

Gutachten Nr. 10541

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. 22

ETW-Nr. 22 im Gebäude Brehmestr. 37 im 4.OG/DG als Maisonette postal. rechts im Treppenhaus als 6-Zimmerwohnung incl. Keller
nebst Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse SN 22

auf dem Grundstück

Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A

in

13187 Berlin-Pankow (Ortsteil und Bezirk Pankow)

-Wohnungsgrundbuch von Pankow - Blatt 44031 N-



Brehmestraße u.a. Gebäudeteil Brehmestr. 37 Gebäudekomplex - Brehme-/Heynstraße u.a.



Brehmestr. 37 mit ETW-Nr. 22 im 4.OG/DG



Flurkarte (Grundstück Brehmestr. 37 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 4/26

Verkehrswert:

1.500.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

12.05.2026

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	17
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	32
6. Objektbeurteilung	40
C. Bewertung	42
1. Bewertungsgrundlagen	42
2. Bodenwert.....	43
3. Ertragswert.....	44
4. Verkehrs-/Marktwert.....	48
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	50
E. Fotoseiten.....	56
F. Anlagen	A1

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 22 nebst Keller Nr. 22 mit 201,28/10.000 Miteigentumsanteil sowie dem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an der ausschließlich über das hier betroffene Wohnungseigentum zugänglichen Dachterrasse SN 22 im 4.OG/DG als Maisonette postalisch rechts im Gebäudeteil Brehmestraße 37 auf dem Grundstück Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) in 13187 Berlin-Pankow (Bezirk Pankow).

Der auf dem Grundstück aufstehende 5- bis 6-geschossige Gebäudekomplex aus dem Jahre 2015 mit vollständiger Unterkellerung u.a. als Tiefgarage und Flachdächern nebst Dachterrassen bzw. extensiver Begrünung und Solarabsorbermatten weist 6 Gebäudeteile mit jeweils separatem Treppenaufgang und Aufzugsanlagen mit Stationen in allen Geschossen sowie 66 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten als Läden und KITA und 32 PKW-Tiefgaragenstellplätze auf, wobei die Wohnungs- und Teileigentume bereits in der Rechtsform des Sondereigentums errichtet wurden.

- **Grundstück:**

Das Grundstück weist eine Größe von 5.642 m² und eine bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von rd. 1,9 auf. Es handelt sich bei der aufstehenden Bebauung um eine Blockrandbebauung mit dreiseitig anbindenden Straßen und an den Kopfseiten der U-förmigen Gebäudekonfiguration jeweils um eine Grenzbebauung zu den nördlichen Nachbargrundstücken.

Die Lage des Anwesens ist trotz der temporär erheblichen Abrollgeräusche auf der Kopfsteinpflasterung vor dem hier betroffenen Gebäudeteil vergleichsweise ruhig nachdem die Einflugschneise auf den Flughafen Tegel nicht mehr besteht - störend wirken allenfalls die im Nahbereich belegenen S-Bahntrassen, so dass die Qualität der großzügigen Freisitzflächen aufgrund der Lärmkulisse gemindert ist.

Es handelt sich um eine noch zentrale Stadt- und nach Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie Versorgungsangebot im Nahbereich.

- **Belastungen:**

Es liegen keine Dienstbarkeiten im Grundbuch vor. Auch im Bodenbelastungskataster sind keine Eintragungen verzeichnet. Eine Baulast zulasten und vermtl. auch zugunsten des hier betroffenen Grundstücks sind nach Sachlage nicht vorhanden.

- **Ausstattung:**

Der Gebäudekomplex weist ein energetisch hocheffizientes Heizungskonzeptes mit einer seinerzeit und auch aktuell innovativen Geo-Hybrid-Anlage mit Geothermie über ein Erdwärmesondenfeld mit 20 Tiefsonden und Blockheizwerk als Gas-Heizkessel mit Brennwerttechnik für den Spitzen-Heizlastbetrieb, das gleichfalls den Strombedarf über einen Generator für die Wärmepumpen deckt (Kraft-Wärme-Kopplung), und der in Verbindung mit dem an den Fassaden vorhandenen Wärmedämmverbundsystem und den 3-fach verglasten Isolierglas- und Schallschutzfenstern einen KfW 55-Standard erreicht.

Über die Heizungsanlage ist gleichfalls bei weitgehend vorhandenen Fußbodenheizungen auch ein Kühllastbetrieb gewährleistet. Die Heizungsanlage weist einen Wärmetauscher oder Dreiwege-Mischer für Konvektoren und individuell in den Wohnungen steuerbare Fußbodenheizungen auf.

Der hier betroffene Treppenaufgang ist barrierefrei erreichbar (allerdings lediglich über den Gartenhof des Anwesens) - Aufzugsstationen sind in allen Geschossen vorhanden. Der Ausbaustandard des in Mischbauweise als Mauerwerksbau und im Kellergeschoss bzw. bzgl. der Ge-

schossdecken in Stahlbetonbauweise errichteten Gebäudekomplexes ist hochwertig. Die Dächer weisen außerhalb der Dachterrassen extensive Begrünung auf.

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist weitgehend Eckholz-Stabparkettböden (Eiche) und in den Badezimmern großformatige Feinsteinzeugplattierung am Boden und den Wänden auf. Der Eingangsflur weist filigran gestaltete historisierende Zementfliesen auf. Es sind hochwertige Sanitärobjekte und Armaturen in modernem Design vorhanden. Die Ausstattung der Elektroinstallationen ist überdurchschnittlich - zusätzlich ist auf der Dachterrasse (SNR) eine Photovoltaikanlage entsprechend einem Balkonkraftwerk zur Eigenversorgung vorhanden. Es sind 2,13 m hohe Echtholz-furnierte Wohnraumtüren sowie eine einbruchshemmend ausgeführte RD-Wohnungseingangstür vorhanden. Die Holz-Isolierglasfenster und -fenstertüren weisen 3-fach-Verglasung und Schallschutzklasse 5 auf. Es sind elektrisch zu bedienende außenliegende Sonnenschutz-Jalousien und eine Markise mit Windwächter etc. vorhanden. Die Küchenausstattung weist eine vergleichsweise einfache L-förmige Einbauzeile mit Echtglas-Paneel o.ä. über der Arbeitsfläche auf.

Im Bereich der Gemeinschaftsflächen steht eine unmittelbar an das Wohnungseigentum angrenzende Sauna mit anbindender Gemeinschafts-Dachterrasse und hieran außerdem anbindender Lounge mit Pantryküche für Partyzwecke etc. als Gemeinschaftseigentum zur Verfügung. Die Freisitzflächen im Gartenhof weisen einen gedeckten Grillplatz und in offenen großflächigen Holzschuppen gedeckte Fahrradunterstände neben weiteren Stellplätzen im Kellergeschoss und der Tiefgarage auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Das Wohnungseigentum Nr. 22 weist 6 Zimmer (incl. Studio), Küche (als Raumnische innerhalb des Wohnzimmers), Eingangsflur im 4.OG nebst Abstellkammer unter der aufgehenden Maisonettenetreppe, Vorflur im 4.OG, Korridor im DG bzw. 5.OG als Galerie mit anbindendem Studio, 2 Badezimmer u.a. als Duschbadezimmer sowie Balkon mit Loggiaeinschnitt mit Orientierung nach Süden und Balkonterrasse mit Orientierung nach Norden auf.

Die Fläche der als Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Dachterrasse SN 22 mit einer Grundfläche von ca. 91,95 m² ist insoweit nicht mit 40 % als anrechenbare Wohnfläche respektive mit ca. 36,78 m², sondern mit lediglich 25 % entsprechend einer Fläche von ca. 91,95 m² x ¼ = 22,99 m² in Ansatz zu bringen.

Die Wohnfläche ergibt sich aus der vorliegenden Teilungserklärung mit ca. 180,14 m², wobei in der so angegebenen Wohnfläche nach Sachlage auch die Fläche der als Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Dachterrasse SN 22 enthalten ist, die selbst eine Fläche von ca. 91,95 m² aufweist und mit einem Ansatz von 40 % als anrechenbare Wohnfläche respektive mit ca. 36,78 m² berücksichtigt wurde.

Die insoweit auf das hier betroffene Wohnungseigentum tatsächlich entfallende Wohnfläche beträgt lediglich ca. 180,14 m² abzgl. ca. 36,78 m² respektive lediglich ca. 143,36 m².

Allerdings ist eine im 4.OG in der Wohnfläche nicht berücksichtigte Abstellkammer unterhalb der in die obere Maisonette-Ebene aufgehenden Treppe mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 1,61 m² der Wohnfläche zuzurechnen, so dass die Wohnfläche ohne Dachterrassenfläche ca. 144,97 m² beträgt.

Von der auf das Wohnungseigentum selbst entfallenden gemäß Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche zzgl. der Fläche der Abstellkammer abzgl. der Fläche des Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse SN 22 von insoweit 144,97 m² sind außerdem die mit 50 % der Grundfläche von 10,12 m² berücksichtigte Balkonfläche (nach Süden) mit 5,06 m² und die mit 40 % der Grundfläche von 9,28 m² berücksichtigte Balkonterrassenfläche (nach Norden) mit 3,71 m² in Abzug zu bringen.

Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind hiervon abweichend Freisitzflächen als Wohnflächen grundsätzlich mit lediglich $\frac{1}{4}$ der Grundfläche in Ansatz zu bringen.

Hiernach ist die bereits um die als Sondernutzungsrecht ausgewiesene Terrassenfläche SN 22 bereinigte Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 22 mit einer resultierenden Wohnfläche von 144,97 m² um die zu hoch angesetzten Flächen des Süd-Balkons von 5,06 m² und der Nord-Balkonterrasse von 3,71 m² zu mindern und mit jeweils $\frac{1}{4}$ ihrer Grundflächen zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit:
 $\text{ca. } 144,97 \text{ m}^2 \text{ ./. } 5,06 \text{ m}^2 \text{ ./. } 3,71 \text{ m}^2 + (10,12 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4}) + (9,28 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4}) = \text{ca. } 141,05 \text{ m}^2$.

Von der massiv umbauten Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 22 von 136,20 m² entfallen auf die im 4.OG belegenen Wohnfläche ca. 109,90 m² (ohne Ansatz der Freisitzfläche) bzw. mit anrechenbarem Ansatz der Freisitzflächen ca. 114,75 m² und auf die im DG (5.OG) belegene umbaute Wohnfläche ca. 26,30 m² (ohne Ansatz der Dachterrassenfläche SN 22 als Sondernutzungsrecht).

Die merkantil anrechenbare Gesamtwohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 22 mit ca. 141,50 m² und des Sondernutzungsrechts an der an das Wohnungseigentum anbindenden Dachterrasse SN 22 mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 22,99 m² ergibt sich insoweit mit ca. $141,50 \text{ m}^2 + \text{ca. } 22,99 \text{ m}^2 = \text{ca. } 164,49 \text{ m}^2$.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Wohnungseigentum wird durch die Miteigentümerin und ihre Familie eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind die Namen der Wohnungseigentümer ausgewiesen. Eine Vermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Angabe des Miteigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums 654,92 €/Monat (warm) bzw. 525,00 €/Monat (kalt).

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 11 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Erschließungsbereichen weisen einen guten Unterhaltungszustand auf - nennenswerte Gebrauchsspuren sind nicht zu verzeichnen.

Allerdings zeigen sich an den straßenseitigen Gebäudefassaden bzw. den Stützwandbefestigungen der höher liegenden Vorgärten- bzw. Grundstücksbereiche als Podestflächen o.ä. partiell Graffiti-Schmierereien, die teilweise bereits aber aufgrund von Farbabweichungen und Verfleckung deutlich erkennbar entfernt wurden, aber offensichtlich wiederkehrend erneut vorliegen.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist im Übrigen gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf. Diesseitig wird bei einem Nutzerwechsel von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 7.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Verkehrswert am 12.05.2026 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.500.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 20.04.2026 mit Verfügung vom 22.04.2026 und Posteingang am 27.04.2026.
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. 22 nebst Keller mit 201,28/10.000 MEA und Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse SN 22 auf dem Grundstück Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstr. 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) in 13187 Berlin-Pankow (Ortsteil und Bezirk Pankow)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. 22 befindet sich als 6-Zimmerwohnung im 4.OG/DG (Maisonette) postalisch rechts im Gebäudeteil Brehmestraße 37 nebst Kellerabstellverschlag in demselben Gebäudeteil - dem Wohnungseigentum ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse SN 22 über dem 4. Obergeschoss des postalisch rechten Gebäudeteils Brehmestr. 37 zugeschrieben]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 4/26
- **Wertermittlungstichtag:**
12. Mai 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
12. Mai 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 12.05.2026
anwesend:
 - der Miteigentümer des Wohnungseigentums Nr. 22 gemäß Abt. I Nr. 1.2 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das hier betroffene Wohnungseigentum wurde anlässlich des Besichtigungstermins durch den Miteigentümer des Wohnungseigentums zugänglich gemacht, so dass durch den Unterzeichneten hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard sowie Erhaltungszustand des Objektes getroffen werden konnten.

Durch den Miteigentümer wurde gleichfalls das Kellergeschoss des hier betroffenen Gebäudeteils mit hierin gleichfalls belegtem und zu dem Wohnungseigentum Nr. 22 gehörenden Keller Nr. 22 sowie weitere Teile des Gebäudekomplexes incl. der Haustechnikräume, der Heizzentrale und der Tiefgarage etc. sowie die Grundstücksfreiflächen zugänglich gemacht.

Die Bewertung des Wohnungseigentums erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten, Angaben des Miteigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudekomplexes und insbesondere des hier betroffenen Gebäudeteils Brehmestraße 37 sowie der auf dem Anwesen belegenen PKW-Tiefgarage werden insoweit Annahmen anhand der örtlichen Feststellungen und der Aktenlage getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Pankow, Blatt 44031 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
167, 2 (970 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
167, 3 (4.672 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
5.642 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 2: Gebäude- und Freifläche Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (gemäß Liegenschaftskataster)]
Flurstück 3: Gebäude- und Freifläche Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
201,28/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22
[gemäß § 2 g) und h) der Anlage II zur Teilungserklärung vom 13.12.2013, UR-Nr. 799/2013, gehört der Kellerraum Nr. 22 zum Inhalt bzw. Umfang des Wohnungseigentums Nr. 22 - dem Wohnungseigentum ist außerdem gemäß § 2 lit. B der Teilungserklärung vom 13.12.2013, UR-Nr. 799/2013, das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse SN 22 zugeschrieben]
- **Eigentümer:**
1.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu 8/10 -
1.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu 2/10 -
- **Lasten und Beschränkungen:**
keine (im vorliegenden Grundbuchauszug vom 12.03.2026)

Ein Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft dürfte zwischenzeitlich in das hier betroffene Wohnungsgrundbuch eingetragen worden sein.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Grundstücks Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) ist unregelmäßig.

Die Frontlänge zur Görschstraße beträgt ca. 23,06 m, zur Brehmestraße ca. 110,98 m und zur Heynstraße ca. 65,58 m gemäß amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hartmut Köhnke vom 17.04.2013.

Die Tiefe des Grundstücks rechtwinklig zur Heynstraße beträgt ca. 67,38 m bis auf des westlich angrenzende Nachbargrundstück Görschstraße 27, 28, 29, 30 (Flurstück 469). Die Tiefe des Grundstücks rechtwinklig zur Görschstraße beträgt ca. 43,25 m entsprechend der Tiefe des hier nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks Görschstraße 27, 28, 29, 30 (Flurstück 469), um hiernach rechtwinklig entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zwischen dem hier betroffenen Grundstück und dem Nachbargrundstück Görschstraße 27, 28, 29, 30 (Flurstück 469) über ca. 51,29 m Länge bis auf die rechtwinklig zur Heynstraße verlaufende nördliche Grundstücksgrenze des hier betroffenen Grundstücks zu verschwenken (siehe anliegende Flurkarte).

Die maximale ost-westliche Grundstückstiefe beträgt zwischen der Görsch- und der Heynstraße entlang der Straßenfront zur Brehmestraße ca. 111,00 m. Die maximale nord-südliche Grundstückstiefe beträgt etwa mittig der Brehmestraße etwa auf Höhe der rückwärtigen Front des Nachbargrundstücks Görschstraße 27, 28, 29, 30 (Flurstück 469) ca. 73,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,5 - die Frontlängen zu den anbindenden Straßen und die jeweilige Tiefe des Grundstücks bzw. der Zuschnitt des hier betroffenen Grundstücks als 2-faches Eckgrundstück sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockrandbebauung sind zufriedenstellend.

- **Bauwuch:**

Der auf dem Grundstück (Flurstücke 2, 3) aufstehende Gebäudekomplex mit den 6 Gebäudeteilen Brehmestr. 35, 36, 37, Görschstr. 26A und Heynstr. 16, 16A und hierin belegenen 6 Treppenhauseingängen ist als Blockrandbebauung errichtet und weist an den Kopfseiten der Blockrandbebauung zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken im Bereich der Görsch- und der Heynstraße keinen Grenzabstand auf.

Zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Görschstr. 26B (Flurstücke 276) weist der zur Brehmestraße orientierte Gebäudezug allerdings einen Grenzabstand von ca. 5,74 m bis 6,15 m entsprechend 0,4 h auf. Der Grenzabstand zu dem westlich angrenzenden Grundstücken Görschstr. 26B (Flurstücke 276) und Görschstr. 27, 28, 29, 30 (Flurstücke 277, 468, 469) beträgt rd. 50,00 m.

Von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus liegt eine Grenzbebauung als entsprechende Wohnbebauung lediglich an der Kopfseite der Blockrandbebauung des hier betroffenen Grundstücks an der Görschstraße im Bereich des Grundstücks Görschstr. 26B vor - zusätzlich besteht hier ein Grenzabstand eines dort rückwärtige zurückspringenden Bauteils zu dem hier betroffenen Grundstück von knapp 6,00 m.

An der nördlichen Grundstücksgrenze zu dem dort angrenzenden Nachbargrundstück Heynstraße 15 (Flurstück 199) befindet sich vor der Giebelseite des nördlichen Kopfgebäudes der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Blockrandbebauung ein 1-geschossiger Massivschuppen mit ca. 1,00 m Grenzabstand zu der insoweit freien Giebelseite des Kopfgebäudes.

Die weitere nördliche Grundstücksgrenze ist mit ca. 1,00 m Abstand zu dem Kopfgebäude mit einer 1-geschossigen Werkstatt- oder Lagerhalle o.ä. als Grenzbebauung belegt (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan bzw. allenfalls leicht kupiert - im Vorgartenbereich der Gebäudefront zur Brehmestraße ist ein Vorgartenbereich auf das Erdgeschoss- bzw. Hochparterre-Niveau angehoben worden und weist zum öffentlichen Straßenraum bzw. den Erschließungswegen der dorthin orientierten Gebäudeeingänge eine schalungsglatte Betonstützwand von knapp 0,80 m Höhe auf.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (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 - zusätzlich befinden sich eckig kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Unterboden.

Eine nennenswerte Gefahr von Schichtenwassereinfluss liegt nicht vor. Allerdings besteht eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), beträgt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks 3,00 m bis 4,00 m - das Grundstück befindet sich im Verbreitungsgebiet des Pankegrundwasserleiters.

In ca. 950 m Entfernung befindet sich nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks die Panke mit Fließrichtung nach Süd-Westen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 04.05.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt.

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

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

- **Entwicklungszustand:**

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

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

Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch mehrgeschossige Wohnhausbebauung und 1- bis 2-geschossige Gewerbebebauung als Gewerbeflächbauten und Werkstatt- oder Lagerhallen sowie einem angrenzenden Kleingartengebiet. Charakteristisch sind 4½- bis 6-geschossige Wohngebäude in geschlossener Bauweise als Blockrandbebauung und teilweise auch in Hinterliegerlagen aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie der Vor- und Nachkriegszeit sowie eingestreut auch erst aus den vergangenen rd. 20 bis 30 Jahren sowie partiell Gewerbegeschossbauten in offener Bauweise. Nach Sachlage ist die nähere Umgebung faktisch einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurf XIX-61 - „Nasses Dreieck“ (Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2000, Abl. vom 12.01.2001, S. 105).

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) ist das Quartier des hier betroffenen Grundstücks nördlich der Brehmestraße großflächig als Wohnbaufläche W₁ mit einer GFZ über 1,5 vorgesehen.

Südlich der Brehmestraße weist der Bereich als sogen. „Nasses Dreieck“ Grünflächen mit Nutzung als Kleingartenanlagen aus.

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

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

Das Grundstück befindet sich allerdings im Erhaltungsgebiet „Pankow Zentrum“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1, S. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) mit Festlegung gemäß GVBl. Nr. 8 vom 16.03.2000 und Änderung gemäß GVBl. Nr. 25 vom 09.10.2013 bzw. in Kraft seit dem 10.10.2013 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten

In Verbindung mit der am 03.03.2015 durch den Berliner Senat beschlossenen sogen. Umwandlungsverordnung (UmwandV) besteht für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzgebiete) ein Genehmigungsvorbehalt für Bestandsgebäude (die Verordnung tritt gemäß § 3 nach 5

Jahren nach deren Verkündigung bzw. nach Ablauf der zuletzt am 18.02.2025 beschlossenen Verlängerung ab dem 13.03.2025 am 12.03.2030 außer Kraft) - nicht erfasst ist die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für Teileigentume (u.a. Gewerbeflächen) bestehen die Restriktionen gemäß § 577a BGB (Kündigungs-Sperrfrist von 3 Jahren) bzw. gemäß § 577a Abs. 2 BGB (Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf 5 bis 10 Jahre) sowie gemäß Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 13.08.2013 (GVBl. S. 488) bzw. mit Verlängerung ab dem 01.10.2023 um 10 Jahre auf einheitlich 10 Jahre Kündigungssperrfrist nicht.

Nach Erneuerung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung in Berlin vom 01.10.2023 ist eine Befristung der Verordnung bei einer festgesetzten Geltungsdauer von 10 Jahren für den 30.09.2033 vorgesehen.

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

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

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück beträgt ca. 10.934,36 m² nach vorliegender Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hartmut Köhnke vom 25.04.2013 bzw. diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen und der amtlichen Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 1,938 bzw. rd. 1,9 (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 sogenannten wertrelevanten GF abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 2.148,22 m² mit einer GRZ von 0,381 bzw. rd. 0,4 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 5.642 m² für das Grundstück (Flurstücke 2 und 3).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie bzw. ImmoWertV 21 ergibt sich 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. Dachgeschoss nicht, sondern lediglich ein geteiltes Flachdach über dem 5.OG als DG respektive in der GFZ berücksichtigtes Vollgeschoss und kein entsprechend ausgebaut oder ausbaubares Kellergeschoss vorhanden) mit ca. 10.934,36 m² + 0,00 m² x 0,75 + 0,00 m² x 0,30 = 10.934,36 m² für die Normalgeschosse ohne Ansatz einer anteiligen Dach- und Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von gleichfalls 1,938 bzw. rd. 1,9.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist kein Dachgeschoss als nicht ausgebauter Nicht-Vollgeschoss oder ein Rohdachboden vorhanden - ebenso ist das Kellergeschoss weder ausgebaut noch ausbaubar.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der jeweilige Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit nicht auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt, sondern in die Kanalisation eingeleitet.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 28.04.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Brehmestraße“, „Görschstraße“ „Heynstraße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können für Straßen, die bereits vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt und für Verkehrszwecke genutzt worden sind,

Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden. Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15 a EBG Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, wenn es sich um endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen handelt. Außerdem dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen bereits mehr als 15 Jahre für Verkehrszwecke genutzt werden.

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

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per E-Mail am 28.04.2026 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

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

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 30.06.2026 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eintragen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) befindet sich süd-westlich im Ortsteil Pankow im nördlich in der Metropole belegenen Stadtbezirk Pankow in ca. 870 m Entfernung von dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen, in ca. 2.850 m Entfernung von dem nördlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz, in ca. 3.000 m Entfernung von dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg, in ca. 1.650 m Entfernung von dem östlich angrenzenden Ortsteil Heinersdorf, in ca. 1.900 m Entfernung von dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Weißensee und in ca. 500 m Entfernung von dem südlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Pankow liegen.

Die Entfernung von dem westlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen des Berliner Stadtbezirks Mitte beträgt ca. 500 m und von dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Reinickendorf im Bezirk Reinickendorf beträgt ca. 1.000 m.

Das Grundstück befindet sich außerdem in nur ca. 1.400 m Entfernung nördlich des Berliner S-Bahnring (sogen. „Hundekopf“) bzw. der Umweltzone und insoweit noch vergleichsweise zentral in der Stadt.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt knapp rd. 4,6 km südlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo beträgt rd. 7,8 km süd-westlich (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich des angrenzenden Landkreises Oberhavel bzw. der Gemeinde Glienicke/Nordbahn beträgt rd. 7,4 km (Luftlinie).

Die fußläufige Entfernung zur Breite Straße als Haupteinkaufsstraße im Ortsteil Pankow beträgt ca. 700 m sowie zur Schönhauser Allee als Haupteinkaufsstraße im angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg ca. 1.900 m.

Das hier betroffene Eckgrundstück Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) befindet sich auf der östlichen Seite der Görschstraße im Abschnitt zwischen der Brehmestraße und der Florastraße in ca. 360 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks, auf der nördlichen Seite der Brehmestraße im Abschnitt zwischen der das Grundstück anbindenden Görschstraße und der das Grundstück gleichfalls anbindenden Heynstraße sowie im Abschnitt zwischen der Heynstraße und der Florastraße in ca. 290 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks.

Die Görschstraße und die Brehmestraße befinden sich innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Zufahrt u.a. von der Florastraße aus sowie der Heynstraße aus als untergeordnete Quartierstraßen mit nur geringer Frequentierung überwiegend durch Anliegerverkehr.

Bei der Heynstraße handelt es sich um eine Sammelstraße außerhalb der 30 km/h-Zone mit Verlängerung als Maximilianstraße zwischen der Mühlenstraße (B96a) als Hauptdurchgangsstraße und der Florastraße als örtliche Durchgangsstraße.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an der Heynstraße anbindenden Grundstücken im hier betroffenen Abschnitt u.a. auch aufgrund der im Bereich der anbindenden Maximilianstraße vorhandenen Unterführung der S-Bahntrasse um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls sowohl bei den an die Brehme- als auch bei den an die Görschstraße anbindenden Grundstücken im hier betroffenen Abschnitt um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteil, was nach Sachlage auf die im Nahbereich belegene S-Bahntrasse und auf die Kopfsteinpflasterung in der Brehmestraße mit hierdurch erheblichen Abrollgeräuschen zurückzuführen sein dürfte.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2026 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks (Flurstücke 2 und 3) um eine mittlere Wohnlage (nach Mietspiegel 2021: in zentraler Stadtlage) - die Wohnlage ist nach diesseitiger Auffassung mindestens direkt an der Heynstraße bei einem hier angrenzenden Gewerbequartier, einer Kleingartenanlage mit im unmittelbaren Nahbereich verlaufender S-Bahntrasse als Hochbahn eher einfacher und weiterhin extrem stark verkehrslärmbelastet.

In den Mietspiegeln 2024 und 2026 wird die Straßenverkehrslärmbelastung für die Wohnlagen im Gegensatz zu den früheren Mietspiegeln nicht mehr ausgewiesen.

Nennenswerte Störungen aufgrund des unmittelbar an das hier betroffene Grundstück angrenzenden Gewerbeareals mit dort ansässigen Produktion-, Werkstatt- und Lagerbetrieben liegen nach diesseitigem Eindruck anlässlich des Besichtigungstermins nicht vor - allerdings können entsprechende ggf. nur temporär vorliegende Lärmbelastung nicht ausgeschlossen werden. Inwieweit von dem dem hier betroffenen Grundstück an der Brehmestraße gegenüberliegenden Kleingartengebiet ggf. in der warmen Jahreszeit insbesondere abends Störungen durch lautstarke Grill-Abende und Partylärm o.ä. ausgeht, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden. Diesbzgl. Störungen sind allerdings nicht auszuschließen.

Der erhebliche Fluglärm der ehemals im Bereich des betroffenen Quartiers verlaufenden Einflugschneise liegt nach Schließung des Flughafens Tegel im November 2020 nicht mehr vor. Insoweit hat sich die Qualität der Lage bzgl. der Lärmbelastung deutlich verbessert.

Der Fahrdamm der Görschstraße weist Asphaltbelag und faktisch lediglich 1 Fahrstreifen trotz gegenläufigem Richtungsverkehr bei hier vorliegender nur extrem geringer Fahrdammbreite auf - entgegenkommendem Verkehr muss grundsätzlich bis zum Freiwerden des Fahrstreifens an Grundstücksausfahrten o.ä. ausgewichen werden.

Auf der östlichen Straßenseite ist ein Parkstreifen mit Längsaufstellung und auf der westlichen Straßenseite sind gleichfalls mit Asphalt befestigte Parktaschen vorhanden. Bürgersteige sind mit Bordsteinen abgesetzt und mit Kleinsteinpflaster und Betonwegeplatten befestigt - separate Fahrradwege sind im Straßenraum nicht vorhanden.

Straßenbegleitgrün ist beidseitig in der Straße als hochstämmiger Baumbestand vorhanden - beidseitig sind in der Straße gleichfalls Vorgärten mit überwiegend niedrigem Buschbesatz und Ziergartenvegetation bzw. Bodendeckerbewuchs o.ä. vorhanden.

Der Straßenraum der Brehmestraße stellt sich im Wesentlichen entsprechend dar und weist trotz gegenläufigem Richtungsverkehr eine nur vergleichsweise geringe Fahrdammbreite auf, wobei hier der Fahrdamm abweichend Kopfsteinpflasterung aufweist. Beidseitig im Straßenraum sind hier Parkstreifen für den ruhenden Verkehr in Längsaufstellung vorhanden.

Der auf der südlichen Straßenseite belegene Bürgersteig weist hier neben einem durchlaufenden Rasenblankett mit Straßenbaumbestand einen befestigten Fußweg durchgehen mit Kleinsteinpflasterung auf.

Der Streckenabschnitt der Heynstraße weist vor dem hier betroffenen Grundstück gleichfalls Kopfsteinpflasterung im Bereich des Fahrdamms auf. Auch hier ist der Fahrdamm trotz gegenläufigem Verkehr und Auslegung der Straße als Sammelstraße knapp, so dass mindestens bei entgegenkommenden Lieferfahrzeugen ausgewichen werden muss. Bürgersteige sind auch hier mit Bordschwellen abgesetzt und mit Kleinsteinpflasterung und Betonwegeplatten befestigt. Separate Fahrradwege sind auch hier nicht vorhanden. Vorgärten sind hier nur partiell und insbesondere auf der östlichen Straßenseite vorhanden. Im Übrigen entspricht der Straßenraum den weiteren das hier betroffene Grundstück anbindenden Straßen.

Straßenbeleuchtung ist in allen das Grundstück anbindenden Straßen mit Betonmasten und Aufsatzleuchten noch aus DDR-typischer Produktion erhalten und ausreichend.

Das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der stark verdichteten Bebauung im Quartier sowie der Gewerbebetriebe und mindestens in der warmen Jahreszeit aufgrund des Zielverkehrs zu den in der Nachbarschaft belegenen Kleingartenanlagen knapp.

Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist bisher für das hier betroffene Gebiet nicht eingerichtet worden.

Bei der Bebauung im Quartier handelt es sich überwiegend als 4- bis 5-geschossige Vorkriegsbebauung weitgehend aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. zu einem beachtlichen Anteil auch aus den 1930er Jahren bzw. der unmittelbaren Nachkriegszeit vermtl. bis in die 1960er Jahre.

Im Nahbereich bzw. in direkter Nachbarschaft sind entsprechend der Bebauung auf dem hier betroffenen Grundstück erst in den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren überwiegend 6-geschossige Mehrfamilienwohnhaus-Neubauten vermtl. weitgehend als Eigentumswohnanlagen entstanden.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen mit an die Görsch- und die Heynstraße anbindender Florastraße als örtliche Durchgangsstraße in ca. 290 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück sowie der an die Florastraße anbindenden Mühlenstraße (B96a) in ca. 560 m fußläufiger Entfernung sowie der gleichfalls an die Florastraße anbindenden Wollankstraße in ca. 680 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ist gut.

Die Entfernung zur Schönholzer Straße (B 96a) und zur Breite Straße als örtliche Haupteinkaufstraße beträgt jeweils ca. 700 m - die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in rd. 3 km Entfernung (BAB A114).

Nächste öffentliche Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf der das Grundstück anbindenden Heynstraße unmittelbar vor dem Grundstück selbst sowie der im Nahbereich belegenen Florastraße, der Wollank- und der Mühlenstraße mit verschiedenen Buslinien. Im Bereich der gleichfalls fußläufig gute erreichbaren Schönholzer und der Breite Straße verkehren außerdem verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien u.a. mit Streckenführung in das Ortsteilzentrum von Pankow, Prenzlauer Berg und Gesundbrunnen.

Der S-Bahnhof „Wollankstraße“ befindet sich in ca. 750 m fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsobjekt - der S- und U-Bahnhof „Pankow“ befindet sich in ca. 970 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurzfristige Versorgung steht mit vergleichsweise wenigen Angeboten auf der nahen Florastraße bzw. im Einmündungsbereich zur Mühlenstraße bzw. zur Wollankstraße u.a. mit Lebensmittel-Supermarkt zur Verfügung. Für die kurz- und mittelfristige Versorgung befinden sich weitere Angebote in der nahen Breitestraße im Ortsteilzentrum von Pankow u.a. mit „Rathaus-Center“ in ca. 850 m fußläufiger Entfernung sowie im Bereich der Schönhauser Allee mit Einkaufcenter „Schönhauser-Allee-Arkaden“ und für die mittel- und langfristige Versorgung in den weiteren überregionalen Einkaufszentren der Metropole u.a. am Alexanderplatz ab rd. 4,6 km Entfernung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. z.T. im Nahbereich bzw. mit KITA bereits auf dem hier betroffenen Grundstück selbst.

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

Der Bezirk Pankow liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 8 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.123 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020

bei 7,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,9 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.681 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der „Bürgerpark“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 850 m fußläufiger Entfernung. Der „Schloßpark Niederschönhausen“ und der „Volkspark Schönholzer Heide“ befindet sich in ca. 1.600 m bzw. ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück. Die Entfernung zum „Volkspark Humboldthain“ beträgt ca. 2,5 km. Außerdem befinden sich kleinere Grünanlagen entlang der Panke ab ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung.

Unmittelbar gegenüber dem Grundstück befindet sich südlich der auf der südlichen Seite der Brehmestraße belegenen Kleingartenanlage „Famos“ das Grünareal „Nasses Dreieck“ als im früheren sogen. „Mauerstreifen“ naturbelassenes Feuchtbiotop- und Landschaftsschutzgebiet mit fußläufigen Durchwegungen.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des angrenzenden Landkreises Oberhavel bzw. der Gemeinde Glienicke/Nordbahn mit dort gleichfalls anbindenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen beträgt rd. 7,4 km (Luftlinie)

Der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in der Berliner City ist ab rd. 5,2 km Entfernung erreichbar (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2015

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) aufstehenden Gebäudekomplexes mit 6 vollunterkellerten 6-geschossigen Gebäuden incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Flachdächern und Dachterrassen jeweils mit separaten Treppenhauseingängen sowie partiell unterirdischer Tiefgarage sowie insgesamt 66 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten u.a. als KITA und 32 PKW-Tiefgaragenstellplätzen in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums gemäß Baugenehmigung Nr. 2011/7755 vom 29.06.2013 nebst Nachtrag Nr. 2013/3095 vom 04.11.2013.

Baubeginn war am 02.10.2013 - die Aufnahme der Nutzung erfolgte für den Gebäudekomplex in der Zeit zwischen dem 28.04.2015 und dem 17.12.2015, wobei die Nutzungsaufnahme für die Gebäudeteile Brehmestr. 37 (Haus 2) und 36 (Haus 3) nach Bauakte am 17.12.2015 erfolgte.

Nach Angabe des Miteigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 22 erfolgte der Bezug des Wohnungseigentums allerdings bereits im Juli 2025.

Für die auf dem Grundstück belegene Kindertagesstätte wurde die separate Baugenehmigung 2015/2930 vom 03.08.2015 erteilt. Die Abnahme zur Fertigstellung und die Aufnahme der Nutzung erfolgten am 01.08.2015.

Für eine weitere Gewerbeeinheit mit Nutzungsänderung nunmehr als Friseurstudio wurde die Baugenehmigung Nr. 2015/6977 vom 09.10.2015 erteilt - die Aufnahme der Nutzung hierfür erfolgte am 16.11.2015.

Für die 3. Gewerbeeinheit konnten Unterlagen für eine Baugenehmigung oder eine Verzichtserklärung auf Schlussbesichtigung bzw. den Zeitpunkt einer hierfür vorgesehenen und aufgenommenen Nutzung im Bauaktenarchiv nicht vorgefunden werden.

Die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentume erfolgte im Zuge der Errichtung des Gebäudekomplexes.

Die Wohnungen und weiteren Nutzungseinheiten wurden insoweit in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2013/8758 vom 31.03.2014 sowie der Ergänzungsbescheinigung Nr. 2019/2935 vom 16.10.2019 über die mit

- Nrn. 1, 3, 4, 5, 14, 16, 25, 45, 47, 58, 59, 60, 68 und 69 bezeichneten Wohnungen nebst Keller
- Nr. 44 bezeichnete Wohnung nebst 2 Kellerräumen
- Nrn. 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 24, 30, 33, 36, 38, 40, 46, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 61, 62, 63, 64, 65, 66 und 68 bezeichneten Wohnungen nebst Keller und Balkon
- Nrn. 15 und 26 bezeichneten Wohnungen nebst Keller und Loggia
- Nrn. 18, 19, 20, 21, 23, 27, 28, 29, 31, 32, 37, 39, 41 und 43 bezeichneten Wohnungen nebst Keller und 2 Balkonen
- Nrn. 22 und 42 bezeichneten Wohnungen nebst Keller, Balkon und Terrasse
- Nrn. 34, 35 und 50 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Gewerbeeinheiten nebst Keller
- Nrn. 70 bis 101 bezeichneten Tiefgaragenstellplätze

gemäß Teilungserklärung bzw. Bewilligungen vom

- 13.12.2013 (UR-Nr. 799/2013, Notar Rainer Ihde in Berlin)
- 11.12.2014 (UR-Nr. 708/2014, Notar Rainer Ihde in Berlin)
- 26.01.2015 (UR-Nr. 58/2015, Notar Rainer Ihde in Berlin)
- 04.04.2019 (UR-Nr. 151/2019, Notar Rainer Ihde in Berlin)
- 19.11.2019 (UR-Nr. 548/2019, Notar Rainer Ihde in Berlin)
- 08.09.2020 (UR-Nr. 340/2020, Notar Rainer Ihde in Berlin)

mit Eintragungsdatum vom 21.10.2020 in das Grundbuch erstellt.

Insgesamt weist das Grundstück insoweit 101 Sondereigentume auf - hiervon entfallen 66 Einheiten auf Wohnungseigentume, 3 Einheiten auf Teileigentume als Gewerbeeinheiten incl. KITA und 32 Teileigentume auf PKW-Tiefgaragenstellplätze.

Der Zeitpunkt der auf dem Grundstück errichteten Nebengebäude als Fahrrad- und Grillschuppen bzw. -unterstand ergibt sich aus der Bauakte nicht - die Errichtung dieser Nebengebäude und deren Fertigstellung dürfte aber im Kontext mit der Fertigstellung des gesamten Gebäudekomplexes erfolgt sein.

Nachfolgend sind in den vergangenen rd. 10 Jahren allenfalls Nachbesserungen der Bauausführung im Rahmen von Gewährleistungsansprüchen etc. vorgenommen worden - nennenswerte bauliche Veränderungen sind nach diesseitigem Kenntnisstand nicht realisiert worden.

Eine seitens der zuständigen WEG-Verwaltung mit Datum vom 01.05.2026 u.a. angeforderte Beschlussammlung konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlage handelt es sich um einen konventionell errichteten vollunterkellerten 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauskomplex mit begrünten Flachdächern und großflächigen Dachterrassen als Blockrandbebauung auf einem Eckgrundstück zu insgesamt drei das Grundstück anbindenden Straßen mit insgesamt 6 Gebäudeteilen und jeweils separaten Treppenhauseingängen sowie 66 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten als kleine Läden bzw. als KITA und 32 konventionellen PKW-Stellplätzen in einer teilweise unterirdischen Tiefgarage im Gartenhof des Anwesens.

Nach Sachlage waren die Initiatoren der Baumaßnahme die Eigentümer des als Eigentumsanlage errichteten Gebäudekomplexes (Planungsgemeinschaft „Himmel und Erde“), wobei die Gebäudeteile durch verschiedene Architekten innerhalb einer Kooperative u.a. bzgl. der besonderen energetisch hocheffizienten Auslegung der Maßnahme geplant wurden.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. 22 als Maisonette im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss bzw. 5. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Brehmestr. 37 nebst Keller in demselben Gebäudeteil sowie dem dinglich gesicherten Sondernutzungsrecht an der oberhalb der im 4. Obergeschoss des Wohnungseigentums Nr. 22 belegenen Dachterrasse SN 22.

- **Organisation des Gebäudes:**

Der auf dem Eckgrundstück (Flurstücke 2, 3) belegene Gebäudekomplex mit den 6 Treppenhauseingängen Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A weist 5 bis 6 Geschosse incl. sogen. Staffelgeschosse u.a. als Vollgeschosse mit Flachdach nebst Dachterrassen und extensiver Begrünung auf den Flachdachbereichen bzw. sogen. Solarabsorber sowie eine vollständige Unterkellerung u.a. partiell der Gartenhoffläche als unterirdische Tiefgarage auf.

Der hier betroffene Gebäudeteil Brehmestraße 37 weist 6 Wohngeschosse auf, wobei das Dachgeschoss mit darüber belegtem Flachdach kein Vollgeschoss ist, sondern mit beidseitig des Treppenhaukerns anbindenden nur kleineren umbauten Raumbereichen im Wesentlichen Dachterrassen aufweist.

Lediglich die Gebäudeteile Brehmestraße 36 (Haus 3 gemäß Planunterlagen) und Brehmestr. 37 (Haus 2 gemäß Planunterlagen) weisen großflächige Dachterrassen beidseitig des 5. Obergeschosses als Dachgeschoss mit Treppenhaukopf quasi als gespiegelte Gebäudeteile auf. Die weiteren Gebäudeteile mit Ausnahme der Gebäudeecke als 5. Obergeschoss weisen sogenannten Staffelgeschosse mit über dem 4.OG belegenen Balkonterrassen auf. Die Gebäudeecken zur Görsch- Ecke Brehmestraße bzw. zur Heyn- Ecke Brehmestraße weisen 6-geschossig aufgehende Gebäudefronten ohne zurückversetztes Dachgeschoss auf.

Der hier betroffene Gebäudeteil Brehmestraße 37 sowie auch die weiteren Gebäudeteile und die hierin belegenen Nutzungseinheiten sind barrierefrei lediglich von der Gebäuderückseite über Gebäudedurchgänge in den Gebäudeteilen Görschstr. 26A und Heynstr. 16 respektive über den Gartenhof und die hofseitigen Treppenhauseingänge bzw. aus den Gebäudedurchgängen in den Blockinnenbereich selbst zugänglich. Die zur Brehmestraße orientierten Treppenhauseingänge der Gebäudeteile Brehmestr. 36 und Brehmestraße 37 weisen im Hauszugangsbereich vor der Gebäudefront Differenztreppen mit 4 Steigungen auf. Der Gebäudeteil Brehmestraße 35 (Haus 4) weist zum öffentlichen Straßenraum vor der Hauseingangsfront lediglich 3 Differenzstufen, aber seitlich eine Rampe wegen des Müllgefäßtransfers zu dem neben dem Hauseingang belegenen Müllraum auf. Der zur Heynstraße orientierte Hauseingang Heynstr. 16A (Haus 5) weist zwei 2 Differenzstufen, aber auch hier eine seitlich davon aufgehende Rampe auf.

Die beiden aus den Gebäudedurchgängen zum Gartenhof zugänglichen Treppenhäuser in den Gebäudeteilen Görschstr. 26A (Haus 1) und Heynstr. 16 (Haus 6) sind ohne Differenzschwellen zugänglich.

Die straßenseitigen Zugänge der zur Heynstraße orientierten beiden Gewerbeeinheiten als Kleinst-Läden (sogen. Studios) im Gebäudeteil Heynstr. 16A (Haus 5) weisen gleichfalls Differenztreppen in jeweils einem separat abgetrennten Vorgartenbereich auf, wobei eine Nutzung als Läden o.ä. offenbar nicht vorliegt (Werbemittel an der Fassade oder in den Fenstern sind nicht vorhanden).

Der straßenseitige Zugang der an der Gebäudeecke zwischen Heyn- und Brehmestraße im Erdgeschoss belegenen KITA weist eine Differenztreppe mit 2 Steigungen sowie eine flach aufgehende Rampe auf, so dass hier ein barrierefreier Zugang besteht.

Die auf dem Grundstück belegene Tiefgarage ist ausschließlich von der Brehmestraße über eine im Gebäudeteil Brehmestr. 35 belegene Ampel-geregelte Rampen- Ein- und Ausfahrt anzufahren, wobei hierüber gleichfalls ein barrierefreier Zugang zu den anbindenden Treppenhauseingängen mit Ausnahme des Gebäudeteils Görschstr. 16A besteht. Die Treppenhauseingänge sind insoweit weitgehend direkt oder indirekt an die Tiefgarage angebunden, so dass die Kellerstationen der Treppenhauseaufzüge barrierefrei erreichbar sind.

Das Kellergeschoss des Gebäudeteils Brehmestr. 37 ist mit dem an die Tiefgarage anbindenden Gebäudeteil Brehmestr. 36 über einen zweihüftigen Zentralflur verbunden, so dass auch der Treppenhauseaufzug dieses Gebäudeteils über die Tiefgarage barrierefrei erreichbar ist.

Aufzugsanlagen sind in allen Gebäudeaufgängen u.a. mit Stationen auf den Vollgeschoss- und Staffelgeschosspodesten bzw. im 5.OG als nominelles Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss aller Gebäudeteile vorhanden. Insoweit sind auch die im 4.OG/DG belegenen Maisonetten und die im DG (5.OG) in den Gebäudeteilen Brehmestr. 36 und Brehmstr. 37 belegenen Gemeinschaftsflächen mit Sauna, Lounge und Dachterrasse barrierefrei zugänglich.

Der Treppenhauseingang des hier betroffenen Gebäudeteils Brehmestr. 37 ist mit Ausnahme des 1. Obergeschosses 2-spännig organisiert, wobei sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss 3 Maisonettewohnungen befinden, von denen die im Erdgeschoss belegene Mittelwohnung mit der unteren Maisonette-Ebene nicht an das Treppenhaus anbindet, sondern einen Ausgang hier lediglich in den Vorgartenbereich aufweist. Die im Erd- und 1.Obergeschoss rechts und links spannenden Maisonettewohnungen weisen in beiden Geschossen Wohnungseingänge und die Mittelwohnung lediglich im 1.OG einen Wohnungseingang auf.

Das 2. und 3.OG weisen jeweils postalisch rechts und links spannend eine normale Geschosswohnung und das 4.OG lediglich postalisch links spannend eine normale Geschosswohnung auf. Die hier betroffene postalisch rechts spannende Wohnung als ETW-Nr. 22 ist als Maisonette mit dem im Dachgeschoss bzw. 5.OG belegenen Wohnungsteil als Maisonette ausgelegt. Im Dachgeschoss bzw. 5.OG befindet sich insoweit postalisch rechts spannend ein weiterer Zugang in das Wohnungseigentum Nr. 22.

Postalisch links spannend befindet sich im Dachgeschoss bzw. 5. Obergeschoss des Gebäudeteils Brehmestr. 37 ein als Gemeinschaftseigentum ausgewiesener Saunabereich als Durchgangsbereich zu einer gleichfalls als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen über dem Gebäudeteil Brehmestr. 37 und dem anbindenden Gebäudeteil Brehmestraße 36 belegenen Dachterrasse sowie einer u.a. unmittelbar von dieser Dachterrasse aus zugänglichen gleichfalls als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen sogen. Lounge mit Pantry und Sanitärbereich.

Von der Dachgeschossebene der postalisch rechts spannenden Maisonette (ETW-Nr. 22) ist die ausschließlich aus dem Wohnungseigentum Nr. 22 als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschriebene Dachterrasse SN 22 zugänglich.

In dem hier betroffenen Gebäudeteil Brehmestr. 37 befinden sich insoweit insgesamt 9 Wohnungen und 1 Sauna respektive 10 Nutzungseinheiten. Im Treppenauge des Treppenaufgangs

befindet sich eine Aufzugsanlage u.a. mit Eignung für den Transport von Fahrtragen sowie Stationen in allen Geschossen.

Bei den in dem Gebäudeteil belegenen Wohnungen handelt es sich im Wesentlichen um 4-, 5- und 6-Zimmerwohnungen - lediglich die im EG/1.OG Mitte belegene Maisonette weist nach Sachlage lediglich 2 Zimmer auf.

Die Wohnungen weisen überwiegend innenliegende und motorisch belüftete Badezimmer auf, wobei überwiegend 2 Sanitärräume zur Verfügung stehen. Die Küchen sind weitgehend offen als Teil des Wohnzimmers ausgelegt. Zu den Eingangsfluren sind die Wohnzimmer gleichfalls weitgehend offen. Alle Wohnungen weisen Freisitzflächen als Gartenterrassen, Balkone bzw. Dachterrassen auf. Über dem 4.OG befinden sich gleichfalls Dachterrassen als Gemeinschaftseigentum oder als Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums.

In den Treppenhauseingängen u.a. des hier betroffenen Gebäudeteils sind offene Kellertreppenabgänge ohne Einhausung mit Sperrtür o.ä. vorhanden, so dass ein verbundener Luftraum zwischen dem Kellergeschoss und den darüber aufgehenden Geschossen besteht. Die Treppenhauseingänge der weiteren Gebäudeteile sind weitgehend gleichfalls 2-spännig organisiert und weisen überwiegend vergleichsweise große Wohnungen auf.

Die auf dem Grundstück belegene Tiefgarage ist zweihüftig angelegt und weist 32 konventionelle PKW-Stellplätze ohne elektro-mechanische Parksyste me als sogen. Combilift-Systeme o.ä. (sogen. Verschiebepuzzler bzw. Parklifter o.ä.) sowie weitgehend natürliche Belüftung ggf. mit CO₂-Warnanlage sowie Zugänge aus allen Gebäudeteilen mit Ausnahme des Gebäudeteils Görschstr. 26A sowie eine separate Fluchttreppe unmittelbar ins Freie vor der hofseitigen Front des Gebäudeteils Heynstr. 16A auf. Nach Sachlage weist die Tiefgarage auch Ladestationen als Wallbox für Elektro-Fahrzeuge auf.

Das Kellergeschoss des hier betroffenen Gebäudeteils Brehmestr. 37 weist die Abstellkellerräume der in dem Gebäude belegenen Wohnungseigentume als leichte Holzlatenverschläge in Metallrahmenkonstruktion mit Zylinderschlössern sowie Gemeinschaftsräume als Fahrradraum, Kinderwagen- und Rollator-Abstellraum sowie Hauswirtschaftsraum mit Waschautomaten auf. In dem angrenzenden Gebäudeteil Brehmestr. 36 befinden sich u.a. der großflächige Bereich der Geo-Hybrid-Heizungsanlage aus Sole-Heizwärmepumpe mit unter dem Gebäudekomplex in einem Sondenfeld abgeteuten Erdsonden und Regenerierung über Solarabsorber auf den Flachdächern sowie der Gas-Heizkessel für den Spitzenlast-Betrieb als Blockheizwerk (Kraft-Wärme-Kopplung) nebst zentraler Warmwasserversorgung und Hausanschlussräume etc.

Insgesamt befinden sich auf dem Anwesen im derzeitigen Bestand 101 Sondereigentume respektive 66 Wohnungseigentume, 3 Teileigentume als Kita und sogen. Studios (Kleinstläden o.ä.) und 32 Teileigentume als konventionelle PKW-Tiefgaragenstellplätze - ungedeckte PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Zusätzlich befinden sich insbesondere im 5.OG der Gebäudeteile Brehmestr. 36 und 37 ein vollständig möblierter Lounge-Bereich mit Pantryküche, Fernsehbildschirm und innenliegendem Toilettenraum sowie ein Sauna-Bereich mit Trockensauna, Ruheraum, Duschstand und Toilettenraum und eine zwischen diesen Bereichen belegene und daraus zugängliche gleichfalls möblierte Dachterrasse als Gemeinschaftseigentum sowie im Kellergeschoss verschiedene Gemeinschaftsräume u.a. als Fahrradkeller - im Bereich der Grundstücksfreifläche befinden sich außerdem gedeckte Fahrradunterstände als offene Fahrradhäuser u.a. mit gedecktem Grillplatz und Pizza-Ofen o.ä.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 22 befindet sich als Maisonette im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss bzw. 5. Obergeschoss postalisch rechts im Gebäudeteil Brehmestr. 37 mit

Orientierung der Fenster zur Straßenseite nach Süden, zum Gartenhof nach Norden sowie im Bereich der als Sondernutzungsrecht dem Wohnungseigentum im 5.OG zugeschriebenen Dachterrasse SN 22 nach Westen, so dass beide Geschosse des Wohnungseigentums Querbelüftung aufweisen.

Im 4. Obergeschoss befindet sich unmittelbar hinter der Wohnungseingangstür ein zum anbindenden Wohnzimmer offener Flur mit einer unterhalb der in das Dach- bzw. 5. Obergeschoss aufgehenden Treppe belegenen Abstellkammer. Die in die obere Maisonette-Ebene aufgehende Treppe ist 2 x ¼-kreisrund gewendet und weist einen Austritt im Dachgeschoss in einen Flur mit Brüstung zum Treppenloch quasi als Galerie auf.

In der unteren Geschossebene der Maisonette bindet an den Eingangsflur zunächst ein straßenseitiges nach Süden sowie ein hofseitiges nach Norden orientiertes Zimmer und an der freien Stirnseite des Flurs ein offenes Wohnzimmer mit hierzu offener Küche an.

Der Wohnzimmerteil weist eine Fensterfront nach Süden zur Straßenseite mit davor belegenen Balkon und die Küche ein Fenster bzw. eine Fenstertüranlage mit anbindender schmaler nur knapp 1,00 m breiter Balkonterrasse auf - die Balkonterrasse an der hofseitigen Gebäudefront erstreckt sich über die gesamte hofseitige Front des hier betroffenen Wohnungseigentums im 4. Obergeschoss respektive befindet sich gleichfalls vor den beiden neben dem Küchenbereich des Wohnzimmers belegenen Zimmern mit gleichfalls von dort bestehenden Zugängen über Fenstertüren.

Über den zum Eingangsflur offenen Wohn-/Esszimmer-/Küchenbereich als Durchgangsbereich ist ein hierzu gleichfalls offener Vorflur zu einem vor der Brandwand zu dem angrenzenden Gebäudeteil Görschstr. 26A belegenen innenliegendes Badezimmer mit großflächigem Oberlicht als Lichtkuppel vorhanden. Rechts und links spannend ist im Vorflur vor dem Badezimmer jeweils ein straßenseitiges Zimmer mit Orientierung nach Süden und ein hofseitiges Zimmer mit Orientierung nach Norden vorhanden.

Im Dachgeschoss bzw. 5. Obergeschoss als obere Maisonette-Ebene des hier betroffenen Wohnungseigentums bindet an den Treppenaustritt in den Korridor mit Galeriebrüstung zum Treppenloch eine 2. Wohnungseingangstür respektive eine Fluchttür aus der oberen Geschossebene an das Treppenhaus und ein an der hofseitigen Gebäudefront nach Norden orientiertes natürlich belichtetes und belüftetes Duschbadezimmer bzw. an der straßenseitigen Gebäudefront ein nach Süden orientierter offener Raumteil als sogen. Studio (Zimmer) an. Zusätzlich ist aus dem Korridor eine innenliegende Abstellkammer und die als Sondernutzungsrecht SN 22 dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeschriebene und vor der Außenfront des umbauten hier betroffenen Wohnungseigentums bis zur Brandwand des angrenzenden Gebäudeteils Görschstr. 26A reichende und sich zwischen Vorder- und Rückseite des Gebäudeteils erstreckende Dachterrasse zugänglich. Aus dem im Dachgeschoss bzw. 5. Obergeschoss des Wohnungseigentums belegenen straßenseitigen Studio/Zimmer ist die Dachterrasse über eine Fenstertür gleichfalls zugänglich.

Das Wohnungseigentum Nr. 22 weist insoweit 6 Zimmer (incl. Studio), Küche (als Raumnische innerhalb des Wohnzimmers), Eingangsflur im 4.OG nebst Abstellkammer unter der aufgehenden Maisonettetreppe, Vorflur im 4.OG, Korridor im DG bzw. 5.OG als Galerie mit anbindendem Studio, 2 Badezimmer u.a. als Duschbadezimmer sowie Balkon mit Loggiaeinschnitt mit Orientierung nach Süden und Balkonterrasse mit Orientierung nach Norden auf.

Zu dem Wohnungseigentum gehört der Kellerraum Nr. 22 als Holzlattenverschlag unmittelbar vor der Brandwand zu dem östlich angrenzenden Gebäudeteil Brehmestr. 36 an der hofseitigen Gebäudefront.

Neben dem dem hier betroffenen Wohnungseigentum dinglich zugeschriebenen Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse SN 22 über dem 4.OG des hier betroffenen Wohnungseigen-

tums im Gebäudeteil Brehmestr. 37 (s.o.) sind sonstige dinglich gesicherte oder schuldrechtlich vereinbarte Sondernutzungsrechte zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums nicht vorhanden.

- **Art der Konstruktion:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex ist teilweise in Mauerwerks- und teilweise in Ortsbeton- bzw. partiell in Stahlbeton-Fertigteilbauweise sowie mit örtlich geschalteten Wandumfassungen u.a. im Kellergeschoss und der teilweise unterirdischen Tiefgarage mit Wandumfassungen aus wasserundurchlässigem Beton in vermtl. mindestens 30 cm Stärke (WU-Beton) in Verbindung mit einem in Ansehung des hohen Grundwasserstandes u.a. auch in der Tiefgarage vermtl. ca. 30 cm starken WU-Betonplattenfundament und unter den über Terrain aufgehenden Gebäudeteilen mit vermtl. ca. 50 cm starken WU-Betonplattenfundament vermtl. als sogen. „Weiße Wanne“ errichtet worden.

Die Rampen-Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist aus Zementestrich auf Unterbeton mit schalungsglattem Stahlbeton-Stützwänden aus Fertigteilelementen entsprechend den Stützwandumfassungen der angehobenen Vorgartenbereiche und Zuwegungspodestflächen nebst außenliegenden Differenztreppen aus Stahlbeton-Blockstufen ausgeführt und ggf. elektrisch beheizbar. Im Bereich der Tiefgarage ist vermtl. ein flügelgeglätteter Betonboden bzw. ein Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich bzw. mindestens ein staubbindender Anstrich des Zementestrichbodens vorhanden.

Die Außenwandumfassungen über dem Kellergeschoss sind nach Sachlage aus KSV/L-Mauerwerk in mindestens 36,5 cm Stärke ausgeführt und weisen an den straßenseitigen Gebäudefronten ein Wärmedämmverbundsystem vermtl. mit 15 cm starken Mineralfaserdämmstoffmatten und dunkelgrau getöntem mineralischem Reibputz an den straßenseitigen Gebäudefronten oberhalb eines ca. 30 cm hohen Zementputzsockels auf Thermohaut auf. An den hofseitigen Fronten ist ein entsprechendes Wärmedämmverbundsystem vorhanden - die Fassaden weisen hier einen hellgetönten bzw. hellbeigen Anstrich auf.

Die Kellerfenster befinden sich durchweg unter Terrain in Kellerlichtschächten vermtl. aus Kunststoff (System MEA o.ä.) bzw. partiell aus Stahlbeton bzw. Stahlbeton-Fertigteilen mit TZ-Rost-Abdeckung. Im Bereich der Tiefgarage sind hofseitige über Terrain aufgehende Belüftungsdomen als Sitzbank-Plattformen mit Lüftungsgittern und mit feuerverzinkter Vergitterung ausgeführte Ventilationsöffnungen u.a. im Bereich der außenliegenden Fluchttreppe aus der Tiefgarage vorhanden.

Die Gebäude weisen an den straßenseitigen und den hofseitigen Fronten sogen. Lochfassaden mit teilweise bodentiefen sogen. Französischen Fenstern nebst außenliegenden Ganzglasbrüstungen und feststehenden Fensterelementen ohne außenliegende Ganzglasbrüstungen auf - Balkone weisen massive Naturton-belassene schalungsglatte Balkonbrüstungen gleichfalls partiell mit Ganzglasbrüstungen aus Verbundsicherheitsglas auf. Verschiedene Balkone an den hofseitigen Gebäudefronten weisen auch durchlaufende Ganzglasbrüstungen in Stahlrahmenelementen und andere Balkone durchlaufende geschlossene Stahlbetonbrüstungen mit Anstrich entsprechend den Fassaden auf.

An den straßenseitigen Gebäudefronten sind Balkonbrüstungen teilweise vollständig als Stahlgitterbrüstungen, teilweise vollständig als Ganzglas- und teilweise als vollständig geschlossene schalungsglatte Stahlbetonbrüstungen mit aufgesattelter bzw. hieran verwahrter Blumenkastenhalterung entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum ausgeführt.

Einzelne Balkone hiervon sind mit sogen. Balkonkraftwerken als Photovoltaikanlagen bekleidet.

Balkonterrassen weisen einen massive Brüstungssockel mit Putzauftrag und aufgesattelten bzw. hieran verwahrten Stahlgitterbrüstungen auf. Die Dachterrassen weisen teilweise vollständig massive und teilweise halbhoch massive Brüstungen mit Zinkblechabdeckung und aufgesattelter bzw. hieran verwahrter Stahlgitterbrüstung auf.

Balkone bzw. Loggien sind als WU-Beton-Fertigteile bzw. mit Nassbodenaufbau und Zementestrich nach Sachlage mit sogen. Isokörben zur thermischen Trennung vom Baukörper als Stahlbeton-Kragplatten ausgeführt.

Tragende und aussteifende Wandscheidungen u.a. als sogen. Schotten sind vermtl. gleichfalls in Stahlbeton ausgeführt. Wohnungstrennwände und die Treppenhauswände sind nach Sachlage aus KSV-Mauerwerk oder als unbewehrte Stahlbetonwände ggf. im Bereich von Aufzugsschächten bzw. Treppenhauskernen ausgeführt. Der Aufzugsschacht in dem hier betroffenen Gebäudeteil ist als Stahl-/Glas-Konstruktion im Treppenauge des Treppenhauses eingebaut.

Leichte Wandscheidungen sind als KS-Mauerwerkswände bzw. auch als Gipsdielen oder als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

Die Geschossdecken sind als Stahlbetonplattendecken aus Fertigteilen als Filigrandecken mit Aufbeton bzw. im Außenbereich oberhalb der Tiefgarage außerhalb der darüber aufgehenden Gebäude aus WU-Beton mit ca. 0,60 m hohem Mutterbodenauftrag und gärtnerischer Anlage bzw. befestigten Verkehrsflächen ausgeführt.

Die Dachdecken des Gebäudekomplexes sind durchweg vermtl. in WU-Beton-Ausführung mit einer Verkehrslast von ca. 400 kg/m als Flachdächer mit Attikaeinfassung und Warmdachaufbau nebst 2 cm bis 8 cm Gefälleestrich bzw. zusätzlich Bitumen-Dachbahn, Elastomer-Bitumenschweißbahn, vermtl. ca. 15 cm Styrodur-Dämmung o.ä., Kunststoffaservlies und extensive Begrünung mit ca. 10 cm Höhe bzw. befestigte Dachterrassen mit Betonwegeplattierung auf Stelzlager und innenliegender Entwässerung über Bodeneinlaufrinnen ausgeführt. Größere Teilflächen weisen außerdem auf den Flachdächern sogen. Solarthermieanlagen zur unterstützenden Warmwasserversorgung sowie u.a. als Solarabsorber zur Abgabe überschüssiger Wärmeenergie in den Untergrund als energetisches Regenerierungspotential für die kalte Jahreszeit aufgrund des mit Erdsonden der Wärmepumpen zur Heizwärmeversorgung des hier betroffenen Gebäudekomplexes versehenen Untergrunds auf.

Teilbereiche der Dachterrasse des Gemeinschaftseigentums sowie der Dachterrasse des dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeschriebenen Sondernutzungsrechts SN 22 sind nach vorliegenden Planvorlagen für das Aufstellen von Swimmingpools mit einer Verkehrslast von rd. 1.000 kg/m² ausgelegt.

Über die Flachdächer gehen außerdem verschiedene Rauchgaszüge von Kaminfeuerstellen einzelner Wohnungen sowie der Gas-Zentralheizungsanlage für die Heizlastspitzen bei extrem niedrigen Temperaturen sowie die Ventilationsrohre der Abwasserleitungen und der Belüftungsanlagen innenliegender und lediglich motorisch belüfteter Badezimmer auf. Zusätzlich offensichtlich einzelne Parabolantennen für Satellitenempfang vorhanden.

Balkone weisen nach Sachlage gleichfalls Bodeneinlaufrinnen respektive Innenentwässerungen bzw. zusätzlich sogen. Wasserspeier als Notüberläufe auf.

Die Treppenläufe sind gleichfalls massiv als Stahlbetonläufe vermtl. als Fertigteile nebst entsprechenden Podestflächen und Verwahrung mit Tronsolen an den Umfassungsflächen zur Trittschallminderung ausgeführt. Die geschlossenen Tritt- und Setzstufen weisen Natursteinplattierung aus jeweils nur einem Werkstück auf. Zu der Stahl-/Glaskonstruktion des Aufzugsschachts im Gebäudeteil Brehmestr. 37 ist ein hieran verwahrter Stahlhandlauf mit aufgesatteltem Holzhandlauf vorhanden.

Der Treppenlauf zwischen unterer und oberen Geschossebene der hier betroffenen Maisonettewohnung ist in Stahlbeton vermtl. entsprechend weiterer Maisonettewohnungen örtlich geschalt worden - ggf. weisen einzelne Maisonetten auch leichte Stahltreppen auf.

- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen - die Badezimmer des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen an den Raumumfassungen zargen- bzw. raumhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (geschmacksneutral) und oberhalb der Küchenarbeitszeile ein Echtglaspaneel vor der gespachtelten Wandumfassung auf.

Das neutrale Treppenhaus in dem hier betroffenen Gebäudeteil weist schalungsglatte Naturtonbelassene bzw. teilweise auch mit einem Anstrich (weiß) versehene schalungsglatte und gespachtelt Betonwandumfassungen sowie verputzte und glatt gefilzte bzw. gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

Der als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Sauna-Bereich weist verputzte und gespachtelte Wandumfassungen bzw. im Bereich des Duschstands zargenhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 60 cm, geschmacksneutral; hellbeige) und im Toilettenraum des Saunabereichs halbhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm, geschmacksneutral; hellbeige) auf. Die Trockensauna selbst ist als handelsüblicher Holzeinbau (Fa. Klafs o.ä.) ausgeführt.

Der gleichfalls als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Lounge-Bereich weist gespachtelte Wandumfassung und farblich abgesetzte Wandsteifen-Applikationen halbhoch in dem Bereich oder raumhohe Wandbereiche und über der Pantry einen abgesetzten Paneelanstrich ggf. als abwaschbare sogen. Elefantenhaut o.ä. auf - der Toilettenraum weist hier halbhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm, geschmacksneutral; weiß) auf.

Das Kellergeschoss weist schalungsglatte Betonwandumfassungen mit Anstrich (weiß) auch in den Räumen der Haustechnik und den Nebenräumen sowie der Tiefgarage u.a. mit den hier verbauten schalungsglatte Stahlbetonstützen auf. Verschiedene Trennwände im Kellergeschoss sind als KS-Mauerwerk mit Fugenglattstrich und überwiegend Anstrich (weiß) ausgeführt.

Die Kellerabstellverschlüsse der in dem Gebäudekomplex bzw. dem hier betroffenen Gebäudeteil belegenen Wohnungen weisen Holzlattenverschlüsse mit auf einer Aluminium-Rahmenkonstruktion verwahrten Naturton-belassenen Holzlatten mit entsprechendem Türflügel auf.

Böden:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist in den Wohnräumen, dem Küchenbereich innerhalb des Wohnzimmers und überwiegend in den Fluren (Vorflur und Korridor mit Galerie zum Treppenloch) Echtholzparkett als Eichenholz-Stabparkett mit Klarlack vermtl. als Wasserlack auf. Der aus dem 4.OG der hier betroffenen Maisonettewohnung in das Dachgeschoss aufgehende Treppenlauf weist auf den Tritt- und Setzstufen gleichfalls Echtholzparkett allerdings hier abweichend von den weiteren Parkettböden in dem hier betroffenen Wohnungseigentum als Eichenholz-Schiffbodenparkett auf.

Der zum aufgehenden Treppenlauf und dem Wohnbereich der im 4.OG der hier betroffenen Maisonettewohnung belegene Eingangsflur weist eine stark individuelle historisierende Zementfliesenbekleidung in klassischem oder Jugendstildekor (grau-/blau-/creme-farben) auf.

Der Balkon mit Loggia-Einschnitt des hier betroffenen Wohnungseigentums weist einen geriefen Echtholz-Dielenboden vermtl. aus Bagkirai-Holz oder WPC-Dielen o.ä. mit Riefen in Holzdielendekor auf Zementestrichboden nebst in der Dielung bodengleich verbauter Regeneinlauf- rinne als Linienentwässerung auf.

Die hofseitige Balkonterrasse im 4. Obergeschoss des Wohnungseigentums weist Betonwegeplattierung vermtl. auf Stelzlagern und eine gleichfalls bodengleich mit der Plattierung verbaute Linienentwässerung auf. Die als Sondernutzungsrecht dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeschriebene Dachterrasse sowie auch die als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Dachterrasse weisen entsprechende Betonwegeplattierung in Stelzlagern mit gleichfalls bodengleich in der Plattierung verbauter Linienentwässerung auf.

Das neutrale Treppenhaus in dem hier betroffenen Gebäudeteil weist großformatige Feinsteinzeug- oder Granit- bzw. Natursteinplattierung (ca. 40 x 100 cm, geschmacksneutral: beige-braun changierend) entsprechend den Podestflächen innerhalb des Treppenhauses und dem Boden der Aufzugskabine auf. Tritt- und Setzstufen weisen eine entsprechende Plattierung jeweils aus nur einem Werkstück pro Stufe auf.

Der als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Sauna-Bereich nebst Sauna-Kabine und innenliegendem Toilettenraum weist großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 50 cm x 100 cm, geschmacksneutral: beige-dunkelbeige changierend) auf. Im Bereich des Duschstands ist entsprechende Feinsteinzeugplattierung allerdings als rektangulär verlegte Mittelmosaikfliesung (ca. 5 cm x 5 cm) mit konventionellen Bodeneinlauf verlegt.

Der gleichfalls als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Lounge-Bereich weist durchgehend (auch im Toilettenraum) rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm, geschmacksneutral: hellgrau) auf.

Das Kellergeschoss weist einen Zementestrichboden mit staubbindendem Anstrich auch im Bereich des Treppenaustritts innerhalb des Treppenhauses auf. Die weiteren Kellerbereiche u.a. mit Hauswirtschaftsräumen, Fahrradkellern etc. sowie den Haustechnikräumen weisen gleichfalls einen unbekleideten Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich (grau) auf.

Der Bereich der Tiefgarage weist vermtl. einen flügelgeglätteten Betonboden bzw. einen Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich bzw. mindestens einen staubbindenden Anstrich des Zementestrichbodens auf.

Decken:

Es sind verputzte bzw. glatt gespachtelte Stahlbetondecken in den Wohneinheiten bzw. im Bereich der Gemeinschaftsflächen des Sauna- und des Lounge-Bereichs entsprechend dem hier betroffenen Wohnungseigentum vorhanden.

Die Treppenhausbereiche weisen gleichfalls gespachtelte Podestflächen und Stahlbeton-Treppenlaufwangen mit Anstrich (weiß) auf. Der Hauseingangsbereich in dem hier betroffenen Gebäudeteil weist abweichend eine Naturton-belassene schalungsglatte Betondecke ohne Anstrich auf.

Im Kellergeschoss sind gleichfalls schalungsglatte Stahlbeton-Fertigteildecken weitgehend mit Anstrich (weiß) vorhanden. Nach örtlichem Eindruck sind die Bereiche der darüber aufgehenden Geschosse bisher ohne unterseitige Dämmung geblieben - auch die Tiefgarage weist unterhalb der darüber belegenen Erdgeschosswohnungen, der Kita und der beiden sogen. Studios eine unbekleidete bzw. ungedämmte schalungsglatte Stahlbetondecke auf.

Fenster:

Der Gebäudekomplex bzw. der hier betroffene Gebäudeteil weist in den Wohngeschossen durchweg Holz-Isolierglasfenster und -Fenstertüren mit Dreifachverglasung und Schallschutzklasse 5 mindestens an der straßenseitigen Gebäudefront und vermtl. aufgrund der seinerzeit noch vorhandenen Einflugschneise auf den Flughafen „Tegel“ auch an der hofseitigen Gebäudefront auf. Das Badezimmer in dem hier betroffenen Wohnungseigentum weist eine elektrisch zu bedienende Lichtkuppel in der Raumdecke zu der darüber belegenen Dachterrasse auf.

Die stehenden Fenster weisen außenliegenden Sonnenschutz mit elektrisch betriebenen Jalousien sowohl an der Gebäude-Südseite als auch erstaunlicherweise an der Gebäude-Nordseite auf. Zusätzlich sind Laibungslüfter vorhanden. Der vor der straßenseitigen Fensteranlage belegene Balkon mit Loggiateil weist eine Doppelflügel-Fenstertür auf Stulpe nebst Fensterfalzlüfter sowie einen zusätzlichen Sonnenschutz als elektrisch zu bedienende und an der Fassade verwahrte Markise vermtl. mit sogen. Windwächter auf.

Die Fenster und Fenstertüren sind nach Sachlage mindestens im Erdgeschoss (Hochparterre) sowie im Dachgeschoss bzw. 5. Obergeschoss einbruchshemmend ausgeführt.

Die Treppenhaufenster sind gleichfalls als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt - im Treppenhaukopf ist eine Lichtkuppel als RWA-Anlage vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden innerhalb von Kunststoff-Lichtschächten (System Mea o.ä.) bzw. ggf. in Beton-Fertigteile-Lichtschächten Kunststoff-Isolierglasfenster lediglich mit Zweifachverglasung.

Die in den über dem Kellergeschoss aufgehenden Geschossen belegenen Fenster weisen Aluminium-Sohlbankbleche und Naturstein- bzw. Feinsteinzeug- oder Holz- bzw. Werzalit-Lateibänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstüren sind als schwere Eichenholz-Rahmentüren mit großflächigen Klarglas-Isolierglasausschnitten in einbruchshemmender Ausführung ohne mechanische Türschließer in Holzzargen nebst seitlich feststehendem Rahmen-Element mit großflächiger Isolierverglasung an der hofseitigen Gebäudefront des hier betroffenen Gebäudeteils ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind als 2,13 m hohe RD-Holzplatten- bzw. Röhrenspantüren mit Echtholz furnier (Dekor: Eiche) in einbruchshemmender Bauart mit Mehrfachverriegelung und Weitwinkelspion in Stahlumfassungszargen ausgeführt.

Raumtüren innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen gleichfalls Echtholz-furnierte Röhrenspan-Plattentüren mit Eichenholzfurnier auf.

Die in den Gemeinschaftsbereichen belegenen Räume weisen tauchbadlackierte Plattentüren (weiß) in Stahlzargen sowie folierte Türen in Holzdekor auf.

Die Aufzugstüren sind als Teleskoptüren mit Edelstahlfronten entsprechend den Innenbekleidungen der Kabine bzw. hier auch einer Glaswandumfassung ausgeführt.

Zu den Kellerbereichen binden an das Treppenhaus Stahlblechtüren mit Lackanstrich (weiß) in T30-Qualität u.a. mit mechanischen Türschließern an. Fahrradabstellkeller etc. sowie die haustechnischen Kellerräume und die Schleusen zur Tiefgarage weisen gleichfalls T30-Stahlblechtüren mit mechanischen Türschließern auf.

Die Rampen-Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage weist ein elektrisch betriebenes und Ampel-gesteuertes dauerventiliertes Stahlblech-Sektionaltor auf. Die Außentreppe der Tiefgarage weist eine geschlossene Stahlblechtür gleichfalls in T30-Qualität auf.

Kellerabstellverschlüsse sind als Holzlattenverschlüsse mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes sind durchweg zeitgerecht. Die Wohnungen weisen nach Sachlage moderne Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und für die Badezimmer FI-Schutzschalter und vermtl. bereits FI-Steckdosen mit Cat 5- bzw. Cat 7-Netz auf.

Stromzähler sind nach Sachlage als Wechselstromzähler im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude zentralisiert. Für moderne Haushalte ist insoweit eine ausreichende Anschlussstärke vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind nach Sachlage ausreichende Brennstellen sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem gehobenen modernen Standard verbaut worden. Der Küchenbereich weist einen elektr. Herdanschluss auf. Eine motorische Zusatzlüftung in der Küche ist vorhanden - ein Anschluss an einen Wrasenabzug ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Die L-förmige Küchenausstattung mit den vorhandenen Elektrogeräten ist nach Sachlage bauseits im Zuge der Gebäudeerrichtung eingestellt worden.

Innenliegende Badezimmer sind motorisch belüftet und künstlich belichtet. Die in dem hier betroffenen Wohnungseigentum belegenen Badezimmer sind durchweg natürlich belichtet und belüftet. Die Lichtkuppel im Badezimmer ist elektrisch zu bedienen.

Außenliegende Sonnenschutzjalousien und über dem nach Süden orientierten Balkon des hier betroffenen Wohnungseigentums ist eine elektrisch betriebene Markise vermtl. mit Windwächter vorhanden.

Im Badezimmer ist nach Sachlage ein Waschmaschinenstellplatz mit elektrischen Anschlüssen vorhanden.

Die innenliegende Abstellkammer unterhalb der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe sowie die Abstellkammer im Dachgeschoss sind ggf. motorisch belüftet.

Auf der als Sondernutzungsrecht SN 22 dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeschriebenen Dachterrasse befindet sich eine am Boden flach verbaute Photovoltaikanlage entsprechend der Größenordnung eines sogen. Balkonkraftwerks für den Eigenverbrauch zu Senkung der Stromkosten des Haushalts.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. WLAN ist nach Sachlage in allen Zimmern verfügbar.

An der straßenseitigen Hauseingangsfront ist unmittelbar neben der Hauseingangstür eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter vorhanden - an der Wohnungseingangstür ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert. Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums ist nach Sachlage eine Gegensprecheinrichtung mit Videomonitor und elektr. Türöffneranlage in beiden Geschossen vorhanden.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sowie entsprechende Kaltwasserzähler vorhanden. Elektronische Rauchwarnmelder mit Funkfernwartung sind nach Sachlage gleichfalls auch in den Treppenhauseaufgängen und im Kellergeschoss vorhanden.

In den Treppenhauseaufgängen sind deckenverwahrte Beleuchtungselemente vermtl. mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Neben den Hauseingangstüren befinden sich in der straßenseitigen Gebäudefront Außenleuchten als Hausnummernleuchten.

Hofseitig sind gleichfalls wandverwahrte Außenleuchten im Bereich der Gebäudedurchgänge des Komplexes und über den hofseitigen Hauseingangstüren vorhanden - die Kelleraußentreppe zur Tiefgarage weist eine wandverwahrte Langfeldleuchte auf.

Zusätzlich sind im Bereich der Hofzuwegungen in den Büschen und Beetflächen niedrige sogen. Pollerleuchten vorhanden, die über eine Fotozelle bzw. einen Dämmerungsschalter gesteuert wird oder ggf. über ein Langzeitprogramm auf Sonnenaufgang und Sonnenuntergang eingerichtet ist.

Im Kellergeschoss sind vermtl. außerhalb der Treppenhauseingänge Feuchtrauminstallationen als Aufputz- bzw. Kabelkanal-Installationen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkröten- und weitgehend sogen. Langfeldleuchten vorhanden.

Die Tiefgarage weist sogen. Langfeldleuchten mit Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder auf.

Die Tiefgarage weist ein elektrisch betriebenes Sektionaltor mit Schlüsselbetrieb und/oder Funkfernbedienung sowie Zu- und Ausfahrtsregelung über eine Lichtsignalanlage auf. Die Tiefgarage weist ggf. neben der natürlichen Dauerventilation eine CO₂-Warnanlage auf.

Innerhalb des zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 22 gehörenden Kellerraums als Holzlattebox ist vermtl. ein Elektroanschluss mit Schaltung auf den Stromzähler des hier betroffenen Wohnungseigentums vorhanden.

Heizungsanlage:

Das hier betroffene Grundstück bzw. der hier aufstehende Gebäudekomplex weist eine energetisch hocheffiziente Heizungsanlage u.a. mit Blockheizwerk zur Kraft-Wärme-Kopplung auf und ist insoweit weitgehend energieautark, da hierdurch auch über einen Generator der erforderliche Strom für die Erdwärmepumpen der Geothermie-Anlage erzeugt wird.

Der Gebäudekomplex weist nach Sachlage u.a. hierdurch einen KfW-55-Standard deutlich unter dem Standard sonstiger moderner Mehrfamilienhäuser mit hierdurch extrem niedrigen Verbrauchskosten auf.

In dem an den hier betroffenen Gebäudeteil angrenzenden Gebäudeteil Brehmestr. 36 befinden sich u.a. der großflächige Raumbereich der Geo-Hybrid-Heizungsanlage mit Sole-Heizwärmepumpe mit unter dem Gebäudekomplex in einem Sondenfeld abgeteufte ca. 20 Erdsonden und auf den Flachdächern mit einer Fläche von ca. 350 m² Solarabsorber u.a. zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und zur Regenerierung des Bodens während der warmen Jahreszeit für die kalte Jahreszeit zur Erhöhung des Erdwärmepotentials sowie der Gas-Heizkessel für den Spitzenlast-Betrieb als Blockheizwerk (Kraft-Wärme-Kopplung) für die Beheizung während der kalten Jahreszeit und Kühlung während der warmen Jahreszeit mit Wärmetauscher oder Dreiwegemischer für Konvektoren und weitgehend in den Wohnungen vorhanden Fußbodenheizungen bzw. sogen. Handtuchwärmern in den Badezimmern nebst zentraler Warmwasserversorgung und Hausanschlussräumen etc.

Die Treppenhauseingänge weisen nach örtlichem Eindruck keine Konvektoren o.ä. auf - ggf. weisen die Hauseingangsbereiche für eine Grundlastbeheizung Fußbodenheizung auf.

Das Kellergeschoss und insbesondere die Tiefgarage sind nach örtlichem Eindruck nicht beheizbar.

Die Wohnungen weisen nach Sachlage durchweg Heizestrich bzw. eine Fußbodenheizung mit individuell steuerbaren Heizkreisläufen (u.a. mit Temperaturabsenkungsmöglichkeit nach Tages- oder Urlaubszeit etc.) und Raumthermostaten sowie Verteilung innerhalb der Nutzungseinheiten mit Vor- und Rücklaufleitungen etc. auf.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über großvolumige Warmwasserspeicher und Anbindung an eine Warmwasserzirkulationsleitung. Der Heizwärme- und Warmwasserverbrauch wird nach Sachlage über elektronische Messgeräte respektiv Fernabfrage ermittelt, so dass ein Begehen der Nutzungseinheiten zur Ermittlung des Verbrauchs nicht erforderlich ist.

Sanitärausstattungen:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist zwei Badezimmer als Wannenbad und als Duschbad jeweils mit natürlicher Belichtung und Belüftung auf.

Das Badezimmer weist eine eingeflieste Einbauliegewanne nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause, einen Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes WC-

Becken nebst Einbauspülkasten auf. Es handelt sich bei den Objektausstattungen und Armaturen um durchweg hochwertige Ausstattung (Fa. Duravit, Grohe, Kermi, Keuco o.ä.). Das im Dachgeschoss belegene Duschbadezimmer weist einen bodengleichen Duschstand nebst Bodeneinlaufrinne in der Bodenfliesung und eine Einhebel-Mischarmatur ggf. als Thermostatarmatur mit Schlauchbrause und Duschstange bzw. eine sogen. Regendusche und zwei-seitige Echtglas-Spritzschutzelemente u.a. als Zugangstür, einen Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes WC-Becken nebst Einbauspülkasten auf. Die Objektausstattungen und Armaturen entsprechen dem hochwertigen Standard des Badezimmers.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in beiden Badezimmern als Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML- bzw. schwarze PE- oder ASB-Kunststoff-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden (s.o.).

Im Kellergeschoss sind schwarze PE- oder ASB-Kunststoff-Abwasserrohre sowohl als Fallrohre als auch als Grundleitungen sichtbar ohne Abspannungen verzogen.

Das Badezimmer in der unteren Maisonette-Ebene weist nach Sachlage außerdem einen Waschmaschinenstellplatz u.a. mit Waschmaschinenanschluss und -direktablauf mit Elektro-Anschluss auf.

Der Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss weist Anschlüsse für Waschmaschinen mit entsprechenden Strom- sowie Frisch- und Abwasser-Anschlüssen mit Wasserzählern auf. In der Heizzentrale sind ein emailliertes Stahlblech-Ausgussbecken nebst Sandmannhahn sowie Vorwandinstallationen als Hart-PVC-Abwasserleitungen und als Edelstahl-Frischwasserleitung vorhanden, wobei die Zapfstelle allerdings nicht als Füllarmatur für die Heizungsanlage zu nutzen ist. In der Heizzentrale ist ggf. außerdem eine Schmutzwasser-Hebeanlage vorhanden. Ein Gartensprengventil an der jeweiligen Gebäudefassade mit separatem Sprengwasserzähler ist nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

Küchenausstattung:

Bauseitig ist in dem hier betroffenen Wohnungseigentum eine L-förmige Arbeitszeile mit Ober- und Unterschränken nebst altweißen Frontflächen und einzelnen weinrot abgesetzten Schrankflügeln oder Schubfachauszügen sowie Kunststoff-beschichteter Arbeitsfläche in Holzdekor nebst Kunststeinspüle o.ä. (schwarz/dunkelbraun o.ä.) mit Einhebel-Mischarmatur, Elektroherd mit Gaskeramikkochfeld und Bratröhre sowie Geschirrspülmaschine vorhanden - ein Wrasenfilter o.ä. fehlt.

Ein Hochschrank sowie ein Kühl- und Gefrierschrank sowie ein Esstisch mit Bestuhlung sind separat zugestellt.

Frisch- und Schmutzwasserleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen ausgeführt und hinter GK-Vorsatzschalen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzogen.

- **Brutto-Rauminhalt:**
ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**
Die anteilige Brutto-Grundfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 22 beträgt ca. 259,89 m² entsprechend der Miteigentumsquote von insgesamt ca. 12.911,88 m² Brutto-Grundfläche des Wohnhauskomplexes und ca. 16,68 m² entsprechend der Miteigentumsquote von ca. 828,77 m² Brutto-Grundfläche der außerhalb der aufgehenden Wohngebäudeteile unter Terrain liegenden Tiefgarage bei einem MEA von 201,28/10.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens im Bereich des Gartenhofes sind weitgehend als Rasenflächen angelegt und weisen z.T. dichten Buschbesatz insbesondere im Bereich der als Sondernutzungsrechte den Erdgeschosswohnungen zugeschriebenen an den vor den Gebäudefronten belegenen Gartenterrassen sowie im Bereich von mit Hochborden abgesetzten Beetflächen auf.

In Teilbereichen des Gartenhofes sind handelsübliche Hochbeeteinfassungen aus WPC-Dielen o.ä. mit Nut- und Feder-System in Holzdielendekor mit Gemüsegarten-Bepflanzung vorhanden. Zusätzlich sind in mit schalungsglatten Beton-Fertigteilelementen als Stützwandumfassungen abgesetzte Hochbeete mit Busch- und Ziergartenvegetation vorhanden. Hochborde bzw. die Stützwandeneinfassungen der Hochbeete und die Luftschachtabdeckungen zur Dauerventilation der Tiefgarage weisen teilweise Holzbekleidungen als Sitzfläche auf. Zusätzlich sind Einzel-Sitzbänke als Gartenmobiliar vorhanden.

Zentral in der Gartenfläche ist ein Kinderspielplatz mit großflächiger Spielsandfläche mit Holzbänken zwischen Findlingen bzw. großen Waschkieseln sowie verschiedene Kinderspielgeräte aus Holz nebst festverwahrten Kletterseilen und eine Edelstahlrutschbahn vorhanden. Zusätzlich befinden sich im Gartenhof 2 zimmermannsmäßig errichtete offene Holzschuppen mit Holzlattenfassaden als Fahrradunterstände nebst feuerverzinkten Fahrradbügeln mit flach geneigten Satteldächern nebst extensiver Begrünung und einem separaten Personen-Unterstand mit massiv abgemauerter Grillfeuerstelle und Pizzaofen o.ä. sowie hölzernen Sitzbänken und Tischen sowie elektrischem Stromanschluss u.a. für eine bauseitig installierte Beleuchtung innerhalb der jeweiligen Unterstände.

Zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind im Bereich des rückwärtigen Gartenhofes ca. 1,80 m hohe Stabmattenzäune vorhanden.

Die Vorgartenbereiche vor den straßenseitigen Gebäudefronten weisen zum Straßenraum weitgehend schalungsglatte Stahlbeton-Fertigsteilstützwandplatten mit hierauf aufgesattelttem Holz-Staketenzaun zu dem höher liegenden Terrain des Vorgartenniveaus der dort im Hochparterre anliegenden Erdgeschosswohnungen auf.

Die Freisitzflächen sind hier mit Terrassen und partiell Rasenflächen sowie überwiegend dichter Buschvegetation belegt, so dass eine Einsicht der Terrassenflächen vom Straßenraum aus nur eingeschränkt besteht. Im Bereich der Gebäudeteile Brehmestr. 35 und Heynstraße 16 bzw. 16A sind lediglich Einzelbereiche mit kleineren Vorgartenflächen belegt und mit Staketenzauneinfriedung nebst entsprechender Schlupfpforte zu den dort anbindenden Einheiten versehen und gärtnerisch gestaltet. Im Übrigen weisen die Flächen vor den Gebäudefronten hier überwiegend mit Betonsteinpflasterung befestigte Zuwegungen als Rampen oder massive Differenztreppen mit Beton-Blockstufen und Stützwandelementen aus schalungsglattem Beton ohne Absturzsicherung zu den tiefer liegenden Bürgersteigen auf.

Die weiteren Hauszuwegungen an der zur Brehmestraße orientierten Gebäudefront weisen gleichfalls Betonsteinpflasterung und Differenztreppen mit Fertigteil-Stahlbeton-Blockstufen auf. Die Rampe der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt weist vor der straßenseitigen Front gleichfalls Betonsteinpflasterung auf, die innerhalb des Gebäudes bis zu einer Einlaufrinne als Asphaltbelag weitergeführt ist.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Wohnhauskomplex mit zwei nachrangigen Ladeneinheiten und einer KITA weist insgesamt 66 Wohnungseigentume und 3 Teileigentume als Läden und KITA sowie 32 Teileigentume als konventionelle PKW-Tiefgaragenstellplätze respektive insgesamt 101 Sondereigentume auf.

Bewertungsobjekt ist das Wohnungseigentum Nr. 22 als 6-Zimmer-Maisonettewohnung im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss (5.OG) postalisch rechts im Gebäudeteil Brehmestr. 37 nebst Keller Nr. 22 als Holzlattenverschlag gleichfalls im Gebäudeteil Brehmestr. 37.

Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. 22 ist das dinglich gesicherte Sondernutzungsrecht an der ausschließlich aus der oberen Maisonette-Ebene des hier betroffenen Wohnungseigentums oberhalb des im 4.OG des Gebäudeteils belegenen Teils des Wohnungseigentums Nr. 22 belegenen Dachterrasse SN 22 mit einer Grundfläche von ca. 91,86 m² zugeschrieben.

Eine weiteres dinglich gesichertes oder schuldrechtlich vereinbartes Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums an Flächen etc. des hier betroffenen Grundstücks besteht nicht - PKW-Stellplätze in der Tiefgarage sind als Sondereigentume ausgewiesen.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche ergibt sich aus der vorliegenden Teilungserklärung mit ca. 180,14 m², wobei in der so angegebenen Wohnfläche nach Sachlage auch die Fläche der als Sondernutzungsrecht ausgewiesenen Dachterrasse SN 22 enthalten ist, die selbst eine Fläche von ca. 91,95 m² aufweist und mit einem Ansatz von 40 % als anrechenbare Wohnfläche respektive mit ca. 36,78 m² berücksichtigt wurde.

Die insoweit auf das hier betroffene Wohnungseigentum tatsächlich entfallende Wohnfläche beträgt lediglich ca. 180,14 m² abzgl. ca. 36,78 m² respektive lediglich ca. 143,36 m².

Allerdings ist eine im 4.OG in der Wohnfläche nicht berücksichtigte Abstellkammer unterhalb der in die obere Maisonette-Ebene aufgehenden Treppe mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 1,61 m² der Wohnfläche zuzurechnen, so dass die Wohnfläche ohne Dachterrassenfläche ca. 144,97 m² beträgt.

Von der auf das Wohnungseigentum selbst entfallenden gemäß Teilungserklärung ausgewiesenen Wohnfläche zzgl. der Fläche der Abstellkammer abzgl. der Fläche des Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse von insoweit 144,97 m² sind außerdem die mit 50 % der Grundfläche von 10,12 m² berücksichtigte Balkonfläche (nach Süden) mit 5,06 m² und die mit 40 % der Grundfläche von 9,28 m² berücksichtigte Balkonterrassenfläche (nach Norden) mit 3,71 m² in Abzug zu bringen.

Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin sind hiervon abweichend Freisitzflächen als Wohnflächen grundsätzlich mit lediglich ¼ der Grundfläche in Ansatz zu bringen.

Hiernach ist die bereits um die als Sondernutzungsrecht ausgewiesene Terrassenfläche bereinigte Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 22 mit einer resultierenden Wohnfläche von 144,97 m² um die zu hoch angesetzten Flächen des Süd-Balkons von 5,06 m² und der Nord-Balkonterrasse von 3,71 m² zu mindern und mit jeweils ¼ ihrer Grundflächen zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit:

ca. 144,97 m² ./. 5,06 m² ./. 3,71 m² + (10,12 m² x ¼) + (9,28 m² x ¼) = ca. 141,05 m².

Von der massiv umbauten Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 22 von 136,20 m² entfallen auf die im 4.OG belegenen Wohnfläche ca. 109,90 m² (ohne Ansatz der Freisitzfläche) bzw. mit anrechenbarem Ansatz der Freisitzflächen ca. 114,75 m² und auf die im DG (5.OG) belegene umbaute Wohnfläche ca. 26,30 m² (ohne Ansatz der Dachterrassenfläche als Sondernutzungsrecht).

Die im Kellergeschoss belegene Fläche des zu dem Wohnungseigentum gehörenden Kellerabstellverschlags Nr. 22 umfasst eine Fläche von ca. 3,60 m x 3,60 m = 12,96 m² bzw. rd. 13,00 m².

Die Fläche der als Sondernutzungsrecht SN 22 ausgewiesenen Dachterrasse mit einer Grundfläche von ca. 91,95 m² ist insoweit nicht mit 40 % als anrechenbare Wohnfläche respektive mit ca. 36,78 m², sondern mit lediglich 25 % entsprechend einer Fläche von ca. 91,95 m² x ¼ = 22,99 m² in Ansatz zu bringen.

Die insoweit merkantil wirksam anrechenbare Gesamtwohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 22 mit ca. 141,50 m² und des Sondernutzungsrechts an der an das Wohnungseigentum anbindenden Dachterrasse SN 22 mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 22,99 m² ergibt sich insoweit mit ca. 141,50 m² + ca. 22,99 m² = ca. 164,49 m².

Diesbzgl. Angaben konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf Anforderung von Angaben zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum bereits vom 01.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

- **Miet-Erträge:**

Das Wohnungseigentum wird nach Sachlage durch die Miteigentümerin des Wohnungseigentums und ihre Familie eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind die Namen der beiden Wohnungseigentümer ausgewiesen - eine Vermietung liegt insoweit nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2026 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für vermietetseitig vollausgestattete Wohnungen mit Baujahr von 2010 bis 2015 in mittlerer Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 70 m² in einer Spanne von 9,19 €/m² - 17,60 €/m² bzw. i.M. 12,60 €/m²
- von 70 m² bis unter 95 m² in einer Spanne von 8,78 €/m² - 15,64 €/m² bzw. i.M. 11,39 €/m²
- ab 95 m² in einer Spanne von 9,88 €/m² - 18,79 €/m² bzw. i.M. 12,54 €/m²

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 17,50 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwer-

punktmiete (ohne Baujahresklassifizierung (Baujahresklassen bis 2020) 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. mit den Orten Blankenfelde, Buch, Französisch Buchholz, Niederschönhausen, Pankow, Rosenthal und Wilhelmsruh ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse ab 2005 im Stadtgebiet Nord im Altbezirk Pankow per 3/2025 mit 13,09 €/m² Wfl. bzw. mit Bezugnahme auf alle Baujahresklassen mit 9,43 €/m² Wfl. bzw. 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 2026 von März 2026 (22. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekbank 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 13187 (Pankow-Mitte) 16,30 €/m² Wfl. (Spanne von 8,25 €/m² Wfl. bis 26,00 €/m² Wfl. bei Ansatz 64,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht - evtl. öffentliche Fördermittel sind im vorliegenden Grundbuch nicht ausgewiesen. Die betreffende Wohnfläche ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen. Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Grundstücks ist eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung von Objekten, die erstmals nach dem 31.09.2014 vermietet wurden, nicht zu beachten ist - für Objekte die erstmals seit dem 01.10.2014 vermietet wurden, gilt die Mietpreisbremse nicht.

Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums mit dem Potential einer Vermietung bzw. der möglichen vollständigen Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

In der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird der ortsübliche marktfähige Mietansatz bei Neuvermietung ungemindert zugrunde gelegt.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Maisonettewohnung im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss (5.OG) eines 5- bis 6-geschossigen Wohngebäudekomplexes aus

dem Jahre 2015 mit in der Rechtsform des Wohnungs- bzw. Teileigentums errichteten 66 Wohnungen nebst den zugehörigen Kellerräumen, 3 Gewerbeeinheiten als Läden und KITA sowie 32 PKW-Tiefgaragenstellplätzen respektive 101 Sondereigentumen in 6 Gebäudeteilen bzw. 6 Treppenhausaufgängen bzw. hier betroffenem Gebäudeteil Brehmestr. 37 mit 2-spännigen Treppenhaus nebst Aufzug mit Stationen in allen Geschossen mit hieran anbindenden 9 Wohnungen und einem als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen Saunabereich im Dachgeschoss (5.OG) unmittelbar neben dem hier betroffenen Wohnungseigentum und daran anbindender Dachterrasse als Gemeinschaftseigentum und hieran gleichfalls anbindender sogen. Lounge als Gemeinschaftseigentum u.a. für Partys der Bewohner des Gebäudekomplexes sowie barrierefreier Zugänglichkeit über den zum Gartenhof orientierten Hauseingang via Tiefgarage oder die in den Gebäudeteilen Heynstr. 16 und Görschstr. 26A belegenen Gebäudedurchgänge ist bei hier vorliegender nominell mittlerer Wohnlage in einem zentralen Stadtbereich mit guter Nahversorgung u.a. mit Rathaus-Center im Ortsteilzentrum von Pankow sowie guter technischer und sozialer Infrastruktur in einer allerdings nach Schließung des „Flughafens Tegel“ deutlich weniger lärmbelasteten Wohnlage trotz weiterhin bestehender Lärmkulisse aufgrund der im Nahbereich verlaufenden S-Bahntrassen mit für die hier betroffene Geschosslage unwirksamen Schallschutzwänden und der deutlichen Abrollgeräusche von Kraftfahrzeugen auf der Kopfsteinpflasterung der vor dem hier betroffenen Wohnungseigentum belegenen Straße mit im öffentlichen Straßenraum gleichfalls extrem knappen Stellplatzaufkommen für PKW insbesondere in der warmen Jahreszeit aufgrund der unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Objekt belegenen weiträumigen Kleingartenanlage mit anbindendem Feuchtbiotop als Landschaftsschutzgebiet „Nasses Dreieck“ und hierdurch weitreichendem nicht verbaubarem Ausblick nach Süden mit am Horizont über den Baumwipfeln noch erkennbarem Fernsehturm in der City sowie bei einer anrechenbaren Wohnungsgröße von ca. 141,50 m² bzw. 6 Zimmern, Küchenbereich innerhalb des offenen Wohnzimmers, Eingangsflur, Vorflur und Korridor, 2 Abstellkammern, 2 Badezimmern, Balkon und Balkonterrasse sowie Kellerabstellverschlag und Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse mit einer Grundfläche von 91,95 m² oberhalb des im 4.OG belegenen Teils des hier betroffenen Wohnungseigentums mit Zugang ausschließlich aus dem im Dachgeschoss (5.OG) belegenen Teil des hier betroffenen Wohnungseigentums auch unter Berücksichtigung der additiven Gemeinschaftsflächen (u.a. mit Sauna und Lounge) bei der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05.2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023) mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung um 5 Jahre ab dem 11.05.2023 bis zum 10.05.2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden und hiernach ab dem 01.01.2026 bis zum 31.12.2029 verlängerten sogenannten Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit (bei hier allerdings erst nach dem 01.10.2014 bestehender Bezugsfähigkeit des Gebäudekomplexes und des hier betroffenen Wohnungseigentums) und in Ansehung des insgesamt hochwertigen, absolut zeitgerechten modernen Ausbaus auch innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums und zufriedenstellenden Erhaltungszustandes sowohl des Wohnungseigentums selbst als auch des gesamten Gebäudekomplexes sowie der extrem energieeffizienten und komfortablen Auslegung der gesamten Gebäudekonzeption als KfW 55-Haus bei erst vor 11 Jahren erfolgter Fertigstellung des Gebäudekomplexes auch in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage in Anlehnung an den aktuellen Mietspiegel bei hier zugrunde gelegter freier Verfügbarkeit und potentieller Neuvermietung ohne Berücksichtigung der Mietpreisbremse im Niveau des oberen Rahmenwertes für die nominell mittlere Wohnlage gemäß aktuellem Mietspiegel mit rd. 20,00 m²/Wfl. für das Wohnungseigentum in Ansatz zu bringen.

Die als Sondernutzungsrecht SN 22 ausgewiesene Dachterrasse mit einer Grundfläche von 91,95 m² und einer anrechenbaren Wohnfläche von 22,99 m² ist mit gleichfalls 20,00 €/m² in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

- Wohnungseigentum Nr. 22

- anrechenbare Wohnfläche

- 141,50 m² Wfl. x 20,00 €/m²/Wfl. = 2.830,00 €/Monat

- Sondernutzungsrecht an der
aus der ETW-Nr. 22 zugäng-
lichen Dachterrasse SN 22

- anrechenbare Wohnfläche

- 22,99 m² Wfl. x 20,00 €/m²/Wfl. = 459,80 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Angabe des Miteigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums 654,92 €/Monat (warm) bzw. 525,00 €/Monat (kalt) incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 2,91 €/m² Wfl. bei Ansatz von 180,14 m² gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung bzw. 3,19 €/m² unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche incl. der tatsächlich anrechenbaren Wohnfläche der als Sondernutzungsrecht SN 22 dem Wohnungseigentum zugeschriebenen Dachterrasse von 164,49 m² sowie ca. 3,71 €/m² Wfl. bei Ansatz der alleine auf das Wohnungseigentum Nr. 22 entfallenden Wohnfläche von 141,50 m².

Bei einer jährlichen Zuführung von 25.000,00 € in die Erhaltungsrücklage beträgt der Anteil bei Ansatz einer nach Teilungserklärung ausgewiesenen Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von 8.679,82 m² lediglich ca. 0,24 €/m² im Monat.

Nach Angabe des Miteigentümers bestehen keine Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum - ebenso sind keine Wohngeldrückstände für die weiteren Sondereigentümer auf dem Grundstück bekannt.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt dem Vernehmen nach vermtl. zum 31.12.2025 ca. 254.989,20 €.

Angaben zu dem hier betroffenen Bewertungsobjekt bzgl. der Höhe des Wohngeldes, der Rückstände, der Erhaltungsrücklage etc. konnten auf Anforderung bereits am 01.05.2026 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Auch eine Beschlusssammlung oder ein Energieausweis konnten auf Anforderung bereits am 01.05.2026 nicht beigebracht werden.

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

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

Wohnungseigentum Nr. 22

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

$$14,40 \text{ €/m}^2 \times 141,50 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 2.037,60 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$33.960,00 \text{ €} \times 2 \% = \frac{679,20 \text{ €/a}}{3.155,80 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. 22 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 9,3 % vom fiktiven Rohertrag bei 20,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 141,50 m² Wfl. entsprechend rd. 1,86 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Sondernutzungsrecht an derDachterrassenfläche SN 22

Verwaltungskosten

$$0 \times \text{SNR/EW} \times 439,00 \text{ €/a} = 0,00 \text{ €/a} \quad (\text{bereits in ETW-Nr. 22 enthalten})$$

Instandhaltungskosten

$$14,40 \text{ €/m}^2 \times 22,99 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times \frac{1}{4} = 82,76 \text{ €/a} \quad (\text{anteilig - Gemeinschaftseigentum})$$

Mietausfallwagnis

$$5.517,60 \text{ €} \times 2 \% = \frac{110,35 \text{ €/a}}{193,11 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Sondernutzungsrecht an der ausschließlich über das Wohnungseigentum Nr. 22 zugänglichen Dachterrasse SN 22 rd. 3,5 % vom fiktiven Rohertrag bei 20,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 22,99 m² Wfl. entsprechend rd. 0,70 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

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

In der Sockelzone der straßenseitigen Fassaden bzw. an den schalungsglatten Beton-Stützwandeneinfassungen der Vorgartenflächen und der vor den straßenseitigen Gebäudefronten belegenen Podestflächen zeigen sich allerdings partiell offensichtlich wiederkehrende Graffiti-Schmierereien und deutliche Farbunterschiede insbesondere bzgl. des Putzanstrichs vermtl. aufgrund entfernter vormaliger Graffitischmierereien.

Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. eine zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für evtl. am Gemeinschaftseigentum vorliegende Mängel oder Schäden ist bei insgesamt offenbar auskömmlicher Instandhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen.

Ein aktueller Beschluss zur Leistung einer Sonderumlage nach dem hier zugrunde gelegten Bewertungsstichtag ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. 22 konnten nennenswerte Mängel oder Schäden anlässlich des Besichtigungstermins gleichfalls nicht festgestellt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass im Zuge eines Neubezugs des Wohnungseigentums die Durchführung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen erforderlich wird.

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

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 baulichem 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 „gut“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau eines Zehntels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod.-/Inst.-Aufwand für das betroffene Wohnungseigentum Nr. 22 in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 7.000,00 € (ohne Berücksichtigung einer evtl. Neuausstattung der Einbauküche) respektive ca. 50,00 €/m² Wfl. bei einer anrechenbaren Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 22 von ca. 141,50 m² im Verkehrswert wertmindernd berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Instandsetzungsaufwand 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 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 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 auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung analog zum GAA-Modell (Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf Anforderung bereits am 01.05.2026 seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt. Tatsächlich dürfte aber der energetische Zustand exorbitant gut sein und einem KfW-55-Haus entsprechen.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung des Grundstücks auf Anforderung bereits am 01.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht zur Verfügung gestellt werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein evtl. Beschluss der Eigentümergemeinschaft des hier betroffenen Grundstücks über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in eine offenbar auskömmliche Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Neubauten mit einem Baujahr ab 1949 bei vorliegendem Baualter von 11 Jahren (Baujahr: 2015 - nach Ertragswertmodell gemäß Tabelle 5: Spanne 8 bis 11 Jahre) und Bauzustand „gut“ sowie einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren mit 70 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind bisher evtl. vorgenommene Maßnahmen im Rahmen der Gewährleistung bzgl. der Bauausführung bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 2015 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer beträgt 69 Jahre.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 10 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2016.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Wohnungseigentum wird durch die Miteigentümerin und ihre Familie eigengenutzt. Auf dem Klingeltableau sind die Namen der Wohnungseigentümer ausgewiesen. Eine Vermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Fa. Tondo Immobilienmanagement GmbH, Kronburger Weg 22 in 13587 Berlin-Spandau - Telefon: + 49 (0) 30 / 814 711 140.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Eckgrundgrundstück an drei das Grundstück anbindenden Straßen aufstehenden 5- und 6-geschossigen Wohngebäudekomplex aus dem Jahre 2015 mit vollständiger Unterkellerung und Flachdächern sowie insgesamt 6 Gebäudeteilen bzw. 6 Treppenhausaufgängen sowie 66 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten als Läden und KITA und 32 PKW-Tiefgaragenstellplätzen handelt es sich um ein zeitgerecht modern ausgestattetes und energetisch hocheffizientes Objekt mit KfW-55 Standard und Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum (Tiefgaragenstellplätze), wobei die Wohnungs- und Teileigentume bereits in der Rechtsform des Sondereigentums errichtet wurden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 22 als Maisonettewohnung im 4.OG und DG (5.OG) im Gebäudeteil Brehmestr. 37 mit einer anrechenbaren Wohnungsgröße von ca. 141,50 m² Wfl. bzw. 6 Zimmern (incl. Studio), Küche (als Raumnische innerhalb des Wohnzimmers), Eingangsflur im 4.OG nebst Abstellkammer unter der aufgehenden Maisonettetreppe, Vorflur im 4.OG, Korridor im DG bzw. 5.OG als Galerie mit anbindendem Studio, 2 Badezimmern u.a. als Duschbadezimmer sowie Balkon mit Loggiaeinschnitt mit Orientierung nach Süden und Balkonterrasse mit Orientierung nach Norden sowie Sondernutzungsrecht an der ausschließlich aus dem Wohnungseigentum Nr. 22 im DG (5.OG) zugänglichen großflächigen Dachterrasse SN 22 mit einer Grundfläche von ca. 91,94 m² oberhalb des im 4.OG belegenen Teils des Wohnungsei-

gentums Nr. 22 weist einen guten und großzügigen insgesamt offen wirkenden Grundrisszuschnitt mit Orientierung der Fenster der Wohnräume und der Freisitzflächen nach Süden, Westen und Norden u.a. mit freiem Blick bis zum Berliner Fernsehturm mit hierdurch bestehender sehr guter Querbeltüftungsmöglichkeit auf. Nachteilig sind die eingeschränkte barrierefreie Zugänglichkeit mit Zuwegung mit Rollstuhl oder Rollator nur über den hofseitigen Treppenhauszugang bzw. über die Tiefgaragen-Rampen-Ein- und Ausfahrt oder die Gebäudedurchgänge an den Kopfseiten des Gebäudekomplexes sowie die noch vorliegende Lärmbelastung durch den im Nahbereich vorliegenden S-Bahnverkehr und die Abrollgeräusche auf dem mit Kopfsteinpflasterung befestigten Fahrdamm vor dem Gebäudeteil nach Schließung des Flughafens Tegel mit bisher im Nahbereich vorhandenem An- und Abflugkorridor.

Vorteilhaft sind die Verfügbarkeit des Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse SN 22 sowie die Mitbenutzungsmöglichkeit der unmittelbar an das Wohnungseigentum angrenzenden Sauna als Gemeinschaftseigentum sowie der weiteren Dachterrasse und einer für Partyzwecke o.ä. nutzbaren Lounge im angrenzenden Gebäudeteil. Vorteilhaft ist der Aufzugstransfer mit Stationen in allen Geschossen bzw. auch im Dachgeschoss mit anbindender oberer Geschossebene der hier betroffenen Maisonette.

Insgesamt handelt es sich nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage in zentraler Stadtlage im Ortsteil Pankow nahe dem Ortsteilzentrum mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und gutem Versorgungsangebot.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 11 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Erschließungsbereichen weisen einen guten Unterhaltungszustand auf - nennenswerte Gebrauchsspuren sind nicht zu verzeichnen.

Allerdings zeigen sich an den straßenseitigen Gebäudefassaden bzw. den Stützwandbefestigungen der höher liegenden Vorgärten- bzw. Grundstücksbereiche als Podestflächen o.ä. partiell Graffiti-schmierereien, die teilweise bereits aber aufgrund von Farbabweichungen und Verfärbung deutlich erkennbar entfernt wurden, aber offensichtlich wiederkehrend erneut vorliegen.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist im Übrigen gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf. Diesseitig wird bei einem Nutzerwechsel von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 7.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund der bestehenden Eigennutzung ist die freie Verfügbarkeit für einen Erster in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft zur Eigennutzung kurzfristig realisierbar, so dass nachfolgend für einen Erster der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 12. Mai 2026 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse KG, EG, 1.OG bis 4.OG und DG sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2013/ 8758 vom 31.03.2014 sowie der Ergänzungsbescheinigung Nr. 2019/2935 vom 16.10.2019
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

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

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

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

Aus dem Sachwertverfahren ist auch unter Berücksichtigung der zur Eigennutzung (kurzfristig) freien Verfügbarkeit eines Wohnungseigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert im hier vorliegenden Fall kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

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

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig

zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2026 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2026 von 2.000 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2025 von gleichfalls 2.000,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen und zuletzt wieder leicht steigenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 2.000,00 €/m² zum 01.01.2026 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 1,9 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,9 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,9570 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.



$$\begin{array}{rcl} 2.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,9570 : 1,0000 & = & 1.914,00 \text{ €/m}^2 \\ & \text{rd.} & 1.910,00 \text{ €/m}^2 \end{array}$$

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

$$\begin{array}{rcl} 5.642,00 \text{ m}^2 \times 1.914,00 \text{ €/m}^2 & = & 10.798.788,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 10.799.000,00 \text{ €} \end{array}$$

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 22 ergibt sich mit:

$$\begin{array}{rcl} 10.798.788,00 \text{ €} \times 201,28/10.000 & = & 217.358,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 217.000,00 \text{ €} \end{array}$$

3. Ertragswert

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

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

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

anrechenbare Wohnfläche:

$$141,50 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 33.960,00 \text{ €}$$

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 9,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,86 €/m² Wfl./Monat).

$$\begin{array}{rcl} \text{Jahresrohertrag:} & & 33.960,00 \text{ €} \\ \text{abzgl. Bewirtschaftungskosten:} & \text{./.} & \underline{3.158,28 \text{ €}} \\ \text{Reinertrag:} & & 30.801,72 \text{ €} \end{array}$$

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

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag

01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe Nord u.a. mit dem Ortsteil Pankow bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2024 bis 3/2025) mit Stand vom 01.01.2026 bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau in einer Spanne von 0,68-1,19 bzw. i.M. 0,85 % bei vorliegender Bezugsfreiheit bzw. in einer Spanne von 1,90-2,98 bzw. i.M. 2,29 % bei vorliegender Vermietung.

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

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

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 70 Jahren bei erst 11 Jahre Alter respektive der Bezugsfertigstellung des Gebäudes im Jahre 2015 mit gutem Bauzustand, der zugrunde gelegten moderaten Miethöhe bei Neuvermietung mit einem fiktiven Mietansatz (s.o.) auf ortsüblichem Mietniveau im oberen Rahmen bzw. evtl. geldwerter Eigennutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender Größe der Wohnung von ca. 141,50 m² Wfl. bei 6 Zimmern (incl. Studio), Küche (als Raumnische innerhalb des Wohnzimmers), Eingangsflur im 4.OG nebst Abstellkammer unter der aufgehenden Maisonettetreppe, Vorflur im 4.OG, Korridor im DG bzw. 5.OG als Galerie mit anbindendem Studio, 2 Badezimmern u.a. als Duschbadezimmer sowie Balkon mit Loggiaeinschnitt mit Orientierung nach Süden und Balkonterrasse mit Orientierung nach Norden sowie Sondernutzungsrecht an der ausschließlich aus dem Wohnungseigentum Nr. 22 im DG (5.OG) zugänglichen großflächigen Dachterrasse SN 22 mit einer Grundfläche von ca. 91,94 m² oberhalb des im 4.OG belegenen Teils des Wohnungseigentums Nr. 22 mit einem guten und großzügigen insgesamt offen wirkendem Grundrisszuschnitt mit Orientierung der Fenster der Wohnräume und der Freisitzflächen nach Süden, Westen und Norden u.a. mit freiem Blick bis zum Berliner Fernsehturm trotz noch vorliegender Lärmbelastung durch den im Nahbereich vorliegenden S-Bahnverkehr und die Abrollgeräusche auf dem mit Kopfsteinpflasterung befestigten Fahrdamm vor dem Gebäudeteil nach Schließung des Flughafens Tegel mit bisher im Nahbereich vorhandenem An- und Abflugkorridor auch in Ansehung des energetisch hocheffizienten Heizungskonzeptes mit seinerzeit innovativer Geo-Hybrid-Anlage sowie des Mitbenutzungsrechts der unmittelbar an das Wohnungseigentum angrenzenden Sauna als Gemeinschaftseigentum sowie der weiteren Dachterrasse und einer für Partyzwecke o.ä. nutzbaren Lounge im angrenzenden Gebäudeteil bei hier insgesamt mittlerer und noch zentraler Stadtlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur etc. auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von ca. 1,75 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,75 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		30.801,72 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
217.358,00 € x 1,75 %	./.	<u>3.803,77 €</u>
		26.997,96 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 2015 beträgt die wirtschaftliche Nutzungsdauer noch 69 Jahre - unter Berücksichtigung der erst vor 11 Jahren realisierten Fertigstellung mit Nutzungsaufnahme und des gegenwärtigen Erhaltungszustands des gesamten Gebäudekomplexes u.a. mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Ansehung allenfalls nicht nennenswerter Instandhaltungserfordernisse gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei gutem Bauzustand noch mit rd. 70 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit ca. 11 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 10 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2016.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 90,7 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren mit 40,18.

26.997,96 € x 40,18	=	1.084.778,00 €
	rd.	1.085.000,00 €

Sondernutzungsrecht an der Dachterrassenfläche SN 22:

Der fiktive Wert eines nicht außerhalb der Eigentümergemeinschaft handelbaren dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts als Dachterrasse auf dem Grundstück über dem im 4.OG belegenen Wohnungseigentum Nr. 22 im Gebäudeteil Brehmestr. 37 mit Zugang ausschließlich über den im 5.OG belegenen Teil des Wohnungseigentums Nr. 22 und damit nicht zugunsten anderer Wohnungseigentümer auf dem Grundstück handelbaren Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse SN 22 ergibt sich auf der Basis einer für das anliegende Wohnungseigentum Nr. 22 realisierbaren Miete insbesondere unter Berücksichtigung eines sogen. einheitlichen Mietverhältnisses zusammen mit dem anliegenden und ausschließlich hierüber zugänglichen Wohnungseigentum wie folgt:

Barwert des dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr.22 gemäß § 2 der Bewilligung vom 13.12.2013 (UR-Nr. 799/2013, Notar Rainer Ihde in Berlin) zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse SN 22 gemäß Anlage III, Plan 007, der Urkunde:



fiktiver Mietertrag für die anrechenbare Terrassenfläche bei einer Grundfläche von 91,95 m² und Ansatz von ¼ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin bei hier vorliegender überdurchschnittlicher Größe trotz des beachtlichen Ausblicks bis zum Berliner Fernsehturm und Orientierung u.a. nach Süd-Westen:
22,99 m² Wfl. x 20,00 €/m² Wfl. x 12 Monate

= 5.517,60 €

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

Verwaltungskosten (bereits in ETW enthalten)

1 x WE x 0,00 €/a = ohne Ansatz (bereits in ETW-Nr. 22 enthalten)

Instandhaltungskosten

14,40 €/m² x 22,99 m² Wfl. x ¼ = 82,76 €/a (anteilig - Gemeinschaftseigentum)

Mietausfallwagnis

5.517,60 € x 2 % = 110,35 €/a
193,11 €/a

abzgl. rd. 3,5 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von 5.517,60 €/a bzw. 16,09 €/Monat bzw. 0,70 €/m²Wfl./Monat bei Ansatz von 22,99 m² Wfl.

./. 193,11 €
5.324,49 €

Kapitalisierung bei potentieller Nutzung „als sogen. einheitliches Nutzungsverhältnis“ bzw. Eigennutzung sowie 1,75 % Verzinsung mit Barwertfaktor 40,18
5.324,49 €/a x 40,18

rd. 213.938,00 €
rd. 214.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 22 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:	1.085.000,00 €
anteiliger Bodenwert:	<u>217.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:	1.302.000,00 €

zzgl. Barwert des dem Wohnungseigentum Nr. 22 zugeschriebenen dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse SN 22 mit:

rd. 214.000,00 €

abzgl. Mindererträge:

rd. ./. 0,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:

rd. ./. 7.000,00 €

Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 22

1.509.000,00 €

rd. 1.500.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

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

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

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

Der Wert in Höhe von 1.302.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 9.200,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 141,50 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie dem 38,3-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 33.960,00 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von überwiegend (zu ca. 75 %) bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „Nord“ in einfacher und mittlerer Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.441,00 €/m² Wfl. bis 5.969,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.060,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 178 Transaktionen und für entsprechende Wohnungseigentume in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 4.167,00 €/m² Wfl. bis 6.554,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 5.275,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 28 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ in mittlerer Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 3.650,00 €/m² Wfl. bis 4.907,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.293,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 22 Transaktionen und für entsprechende Wohnungseigentume in guter und sehr guter Wohnlage im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 5.137,00 €/m² Wfl. bis 10.366,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 7.660,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 11 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2024 in einer Spanne von 2.719,00 €/m² bis 6.198,00 €/m² bzw. i.M. bei 4.415,00 €/m² Wohnfläche bei 375 Transaktionen, womit sich eine insgesamt noch fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -2,9 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -7,8 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -6,5 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse 2001-2020

mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 3.200,00 €/m² bis 5.000,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 4.100,00 €/m² Wfl. bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 4.500,00 €/m² bis 6.500,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.500,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Weiterverkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert) ausgegangen wird - der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020 und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 3.800,00 €/m² Wfl. bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage bei 4.700,00 €/m² Wfl. bei seinerzeit geringem Preisanstieg bis +10 %.

Gemäß Bezirksreport Pankow (Altbezirk) 2025/2026 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswerteperiode des vergangenen Jahres bis 3/2025 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.730,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 5.220,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier bestehender freier Verfügbarkeit und ohne Berücksichtigung einer Mietpreisbremse bei hier vorliegendem Erstbezug nach dem 01.10.2024) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt im Jahre 2024 ca. 54,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen von überwiegend (zu ca. 75 %) bezugsfreien Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „Nord“ in einfacher und mittlerer Wohnlage bzw. ca. 40,4 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen von entsprechenden Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, im Stadtgebiet „Nord“ in guter und sehr guter Wohnlage gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt im Jahre 2024 ca. 87,5 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen bezugsfreier umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen des steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungsbaus der Baujahre ab 1991 im restlichen Stadtgebiet außerhalb des Stadtgebiets „City“ in mittlerer Wohnlage bzw. ca. 20,1 % über dem Mittelwert und ca. 11,2 % unter dem oberen Rahmenwert für entsprechende Objekte in guter und sehr guter Wohnlage gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 48,4 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 84,0 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 41,5 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage sowie ca. 142,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 95,7 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für entsprechendes Wohnungseigentum in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD (Bezirksreport Pankow 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 146,6 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2025 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 76,2 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2025 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Pankow 2025/2026 - Altbezirk).

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Werterhöhung aufgrund des dinglich gesicherten Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse SN 22 in Höhe von 214.000,00 € und Wertminderung wegen Schönheitsreparaturen bei Neubezug als Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 7.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
 $1.302.000,00 \text{ €} + 214.000,00 \text{ €} \text{ ./. } 7.000,00 \text{ €} = 1.509.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 1.500.000,00 €.

Der resultierende Wert entspricht rd. 9.120,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 164,49 m² Gesamtwohnfläche incl. der anrechenbaren Terrassenfläche des Sondernutzungsrechts SN 22 bzw. dem 38,0-fachen bei Ansatz des Gesamtertrages für die anrechenbare Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 22 und des Sondernutzungsrechts an der Dachterrasse SN 22 bei Ansatz von 39.477,60 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 22 im 4.OG/DG postalisch rechts im Gebäudeteil Brehmestraße 37 als Maisonette nebst Keller mit 201,28/10.000 MEA und Sondernutzungsrecht an der Dachterrasse SN 22 auf dem Grundstück Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) in 13187 Berlin-Pankow (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 12. Mai 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.500.000,00 €

=====

(i.W. eine Million fünfhunderttausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzge-

setzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - nach Mitteilung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 04.05.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) als Altlastenverdachtsfläche geführt.

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

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

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Fa. Tondo Immobilienmanagement GmbH, Kronburger Weg 22 in 13587 Berlin-Spandau - Telefon: + 49 (0) 30 / 814 711 140.

Ein Verwalternachweis konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf Anforderung mit Schreiben vom 01.05.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Ebenso konnte seitens des Unterzeichneten in der Grundakte kein Nachweis einer Verwalterbestellung für die aktuelle WEG-Verwaltung vorgefunden werden.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht beigebracht werden.

Ebenso konnten Angaben über die Höhe eines ggf. bestehenden Wohngeldrückstandes weder für das hier betroffene Wohnungseigentum noch für das Grundstück oder die Höhe einer ggf. gebildeten Erhaltungsrücklage mitgeteilt werden.

Auch eine Beschlussammlung seit dem Inkrafttreten des diesbzgl. Gesetzes im Jahre 2008 bzw. hier seit Aufteilung des Grundstücks bzw. Fertigstellung des Gebäudes gemäß § 24 WEG konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss für über den Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage nicht getroffen worden ist.

Auch ein Energieausweis konnten auf Anforderung bereits am 01.05.2026 nicht beigebracht werden.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Angabe des Miteigentümers des hier betroffenen Wohnungseigentums 654,92 €/Monat (warm) bzw. 525,00 €/Monat (kalt) incl. Erhaltungsrücklage entsprechend 2,91 €/m² Wfl. bei Ansatz von 180,14 m² gemäß Ausweisung in der Teilungserklärung bzw. 3,19 €/m² unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche incl. der tatsächlich anrechenbaren Wohnfläche der als Sondernutzungsrecht SN 22 dem Wohnungseigentum zugeschriebenen Dachterrasse von 164,49 m² sowie ca. 3,71 €/m² Wfl. bei Ansatz der alleine auf das Wohnungseigentum Nr. 22 entfallenden Wohnfläche von 141,50 m².

Bei einer jährlichen Zuführung von 25.000,00 € in die Erhaltungsrücklage beträgt der Anteil bei Ansatz einer nach Teilungserklärung ausgewiesenen Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von 8.679,82 m² lediglich ca. 0,24 €/m².

Nach Angabe des Miteigentümers bestehen keine Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum - ebenso sind keine Wohngeldrückstände für die weiteren Sondereigentümer auf dem Grundstück bekannt.

Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt dem Vernehmen nach vermtl. zum 31.12.2025 ca. 254.989,20 €.

Zu c)

Das Wohnungseigentum wird durch die Miteigentümerin und ihre Familie eigengenutzt. Auf dem Klingeltafel sind die Namen der Wohnungseigentümer ausgewiesen. Eine Vermietung liegt nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird die freie Verfügbarkeit des Wohnungseigentums zugrunde gelegt.

Zu d)

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

Zu e)

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

Auf dem Grundstück bzw. in weiteren Sondereigentumen auf dem Grundstück befinden sich nach Sachlage eine KITA und 2 Ladeneinheiten als sogen. Studios mit Nutzung ggf. als Friseur o.ä. - diesbzgl. Feststellungen konnten anlässlich des Ortstermins u.a. aufgrund fehlender Außenwerbung (z.T. an der Fassade) nicht getroffen werden - ggf. stehen die Einheiten auch leer.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - die L-förmige Kücheneinbau-Arbeitszeile ist als wesentlicher Bestandteil des Wohnungseigentums diesem zugeschrieben, wobei einzelne Elektrogeräte (z.B. ein separater Kühl-/Gefrierschrank) zugestellt wurden und insoweit als Mobiliar einzustufen bzw. insoweit keine wesentlichen Bestandteile des Wohnungseigentums sind.

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

Zu g)

Ein aktueller Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf Anforderung bereits am 01.05.2026 nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Allerdings weist das Grundstück eine seinerzeit innovative Geo-Hybrid-Anlage mit Sole-Wärmepumpe und Blockheizwerk (BHKW) für Grundlastwärme- und Stromerzeugung nebst Gas-Brennwertkessel für die Spitzenheizlast sowie einen hochwertigen passiven Wärmeschutz u.a. mit Wärmedämmverbundsystem sowie 3-fach verglasten Isolierglasfenstern etc. auf, womit es sich bei dem Gebäudekomplex um ein energetisch hocheffizientes Objekt mit KfW-55 Standard handelt.

Zu h)

Bei dem auf dem Eckgrundgrundstück an drei das Grundstück anbindenden Straßen aufstehenden 5- und 6-geschossigen Wohngebäudekomplex aus dem Jahre 2015 mit vollständiger Unterkellerung und Flachdächern sowie insgesamt 6 Gebäudeteilen bzw. 6 Treppenhäuseraufgängen sowie 66 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten als Läden und KITA und 32 PKW-Tiefgaragestellplätzen handelt es sich um ein zeitgerecht modern ausgestattetes und energetisch hocheffizientes Objekt mit KfW-55 Standard und Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum

(Tiefgaragenstellplätze), wobei die Wohnungs- und Teileigentume bereits in der Rechtsform des Sondereigentums errichtet wurden.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. 22 weist als 6-Zimmer-Maisonettewohnung im 4.OG und DG (5.OG) im Gebäudeteil Brehmestr. 37 eine anrechenbare Wohnungsgröße von ca. 141,50 m² Wfl. zzgl. die anrechenbare Fläche von 22,99 m² der mit einem Sondernutzungsrecht belegten unmittelbar an das Wohnungseigentum angrenzenden Dachterrasse SN 22 mit einer Grundfläche von 91,95 m² auf.

Zusätzlich besteht das Mitbenutzungsrecht an der unmittelbar an das Wohnungseigentum angrenzenden Sauna als Gemeinschaftseigentum sowie der weiteren Dachterrasse und einer für Partyzwecke o.ä. nutzbaren Lounge im angrenzenden Gebäudeteil.

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung gemäß Bauakte vor rd. 11 Jahren auf.

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Erschließungsbereichen weisen einen guten Unterhaltungszustand auf - nennenswerte Gebrauchsspuren sind nicht zu verzeichnen.

Allerdings zeigen sich an den straßenseitigen Gebäudefassaden bzw. den Stützwandbefassungen der höher liegenden Vorgärten- bzw. Grundstücksbereiche als Podestflächen o.ä. partiell Graffiti-schmierereien, die teilweise bereits aber aufgrund von Farbabweichungen und Verfleckung deutlich erkennbar entfernt wurden, aber offensichtlich wiederkehrend erneut vorliegen.

Die hier in Rede stehende Wohnung selbst weist im Übrigen gleichfalls einen guten Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch auf. Diesseitig wird bei einem Nutzerwechsel von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen ausgegangen, für die ein Kostenaufwand in Höhe von rd. 7.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Zu i)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, auf diesseitige Anforderung per E-Mail bereits am 28.04.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

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

Das Grundstück befindet sich allerdings im Erhaltungsgebiet „Pankow Zentrum“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1, S. 1 Nr. 2 (Milieuschutzverordnung) mit Festlegung gemäß GVBl. Nr. 8 vom 16.03.2000 und Änderung gemäß GVBl. Nr. 25 vom 09.10.2013 bzw. in Kraft seit dem 10.10.2013 - die diesbzgl. Restriktionen insbesondere bei Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und Aufteilung von Grundstücken etc. sind zu beachten

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

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

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 28.04.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Brehmestraße“, „Görschstraße“ „Heynstraße“ erschlossen.

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

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

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per E-Mail am 28.04.2026 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und

Grünflächenamt des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

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

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 30.06.2026 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eintragen.

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

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

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 21. Juli 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Grundstücksecke Görschstraße/Brehmestraße mit aufstehendem Gebäudekomplex



Blick in die Görschstraße nach Norden mit Lage des Grundstücks Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite im Vordergrund rechts



Blick über die
Görschstraße
nach Osten auf
den Gebäude-
teil Görschstr.
26B mit Gebäu-
dedurchgang
zum Blockin-
nenbereich mit
Bordschwellen-
absenkung für
den Müllgefäß-
transfer



Blick in die Brehmestraße nach Norden mit Lage des Gebäudeteils
Brehmestr. 37 u.a. mit Wohnungseigentum Nr. 22 im 4.OG/DG (Pfeil)



Blick über die Brehmestraße nach Nord-Osten mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 22 im 4.OG/DG als Maisonette im Gebäudeteil Brehmestr. 37 nebst Sondernutzungsrecht an der über dem 4.OG belegenen Dachterrasse SN 22



straßenseitige Front des Gebäudeteils Brehmestr. 37 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 22 im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss (5.OG) nebst Sondernutzungsrechts an der über dem 4.OG belegenen Dachterrasse



straßenseitige Front des Gebäudeteils Brehmestr. 37 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 22 im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss (5.OG) nebst Sondernutzungsrechts an der über dem 4.OG belegenen Dachterrasse SN 22



straßenseitige Front des Gebäudeteils Brehmestr. 37 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 22 im 4. Obergeschoss und Dachgeschoss (5.OG) nebst Sondernutzungsrechts an der über dem 4.OG belegenen Dachterrasse



straßenseitige Front des Gebäudeteils Brehmestr. 37 im Bereich der Sockelzone mit angehobenem Vorgartenstreifen und Hauszuwegung zum Treppenhauseingang des Gebäudeteils Brehmestr. 37



Blick über die Brehmstraße nach Nord-Westen auf den zur Brehmstraße orientierten Gebäudezug mit Lage des Wohnungseigentums Nr. 22 im Gebäudeteil Brehmestr. 37 im 4.OG/DG (Pfeil)



Grundstücksecke Heynstraße/Brehmestraße (links im Bild) mit aufstehendem Gebäudekomplex und KITA im Erdgeschoss der Gebäudeecke



Blick in die Brehmestraße nach Westen mit Lage u.a. des Gebäudeteils Brehmestr. 37 auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Gebäudeteils Brehmestr. 35 im Bereich der Sockelzone mit angehobenem Vorgartenstreifen links und Hauseingang des Treppenhauses des Gebäudeteils Brehmestr. 35 rechts im Bild mit dazwischen belegener Tiefgaragen-Rampen-Ein- und Ausfahrt nebst lüftungsdurchlässigem Sektionaltor



Blick in die Heynstraße nach Süden mit Lage des Grundstücks Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) auf der westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Heynstraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Brehmestraße 35, 36, 37, Görschstraße 26A, Heynstraße 16, 16A (Flurstücke 2, 3) auf der westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



zur Heynstraße orientierte Front des Gebäudekomplexes



Blick aus der Heynstraße auf den Gebäudedurchgang zum Blockinnenbereich im Gebäudeteil Heynstraße 16



Blick in den Gebäudedurchgang zum Blockinnenbereich im Gebäudeteil Heynstraße 16 mit Hauseingangstür links innerhalb des Gebäudedurchgangs



zur Heynstraße orientierte Front des Gebäudekomplexes mit partiell vorhandenen Vorgartenstreifen und Differenztreppen zum Treppenhauseingang Heynstr. 16A und zu den Gewerbeeinheiten u.a. auch mit davor belegenen Rampen



vor der Gebäudeecke zur Brehmestraße belegene Rampe an der Heynstraße zu der KITA im Erdgeschoss des Gebäudeecke



Blick über den Bürgersteig vor dem Gebäudeteil Brehmestr. 37 nach Westen mit zur Brehmestraße orientiertem Gebäudezug und Lage des Wohnungseigentums Nr. 22 im Gebäudeteil Brehmestr. 37 im 4.OG/DG (Pfeil)

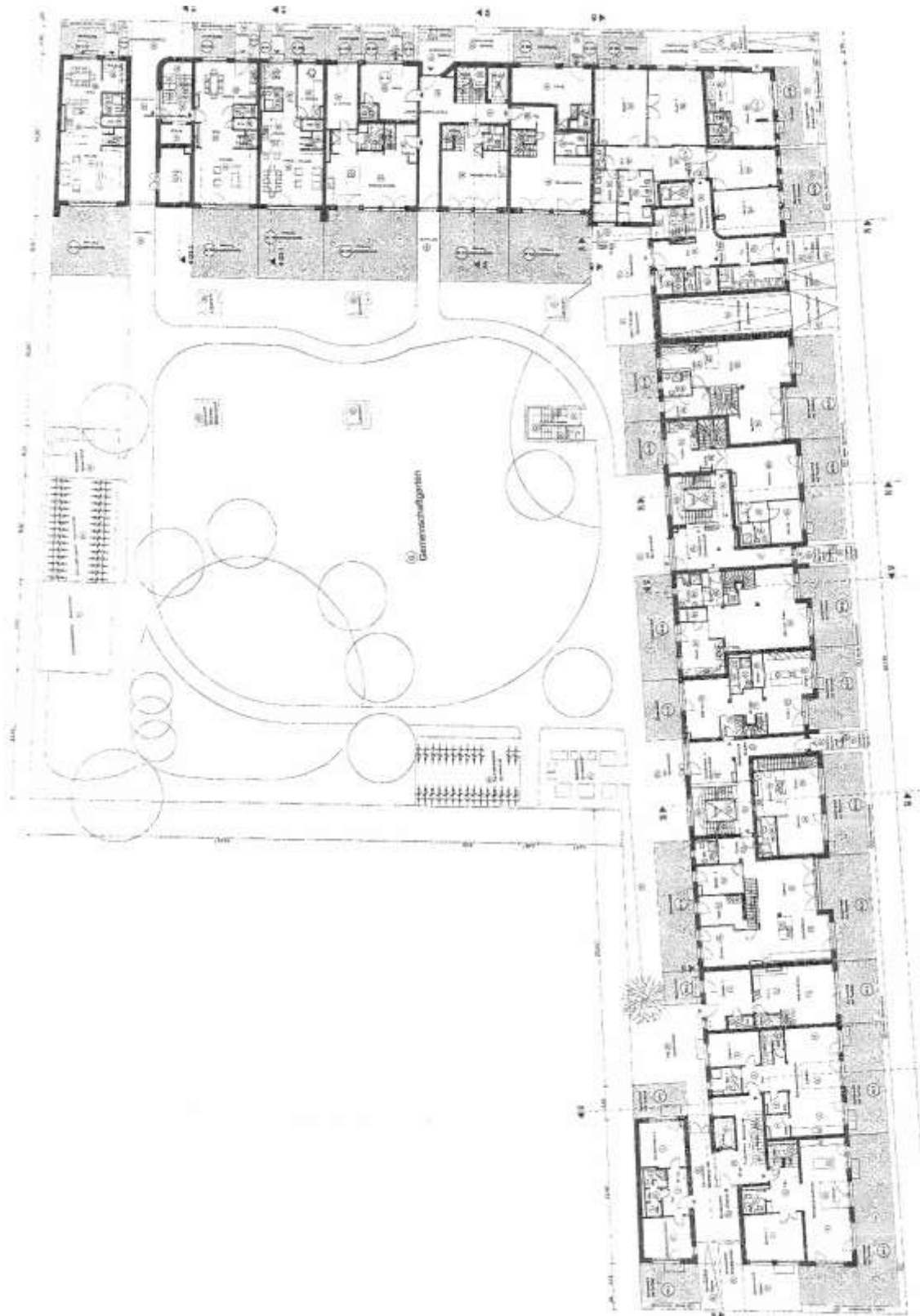
Hauseingangszuwegung mit Differenzterrasse zum Hochparterre im Gebäudeteil Brehmestr. 37



F. ANLAGEN



Aufteilungsplan KG zur AB Nr. 2013/8758 v. 31.03.2014 bzw. Nr. 2019/2935 v. 16.10.2019



Aufteilungsplan EG zur AB Nr. 2013/8758 v. 31.03.2014 bzw. Nr. 2019/2935 v. 16.10.2019



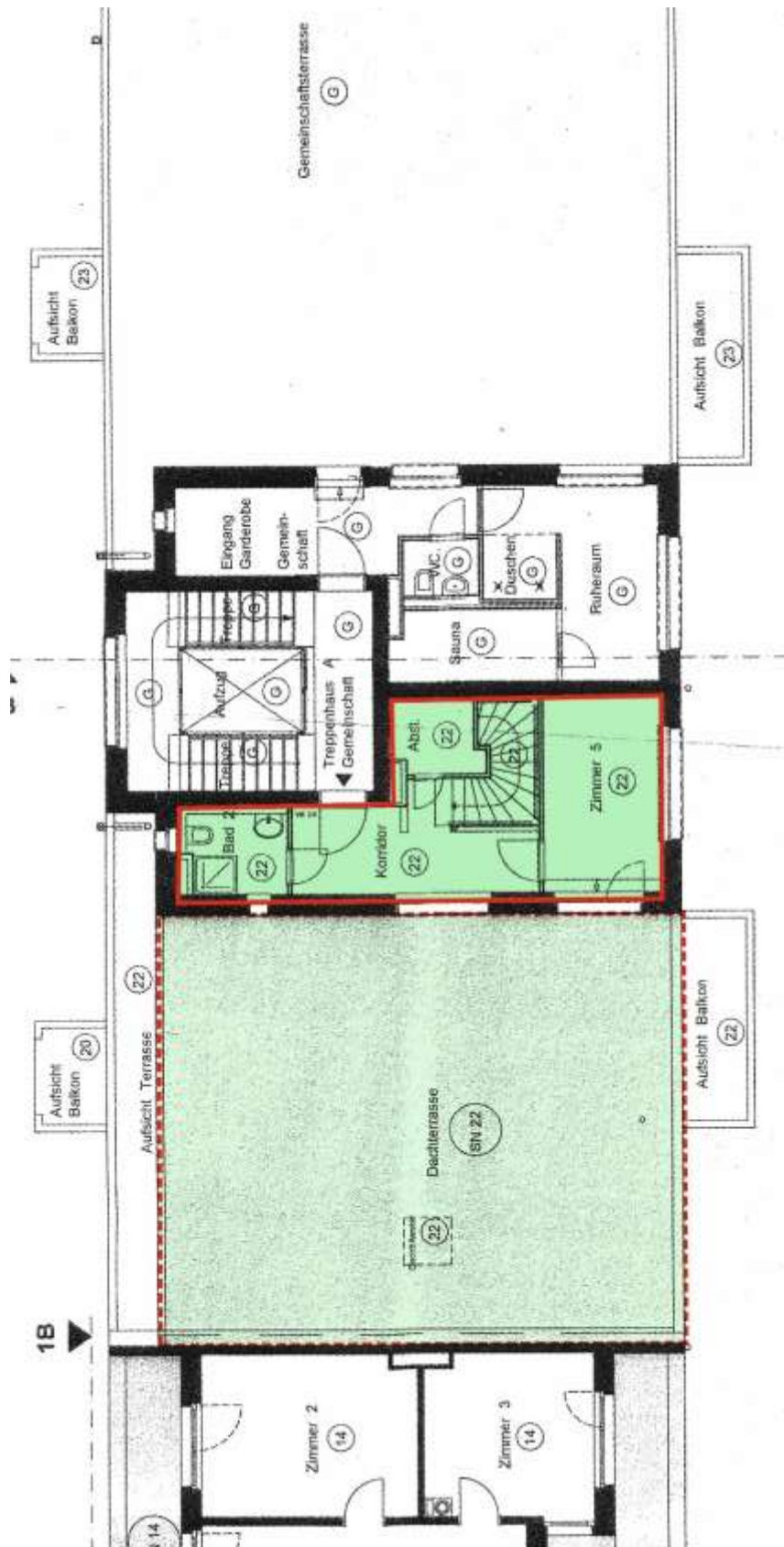
Aufteilungspl. 4.OG zur AB Nr. 2013/8758 v. 31.03.2014 bzw. Nr. 2019/2935 v. 16.10.2019



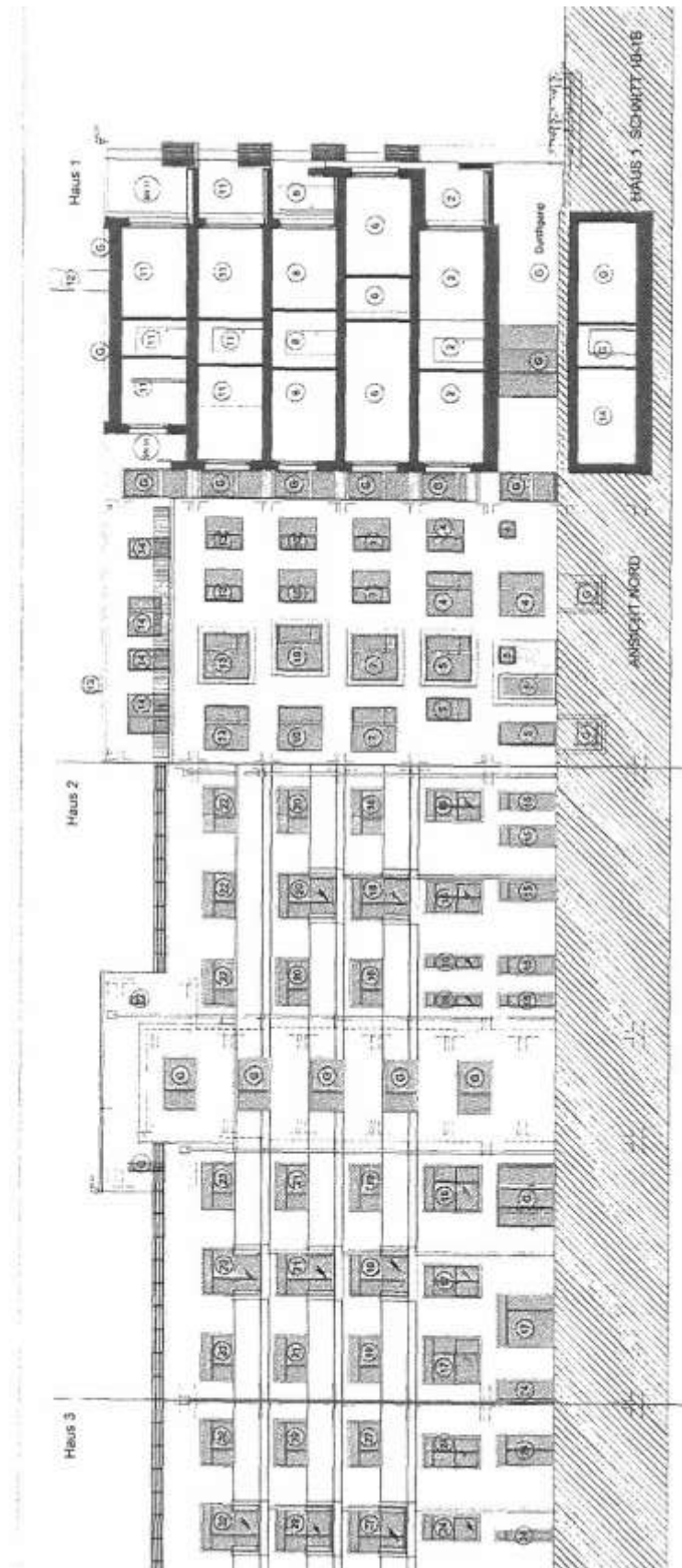
Planausschnitt 4.OG zu AB Nrn. 2013/8758 bzw. 2019/2935 v. 31.03.2014 bzw. 16.10.2019



Aufteilungsplan DG zur AB Nr. 2013/8758 v. 31.03.2014 bzw. Nr. 2019/2935 v. 16.10.2019



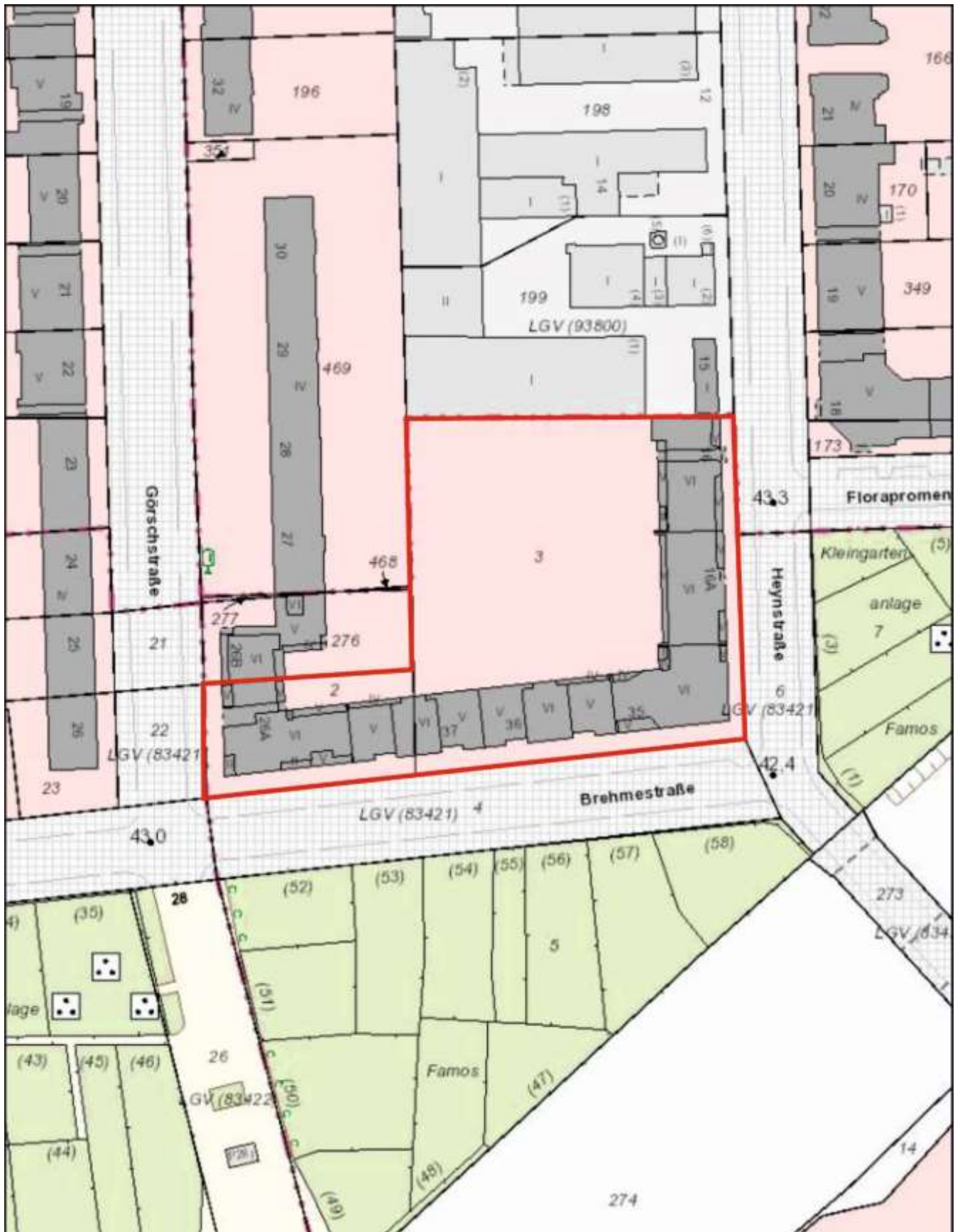
Planausschnitt DG zu AB Nrn. 2013/8758 bzw. 2019/2935 v. 31.03.2014 bzw. 16.10.2019



Schnitt u. Ansicht zu AB Nrn. 2013/8758 bzw. 2019/2935 v. 31.03.2014 bzw. 16.10.2019



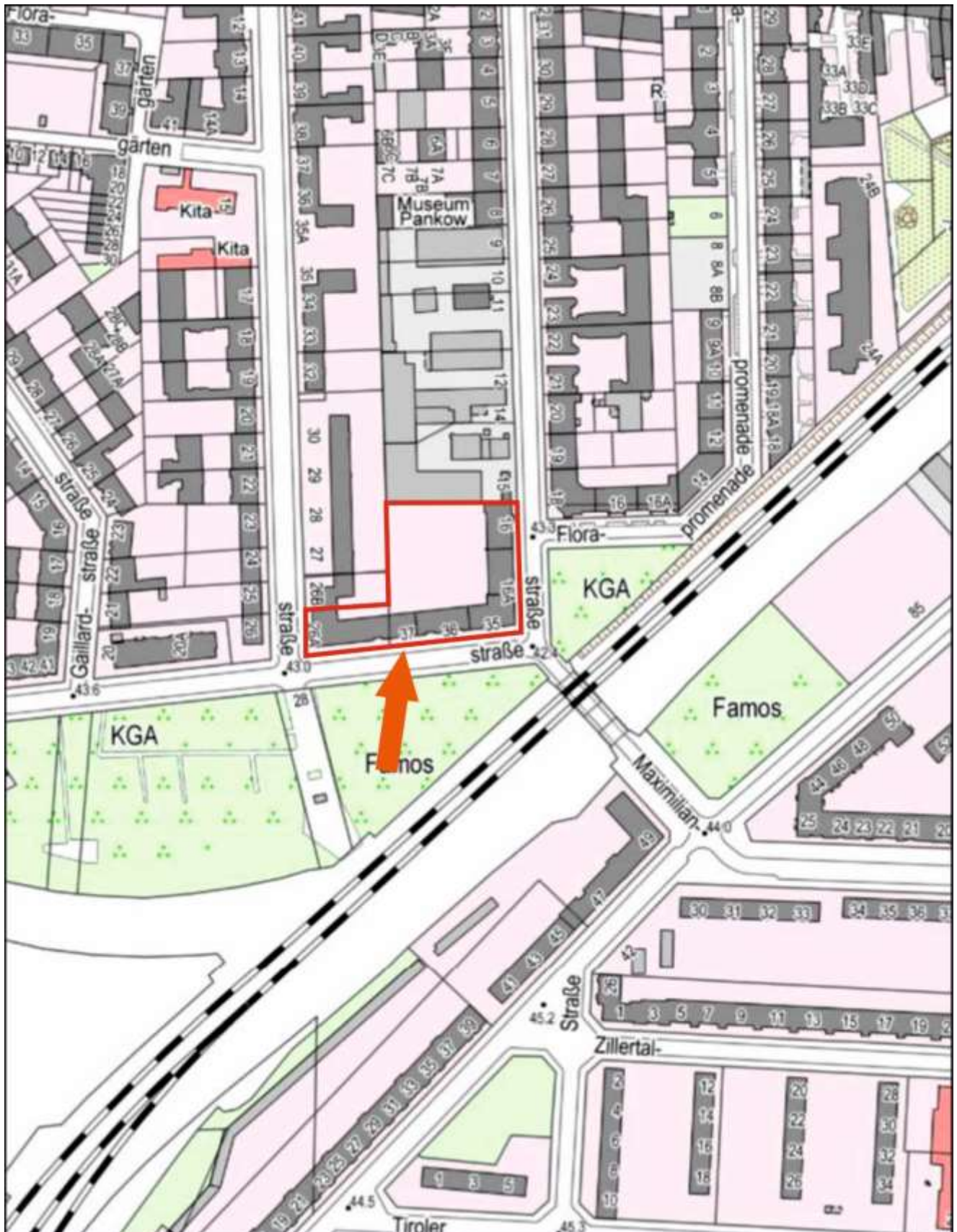
ETW-Nr. 22 mit Keller u. SNR (DG-Terrasse) a.d. Grdst. Brehmestr. 37 u.a. in 13187 Berlin-Pankow



Flurkarte (Geoportal Berlin)



ETW-Nr. 22 mit Keller u. SNR (DG-Terrasse) a.d. Grdst. Brehmestr. 37 u.a. in 13187 Berlin-Pankow



Lageplan (Geoportal Berlin)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern