



Gutachten Nr. 10273

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

Am Schmeding 17, Hagenbuttenhecke 7
in
12685 Berlin-Marzahn (Bezirk Marzahn-Hellersdorf)
-Grundbuch von Marzahn - Blatt 12839 N-



EFH a.d. Grdst. Am Schmeding 17 u.a.



straßenseitige Front des Einfamilienhauses



süd-westl. Giebelseite des Winkelhauses



Flurkarte (EFH mit Nebengebäuden)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Lichtenberg
30 K 22/22

Verkehrswert:

690.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

01.11.2022

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung	32
C. Bewertung	34
1. Bewertungsgrundlagen	34
2. Bodenwert.....	35
3. Sachwert.....	37
4. Ertragswert.....	42
5. Verkehrs-/Marktwert	44
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	47
E. Fotoseiten.....	52
F. Anlagen	A1

3 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) in Berlin-Marzahn (Bezirk Marzahn-Hellersdorf) als Eckgrundstück mit zwei Straßenfronten respektive 2 Adressen und unmittelbarer Anbindung an beide untergeordneten Quartierstraße in zentrale Lage im Ortsteil Marzahn in westlicher Randlage des Bezirks Marzahn-Hellersdorf vergleichsweise nahe der nord-östlichen Stadtgrenze mit aufstehendem freistehendem 1-geschossigem Einfamilienhaus als nicht unterkellertes Bungalow in massiver Bauweise aus Mauerwerk mit Holzbalkendecke unter dem flach geneigten Satteldach mit Kriechboden als Rohdachboden und lichter Höhe unter dem First von max. ca. 1,00 m sowie Fertigstellung des aus einer ehemaligen Wohnlaube hervorgegangenen Einfamilienhauses mit 3½ Zimmern, Küche, Flur und Badezimmer aus dem Jahre 1977 nebst späterem Heizraum-Anbau und separatem Garagengebäude für 1 PKW als Grenzgarage sowie bis in das Jahr 2000 errichteten Nebengebäuden als Imbissstand nebst späterer rückwärtiger Küchenerweiterung und Schankgarten-Umbauung als Wintergarten nebst gedeckter Schankgarten-Freisitzfläche und eines geschlechtsspezifisch getrennten Toiletten-Schuppens für den Imbissstand sowie Erweiterung des Garagengebäude mit Nebengelass als Werkstatt- oder Lagerfläche ggf. für den Imbissstand mit z.T. erst nachträglich erteilter Baugenehmigung und teilweise offenbar auch ohne Baugenehmigung durchgeführten Baumaßnahmen.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus nach vorliegenden Planunterlagen über 3½ Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer und eine Gartenterrasse sowie einen separaten lediglich unmittelbar von außen aus dem Freien zugänglichen Heizungsraum ggf. mit Nutzung auch als Hauswirtschaftsraum o.ä. - der Grundrisszuschnitt des Wohngebäudes ist insoweit nachteilig, als dass das Wohnzimmer und das Kinderzimmer jeweils als Durchgangszimmer und das hinter dem Kinderzimmer belegene Elternschlafzimmer als gefangener Raum ausgelegt sind. Außerdem ist die Küche als Durchgangsraum zum Badezimmer ausschließlich über das Wohnzimmer zugänglich und das Badezimmer als gefangener Raum ausschließlich über die Küche. Die separate Grenzgarage weist nach diesseitiger Einschätzung 1 PKW-Stellplatz und ein separat von außen aus dem Freien zugängliches Nebengelass als ungeteilte Werkstatt- oder Lagerfläche auf.



Der Imbissstand weist einen rückwärtigen kleinen Küchen-Anbau und einen zur Straßenseite respektive zur Straße Hagebuttenhecke orientierten Wintergarten-Vorbau als umbauten Schankbereich mit davor belegener Schankgartenfläche und gedecktem Freisitz sowie einen handelsüblichen Gartenschuppen mit Toiletteneinbau für das Imbissstand-Publikum auf.

- **Grundstücksgröße:**

Das Eckgrundstück umfasst eine Fläche von 1.353 m² (Flurstück 48) und weist zwei postalische Anschriften auf (s.o.). Nach Angabe des zuständigen Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf ist die Teilbarkeit des Grundstücks grundsätzlich gegeben, wobei der bauliche Bestand des Einfamilienhauses erhalten bleiben und nach Freilegung der mit den Nebengebäuden belegten Grundstücksbereiche eine Neubebauung zu Wohnzwecken mit dann deutlich besserem baulichem Ausnutzungsgrad des Grundstücks erfolgen könnte. Aufgrund des insgesamt aber nachrangigen baulichen Gesamtbestandes auf dem Grundstück wird diesseitig allerdings eine völlige Freilegung des Grundstücks im Rahmen der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind Dienstbarkeiten etc. nicht verzeichnet. Es bestehen keine Baulasteintragungen im amtlichen Baulastenverzeichnis und gleichfalls kein Eintrag im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin.

- **Ausstattung:**

Nach diesseitiger Einschätzung mit Feststellungen lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum dürften Anfang bis Mitte der 1990er Jahre eine Gas-Zentralheizung vermtl. mit zentraler Warmwasserversorgung im Zuge des Anschlusses der Schmutzwasserleitungen an die Straßenkanalisation und partiell Modernisierungen bzgl. der Sanitär- und Küchenausstattungen und einzelner Fenster und der Hauseingangstür durchgeführt worden sein - überwiegend ist vermtl. aber ein noch DDR-typischer Ausbaustandard aus dem ursprünglichen Bestand auf zeitgerechtem, aber allenfalls mittlerem Ausbauniveau vorhanden.

Die gewerblich genutzten Nebengebäude dürften einen seinerzeit zeitgerechten Ausbau mit dem erforderlichen Equipment für einen Imbissstand mit Massivbau-Erweiterung als Küche aufweisen, wobei aufgrund des bereits langjährig fehlenden Betriebs des Gewerbes mediale Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. mit separater Gäste-Toilette und die technischen Küchenausstattungen bereits veraltet sind und vermtl. Defekte aufweisen. Tatsächlich wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung mindestens die Freilegung der mit den Nebengebäuden belegten Grundstücksbereiche zum Zwecke einer Neubebauung zu Wohnzwecken bzw. die vollständige Freilegung des Grundstücks zugrunde gelegt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche oder sonstige Angaben bzw. Unterlagen zu dem Grundstück bzw. dem aufstehenden Wohngebäude konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer des Grundstücks in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft oder sonstiger Verfahrensbeteiligter nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen mit ca. 83,73 m² ohne Ansatz der Freisitzfläche vor dem Wohnhaus und ohne Ansatz des Heizraum-Anbaus ggf. mit Nutzung auch als Hauswirtschaftsraum.

Das Garagengebäude mit Erweiterung vermtl. als Werkstatt- oder Lagergebäude weist vermtl. eine Fläche von rd. 58 m² auf.

Die Flächen des Imbissstands und des Küchen-Anbaus sowie des vorderen Wintergarten-Anbaus sind aufgrund fehlender Planunterlagen zu diesen Gebäuden sowie des vorhandenen



weitgehend unbemaßten Lageplans vom 08.06.2000 nicht ableitbar. Tatsächlich dürften diese Flächen ohne absehbare nachhaltige Nutzung weiterhin als erweiterter Imbisstand für eine weitere diesbzgl. Nutzung nicht genehmigungsfähig sein.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietertrag wird nach Auskunft der Grundstückseigentümer bereits seit den 1960er Jahren noch als Wochenendlaube bzw. seit Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses in den Jahren 1976/1977 nicht erzielt.

Seitens der seither auf dem Grundstück wohnansässigen auch heutigen Nutzer wurde nach Angabe der Grundstückseigentümer bisher eine Mietzahlung oder ein Nutzentgelt nicht geleistet.

Ein Miet- oder Pachtvertrag wurde zwischen den Nutzern und den Grundstückseigentümern bzw. den verstorbenen Voreigentümern des Grundstücks nicht vereinbart.

Das aufstehende Wohngebäude und die weiteren auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäude wurden nach Angabe der Grundstückseigentümer ohne deren Zustimmung bzw. ohne Genehmigung der bereits verstorbenen Voreigentümer des Grundstücks errichtet.

Das hier betroffene Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus und allen auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäuden wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als frei verfügbar für eine weitere Nutzung zugrunde gelegt.

Die bestehende offenbar mindestens ursprünglich illegale Nutzung wird als nicht nachhaltig nicht zugrunde gelegt - inwieweit aufgrund der offenbar mindestens seit 1990 fehlenden Einrede gegen die Nutzung ein Miet- oder Nutzungsverhältnis durch konkludentes Handeln entstanden ist, kann als Rechtsfrage durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden, wobei dem Vernehmen nach allerdings ein Nutzungsentgelt oder eine Pacht- oder Mietzahlung bisher nicht erfolgt sein soll, was einem konkludenten Verhalten entgegensteht.

Allerdings dürfte durch einen Ersteher nach Zuschlag in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ein Eigennutzungsbegehren vorgetragen und durchzusetzen sein, so dass die Annahme einer kurzfristig freien Verfügbarkeit begründet ist.

- **Erhaltungszustand:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist einen vermtl. normalen Unterhaltungszustand mit partiell bestehendem Instandhaltungsrückstau auf. Die auf dem Grundstück bis vor vermtl. rd. 20 Jahren gewerblich genutzten Nebengebäude als Imbisstand etc. sind einer zukünftigen Nutzung nach diesseitiger Auffassung nicht mehr zuzuführen und anderweitig als diesbzgl. Zweckbauten nicht mehr nutzbar, so dass eine Freilegung der diesbzgl. Flächen im Rahmen einer Realteilung des Grundstücks mit Neubebauung des Trennstücks zu Wohnzwecken in Betracht kommt, wobei ein Mod./Inst.- und Freilegungsaufwand von rd. 115.000,00 € zu berücksichtigen wäre. Tatsächlich wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung aber aufgrund des geringen baulichen Ausnutzungsgrades mit aufstehendem unweckmäßig konfiguriertem Grundriss des Einfamilienhauses als Bungalow ohne Keller und ausbaufähigem Dach und energetischen Defiziten etc. die völlige Freilegung des Grundstücks zugrunde gelegt, die nach vorliegender überschläglicher Ermittlung mit rd. 65.000,00 € in Ansatz gebracht wird, und der insoweit diesbzgl. geminderte Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück als Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 01.11.2022 nach § 194 BauGB:
(Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

690.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Lichtenberg, Abt. 30, Roedeliusplatz 1 in 10365 Berlin
Beschluss vom 28.09.2022 mit Verfügung vom 29.09.2022 und Posteingang am 04.10.2022
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48), Marzahn Blatt 12839 N, in 12685 Berlin-Marzahn (Bezirk Marzahn-Hellersdorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 22/22
- **Wertermittlungstichtag:**
01. November 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
01. November 2022 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 01.11.2022
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Eigentümer des Grundstücks als Erbengemeinschaft in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft oder sonstige Verfahrensbeteiligte bzw. die Nutzer des Grundstücks konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht angetroffen werden.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Heizungsanbau, separater Garage und Garagenerweiterung, Imbissstand als Anbau an die Garage, Küchen-Anbau an den Imbissstand, Wintergarten-Vorbau an den Imbissstand, separates Toilettenhäuschen und gedeckter Unterstand für den Imbissverkauf war insoweit anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich, so dass eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstücksteils sowie eine Innenbesichtigung der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude bzw. baulichen Anlagen durch den Unterzeichneten nicht erfolgen konnte.

Insoweit konnte das Grundstück und das auf dem Anwesen aufstehende freistehende Einfamilienhaus und die Nebengebäude bzw. baulichen Anlagen anlässlich des Besichtigungstermins lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück in Augenschein genommen werden - über den Ausbau- und Unterhaltungszustand der auf dem Anwesen aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen werden daher durch den Unterzeichneten nachfolgend Annahmen anhand des äußeren Erscheinungsbildes und nach Aktenlage getroffen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Marzahn, Blatt 12839 N
(Amtsgericht Lichtenberg)
- **Gemarkung:**
Marzahn
- **Flur, Flurstücke:**
227, 48 (1.353 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.353 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
 - 2.2) anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.3) anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.4) anonymisiert (§ 38 ZVG)
-2.2 bis 2.4 in Erbengemeinschaft nach einer früheren Miteigentümerin zu ½ -
 - 2.5) anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.6) anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 2.7) anonymisiert (§ 38 ZVG)
-2.5 bis 2.7 in Erbengemeinschaft nach einem früheren Miteigentümer zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 12.08.2022

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des hier betroffenen Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) ist nahezu rechteckig.
Die Straßenfrontlänge zu Straße Am Schmeding beträgt ca. 32,00 m, ein unter ca. 45° verlaufender Eckabschnitt zwischen den anbindenden Straßen weist eine Länge von ca. 7,00 m und



die rechtwinklig anbindende Straßenfront zur Straße Hagebuttenhecke weist eine Länge von ca. 31,00 m auf.

Die nord-östliche rechtwinklig zur Straßenfront der Straße Am Schmeding verlaufende Grundstücksgrenze weist nahezu parallel zur Straßenfront der Straße Hagebuttenhecke eine Länge von ca. 36,00 m auf. Die nord-westliche rechtwinklig zur Straßenfront der Straße Hagebuttenhecke verlaufende Grundstücksgrenze weist nahezu parallel zur Straßenfront der Straße Am Schmeding eine Länge von ca. 38,00 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,1 - die Straßenfrontlängen und die jeweilige Tiefe sowie der Zuschnitt des hier betroffenen Eckgrundstücks (Flurstück 48) sind bei hier vorliegender Bebauung als freistehendes Einfamilienhaus mit zusätzlich auf dem Grundstück belegenen Nebengebäuden zufriedenstellend, wobei allerdings u.a. aufgrund der 16,00 m bis 22,00 m weit vom Straßenraum zurückliegenden Einfamilienhausbebauung ein geräumiger rückwärtiger Gartenteil bei hier vorliegender Grundstücksgröße und der Grundfläche der aufstehenden weiteren Bebauung als Nebengebäude nicht mehr verbleibt - die wesentliche Freifläche ist insoweit von den das Grundstück anbindenden Straßenräumen aus weitgehend gut einsehbar.

- **Bauwisch:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist ausreichende Grenzabstände mit im rechten Bauwisch nach Nord-Osten von 5,00 m auf den Heizraum-Anbau und ca. 8,00 m auf den Wohngebäude-Stamm auf.

Der Grenzabstand im linken Bauwisch auf die nord-westliche Grundstücksgrenze beträgt auf den Wohngebäude-Stamm ca. 6,00 m.

Auf der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich mit einem Abstand von ca. 6,00 m zum Straßenraum der Straße Hagebuttenhecke eine Grenzgarage über ursprünglich 6,00 m Länge und 3,50 m Breite nach vorliegenden Planungsunterlagen, die offenbar nachfolgend ohne bauaufsichtliche Genehmigung auf 12,50 m Länge und 5,50 m Breite erweitert wurde.

Von dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Am Schmeding 19 (Flurstück 42) geht von der nord-westlichen Grundstücksecke aus entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze über ca. 2,50 m Länge gleichfalls eine Grenzbebauung zu dem hier betroffenen Grundstück mit einer dort belegener Grenzgarage o.ä. aus.

Auch entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Hagebuttenhecke 5 (Flurstück 47) von der nord-westlichen Grundstücksecke ausgehend zu dem hier betroffenen Grundstück über ca. 6,50 m Länge eine Grenzbebauung als Schuppen oder gedeckte Terrassenfläche o.ä.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist zum jeweiligen Straßenraum insgesamt plan - lediglich zur süd-östlichen Grundstücksecke orientiert befindet sich ein kleinerer Hügel ggf. als Resultat kompostierter Gartenabfälle o.ä.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand sowohl im Ober- als auch im Unterboden.



Auf der dem Grundstück süd-westlich gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich hiernach Feinsand und schwach schluffiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden. Auf der dem Grundstück süd-östlich gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich hiernach Mittelsand im Oberboden und mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, mittelsandiger Lehm und Mittelsand im Unterboden bzw. etwas nord-östlicher auch mittel schluffiger Sand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel sandiger Lehm und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Eine akute Gefährdung durch Schichtenwasser besteht auf dem hier betroffenen Grundstück hiernach offenbar nicht. Eine akute Gefährdung durch Grundwasser besteht gleichfalls nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 20 m und 30 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Umweltschutz) vom 12.10.2022 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster erfasst; konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.

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

- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte bisher nicht.

Das Grundstück befindet sich aber im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10-81bG mit Geltungsbereich für den Einzelhandel für den Ortsteil Marzahn gemäß Aufstellungsbeschluss vom 20.01.2015 bzw. zuletzt vom 23.05.2017 und frühzeitiger Bürgerbeteiligung zwischen dem 08.02.2016 und dem 08.03.2016 sowie erneuter Auslegung zwischen dem 07.01.2019 und dem 08.02.2019 im Verfahren und ist bisher nicht festgesetzt worden.

Das Grundstück befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB. 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. Die maßgebliche Bebauung wird geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung als Einfamilienhäuser nebst ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise und als Doppelhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie die zur Wohnnutzung gehörenden Nebenanlagen (Carports, Garagen, Schuppen etc.).

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 bzw. aktueller Arbeitskarte ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W_3 mit einer GFZ bis 0,8 vorgesehen.



Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1-3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

Das betroffene Grundstück (Flurstück 48) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit 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), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

GF vorhanden: ca. 239,62 m² für das Einfamilienwohnhaus durchweg als sogen. Bungalow mit Erdgeschoss als Vollgeschoss ohne Dachraum bei $< \frac{2}{3}$ der Dachraumfläche $\geq 2,30$ m l.H. als Nicht-Vollgeschoss (Wohngebäude mit Kriechboden) sowie incl. aller Nebengebäude und der zu einem Werkstattgebäude o.ä. erweiterten Garage nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen bzw. anhand der amtlichen Flurkarte gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GV Bl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,177 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit hier lediglich vorhandenem Kriechboden mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein hier nicht vorhandenes Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 239,62 m² mit einer GRZ von 0,177 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.353 m² (Flurstück 48).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums und teilausgebautem Kellergeschoss für Ein- und Zweifamilienhäuser die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 mit diesen Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche und 30 % der Kellerfläche ermittelt.



Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit 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: ein zweckmäßig nutzbarer Dachraum bei 1,00 m lichter Raumhöhe unter dem mit lediglich ca. 5° bis 10° Dachneigung vorhandenen asymmetrischen Satteldach und ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss bei hier fehlender Unterkellerung sind nicht vorhanden):

$239,62 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 239,62 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss des Wohngebäudes und der Nebengebäude ohne Ansatz der Dachraumfläche des Satteldaches des Wohngebäudes (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss nicht zweckmäßig nutzbar) sowie ohne Ansatz einer Kellerfläche (ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden) mit einer wGFZ von 0,177 bzw. rd. 0,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,177 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 1.353 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 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, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

Abweichend ist allerdings im vorliegenden Bewertungsfall wegen der zuletzt bestehenden gewerblichen Nutzung der bauliche Ausnutzungsgrad incl. der Nebengebäude respektive auch der Garage mit rückwärtiger Erweiterung berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum weitgehend 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 an.

Das auf dem hier betroffenen Baugrundstück aufstehende Wohngebäude und die aufstehenden Nebengebäude sind nach Sachlage bereits im Jahre 1995 an die Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum angeschlossen worden.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück in beiden anbindenden Straßen ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.



Regenwasser wird allerdings trotz Verfügbarkeit der Regenwasserkanalisation auf dem hier betroffenen Grundstück selbst verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Straßen) vom 07.10.2022 wird das betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmten Straßen „Am Schmeding“ und „Hagebuttenhecke“ erschlossen.

Die Erschließungsanlagen sind erstmalig endgültig hergestellt. Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a des EBG können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlagen nicht mehr erhoben werden.

Für das hier in Rede stehende Grundstück sind Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten; offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bzw. offener Forderungen oder gestundeter Beiträge bestehen insoweit nicht.

Es sind nach vorliegender Bescheinigung nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage weder Straßenlandabtretungen noch Straßenlandeinziehungen zu erwarten. Einzutragende Dienstbarkeiten zugunsten des Landes Berlin sind nicht vorgesehen.

- **Baulasten:**

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz) vom 27.10.2022 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage 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 Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) befindet sich westlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Marzahn-Hellersdorf, der gleichfalls am östlichen Rand der Metropole liegt, innerhalb des im Bezirk belegenen westlichen Ortsteils Marzahn. Das Grundstück befindet sich dabei zentral in dem Ortsteil.

Die Berliner Stadtgrenze nord-östlich von dem hier betroffenen Grundstück im Bereich der Gemeinde Ahrensfelde auf Höhe des Ortsteils Eiche im angrenzenden Landkreis Barnim im Bundesland Brandenburg befindet sich in ca. 3.000 m Entfernung (Luftlinie). Die Entfernung der Stadtgrenze nördlich von dem hier betroffenen Grundstück im Bereich der Gemeinde Ahrensfelde auf Höhe des Ortsteils Lindenberg beträgt ca. 6.000 m (Luftlinie).

Der östlich an den Ortsteil Marzahn angrenzende Ortsteil Hellersdorf befindet sich in ca. 2.400 m Entfernung (Luftlinie) von dem hier betroffenen Grundstück und der süd-östlich angrenzende Ortsteil Biesdorf gleichfalls im Bezirk Marzahn-Hellersdorf befindet sich in ca. 600 m Entfernung. Der südlich angrenzende Ortsteil Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg befindet sich in ca. 2.800 m, der süd-westlich angrenzende Ortsteil Lichtenberg in ca. 2.000 m, der westlich an-



grenzende Ortsteil Alt-Hohenschönhausen in ca. 900 m, der nord-westlich angrenzenden Ortsteil Neu-Hohenschönhausen in ca. 2.400 m und der nördlich angrenzende Ortsteil Falkenberg in 3.200 m Entfernung, wobei diese Ortsteile bereits durchweg im Stadtbezirk Lichtenberg liegen.

Die Entfernung zur Innenstadt im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 9,5 km süd-westlich und zum Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) ca. 14,8 km süd-westlich des Grundstücks (jeweils Luftlinie) - es handelt sich um bereits um eine Stadtrandlage, wobei die Lage im Ortsteil Marzahn lt. Mietspiegel als zentral ausgewiesen ist.

Das hier betroffene Eckgrundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Straße Am Schmeding im Abschnitt zwischen der Straße Hagebuttenhecke und Harbertssteg mit Einmündungsbereich noch knapp auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks sowie auf der nord-östlichen Seite der Straße Hagebuttenhecke im Abschnitt zwischen der Straße Am Schmeding und der Bruno-Baum-Straße in ca. 90 m Entfernung westlich des Grundstücks.

Bei den beiden das Grundstück anbindenden Straßen handelt es sich jeweils um eine untergeordnete Quartierstraße (30 km/h-Zone) mit Frequentierung überwiegend durch quartierbezogenen Anliegerverkehr - nennenswerter Straßenverkehrslärm ist nicht zu verzeichnen. Ebenso ist Gewerbelärm aus dem Nahbereich nicht zu verzeichnen.

Störungen liegen allenfalls durch Fluglärm aus bereits größerer Höhe vor, der ggf. auf Korridore für An- und Abflugstrecken (Radarführungsstrecken) des Flughafens BER in Schönefeld mit Flugbewegungen sowohl in Flugrichtung 07 (Anflüge RWY - Ostbetrieb) als auch insbesondere in Richtung 25 (Abflüge RWY - Westbetrieb) zurückzuführen ist.

Die das Grundstück anbindenden Straßen weisen im hier betroffenen Streckenabschnitt bei rd. 10,00 m Gesamtbreite und einer mit rd. 6,00 m vergleichsweise geringen Fahrdammbreite gegenläufigen Richtungsverkehr auf, so dass bei seitlich auf gleicher Höhe geparkten Autos auf dem Fahrdamm entgegenkommenden Fahrzeugen im Bereich der auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks einseitig vorhandenen seitlichen Grünstreifen bzw. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen ist. Seitlich des jeweiligen Fahrdamms sind auf der jeweils gegenüberliegenden Straßenseite ca. 2,00 m breite Grünstreifen ggf. z.T. noch als sogen. Grundstücksmasken allerdings außerhalb der anliegenden Grundstücke bereits im öffentlichen Straßenraum mit Rasenbesatz im Wesentlichen als Rasenwildwuchs vorhanden.

Der jeweilige Fahrdamm weist Asphaltbelag auf. PKW-Stellplätze sind am Randstreifen des befestigten Fahrdamms vorhanden, wobei zur Sicherung einer ausreichende Durchfahrtsbreite auch bei gegenläufigem Richtungsverkehr partiell bzw. vermtl. mindestens auf der Straße Am Schmeding auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks überwiegend regelmäßig auf dem seitlichen Grünstreifen geparkt wird. Grundstückszufahrten über die Rasenblanketts sind überwiegend mit Kleinsteinpflasterung oder Fahrbahnbeton o.ä. befestigt.

Mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige bzw. befestigte Fußwege auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks sind lediglich auf der nord-westlichen Seite der Straße Am Schmeding bzw. auf der nord-östlichen Seite der Straße Hagebuttenhecke vorhanden - die Fußwege sind hier mit Betonstein- und Kleinsteinpflasterung bis an die Hochbordeinfassung der Grundstücksgrenzen befestigt.



Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Im Straßenraum ist ein Trennkanaalsystem für Schmutz- und Regenwasser sowie Straßengullys vorhanden.

Im Straßenraum sind noch aus älterem Bestand erhaltene Mastlaternen mit Betonschäften und DDR-typischen Aufsatzleuchten vorhanden.

Straßenbegleitgrün ist mit Ausnahme der einseitig partiell im Straßenraum vorhandenen Rasenblanketts nicht vorhanden.

Bei dem Quartier mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein überwiegend homogenes Wohngebiet mit Quartierbebauung als 1- bis 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit überwiegend durchschnittlicher Größe u.a. in sogen. Hinterliegerlagen überwiegend bereits aus den vergangener rd. 10 bis 30 Jahren. Einzelne Gebäude sind noch aus den 1960er bis 1980er Jahren unter DDR-Verwaltung u.a. als sogen. Bungalows entstanden und wenige Häuser dürften noch aus den 1920er und 1930er Jahren bzw. der Vorkriegszeit als 1- und 1½-geschossige Einfamilienhäuser erhalten sein. Im Nahbereich östlich der Straße Am Schmeding befindet sich ab Höhe der Straße Hagebuttenhecke im Bereich des Kaiserkronenwegs eine weiträumige Neubausiedlung mit 1½- bis 2-geschossigen Einfamilienreihenhäuser und freistehenden 2½-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 2000er Jahren. Die Umgebung ist bereits stark durch Neubauten der letzten Jahre geprägt.

Auf der westlichen Seite der nord-westlich des Wohnblocks verlaufenden Bruno-Baum-Straße befinden sich ab ca. 130 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück 10- bis 18-geschossig aufgehende Hochhaus-Plattenbauten vermtl. aus den 1980er Jahren, deren Erscheinungsbild bereits deutlich im Horizont hinter dem hier betroffenen Grundstück wirksam wird und die Lagequalität dämpft.

Über die Straße Hagebuttenhecke ist die in ca. 85 m Entfernung verlaufende Bruno-Baum-Straße als Quartier-Sammelstraße bzw. örtliche Durchgangsstraße unmittelbar erreichbar.

In ca. 450 m Entfernung bindet hieran die Poelchaustraße mit Anbindung nach weiteren rd. 250 m Entfernung an die Märkische Allee (B158) als wesentliche Magistrale bzw. nach weiteren rd. 650 m Entfernung an die Allee der Kosmonauten als weitere Magistrale an. Die Allee der Kosmonauten ist gleichfalls über die in 220 m Entfernung verlaufende Pekrunstraße in ca. 1.100 m Entfernung erreichbar.

Die Entfernung von der Einmündung der Straße Hagebuttenhecke in die Bruno-Baum-Straße zur Landsberger Allee als wesentliche Magistrale u.a. zur City der Metropole beträgt ca. 700 m.

Die nächsten öffentliche Verkehrsmittel mit Haltestellen verschiedener Buslinien mit Streckenführung in das Ortsteilzentrum von Marzahn bzw. das Bezirkszentrum von Marzahn-Hellersdorf befinden sich auf der Bruno-Baum-Straße und der nahen Poelchaustraße sowie weitere Buslinien auf der Allee der Kosmonauten u.a. auch mit hier verlaufenden Straßenbahnlinien. Die nächsten Straßenbahnstationen befinden sich nach Sachlage auf der Landsberger Allee im Bereich der Einmündung der Bruno-Baum-Straße in die Landsberger Allee in ca. 785 m fußläufige Entfernung.

Die S-Bahnstation „Poelchaustraße“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 950 m fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnstation „Marzahn“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung. Eine U-Bahnstation im Nahbereich ist nicht vorhanden.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige Versorgung mit vergleichsweise wenigen Angeboten stehen im Nahbereich u.a. im Einmündungsbereich der Bruno-Baum- in die Poelchaustraße ein Lebensmittel-Discounter und unweit weiter im Einmündungsbereich der Poelchaustraße in die Märkische Allee verschiedene weitere Lebensmittelgeschäfte und Dienstleister zur Verfügung.



Ein deutlich größeres Angebot findet sich ab dem Bereich der Einmündung der Bruno-Baum-Straße in die Landsberger Allee bzw. westlich hiervon bis zum S-Bahnhof „Marzahn“ u.a. mit hier belegenem Einkaufszentrum „Eastgate“ mit etlichen Einzelhandelsgeschäften u.a. mit verschiedenen Lebensmittelmärkten sowie dem Freizeitzentrum „Le Prom“ u.a. mit UCI-Kinowelt sowie dem Bürgeramt Marzahner Promenade etc. ab ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung.

In ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung ist gleichfalls das Einkaufszentrum „Center am Helene-Weigel-Platz“ und umgebenden etlichen Geschäften im Bereich des Alten Rathauses Marzahn u.a. mit Dienststellen des Bezirksamtes noch gut erreichbar.

Der Kaufpark „Eiche“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) bereits knapp außerhalb der Stadt im Bereich des Landkreises Barnim (s.o.).

Für die mittel- und langfristige Versorgung steht ein quantitativ und qualitativ noch besseres Angebot überwiegend im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz, Leipziger Straße, Friedrichstraße, Kurfürstendamm und Tauentzien etc.) zur Verfügung.

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergarten, Kita etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot stehen bereits in der Ortslage im Bereich des nahen Ortsteilzentrums von Marzahn bzw. im Bezirkszentrum von Marzahn-Hellersdorf u.a. im Ortsteil Hellersdorf und im westlich angrenzenden Bezirk Lichtenberg u.a. mit im Nahbereich belegenem Ev. Krkhs. Königin Elisabeth Herzberge (KEH) zur Verfügung.

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

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 4 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.309 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,1 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,6 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.160 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 Calisthenic Park zwischen Bruno-Baum-Straße und Landsberger Allee bzw. Märkische Allee ist in ca. 240 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der Springfuhlpark befindet sich im ca. 780 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Der „Erholungspark Marzahn“ befindet in ca. 1.700 m und der „Landschaftspark Wuhletal“ in ca. 2,3 km Entfernung (Luftlinie) gleichfalls innerhalb der Stadtgrenze.

Die ländlichen Gebiete des an die Stadt angrenzenden Landkreises Barnim im Bereich des Ortsteils Eiche der Gemeinde Ahrensfelde sind bereits ab ca. 3 km Entfernung (Luftlinie) gut erreichbar.



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1976/1977

erfolgte die Erweiterung und Umbauung einer auf dem Grundstück vormals lediglich vorhandene 2½ AT Wochenend-Laube mit Ummauerung der Außenumfassungen nach Bauakte mit erheblichem Aufwand zu einem Einfamilien-Kleinsthaus ohne diesbzgl. Baugenehmigung als sogen „Schwarzbau“ in einem sogen. Aufbaugelände für den 9. Stadtbezirk (seinerzeit noch unter DDR-Verwaltung), für das seinerzeit ein Baustop bestand, so dass bereits aus diesem Grunde die Ausführung der Baumaßnahmen illegal war.

Die Errichtung des Einfamilienhauses wurde seitens der Initiatoren der Baumaßnahmen aufgrund eines vermeintlichen Erwerbs des Grundstücks vorgenommen, der allerdings nicht realisiert wurde, so dass tatsächlich die Baumaßnahmen auch seitens der Grundstückseigentümer ungenehmigt auf einem fremden Grundstück erfolgten.

Mit Schreiben vom 27.05.1976 des zuständigen Stadtbezirksbauamtes wurde einerseits ein Ordnungsgeld und andererseits verfügt, alle Baumaßnahmen einzustellen.

Dennoch wurden die Baumaßnahmen nach Sanktionierung durch ein nach Ausweisung in der Bauakte hohes Ordnungsgeld mit der Auflage einer zügigen Fertigstellung nach Einreichen der Bauunterlagen und nachträglicher behördlicher Zustimmung Nr. 5933 vom 12.07.1976 genehmigt. Die Genehmigung umfasste neben dem Um- und Ausbau der Wohnlaube zu einem Einfamilienhaus auch die Errichtung einer massiven Garage und die Herstellung einer flüssigkeitsundurchlässigen Fäkalien-Sammelgrube.

Die Fertigstellung des Wohngebäudes nebst Sammelgrube und der Garage sowie eines zusätzlichen separaten Schuppens hinter der Garage gemäß Ausweisung in den Bauunterlagen erfolgte nach Sachlage im Jahre 1977 - ein diesbzgl. Rohbau- und Gebrauchsabnahme konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden.

1990/1991 (geschätzt)

Der Zeitpunkt des Anbaus eines Heizungsraums an der zum rechten Bauwich orientierten Front des Wohnhausstamms ergibt sich aus der Bauakte nicht - eine diesbzgl. Baugenehmigung wurden insoweit nach Sachlage offenbar nicht erteilt, so dass es sich hierbei offenbar erneut um einen sogen. Schwarzbau handelt. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Heizraum-Anbau im Jahre 1990 erfolgte.

Offenbar wurden zeitgleich an der Grundstücksgrenze zur Straße Hagebuttenhecke ein Verkaufscontainer und ein Verkaufswagen auf dem Grundstück bzw. partiell bereits im öffentlichen Straßenraum offenbar für den Straßenverkauf von Speisen und Getränken platziert.

Ein vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze hinter der Garage ursprünglich genehmigter separater Schuppen mit einer Grundfläche von 9,00 m x 4,00 m gemäß Planunterlagen zur bauaufsichtlichen Zustimmung Nr. 5933 vom 12.07.1976 wurde ggf. nicht realisiert oder bis 1992 abgerissen und ist insoweit in den Planunterlagen mit Datum vom 18.03.1992 als nicht vorhanden ausgewiesen.

Der Zeitpunkt der Erweiterung der Garage mit einer Grundfläche von ursprünglich 3,50 m x 6,00 m auf 6,00 m x 12,00 m ergibt sich ebenfalls aus der Bauakte nicht und dürfte ohne erforderliche Genehmigung ggf. bereits in den 1980er Jahren erfolgt sein.

1992

erfolgte aufgrund von Beschwerden aus der Nachbarschaft und baubehördlicher Beanstandung bzgl. der Unvereinbarkeit des Standortes der bauaufsichtlich nicht genehmigten und insoweit il-



legalen Verkaufseinrichtungen mit der Bauordnung die baubehördliche Aufforderung der Bauherrschaft bzw. Nutzer des Fremdgrundstücks zur Räumung des Standortes.

In der Folge wurde der Verkaufswagen von dem Grundstück bzw. aus dem öffentlichen Straßenraum entfernt und im Sommer 1992 erfolgte die Errichtung eines Imbissstands auf dem Fremdgrundstück ohne Einwilligung der Grundstückseigentümer mit bauaufsichtlicher Genehmigung Nr. 604/92 vom 15.06.1992 für einen „Imbisswagen“. Auf eine bauaufsichtliche Abnahme wurde verzichtet.

1995

erfolgte der Anschluss der Grundstücksentwässerung an die öffentliche Kanalisation auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. 1430/94 vom 02.11.1994 nebst Nachtrag Nr. 720/95 vom 15.05.1995.

Nach Sachlage wurde nach Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die Kanalisation die Fäkalienammelgrube stillgelegt bzw. ggf. mit Sand verfüllt oder als Regenwasserreservoirs umgenutzt. Trotz Trennsystem mit Regenwasserkanal im Straßenraum ist eine Regenwassergrundleitung nicht verlegt und an die Kanalisation angeschlossen worden, so dass Regenwasser weiterhin auf dem Grundstück selbst verrieselt wird.

Etwa zeitgleich dürfte der nach Sachlage vorhandene Anschluss an die Erdgas-Versorgung und die vermtl. Umstellung auf eine Gas-Zentralheizungsanlage für den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex hergestellt worden sein, was allerdings in der Bauakte nicht dokumentiert ist. Tatsächlich dürfte mindestens 1 Kamin noch für eine offene Kaminfeuerstelle oder einen sogen. Schwedenofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer vorhanden sein.

1997/1998

erfolgte die Errichtung eines Wintergarten-Vorbaus als Gastraum mit Stehtisch und 2 Tischen nebst jeweils 4 Stühlen an der straßenseitigen Front des Imbissstands als gewerblich genutzter Verkaufs- und Imbisscontainer für Heiß- und Kalterzeugnisse sowie alkoholische und alkoholfreie Getränke sowie die Errichtung einer separaten „Doppelchemie“-Toilette auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. 1226/97 vom 09.09.1997 - die Fertigstellung erfolgte am 18.04.1998 und die bauaufsichtliche Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung erfolgte am 08.06.1998.

1998

erfolgte die Herstellung einer ca. 40 m² großen Terrasse mit Uniformatsteinen im Kiesbett als Zuwegung zum Imbissstand und zur Toilette auf dem Fremdgrundstück durch dessen Nutzer.

1999/2000

erfolgten die Errichtung eines massiven Küchen-Anbaus an den Imbissstand sowie die Errichtung eines handelsüblichen Blockbohlen-Gartenhauses mit geschlechtsspezifisch getrenntem Toiletteneinbau und Anschluss an die Straßenkanalisation entsprechend dem Imbissstand nebst Küchen-Anbau gemäß nachträglicher Baugenehmigung Nr. 1353/2000 vom 09.10.2000 nachdem zunächst durch das Bauaufsichtsamt mit Datum vom 25.04.2000 festgestellt wurde, dass durch den vermeintlichen Grundstückseigentümer (tatsächlich lediglich Nutzer des Grundstücks) der massive Küchen-Anbau an den vorhandenen Imbisswagen/Imbissstand und die Errichtung eines überdachten Freisitzes (16 Plätze) in Holzbauweise mit transparenter Überdachung im Vorgarten-Schankbereich zwecks Erweiterung der Sitzkapazität ohne bauaufsichtliche Genehmigung ordnungswidrig als Schwarzbau illegal auf dem Fremdgrundstück errichtet wurden.

Weitere Baumaßnahmen sind in der Bauakte nicht dokumentiert. Nennenswerte sonstige Modernisierungen etc. insbesondere an dem Wohngebäude sind nach diesseitiger Einschätzung seit Anfang bis Mitte der 1990er Jahre offenbar nicht mehr durchgeführt worden.



2001

erfolgte die Umschreibung des Grundstücks in das Grundbuch von Marzahn Blatt 12839 N mit Ausweisung der tatsächlichen Grundstückseigentümer gemäß Auflassung vom 28.04.1961 mit Datum vom 16.01.2001.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit unter ca. 5° bis 10° flach geneigtem asymmetrischen Satteldach bzw. Pultdach im Bereich des Heizraum-Anbaus und partiell vorhandenem Kriechboden ohne Ausbaumöglichkeit als sogen. Kofferboden mit ca. 1,00 m lichter Höhe unter dem First mit Zugang über Anstellleiter und Bodenluke in der zum rechten Bauwuch nach Nord-Osten orientierten Gebäudedefront sowie Hauseingang mit Zuwegung von der Straße Am Schmeding aus im vorkoffernden Gebäudeteil über einen vor der straßenseitigen Gebäudedefront belegenen Terrassenbereich mit Hauseingangsschwelle zum Erdgeschoss mit nahezu barrierefreiem Zugang.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück verschiedene Nebengebäude mit Orientierung im Wesentlichen zur Straße Hagebuttenhecke als massive Grenzgarage mit Erweiterung als Werkstattbereich o.ä. und flach geneigtem Pultdach sowie ein Imbissstand mit massivem Küchen-Anbau gleichfalls nebst flach geneigten Pultdächern und ein leichter Wintergarten-Vorbau an den Imbissstand nebst verglastem Pultdach sowie ein handelsüblicher Holzbohlen-Schuppen mit geschlechtsspezifisch getrenntem Toiletteneinbau und ein gedeckter Freisitz in der straßenseitigen Grundstücksfront mit davor und vor dem Wintergarten-Vorbau belegenen Schankterrassenbereich vorhanden.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das freistehende massiv errichtete Einfamilienhaus weist in der süd-westlichen Giebelseite der zur Straße Am Schmeding orientierten Auskoffierung nach vorliegenden Planunterlagen zur Baugenehmigung mit nachträglicher Zustimmung Nr. 5933 vom 12.07.1976 im Zwickel zwischen Auskoffierung und Gebäudestamm eine Hauseingangstür auf.

Ein weiterer Hauseingang besteht in der zum rechten Bauwuch nach Nord-Osten orientierten Giebelseite des Heizraum-Anbaus mit Zugang allerdings lediglich in den Heizraum selbst.

Der Spitzboden über dem Gebäudestamm ist über eine Fensterluke in der zum rechten Bauwuch gleichfalls nach Nord-Osten orientierten Giebelseite über eine Anstellleiter ausschließlich von außen zugänglich.

Eine Unterkellerung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück ist nach vorliegenden Planunterlagen nicht vorhanden.

Die Geschosshöhe im Erdgeschoss beträgt gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt der Bauunterlagen zur Baugenehmigung (s.o.) 2,60 m und die lichte Raumhöhe 2,40 m, wobei die konstruktive Decke eine Stärke von ca. 20 cm aufweist.

Der über dem Erdgeschoss belegene Dachraum als flach unter 5° bis 10° geneigtem Satteldach ist in der rückwärtigen zum rechten Bauwuch orientierten Giebelseite über eine Anstellleiter von außen zugänglich und die Decke demnach mindestens im Bereich von Laufbohlen bzw. in Teilbereichen begehbar (ggf. ist ein lastverteilender Laufsteg auf der Dämmung über der Geschossdecke verlegt worden).

Die lichte Höhe unter dem First des Satteldaches beträgt ca. 1,00 m, wobei ein Ausbau des Rohdachbodens aufgrund der flachen Dachflächen-Neigung nicht in Betracht kommt - der Rohdachboden weist in den Dachschalen vermtl. keine Dämmung auf und dürfte als sogen. Kaltdachboden dauerhaft ventiliert sein.

Der Heizraum-Anbau weist vermtl. ein gleichfalls nur flach geneigtes Pultdach auf, wobei der Raum vermtl. zur Dachebene keine Zwischendecke aufweist.



Zusätzlich sind auf dem Grundstück eine Garage mit Zufahrt von der Straße Hagebuttenhecke nebst nachträglicher Erweiterung als Werkstatt- oder Lagerraum sowie ein zu dieser Straße orientierter Imbissstand mit Erweiterung als massiver Küchen-Anbau an der Rückseite sowie Erweiterung mit Wintergarten als Schankraumfläche an der Vorderseite des Imbissstandes sowie ein gedeckter Schankgarten-Unterstand und ein handelsüblicher Gartenschuppen mit 2 Toilettenräumen vorhanden.

Der Grundrisszuschnitt des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses ergibt sich anhand des vorliegenden Geschossplans der geprüften und bauaufsichtlich genehmigten Planvorlagen aus der Bauakte sowie nach örtlicher Besichtigung des Grundstücks mit aufstehendem durch den Unterzeichneten lediglich vom Straßenraum aus von außen besichtigtem Gebäude (s.o.) wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Wohngebäude):

Das freistehende Einfamilienhaus weist in der süd-westlichen Giebelseite der zur Straße Am Schmeling orientierten Auskoffering im Zwickel zwischen Auskoffering und Gebäudestamm eine Hauseingangstür mit anbindendem 2-hüftigem Flur mit an dessen Stirnseite belegenem Fenster zum rechten Bauwich nach Nord-Osten auf.

Straßenseitig bindet an den Flur ein als „Veranda“ ausgewiesener Wohnraum mit Fenstern zur Straße Am Schmeling nach Süd-Osten, zum rechten Bauwich nach Nord-Osten und zur Hauseingangszuwegung nach Süd-Westen an. Außerdem bindet an den Flur ein Wohnzimmer als Durchgangszimmer mit zur Gebäuderückseite nach Nord-Westen und zur Straße Am Schmeding nach Süd-Osten orientierten Fenstern an, aus dem ein Kinderzimmer als weiteres Durchgangszimmer mit Orientierung des Fensters nach Süd-Westen anbindet, aus dem ein halbes Zimmer ($\frac{1}{2}$ Zimmer) als gefangenes Zimmer (im Plan ausgewiesenes Schlafzimmer) mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Süd-Westen anbindet.

Aus dem Wohnzimmer ist gleichfalls die Küche als Durchgangsraum mit Orientierung des Fensters zum rechten Bauwich nach Nord-Osten mit dahinter belegenem Badezimmer als gefangener Raum mit Orientierung des Fensters zur Gebäuderückseite nach Nord-Westen zugänglich.

Der vor der nord-westlichen Giebelseite erst nachträglich angebaute Heizungsraum mit einer Grundfläche von ca. 4,00 m x 4,00 m dürfte als ungeteilte Raum ausgeführt sein und weist einen separaten Zugang unmittelbar aus dem Freien in der zum rechten Bauwich orientierten freien Giebelseite und hier gleichfalls ein Fenster mit Orientierung nach Nord-Osten auf (Planvorlagen über den Heizraum-Anbau sind in der Bauakte nicht vorhanden und standen dem Unterzeichneten nicht zur Verfügung).

Die Fensterluke als Einstieg über eine Anstallleiter in den Kriechboden befindet sich im Bereich des Gebäudestamms in der zum rechten Bauwich nach Nord-Osten orientierten Gebäudefront.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist insoweit $3\frac{1}{2}$ Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer sowie einen Kriechboden mit Zugang lediglich über eine Bodenluke in der Giebelwand mit Zugang über Anstallleiter von außen sowie einen separaten Heizraum-Anbau mit Zugang gleichfalls ausschließlich von außen auf.

Nebengebäude (Garage):

Das auf dem Grundstück als Grenzgarage ausgeführte Massivgebäude weist an der zur Straße Hagebuttenhecke orientierten Giebelseite ein Doppelflügel-Stahlblechtor in der Ein-/Ausfahrt sowie in der zum Garten des Anwesens nach Süd-Osten orientierten Front mindestens 3 Fens-



ter mit Ausmauerung aus Glasbausteinen und einen separaten Eingang unmittelbar hinter dem Küchen-Anbau an den Imbissstand mit abgeschlepptem Vordach bzw. Windfang auf.

Vermutlich weist das Garagengebäude 2 Raumbereiche mit vorderem Kfz-Stellplatz und rückwärtigem Werkstatt- oder Lagerraum auf (Planvorlagen über den Garagentrakt respektive die Erweiterung der ursprünglichen Garage sind in der Bauakte nicht vorhanden und standen dem Unterzeichneten nicht zur Verfügung).

Das Gebäude weist von der nord-westlichen Grundstücksgrenze aus ein Pultdach mit flacher Neigung zur gartenseitigen Traufseite auf. Eine Unterkellerung bzw. eine Teilunterkellerung in dem Anbau- bzw. Erweiterungsbereich ist vermtl. nicht vorhanden.

Nebengebäude (Imbissstand mit Küchen-Anbau):

Der Imbissstand ist nach Errichtung des rückwärtigen an der nord-östlichen Front errichteten Küchen-Anbaus nach Sachlage lediglich noch hierüber bzw. über den straßenseitig davor errichteten Wintergarten-Vorbau zugänglich. Die Belüftung erfolgt insoweit vermtl. motorisch bzw. über die hierzu ggf. offene Küche als räumliche Erweiterung des Imbissstands mit vermtl. zusammenhängendem Raum (Planvorlagen über den Imbissstand und den Küchen-Anbau sind in der Bauakte nicht vorhanden und standen dem Unterzeichneten nicht zur Verfügung).

Der Küchen-Anbau an den Imbissstand weist an der zum Wohngebäude auf dem Grundstück orientierten Front 2 Fenster nach Nord-Osten und an der freien Giebelseite nach Süd-Osten eine Zugangstür vermtl. mit davor belegener Außentreppe auf das höhere Bodenniveau des anbindenden Imbissstands auf. Eine Unterkellerung ist nach diesseitiger Einschätzung allenfalls als Kriechkeller vorhanden. Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach ohne Kriechboden vermtl. mit leichter Unterdecke ausgeführt.

Nebengebäude (Wintergarten-Vorbau):

Auch für den Wintergarten-Vorbau an den Imbissstand mit lediglich 1 Raum und 3-seitiger Stahl-/Glas-Wandumfassung nebst Fenstertür in der linken Giebelseite des Vorbaus und entsprechendem Pultdach sind in der Bauakte keine Planvorlagen vorhanden bzw. standen dem Unterzeichneten nicht zur Verfügung.

Nebengebäude (gedeckter Schankgarten-Unterstand):

Der mit einer Grundfläche von 5,74 m x 3,00 m in den Planvorlagen (Lageplan i.M. 1: 250) ausgewiesene gedeckte Unterstand vermtl. als Holzkonstruktion mit Stielen und Pfetten bzw. Sparren und transparentem Dach (lt. Baubeschreibung in der Bauakte) ist völlig durch Vegetation eingewuchert und aus dem Straßenraum nicht mehr erkennbar.

Nebengebäude (Gartenhäuschen mit Toilettenräumen):

Ebenso ist ein separates handelsübliches Holzbohlen-Gartenhäuschen mit einer Grundfläche nach vorliegendem Lageplan i.M. 1:250 vom 08.06.2000 zur BG Nr. 1353/2000 vom 09.10.2000 von 2,20 m x 3,09 m mit flach geneigtem Satteldach und 2 Raumabteilungen bzw. geschlechtsspezifisch getrennten Toiletten nebst Zugang unmittelbar aus dem Freien in der nord-westlichen Giebelseite und jeweils seitlicher Fensterluke lediglich bzgl. der freien bzw. süd-östlichen Giebelseite aus dem Straßenraum erkennbar und im Übrigen weitgehend durch Vegetation eingewuchert.

• **Art der Konstruktion:**

Das auf dem Grundstück errichtete 1-geschossige nicht unterkellerte Einfamilienhaus ist nach vorliegenden Planunterlagen in massiver Bauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit frostfreier Gründung auf Stampfbeton-Streifenfundamenten ausgeführt.

Die Außenwandumfassungen sind in 30 cm Stärke vermtl. aus Hbl-Mauerwerk und die tragenden bzw. aussteifenden Innenwände in Hochlochziegel- oder KS-Mauerwerk in 24 cm Stärke ausgeführt - leichte Wandscheidungen sind mit einer Stärke von 12 cm ausgewiesen.



Die Fassaden weisen nach diesseitigem Eindruck mit Blick aus dem Straßenraum einen mineralischen Spritz- oder Reibputz oberhalb eines farblich abgesetzten ca. 40 cm hohen Zementputzsockels auf.

Inwieweit die Fassaden ggf. mit einem sogen. Wärmedämmverbundsystem nebst Kunstharzreibputz o.ä. und die in das Erdreich einbindenden Streifenfundamente als sogen. Frostschrünze mit einer Perimeterdämmung o.ä. versehen worden sind, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Die Gebäudesohle weist ein Planum mit 15 cm starker Kiesschüttung als kapillar brechende Schicht und Unterbeton in 10 cm Stärke mit hierüber 2 Lagen Bitumenpappe und 3,5 cm starker Holzwolleleichtbauplattenlage als Dämmlage sowie 6 cm schwimmend verlegtem Zementestrich nebst Linoleumbelag auf - Küche und Badezimmer weisen ggf. keramischen Fliesenboden auf.

Die Raumdecke über dem Erdgeschoss ist als Holzbalkendecke mit 8/14er Vollholzbalken nebst unterseitiger Sparschalung und aufkonfektionierten 2,5 cm starken Holzwolleleichtbauplatten nebst 1 cm Kalkputz sowie mineralischer Dämmung (Kamelitmatten) in den Balkengefäßen und ggf. hierüber partiell verlegtem Holzriemenboden mit sogen. Laufbohlen ausgeführt.

Das über dem Kriechboden vorhandene asymmetrische nur flach unter ca. 5° bis 10° geneigte Satteldach ist gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und weist Dachsparren im Abstand von 80 cm nebst Holzschalung und Schwarzdecke als 500er Dachpappe mit Bekiesung bzw. offenbar nachfolgend zusätzlich aufgebaute Bitumenschindeldeckung auf.

Die Dachüberstände weisen nach örtlichem Eindruck Holzschalung und die Traufseiten vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre mit freier Entwässerung zur Untergrundverrieselung auf. Schneefanggitter sind nicht vorhanden. Die Ortgangseiten weisen Zinkblecheinfassungen entsprechend den beiden mit Sichtmauerwerk aufgemauerten Schornsteinköpfen auf.

Der Heizraum-Anbau ist nach diesseitigem Eindruck entsprechend ausgeführt - diesbzgl. Planunterlagen standen nicht zur Verfügung (s.o.).

Die Grenzgarage vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze mit Erweiterung bzgl. ihrer Breite und ihrer Länge ist nach Sachlage gleichfalls massiv vermtl. gleichfalls aus Hbl-Mauerwerk allerdings in vermtl. lediglich 24er Stärke der Außenwandumfassungen und der aussteifenden Wand zwischen dem vermuteten vorderen PKW-Stellplatz und dem rückwärtigen Werkstatt- bzw. Lagerraum ausgeführt.

Die Innenwandumfassungen sind vermtl. mit einem glatt gefilzten Kalkputz und die Fassaden mit einem mineralischen naturtonbelassenen Schleppputz versehen.

Die Gründung erfolgte nach Sachlage gleichfalls auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe. Die Sohle dürfte Zementestrich auf Unterbeton nebst Kiesplanum aufweisen.

Das flach unter ca. 5° nach Süd-Osten geneigte Pultdach ist auch hier zimmermannsmäßig abgebunden und weist eine Holzschalung auf der Sparrenlage vermtl. ohne Dämmung nebst Schwarzdecke und vorgehängter Zinkblechrinne etc. auf.

Nach vorliegenden Bauvorlagen handelt es sich bei dem Imbissstand offenbar um einen handelsüblichen Verkaufscontainer mit zum Wintergarten offener Verkaufsseite, die nach Sachlage verschließbar ist und seitlich zur angrenzenden Garage mit unverputztem Hbl-Mauerwerk angebunden ist.

An der rückwärtigen Front des Verkaufsstands befindet sich ein massiv aus 24er KS- oder Hbl-Mauerwerk o.ä. errichteter Küchen-Anbau gleichfalls auf frostfrei gegründeten Stampfbeton-Streifenfundamenten mit zimmermannsmäßig abgebundenem flach unter 10° geneigtem Pultdach als Vollholz-Balkenlage nebst Holzschalung und Schwarzdecke. Die Fassaden des rückwärtigen Anbaus weisen ein Wärmedämmverbundsystem vermtl. mit Kunstharzreibputz auf.



Der Wintergarten-Vorbau an den Imbisstand ist als handelsübliche Stahl-/Glas-Konstruktion mit Isolierverglasung und mit flach geneigtem Pultdach nebst VSG-Isolierverglasung o.ä. auf Stahlbeton-Bodenplatte nebst schwimmend verlegtem Zementestrich errichtet.

Das externe bzw. separate Toilettenhäuschen des Imbisstands ist als handelsüblicher Blockbohlen-Gartenschuppen mit 2 Raumbereichen als geschlechtsspezifische Toilettenräume vermtl. auf einer Beton-Bodenplatte nebst flach geneigtem Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion und Holzschalung nebst Schwarzdecke ausgeführt - die Fassaden weisen Holzschalung bzw. sichtbare Blockbohlen und die rückwärtige Giebelseite eine auf die Holzschalung aufkonfektionierte Dämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten o.ä. auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude anlässlich des Ortstermins wird die Ausführung und die Art des Ausbaus insoweit durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen und zugrunde gelegt:

Einfamilienhaus nebst Heizraum-Anbau

Wände:

Die Wandscheidungen des Einfamilienhauses sind vermtl. verputzt und tapeziert bzw. gestrichen oder ggf. partiell mit Profilholzbekleidungen o.ä. versehen - das Badezimmer dürfte übliche Keramikfliesung vermtl. bis Zargenhöhe (ggf. geschmacksneutral: weiß) und die davor belegene Küche vermtl. einen entsprechenden keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen aufweisen.

Im Dachraum als Kriechboden dürften die Giebelseiten Rohmauerwerk aufweisen - die Dachsparren weisen keine Unterschale, sondern allenfalls Zwischensparrendämmung ohne Bekleidung auf.

Böden:

Die Fußböden im Erdgeschoss weisen vermtl. Linoleumbelag bzw. ggf. nachträglich aufgetragenen Laminatboden oder Fertigparkett in Schiffsbodendekor (Buche o.ä.) auf - in der Küche und dem Badezimmer ist vermtl. keramische Fliesung (ggf. geschmacksneutral: weiß) vorhanden. Ggf. sind im Erdgeschoss auch durchweg noch Linoleum- oder PVC-Bodenbeläge (Liko-flex o.ä.) aus dem ursprünglichen Bestand verblieben.

Im Spitzboden des Wohnhauses ist vermtl. lediglich ein unbekleideter Holzriemenboden mit hierauf ggf. verlegter mineralischer Dämmung und hierüber verlegten Laufstegen auf Holzspanplatten o.ä. zu Lagerbereichen (Kofferboden) vorhanden.

Decken:

Nach Sachlage ist über dem Erdgeschoss eine glatt gefilzte Kalkputzdecke nebst Anstrich oder Tapetenbekleidung vorhanden - im Kriechboden weisen die Dachsträgen keine Unterschale, sondern allenfalls Zwischensparrendämmung ohne Bekleidung auf.

Fenster:

Nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum sind die Fenster unterschiedlich als Holzverbundfenster und Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster z.T. noch aus DDR-typischer Produktion ausgeführt.

Die Fenster weisen vermtl. Holz-Lateibretter und Betonsohlbänke nebst Zinkblechbekleidung auf.

Türen:

Die im straßenseitig vorkoffernden Gebäudeteil belegene Hauseingangstür ist nach örtlichem Eindruck als Kunststoff-Mehrkommer-Plattentür nebst schmalem vertikalen Ornament-Isolier-



glausausschnitt vermtl. mit einbruchshemmender Verglasung in Kunststoffzarge (weiß) ausgeführt. Die Hauseingangstür weist vermtl. eine einbruchshemmende Ausführung auf. Die Innentüren im Wohngeschoss sind vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand als Holz-Plattentüren in Stahl- oder Holzzargen ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Insgesamt sind vermtl. zeitgerechte Elektroinstallationen weitgehend noch aus DDR-typischer Produktion als Unterputzleitungen bzw. im Kriechboden und im Heizraum-Anbau ggf. partiell als Feuchtrauminstallationen auf Putz vorhanden. An der zum rechten Bauwich nach Nord-Osten orientierten Giebelseite des Wohnhauses befindet sich nach örtlichem Eindruck ein Hausanschlusskasten. Ein sogen. Hausanschlussraum ist nach Sachlage nicht vorhanden - die Stromverteilung ist ggf. im Hausanschlusskasten bzw. ggf. im Flur des Gebäudes installiert.

Verschiedene Mantelkabel sind auch freihängend an den Fassaden des Gebäudes vorhanden - Außensteckdosen sind an den Fassaden partiell gleichfalls verwahrt.

Eine nur einfache Klingel- und Gegensprechanlage aus älterer Produktion mit Sprechstelle sowie eine Hausnummernleuchte mit Solarzelle sind in der straßenseitigen Einfriedung vorhanden.

Im Zuwegungsbereich und am Wohngebäude selbst sind verschiedene Außenleuchten ggf. z.T. mit Steuerung über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder installiert.

Ein Breitbandkabelanschluss ist vermtl. verfügbar - eine Parabolantenne für Satelliten-Empfang ist vermtl. an der nord-östlichen Giebelseite des Garagentraktes vorhanden.

Heizung:

Das Einfamilienhaus weist vermtl. eine Gas-Zentralheizung mit einem Gas-Heizkessel vermtl. im Heizungsraum-Anbau vermtl. aus den 1990er Jahren auf. Inwieweit im Rauchgaszug ein Edelstahl-Einzugsrohr vorhanden ist, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden, so dass davon auszugehen ist, dass es sich bei dem Heizkessel noch um einen Niedertemperatur-Heizkessel und nicht um einen Brennwertkessel handelt.

Die Räume weisen vermtl. Gussglieder- und Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und Vorwandinstallationen als Stahlrohrleitungen auf. Der Heizraum-Anbau und der Kriechboden werden nach Sachlage nicht beheizt.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt vermtl. gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - ein Warmwasserspeicher dürfte vorhanden sein.

Sanitärausstattung:

Das Badezimmer weist vermtl. eine eingeflieste Einbauliegewanne als emaillierte Stahllegetanne, einen Porzellan-Waschtisch und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf - die Objekte weisen vermtl. verchromte Standard-Mischarmaturen auf.

Installationen der Frisch- und Abwasserleitungen sind in Wandschlitzen oder hinter GK-Vorsetzschalen o.ä. verzogen und insoweit nicht sichtbar - Frischwasserrohre sind vermtl. als Stahlrohre und Abwasserrohre als Hart-PVC-Rohre eingebaut.

Im Heizraum-Anbau als Heizzentrale ist vermtl. ein Ausgussbecken nebst Sandmannhahn und ein entsprechendes Ausgussbecken nebst Zapfarmatur vorhanden - Frisch- und Abwasserleitungen sind hier nach Sachlage als Vorwandinstallationen ausgeführt. Ein Außensprengventil ist mindestens im rechten Bauwich des Wohngebäudes vorhanden.



Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist vermtl. eine U-förmig Arbeitsküche mit Einbauarbeitszeilen ggf. noch aus DDR-typischer Produktion mit den üblichen Elektrogeräten und emaillierter Stahl- oder Ni-rosta-Spüle nebst Standard-Mischarmatur sowie Gas- oder Elektroherd auf.

Installationen sind hier gleichfalls in Wandschlitzten bzw. in Schachtabspannungen verzogen.

Garagen- und Werkstatt- bzw. Lagergebäude

Insgesamt ist das Garagengebäude mit Erweiterung als Werkstatt- oder Lagerraum ähnlich dem Wohngebäude ausgestattet, wobei der Ausbau allerdings deutlich einfacher sein dürfte.

Wandumfassungen weisen vermtl. Rohmauerwerk mit Pinselputz oder Fugenglattstrich nebst Anstrich auf. Der Rückwärtige Werkstatt- und Lagerraum weist ggf. glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich auf. Der Zementestrichboden ist vermtl. ohne Bekleidungen geblieben und weist lediglich staubbindenden Anstrich auf.

In der straßenseitigen Giebelseite ist eine nach Sachlage thermisch nicht getrennte Stahlblech-Doppelflügeltoranlage vorhanden - der rückwärtige Raumbereich als Werkstatt- oder Lagerraum weist einen Seiteneingang mit Windfangvorbau vermtl. als leichte Holzkonstruktion mit aus der Fassade abgeschlepptem Pultdach nebst Holzschalung und Bitumenschindeldeckung und einem kleinen Fenster ggf. als Holzverbundfenster sowie eine vermtl. thermisch nicht getrennte Stahlblechtür auf. Hinter dem Windfang dürfte eine einfache Holzplattentür zu dem Werkstatt- bzw. Lagerraum vorhanden sein.

Das Gebäude weist im Übrigen lediglich geschlossene Fensteröffnungen mit Gefachen aus Glasbausteinen auf - einzelne Lüftersteine dürften aber vorhanden sein.

Frisch- und Abwasserleitungen nebst Ausgussbecken und Zapfarmaturen sind hier vermtl. nicht vorhanden.

Die Elektroausstattung dürfte sowohl in der Garage mit PKW-Stellplatz als auch in dem rückwärtigen Werkstatt- und Lagerraum Aufputzinstallationen als Feuchtrauminstallationen mit entsprechenden Steckdosen und Lichtschaltern und ggf. Langfeldleuchten oder sogen. Schildkrötenleuchten umfassen. Am Windfangvorbau des Garagentraktes ist ein historisierender Kandelaber als Außenleuchte vorhanden und über der straßenseitigen Garageneinfahrt befindet sich ein Leuchtttransparent für den ehemals gewerblich betriebenen Imbissstand auf dem Grundstück - ein entsprechendes Leuchtttransparent befindet sich als sogen. Galgen unmittelbar hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Straße Hagebuttenhecke mit in den Straßenraum kragendem Reklamekasten.

Das Garagen- und Werkstatt- bzw. Lagergebäude ist vermtl. nicht beheizbar - evtl. ist das Gebäude partiell mindestens im Bereich des Werkstatt- und Lagerraums aber auch an die Wärmeversorgung des Wohnhauses angeschlossen.

Imbissstand nebst Küchen- und Wintergarten-Anbau

Der Imbissstand nebst rückwärtigem Küchen-Anbau weist im Wesentlichen vermtl. einen rutschfesten Keramik-Fußboden bzw. im Bereich des Wintergartens einen Werkstein- oder keramischen Fliesenboden o.ä. auf. Die Wandumfassungen im Imbissstand und dem Küchen-Anbau dürften raumhohe Keramikfliesung aufweisen - der Wintergarten-Vorbau weist als Stahl-/Glas-Konstruktion durchweg pulverbeschichtete Profile nebst Isolierglasgefachen und ein entsprechend ausgeführtes Pultdach auf.

Das Dach des Imbissstands und des rückwärtigen Küchen-Anbaus ist nach diesseitiger Einschätzung mit Unterdecken als GK-Beplankung o.ä. versehen.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage als Frisch- und Abwasserinstallationen nebst Spülbecken etc. sowie als zeitgerechte Elektroinstallationen mit Unterputz-Verkabelung bzw. hinter Vorsatzschalen verlegten Installationen und integrierter Beleuchtung vermtl. als Langfeldleuchten vorhanden.



Die Warmwasserbereitung dürfte dezentral über einen elektrischen Untertischboiler bzw. ggf. einen Elektro-Durchlauferhitzer erfolgen. Die Beheizung erfolgt nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls über elektrische Heizgeräte bzw. über die Abwärme der im Küchen-Anbau und dem Imbisstand selbst vorhandenen Küchen- bzw. Kocheinrichtungen. Der Wintergarten ist nach diesseitiger Einschätzung nicht beheizbar.

Schankgarten-Unterstand und separates Toilettenhäuschen

Der Unterstand weist nach diesseitiger Einschätzung einen befestigten Boden ggf. mit Betonverbundsteinpflasterung entsprechend dem Zuwegungsbereich vor dem Wintergarten und der Lieferanten-Zuwegung in den hinteren Grundstücksteil auf. Mediale Installationen dürfte sich auf Elektroleitungen für Leuchtmittel beschränken.

Der separate Toilettenbau als handelsüblicher Holzbohlen-Gartenschuppen weist vermtl. innen-seitig auf die Umfassungswände aufkonfektionierte Gipskartonbeplankung mit raumhoher keramischer Fliesung und einen auf den Zementestrichboden aufgedoppelten Spanplattenboden nebst PVC- oder keramischen Fliesenbelag auf.

Elektroleitungen mit Beleuchtungselementen sind vermtl. als Feuchtrauminstallationen vorhanden. Eine Frostwächterheizung dürfte vorhanden und elektrisch betrieben sein.

In den geschlechtsspezifisch getrennten Toilettenräumen sind nach diesseitiger Einschätzung jeweils ein bodenstehende Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten und ein Porzellan-Handwaschbecken nebst Kaltwasser-Zapfventil sowie Vorwandinstallationen als Kupferrohr-Frischwasser- und Hart-PVC-Abwasserleitungen vorhanden - der Sanitärbereich ist an die Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum angeschlossen.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte incl. Sattel- und Pultdächern der jeweiligen Gebäude bzw. Gebäudeteile ca. 861,05 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - zunächst ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 121,70 m² (ohne Rohdachbodenfläche als Kriechboden aufgrund fehlender zweckmäßiger Nutzungsmöglichkeit bei hier vorliegender lichter Raumhöhe unter dem First von lediglich ca. 1,00 m sowie ohne Ansatz der Nebengebäude u.a. mit Garagentrakt etc.) nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und vorliegender Flurkarte (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen weisen eine weitgehend gärtnerisch angelegte Freifläche mit Rasenbesatz und vereinzeltem Baum- und Buschbestand sowie partiell auch Ziergartenvegetation auf. Partiiell sind unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung insbesondere zur Straße Hagebuttenhecke dichter Buschbesatz und immergrüne Rankgewächse vorhanden, so dass hier eine Einsicht auf das Grundstück oder die unmittelbar hinter der Einfriedung belegenen Gebäude als gedeckter Unterstand oder Toilettenhäuschen nicht besteht.

Teilweise hat sich hinter dieser dichten Begrünung auch eine größere Menge an Sperrmüll etc. angesammelt.

Die Zuwegungen auf dem Grundstück aus dem Straßenraum der Straße Am Schmeding und zwischen den Gebäuden auf dem Grundstück weisen weitgehend Betonestrich bzw. großflächige Betonplatten (teilweise durch Wurzelwerk der Bäume bereits angehoben und verkantet) und



im Bereich der Schankgartenfläche mit Wintergarten-Vorbau am Imbissstand und im Bereich der gedeckten Freisitzfläche vor dem Imbissstand Betonverbundsteinpflasterung auf.

Der Bereich der Garagenvorfahrt weist offenbar keine Befestigung, sondern lediglich Rasenbesatz auf.

Die Gartenterrasse zwischen dem Gebäudestamm und dem zur Straße Am Schmeding vorkoffernden Gebäudeteil weist glatt abgezogenen Zementestrich vermtl. mit Beton-Unterbau ohne weitere Bekleidung auf.

Die straßenseitige Einfriedung weist einen pulverbeschichteten Stahlblech-Staketenzaun mit Stahl-Rechteckpfosten sowie Ober- und Untergurt aus Stahlblech unmittelbar hinter einem ca. 15 cm hoch aufgehenden Betonsockel auf. Die Pforte der Hauszuwegung weist einen Stahlrahmen nebst aufkonfektionierten Stahlblech-Staketen auf. Eine weitere Pforte offenbar zum gedeckten Schankgarten-Unterstand von der Straße Hagebuttenhecke aus ist entsprechend ausgeführt, aber völlig durch Vegetationsbesatz zugewuchert, so dass eine Zuwegung hier nicht mehr besteht.

Die Garagenzufahrt mit hiervon abgehender Zuwegung auch zum Wintergarten-Vorbau des Imbissstands weist eine im Charakter der Zugangspforte ausgeführte manuell zu bedienende Doppelflügeltoranlage auf.

Die Grundstücksgrenze zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück weist einen Maschendrahtzaun auf. Die Grundstücksgrenze zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück weist gleichfalls einen einfachen Maschendrahtzaun mit Heckenhintergrünung bzw. im straßenseitigen Teil einen einfachen Zaunabschnitt aus Baustahlmatten auf.

Innerhalb der Grundstücksfreiflächen sind Teilbereiche gleichfalls mit Zäunen eingefasst. Insbesondere der unmittelbar am Wohngebäude belegene Terrassenbereich mit anbindendem Steingarten o.ä. weist einen ca. 1,00 m hohen feuerverzinkten historisierenden Stahlgitterzaun auf, der sich bis in die Nähe des Garagentraktes und bis hinter den gewerblich genutzten Gebäudereich zur Straße Hagebuttenhecke fortsetzt bzw. den größeren Gartenteil offensichtlich von dem gewerblich genutzten Grundstücksteil abtrennt.

Im Terrassenbereich am Wohngebäude befindet sich zwischen dem vorkoffernden Gebäudeteil und der Gartenterrasse eine ca. 1,20 m hoch aufgehende Wandschürze aus Feldsteinen bzw. kleineren Findlingen o.ä. mit dicker Betonrähm als oberer Abschluss. Im Terrassenbereich befinden sich außerdem eine abgemauerte Grillfeuerstelle und ein handelsüblicher Kaminofen aus Beton o.ä. sowie ein sogen. Faltpavillon aus Polyester o.ä. (Partyzelt).

Zwischen dem Wohngebäude und dem Küchen-Anbau an den Imbissstand ist eine hölzerne Hundehütte vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Eckgrundstück befinden sich mit Orientierung zur Straße Am Schmeding ein freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit sowie mit Orientierung zur Straße Hagebuttenhecke ein 1-geschossiges Garagengebäude als Grenzgarage mit 1 PKW-Stellplatz und Erweiterung als Werkstatt- oder Lagergebäude sowie ein Imbissstand mit rückwärtigem Küchen-Anbau und vorderem Wintergarten-Vorbau sowie ein Schankgarten-Unterstand und ein separates Toilettenhäuschen mit geschlechtsspezifisch getrennten Toiletten in einem handelsüblichen Holzbohlen-Gartenschuppen.

Das Grundstück ist nach Sachlage derzeit lediglich noch zu Wohnzwecken genutzt. Eine gewerbliche Nutzung als Imbisslokal mit Imbissstand, Küchen-Anbau und Wintergarten-Vorbau sowie Schankterrasse für Publikumsverkehr erfolgt offenbar bereits seit mindestens mehr als 10 Jahren nicht mehr.



Inwieweit die gewerbliche Einrichtung als Imbissstand nebst Küchen-Anbau mit hierin vorhandenen Ausstattungen und die separate Sanitäreinheit überhaupt noch funktionsfähig sein kann ist völlig unklar - das Grundstück nebst aufstehenden Gebäuden war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass u.a. diesbzgl. Feststellungen nicht getroffen werden konnten.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche oder sonstige Angaben bzw. Unterlagen zu dem Grundstück bzw. dem aufstehenden Wohngebäude konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer des Grundstücks in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft oder sonstiger Verfahrensbeteiligten nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen mit ca. 83,73 m² ohne Ansatz der Freisitzfläche vor dem Wohnhaus und ohne Ansatz des Heizraum-Anbaus ggf. mit Nutzung auch als Hauswirtschaftsraum.

Das Garagengebäude mit Erweiterung vermtl. als Werkstatt- oder Lagergebäude weist vermtl. eine Fläche von rd. 58 m² auf.

Die Flächen des Imbissstands und des Küchen-Anbaus sowie des vorderen Wintergarten-Anbaus sind aufgrund fehlender Planunterlagen zu diesen Gebäuden sowie des vorhandenen weitgehend unbemaßten Lageplans vom 08.06.2000 nicht ableitbar. Tatsächlich dürften diese Flächen ohne absehbare nachhaltige Nutzung weiterhin als erweiterter Imbissstand für eine weitere diesbzgl. Nutzung nicht genehmigungsfähig sein.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Auskunft der Grundstückseigentümer bereits seit den 1960er Jahren noch als Wochenendlaube bzw. seit Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses in den Jahren 1976/1977 nicht erzielt.

Seitens der seither auf dem Grundstück wohnansässigen auch heutigen Nutzer wurde nach Angabe der Grundstückseigentümer bisher eine Mietzahlung oder ein Nutzentgelt nicht geleistet.

Ein Miet- oder Pachtvertrag wurde zwischen den Nutzern und den Grundstückseigentümern bzw. den verstorbenen Voreigentümern des Grundstücks nicht vereinbart.

Das aufstehende Wohngebäude und die weiteren auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäude wurden nach Angabe der Grundstückseigentümer ohne deren Zustimmung bzw. ohne Genehmigung der bereits verstorbenen Voreigentümer des Grundstücks errichtet.

Das hier betroffene Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus und allen auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäuden wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als frei verfügbar für eine weitere Nutzung zugrunde gelegt.

Die bestehende offenbar mindestens ursprünglich illegale Nutzung wird als nicht nachhaltig nicht zugrunde gelegt - inwieweit aufgrund der offenbar mindestens seit 1990 fehlenden Einrede gegen die Nutzung ein Miet- oder Nutzungsverhältnis durch konkludentes Handeln entstanden ist, kann als Rechtsfrage durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden.

Allerdings dürfte durch einen Ersteher nach Zuschlag in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ein Eigennutzungsbegehren vorgetragen und durchzusetzen sein, so dass die Annahme einer kurzfristig freien Verfügbarkeit begründet ist.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Marzahn-Hellersdorf 2022/23 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950



bis 1989 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 8,50 €/m² Wfl. bis 12,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 9,00 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei 11,25 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Eckgrundstück an zwei ruhigen Quartierstraßen in einem zentralen Stadtbereich in allerdings bereits deutlicher Stadtrandlage mit einer Fläche von 1.353 m² und aufstehendem nur einfachen Bungalow als Einfamilienhaus aus dem Jahre 1976/1977, das aus einer Wochenendlaube hervorgegangen ist und weder ein Kellergeschoss noch ein ausbaubares Dach mit lediglich einem niedrigen Kriechboden und vermtl. nur partielle Modernisierungen nach diesseitiger Einschätzung im Zuge des Heizungseinbaus mit Gas-Zentralheizung anstelle vormals vorhandener Einzelbrenneröfen vermtl. Anfang der 1990er Jahre mit insgesamt noch zeitgerechtem aber allenfalls durchschnittlichem Ausbaustand mit einer Gesamtwohnfläche von vermtl. ca. 83,73 m² bei 3½ Zimmern, Küche, Flur, Badezimmer und Terrasse (ohne Ansatz) aufweist, sowie aufstehendem separatem Heizraum-Anbau ggf. mit Nutzung als Kellerersatz- und Hauswirtschaftsraum und einer separaten Grenzgarage für 1 PKW mit Erweiterung vermtl. als Werkstatt- oder Lagerraum und einem seit bereits etlichen Jahren nicht mehr genutzten Imbissstand nebst rückwärtigem Küchen-Anbau und vorderem Wintergarten-Anbau unmittelbar neben dem Garagentrakt nebst Schankterrassebereich mit teilweise gedecktem Unterstand und separatem Toilettenhäuschen für die Gäste des zur Straße Hagebuttenhecke orientierten Gastronomiebetriebs als Straßenverkauf bei vermtl. bzgl. der gewerblichen Flächen vernachlässigtem Ausbau und vermtl. mangelhaftem Erhaltungszustand in einem sich deutlich über die letzten Jahre verbessernden baulichen Umfeld mit reger Neubautätigkeit in den vergangenen rd. 20 bis 30 Jahren als Ein- und Mehrfamilienhäuser bzw. im Nahbereich auch belegener und am Horizont des Bewertungsobjektes im Nahbereich gut sichtbarer hoch aufgehender Plattenbausiedlung bei vergleichsweise guter technischer und sozialer Infrastruktur mit fußläufiger Versorgungslage beträgt auch in Ansehung der nach Mietspiegel ausgewiesenen einfachen Wohnlage in einem Einfamilienhausquartier nach diesseitiger Auffassung rd. 10,00 €/m² Wfl.

Für die in den zuletzt gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen belegenen Räume wird ein Mietansatz nicht zugrunde gelegt, da hierfür eine nachhaltige gewerbliche Nutzung als Imbissstand nicht in Betracht zu ziehen ist.

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

Für gedeckte Stellplätze werden in Randlagen 50,00 €/Monat bis 100,00 €/Monat und in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist trotz der ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als erweiterte



Garage mit Nebenglass und hierzu direktem Zugang als Lagerraum o.ä. von rd. 130,00 €/Monat angemessen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$83,73 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 10,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 837,30 \text{ €/Monat}$$

gedeckte PKW-Stellplätze mit Nebenglass

$$1 \text{ PKW-Stpl.} \times 130,00 \text{ €/Stpl.} = \underline{130,00 \text{ €/Monat}}$$

$$\text{Gesamtertrag} \quad \underline{967,30 \text{ €/Monat}} \quad [\triangleq 11,55 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}]$$

• **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Eigentümer des Grundstücks sowie der Nutzer des Grundstücks oder sonstiger Verfahrensbeteiligter konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht 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 aber entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2022 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{E/ZFH} \times 312,00 \text{ €/a} = 312,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

Wohngebäude

$$12,21 \text{ €/m}^2 \times 83,73 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.022,34 \text{ €/a}$$

gedeckter PKW-Stellplatz

mit Nebenglass

$$92,00 \text{ €/Stpl./a} \times 2 = 184,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$11.607,60 \text{ €} \times 2 \% = \underline{232,15 \text{ €/a}}$$
$$1.750,49 \text{ €/a}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilienhaus mit einer Wohnung sowie 1 PKW-Garagenstellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 15,1 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 11,55 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 83,73 m² Wfl. entsprechend rd. 1,74 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).



• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks mit Blick lediglich aus dem Straßenraum u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die Stahlblechstaketten und die Stahlprofil-Pfosten bzw. Stahlrahmen der Torflügel der straßenseitigen Einfriedung sind partiell stark korrodiert oder verbeult, verbogen und der Lack löst sich partiell großflächig ab.
- Die straßenseitige Stahlbeton-Sockeleinfassung des Grundstücks unterhalb der Staketenzaun-Einfriedung ist teilweise gerissen und ausgebrochen.
- Die zur Straße Hagebuttenhecke orientierte Pforte zum Schankgarten-Unterstand ist völlig durch Vegetation eingewuchert, so dass die Grundstückszuwegung hierüber nicht mehr nutzbar ist.
- Ein in den Straßenraum von einem Stahlmast als Galgen in den Straßenraum auskoffernder Leuchtkasten mit Werbetransparent ist gleichfalls völlig durch Vegetation eingewuchert und zurückzubauen - ein über der Garagenfront installierter Leuchtkasten als Werbetransparent ist nach Sachlage gleichfalls langjährig nicht mehr genutzt und zurückzubauen.
- Der gesamte Schankbereich mit Imbissstand nebst vorderem Wintergarten-Vorbaus und rückwärtigem Küchen-Anbau sowie dem Schankgarten-Unterstand und dem separate Toiletenschuppen ist nach Sachlage gleichfalls langjährig nicht mehr genutzt und in Ansehung der nicht in Aussicht zu stellenden nachhaltigen Nutzbarkeit zurückzubauen.
- Für die offenbar ohne bauaufsichtliche Genehmigung realisierte Erweiterung der nunmehr mit Nebengelass opulenten Garage als Grenzbebauung mit Überlänge ist nach Sachlage mindestens ein Teilrückbau in Betracht zu ziehen.
- Hinter der zur Straße Hagebuttenhecke orientierten Grundstückseinfriedung und der hier extrem dichten Heckenhintergrünung und dem Dschungel-artigen Vegetationsbestand befinden sich eine größere Menge an Sperrmüll.
- Die Betonplattenzuwegung weist durch Wurzelwerk teilweise gehobene und verschobene Platten als Stolperfalle mit Unfallgefährdung auf.
- Der Gasanschluss- bzw. Übergabeschacht der Erdgasversorgung hinter der straßenseitigen Einfriedung zur Straße Am Schmeding weist eine stark korrodierte und eingerissene Stahlblech-Abdeckung auf.
- An den Fassaden u.a. des Wohngebäudes sind einfache Elektro-Mantelkabel auf Putz nur lose und teilweise freihängend verwahrt.
- Der Anstrich der Wohnhausfassaden löst sich nach örtlichem Eindruck mit Blick aus dem Straßenraum mindestens von dem zur Straße Am Schmeding auskoffernden Gebäudeteil partiell ab.
- Mindestens ein hochstämmiger Baum auf dem Grundstück ist nahezu völlig entastet und zu fallen.
- Die gärtnerische Pflege auf dem Anwesen ist vernachlässigt.
- Im Zuge eines Neubezugs des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes sind nach Sachlage mindestens umfassende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten bzw. partiell auch Fliesenarbeiten an den Raumumfassungen etc. durchzuführen.
- Eine energetische Verbesserung der Außenhülle des Gebäudes incl. der Fenster und ggf. der Heizungsanlage nebst Warmwasserversorgung dürfte gleichfalls erforderlich sein.

Inwiefern Mängel oder Schäden etc. in anlässlich des Besichtigungstermins nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - diese sind insofern nicht auszuschließen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „gut“ mit überdurchschnittlichem



baulichem Unterhaltungszustand, relativ neuwertiger oder geringer Abnutzung, geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung oder Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten bis ca. 500,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.000,00 €/m² Wfl. und ca. 1.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m² Wfl. und ca. 2.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.) - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern der Mod./Inst.- und Rückbauaufwand der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen auf das aufstehende Einfamilienhaus gezogen und in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) ein im Niveau des Mittels zwischen unterem und oberem Rahmenwert der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit 1.375,00 €/m² Wfl. zugrunde gelegt.

Für den zugrunde gelegten Mod./Inst.- und Rückbauaufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 115.000,00 € entsprechend rd. 1.375,00 €/m² Wfl. bei Ansatz einer Wohnfläche für das gesamte Grundstück von ca. 83,73 m² Wfl. wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Mod./Inst.- und Fertigstellungsaufwand 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 Ertrags- und des Sachwertmodells des GAA in Berlin auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod./Inst.- bzw. Fertigstellungs- und Revitalisierungsaufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer sowie der Nutzer des Grundstücks oder sonstiger Verfahrensbeteiligter auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

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.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 45 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Einfamilienhauses 1977) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand für das Einfamilienhaus nach Instandsetzung (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 45 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Für die erst nachfolgend fertiggestellten Nebengebäude etc. auf dem Grundstück wird lediglich bzgl. der Grenzgarage eine dem Gebäudestamm als Einfamilienhaus nebst Heizraum-Anbau entsprechende Restnutzungsdauer zugrunde gelegt - im Übrigen wird diesbzgl. der Rückbau dieser baulichen Anlagen in Ansatz gebracht.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1977 des Wohngebäudes und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1982.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1977 des Wohngebäudes und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 35 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mieter- oder Pachtvertrag bzw. sonstiger Nutzungsvertrag o.ä. ist nach diesseitigem Kenntnisstand bzw. Angabe der Grundstückseigentümer mit der Erbengemeinschaft oder den verstorbenen Voreigentümern nicht vereinbart.



Ein Miet- oder Pachtvertrag o.ä. ist nach Auskunft der Grundstückseigentümer bereits seit den 1960er Jahren noch mit auf dem Grundstück lediglich aufstehender Wochenendlaube bzw. seit Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses in den Jahren 1976/1977 nicht vereinbart.

Seitens der seither auf dem Grundstück wohnansässigen auch heutigen Nutzer besteht insoweit ein vertraglich nicht geregeltes Nutzungsverhältnis.
Das aufstehende Wohngebäude und die weiteren auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäude wurden nach Angabe der Grundstückseigentümer ohne deren Zustimmung bzw. ohne Genehmigung der bereits verstorbenen Voreigentümer des Grundstücks errichtet.

Das hier betroffene Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus und allen auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäuden wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als frei verfügbar für eine weitere Nutzung zugrunde gelegt.
Die bestehende offenbar mindestens ursprünglich illegale Nutzung wird als nicht nachhaltig nicht zugrunde gelegt - inwieweit aufgrund der offenbar mindestens seit 1990 fehlenden Einrede gegen die Nutzung ein Miet- oder Nutzungsverhältnis durch konkludentes Handeln entstanden ist, kann als Rechtsfrage durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden, wobei dem Vernehmen nach allerdings ein Nutzungsentgelt oder eine Pacht- oder Mietzahlung bisher nicht erfolgt sein soll, was einem konkludenten Verhalten entgegensteht.

Allerdings dürfte durch einen Ersteher nach Zuschlag in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ein Eigennutzungsbegehren vorgetragen und durchzusetzen sein, so dass die Annahme einer kurzfristig freien Verfügbarkeit begründet ist.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Sachlage bisher durch die auf dem Anwesen wohnansässigen Nutzer des Grundstücks und nicht durch die Eigentümer des Grundstücks oder eine professionelle Fremdverwaltung.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich nach örtlichem Eindruck lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum um ein insgesamt überwiegend noch zeitgerecht ausgestattetes Einfamilienhaus mit weitgehend vermtl. noch DDR-typischem Ausbaustandard entsprechend dem Herstellungsjahr des Einfamilienhauses mit vermtl. Anfang bis Mitte der 1990er Jahre im Zuge des Anschlusses der Schmutzwasserleitungen an die Straßenkanalisation eingebauter Gas-Zentralheizungsanlage und Anschluss an die Erdgasversorgung ggf. mit zentraler Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage und partiell durchgeführten Modernisierungen u.a. bzgl. einzelner Fenster, der Badezimmer- und ggf. der Küchenausstattung sowie partiell der Elektroinstallationen.

Das im Jahre 1977 fertiggestellte und aus einer Wohnlaube hervorgegangene 1-geschossige nicht unterkellerte Massivhaus mit niedrigem Kriechboden unter dem flach geneigten Satteldach als sogen. Bungalow weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 83,73 m² ohne Ansatz der Gartenterrasse und ohne Ansatz des Heizraum-Anbaus auf. Die ausschließlich im Erdgeschoss belegene Wohnfläche weist 3½ Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer auf.

Das vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze errichtete Garagengebäude als Grenzgarage mit nachträglicher vermtl. ungenehmigter opulenter Erweiterung nunmehr mit Nebenglass als Werkstatt- oder Lagerraum dürfte insgesamt deutlich einfacher ausgestattet und nicht beheizbar



sein. Das Garagengebäude weist nach Sachlage 1 PKW-Stellplatz und ein separates Nebengebäude auf.

Die zuletzt gewerblich u.a. als Imbissstand genutzten Nebengebäude auf dem Grundstück stellen nach diesseitiger Auffassung keinen nachhaltigen Bestand dar und werden nach örtlichem Eindruck und diesseitigen Ermittlungen aus dem Internet (u.a. google street view und google earth) bereits seit Jahren nicht mehr dem bausichtlich genehmigten Zweck entsprechend oder anderweitig genutzt.

Größere Mängel an den Gebäuden sind anlässlich des Ortstermins mit lediglich teilweise möglichem Blick lediglich aus dem Straßenraum nicht erkennbar - allerdings liegen partiell Mängel hinsichtlich der straßenseitigen Einfriedung und der Anstriche der Fassaden sowie hinsichtlich der Außenanlagen vor.

Für die bereits jahrelang nicht mehr zweckbestimmt genutzten Nebengebäude ist eine entsprechende Nutzung als erweiterter Imbissstand nach diesseitiger Auffassung nicht genehmigungsfähig und insoweit nicht in Betracht zu ziehen - der Imbissstand mit diesbzgl. Erweiterungen als weitere Nebengebäude und auch der offenbar unzulässig erweiterte Teil der Grenzgarage sind zurückzubauen.

Inwieweit der technische Ausbau der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude Mängel oder Schäden aufweist konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nicht erkannt werden.

Ebenso ist der energetische Zustand des Wohnhauses nicht bekannt geworden, nachdem ein Energieausweis seitens der Grundstückseigentümer oder der Nutzer des Grundstücks oder einer ggf. eingesetzten Verwaltung für das Anwesen nicht zur Verfügung gestellt worden ist. Diesseitig wird allerdings von einem energetisch nachteiligen Zustand trotz des Einbaus einer Gas-Zentralheizung ausgegangen.

Energetisch relevante Modernisierungen an der Gebäudehülle und/oder hinsichtlich der Heizungsanlage bzgl. in Betracht zu ziehender Aero- oder Geothermie in Verbindung mit einer Solarthermie-Anlage u.a. zur Warmwasserbereitung und eine Photovoltaik-Anlage sind mindestens mittelfristig erforderlich.

Das Grundstück ist mit 1.353 m² als Eckgrundstück und 2 Straßenfronten vergleichsweise groß - die Ausrichtung der straßenseitigen Fronten nach Süd-Osten zur Straße Am Schmeding und nach Süd-Westen zur Straße Hagebuttenhecke ist auch bei Realteilung des Grundstücks zweckmäßig.

Eine Realteilung des Grundstücks ist bei Wegnahme der auf dem Grundstück belegenen Nebengebäude und insbesondere bei Wegnahme auch des aufstehenden Wohngebäudes mit einer dann deutlich besseren baulichen Ausnutzung des Grundstücks realisierbar, wobei faktisch zwei Adressen zur Verfügung stehen.

Aber auch bei ausbleibender Realteilung des Grundstücks ist bei einer Neubebauung eine deutlich bessere bauliche Ausnutzung des Grundstücks realisierbar.

Die Lage ist nach örtlichem Eindruck überwiegend ruhig; das Verkehrsaufkommen im Straßenraum ist gering.

Die technische und soziale Infrastruktur ist als zufriedenstellend bzw. vergleichsweise gut einzustufen - es handelt sich nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine einfache Wohnlage innerhalb eines homogenen Wohnquartiers mit Einfamilienhausbebauung in einem zentralen Stadtbereich bei relativer Stadtrandnähe.



- **Unterhaltung:**

Bei der auf dem Grundstück aufstehenden Wohnhausbebauung handelt es sich nach örtlichem Eindruck lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum insgesamt um ein ausreichend gepflegtes Objekt mit kleineren Instandhaltungsrückständen.

Die Grundstücksfreiflächen und die straßenseitige Einfriedung wirken nach diesseitigem Eindruck allerdings vernachlässigt - insbesondere hinter der straßenseitigen Einfriedung zur Straße Hagebuttenhecke scheint eine größere Menge an Unrat bzw. Sperrmüll o.ä. eingelagert zu sein. Die auf dem Grundstück aufstehenden nicht mehr genutzten Nebengebäude sind nach diesseitiger Auffassung für eine nachhaltige Nutzung und Realisierung eines höheren baulichen Ausnutzungsrades wegzunehmen. Bei völliger Wegnahme der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude ist im Rahmen einer Realteilung des Grundstücks eine komplette Neubebauung ggf. mit freistehenden Einfamilienhäusern oder als Doppelhaushälften und hierdurch deutlich höherem baurechtlich zulässigem baulichen Ausnutzungsrad realisierbar.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird unter Berücksichtigung einer Baulandreserve nach Freilegung des Grundstücks von den zuletzt gewerblich genutzten Nebengebäuden auf dem Grundstück von einer nachhaltigen Nutzung als Einfamilienhausgrundstück durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Mod.-/Inst.- und Rückbauaufwand etc. als Wertminderungsposition zu berücksichtigen ist - der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2021 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 (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 01. November 2022 festgestellt.

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

- Erdgeschossgrundriss und Gebäudeschnitt des Wohnhauses i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur nachträglichen Zustimmung Nr. 5933 der Genehmigungsbehörde vom 12.07.1976
- Lageplan i.M. 1:250 der Bauvorlagen zur nachträglichen Genehmigung Nr. 1353/2000 vom 09.10.2000 zur Errichtung von gewerblichen Nebengebäuden zur Ergänzung eines Imbissstandes
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen und eine planungsrechtliche Auskunft sowie ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden gleichfalls gemacht werden.



Durch das Amtsgericht Lichtenberg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks zur Verfügung gestellt.

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

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

Unter Zugrundelegung eines gegenwärtig und nachhaltig zu erzielenden Ertrages für das Bewertungsobjekt ist derzeit ein schlüssiger Marktwert nur unter Berücksichtigung eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten. Die marktüblichen Verkaufserlöse ergeben sich im Wesentlichen aber als ideeller Wert, der aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist. Da Ein- und Zweifamilienhäuser vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als Renditeobjekte betrieben werden, ist der Verkehrswert insoweit auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Ertragswert unterstützt den marktangepassten Sachwert.

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - auch nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2022 von 510,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer



GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 10 % anzuheben und mit rd. 560,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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 abweichend vom gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechend § 34 BauGB entsprechend der baulichen Umgebung bzw. gemäß insoweit geltendem Baurecht als freistehendes Einfamilien- oder Doppelhaus mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks u.a. auch bei Realteilung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,4 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich hiernach wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} 1.353,00 \text{ m}^2 \times 560,00 \text{ €/m}^2 & = & 757.680,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 758.000,00 \text{ €} \end{array}$$

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in Höhe von 410,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude mit:

$$\begin{array}{rcl} 1.353,00 \text{ m}^2 \times 410,00 \text{ €/m}^2 & = & 554.730,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 555.000,00 \text{ €} \end{array}$$

Nachrichtlich:

Bei unverzüglicher Freilegung des Grundstücks ergäbe sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der Realisierung der gemäß geltendem Bauplanungsrecht zulässigen Bebauung mit:

$$\text{Bodenwert des fiktiv un bebauten Grundstücks} \quad 757.680,00 \text{ €}$$

abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 861,05 m³ Abrissvolumen sowie Ansatz der diesbzgl. Abrisskosten von ca. 75,00 €/m³ incl. Entsiegelung, Freiflächenberäumung, Abfuhr von Baumaterialien, Sperrmüll, Unrat und Nebengebäuden sowie des aufstehenden Einfamilienhauses und der Grenzgarage ergeben sich die Freilegungskosten incl. Transport- und Deponiegebühren (u.a. Sondermüll) etc. bezogen auf das Gebäudevolumen mit

$$\begin{array}{rcl} 861,05 \text{ m}^3 \times 75,00 \text{ €/m}^3 = 64.678,75 \text{ €} & \text{./.} & \underline{64.678,75 \text{ €}} \\ \text{um die Freilegungskosten bereinigter Bodenwert} & & 693.101,25 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 693.000,00 \text{ €} \end{array}$$



3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des Objektes (Einfamilienhausgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7, Flurstück 48) gemäß § 35 Immo-WertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 14 ImmoWertV 10 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2021 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude in Berlin (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Baupreisindex Mai 2021 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 i.d.F. von 2005 gemäß SW-RL vom 18.10.2012 (bzw. ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod./-Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND)



- wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV 10 bzw. ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise wurden um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt, so dass die hierauf entfallenden Zeitwerte bzw. Wertansätze als besondere objektspezifische Merkmale erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung zu berücksichtigen sind

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) bzw. ImmoWertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmal in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23 %
Dächer				1,0		15 %
Außentüren und Fenster				1,0		11 %
Innenwände				1,0		11 %
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11 %
Fußböden				1,0		7 %
Sanitäreinrichtungen				1,0		7 %
Heizung				1,0		9 %
Sonstige technische Einrichtungen				1,0		6 %

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.23 (NHK 2010) (freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit flach unter 5° bis 10° geneigtem Satteldach	920 €	1.025 €	1.180 €	1.420 €	1.775 €



ohne zweckmäßige Ausbaumöglichkeit und ohne Unterkellerung)

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.420 €/m ² BGF =	326,60 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.420 €/m ² BGF =	213,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.420 €/m ² BGF =	156,20 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.420 €/m ² BGF =	156,20 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.420 €/m ² BGF =	156,20 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 7 % x 1.420 €/m ² BGF =	99,40 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 7 % x 1.420 €/m ² BGF =	99,40 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.420 €/m ² BGF =	127,80 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.420 €/m ² BGF =	<u>85,20 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.420,00 €/m² BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Einfamilienhauses mit evtl. fehlendem DrempeI bzw. eines hier vorhandenen nur flach geneigten Satteldaches mit einer lichten Höhe < 1,50 m (unter dem First ca. 1,00 m) etc. bei einer Dachneigung von 5° bis 10° und ohne Treppenzugang oder Fenster bzw. sinnvolle Ausbaumöglichkeit (ohne Ansatz gemäß GAA-Modell) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.23 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ist ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen (entsprechend Brandenburgischer Sachwertrichtlinie, s. Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB).

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1-geschossige nicht unterkellerte Gebäude mit flach geneigtem Satteldach ohne zweckmäßige Ausbaumöglichkeit o.ä. 1.420,00 €/m² Brutto-Grundfläche.

Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.23) gemäß GAA-Modell (ohne Berücksichtigung des Rohdachboden, s.o.) mit:

$$121,70 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.420,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 172.814,00 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2021 liegt der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 147,1 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 131,7 % bzw. im August 2022 auf der Basis 2015 = 100 % bei 159,1 %, was einer Steigerung von 20,8 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für Wohngebäude im Land Berlin für Mai 2021 mit 147,1 % (Basis 2010 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 89,5 % x 1/100 = Faktor 1,116 → Index Mai 2021 (Basis 2015 = 100 %) mit 131,7 % x Faktor 1,116 = 146,98 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2021 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.



Die zum Bewertungsstichtag (relativ)
aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$172.814,00 \text{ €} \times 146,98 \% : 100,0 \% = 254.002,01 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 3 (SW-RL) für diese Art von Gebäuden bei zugrunde zu legender Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung einer gewogenen Standardstufe bzw. diesbzgl. Anteil am Standardmerkmal und dem Wägungsanteil gemäß Modell des Gutachterausschusses in Berlin ist zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren als Bewertungsparameter die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit gleichbleibend 80 Jahren zugrunde zu legen.

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (45 Jahre bei Baujahr 1977) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Instandsetzungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 45 Jahren bzw. dem Baujahr 1977 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

Gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden nur „ursprüngliche“ Baujahre angesetzt - es erfolgt keine Korrektur des Baujahres u.a. aufgrund von Modernisierungen etc.

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 45 Jahren bzw. dem Baujahr 1977 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen) noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$ entsprechend $(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 50,0 \%$ (linear) in Ansatz zu bringen.

Der Zeitwert des bebauten Grundstücks ohne Markenpassung und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich hieraus mit:

$$254.002,01 \text{ €} - 50,0 \% = 127.001,00 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks mit

Richtwertansatz zum 01.01.2021

$1.353,00 \text{ m}^2 \times 410,00 \text{ €/m}^2$ (s.o.)

554.730,00 €

681.731,00 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Treptow, Neukölln, Spandau, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Marzahn, Hohenschönhausen und Wilmersdorf (Tabelle 1 Nr. 2) bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,10 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,05 (Tabelle 5).



Der Sachwertfaktor für das Jahr 2021 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 681.731,00 € interpoliert mit

1,080

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1971 bis 1990:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes E/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für einfache stadträumliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Beurkundung ohne Bauerrichtungsvertrag:	<u>0,000</u>
	1,080

Der vorläufige Verkehrswert des bebauten Einfamilienhausgrundstücks ergibt sich nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses wie folgt:

$$681.731,00 \text{ €} \times 1,080 = 736.269,48 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Garagen- und Werkstatt- bzw. Lagergebäudes in Höhe von rd. 20.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Terrassenfläche nebst Zubehör in Höhe von rd. 2.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2021 bis August 2022 und hiernach um 20,8 % gestiegenen Baukosten in Höhe von rd. 26.000,00 € unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des Bodenwertes aufgrund der weiteren Marktentwicklung in Höhe von rd. 203.000,00 € gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2021 gemäß Sachwertmodell und ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.- und Freilegungsaufwands in Höhe von rd. 115.000,00 €:

rd. 736.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Garagen- und Werkstatt- bzw. Lagergebäudes in Höhe von rd. 20.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der Terrassenfläche nebst Zubehör auf dem Grundstück in Höhe von rd. 2.000,00 €, bzgl. der seit Mai 2021 bis August 2022 um 20,8 % und hiernach gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 26.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gegenüber dem Richtwert vom 01.01. 2021 nach weiterer Marktentwicklung gestiegenen Bodenwertes in Höhe von rd. 203.000,00 € (757.680,00 € ./ 554.730,00 € = 202.950,00 € bzw. rd. 203.000,00 €) und bzgl. des Mod.-/Inst.- und Freilegungsaufwands in Höhe von rd. 115.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst separatem Garagen- und Werkstatt- bzw. Lagergebäude bebaute Grundstück mit 736.000,00 € + 20.000,00 € + 2.000,00 € + 26.000,00 € + 203.000,00 € ./ 115.000,00 € = 872.000,00 € rd. 870.000,00 €.



4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen des Einfamilienhauses bzw. der erweiterten Grenzgarage wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche (Einfamilienhaus) 83,73 m ² x 10,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	10.047,60 €
PKW-Garage (Garage mit Nebenglass) 1 PKW-Stpl. x 130,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>1.560,00 €</u> 11.607,60 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 15,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,74 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		11.607,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.752,75 €</u>
Reinertrag:		9.854,85 €

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes in Abzug zu bringen.

Marktüblich sind in urbanen Verdichtungsräumen (nicht in ländlichen Gemeinden o.ä.) für Villen Liegenschaftszinssätze von 0,5 % bis 2,0 %, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,5 % bis 2,0 % und für nicht freistehende Einfamilienhäuser als Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke von 2,0 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2022 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 0,5 % bis 3,0 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 % und sowie für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,0 % bis 4,0 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2022 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,5 % bis 3,5 % und für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,25 % bis 3,25 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 0,75 % bis 3,00 %.



Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 1.353 m² mit aufstehendem freistehendem Einfamilienwohnhaus als nicht unterkellertes Bungalow aus dem Jahre 1977 mit flach geneigtem Satteldach und lediglich vorhandenem Spitzboden ohne Ausbaumöglichkeit bei wenig zweckmäßigem Grundrisszuschnitt mit ca. 83,73 m² Wohnfläche ohne Terrassenfläche und ohne Heizraum-Anbau bei 3½ Zimmern (allerdings mit 2 Durchgangszimmern und 1 gefangenen Zimmer) Küche, Flur und Badezimmer (mit Erreichbarkeit allerdings nur über die Küche als Durchgangsraum) sowie einer separaten Grenzgarage für 1 PKW mit Erweiterung als Werkstatt- oder Lagerraum bei einem insgesamt noch zeitgerechten Ausbau weitgehend aber vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand mit DDR-typischem Standard und nur partiell durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen u.a. mit Einbau einer Gas-Zentralheizungsanlage und Anschluss an die Straßenkanalisation noch in den 1990er Jahren trotz partiell vorliegender Mängel mit diesbzgl. Instandsetzungserfordernis und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche und der zugrunde gelegten kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks bei fehlendem Nutzungsvertrag und bisher dem Vernehen nach ausgebliebener Miet- oder Pachtzahlungen für das Grundstück auch in Ansehung des Aufwands für die Freilegung der bisher auf dem Grundstück gewerblich genutzten Nebengebäude u.a. als erweiterter Imbissstand sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen Wohnlage in einem bürgerlichen Wohnquartier mit überwiegender Einfamilien- und kleinerer Mehrfamilienhausbebauung in örtlich zentraler Stadtlage trotz insgesamt bereits deutlicher Stadtrandlage an insgesamt ruhigen Quartierstraßen auch unter Berücksichtigung der im Nahbereich hoch aufgehenden Plattenbauten mit diesbzgl. Wirkung auch auf das hier betroffene Grundstück mit insgesamt zufriedenstellender technischer und soziale Infrastruktur sowie der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung und in Ansehung der Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,0 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		9.854,85 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
1.353,00 m ² x 560,00 €/m ² x 2,0 %	./.	<u>15.153,60 €</u>
		- 5.298,75 €

Gemäß WertR 06 ist nach Pkt. 3.1.4.2 das Liquidationsverfahren dann anzuwenden, wenn bei der Verminderung des Reinertrages um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes kein Anteil für die Berechnung des Wertes der baulichen Anlagen verbleibt - hiernach soll als Ertragswert des Grundstücks grundsätzlich nur der Bodenwert angesetzt werden.

Kann in derartigen Fällen das Grundstück sofort freigelegt werden, bemisst sich der Verkehrswert nach dem Bodenwert abzgl. der gewöhnlichen Freilegungskosten ggf. unter Anrechnung von Verwertungserlösen.

Kann das Grundstück erst in absehbarer Zeit freigelegt werden, so bemisst sich der Verkehrswert nach dem um die Freilegungskosten verminderten und über die Restnutzungsdauer der



abgängigen Bausubstanz diskontierten Bodenwert zzgl. des Barwertes der in dieser Zeit anfallenden Reinerträge.

Im konkret hier vorliegenden Bewertungsfall ist eine wirtschaftlich bessere Verwertungsmöglichkeit des Grundstücks mit realisierbarer Neubebauung ggf. im Zuge einer Realteilung des Grundstücks mit deutlich besserer baulicher Ausnutzung gegenüber dem bisherigen Bestand nach Freilegung des Grundstücks zugrunde zu legen.

In Ansehung der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit des Grundstücks ohne Bindung an Miet- oder Pachtverträge etc. ist nach diesseitiger Auffassung eine unverzügliche Freilegung des Grundstücks umsetzbar.

Verwertungserlöse aus dem Abriss des aktuellen baulichen Bestandes sind nicht in Betracht zu ziehen.

Unter Berücksichtigung der sofortigen Freilegung des Grundstücks um den gegenwärtigen baulichen Bestand ergibt sich der Ertragswert aus dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert wie folgt (s.o.):

Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks	757.680,00 €
abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 861,05 m ³ Abrissvolumen sowie Ansatz der diesbzgl. Abrisskosten von ca. 75,00 €/m ³ incl. Entsiegelung, Freiflächenberäumung, Abfuhr von Baumaterialien, Sperrmüll, Unrat und Nebengebäuden sowie des aufstehenden Einfamilienhauses und der Grenzgarage ergeben sich die Freilegungskosten incl. Transport- und Deponiegebühren (u.a. Sondermüll) etc. bezogen auf das Gebäudevolumen mit 861,05 m ³ x 75,00 €/m ³ = 64.678,75 €	./. <u>64.678,75 €</u>
um die Freilegungskosten bereinigter Bodenwert	693.101,25 €
Ertragswert aus dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert	rd. 693.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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



Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Sachwert (ohne Berücksichtigung eines evtl. Instandsetzungsaufwands o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis nicht realisiert werden. Insoweit ist der Sachwert in Ansehung des resultierenden Ertragswertes, der sich im vorliegenden Bewertungsfall als negativer Ertragswert in Höhe des Bodenwertes des Grundstücks ergibt, zu mindern.

Zur weiteren Marktanpassung ist der bereits marktangepasste Sachwert Wert in Höhe von 736.000,00 € um rd. 25 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 736.000,00 € \cdot 25 % = 552.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 251.000,00 € respektive zusammen rd. 803.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 5,9 % über dem Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks in Höhe von 758.000,00 € respektive mit 15,9 % noch deutlich über dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert (negativer Ertragswert) in Höhe von rd. 693.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 552.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 6.590,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 83,73 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. einem Preis von rd. 5.220,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 105,70 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA (bezogen auf das Wohngebäude ohne Heizraum-Anbau und ohne Garagentrakt) sowie dem rd. 47,6-fachen des zugrunde gelegte Jahresrohertrages in Höhe von 11.607,60 €/a auf Basis des ortsüblichen Nettokaltmiete.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1971 bis 1990 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 903 m² bzw. i.M. 608 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 97 m² bis 226 m² bzw. i.M. 160 m² in einer Spanne von 2.330,00 €/m² wGF bis 5.273,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.752,00 €/m² wGF bei zuletzt steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Marzahn liegt hiernach im Jahre 2021 in einer Spanne von 2.651,00 €/m² Wfl. bis 6.040,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.374,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Marzahn-Hellersdorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950-1989 in einer Spanne von 340.000,00 € (2.430,00 €/m² Wfl.) bis 540.000,00 € (3.860,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 440.000,00 € (3.140,00 €/m² Wfl.) und in mittlerer bis guter Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950-1989 in einer Spanne von 360.000,00 € (2.570,00 €/m² Wfl.) bis 570.000,00 € (4.070,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 465.000,00 € (3.320,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 110 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² bzw. i.M. 700 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei 480.000,00 € (entsprechend ca. 3.430,00 €/m² Wfl.) und in mittleren und guten Wohnlagen bei 510.000,00 € (entsprechend ca. 3.640,00 €) bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.



Unter Berücksichtigung der nach 2021 überwiegend noch weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Einfamilienhausgrundstück auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau 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 vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten aufgrund der vorliegenden Grundstücksgröße mit resultierendem Bodenwert angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 39,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 1,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1971 bis 1990 gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses bei Ansatz der bewertungsrelevanten Geschossfläche von ca. 105,70 m².

Der Wert liegt gleichfalls ca. 9,1 % über dem oberen Rahmenwert der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Marzahn bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 83,73 m² gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 70,7 % über dem oberen Rahmenwert (rd. 3.860,00 €/m²) der Kaufpreise für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von 1950 bis 1989 in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei Ansatz der Wohnfläche von 83,73 m² und in mittleren bis guten Wohnlagen ca. 61,9 % über dem oberen Rahmenwert (4.070,00 €/m²) bei Ansatz der Wohnfläche von 83,73 m² für entsprechende Objekte im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Marzahn-Hellersdorf 2022/2023.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 92,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt (rd. 3.430,00 €/m²) für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfachen bis mittleren Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 83,73 m² und ca. 81,0 % über dem Kaufpreisschwerpunkt (rd. 3.640,00 €/m²) für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 83,73 m² gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Marzahn-Hellersdorf 2022/2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Garagen- und Werkstatt- bzw. Lagergebäudes in Höhe von rd. 20.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Terrassenfläche nebst Zubehör auf dem Grundstück in Höhe von rd. 2.000,00 €, Erhöhung aufgrund der gestiegenen Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 26.000,00 €, Erhöhung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung in Höhe von rd. 203.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Instandsetzungs- und Abrissaufwand in Höhe von rd. 115.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 552.000,00 € + 20.000,00 € + 2.000,00 € + 26.000,00 € + 203.000,00 € ./ 115.000,00 € = 688.000,00 € bzw. rd. 690.000,00 €.



Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 6.530,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 105,70 m² wGF bzw. 8.240,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 83,73 m² Wohnfläche sowie das 59,4-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 11.607,60 €/a.

Der resultierende Verkehrswert entspricht bei hier vorliegendem negativem Ertragswert und marktangepasstem Sachwert dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert des Grundstücks (693.000,00 €, s.o.) bzw. liegt mit 0,4 % darunter.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) in 12685 Berlin-Marzahn (Bezirk Marzahn-Hellersdorf) zum Bewertungsstichtag 01. November 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

690.000,00 €
=====

(i.W. sechshundertneunzigtausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Umweltschutz) vom 12.10.2022 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster erfasst; konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

Zu b)

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Sachlage bisher durch die auf dem Anwesen wohnansässigen Nutzer des Grundstücks und nicht durch die Eigentümer des Grundstücks oder eine professionelle Fremdverwaltung.

Die Namen der Nutzer ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht.

Ein Wohngeld wird nicht erhoben - bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um Raumeigentum, sondern um ein nicht in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufgeteiltes Grundstück, das allerdings zur Realteilung geeignet ist.



Zu c)

Ein Mieter- oder Pachtvertrag bzw. sonstiger Nutzungsvertrag o.ä. ist nach diesseitigem Kenntnisstand bzw. Angabe der Grundstückseigentümer mit der Erbengemeinschaft oder den verstorbenen Voreigentümern nicht vereinbart.

Ein Miet- oder Pachtvertrag o.ä. ist nach Auskunft der Grundstückseigentümer bereits seit den 1960er Jahren noch mit auf dem Grundstück lediglich aufstehender Wochenendlaube bzw. seit Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses in den Jahren 1976/1977 nicht vereinbart.

Seitens der seither auf dem Grundstück wohnansässigen auch heutigen Nutzer besteht insoweit ein vertraglich nicht geregeltes Nutzungsverhältnis.
Die Namen der Nutzer ergeben sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht.

Das aufstehende Wohngebäude und die weiteren auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäude wurden nach Angabe der Grundstückseigentümer ohne deren Zustimmung bzw. ohne Genehmigung der bereits verstorbenen Voreigentümer des Grundstücks errichtet.

Das hier betroffene Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus und allen auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäuden wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als frei verfügbar für eine weitere Nutzung zugrunde gelegt.
Die bestehende offenbar mindestens ursprünglich illegale Nutzung wird als nicht nachhaltig nicht zugrunde gelegt - inwieweit aufgrund der offenbar mindestens seit 1990 fehlenden Einrede gegen die Nutzung ein Miet- oder Nutzungsverhältnis durch konkludentes Handeln entstanden ist, kann als Rechtsfrage durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden, wobei dem Vernehmen nach allerdings ein Nutzungsentgelt oder eine Pacht- oder Mietzahlung bisher nicht erfolgt sein soll, was einem konkludenten Verhalten entgegensteht.

Allerdings dürfte durch einen Ersteher nach Zuschlag in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ein Eigennutzungsbegehren vorgetragen und durchzusetzen sein, so dass die Annahme einer kurzfristig freien Verfügbarkeit begründet ist.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses ggf. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau besteht nach Sachlage in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht - das betreffende Objekt ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB bzw. kann unbeschränkt eigen genutzt werden.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wurde auf dem Grundstück Sachlage bis Anfang der 2000er Jahre als erweiterter Imbissstand mit Schankgarten-Vorbau als Wintergarten und gedeckte Freisitzfläche betrieben, die allerdings nach örtlichem Eindruck seither nicht mehr weitergeführt wurde und wird - tatsächlich war das Anwesen anlässlich des Ortstermins allerdings nicht zugänglich, so dass diesbzgl. Feststellungen auf dem Grundstück selbst nicht getroffen werden konnten.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. bzgl. des verbliebenen Professional-Küchen-Equipments im Imbissstand und des diesbzgl. rückwärtigen Küchen-Anbaus vorhanden, das allerdings bereits mehr als 20 Jahre alt sein dürfte und insoweit abgeschrieben und vermtl. zu gewerblichen Zwecken bereits aus energetischen Gründen nicht mehr nutzbar oder ggf. bereits nicht mehr funktionsfähig ist.



Das Grundstück sowie die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude respektive das Einfamilienhaus und die Nebengebäude waren anlässlich des angesetzten Ortstermins allerdings nicht zugänglich, so dass diesbzgl. örtliche Feststellungen nicht getroffen werden konnten (s.o.).

Zu g)

Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass für das Gebäude im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. im Sinne des am 01.11.2020 in Kraft getretenen neu eingeführten Energieeinsparungsgesetzes (GEG) liegt nicht vor bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer bzw. der Nutzer des Grundstücks oder sonstiger Verfahrensbeteiligter nicht beigebracht werden.

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.

Zu h)

Der Erhaltungszustand des Einfamilienhauses ist nach örtlichem Eindruck lediglich aus dem Straßenraum bei hier vorliegendem Baujahr 1977 des Wohnhauses vermtl. insgesamt zufriedenstellend - verschiedene Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernisse sowie durchzuführende Schönheitsreparaturen dürften aber bei Erhaltung des Einfamilienhauses und einem Nutzerwechsel erforderlich werden.

Die Freiflächen des Grundstücks wirken vernachlässigt; insbesondere die Einfriedung des Grundstücks weist partiell erhebliche Schäden auf. Die auf dem Grundstück vormals gewerblich genutzten Nebengebäude mit Imbissstand nebst Küchen-Anbau und Schankgarten-Umbauung als Wintergarten nebst separatem Toiletten-Schuppen dürften für eine weitere Nutzung nicht genehmigungsfähig und insoweit nicht mehr nutzbar und wegzunehmen sein. Der Instandsetzungs- und Rückbauaufwand bei Beibehaltung des Einfamilienhauses wird mit rd. 115.000,00 € in Ansatz gebracht - tatsächlich wird aber die völlige Freilegung des Grundstücks mit einem diesbzgl. Kostenaufwand von rd. 65.000,00 € für den Verkehrswert zugrunde gelegt.

Zu i)

Gemäß vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht, Denkmalschutz) vom 26.10.2022 liegen baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen für das hier betroffene Grundstück nicht vor.

Das Grundstück befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB. 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. Die maßgebliche Bebauung wird geprägt durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung als Einfamilienhäuser nebst ausgebautem Dachgeschoss in offener Bauweise und als Doppelhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser sowie die zur Wohnnutzung gehörenden Nebenanlagen (Carports, Garagen, Schuppen etc.).

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 bzw. aktueller Arbeitskarte ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W_3 mit einer GFZ bis 0,8 vorgesehen.



Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1-3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

Das betroffene Grundstück (Flurstück 48) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit 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), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Straßen) vom 07.10.2022 wird das betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmten Straßen „Am Schmeding“ und „Hagebuttenhecke“ erschlossen.

Die Erschließungsanlage ist erstmalig endgültig hergestellt. Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a des EBG können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlage nicht mehr erhoben werden.

Für das hier in Rede stehende Grundstück sind Erschließungsbeiträge nicht mehr zu entrichten; offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bzw. offener Forderungen oder gestundeter Beiträge bestehen insoweit nicht.

Es sind nach vorliegender Bescheinigung nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage weder Straßenlandabtretungen noch Straßenlandeinziehungen zu erwarten. Einzutragende Dienstbarkeiten zugunsten des Landes Berlin sind nicht vorgesehen.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf (Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz) vom 27.10.2022 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.



Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage 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 auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus und die aufstehenden Nebengebäude waren allerdings anlässlich des angesetzten Ortstermins nicht zugänglich (s.o.).

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

Berlin-Charlottenburg, den 30. November 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Straße Hagebuttenhecke nach Süd-Osten mit Lage des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Straße Hagebuttenhecke nach Süd-Osten mit Lage des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) zur Straße Hagebuttenhecke mit aufstehender Grenzgarage im Vordergrund und anbindendem Imbissstand nebst Wintergarten-Vorbau im Hintergrund



Blick aus der Straße Am Schmeding mit links im Bild einmündender Straße Hagebuttenhecke auf das Eckgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48)



Blick in die Straße Am Schmeding nach Nord-Osten mit Lage des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Straße Am Schmeding nach Süd-Westen mit Lage des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Harbertssteig im Einmündungsbereich zur Straße Am Schmeding mit dort auf der nord-westlichen Straßenseite anbindendem Eckgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Pfeil)



straßenseitige Front des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) zur Straße Am Schmeding mit straßenseitiger Einfriedung und Zugangspforte zur Zuwegung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



straßenseitige Front des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) zur Straße Am Schmeding mit straßenseitiger Einfriedung und Zugangspforte zur Zuwegung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses



Zugangspforte zur Zuwegung des auf dem Eckgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) aufstehenden Einfamilienhauses



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung in den zum rechten bzw. nord-östlichen Bauwich des auf dem Eckgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) aufstehenden Einfamilienhauses orientierten Grundstücksteil entlang der rechten Grundstücksgrenze



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die zum rechten bzw. nord-östlichen Bauwich orientierte Giebelseite des auf dem Eckgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) aufstehenden Einfamilienhauses



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die zum rechten bzw. nord-östlichen Bauwich orientierte Giebelseite des auf dem Eckgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) aufstehenden Einfamilienhauses



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die zum rechten bzw. nord-östlichen Bauwich orientierte Giebelseite sowie die straßenseitige Front des auf dem Eckgrundstück aufstehenden Einfamilienhauses



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung bzw. die Zugangspforte auf die straßenseitige Front des auf dem Eckgrundstück Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) aufstehenden Einfamilienhauses



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die zum linken bzw. süd-westlichen Bauwich orientierte Giebelseite sowie die straßenseitige Front des auf dem Eckgrundstück aufstehenden Einfamilienhauses



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die zum linken bzw. süd-westlichen Bauwich orientierte Giebelseite sowie die straßenseitige Front im Bereich des straßenseitigen Vorbaus mit zur Terrasse orientierter Hauseingangstür des auf dem Eckgrundstück aufstehenden Einfamilienhauses



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte Einfriedung auf die zum linken bzw. süd-westlichen Bauwich orientierte Giebelseite sowie die straßenseitige Front des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses mit aufgehender Hochhausbebauung im Hintergrund



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die straßenseitige Front des auf dem Eckgrundstück aufstehenden Einfamilienhauses im Bereich der davor belegenen Gartenterrasse sowie auf die im Hintergrund sichtbaren Nebengebäude mit Grenzgaragen-Erweiterung, Küchen-Anbau an den Imbissstand sowie Imbissstand mit straßenseitigem Wintergarten-Anbau (v.r.n.l.)



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die straßenseitige Front und linke Giebelseite des Einfamilienhauses rechts im Bild und einem dahinter belegenen Teil der Nebengebäude mit Grenzgaragen-Erweiterung



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die linke Giebelseite des Einfamilienhauses rechts im Bild und einem dahinter belegenem Teil der Nebengebäude mit Grenzgaragen-Erweiterung



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf die im Hintergrund rechts belegene Grenzgaragen-Erweiterung, den Küchen-Anbau an den Imbissstand sowie Imbissstand mit straßenseitigem Wintergarten-Anbau und Toilettenhäuschen (v.r.n.l.)



Blick über die zur Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf den im Bild rechts belegenen Küchen-Anbau an den Imbissstand sowie Imbissstand mit straßenseitigem Wintergarten-Anbau und Toilettenhäuschen im Vordergrund links (v.r.n.l.)



Blick über die zum Einmündungsbereich der Straße Hagebuttenhecke in die Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf das Toilettenhäuschen im Vordergrund links und das Einfamilienhaus im Hintergrund



Blick über die zum Einmündungsbereich der Straße Hagebuttenhecke in die Straße Am Schmeding orientierte straßenseitige Einfriedung auf das Toilettenhäuschen mit links daneben belegenem extrem durch Vegetation eingewuchertem gedecktem Unterstand



Blick aus dem Einmündungsbereich der Straße Hagebuttenhecke in die Straße Am Schmeding nach Nord-Westen in die Straße Hagebuttenhecke mit Lage des Bewertungsobjekte auf der rechten Straßenseite und Lage des Toilettenhäuschens rechts im Bild



straßenseitige Front zur Straße Hagebuttenhecke mit aufstehendem Imbissstand nebst Wintergarten-Vorbau im Hintergrund und gleichfalls völlig durch Dschungel-artigen Vegetationsbestand zugewucherter „Werbeträger-Galgen“ mit Leuchttransparent und Zugangspforte rechts



völlig durch Dschungel-artigen Vegetationsbestand überwuchertes „Werbeträger-Galgen“ mit Leuchttransparent und zugewucherte Zugangspforte zum Schankgarten-Unterstand des Imbissstands



straßenseitige Front des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) zur Straße Hagebuttenhecke mit aufstehender Grenzgarage im Vordergrund und rechts im Bild anbindendem Imbissstand nebst Wintergarten-Vorbau



straßenseitige Front des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) zur Straße Hagebuttenhecke mit aufstehender Grenzgarage im Vordergrund und rechts im Bild anbindendem Imbissstand nebst Wintergarten-Vorbau



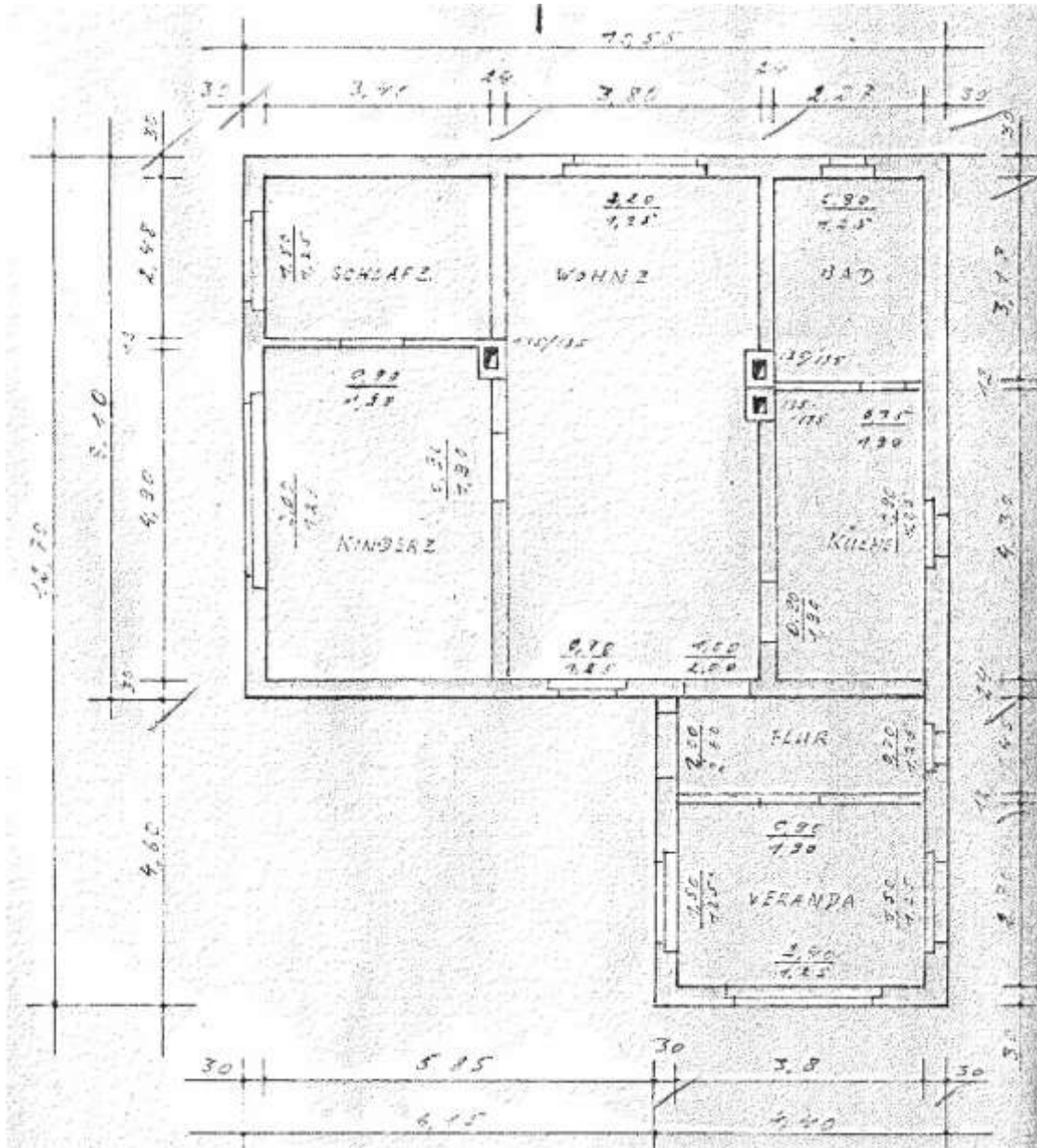
straßenseitige Front des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) zur Straße Hagebuttenhecke mit aufstehender Grenzgarage



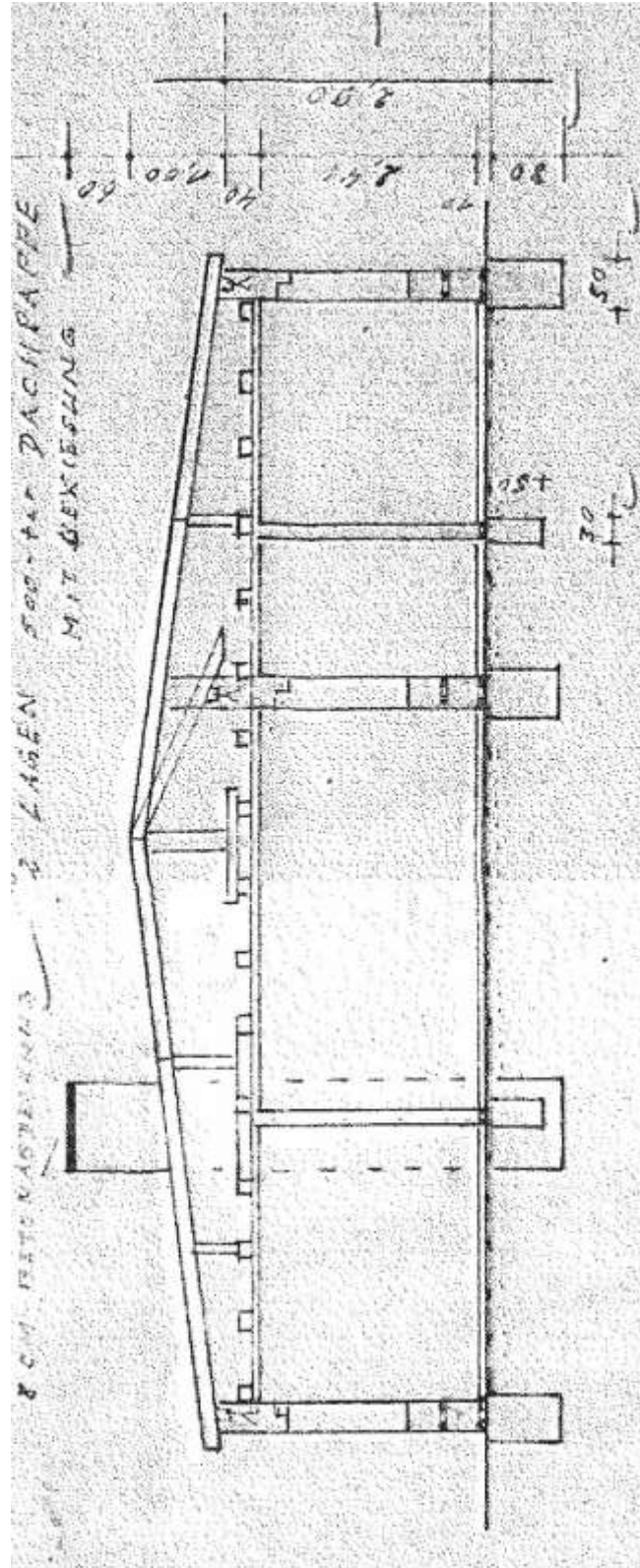
straßenseitige Front des Eckgrundstücks Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 (Flurstück 48) zur Straße Hagebuttenhecke mit aufstehendem Wintergarten-Vorbau und dahinter anbindendem Imbissstand



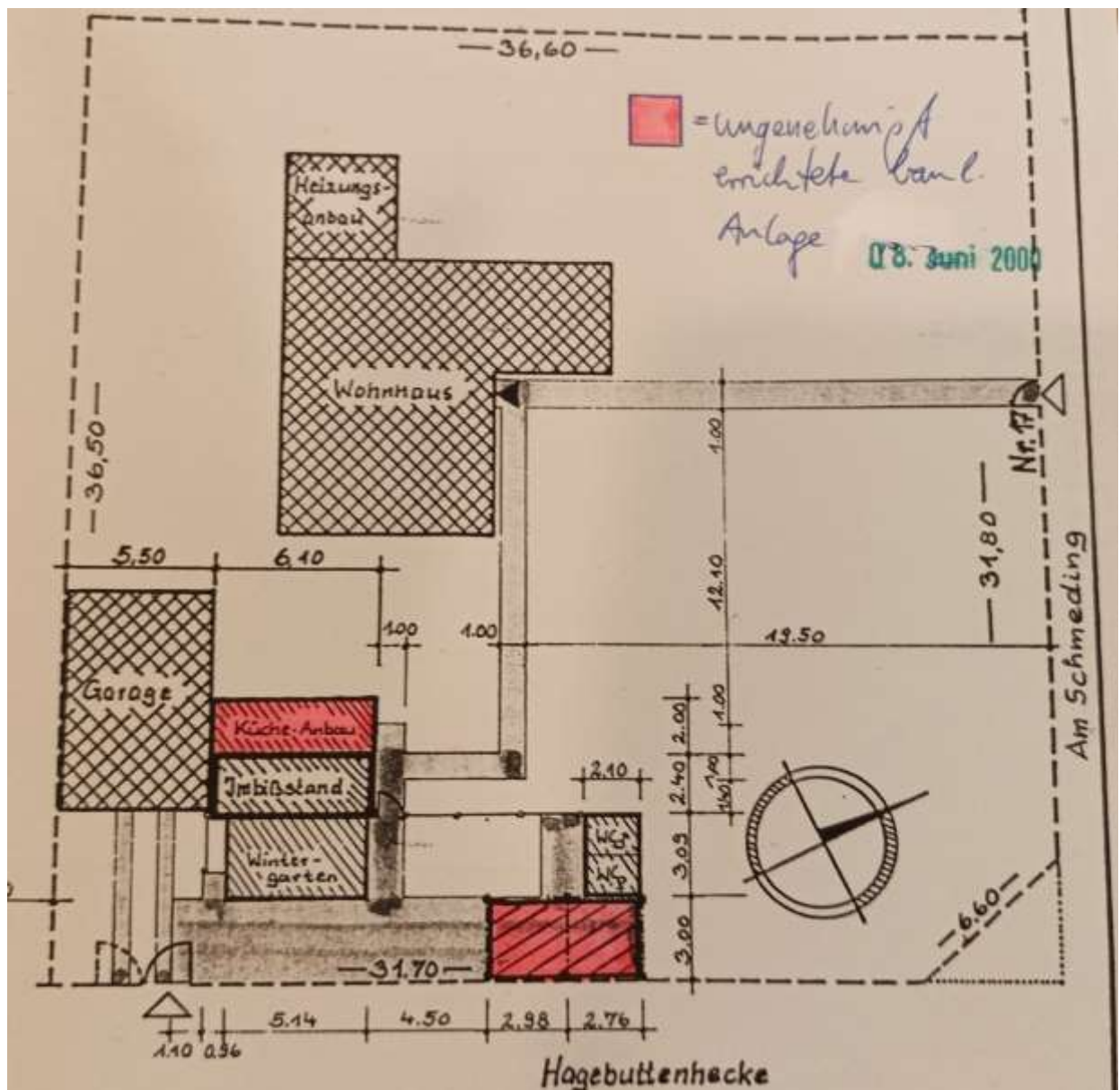
F. ANLAGEN



Grundriss EG des EFH zur Baugenehmigung mit Zustimmung Nr. 5933 vom 12.07.1976



Gebüdeschnitt des EFH zur Baugenehmigung mit Zustimmung Nr. 5933 vom 12.07.1976



Lagepl. zur BG Nr.1353/02 vom 09.10.2000 für den Küchen-Anbau und den gedeckten Freisitz



Grdst. Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 - 12685 Berlin-Marzahn, Bezirk Marzahn-Hellersdorf



Flurkarte (fis-broker)



Grdst. Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 - 12685 Berlin-Marzahn, Bezirk Marzahn-Hellersdorf



Lageplan (fis broker)



Grdst. Am Schmeding 17, Hagebuttenhecke 7 - 12685 Berlin-Marzahn, Bezirk Marzahn-Hellersdorf



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern