 13.02.1906.

Eine Eigentumsübertragungsvormerkung für die gegenwärtigen gemäß Abt. I Nrn. 5.1 und 5.2 eingetragenen Eigentümer mit Eintragungsdatum vom 12.05.2010.
[Die Eintragung ist lösungsfähig bzw. dürfte zwischenzeitlich bereits gelöscht worden sein.]

Ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft dürfte im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zwischenzeitlich eingetragen worden sein.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

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 105) 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 sogen. „Orangerie“ als ehemaliges oder wiederaufgebautes Stallgebäude nebst Anbau und Aufstockung als Stahl-Rahmenkonstruktion gleichfalls als Grenzbebauung zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Röbellweg 70 (Flurstück 104) sind zufriedenstellend (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Das auf dem Grundstück aufstehende 2½- bzw. 3-geschossige Wohngebäude ist zu dem auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Röbellweg 70 (Flurstück 104) als einseitige Grenzbebauung über eine Tiefe von 11,27 m mit einem Abstand zur Straßenfluchtlinie von ca. 5,00 m errichtet. Das auf dem angrenzenden Nachbargrundstück belegene 3-geschossige Mietwohngebäude weist mit ca. 12,22 m eine um ca. 0,95 m deutlich größere Tiefe auf. Der Grenzabstand im linken Bauwich vor der freien Giebelseite des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Mehrfamilienhauses zu dem nord-östlichen Nachbargrundstück Röbellweg 74 (Flurstück 106) beträgt ca. 4,86 m.

Die nach Planvorlagen in ca. 8,00 m bzw. nach Flurkarte in ca. 5,00 m Entfernung hinter der rückwärtigen Eingangsfront des Wohngebäudes belegene 2-geschossige „Orangerie“ ist mit einer Länge von ca. 10,00 m entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze gleichfalls als Grenzbebauung errichtet - der Grenzabstand im linken Bauwich auf die nord-östliche Grundstücksgrenze zu dem Nachbargrundstück Röbellweg 74 (Flurstück 106) beträgt hier ca. 10,60 m.

Ein vormals vor der vorderen Giebelseite der „Orangerie“ auf Höhe des auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks aufstehenden Waschküchen-Anbaus an eine 2-geschossige Remise belegener 1-geschossiger Vorbau als Kopfgebäude des ursprünglichen Stallgebäudes entsprechend der Ausweisung in der anliegenden Flurkarte ist nicht mehr vorhanden.

Eine in der östlichen Grundstücksecke belegene Freisitzfläche mit einer darüber belegener Balkenkonstruktion als Traggerüst für eine Sonnenschutzplane o.ä. weist eine zweiseitige Grenzbebauung als 1-geschossig aufgehende Mauerwerkswände mit einfachverglasten Fensteröffnungen entlang der nord-östlichen und entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze über jeweils ca. 2,60 m Länge auf.

Auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Röbellweg 70 (Flurstück 104) befindet sich neben dem straßenseitigen 3-geschossigen Wohngebäude und dem Waschküchen-Anbau eine weitere Grenzbebauung auf Höhe der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen 2-geschossigen „Orangerie“ als gleichfalls 2-geschossige Remise mit Streckung von der vorderen bis zur rückwärtigen Giebelseite der „Orangerie“. Unmittelbar hinter der Remise befindet sich ein 1-geschossiger Massivschuppen und dahinter ein gedeckter Unterstand als jeweils weitere Grenzbebauung bis ca. 1,00 m vor die rückwärtige bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze.

Weitere Grenzbebauungen zu dem hier betroffenen Grundstück sind nach diesseitigem örtlichem Eindruck nicht vorhanden. (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 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.

- **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 beidseitige des Röbellwegs bzw. zwischen den Grüngeländen 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 105) beträgt ca. 507,15 m² gemäß den vorliegenden unbemaßten, aber maßstäblichen Planvorlagen des Wohngebäudes zum Bau-schein Nr. 50 vom 14.02.1935 unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus als Vollgeschoss sowie der „Orangerie“ 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 0,590 bzw. rd. 0,6 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 187,05 m² mit einer GRZ von 0,218 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 860 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 ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut - ein für Aufenthaltsräume geeignetes Kellergeschoss ist nicht vorhanden):

$507,15 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 507,15 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss ohne zusätzlich anteiligen Ansatz für ein Dachgeschoss und ohne Ansatz einer anteiligen Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,590 m² bzw. rd. 0,6 entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,218 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 860 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 Röbbellweg 72 (Flurstück 105) 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 72 (Flurstück 105) befindet sich auf der süd-östlichen Straßenseite im Abschnitt zwischen dem Schmetstorpweg in ca. 60 m Entfernung süd-westlich und dem Uhlenweg 105 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 Röbellwegs 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 teilweise aus der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre u.a. als 1- und 1½-geschossige Fertigteilhäuser in Holzgroßtafelbauweise auf. Überwiegend sind im hier betroffenen Streckenabschnitt aber kleinere Mehrfamilienhäuser mit 2½ und 3 Geschossen aus der Vorkriegszeit und um die Jahrhundertwende (1900) vorhanden - auf Höhe des Pölnitzwegs in ca. 360 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 Röbbellweg selbst über den Pölnitzweg in ca. 160 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. 160 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 Röbbellstraße 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. 160 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 105) 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 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:**

1906

erfolgte in Ansehung der Grunddienstbarkeit mit Eintragungsdatum vom 13.02.1906 bzgl. des Anbaurechts bis dicht an die gemeinsame Grundstücksgrenze zugunsten des auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Röbellweg 70 erst im Jahre 1907 errichteten Mehrfamilienhauses als Grenzbebauung vermtl. die Errichtung des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen 2½- bzw. 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohnungen als Grenzbebauung mit vollständiger Unterkellerung und weitgehend zu Wohnzwecken ausgebautem Dachraum nebst Bodenraum sowie Spitzboden als Rohdachboden.

Zeitgleich dürfte der gleichfalls als 1-geschossige Grenzbebauung im hinteren Grundstücksteil belegene ursprüngliche Stall mit nunmehr vorgenommener baulicher Veränderung als 2-geschossige sogen. „Orangerie“ entstanden sein.

Nach Angabe der Miteigentümerin soll das Gebäude vor 1949 vermtl. in Anlehnung an die Ausweisung im Grundsteuerbescheid des zuständigen Finanzamtes vom 04.07.2023 errichtet worden sein. Nach Ausweisung im Energieausweis vom 14.08.2017 soll das Wohngebäude im Jahre 1900 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 des ursprünglichen Gebäudebestandes auf dem Grundstück liegen in der Bauakte nicht vor.

1935

erfolgte die Herstellung von Wasser-Ver- und Entsorgungsanlagen für das auf dem Grundstück belegene Wohngebäude gemäß Bauschein Nr. 50 vom 14.02.1935.

2008

erfolgte der Einbau einer Gas-Zentralheizung anstelle der vormals betriebenen Kohleeinzelbrenneröfen mit im Kellergeschoss eingebautem Gas-Heizkessel nebst Warmwasserspeicher der zentralen Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage noch durch den Voreigentümer des Grundstücks.

2012

erfolgte die Vergrößerung von 2 seinerzeit bereits vorhandenen Gauben als nunmehr durchlaufende Kastengaube mit aus der Dachfläche abgeschlepptem Pultdach zum Einbau eines Badezimmers gemäß Baugenehmigung Nr. 2010/5059 vom 17.11.2010 im vereinfachten Verfahren gem. § 64 BauO Bln.

Baubeginn war am 01.12.2010. Eine Schlussbesichtigung zur Fertigstellung erfolgte nicht - die Mitteilung zur Aufnahme der Nutzung erfolgte zum 09.03.2012.

Der Zeitpunkt der Errichtung der beiden seinerzeit bereits vorhandenen und nunmehr zu verbindenden Gauben als durchlaufende Gaube ergibt sich aus der Bauakte beim zuständigen Bauaufsichtsamt nicht - im Gebäudeschnitt zum Bauschein Nr. 50 vom 14.02.1935 ist eine Gaube in der rückwärtigen Dachfläche nicht ausgewiesen, so dass die Gauben vermtl. in der Nachkriegszeit entstanden sind.

2013

erfolgte die Wiederherstellung von Balkonen an der straßenseitigen Front des bestehenden Wohngebäudes im Obergeschoss und im Dachgeschoss zzgl. der Neuherstellung eines Balkons für die im Hochparterre belegene Wohnung anstelle einer vormals über eine Differenzterrasse zugängliche Terrasse im Vorgarten gemäß Baugenehmigung Nr. 2012/7351 vom 11.12.2012.

Vermtl. wurden seinerzeit auch bereits die vorhandenen Kunststoff-Isolierglasfenster und das an der straßenseitigen Front und der freien Giebelseite vorhandene Wärmedämmverbundsystem angebaut.

Baubeginn war am 15.04.2013 - eine Rohbaubesichtigung erfolgte am 15.04.2013 und die Abnahme zur Nutzung am 09.09.2013.

2016

erfolgte vermtl. der Abriss der vorderen Kopfseite des früheren Stallgebäudes.

2017 bis 2019

erfolgte vermtl. eine umfassende Entkernung und ein weiterer Teilabbruch des früheren Stallgebäudes sowie die Neugestaltung des Gebäudes mit Errichtung einer neuen Gebäudesohle; der Neuaufmauerung der Umfassungswände mit Fenstern und Türen sowie der Herstellung einer Massivdecke nebst provisorischer Folienabdeckung.

2020

erfolgte vermtl. die Herstellung der Freisitzfläche in der östlichen Grundstücksecke mit 2 Wandscheidungen als Grenzbebauung

2022/23

erfolgte die Aufsattelung eines Obergeschosses auf das ehemalige Stallgebäude mit flach geneigtem Pultdach als geschraubte feuerverzinkte Stahlrahmenkonstruktion bisher lediglich mit provisorischer Folien-Abspannung sowie einem entsprechenden rückwärtigen Anbau mit feuerverzinkter Stahltreppe zum Obergeschoss nebst leichter Stahlbau-Galerie mit Lauffläche aus TZ-Rosten - die Arbeiten ruhen offensichtlich seither.

Inwieweit eine Baugenehmigung für den Teilabriss, die Umgestaltung und die Aufstockung des Stallgebäudes als Stahlbaukonstruktion vorliegt, konnte auf diesseitig wiederholte schriftliche Anfrage beim zuständigen Bauaufsichtsamt nicht mitgeteilt werden.

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes liegen diesbzgl. keine Unterlagen vor.

Ebenso liegen Unterlagen zum Anbau des an der straßenseitigen Gebäudefront und an der freien Giebelseite oberhalb des Zementputzsockels im Kellergeschoss angebauten Wärmedämmverbundsystems nicht vor.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die sogen. Thermohaut aus Polystyrol-Hartschaum mit Kunstharzreibeputz bereits im Zuge des Einbaus der Gas-Zentralheizung und der vermtl. zeitgleich vorgenommenen Erneuerung der Fenster im Jahre 2008 bzw. spätestens im Zuge der Neugestaltung der Balkone im Jahre 2013 angebaut worden ist.

2024

erfolgte nach Angabe der Miteigentümerin die Erneuerung der Dachdeckung nebst Spenglerarbeiten und der Einbau straßenseitig liegender Fenster mit außenliegenden manuell mit Kurbel zu betriebenen Jalousien, die seinerzeit von dem Voreigentümer übernommen und erst im Zuge der Neueindeckung des Daches verbaut wurden.

Zeitgleich dürfte der umfassende Neuausbau der im Dachgeschoss und im Obergeschoss belegenen Wohnungen und teilweise der Ausbau der im Hochparterre belegenen Wohnung (hier nicht abschließend fertiggestellt) realisiert worden sein.

Die Wandscheidung des eingehausten Kellertreppenabgangs und der Kellertreppenabgang sollen gleichfalls erneuert worden sein.

Im gegenwärtigen Bestand ruhen nach Sachlage auch die Fertigstellungsarbeiten bzgl. der im Wohngebäude belegenen Hochparterre-Wohnung und des Treppenhauses sowie der rückwärtigen Fassade als Hauseingangsfront mit noch zu erneuernder Hauseingangstür.

Tatsächlich besteht nach vorliegenden Unterlagen ein Anbauprojekt für die Herstellung eines Fassadenaufzugs und die Herstellung einer Tiefgaragenrampen Zufahrt im linken Bauwich für eine hinter der Hauseingangsfront separat vorgesehene und noch 3 Steigungen unter das Kellergeschoss-Niveau eingesenkte Kellergarage mit Zugang u.a. auch über das Kellergeschoss mit Differenzterrasse.

- **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 linken Bauwich vor der freien Giebelseite zu dem in der Gebäuderückseite belegenen Hauseingang mit gartenseitig aufgehendem Treppenhaus und hieran anbindenden 3 Wohnungen - das Treppenhaus ist insoweit 1-spännig mit jeweils rechts spannender Wohnung sowohl im Erd-, Ober- und Dachgeschoss ausgelegt. Die Dachgeschosswohnung resultiert nach Sachlage bereits aus dem ursprünglichen Bestand.

Bei der rückwärtigen auf dem Grundstück belegenen nicht unterkellerten sogen. „Orangerie“ handelt es sich um einen ehemaligen Stall als Grenzbebauung zu dem rechts angrenzenden

Nachbargrundstück in massiver Mauerwerksausführung, der nach baulicher Veränderung als geschlossener Raum mit Isolierglasfenstern und entsprechenden Zugangstüren wohnraugleich ausgelegt ist. Rückwärtig bindet hieran ein Anbau als Stahlriegel-Konstruktion mit in das Obergeschoss des Massivbaus aufgehender Treppe zu dem bisher gleichfalls als Stahlriegel-Konstruktion bisher nicht fertiggestellten Obergeschoss an. Der Anbau und das Obergeschoss weisen bisher keine geschlossenen Umfassungswände und ein erst provisorisches Foliendach auf.

- **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 6 Steigungen respektive ca. 1,10 m über dem Hauseingangsbereich bzw. über Terrain. Aus dem Hauseingangsbereich geht eine eingehaute Treppe mit gleichfalls 6 Steigungen 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 bei knapp 1,80 m unter den Trägern der Preußischen Kappendecke. Eine separate Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Das aus dem Hauseingangsbereich aufgehende Treppenhaus war im Hochparterre, dem Ober- und dem Dachgeschoss auch im ursprünglichen Bestand jeweils mit lediglich 1 Wohnung belegt, auch wenn die Planvorlagen aus dem Jahre 1935 nicht nur postalisch rechts spannend eine Wohnungseingangstür, sondern auch postalisch Mitte eine Eingangstür ausweisen. Die in der Mitte der Vollpodestflächen des Treppenhauses ausgewiesenen Zugangstüren führten nach Sachlage lediglich in ein separat zugängliches Zimmer der jeweiligen Wohnung.

Lediglich im Dachgeschoss führte die Mitteltür in einen Dachbodenbereich und nicht in die postalisch rechts spannende Dachgeschosswohnung.

Tatsächlich sind die Mitteltüren in dem Treppenhaus nicht mehr vorhanden und die Wandumfassungen auch im Bereich der ehemals vorhandenen Zugangstüren entsprechend den weiteren Wandumfassungen homogen verputzt - die ehemals vorhandenen Türdurchgänge sind insoweit nicht mehr erkennbar.

Die im Hochparterre postalisch rechts anbindende Wohnung ist als 3-Zimmerwohnung ausgelegt und weist nach Sachlage 2 straßenseitige Zimmer, 1 zur Gebäuderückseite orientiertes Zimmer, zur Gebäuderückseite orientierte Küche und daneben belegenes gleichfalls natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer und einen 2-hüftigen Flur mit an der rückwärtigen Stirnseite belegenen Zugang des vor der freien Giebelseite an der Gebäuderückseite belegenen Zimmers auf.

Das straßenseitig vor der freien Giebelseite belegene Wohnzimmer weist einen Zugang über eine Fenstertür zu einem Balkon-Vorbau als feuerverzinkte Stahl-Rahmenkonstruktion auf Stahl-Hohlprofilpfosten mit separater Gründung auf. Die beiden straßenseitigen Zimmer sind über eine Doppelflügeltür verbunden, aber jeweils auch aus dem Flur zugänglich.

Die im Obergeschoss postalisch rechts spannende Wohnung ist als 2-Zimmerwohnung ausgelegt und weist 2 straßenseitige Zimmer, zur Gebäuderückseite orientierte Küche als separater Raum im Bereich der vormals vorhandenen Küche und des Badezimmers als nunmehr große Essküche und ein an der rückwärtigen Stirnseite des Flurs belegenes natürlich belichtetes und belüftetes Badezimmer mit Orientierung zur Gebäuderückseite sowie einen zweihüftigen Flur auf.

Das straßenseitig vor der freien Giebelseite belegene Wohnzimmer weist einen Zugang über eine Fenstertür zu einem Balkon-Vorbau als feuerverzinkte Stahl-Rahmenkonstruktion auf Stahl-Hohlprofilpfosten mit separater Gründung auf. Die beiden straßenseitigen Zimmer sind über eine Doppelflügeltür verbunden, aber jeweils auch aus dem Flur zugänglich.

Die im Dachgeschoss postalisch rechts spannende Wohnung ist gleichfalls als 2-Zimmerwohnung ausgelegt und weist 2 straßenseitige Zimmer, zur Gebäuderückseite orientierte und zum Flur offene Küche als sogen. Wohnküche im Bereich der vormals vorhandenen Küche mit Aborraum und einer Kammer bzw. eines vormals bereits vorhandenen Badezimmers mit Einbeziehung der gesamten Flurfläche in den Bereich der nunmehr vorhandenen Wohnküche sowie dahinter belegenem natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer mit Orientierung gleichfalls zur Gebäuderückseite innerhalb einer über die Wohnküche und das Badezimmer durchlaufenden Gaube mit stehenden Fenstern auf. Der zur Küche offene Flurbereich weist in der freien Giebelseite gleichfalls ein stehendes Fenster auf.

Das straßenseitig vor der freien Giebelseite belegene Wohnzimmer weist einen Zugang über eine Fenstertür zu einem Balkon-Vorbau als feuerverzinkte Stahl-Rahmenkonstruktion auf Stahl-Hohlprofilpfosten mit separater Gründung auf. Die beiden straßenseitigen Zimmer sind über eine Doppelflügeltür verbunden, aber jeweils auch aus dem Flur zugänglich. Das Balkonzimmer weist gleichfalls stehende Fenster bzw. eine Fenstertür im straßenseitigen Frontgiebel und das angrenzende straßenseitige Zimmer lediglich 2 liegende Fenster in der Dachfläche auf. Aufgrund der ca. 1,60 m hoch aufgehenden Drempel ist die ehemalige Abseitentiefe unter den verbliebenen Dachschrägen nur sehr gering.

Im Treppenhauskopf befindet sich eine Bodenluke zum Spitzboden als sogen. Kriechboden unter dem nur sehr flach unter ca. 35° geneigtem Sattel-/Kehldach (Winkel-Satteldach) - der Zugang erfolgt nach Sachlage über eine Anstallleiter.

Das Kellergeschoss mit im Hauseingangsbereich des Treppenhauses eingehaustem Kellertreppenabgang (leichte Ytongwand mit T30-Sperrtür in der Stirnseite unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe) weist einen Austritt in einen Vorflur mit über der letzten Stufe der Treppe lediglich ca. 1,70 m lichter Höhe unter dem Stahlträger der Kappendecke des Kellergeschosses auf.

Der an die Kellertreppe anbindenden Flur weist rechts spannend an der Stirnseite einen geräumigen Haustechnikraum u.a. als Heizzentrale nebst Gas-Heizkessel mit Gasanschluss in der freien Giebelseite und 200 L-Warmwasserspeicher der zentralen Warmwasserversorgung und Nutzung auch als Hauswirtschaftsraum u.a. mit Porzellan-Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und -ablauf sowie über Terrain liegendem Kellerfenster in der zur Gebäuderückseite orientierten Hauseingangsfront auf. Zusätzlich ist hinter einer Gipskarton-Ständerwand ein zur Gebäuderückseite orientierter abgetrennter Raumbereich als ehemaliger Sanitärraum u.a. mit Frischwasseranschluss nebst Wasserfilter, Wasseruhr und Gartensprengventil nebst Sprengwasserzähler sowie festverbauter Pumpe zum Abpumpen einer unterirdischen Zisterne im Vorgarten mit 5.000 L Volumen sowie einem verbliebenen WC-Becken, das allerdings nicht mehr angeschlossen ist, vorhanden. Tatsächlich wird der Raum als Lagerraum genutzt. Ein Tiefbrunnen war im ursprünglichen bzw. durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer übernommenen Bestand gleichfalls vorhanden, der allerdings nicht mehr angemeldet ist.

Ein gleichfalls an der zur Hauseingangsseite orientierte Gebäudefront belegener Raum mit Zugang aus dem Kellerflur ist als Materiallagerraum genutzt. An der straßenseitigen Gebäudefront befinden sich vor der freien Giebelseite ein Lebensmittel-Vorratsraum und davor ein weiterer Lagerraum u.a. mit Panzersicherung und Breitbandkabel- bzw. Schwachstromanschluss etc. mit Zugang gleichfalls aus dem Kellerflur gegenüber dem Treppenaustritt mit im Kellerflur verbaute wandverwahrten Stromzählerschrank.

Sämtliche Kellerräume weisen über Terrain liegende Fenster nach Sachlage in einbruchshemmender Ausführung ohne außenliegende Gitter auf. Die lichte Höhe im Kellergeschoss dürfte nach vorliegendem Gebäudeschnitt unter den Stahlträgern der Kappen ca. 1,80 m betragen.

Die gleichfalls als Grenzbebauung errichtete 2-geschossige sogen. „Orangerie“ weist keine Unterkellerung auf.

Das Erdgeschoss mit massiv umbauten Außenwandumfassungen im Bereich des baulich veränderten ursprünglichen Stallgebäudes weist einen ungeteilten wohnraumgleich ausgebauten Raum mit 3 Fenstern und 2 Eingangstüren als Fenstertüren jeweils mit Stich bzw. Bogenstürzen auf, wobei 1 Fenster und 1 Fenstertür zu einem separaten Stahlrahmen-Vorbau mit in das darüber belegene Obergeschoss aufgehender Stahltreppe orientiert sind.

Der Vorbau und das über dem massiv umbauten Erdgeschoss belegene Obergeschoss mit flach geneigtem Pultdach über der nach Sachlage massive ausgeführten Raumdecke im Erdgeschoss sind bisher lediglich als feuerverzinkte Stahl-Rahmenkonstruktion nebst Folienabspannung errichtet. Die Gefache des Stahlrahmen-Rohbaus sind im Rahmen der Fertigstellung noch mit geschlossenen Vorsatzschalen oder Verglasungselementen zu bekleiden - nach Sachlage soll das Obergeschoss mit einem Raum nebst separat abgespanntem Toilettenraum belegt werden. Der separate Treppenraum weist oberhalb des Erdgeschosses lediglich eine Galerie zum Treppenloch der aufgehenden Treppe mit leichtem TZ-Rost-Boden entsprechend den Trittstufen der Stahltreppe auf.

Das massiv umbaute Erdgeschoss liegt 2 Steigungen respektive ca. 0,40 m über Terrain-Niveau - der Bereich des Treppenhausvorbaus weist bisher keinen befestigten Boden auf.

Vor der vorderen Giebelseite der sogen. „Orangerie“ ist unmittelbar hinter der auf dem rechten Nachbargrundstück belegenen Grenzbebauung als Fahrradabstellraum bzw. frühere Waschküche eine flache Grube mit Baustahlmatten als Bewehrung der Sohle eines Teichprojektes nebst seitlicher Schalung vorhanden - allerdings ist der Bereich u.a. durch Spontanvegetation belegt.

In der östlichen Grundstücksecke befindet sich eine befestigte Freisitzfläche mit keramischem Fliesenboden, die entlang der Grundstücksgrenzen mit ca. 2,00 m hoch aufgehenden Mz-Rohmauerwerksscheidungen über jeweils knapp 3,00 m Länge jeweils als Grenzbebauung eingefasst ist. Beide Wandscheidungen weisen zu den angrenzenden Grundstücken Fensteröffnungen auf. Über der Ecke und den Stirnseiten der beiden Mauern verläuft jeweils eine Holzpfette zu dem in der gegenüberliegenden Ecke der Freisitzfläche errichteten Vollholzstiel auf. Offenbar dient die hölzerne Konstruktion als Gerüst für eine aufzuspannende Sonnenplane o.ä.

Ein gedeckter PKW-Stellplatz ist auf dem Grundstück nicht vorhanden - ein ungedeckter PKW-Stellplatz befindet sich vor der freien Giebelseite im linken Bauwich des straßenseitigen Wohngebäudes. Eine Gehwegüberfahrt mit Bordschwellenabsenkung ist teilweise vorhanden - eine befestigte Stellplatzfläche im linken Bauwich fehlt allerdings bisher.

Auf dem Grundstück befinden sich im gegenwärtigen Bestand insoweit insgesamt 3 Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des straßenseitigen Mehrfamilienhauses sowie 1 sogen. „Orangerie“ zur Unterbringung von Pflanzkübeln o.ä. aus dem Garten während des Winters bzw. auch zu Büro Zwecken o.ä. bei Ausbau mit Toilettenraum oder Duschbadezimmer und Teeküche o.ä. im Obergeschoss und Beheizung des Gebäudes.

Inwieweit eine diesbzgl. Baugenehmigung besteht, konnte seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht mitgeteilt werden (s.o.).

Die Kellerflächen des Wohngebäudes umfassen nach Sachlage massiv umbaute Abstellräume der in dem Gebäude belegenen Wohnungen und die Heizzentrale mit Nutzung auch als Hauswirtschafts- und Hauanschlussraum etc.

Der Spitzboden als Kaltdachboden ist allenfalls als sogen. Kofferboden nutzbar. Innerhalb des Spitzbodens ist in der rückwärtigen Dachfläche ein Schornsteinfegerausstieg u.a. auch zur Wartung der auf der gartenseitigen Dachfläche oberhalb der mit flach geneigtem Pultdach abgescleppten Kastengaube verbauten Photovoltaikanlage vorhanden.

- **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.

Die Wohnungstrenn- bzw. 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 darüber belegenen Geschossen in 38er Mauerwerk ausgeführt. Die Mittelwand zwischen den Giebelseiten ist im Dachgeschoss vermtl. in 25 cm Stärke vermtl. gleichfalls aus Mz-Mauerwerk ausgeführt. Die Aussteifung des Dachraums erfolgt hier weitgehend über den Dachstuhl selbst.

Leichte Wandscheidungen sind im Kellergeschoss als 12 cm starke Mz-Mauerwerks- bzw. 7 cm starke Schlackenplattenwände o.ä. und in den Umbaubereichen der Wohngeschosse weitgehend als 10 cm starke Gipskartonständerwände o.ä. ausgeführt.

Die Wandscheidung des eingehausten Kellertreppenabgang im Hauseingangsbereich des Treppenhauses ist als vermtl. ca. 10 cm starke Ytongwand ausgeführt und einseitig zum Treppenhaus hin verputzt.

Die straßenseitige Fassade und die freie Giebelseite des Wohngebäudes weisen oberhalb eines ca. 0,80 m bis ca. 1,00 m hoch aufgehenden naturtonbelassenen Zementputzsockels mit Kammputzstruktur ein Wärmedämmverbundsystem nebst Kunsthazreibeputz auf Armierungsgewebe und Polystyrol-Hartschaumdämmung mit Anstrich bzw. entsprechender Einfärbung (pastellgelb) nebst farblich weiß abgesetzten Fensterfaschen und Laibungsflächen auf Glattputz sowie schmalen Lisenen an den Gebäudekanten auf.

Die rückwärtige Hauseingangsfront weist einen mineralischen Glattputz ohne Anstrich oberhalb eines gleichfalls glatt abgeriebenen Zementputzsockels auf - nach Sachlage handelt es sich um einen Neuputz als Planum für ein hierauf aufzubringendes Wärmedämmverbundsystem mit Kunsthazreibeputz, wobei der Sockelputz bereits mit einem Armierungsgewebe für den Putzauftrag ohne zusätzliche Dämmung vorbereitet ist. Die Laibungsflächen der neu eingebauten Fenster in der Hauseingangsfront weisen noch Rohmauerwerk auf bzw. sind noch zu verputzen - lediglich die vermtl. im Zuge des Heizungseinbaus in der im Hochparterre belegenen Wohnung weisen an der Hauseingangsfront mit Glattputz versehene Laibungsflächen auf. Offenbar ist der Glattputzauftrag als Grundlage für eine sogen. Thermohaut noch von dem Voreigentümer Ende der 2000er Jahre veranlasst worden. Die Laibungsflächen der über Terrain aufgehenden Kellerfenster sind gleichfalls mit einem Glattputz versehen und die Fenster offenbar noch durch den Voreigentümer eingebaut worden.

Die straßenseitigen Balkone im Hochparterre, im Obergeschoss und im Dachgeschoss sind als feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit in den Eckpunkten des Vorbaus verbauten Stahl-Hohlprofilpfosten auf vermtl. bewehrten frostfrei gegründeten Stahlbeton-Streifenfundamenten gegen ungleichmäßiges Setzen und zusätzlicher Verwahrung an der straßenseitigen Gebäudefront errichtet. Die Balkonböden weisen WPC-Dielen in Holzdekor mit Riefen aus Holz-/Kunststoff-Verbundwerkstoff nach Sachlage auf einer oberhalb von kreuzweise gespannten Stahlpfetten verbauten Stahlplatte auf. Die Regenentwässerung erfolgt über Wasserspeicher. Es sind leichte feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen mit Rundstäben nebst Rechteck-Unter- und Obergurten sowie Stahlrundhandlauf vorhanden.

Die Kellersohle weist insbesondere im Bereich des Flurs einem Ziegelpflasterboden aus dem ursprünglichen Bestand und einen darüber mindestens teilweise aufgetragenen Zementverbundestrichboden nebst keramischem Fliesenbelag in Spaltplattenformat und -dekor u.a. im Bereich der Heizzentrale mit Nutzung u.a. als Hauswirtschaftsraum und einzelnen Lagerräumen auf. Mindestens in einem Lagerraum ist lediglich ein staubbindender Anstrich auf dem Zementestrichboden vorhanden.

Die über dem Kellergeschoss vorhandene konstruktive Decke ist als Preußische Kappendecke ausgeführt und weist über den zwischen Stahlträgern verbauten Ziegelkappen Lagerhölzer mit Einschub und Lehm- oder Koksaschenschüttung nebst Holzdielung noch aus dem ursprünglichen Bestand im Bereich der Treppenpodeste und dem Flur der im Hochparterre belegenen Wohnung auf. In der Hochparterrewohnung ist im Übrigen vermtl. eine unmittelbar auf die Kappen aufgetragene Zementestrichlage quasi als Stakung mit Perliteschüttung o.ä. oder lediglich mineralische Dämmwolle mit allerdings nur geringer Masse und OSB-Verlegeplatten nebst Bodenbelag bzw. keramischer Fliesung in der Küche und dem Badezimmer vorhanden.

Die weiteren Geschossdecken sind vermtl. weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand aber abweichend als altbautypische Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken oder Koksaschenschüttung auf der Stakung erhalten und weisen anstelle der ursprünglichen Holzdielung einen Trockenestrich als OSB-Plattenboden nebst Bodenbelägen als Laminat- oder Echtholzböden und keramischen Fliesenböden und unterseitigen Rohrputz- oder Gipskartondecken auf. Der Bereich des Dachraumausbaus weist weitgehend einen Trockenausbau u.a. mit GKF-Beplankung der wenigen Dachschrägen und der Unterdecke zum Spitzboden auf.

Die Geschossdecke über dem Dachraumausbau zum Spitzboden ist nach Sachlage gleichfalls als Einschubdecke in Kehlbalcken- bzw. Zangenlage mit 28 cm dicker Mineralwollendämmung zwischen den Zangen nebst Alukaschierung als Dampfsperre entsprechend der Zwischen- und Untersparrendämmung im Bereich der Dachschrägen ausgeführt.

Die Dachschalen im Spitzbodenbereich weisen zwischen den Sparren keine Dämmung auf. Der Spitzboden ist als Kaltdach- bzw. Rohdachboden erhalten und weist allenfalls oberhalb des Dachraumausbaus eine OSB-Beplankung der Zangenlage auf.

Das Dachgeschoss weist ein zimmermannsmäßig abgebandenes nur flach unter ca. 35° symmetrisch geneigtes Satteldach in Winkelform mit Dachgrat zum linken Bauwich sowie Kehle in der straßenseitigen Dachfläche und einen Giebel mit Dachdreieck in der Straßenfront auf. Die Drennpel gehen mit bis ca. 1,60 m vergleichsweise hoch auf, so dass nur geringe Raumteile unter den Dachschrägen liegen.

Der vermtl. realisierte Pfettendachstuhl weist einen Regelquerschnitt mit vermtl. hinterlüfteter Betondachsteindeckung nebst Delta-Unterspannbahn und mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige vermtl. doppelte Beplankung aus GKF-Platten auf. Die Dachüberstände weisen Holzschalung und unterseitig sichtbare Sparren des Dachtragwerks nebst vorgehängten Zinkblechrinnen und entsprechenden Fallrohren an den Traufseiten sowie Echtschieferbekleidung an der Ortgangseite im Bereich des straßenseitigen Dachgiebels und an den Backen und der Frontfläche der Kastengaube in der rückwärtigen Dachfläche auf.

Spenglerarbeiten sind nach Sachlage durchweg aus Zinkblech. Die über das Dach aufgehende Brandwand des Daches der Nachbarbebauung weist eine Zinkblechbekleidung aus Stehfalzblechen auf.

Schneefanggitter sind vorhanden. 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 in mindestens einem Schornstein ein Einzugsrohr auf. Kappleisten und Kehlbleche sind nach Sachlage auch hier in Zinkblech ausgeführt. An einem Schornstein sind zwei Parabolantennen für Satellitenempfang verwahrt.

Oberhalb der Gaube ist in der nach Süd-Osten orientierten rückwärtigen Dachfläche eine kleine Photovoltaik-Anlage vermtl. für die im Dachgeschoss belegene Wohnung vorhanden - ggf. handelt es sich bei dieser Solaranlage aber lediglich um eine Solarthermieranlage zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung über die zentrale Heizungsanlage.

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 altem Linoleum- oder PVC-Belag bzw. im Hauseingangsbereich keramische Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Der zum Treppenhaus hin eingehauste Kellertreppenabgang weist gleichfalls eine Winkelfalzstein-Gewölbewangentreppe allerdings hier abweichend mit Rollschicht-Ziegelstufen ohne Zementestrichbelag auf.

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

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden 2-geschossigen sogen. „Orangerie“ handelt es sich um eine nicht unterkellerte einseitige Grenzbebauung als konventioneller Mauerwerksbau mit vermtl. 38 cm starken Außenwandumfassungen aus Mz-Mauerwerk nebst Stahlbetondecke, TZ-Laufrost-Galerie im Treppenhaus-Anbau und Aufstockung als Stahlskelett-Konstruktion mit flach geneigtem Pultdach bisher gleichfalls noch als Stahlskelett.

Das Erdgeschoss des 1-geschossigen Massivbaus ist bereits fertiggestellt und weist einen ungeteilten Raum nebst Isolierglasfenstern und Zugangstüren gleichfalls mit Isolierverglasung bzw. einer weiteren Tür in der Außenwandumfassung des Raums zu einem gleichfalls erst als Stahlskelett-Konstruktion errichteten Treppenhausvorbau mit bereits fertiggestellter Treppe zum Obergeschoss über dem im Erdgeschoss massiv umbauten Raum auf.

Die Gefache der Stahlkonstruktion als Wandumfassungen und auch als flach geneigtes Pultdach sind bisher durchgehend noch offen und insoweit zu schließen. Der Ausbau im Obergeschoss fehlt im Übrigen auch hinsichtlich eines projektierten Sanitärraums noch vollständig.

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Die Wandumfassungen im Hauseingangsbereich und im aufgehenden Treppenhaus des straßenseitigen Mehrfamilienwohnhauses weisen glatt gefilzten Kalkputz nebst halbhoch einen farblich pastellbeige abgesetzten Latexanstrich o.ä. zu den darüber weiß abgesetzten Oberwänden auf. Die Wohnungseingangstüren bzw. die Stahlblechtür zum eingehausten Kellertreppenabgang sind mit einem dunkelbraunen Anstrich entsprechend den Tritt- und Setzstufen des Treppenhauses versehen. Die Taljen der Treppengeländer sind Naturton-belassen und lediglich mit einem Klarlack versehen - verschiedene Taljen sind bereit erneuert und ohne Lackanstrich geblieben.

Der eingehauste Kellertreppenabgang weist einen glatt gefilzten Kalkputz an der Brandwand zur Nachbarbebauung und eine unverputzte Wandscheidung aus Ytong-Mauerwerk zum Hauseingangsbereich des Treppenhauses auf. Die weiteren Kellerbereiche weisen überwiegend verputzte Wandumfassungen und teilweise auch Rohmauerwerk mit Anstrich (weiß) auf. Teilberei-

che im Kellergeschoss mit Nutzung ehemals als Sanitärraum weisen partiell halbhoch keramische Fliesung (ca. 20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

Innerhalb der Wohnungen sind die Wandumfassungen gleichfalls verputzt und glatt gefilzt bzw. überwiegend gespachtelt und gestrichen (weiß). Neu eingebaute Gipskarton-Ständerwände sind durchweg gespachtelt und im Bereich der Küchen mit einem Paneel nebst Fototapete (DG) oder einem Werzalitpaneel in Holzdekor (anthrazit o.ä. - OG) oder als keramische Fliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß - EG) bekleidet. Im Bereich eines sogen. Schwedenofens ist in der Küche im EG ein entsprechender Fliesenspiegel hinter dem Ofen vorhanden. Die Badezimmer weisen in allen Wohnungen weitgehend großformatige keramische Fliesenbekleidung (30 cm x 40 cm o.ä. bzw. 15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. Das im Erdgeschoss belegene Badezimmer weist lediglich auf der Objektinstallationsseite keramische Fliesenbekleidungen bis Zargenhöhe auf. Die im Obergeschoss belegene Wohnung weist gleichfalls zargenhohe Fliesenbekleidung und im Bereich des Duschstandes auch raumhohe Fliesenbekleidung auf. Die im Dachgeschoss belegene Wohnung weist im Bereich des Waschtisches lediglich halbhoch im Raum und im Übrigen zargenhohe bzw. im Bereich des Duschstandes auch raumhohe Keramikfliesung auf, wobei im oberen Bereich der jeweiligen Wandfliesung eine schmale umlaufende Bordüre aus braun-beige changierender Mosaikfliesung verläuft.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Treppenhaus des Wohngebäudes weist einen rektangulär verlegten keramischen Fliesenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand in stark individuellem floralem Dekor (Jugendstil, braun-beige) auf.

Die aufgehenden Treppenläufe zum Hochparterre und den Obergeschossen weisen vollflächig verlegten und bereits ausgetretenen PVC- und teilweise noch alten aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen stark versprödeten Linoleumbelag auf den Holz-Trittstufen und auf den Podestflächen auf. Der eingebaute Kellertreppenabgang weist unbekleidete Rollschicht-Ziegelstufen auf.

Der im Treppenhaus an die eingebaute Kellertreppe anbindende Austritt weist zunächst gleichfalls einen unbekleideten Ziegelpflasterboden und in den anbindenden Räumen Zementestrichboden mit Spaltplattenkeramik bzw. unbekleideten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich auf.

Die Flure und Wohnräume der in dem Gebäude belegenen Wohnungen weisen weitgehend einen auf OSB-Platten verlegten Laminat- oder Echtholzbelag in Landhausdielendekor (Eiche bzw. Lerche, geölt) und großformatigen Korkparkett-Fliesenboden in den Küchen (DG und OG) und partiell im Flur (DG) auf - die im Hochparterre belegene Wohnung weist im Eingangsflur einen Holzdielenboden aus dem ursprünglichen Bestand und im Übrigen einen noch unbekleideten OSB-Plattenboden in den Wohnräumen bzw. eine noch bis auf die Zementestrichlage über den Kappen der Kellerdecke vorhandene Rohdecke ohne Bodenaufbau auf. In der Küche und dem Badezimmer sind hier rektangulär verlegte Keramikfliesen (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht marmorierend grau) vorhanden.

Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist rektangulär verlegte keramische Mosaikfliesung (2,5 cm x 2,5 cm, geschmacksneutral: beige, leicht changierend) auf.

Die im Dachgeschoss belegene Wohnung weist diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 40 cm x 40 cm, geschmacksneutral: Terrakotta-artig beige-hellbeige gewölkt) auf.

Die Balkone weisen nach Sachlage durchweg WPC-Dielenböden in Holzdekor mit Riefen aus Holz-/Kunststoff-Verbundwerkstoff nach Sachlage auf einer oberhalb von kreuzweise verspannten Stahlpfetten verbauten Stahlplatte nebst Wasserspeicher auf.

Decken:

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

Im Treppenhauskopf ist die Raumdecke nach diesseitiger Einschätzung als Gipskartonbeplankung ausgeführt oder noch als Rohrputzdecke zum Spitzboden aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. an der rückwärtigen Dachschrägen als Holzwolleleichtbauplatte mit Kalkputz aus einer früheren Rekonstruktionsmaßnahme erhalten und gleichfall gestrichen (weiß).

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

Im Obergeschoss sind die Raumdecken gleichfalls teilweise als Gipskartondecken erneuert worden und z.T. mit Decken-Einbauleuten versehen - teilweise sind noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Rohrputzdecken mit Vouten (ohne Stuckdekorationen) erhalten.

Im Hochparterre sind vermtl. weitgehend gleichfalls noch Rohrputzdecken aus dem ursprünglichen Bestand mit Vouten ohne Stuckbesatz erhalten bzw. ggf. lediglich in den technischen Räumen bzw. im Bereich veränderter Grundrisse mit GK-Unterdecken als sogen. Trockenputz versehen.

Im Kellergeschoss ist die Preußische Kappendecke im Bereich der Kappen verputzt und mindestens in Teilbereichen gestrichen (weiß) - die sichtbaren Flansche der Stahlträger weisen gleichfalls dort einen Anstrich auf. Eine Dämmung der Unterseite der Kellerdecke ist durchgehend nicht vorhanden.

Fenster:

Das straßenseitige Mehrfamilienwohnhaus weist nach örtlichem Eindruck durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. entsprechende Fenstertüren zu den Balkonen auf. Die im Erdgeschoss an der Hauseingangsfront verbauten Kunststoff-Isolierglasfenster sind vermtl. noch durch einen Voreigentümer des Grundstücks in den 2000er Jahren eingebaut worden. Die weiteren Fenster sind durch die gegenwärtigen Eigentümer bis zuletzt vor ca. 5 Jahren in einbruchshemmender Ausführung nebst verschließbaren Oliven neu eingebaut worden. In der straßenseitigen Gebäudefront weisen die im Hochparterre verbauten Fenster elektrisch betriebene Rollladenanlagen auf.

Auch die in der straßenseitigen Dachfläche verbauten beiden liegenden Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) nebst manuell zu bedienenden außenliegenden Jalousien sind noch von dem Voreigentümer des Grundstücks übernommen und durch die gegenwärtigen Eigentümer vermtl. im Zuge der Neueindeckung des Daches neu eingebaut worden.

Sowohl die Treppenhausfenster mit in der Verglasung verbauter altbautypischer Fenstersprossung als auch die über Terrain aufgehenden Kellerfenster sind als einbruchshemmende Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Einzelne Fenster in der Hauseingangsfront sind quasi als Französische Fenster allerdings ohne außenliegende Brüstung ausgeführt - nach Sachlage war ein Fassadenaufzug aus einer projektierten Kellergarage hinter der Hauseingangsfront mit Stationen in der Kellergarage sowie im Hochparterre und im Obergeschoss mit Zugang über Fenstertüren in den Wohngeschossen vorgesehen.

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

Die Kellerfenster weisen unbekleidete Putzflächen oder Rohmauerwerk ohne Lateibänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstür des Wohngebäudes zum Treppenhaus ist als einfache weitgehend geschlossene zweiteilige Holz-Mehrfüllungstür mit kleinen Drahtglastausschnitten in Holzzarge mit dunkelbraunem Anstrich ausgeführt.

Der eingehaute Kellertreppenabgang weist eine T30-Stahlblechtür in Stahleckzarge mit Anstrich (dunkelbraun) und die in den aufgehenden Geschossen belegenen Wohnungen Eingangstüren als Mehrfüllungstüren mit Weitwinkelspion in Holzfuttern und Bekleidungen mit Lackanstrich (dunkelbraun) auf.

Die Raamtüren innerhalb der Wohnungen sind gleichfalls als Holzmehrfüllungstüren z.T. als Doppelflügeltüren u.a. auch mit Ornamentglastausschnitten durchweg in Holzfuttern und -bekleidungen ausgeführt. Die im Dachgeschoss verbauten Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen weisen rustikales Dekor in Echtholzoptik mit Klarlack auf. Im Obergeschoss sind die aus dem ursprünglichen Bestand erhalten Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen durchweg vollständig bis auf das Holz abgebeizt worden. Die im Hochparterre vorhandenen Holzmehrfüllungstüren weisen noch einen Altanstrich auf - mindestens eine Tür wurde gleichfalls bereits abgebeizt.

Im Kellergeschoss weisen die umbauten Räume überwiegend einfache Brettholztüren mit Bändern und Angeln sowie vereinzelt auch Holzmehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen auf. Eine T30-Stahlblechtür zum Heizungskeller ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Elektroinstallationen:

Elektrische Steigeleitungen in dem Wohngebäude sind vermtl. im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer bis vor etwa 5 Jahren als Steigestrang mit Aufputz-Kabelkanalinstallation im Treppenhaus neu verbaut worden. Die Zähler wurden im Zuge der Maßnahme im Kellergeschoss zentralisiert.

Im Dachgeschoss und im Obergeschoss wurden die Elektroinstallationen nach Sachlage umfassend mit zeitgerechtem Standard erneuert. In den Raumdecken sind teilweise Einbauleuchten vorhanden.

In der im Hochparterre belegenen Wohnung wurden die Installationen als Mantelkabel bis auf das Sicherungstableau im Flur neu verzogen. Das Sicherungstableaus der Hochparterre-Wohnung weist auch hier moderne Sicherungsautomaten für eine größere Anzahl an Stromkreisen und FI-Schutzschalter auf - eine Erneuerung der horizontalen Unterputzverkabelung ist nach Sachlage bisher nicht vorgenommen worden. Der gegenwärtige Elektro-Standard dürfte noch aus den 1990er Jahren stammen.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage elektrische Herdanschlüsse auf. In den Badezimmern bzw. den Küchen sind zusätzliche Steckdosen auch für Waschmaschinenstellplätze vorhanden. 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 befinden sich zwei Parabol-Antennen für Satellitenempfang. Rauchwarnmelder sind vermtl. in den Wohnungen überwiegend bereits vorhanden.

Eine zentrale Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner oder Videoporter etc. ist bisher nach Sachlage an der straßenseitigen Einfriedung bzw. der vorhandenen Toranlage nebst Schlupfpforte nicht vorhanden. Die straßenseitige Doppelflügel-Toranlage der potentiellen Stellplatzzufahrt im linken Bauwich weist allerdings bereits einen elektrischen Torantrieb vermtl. mit Steuerung über Fernbedienung auf.

Die Türlaibung zum Treppenhaus in der rückwärtigen Hauseingangsfront weist eine bisher erst provisorisch montierte Klingel und Gegensprechanlage auf.

An der freien Giebelseite ist eine Hausnummernleuchte mit Steuerung offenbar über einen Dämmerungsschalter vorhanden.

Über der Hauseingangstür ist eine wandverwahrte Außenleuchte vermtl. mit Steuerung über einen Bewegungsmelder vorhanden.

Im Kellergeschoss sind sogen. Langfeldleuchten vorhanden. Im Kellergeschoss sind Feuchtrauminstallationen als Mantelkabeln unter Putz bzw. teilweise auch auf Putz bzw. auf dem Rohmauerwerk verbaut.

In dem Treppenhausaufgang sind wandverwahrte Beleuchtungselemente allerdings ohne Leuchtmittel vorhanden. Die Treppenhausbeleuchtung wird nach Sachlage über Zeitschaltautomaten gesteuert - eine Steuerung über Bewegungsmelder o.ä. ist nicht vorhanden. Licht- und Klingelschalter weisen mindestens teilweise keine Abdeckungen auf.

Das rückwärtig auf dem Grundstück belegene Nebengebäude als sogen. „Orangerie“ weist nach diesseitigem Eindruck allenfalls erst grob verlegte Elektroinstallationen mit frei in der Fassade heraushängenden Mantelkabeln auf.

Heizung:

Das auf dem Grundstück aufstehende straßenseitige Wohngebäude weist eine Gas-Zentralheizung mit einem Gas-Heizkessel vermtl. als Brennwertkessel im Kellergeschoss des Gebäudes aus dem Jahre 2008 (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 bzw. teilweise auch hinter GK-Vorsatzschalen abgespannte Heizleitungen auf. In der bisher nicht abschließend fertiggestellten Wohnung im Hochparterre sind mit Ausnahme nur eines verbliebenen Heizkörpers alle Heizkörper ausgebaut und im Kellergeschoss eingelagert.

Das Badezimmer und die Küche der im Obergeschoss belegenen Wohnung weisen neben dem Designer-Stahlgliederheizkörper auch eine Warmwasser-Fußbodenheizung auf, wobei der Vorlauf vermtl. über einen Wärmetauscher oder einen Dreiwegemischer geregelt wird. Die Dachgeschosswohnung weist mindestens im Badezimmer gleichfalls eine Fußbodenheizung auf.

Außerdem befinden sich in den Wohnungen im Obergeschoss und im Hochparterre jeweils gusseiserne Einzelbrenneröfen (neue Retro-Öfen als sogen. Schwedenöfen). Im Dachgeschoss ist ein Rauchgaszug für einen weiteren Kaminofen verfügbar, wobei grundsätzlich auch von den gusseisernen Öfen für feste Brennstoffe (Kaminfeuerholz) die Grenzwerte für Feinstaub und Kohlenmonoxid der 1. BImSchV, Stufe 2 einzuhalten sind.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - im Kellergeschoss ist ein Warmwasserspeicher vermtl. mit 200 L Volumen vorhanden. Eine Warmwasserzirkulationsleitung dürfte gleichfalls vorhanden sein.

Im Kellergeschoss sind die Kupferrohrleitungen der Heizungs- und der Warmwasserleitungen nach Sachlage durchweg gedämmt. Auch die Kunststoffverbundrohrleitungen der Fußbodenheizung in den technischen Räumen der im Dachgeschoss und der im Obergeschoss belegenen Wohnung sind nach Sachlage gedämmt.

Sanitärausstattung:

Alle in dem Gebäude belegenen Wohnungen weisen zeitgerechte Sanitärausstattungen mit Einbauliegewannen als Acryl-Einbauwannen (im EG und DG -bzw. im Dachgeschoss als sogen. Sitzwanne), eine Acryl-Flachduschtasse nebst Echtglas-Spritzschutz-Elementen im Dachgeschoss bzw. einen bodengleichen Duschstand mit Bodeneinlaufrinne und transparenten Acryl-

Spritzschutzelementen sowie im Dach- und im Obergeschoss jeweils wandhängende Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten bzw. im Erdgeschoss noch ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoffspülkasten sowie jeweils zeitgerechte Porzellan- oder Melamin-Waschtische (im Obergeschoss mit wandverwahrtem Schrank-Unterbau nebst Schubfachauszügen und Frontfläche in dunkelbraunem Holzdekor o.ä.) auf.

Es sind verchromte Einhebel-Mischarmaturen bzw. im Erdgeschoss noch Standard-Mischarmaturen vorhanden - Duschen und Wannen weisen Schlauchbrausen auf. Ver- und Entsorgungsleitungen sind durchweg unter Putz bzw. in Wandschlitzen bzw. hinter GK-Vorsatzschalen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

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

Küchenausstattungen:

Die Küchen weisen in den beiden durch die Grundstückseigentümer bewohnten Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss zeitgerechte Einbauausstattungen mit den üblichen Elektrogeräten und ausreichendem Schrankraum in Unter- und Oberschränken nebst großzügigen Arbeitsflächen auf. Die Elektroherde weisen Glaskeramik-Kochfelder nebst Wrasenfilter oder -abzug auf. In den Arbeitsflächen sind Komposit- bzw. Kunststeinspülen nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause vorhanden

Abweichend weist die im Erdgeschoss belegene Wohnung noch eine Küchenarbeitszeile nebst Arbeitsfläche und hierin integrierter Nirostaspüle nebst Standard-Mischarmatur und Unterschränk aus älterem Bestand auf - die weitere Küchenarbeitsfläche weist keine Unterbau-schränke oder Elektrogeräte etc. auf. Auch ein Herd ist hier nicht vorhanden.

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

Die auf dem Grundstück belegene sogen. „Orangerie“ ist nach örtlichem Eindruck auch im Bereich des bereits fertig umbauten Erdgeschosses mit hier bereits verbauten Isolierglasfenstern und mit Isolierverglasung versehenen Zugangstüren bisher nicht an die Heizungsanlage angeschlossen und insoweit nicht beheizbar. Inwieweit ein Heizungseinbau vorgesehen ist, ist unklar.

Inwieweit vorbereitende Rohinstallationen für einen Frisch- und Abwasseranschluss vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden. Ebenso liegen Elektroinstallationen allenfalls rudimentär an.

Dem Vernehmen nach und nach bisheriger Planung soll in dem Gebäude ein Küchenbereich und eine Toilette integriert werden, so dass auch ein mindestens temporärer Aufenthalt durch Personen vorgesehen ist. Der eigentliche Planungszweck ist nach Sachlage allerdings das Überwintern von frostempfindlichen exotischen Garten- bzw. Topfpflanzen gewesen, wozu das ursprüngliche Stallgebäude abgebrochen und in veränderter Weise mit dem resultierenden Ziegelmauerwerk wieder neu aufgebaut und als Stahlträger-Rahmen-Konstruktion ausgestockt und erweitert wurde - seit 2022 ruhen dem Vernehmen nach die weiteren Arbeiten zur Fertigstellung des Projektes.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der Bruttorauminhalt der auf dem Grundstück belegenen Gebäudeanlage beträgt insgesamt ca. 1.936,31 m³ (hiervon entfallen auf das Wohngebäude ca. 1.644,71 m³) nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden unbemaßten Geschosspläne und dem gleichfalls unbemaßten

Gebäudeschnitt des Wohngebäudes gemäß Baugenehmigung Nr. 50 vom 14.02.1935 sowie der teilbemaßten Planvorlagen zur sogen. „Orangerie“, 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. 524,70 m² für das Wohngebäude (ohne Spitzboden) und ca. 108,00 m² für die sogen. „Orangerie“ nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden unbemaßten Geschosspläne des Wohngebäudes gemäß Baugenehmigung Nr. 50 vom 14.02.1935 sowie der teilbemaßten Planvorlagen zur sogen. „Orangerie“, der amtlichen Flurkarte und örtlicher Feststellungen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen weisen im ca. 30 cm hoch angehobenen und mit Holzschalung zur tiefer liegenden Grundstücksauffahrt mit ungedecktem PKW-Stellplatz im linken Bauwich des Wohngebäudes gehaltenen Vorgartenteil des Grundstücks z.T. dichtes Buschwerk und Bodendeckerbewuchs sowie Ziergartenvegetation und eine reichliche Häufung an kleineren Findlingen und sonstigen Bruchsteinen etc. ggf. für das vorgesehene Anlegen eines sogen. Steingartens auf.

Die anbindende PKW-Stellplatzzufahrt vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze ist nach örtlichem Eindruck unbefestigt bzw. weist ggf. in der Fahrspur Kleinsteinpflasterung bzw. Sand-/Kiesschüttung auf, die allerdings durch sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs völlig überwuchert ist, so dass eine evtl. Befestigung nicht mehr erkennbar ist - vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze ist ein höher aufgehender Vegetationstreifen mit dichtem Buschwerk vorhanden.

Die Gehwegüberfahrt zu der nach Sachlage neu errichteten Toranlage ist nur etwa hälftig mit Granitsteinpflasterung befestigt, nachdem die neue Toranlage gegenüber dem ursprünglichen Bestand versetzt bzw. verbreitert wurde. Derzeit ist etwa die Hälfte der Breite der Toreinfahrt im Bereich des Bürgersteigs noch mit Betonwegeplatten des Gehwegs befestigt - ebenso weist lediglich der hälftige Teil der Torzufahrt einen abgesenkten Bordstein auf, so dass das Tiefbauamt mit einer Umgestaltung der Grundstückszufahrt zu beauftragen ist.

Am Auslauf des Zufahrtbereichs im Bauwich vor der freien Giebelseite des Wohngebäudes ist das Gelände mit Bodenaushub als Sand- und Erdhügel und verschiedenen Baumaterialien belegt. Teilweise sind Rasengittersteine aus Beton unmittelbar vor der rückwärtigen Hauseingangsfassade und im Zuwegungsbereich von dem rechts angrenzenden Nachbargrundstück aus bis zur Hauseingangstür des Wohngebäudes vorhanden.

Die weiteren Zuwegungsflächen auf dem Grundstück sind unbefestigt und weisen allenfalls gestampften Boden auf. In der östlichen Grundstücksecke ist eine Freisitzfläche mit Betonsohle und diagonal verlegter großformatiger keramischer Fliesung als Terrassenfläche zwischen 2 Wandscheidungen als Grenzbebauungen angelegt (s.o.). Entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze ist unmittelbar hinter der sogen. „Orangerie“ ein provisorisch wirkender Stahlrohr-Unterstand mit Folienabdeckung vorhanden. Zusätzlich bindet hier eine durch ein Holzgatter eingefasste Teilfläche vermtl. als Abstellfläche an.

Teilweise sind Hochbeetflächen aus altem Ziegelmauerwerk ca. 50 cm hoch abgemauert und mit Pflanzen belegt. In dem rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich Ziergartenbereiche mit dichtem Vegetationsbestand und teilweise kleinere Flächen mit Rasenbesatz und einem hochstämmigen Obstbaum sowie in den Randbereichen vereinzelt noch jüngeren Obstbäumen. Teilflächen sind nach örtlichem Eindruck als Gemüsegarten o.ä. angelegt.

Entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze ist bis auf etwa mittlere Tiefe des rückwärtigen Grundstücksteils dichter Buschbesatz vorhanden.

Die Grundstücksfreifläche ist mit einer Unmenge an Baumaterial und sonstigem abgestelltem Material belegt. Die Freifläche wirkt nach diesseitiger Auffassung insgesamt auch hinsichtlich der gärtnerischen Pflege vernachlässigt.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist einen einfachen Maschendrahtzaun auf. Zu dem links angrenzenden Grundstück ist im hinteren Grundstücksteil ein knapp 2,00 m hoch aufgehender Stabmattenzaun mit Folienhinterlegung als Sichtschutzzaun vorhanden. Im vorderen Teil der nord-östlichen Grundstücksgrenze ist lediglich ein einfacher Maschendrahtzaun vorhanden.

Zu dem rechts 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 rechten Nachbargrundstücks aufstehenden Wohngebäudes anbindende Entwässerungsrinne aus Beton und im Übrigen einen durchgehenden Vegetationsbestand ohne Grenzscheidung auf.

Die straßenseitige Grundstücksfront weist einen neu errichteten historisierenden feuerverzinkten Stahlgitterzaun zwischen Rechteckpfosten mit aufgesetzten schmiedeeisernen Pfostenkapfen als Zapfen auf einem gleichfalls erst in den letzten Jahren neu aufgemauerten kniehohen Mauerwerkssockel aus roten Klinkern mit Fugenglattstrich auf.

Innerhalb der straßenseitigen Einfriedung ist eine der aufgesattelten Zaunanlage entsprechende Doppelflügel-Toranlage der Stellplatzzufahrt mit geschlossenem Stahlblechgefach im Sockelbereich nebst separater Schlupfpforte zu einer noch vorgesehenen Hauszuwegung vorhanden. Eine Briefkasten- oder eine Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner ist nach Sachlage in der straßenseitigen Einfriedung bisher nicht vorhanden. Derzeit wird das hier betroffene Grundstück über das süd-westlich angrenzende Nachbargrundstück respektive über dessen rechten Bauwich und dessen Zuwegung vor der rückwärtigen Gebäudefront erschlossen.

Die Doppelflügel-Toranlage der Stellplatzzufahrt im linken Bauwich lässt sich nach Sachlage elektrisch ggf. über Fernbedienung betreiben.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Das Grundstück weist ein Mehrfamilienwohnhaus mit zentralem Treppenhausaufgang und hieran anbindenden 3 Wohnungen auf, wobei das Erdgeschoss, das Obergeschoss und das Dachgeschoss jeweils 1-spännig organisiert ist und insoweit mit jeweils 1 Wohnung die gesamte Geschossebene mit Ausnahme des neutralen Treppenhauses belegt.

Der Spitzboden ist als Rohdachboden aus dem Treppenhauskopf über eine Bodenluke mit Hilfe einer im Treppenhaus wandverwahrten Anstallleiter zugänglich und nach Sachlage allenfalls als Kofferboden o.ä. und Zugang zur Dachfläche und den Schornsteinköpfen bzw. einer Photovoltaikanlage nutzbar.

Im Kellergeschoss befinden sich technische Nebenräume mit Hausanschlussraum u.a. als Heizzentrale und massiv umbaute Lagerräume.

Der ursprüngliche Stall als 1-geschossige Grenzbebauung im rückwärtigen Grundstücksteil ist abgetragen und als massiv umbauter Raum einer sogen. „Orangerie“ neu aufgebaut und mit einer Stahlrahmenkonstruktion als Obergeschoss aufgestockt bzw. an der rückwärtigen Kopfseite als entsprechender Anbau nebst Treppenaufgang erweitert worden. Der bisher massiv umbaute Raum ist bereits mit Fenstern und Fenstertüren geschlossen - die Wandumfassungen und die Raumdecke sind verputzt und ein keramischer Fliesenboden ist bereits vorhanden. Ver- und Entsorgungsmedien fehlen allerdings und die Aufstockungs- und Anbaumaßnahme stellt sich als Stahlrahmenkonstruktion noch im Rohbauzustand dar.

Im linken Bauwich befindet sich ein ungedeckter PKW-Stellplatz im Bereich einer bisher nach Sachlage unbefestigten Fläche und ohne entsprechend befestigter Zufahrt aus dem Straßenraum und unzureichend abgesenkter Bordschwelle.

- **Nutzfläche:**

Gemäß einer seitens des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 5.2 zur Verfügung gestellten Wohn-/Nutzflächenaufstellung ergibt sich die Gesamtwohnfläche und die nach Fertigstellung vermietbare Nutzfläche in der sogen. „Orangerie“ auf dem Grundstück wie folgt:

Wohnflächen		
EG postalisch rechts	92,72 m ²	
OG postalisch rechts	92,72 m ²	
DG postalisch rechts	<u>89,00 m²</u>	
Wohnflächen	274,44 m ²	274,44 m ²
Nutzflächen		
sogen. „Orangerie“	<u>75,00 m²</u>	
	75,00 m ²	<u>75,00 m²</u>
Gesamtwohn-/Nutzfläche		349,44 m ²

In den Flächen sind weder Kellerflächen noch die Flächen des Spitzbodens als Kaltdachboden des Wohngebäudes enthalten. Diese Flächen sind nicht vermietbar.

Die bisher erst im Rohbauzustand belegene Nutzungseinheit in der sogen. „Orangerie“ ist erst im bereits fertig umbauten Erdgeschoss verfügbar und insoweit noch weitgehend fertigzustellen.

Im linken Bauwich ist nach Sachlage 1 ungedeckte PKW-Stellplätze verfügbar, dessen Standfläche und Zufahrt mit sachgerechter Gehwegüberfahrt nach Sachlage allerdings noch herzustellen sind.

Nach Angabe der Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 5.1 des Grundbuchs soll die Wohnfläche insgesamt lediglich 255,00 m² respektive 85,00 m² pro Wohnung betragen.

Nach Grundsteuerbescheid vom 04.07.2023 des zuständigen Finanzamtes Pankow/Weißensee beträgt die Wohnfläche lediglich 252,00 m².

Die nach vorliegender Wohn-/Nutzflächenaufstellung ausgewiesene Gesamt-Wohnfläche des Wohngebäudes beträgt ca. 274,44 m² und entspricht der Größenordnung nach der sich aus der Geschossfläche des Gebäudes (ohne Balkonflächen) von 376,65 m² 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) - 376,65 m² GF x 0,73 = 274,90 m² zzgl. der mit ¼ der Grundfläche anrechenbaren Balkon-

fläche von ca. $7,50 \text{ m}^2 \times 3 \times \frac{1}{4} = 5,63 \text{ m}^2$ respektive einer anrechenbaren Gesamtwohnfläche von $274,90 \text{ m}^2 + 5,63 \text{ m}^2 = 280,53 \text{ m}^2$.

Die überschläglich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohnfläche von $280,53 \text{ m}^2$ liegt lediglich ca. 2,2 % über der Summe der Wohnflächenaufstellung des vorgelegten Flächenspiegels und insoweit gemäß höchstrichterlicher 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 bzw. noch fertig auszubauende Bereich der sogen. „Orangerie“ weist eine Geschossfläche von grob überschläglich ca. $108,00 \text{ m}^2$ auf. Unter Abzug der Erschließungsfläche als Stahltreppe und der lediglich mit TZ-Rosten versehenen Laufstege als Galerie im Treppenhausvorbau mit partiellem Luftgeschoss ergibt sich die Nutzfläche aus der Geschossfläche mit $108,00 \text{ m}^2 \times 0,7 = 75,60 \text{ m}^2$. Diese Fläche entspricht nahezu exakt der im vorliegenden Mieterspiegel ausgewiesenen Nutzfläche.

Tatsächlich sind allerdings die beiden im Ober- und Dachgeschoss belegenen Wohnungen durch die Grundstückseigentümer jede für sich eigengenutzt. Die im Hochparterre belegene Wohnung steht leer und ist im gegenwärtigen Bestand noch nicht fertiggestellt und insoweit nicht vermietbar - Entsprechendes gilt für die sogen. „Orangerie“, die nach Fertigstellung bei entsprechender Ausstattung auch gewerblich als Bürofläche genutzt werden könnte.

Individuelle Nutzungsrechte zugunsten einzelner Wohnparteien oder zugunsten der potentiell gewerblichen Nutzungseinheit oder zugunsten des PKW-Stellplatznutzers bestehen nach Sachlage nicht.

- **Miet-Erträge:**

Angaben zur Miethöhe der in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen und der bisher nicht fertiggestellten sogen. „Orangerie“ sowie des ungedeckten PKW-Stellplatzes im linken Bauwich vor der freien Giebelseite des Wohngebäudes liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Für die beiden jeweils separat durch die Grundstückseigentümer eigengenutzten Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss werden im Rahmen der GbR nach Sachlage keine Mieten erhoben. Ebenso bestehen im gegenwärtigen Bestand keine Mieteinnahmen für die weiteren Nutzungseinheiten.

- **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 m^2 in einer Spanne von $7,68 \text{ €/m}^2$ bis $12,76 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $10,12 \text{ €/m}^2$
- von 35 m^2 bis unter 40 m^2 in einer Spanne von $7,05 \text{ €/m}^2$ bis $13,75 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $8,98 \text{ €/m}^2$
- von 40 m^2 bis unter 45 m^2 in einer Spanne von $6,81 \text{ €/m}^2$ bis $12,64 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $9,37 \text{ €/m}^2$
- von 45 m^2 bis unter 50 m^2 in einer Spanne von $6,33 \text{ €/m}^2$ bis $12,63 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $7,48 \text{ €/m}^2$
- von 50 m^2 bis unter 55 m^2 in einer Spanne von $5,85 \text{ €/m}^2$ bis $10,26 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $7,45 \text{ €/m}^2$
- von 55 m^2 bis unter 80 m^2 in einer Spanne von $5,79 \text{ €/m}^2$ bis $11,50 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $7,91 \text{ €/m}^2$
- von 80 m^2 bis unt. 120 m^2 in einer Spanne von $5,74 \text{ €/m}^2$ bis $11,05 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $7,57 \text{ €/m}^2$
- v. 120 m^2 bis unt. 130 m^2 in einer Spanne von $5,44 \text{ €/m}^2$ bis $11,09 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $7,25 \text{ €/m}^2$
- ab 130 m^2 in einer Spanne von $5,03 \text{ €/m}^2$ bis $10,57 \text{ €/m}^2$ bzw. i.M. $6,98 \text{ €/m}^2$

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermierterseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 2016 bis 2022 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 55 m² i. einer Spanne von 10,22 €/m² bis 21,93 €/m² bzw i.M. 14,44 €/m²
- von 55 m² bis unter 65 m² i. einer Spanne von 10,07 €/m² bis 19,24 €/m² bzw i.M. 12,97 €/m²
- von 65 m² bis unter 75 m² i. einer Spanne von 9,77 €/m² bis 17,75 €/m² bzw i.M. 12,10 €/m²
- von 75 m² bis unter 90 m² i. einer Spanne von 10,06 €/m² bis 18,55 €/m² bzw i.M. 13,82 €/m²
- ab 90 m² i. einer Spanne von 10,07 €/m² bis 18,04 €/m² bzw i.M. 14,41 €/m²

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für überwiegend/umfassend modernisierte Geschossbauwohnungen mit Baujahresklasse bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10. 2023 in einer Spanne von 11,00 €/m² Wfl. bis 15,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 17,75 €/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 ab 2005 im Stadtgebiet Nord im Altbezirk Pankow (Ortsteile Blankenfelde, Buch, Französisch Buchholz, Niederschönhausen, Pankow, Rosenthal und Wilhelmsruh) per 3/2025 mit 13,09 €/m² Wfl. 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 m ² :	min. 17,00 €/m ² , max. 26,00 €/m ²
– 2a-Bezirkszentren:	
Flächen bis 300 m ² :	min. 15,00 €/m ² , max. 22,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min. 12,00 €/m ² , max. 20,00 €/m ²
– 2b-Bezirkszentren:	
Flächen bis 300 m ² :	min. 13,00 €/m ² , max. 20,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min. 11,00 €/m ² , max. 19,00 €/m ²
– Ortsteilzentren:	
Flächen bis 300 m ² :	min. 10,00 €/m ² , max. 20,00 €/m ²
Flächen ab 300 m ² :	min. 10,00 €/m ² , max. 17,00 €/m ²
– Wohnstraßen:	
Flächen bis 300 m ² :	min. 9,00 €/m ² , max. 17,00 €/m ²
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 Erd- und Obergeschoss der sogen. „Orangerie“ als separate Nutzungseinheit nach Fertigstellung des Ausbaus u.a. mit Einbau einer Sanitäreinheit und eines Küchenbereichs in absoluter Stadtrandlage als Büro für einen Freiberufler o.ä. mit einer Größe von rd. 75,00 m² ist eine Nettokaltmiete in Höhe von 12,00 €/m² Nfl. in Ansehung der

geringen Größe im Rahmen der im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zu erstattenden Verkehrswertermittlung als angemessen 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 für den hier betroffenen ungedeckten PKW-Stellplatz nach Sicherung einer ordnungsgemäßen Zufahrt ein Mietansatz von 30,00 €/Stpl./ Monat angemessen.

Das auf dem hier betroffenen Grundstück Röbellweg 72 (Flurstück 105) aufstehende Mehrfamilienwohnhaus weist einen nach Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen und Fertigstellung der Fassaden in der Hauseingangsfront ohne Anbau eines projektierten Fassaden-Aufzugs und ohne Anbau einer Kellergarage etc. einen dann zeitgerechten und bzgl. der Wohnungen umfassend modernisierten Zustand mit mindestens $\frac{1}{3}$ der Neubaukosten erreichenden Modernisierungsaufwand u.a. aufgrund des angebauten bzw. partiell noch anzubauenden Wärmedämmverbundsystems, der Neueindeckung des Daches mit Errichtung einer neuen Gaube in der Dachgeschosswohnung und des Einbaus liegender Fenster im Dachgeschoss, der weiteren neu eingebauten einbruchshemmend ausgeführten Kunststoff-Isolierglasfenster u.a. mit teilweise elektrisch betriebenen Rollläden, der neu konfigurierten Grundrisszuschnitte u.a. mit Anbau neuer Balkone, der erneuerten bzw. völlig überarbeiteten Füllungstüren, der neu eingebauten Böden mit verändertem Deckenquerschnitt nebst neuen Bodenbelägen und der teilweise neu eingebauten Raumdecken, der neu eingebauten und verstärkten Elektro-Installationen, der erneuerten Frisch- und Abwasser-Installationen, der Küchen- und Sanitärausstattungen nebst Armaturen, der Fliesenbekleidungen sowie der noch einzubauenden zentralen Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter o.ä., der Einbau einer elektrischen Toranlage, der Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung mit Steuerung über Bewegungsmelder und der noch vorzusehenden Funkfernabfrage des Heizwärme- und Warmwasserverbrauchs einen zeitgerechten und gut modernisierten Zustand auf.

Bis zu dessen endgültigem Erreichen sind allerdings verschiedene Mängel bzgl. der Fassade der Hauseingangsfront und des Gebäudesockels, fehlender Brüstungen an den sogen. Französischen Fenstern, der Hauseingangstür nebst endgültiger Klingel- und Gegensprechanlage auch in der straßenseitigen Einfriedung nebst elektrischem Türöffner der Pforte, der umfassenden Fertigstellung der im Hochparterre belegenen Wohnung sowie der sogen. „Orangerie“ und der Grundstücksfreiflächen mit Hauszuwegung im linken Bauwich und Errichtung einer Grenzscheide zu dem rechten Nachbargrundstück sowie der Herstellung einer befestigten PKW-Stellplatzfläche und Herstellung einer ordnungsgemäßen Gehwegüberfahrt aus dem Straßenraum erforderlich.

Der energetische Zustand des Gebäudes mit bisher fehlendem Wärmedämmverbundsystem an 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 2008 mit fossilem Energieträger ist trotz der sowohl in allen Wohnungen als auch im Treppenhaus sowie im Kellergeschoss bereits in den 2010er Jah-

ren bis 2022 eingebauten Kunststoff-Isolierglasfenster ist in Ansehung des nach vorliegendem Energieausweis vom 14.08.2017 des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 5.2 vorhandenen Endenergiebedarfswertes von 143,1 kWh (m²a) weiterhin nachteilig.

Tatsächlich sind umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen in den 2010er Jahren bis in das Jahr 2022 durch die aktuellen Grundstückseigentümer vorgenommen worden, so dass der aktuelle Bedarfswert zwischenzeitlich deutlich günstiger ausfallen dürfte.

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 in allen Geschossen.

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

Die auf dem Grundstück belegene sogen. „Orangerie“ soll im Zuge der Fertigstellung nach Sachlage gleichfalls zentral beheizt und mit zentraler Warmwasserversorgung ausgestattet werden - im bereits fertig umbauten massiven Erdgeschoss des Gebäudes sind bereits Kunststoff-Isolierglasfenster und entsprechende Fenstertüren vorhanden. Mediale Ausstattungen fehlen bisher. Die Umfassungsflächen im Bereich der Stahlträger-Rahmenkonstruktion der Geschossaufstockung und des Anbaus mit aufgehender Treppe sind noch umfassend zu schließen bzw. mit Fensterflächen zu belegen.

Inwieweit eine zeitgerechte Dämmung der Fassaden der sogen. „Orangerie“ zu realisieren sein wird, ist von der tatsächlichen Realisierung der Außenhülle abhängig.

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 bei bestehenden Mietverhältnissen 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.

Mietverhältnisse und insbesondere unterpreisige Mietverhältnisse bestehen für das hier betroffene Grundstück nicht. Mindermieten sind insofern von dem Gebäudeertragswert nachfolgend in Abzug zu bringen.

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Grundstücks ist in Ansehung der bisherigen Eigennutzung und des im Übrigen bestehenden Leerstands der Wohnungen bei Erstvermietung der umfassend modernisierten Altbauwohnungen eine mitpreisrechtlich frei vereinbare Miethöhe zugrunde zu legen.

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

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.

Diese Restriktion besteht für die hier vorhandenen Wohnungen nach umfassend vorgenommener Modernisierung auf zeitgerechtem Niveau mit Neubaustandard nicht.

Insoweit ist die Miethöhe für die auf dem Grundstück belegenen Wohnungen mit i.M. 14,00 €/m² Wfl. angemessen.

• **fikt. Rohertrag:**

Wohnflächen (Mehrfamilien-Wohnhaus):

EG postalisch rechts

92,72 m² x 14,00 €/m² = 1.298,08 €

OG postalisch rechts

92,72 m² x 14,00 €/m² = 1.298,08 €

DG postalisch rechts

89,00 m² x 14,00 €/m² = 1.246,00 €
274,44 m² Wfl. 3.842,16 €

3.842,16 €

Bürofläche (EG/OG - „Orangerie“):

75,00 m² x 12,00 €/m² = 900,00 €

500,00 €

PKW-Stellplatz:

1 Stpl. x 30,00 €/Stpl./Mo. 30,00 €

30,00 €
4.372,16 €

Gesamtertrag/Monat (nettokalt): 4.772,16 €
(bei Ansatz von 349,44 m² Wfl./Nfl.)

[$\hat{=}$ 13,66 €/m² 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 Liegenschafts-zinssätze marktüblich wie folgt.

Den Bewirtschaftungskosten nach § 12 Abs. 5 ImmoWertV21 und § 32 ImmoWertV21 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 3 gemäß GAA-Model werden zur Ableitung der Reinerträge aus den Jahres-roherträgen (netto) entsprechender Vergleichsobjekte der amtlichen Kaufpreissammlung ge-mäß 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 Anpas-sung 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 Woh-nen; 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:

3 WE x 351,00 €/WE	=	1.053,00 €/a
11.160,00 €/a x 3 % (Gewerbe)	=	334,80 €/a

Instandhaltungskosten:

13,80 €/m ² x 274,44 m ² Wfl.	=	3.787,27 €/a
13,80 €/m ² x 75,00 m ² Nfl.	=	1.035,00 €/a
4,14 €/m ² x 0,00 m ² Nfl.	=	0,00 €/a
104,00 €/Stpl. x 0 Stpl. (gedeckt)	=	0,00 €/a
52,00 €/Stpl. x 1 Stpl. (ungedeckt)	=	52,00 €/a

Mietausfallwagnis Wohnflächen:

46.105,92 € x 2 % =	922,12 €/a
---------------------	------------

Mietausfallwagnis Gewerbeflächen:

11.160,00 € x 4 % =	446,40 €/a
	<u>7.630,59 €/a</u>

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten entspricht vergleichbaren Objekten mit rd. 13,3 % vom fiktiven Rohertrag auf der Basis der realisierbaren bzw. ortsüblichen Miethöhe mit i.M. 13,66 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 349,44 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,82 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die um-lagefähigen 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 Hauszuwegung und die Zufahrt zu dem ungedeckten PKW-Stellplatz im linken Bauwich sind nicht befestigt. Auch hinter der Hauseingangsfront ist der Zuwegungsbereich allenfalls teilweise und nach Sachlage lediglich provisorisch befestigt.
- Die Gehwegüberfahrt im Straßenraum ist noch sachgerecht anzulegen.
- In der straßenseitigen Einfriedung fehlt eine Klingel- und Gegensprechanlage sowie eine Briefkastenanlage.
- Der Zementputzsockel weist im gegenwärtigen Bestand weder einen Anstrich noch ein Wärmedämmverbundsystem mit Kunstharzreibputz oder Bundsteinputz o.ä. auf.
- Die mit Kunstharzreibputz über dem Zementputzsockel aufgehenden Fassaden sind teilweise fleckig und weisen über dem Sockel und über den Balkonflächen partiell deutliche Veralgung auf.
- An der Hauseingangsfront fehlt ein Wärmedämmverbundsystem vollständig - nach Einbau der Fenster sind die Laibungen als Rohmauerwerk verblieben. An den sogen. Französischen Fenstertüren fehlen außenseitige Brüstungsgitter.
- Die Hauseingangstür und die Schwelle innerhalb der Tür-laibung sind zu erneuern.
- Die Treppenhausdekorationen nebst den Bodenbelägen sind umfassend zu erneuert und einzelne fehlende Türfüllungen und Türbekleidungen sowie Holztraljen des Treppengeländers sind zu ersetzen.
- Die an der Hauseingangstür provisorisch verbaute Klingel- und Gegensprechanlage ist im Zuge der Fertigstellung der Fassade hierin einzubauen.
- Die Türklingeln an den Wohnungseingangstüren sowie die Treppenhausbeleuchtung und -schaltung sind zu erneuern.
- Die Dachausstiegs Luke ist als thermisch getrennte Luke bzw. Bodenklappe oder ggf. als entsprechend gedämmte Einschubleiter zu erneuern.
- Der Ausbau der im Hochparterre belegenen Wohnung ist fertigzustellen.
- Undichtigkeiten im Bereich des bodengleichen Duschstandes im Badezimmer der im Obergeschoss belegenen Wohnung sind abzustellen. Ein Türflügel des Duschstandes ist zer-sprungen und fehlt.
- Im Kellergeschoss des Wohngebäudes liegt ein olfaktorische deutlich wahrnehmbarer klamm-feuchter Geruch vor, dessen Ursache zu ermitteln und abzustellen ist.
- Im Kellergeschoss sind Schönheitsreparaturen durchzuführen
- Der Raumabschluss der Aufstockung und des Anbaus des bisher massiv errichteten Erdgeschosses des als sogen. „Orangerie“ projektierten Nebengebäude mit technischer Ausle-gung zur Nutzung als Büro ist fertigzustellen, wobei eine Baugenehmigung ggf. noch fehlt und erforderlich wird.
- Die Grundstücksfreiflächen weisen neben den unbefestigten Hauszuwegungen und der unbefestigten PKW-Zufahrt im linken Bauwich, im Vorgartenbereich und im rückwärtigen Grundstücksteil weitgehend gärtnerisch angelegten Vegetationsbestand auf - allerdings wirkt die gärtnerische Anlage insbesondere in Ansehung des in erheblichen Mengen abge-stellten Unrats und der Baustoffe etc. einen nach diesseitiger Auffassung vernachlässigten Zustand auf.
- Ein hinter der sogen. „Orangerie“ u.a. an der Brandwand der benachbarten Grenzbebauung verwahrter provisorischer Unterstand und ein bereits verbrauchtes Holzgatter einer sonsti-gen Abstellfläche hinter dem provisorischen Unterstand ist gleichfalls wegzunehmen - nach

diesseitiger Auffassung ist bei einem Eigentümerwechsel des Anwesens die Gartenanlage neu zu gestalten.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen des Wohngebäudes und des Nebengebäudes 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 deutlich unter dem unteren Rahmenwert der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.- bzw. Fertigstellungsaufwand für das betroffene Grundstück in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt mindesten rd. 125.000,00 € respektive ca. 360,00 €/m² Wfl/Nfl. bei einer diesbzgl. berücksichtigten merkantil wirksamen Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 349,44 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 19,5 % 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 das hier betroffene Wohngebäude auf dem Grundstück mit Datum vom 14.08.2017 vor.

Der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 143,1 kWh/m²a - dieser Wert liegt im Durchschnitt der Spanne des gesamten Wohngebäudebestandes für die Energiekennwerte respektive im 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), wobei allerdings bereits seit Erstellung des Energieausweises weitere energieeffiziente Maßnahmen erfolgt sind.

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 Warmwasserversor-

gung 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 120 Jahren (Baujahre: 1906) 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:**

Mietverträge sind für die auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten nicht vereinbart.

Die im Ober- und Dachgeschoss belegenen Wohnungen werden durch die beiden Grundstückseigentümer jeweils separat eigengenutzt - diesbzgl. Verträge bestehen untereinander nach Sachlage nicht.

Aufgrund der vorliegenden Eigenutzung dieser Wohnungen wird diesbzgl. die freie Verfügbarkeit zugrunde gelegt.

Die im Hochparterre belegene Wohnung steht leer und befindet sich noch in einer Fertigstellungsphase des Ausbaus.

Das als sogen. „Orangerie“ bezeichnete Nebengebäude ist bisher weitgehend erst im Rohbau hergestellt und insoweit noch fertigzustellen - ein Mietvertrag ist hierfür bisher gleichfalls nicht vereinbart.

Ein auf dem Grundstück im Bereich eines unbefestigten PKW-Stellplatzes vor der freien Giebelseite des Wohngebäudes abgestellter PKW ist polizeilich abgemeldet und dürfte den Grundstückseigentümern gehören - eine Stellplatzmiete wird insoweit nach Sachlage auch hierfür nicht erhoben.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt durch die Grundstückeigentümer gemeinsam bzw. nach Sachlage überwiegend durch den Miteigentümer gemäß Abteil I Nr. 5.2.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1906 mit zentralem Treppenhausaufgang und hierin belegenen 3 Wohnungen incl. einer bereits im ursprünglichen Bestand vorhandenen Wohnung im Dachgeschoss sowie vollständiger Unterkelle-

nung handelt es sich um ein solide errichtetes Wohngebäude als 3-geschossige halboffene Blockrandbebauung und einseitige Grenzbebauung auf einem Reihengrundstück. Das Erscheinungsbild des straßenseitigen Wohngebäudes wirkt zufriedenstellend, wobei erkennbar Fertigstellungsarbeiten geboten sind.

Die Konstruktion der neu errichteten Balkone vor der straßenseitigen Gebäudefront, das Wärmedämmverbundsystem an der freien Giebelseite und der straßenseitigen Front, die erneuerte Dachdeckung mit modernen liegenden Fenstern und die in den Geschossen vorhandenen neuzeitlichen Kunststoff-Isolierglasfenster weisen auf zeitnahe durchgeführte Mod.-/Inst.-Maßnahmen und einen insoweit bereits zeitgerechten Ausbaustandard. Der Innenausbau des Wohngebäudes mit umfassender Modernisierung und Veränderung der Wohnungen ist sukzessive in den 2010er Jahren dem Vernehmen nach bis 2022 realisiert worden - hiernach sind nach Sachlage weitere Baumaßnahmen nicht mehr weitergeführt worden.

Entsprechendes gilt für das rückwärtig auf dem Grundstück gleichfalls als einseitige Grenzbebauung vorhandene Nebengebäude, dessen Gebäudekern als Stallgebäude im Jahre 2018 abgerissen und hiernach in veränderter Form mit den Ziegeln des ursprünglichen Bestandes als massiv umbauten Erdgeschoss mit Fenstern und Türen einer sogen. „Orangerie“ neu errichtet wurde und das mit einer Stahlträger-Rahmenkonstruktion als Obergeschoss aufgestockt und in entsprechender Konstruktion als rückwärtiger Anbau mit einer bereits aufgehenden Stahltreppe erweitert werden sollte - die baulichen Maßnahmen wurde auch diesbzgl. dem Vernehmen nach im Jahre 2022 eingestellt bzw. dauerhaft unterbrochen. Insoweit sind umfangreiche Fertigstellungsarbeiten noch offen und in Zukunft durch einen Erwerber zu leisten - ggf. ist das Projekt zur Aufstockung und Nutzung als sogen. „Orangerie“ auch aufzugeben.

Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizungsanlage mit einem Heizkessel aus dem Jahre 2008 (lt. Energieausweis) nebst zentraler Warmwasserbereitung, durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster und erneuerte Ver- und Entsorgungsstränge etc. bzw. eine Verstärkung der Elektroinstallationen und diesbzgl. Neuausstattung der bereits fertiggestellten Wohnungen sowie eine Zentralisierung der Stromzähler auf - die Wohnungen weisen durchweg Badezimmer auf. Der Ausbau der bereits fertiggestellten Wohnungen ist modern und der Zustand ist gut. Auch der Zustand der bisher nicht abschließend fertiggestellten Wohnung ist bereits zeitgerecht, aber im gegenwärtigen Bestand noch nicht bewohnbar.

Das Treppenhaus des Wohngebäudes stellt sich noch in einem völlig verbrauchten Zustand weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand dar - lediglich der Kellertreppenabgang wurde zwischenzeitlich erst in den letzten Jahren neu eingehaust und mit einer Stahlblechtür in T30-Qualität abgesperrt.

Das Kellergeschoss stellt sich standardtypisch als Altbaukeller mit Preußischer Kappendecke und partiell Ziegelpflasterboden bzw. zu einem größeren Anteil auch neuzeitlicher Spaltplattenkeramik am Boden dar - nachteilig ist hier der olfaktorisch wahrnehmbare feucht-klamme Geruch, dessen Ursache durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht ermittelt werden konnte.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist gemäß vorliegendem Energieausweis mit einem Energiebedarfswert von 143,1 kWh/m²a ungünstig, wobei bereits Verbesserungen bzw. der Gebäudehülle erfolgt sind.

Mit einer Gesamt-Wohnfläche von ca. 274,44 m² bei 3 Wohneinheiten und einer gewerblich als Bürofläche nutzbaren Fläche der sogen. „Orangerie“ nach deren Fertigstellung mit einer Fläche von ca. 75,00 m² respektive einer merkantil wirksamen Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von ca. 349,44 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 3 Wohnungen ist insoweit nach diesseitiger Auffassung eine Umwandlung des Grundstücks in Wohnungseigentum noch möglich.

Die Grundrisszuschnitte sind bei Wohnungsgrößen von 89,00 m² und 92,72 m² bei 2 und 3 Zimmern großzügig - insbesondere die beiden im Ober- und Dachgeschoss belegenen Wohnungen mit jeweils nur 2 Zimmern sind großzügig und insoweit im gegenwärtigen Markt nur erschwert vermietbar.

Nachteilig ist das Fehlen eines barrierefreien Zugangs aller Wohnungen und des Erd- und Obergeschosses der sogen. „Orangerie“.

Nachteilig ist der latente Durchfeuchtungsgeruch im Kellergeschoss des Wohngebäudes ggf. aufgrund des Saugens der Sohle aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels, weshalb auf dem rechts angrenzenden Nachbargrundstück bereits partiell nach heftigen Niederschlägen eine Grundwasserabsenkung vorgenommen wird.

Es handelt sich gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage in einem dezentralen Stadtgebiet bereits deutlich außerhalb des Stadtbahnringes 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 1906 weist trotz der weitgehend in den 2010er Jahren bis 2022 vorgenommenen umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen weiterhin nachteiligen energetischen Zustand auf.

Tatsächlich liegen weiterhin partiell Erhaltungs- bzw. Instandhaltungsrückstände und auch Modernisierungsdefizite u.a. bzw. eines Wärmedämmverbundsystems an der Hauseingangsfront vor.

Das im rückwärtigen Grundstücksteil gleichfalls als Grenzbebauung vermtl. zeitgleich im Jahre 1906 errichtete Nebengebäude als Stall wurde im Jahre 2018 abgebrochen und an gleicher Stelle mit dem Abbruchmaterial wieder neu als umbauter Raum mit Isolierglasfenstern und entsprechenden Fenstertüren als Teil einer projektierten sogen. „Orangerie“ neu aufgebaut, wobei eine Aufstockung eines Obergeschosses und eines rückwärtigen Treppenraum-Anbaus als Stahlrahmen-Konstruktion bereits vorhanden sind - der Anbau und die Aufstockung sind allerdings erst im Rohbau vorhanden und noch fertigzustellen.

Der Fertigstellungsaufwand der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlage mit straßenseitigem Wohngebäude und rückwärtigem Nebengebäude sowie der Grundstücksfreiflächen erfordert nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen, für das ein Wertabschlag in Höhe von rd. 90.000,00 € entsprechend ca. 260,00 €/m² Wfl./Nfl. bei merkantil anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche von ca. 349,44 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 Fertigstellungsarbeiten zur Sicherung der in Ansatz gebrachten marktfähigen Mieten als realisierbar zugrunde zu legen.

Für einen Erwerber/Ersteher 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 KG, EG/OG und DG sowie Gebäudeschnitt der Bauvorlagen für das Entwässerungsprojekt i.M. 1:100 zur Baugenehmigung Nr. 50 vom 14.02.1935
- Entwurfszeichnungen als Planskizzen für die sogen. „Orangerie“, eine Kellergarage mit Rampe im linken Bauwich und einen Fassadenaufzug etc. ohne Prüfvermerk (seitens des Miteigentümers zur Verfügung gestellt - diesbzgl. Bauvorlagen liegen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vor)
- 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 72 (Flurstück 105) 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.

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 Röbellweg 72 (Flurstück 105) 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 gefallen 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. 0,6 entsprechend dem gegenwärtigen Bestand bzw. entsprechend des süd-westlich angrenzenden nachbargrundstücks als halboffene Blockrandbebauung respektive einseitige Grenzbebauung des Reihengrundstücks (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) mit einer GFZ von 0,7 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. 0,6 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 507,15 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).

Abweichen ist allerdings hier zunächst unter Berücksichtigung der nach Sachlage entsprechend dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,7 der Bodenrichtwert abweichend von der Ausweisung des Bodenrichtwertes der Richtwertzone 1664 bei einer GFZ von 0,4 stattdessen mit dem Richtwert der angrenzenden Bodenrichtwertzone 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 realisierbaren 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:

860,00 m ² x 465,00 €/m ²	=	399.900,00 €
	rd.	400.000,00 €

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 bei einer tatsächlich im gegenwärtigen Bestand realisierten GFZ von 0,6 mit dem Bodenrichtwert der Zone 1649 zum 01.01.2024 in Höhe von 400,00 €/m² ohne Berücksichtigung einer GFZ-Anpassung, einer konjunkturellen Anpassung oder einer sonstigen Marktanpassung zum Bewertungsstichtag anzusetzen:



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

860,00 m ² x 400,00 €/m ²	=	344.000,00 €
	rd.	344.000,00 €

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 rechts

92,72 m ² x 14,00 €/m ² x 12 Monate =	15.576,96 €
---	-------------

OG postalisch rechts

92,72 m ² x 14,00 €/m ² x 12 Monate =	15.576,96 €
---	-------------

DG postalisch rechts

89,00 m ² x 14,00 €/m ² x 12 Monate =	14.952,00 €
---	-------------

Bürofläche:

sogen „Orangerie“

75,00 m ² x 12,00 €/m ² x 12 Monate =	10.800,00 €
---	-------------

PKW-Stellplatz:

ungedeckter Stellplatz

1 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl./Mo. x 12 Monate	360,00 €
	57.265,92 €

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. 13,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,82 €/m² Wfl./Nfl./Monat).



Jahresrohertrag:		57.265,92 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>7.616,37 €</u>
Reinertrag:		49.649,55 €

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 12,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 3,7 % und bei einer Nettokaltmiete in Höhe von 20,00 €/m² mit einem Liegenschaftszinssatz von 4,7 %.

Für das hier betroffene Objekt ergibt sich hieraus bei einer zugrunde gelegten mittleren Miethöhe von 13,66 m² Wfl./Nfl. interpoliert ein Liegenschaftszinssatz von 3,9075 % bzw. rd. 3,9 %.

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: 19,5 %) mit + 0,156 %-Punkten (interpoliert).

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich hieraus mit 3,9075 % +/- 0,0 %-Pkt. + 0,1560 %-Pkt. = 4,0635 % bzw. rd. 4,1 %.

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. 19,5 % vergleichsweise hohen Gewerbemietanteils u.a. für die Bürofläche in der sogen. „Orangerie“ am Jahresrohertrag bei hier realisierbarer Miethöhe im oberen Rahmen der Ortsüblichkeit für erst zuletzt umfassend neu ausgebaute und modernisierte Altbauwohnungen mit hierdurch preisfreier Miete 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 Vermietbarkeit und Eigennutzungsmöglichkeit der auf dem hier betroffenen Grundstück durchweg frei verfügbaren Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten aufgrund der bisher bestehenden Eigennutzung und des Leerstands bei noch erforderlichem Fertigstellungsaufwand und dem etwa einem Neubau entsprechenden modernen Standard und der grundsätzlich noch bestehenden Aufteilungsmöglichkeit in Wohnungs- und Teileigentum bei im gegenwärtigen Bestand weniger als 5 Wohnungen ohne Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen gemäß § 250 BauGB derzeit noch bis Ende 2030 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 zukünftigen Mod.-/Inst.-Maßnahmen an dem Wohngebäude bzgl. evtl. zukünftiger Mietverhältnisse und 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 nennenswert weitere Anpassung des Liegenschaftszinssatzes nicht zu berücksichtigen.



Der Liegenschaftszinssatz ist insoweit zur Rundung mit 4,0635 % $\therefore$ 0,0635 %-Pkt. = 4,0 % als angemessen und marktgerecht in Ansatz zu bringen.
Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 4,0 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		49.649,55 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (gemäß GAA-Modell):		
344.4000,00 € x 4,0 %	$\therefore$	<u>13.760,00 €</u>
		35.889,55 €

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 120 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 erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie noch offener Fertigstellungsarbeiten 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. 86,7 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 4,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 19,79.

35.889,55 € x 19,79	=	710.254,19 €
	rd.	710.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		710.000,00 €
zzgl. Bodenwert		
(tatsächlicher Bodenwert mit Markanpassung):		<u>400.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		1.110.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mindererträgen aus unterpreisigen Mietverhältnissen:	$\therefore$	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod.-/Inst.-Aufwand:	$\therefore$	<u>125.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		985.000,00 €
	rd.	990.000,00 €

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 1.110.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.945,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 274,44 m² Wohnfläche bzw. einem Preis von rd. 3.175,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 349,44 m² merkantil anrechenbarer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche sowie einem Preis von rd. 2.190,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 507,15 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 19,4-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 57.265,92 €/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 gehobe-

nem 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. Mietpreislöscher 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. 55,1 % über dem Mittelwert bzw. genau im Niveau des oberen Rahmenwertes 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. 14,9 % 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. 12,0 % über 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. 2,0 % 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. 274,44 m² gleichfalls ca. 61,8 % über dem oberen Rahmenwert bzw. bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 349,44 m² ca. 27,0 % über 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. 274,44 m² außerdem ca. 15,6 % über dem oberen Rahmenwert bzw. bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 349,44 m² ca. 13,4 % über dem Mittelwert und ca. 9,3 % 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 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. 274,44 m² außerdem ca. 92,6 % und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 349,44 m² ca. 51,2 % über 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. 274,44 m² ca. 49,8 % und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 349,44 m² ca. 17,6 % über 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 aufgrund von Mod.-/Inst.- bzw. Fertigstellungsarbeiten in Höhe von rd. 125.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 1.110.000,00 € ./. 125.000,00 € = 985.000,00 € bzw. rd. 990.000,00 €..

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Röbellweg 72 (Flurstück 105) 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.:

970.000,00 €
=====

(i.W. neunhundertsiebzigtausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümer 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)

Mietverträge sind für die auf dem Grundstück belegenen Nutzungseinheiten nicht vereinbart.

Die im Ober- und Dachgeschoss belegenen Wohnungen werden durch die beiden Grundstückseigentümer jeweils separat eigengenutzt - diesbzgl. Verträge besteht untereinander nach Sachlage nicht.

Aufgrund der vorliegenden Eigenutzung dieser Wohnungen wird diesbzgl. die freie Verfügbarkeit zugrunde gelegt.

Die im Hochparterre belegene Wohnung steht leer und befindet sich noch in einer Fertigstellungsphase des Ausbaus.

Das als sogen. „Orangerie“ bezeichnete Nebengebäude ist bisher weitgehend erst im Rohbau hergestellt und insoweit noch fertigzustellen - ein Mietvertrag ist hierfür bisher gleichfalls nicht vereinbart.

Ein auf dem Grundstück im Bereich eines unbefestigten PKW-Stellplatzes vor der freien Giebelseite des Wohngebäudes abgestellter PKW ist polizeilich abgemeldet und dürfte den Grundstückseigentümern gehören - eine Stellplatzmiete wird insoweit nach Sachlage auch hierfür nicht erhoben.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude wurde im Jahre 1906 errichtet bzw. fertiggestellt und zuletzt umfangreich in den 2010er Jahren bis zuletzt 2022 bzgl. der Wohnungen in dem straßenseitigen Wohngebäude umfassend 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)

Ein Gewerbebetrieb wird im gegenwärtigen Bestand auf dem Grundstück nicht geführt.

Zu e)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - die in den Eigentümerwohnungen verbauten Einbauküchen sind wesentlicher Bestandteil des Gebäudes.

Zu f)

Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte seitens der Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden und liegt für das hier betroffene Wohngebäude auf dem Grundstück mit Datum vom 14.08.2017 vor.

Der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 143,1 kWh/m²a - dieser Wert liegt im Durchschnitt der Spanne des gesamten Wohngebäudebestandes für die Energiekennwerte respektive im 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), wobei allerdings bereits seit Erstellung des Energieausweises weitere energieeffiziente Maßnahmen erfolgt sind.

Zu g)

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Mehrfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1906 mit zentralem Treppenhauseingang und hierin belegenen 3 Wohnungen incl. einer bereits im ursprünglichen Bestand vorhandenen 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 straßenseitigen Wohngebäudes wirkt zufriedenstellend, wobei erkennbar Fertigstellungsarbeiten geboten sind.

Die Konstruktion der neu errichteten Balkone vor der straßenseitigen Gebäudefront, das Wärmedämmverbundsystem an der freien Giebelseite und der straßenseitigen Front, die erneuerte Dachdeckung mit modernen liegenden Fenstern und die in den Geschossen vorhandenen neu-

zeitlichen Kunststoff-Isolierglasfenster weisen auf zeitnahe durchgeführte Mod.-/Inst.-Maßnahmen und einen insoweit bereits zeitgerechten Ausbaustandard.

Der Innenausbau des Wohngebäudes mit umfassender Modernisierung und Veränderung der Wohnungen ist sukzessive in den 2010er Jahren dem Vernehmen nach bis 2022 realisiert worden - hiernach sind nach Sachlage weitere Baumaßnahmen nicht mehr weitergeführt worden.

Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizungsanlage mit einem Heizkessel aus dem Jahre 2008 (lt. Energieausweis) nebst zentraler Warmwasserbereitung, durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster und erneuerte Ver- und Entsorgungsstränge etc. bzw. eine Verstärkung der Elektroinstallationen und diesbzgl. Neuausstattung der bereits fertiggestellten Wohnungen sowie eine Zentralisierung der Stromzähler auf - die Wohnungen weisen durchweg Badezimmer auf. Der Ausbau der bereits fertiggestellten Wohnungen ist modern und Zustand ist gut. Auch der Zustand der bisher nicht abschließend fertiggestellten Wohnung ist bereits zeitgerecht aber im gegenwärtigen Bestand noch nicht bewohnbar.

Das Treppenhaus des Wohngebäudes stellt sich noch in einem völlig verbrauchten Zustand weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand dar - lediglich der Kellertreppenabgang wurde zwischenzeitlich erst in den letzten Jahren neu eingehaust und mit einer Stahlblechtür in T30-Qualität abgesperrt.

Das Kellergeschoss stellt sich standardtypisch als Altbaukeller mit Preußischer Kappendecke und partiell Ziegelpflasterboden bzw. zu einem größeren Anteil auch neuzeitlicher Spaltplattenkeramik am Boden dar - nachteilig ist hier der olfaktorisch wahrnehmbare feucht klamme Geruch, dessen Ursache durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht ermittelt werden konnte.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist gemäß vorliegendem Energieausweis mit einem Energiebedarfswert von 143,1 kWh/m²a ungünstig, wobei bereits Verbesserungen bzgl. der Gebäudehülle erfolgt sind.

Das auf dem rückwärtigen Grundstücksteil als Grenzbebauung aus einem alten Stallgebäude von 1906 hervorgegangene Nebengebäude mit massiv umbautem Erdgeschoss nebst bisher als Rohbau-Aufstockung und -Erweiterung errichteter Stahlrahmen-Konstruktion stellt sich insgesamt bisher noch als Rohbau und ohne nennenswerten Ausbau bei bereits vorhandenen Isolierglasfenstern und entsprechenden Fenstertüren im massiv umbauten Gebäudeteil im Erdgeschoss dar.

Für die Fertigstellung der im Hochparterre belegenen Wohnung und der Treppenhausdekorationen und Bodenbeläge etc. sowie des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an der Hauseingangsfassade des Wohngebäudes und die Fertigstellung des als sogen. „Orangerie“ projektierten Nebengebäudes ist nach diesseitiger Einschätzung grob überschlägig ein Kostenvolumen in Höhe von mindestens rd. 125.000,00 € entsprechend ca. 360,00 €/m² Wfl./Nfl. bei merkantil anrechenbarer Wohn-/ Nutzfläche von 349,44 m² Wfl./Nfl. in Abzug zu bringen ist, für das ein entsprechender Wertabschlag in Verkehrswert berücksichtigt 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.

Ebenso konnten auf zusätzlich wiederholte Anfragen bzgl. einer ggf. bestehenden Baugenehmigung für den Umbau bzw. die Erweiterung des rückwärtig auf dem Grundstück belegenen Nebengebäudes und weiterer Bauprojekte nicht beantwortet 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.

Eine Baugenehmigung für das bereits seit mindestens 4 Jahren ruhende Umbau- und Erweiterungsprojekt bzgl. des Nebengebäudes liegt in der Bauakte gleichfalls nicht vor.

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 Kopfsteinpflaster-

terung 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 Kellergeschoss des Wohngebäudes 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 20. 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 72 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 72 aufstehendem Mehrfamilienhaus (Pfeil)



straßenseitige Gebäudefront des auf dem Grundstück Röbellweg 72 aufstehenden Mehrfamilienhauses



straßenseitige Front des Grundstücks Röbellweg 72 und auf dem Grundstück aufstehendes Mehrfamilienhaus als einseitige Grenzbebauung mit straßenseitiger Gebäudefront und freier Giebelseite



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



Blick in den Röbellweg nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Röbellweg 72 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Röbbellweg 72 mit im Vordergrund belegener Grundstückszuwegung und Grundstücksauffahrt (derzeit nicht aktiviert - der Zugang erfolgt aktuell über das Nachbargrundstück Röbbellweg 70)



Blick über die Einfriedung auf die straßenseitige Front des auf dem Grundstück Röbbellweg 72 aufstehenden Mehrfamilienhauses im Bereich des Hochparterres und freie Giebelseite links im Bild mit über Terrain aufgehenden Kellerfenstern

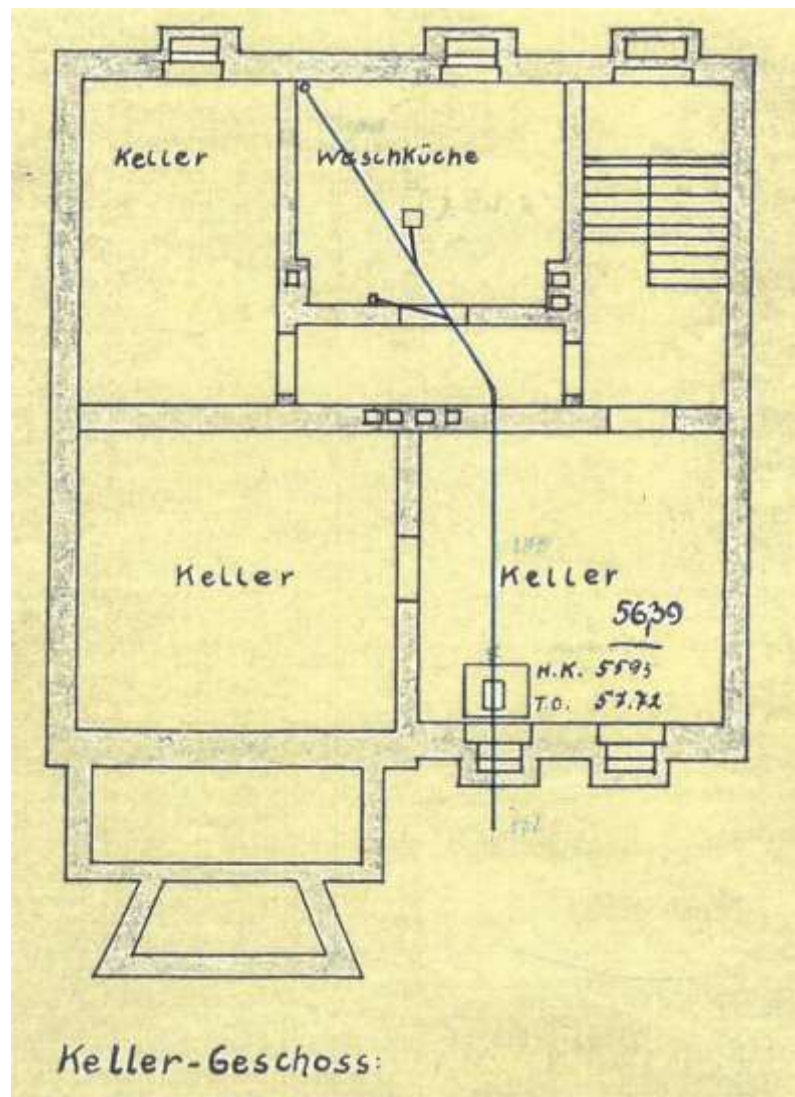


straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Röbellweg 72 mit Doppelflügeltoranlage und separater Schlupfpforte zur Grundstückszuwegung und -zufahrt zu dem im linken Bauwich belegenen ungedeckten PKW-Stellplatz (derzeit nicht aktiviert - der Zugang erfolgt aktuell über das Nachbargrundstück Röbellweg 70)

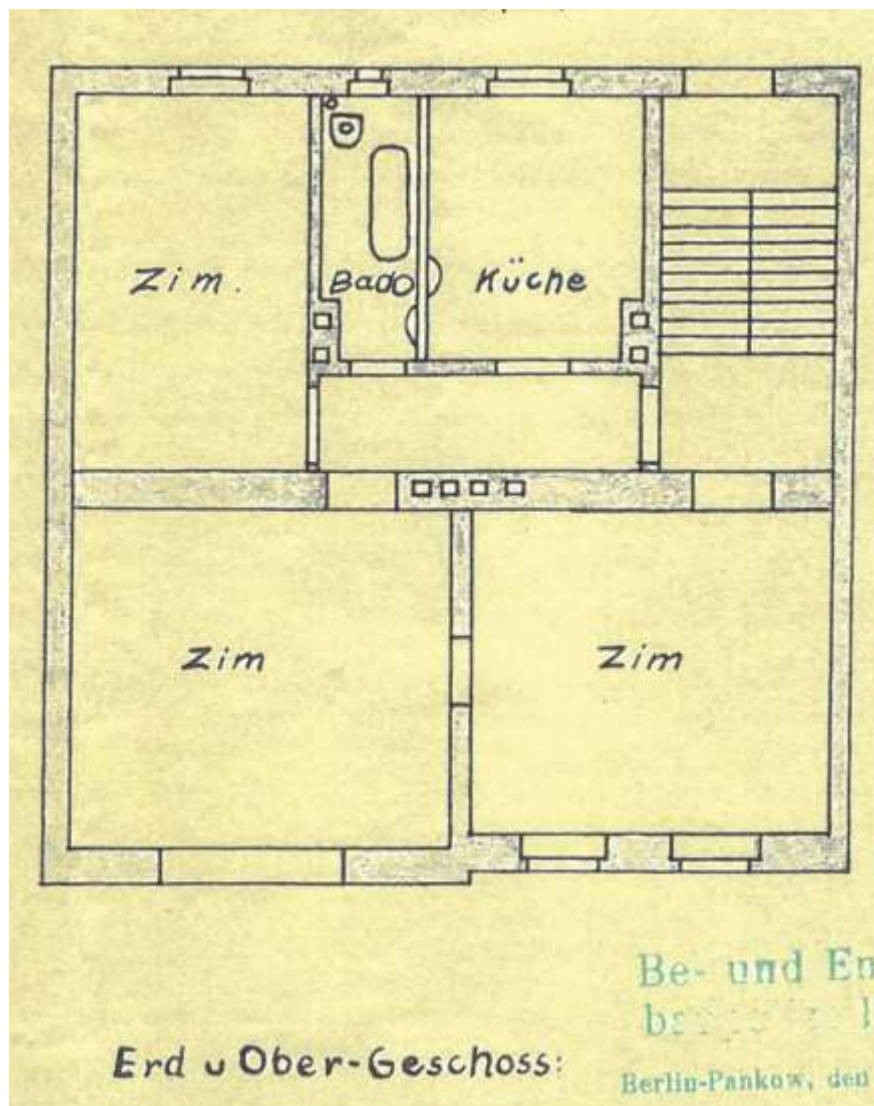


Blick über die Einfriedung in den linken Bauwich vor der freien Giebelseite des Wohngebäudes mit im linken Bauwich belegenen ungedecktem PKW-Stellplatz

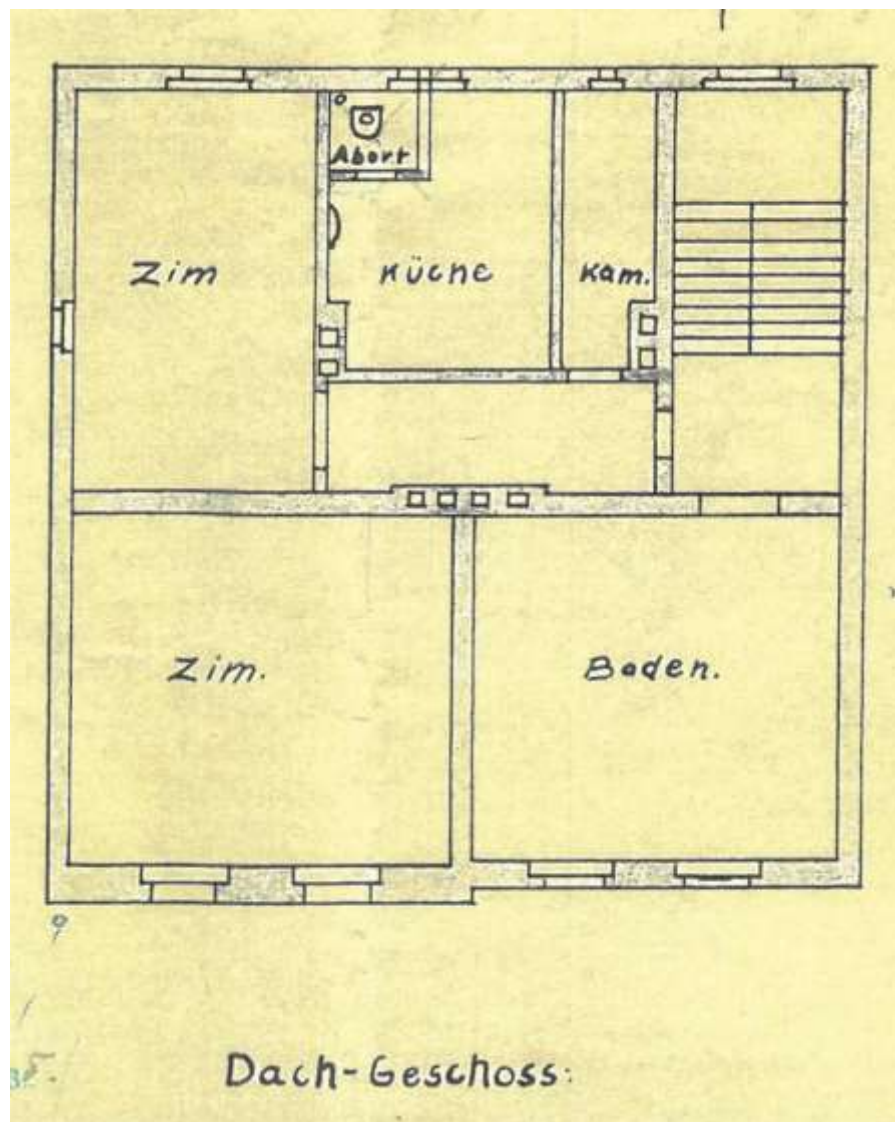
F. ANLAGEN



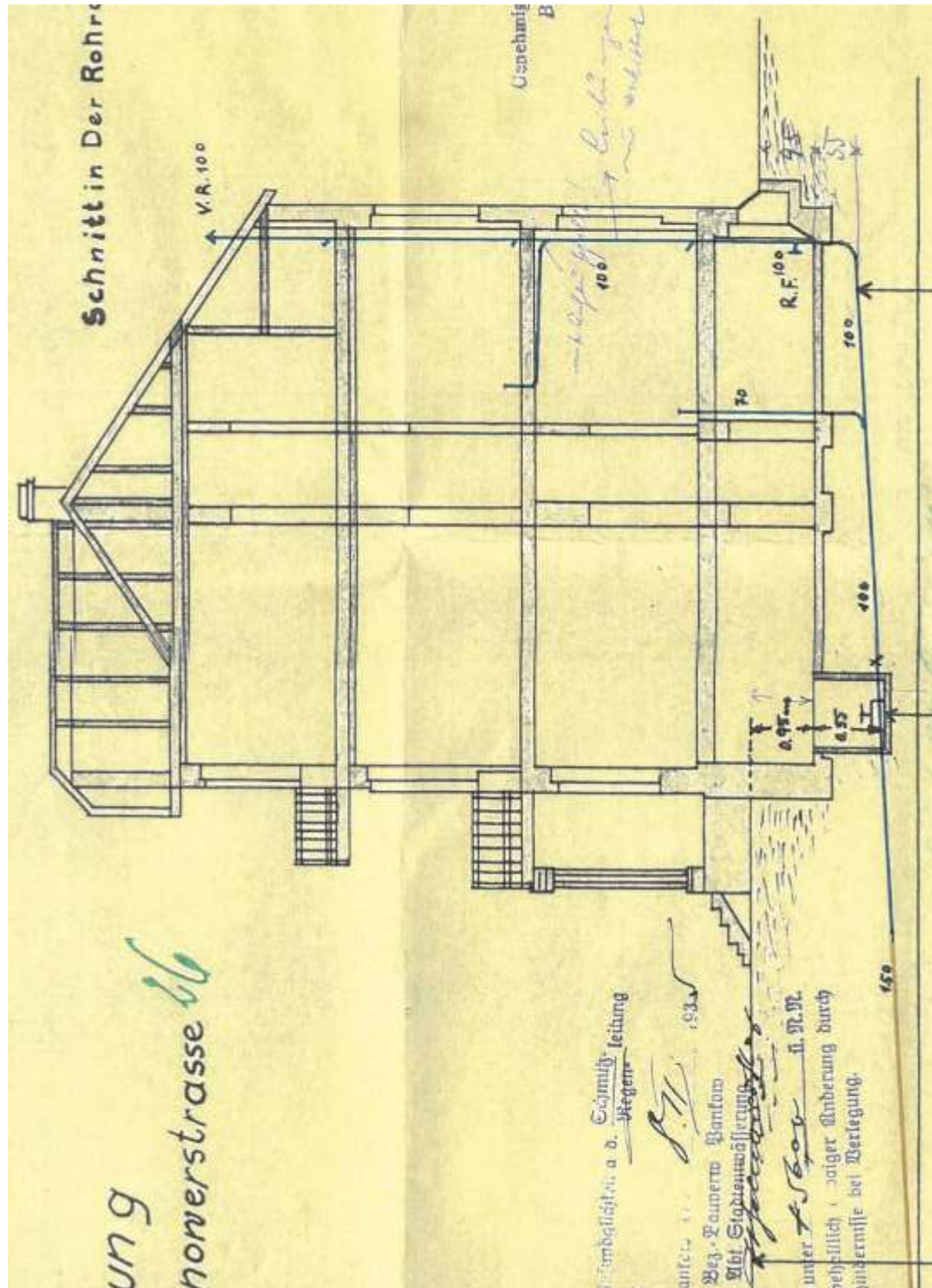
Grundriss KG des Be- und Entwässerungsprojektes zum Bauschein Nr. 50 vom 14.02.1935



Grundriss EG/OG des Be- und Entwässerungsprojektes zum Bauschein Nr. 50 vom 14.02.1935



Grundriss DG des Be- und Entwässerungsprojektes zum Bauschein Nr. 50 vom 14.02.1935



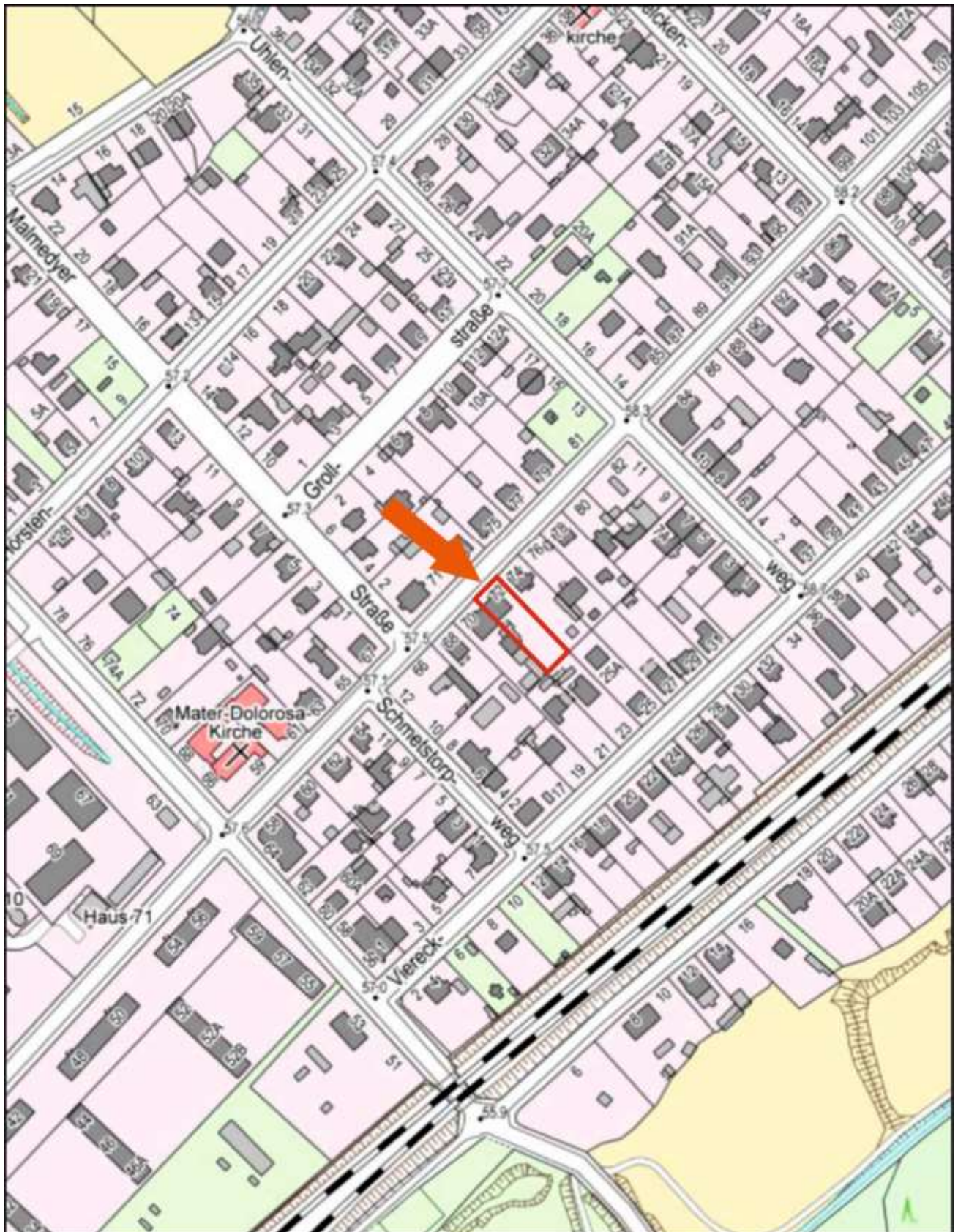
Gebäudeschnitt des Be- und Entwässerungsprojektes zum Bauschein Nr. 50 vom 14.02.1935

Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 72 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)



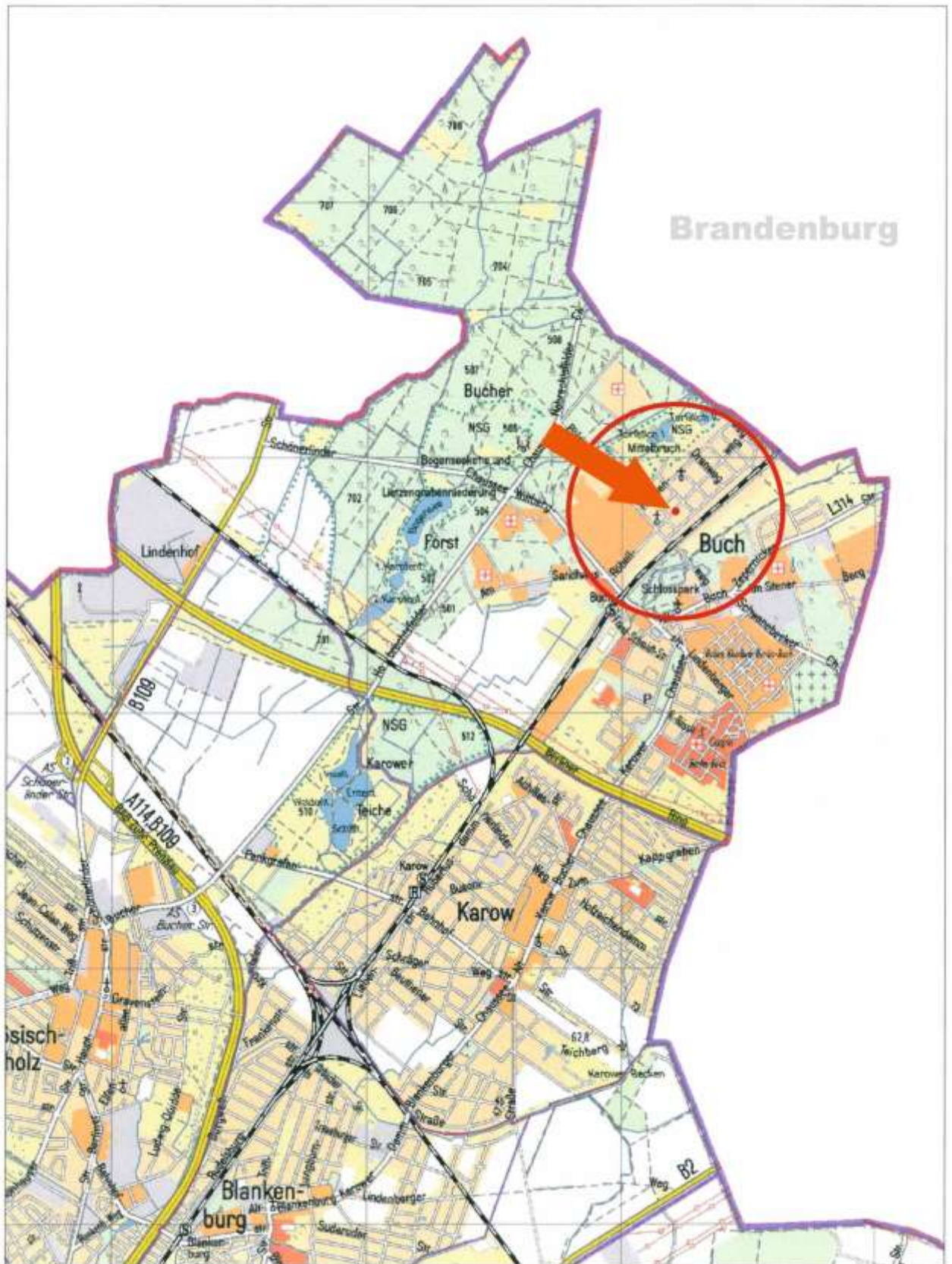
Flurkarte (Geoportal Berlin)

Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 72 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)



Lageplan (Geoportal Berlin)

Mietwohnhaus-Grundstück Röbellweg 72 in 13125 Berlin-Buch (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin (© fis broker)