



## Gutachten Nr. 10376

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

**Straße 31 Nr. 10**

in

**13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)**

-Grundbuch von Weißensee - Blatt 8328 N-



EFH auf dem Grundstück Straße 31 Nr. 10



Zufahrt mit GFL-Recht auf dem Grdst. Nr. 10



Grundrisse EG und DG - EFH Str. 31 Nr. 10



Flurkarte (Grundstück Straße 31 Nr. 10)

**Auftraggeber:**  
**Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Pankow**  
**38 K 2/24**

**Verkehrswert:**

**550.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**23.04.2024**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtenauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	12
4. Gebäudedaten (technisch) .....	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung .....	32
C. Bewertung .....	34
1. Bewertungsgrundlagen .....	34
2. Bodenwert.....	35
3. Sachwert.....	36
4. Ertragswert.....	41
5. Verkehrs-/Marktwert .....	43
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	48
E. Fotoseiten.....	52
F. Anlagen .....	A1

3 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem 1½-geschossigen freistehenden nicht unterkellerten Einfamilienhaus aus dem Jahre 1997 mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachraum sowie darüber belegenen Spitzboden als sogen. Kofferboden unter einem ca. 38°/40° geneigtem Krüppelwalmdach als Fertighaus in Holzgroßtafelbauweise auf Betonsohle mit Holzbalkendecken über dem Erd- und dem Dachgeschoss zum Spitzboden bebautes Grundstück.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist außerdem ein etwa zeitgleich errichteter hölzerner Carport für 1 PKW mit Nebengelass als offener Geräteschuppen vorhanden.

- **Zuschnitt:**

Das hier betroffene Einfamilienhaus verfügt über 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Badezimmer, Gäste-Toilette sowie eine aus dem Erdgeschoss zugängliche vor der südlichen Giebelseite belegene Gartenterrasse. Zusätzlich ist in dem Gebäude ein Spitzboden als sogen. Kofferboden vorhanden.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) mit aufstehendem Einfamilienhaus weist eine Größe von 521 m<sup>2</sup> auf und liegt als Vordergrundstück an einer öffentlichen Straße, die nach örtlichem Eindruck bisher nicht abschließend ausgebaut ist.

Zu dem in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 10A (Flurstück 288 als Trennstück B) besteht nach vorliegendem amtlichem Lageplan zum Teilungsantrag vom 21.08.1996 bzw. der Teilungsgenehmigung vom 13.11.1996 für das vormals ungeteilte und insoweit größere Grundstück bzw. dem amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr. Ing Horst Borgmann vom 29.10.1996 zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 über das hier betroffene Vordergrundstück (Trennstück A) ein GFL-Recht respektive ein ca. 3,00 m breiter und  $(ca. 34,20\text{ m} + ca. 32,50\text{ m}) \times \frac{1}{2} = ca. 33,35$  langer Erschließungskorridor vor der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von  $ca. 33,35 \times 3,00\text{ m} = ca. 100,05\text{ m}^2$ , das als Grunddienstbarkeit dinglich auf dem dienenden Grundstück gesichert ist - dem Vernehmen nach soll im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs des herrschenden Grundstücks ein diesbzgl. Herrschvermerk ausgewiesen sein.

Dieses GFL-Recht respektive die Erschließung des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 10A (Flurstück 288) war gemäß Teilungsgenehmigung vom 13.11.1996 öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern - eine entsprechende Baulasteintragung zulasten des hier betroffenen Grundstücks erfolgte gemäß Baulastenauskunft vom 25.04.2024 indes allerdings nicht.

Tatsächlich verläuft das auf dem hier betroffenen Grundstück nach amtlichem Lageplan ausgewiesene GFL-Recht zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 10A (Flurstück 288) aber nicht mit einer Breite von 3,00 m unmittelbar hart entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks, sondern liegt von dem insoweit vorgesehenen Erschließungskorridor lediglich mit hälftigem Anteil bzw. einer Breite von 1,50 m und einer mittleren Länge des Erschließungskorridors von  $(ca. 34,20\text{ m} + ca. 33,35\text{ m}) \times \frac{1}{2} = ca. 33,78$  respektive einer Fläche von  $ca. 33,78 \times 1,50\text{ m} = ca. 50,67\text{ m}^2$  auf dem hier betroffenen Grundstück.

Der weitere Teil der Erschließungsfläche liegt als GFL-Recht auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 12 (Flurstück 285), wobei offensichtlich eine Mitbenutzung des insoweit verschobenen GFL-Rechts auch zugunsten des in Hinterliegerlage des Nachbargrundstücks belegenen Grundstücks Straße 31 Nr. 12A (Flurstück 286) besteht.



In dem amtlichen Teilungs- und Lageplan zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudes ist eine tatsächlich vorliegende Verschiebung des GFL-Rechts auch zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 12A (Flurstück 286) nicht ausgewiesen.

Eine diesbzgl. dingliche Sicherung ist in dem vorliegenden Grundbuch nicht ausgewiesen - auch in der Grundakte konnte eine diesbzgl. notarielle Urkunde durch den Unterzeichneten nicht vorgefunden werden.

Für die derzeit bestehende Erschließung des Carports auf dem hier betroffenen Grundstück über einen Zufahrtsskorridor mit hälftigem Anteil auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück besteht nach Sachlage insoweit keine diesbzgl. dingliche Sicherung oder Baulast. Ebenso ist die Erschließung des Nachbargrundstücks und dessen Hinterliegergrundstücks über das hier betroffene Grundstück mit hälftiger Nutzung des Erschließungskorridors nicht gesichert. Diesbzgl. Klärungen und Sicherungen sind herbeizuführen oder ein ggf. erforderlicher Rückbau und die Neuanlegung eines Erschließungskorridors entsprechend den ursprünglich genehmigten Bauvorlagen zu realisieren.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches ist eine Grunddienstbarkeit als GFL-Recht zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 10A (Flurstück 288) ausgewiesen. Eine Baulasteintragung zulasten des hier betroffenen Vordergrundstücks ist nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist vermtl. einen insgesamt zeitgerechten Ausbau mit Gas-Zentralheizung und Kombitherme u.a. vermtl. mit Fußbodenheizung mindestens im Erdgeschoss und vermtl. im Badezimmer im Dachgeschoss nebst zentraler Warmwasserversorgung und Kunststoff-Abgassystem über Dach auf - das Wohngebäude war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Zusätzlich ist nach Sachlage ein massiver Rauchgasschornstein für eine Kaminfeuerstelle vorhanden. Frischwasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind an das jeweilige kommunale Netz angeschlossen und erdverlegt auf das Grundstück geführt.

Es sind zeitgerecht verbaute Kunststoff-Isolierglasfenster und 5 Dachflächenfenster vermtl. als Holz-Isolierglasfenster bzw. ein Schornsteinfegerausstieg mit Kunststoffrahmen und Acryl-Verglasung sowie eine 2 thermisch getrennte Hauseingangstüren vermtl. in einbruchshemmender Ausführung entsprechend den Fenstern vorhanden - Rollanlagen sind nicht verbaut.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind nach Sachlage zeitgerecht. Ebenso dürften insgesamt noch zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Gästetoilette vorhanden sein. Die vorhandene Einbauküchenausstattung dürfte gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand stammen. Die Räume im Erdgeschoss und das Badezimmer im Dachgeschoss weisen durchweg großformatige Keramik- oder Feinsteinzeugfliesung (30 cm x 30 cm) - im Dachgeschoss sind vermtl. ansonsten Holz- oder Laminatböden vorhanden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers nicht vor.

Die Wohnfläche ergibt sich anhand der Ausweisung einer Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes mit insgesamt 127,95 m<sup>2</sup> (ohne Ansatz der Gartenterrasse).

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ohne Ansatz der Gartenterrasse ca. 79,45 m<sup>2</sup> und auf das Dachgeschoss ca. 48,50 m<sup>2</sup> - die Gartenterrasse vor der südlichen Giebelseite respektive



zwischen den beiden Doppelflügel-Fenstertüren des Wohnzimmers weist nach diesseitiger grob überschläglicher Ermittlung anhand von Satellitenaufnahmen (Google Earth) eine Fläche von ca. 6,00 m x ca. 3,00 m = ca. 18,00 m<sup>2</sup> auf. Bei Ansatz einer Freisitzfläche mit ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ergibt sich die als Wohnfläche anrechenbare Terrassenfläche mit 4,50 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit für das Einfamilienhaus mit 132,45 m<sup>2</sup>.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 287) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden weitgehend durch den Eigentümer allenfalls temporär eigengenutzt - tatsächlich soll das Haus nach Auskunft aus der Nachbarschaft aber trotz vollständiger Möblierung seit mindestens 1 Jahr nicht mehr genutzt werden, wobei allerdings eine Beheizung über die kalte Jahreszeit vorgenommen wird.

Nach Sachlage befindet sich der Hauptwohnsitz des Grundstückseigentümers als Erbe der Voreigentümer nicht auf dem hier betroffenen Grundstück.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks respektive des aufstehenden Einfamilienhauses ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses dürfte zufriedenstellend sein. Die Freiflächen des Grundstücks wirken leicht vernachlässigt. Der Carport nebst Nebengelass wirkt gleichfalls leicht vernachlässigt.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht vorgenommen werden, so dass weitgehend Annahmen über den Ausbauzustand und Erhaltungszustand zu treffen waren.

Diesseitig wird allenfalls von dem Erfordernis einer Erneuerung der Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront und der Beschläge der weiteren Hauseingangstür, der Erneuerung der Gastherme bzw. ggf. des Einbaus einer Wärmepumpe sowie turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug durch einen Dritten ausgegangen.

Nachteilig ist die derzeit bestehende Erschließung des Carports über einen Zufahrtskorridor mit hälftigem Anteil auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ohne diesbzgl. dingliche Sicherung oder als Baulast. Ebenso ist die Erschließung des Nachbargrundstücks und dessen Hinterliegergrundstücks über das hier betroffene Grundstück mit hälftiger Nutzung des Erschließungskorridors nicht gesichert. Diesbzgl. Klärungen und Sicherungen sind herbeizuführen oder ein ggf. erforderlicher Rückbau und die Neuanlage eines Erschließungskorridors entsprechend den ursprünglich genehmigten Bauvorlagen zu realisieren.

Diesseitig wird grob überschläglich von einem Instandsetzungsvolumen von rd. 30.000,00 € ausgegangen, das im Verkehrswert berücksichtigt ist.

**Verkehrswert am 23.04.2024 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**550.000,00 €**





## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin  
Beschluss vom 21.03.2024 mit Verfügung vom 22.03.2024 sowie Posteingang am 26.03.2024
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K2/24
- **Wertermittlungstichtag:**  
23. April 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
23. April 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Dienstag, der 23.04.2024  
anwesend:
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Grundstückseigentümer gemäß Abt. I Nr. 4 des vorliegenden Grundbuchs als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) konnte anlässlich des Ortstermins trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das in Rede stehende Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus nebst rückwärtigem Carport war allerdings aufgrund eines für ein Hinterliegergrundstück bestehenden GFL-Rechts zugänglich - das aufstehende Einfamilienhaus selbst war nicht zugänglich.

Seitens des Unterzeichneten konnten anlässlich des Ortstermins ausreichende Feststellungen über die Freiflächen des Grundstücks getroffen werden. Feststellungen bzgl. des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes konnten lediglich partiell von außen durch die Fensterschreiben getroffen werden.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes werden insofern überwiegend Annahmen getroffen. Die Bewertung des Grundstücks erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

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:**  
Weißensee, Blatt 8328 N  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**  
296, 287 (521 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
521 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Straße 31 Nr. 10, Heinersdorf (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Weißensee, Blatt 10850 N. Gemäß Bewilligungen vom 18.06.1996 und 30.09.1997 (Notarin Gisela Weise, UR-Nrn. 432/96, 694/97) eingetragen und vermerkt gem. § 9 GBO am 30.11.1997.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 04.03.2024

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zunächst 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 Vorderlieger-Reihengrundstücks als Wohngrundstück mit dem Flurstück 287 ist unregelmäßig.

Die nach Westen orientierte Straßenfront zur Straße 31 weist eine Länge von ca. 12,02 m + ca. 5,98 m = ca. 18,00 m mit einem kaum merklichen Knick zwischen den beiden Teilstrecken auf. Die linke bzw. nördliche Grundstücksgrenze weist zunächst von Straßenraum raus echtwinklig abgehend eine Teilstrecke mit einer Länge von ca. 16,00 m und hiernach mit einem Knick unter flachem Winkel nach Süd-Osten eine weitere Teilstrecke mit einer Länge von ca. 18,20 m auf.



Die rechte bzw. südliche Grundstücksgrenze weist zunächst von Straßenraum aus rechtwinklig abgehend eine Teilstrecke mit einer Länge von ca. 16,60 m und hiernach mit einem Knick unter flachem Winkel nach Süd-Osten eine weitere Teilstrecke mit einer Länge von ca. 9,50 m auf.

Die rückwärtige nach Süd-Osten zu einem Hinterliegergrundstück orientierte Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 16,30 m entsprechend der Breite im rückwärtigen Teil des Grundstücks auf - siehe anliegende Flurkarte.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 3,4 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks als Wohngrundstück (Flurstück 287) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus in sogen. 1. Baureihe und ausreichenden Grenzabständen bzw. einem ca. 5,00 m tiefen Vorgartenstreifen zum Straßenraum zweckmäßig.

Das in Hinterliegerlage belegene Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 10A (Flurstück 288 als Trennstück B) ist nach vorliegendem amtlichem Lageplan zum Teilungsantrag vom 21.08.1996 bzw. der Teilungsgenehmigung vom 13.11.1996 für das vormals ungeteilte und insoweit größere Grundstück bzw. dem amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr. Ing Horst Borgmann vom 29.10.1996 zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 ausschließlich über das hier betroffene Vordergrundstück (Trennstück A) respektive einen ca. 3,00 m breiten und  $(ca. 34,20\text{ m} + ca. 32,50\text{ m}) \times \frac{1}{2} = ca. 33,35$  langen Erschließungskorridor vor der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von  $ca. 33,35 \times 3,00\text{ m} = ca. 100,05\text{ m}^2$  auf der Grundlage eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL-Recht) erschlossen.

Dieses GFL-Recht respektive die Erschließung des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 10A (Flurstück 288) war gemäß Teilungsgenehmigung vom 13.11.1996 öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern - eine entsprechende Baulasteintragung zulasten des hier betroffenen Grundstücks erfolgte gemäß Baulastenauskunft vom 25.04.2024 indes allerdings nicht. Tatsächlich wurde lediglich eine privat-rechtlich dingliche Sicherung der Erschließung zugunsten des Hinterliegergrundstücks durch Eintragung eines GFL-Rechts in Abteilung II Nr. 3 des vorliegenden Grundbuchs vorgenommen (s.o.).

Allerdings verläuft das auf dem hier betroffenen Grundstück nach amtlichem Lageplan ausgewiesene GFL-Recht zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 10A (Flurstück 288) aber abweichend nicht mit einer Breite von 3,00 m unmittelbar hart entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks.

Tatsächlich liegen von dem insoweit vorgesehenen GFL-Recht lediglich der hälftige Anteil mit 1,50 m Breite und einer mittleren Länge des Erschließungskorridors von  $(ca. 34,20\text{ m} + ca. 33,35\text{ m}) \times \frac{1}{2} = ca. 33,78$  respektive einer Fläche von  $ca. 33,78 \times 1,50\text{ m} = ca. 50,67\text{ m}^2$  auf dem hier betroffenen Grundstück. Der weitere Teil der Erschließungsfläche liegt als vermeintliches GFL-Recht auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 12 (Flurstück 285), wobei offensichtlich eine Mitbenutzung des insoweit verschobenen GFL-Rechts auch zugunsten des in Hinterliegerlage des Nachbargrundstücks belegenen Grundstücks Straße 31 Nr. 12A (Flurstück 286) besteht.

In dem amtlichen Teilungs- und Lageplan zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudes ist eine tatsächlich vorliegende Verschiebung des GFL-Rechts auch zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 12A (Flurstück 286) nicht ausgewiesen.

Eine diesbzgl. dingliche Sicherung ist in dem vorliegenden Grundbuch nicht ausgewiesen - auch in der Grundakte konnte eine diesbzgl. notarielle Urkunde durch den Unterzeichneten nicht vorgefunden werden.





- **Bauwich:**

Im rechten bzw. südlichen Bauwich beträgt der Grenzabstand des 1½-geschossigen Einfamilienhauses mit unter ca. 38°/40° symmetrisch geneigtem Krüppelwalmdach ca. 4,38 m und im linken bzw. nördlichen Bauwich ca. 3,50 m.

Der Grenzabstand des Wohngebäudes auf die rückwärtige bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze zu dem süd-östlichen Nachbargrundstück in Hinterliegerlage beträgt von der süd-östlichen Gebäudeecke aus ca. 15,00 m und der Grenzabstand auf die nord-östliche Grundstücksgrenze zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück beträgt von der nord-östlichen Gebäudeecke aus ca. 8,00 m. Die Vorgartentiefe des hier betroffenen Grundstücks beträgt 5,00 m.

Vor der rückwärtigen bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich gemäß amtlichem Lageplan zur Baugenehmigung Nr. 00578/2000 vom 12.10.2000 eine Grenzbebauung über 4,10 m Länge unmittelbar neben dem ehemals mit 3,00 m Breite vorgesehenen GFL-Recht als hölzerner Carport mit Nebenglass und einer Grundfläche von 4,10 m x 6,00 m = 24,60 m. In der Flurkarte ist der Carport nicht ausgewiesen.

Eine Grenzbebauung von benachbarten Grundstücken aus liegt zu dem hier betroffenen Grundstück nach örtlichem Eindruck nicht vor (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan. Von der Straße aus liegt gemäß amtlichem Lageplan zur Baugenehmigung des Wohngebäudes bei ausgewiesenen Höhenkoten im Straßenraum von ca. 99,90 m üNNH zur rückwärtigen Grundstücksgrenze bis ca. 99,34 m üNNH ein leichtes Gefälle mit einem Höhenunterschied von i.M. rd. 0,50 m vor, das örtlich allerdings kaum wahrnehmbar ist.

Das Erdgeschoss- bzw. Hauseingangsniveau im linken Bauwich und an der straßenseitigen Front des Einfamilienhauses liegt lediglich 1 Stufe über Terrainniveau - die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss sollte allerdings nach amtlichem Lageplan bei 99,69 m respektive insoweit 2 cm über Terrain-Niveau bei einer Höhenkote unmittelbar vor der Hauseingangsfront von 99,67 m üNNH liegen.

Tatsächlich wurde die Ausführung hiervon abweichend realisiert, so dass ein barrierefreier Zugang im Bereich der Hauseingangstüren nicht besteht. Allerdings besteht zu der an das Wohnzimmer anbindenden Gartenterrasse über die verschiedenen Fenstertüren ein nahezu barrierefreier Zugang mit nur sehr flachen Fenstertür-Schwellen.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks mittel schluffiger Sand, mittel lehmiger Sand und Mittelsand im Oberboden sowie mittel sandiger Lehm, mittel lehmiger Sand, sandiger Schluff, mittel schluffiger Sand und Mittelsand im Unterboden sowie unmittelbar östlich im Nahbereich angrenzend Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden u.a. mit eckig-kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser auf dem hier betroffenen Grundstück ist nach diesseitiger Einschätzung lagetypisch.



Eine Grundwassergefährdung besteht nicht. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020) beträgt der Flurabstand des Grundwassers ca. 10,00 m bis 15,00 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 10.04.2024 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt 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 Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Vorsorglich wird seitens der Behörde darauf hingewiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung - charakteristisch sind 1- bzw. 1½- bis 2- bzw. 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise weitgehend als freistehende Gebäude. Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nähere Umgebung faktisch einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Hiernach handelt es sich um voll erschlossenes Bauland mit einer Baustufe von II/2 bzw. einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden gemäß diesseitiger Einschätzung, wobei eine Bebauung in sogen. 2. Baureihe zwar nicht ortstypisch ist, aber vereinzelt vorliegt und damit auch in der näheren Umgebung in Betracht zu ziehen ist.

Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB - allerdings befindet sich das Grundstück in einem Bereich, für den sogen. Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB vor Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs erfolgen (Amtsblatt Nr.38 vom 09.09.2016, D. 2324).



Das Grundstück befindet sich insoweit auch im Bereich der Verordnung über die ein Vorkaufsrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Blankenburger Pflasterweg / Heinersdorfer Straße sowie daran anschließende Flächen der Ortsteile Blankenburg, Heinersdorf und Französisch Buchholz im Bezirk Pankow vom 27.06.2017 besteht (GVBl. Nr. 17 vom 11.07.2017, S. 351).

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

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

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier als Wohnbaufläche  $W_4$  mit einer GFZ bis 0,4 vorgesehen. Unmittelbar nord-östlich hinter dem hier betroffenen Grundstück belegenen Hinterliegergrundstück befindet sich ein weiträumiges Gebiet als gewerbliche Baufläche und nord-östlich des Bewertungsobjektes befindet sich hinter dem Wendebereich (Rotunde) der als Sackgasse ausgebildeten Straße 31 eine größere Grünfläche mit Nutzung als Kleingartenanlage mit nord-östlich dahinter vorgesehener weiterer gewerblicher Baufläche u.a. mit Betriebshof (Bahn und Bus), wobei diese Fläche bisher noch als Landwirtschaftsfläche genutzt wird.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt gemäß den Bauvorlagen aus dem Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes und diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 für das hier betroffene Grundstück sowie der amtl. Flurkarte ca. 95,23 m<sup>2</sup> mit gartenseitiger Auslucht (ohne Berücksichtigung des Dachraums als Nicht-Vollgeschoss, ohne Berücksichtigung des Spitzboden mit l.H. unter dem First < 1,50 m bzw. ca. 1,38 m - eine Unterkellerung ist nicht vorhanden) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. 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 0,183 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als



Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 95,23 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,183 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche (Flurstück 287) von 521 m<sup>2</sup>.

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt 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: das Dachgeschoss ist voll ausgebaut, ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden - keine Unterkellerung):

$95,23 \text{ m}^2 + (94,42 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 166,05 \text{ m}^2$  für das Erdgeschoss mit Erker sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss) auf der Grundlage der Grundfläche des Gebäudestamms ohne Erker mit einer wGFZ von 0,319 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,183 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 521 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (s.o.).

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

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 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, Terrassenflächen, Tiefgaragen-, Garagen- oder Carport- bzw. PKW-Stellplatzflächen, Gartenhäuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Elektro- und Telefonleitungen sowie Breitbandkabelnetz-Leitungen sind im Straßenraum vorhanden und werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anliegenden Grundstücke geführt - Elektroleitungen werden aus dem öffentlichen Straßenraum ggf. teilweise über Freileitungen der im Straßenraum vorhandenen Strommasten auf die anbindenden Grundstücke bzw. von dort unterirdisch auf die Grundstücke geführt. Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) handelt es sich bei dem hier betroffenen Gebiet um ein bebautes Siedlungsgebiet ohne Kanalisation. Insoweit wären die Grundstücke hier mit Sammelgruben ausgestattet, deren Inhalt turnusmäßig abzufahren wäre.



Allerdings liegt nach örtlicher Feststellung im Straßenraum mindestens Schmutzwasserkanalisation entsprechend der für das dem hier betroffenen Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite belegene Wohnquartier an.

Tatsächlich ist für das Wohnquartier auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite in dem Plan der Senatsverwaltung (Umweltatlas) Schutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation ausgewiesen.

Regenwasser wird insoweit im Untergrund auf den Grundstücken selbst bzw. an den unbefestigten Randstreifen im Straßenraum verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 04.04.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Straße 31“ erschlossen.

Nach diesseitiger Einschätzung werden nach der derzeitigen Rechtslage voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die „Straße 31“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück anfallen - ob und zu welchem Zeitpunkt diese konkret anfallen, lässt sich derzeit nicht sagen.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung aber nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 25.04.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht 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 Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) befindet sich in nördlicher Randlage des Ortsteils Heinersdorf noch vergleichsweise zentral im nord-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Pankow deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.





Die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg beträgt ca. 300 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow ca. 750 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Weißensee ca. 1.200 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 870 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit ca. 3.000 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 3.700 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 6.700 m süd-westlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 11.000 m west-süd-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Die kürzeste Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks mit angrenzender Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des Ortsteil Lindenberg im Landkreis Barnim des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 4.600 m (Luftlinie) nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der Straße 31 handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße im Bereich einer 30-km/h-Zone als Sackgasse mit Wendebereich vor einer Kleingartenanlage in ca. 40 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich ausschließlich auf Anliegerverkehr zu den hier anliegenden Wohngrundstücken sowie der Kleingartenanlage „Familiengärten“ an der nördlichen Kopfseite der Straße und der Wohnquartiers.

Die Straße weist gegenläufige Richtungsverkehr mit beidseitig auf den unbefestigten Randstreifen bestehenden Parkmöglichkeiten. Der Fahrdamm selbst weist lediglich für nur eine Fahrzeugbreite eine ausreichend breite Asphaltdecke auf - entgegenkommendem Richtungsverkehr ist insoweit auf die unbefestigten Randstreifen auszuweichen.

Die unbefestigten Randstreifen sind weitgehend verkarstet und weisen nur partiell in den Randbereichen spärlichen Vegetationsbesatz zumeist als Rasenwildwuchs auf. In den Bereichen verbliebener Grünflächen mit Rasenbesatz wurden seitens der Eigentümer anliegender Grundstücke mit unzulässigem Eingriff in den Verkehr bzw. den Straßenraum Pollerstäbe eingebracht, um so ein Parken auf den Randstreifen zu unterbinden.

Bordschwellen sind im Straßenraum nicht vorhanden. Ein auf der westlichen Straßenseite hinter dem unbefestigten Randstreifen belegener Fußweg ist ebenerdig zum Seitenstreifen und dem Fahrdamm angelegt und mit alter DDR-typischer Betonwegeplattierung befestigt. Auf der östlichen Straßenseite ist kein Fußweg angelegt.

Auf der östlichen Straßenseite befinden sich allerdings noch im Bereich des Straßenraums Betonmasten mit Überland-Stromleitungen als Freileitungen, die die anliegenden Grundstücke allerdings erdverlegt mit Strom versorgen.

Beleuchtungselemente sind als noch aus DDR-typischer Produktion erhaltene Lampen an den Strommasten selbst verwahrt, so dass eine ausreichende Straßenraumbeleuchtung vorhanden ist.

Kanalisation ist vorhanden, Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.



Das Stellplatzangebot für PKW im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der nur geringen Wohndichte mit auf den an die Straße anbindenden Grundstücken selbst in der Regel vorhandenen Garagen und ungedeckten Stellplätzen ausreichend.

Die Lage ist nach örtlichem Eindruck ruhig - anlässlich des Besichtigungstermins konnten nennenswerte Störungen nicht verzeichnet werden, obwohl unmittelbar hinter dem hier betroffenen Grundstück in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstück ein weiträumiges Gewerbegebiet anbindet. Diesbzgl. Störungen waren anlässlich des Besichtigungstermins nicht festzustellen, aber sind bei entsprechenden Witterungslagen nicht auszuschließen.

Inwieweit von der in rd. 100 m Entfernung (Luftlinie) westlich von dem hier betroffenen Grundstück verlaufenden Blankenburger Straße als Hauptdurchgangsstraße u.a. mit Linienbus- und Schwerlastverkehr auf das Grundstück regelmäßig störende Lärmemissionen wirken, konnte anlässlich des Besichtigungstermins gleichfalls nicht erkannt werden - diesbzgl. Störungen waren anlässlich des Besichtigungstermins nicht zu hören, wobei diese bei entsprechenden Witterungslagen gleichfalls nicht auszuschließen sind.

Die fußläufige Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück zur Blankenburger Straße beträgt ca. 150 m.

Es besteht insoweit eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Heinersdorfer Straße in ca. 600 m und Romain-Rolland-Straße bzw. der Tino-Schwierzina-Straße (ehem. Berliner Straße) in ca. 1.000 m Entfernung von der Einmündung der Straße 31 in die Blankenburger Straße.

Die Anschlussstelle „Pasewalker Straße“ der Stadtautobahn A114 befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung (Luftlinie).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Blankenburger Straße etwa im Einmündungsbereich der Ingeborgstraße in ca. 230 m fußläufiger Entfernung mit zwei Buslinien. Straßenbahnlinien sind erst in der Romain-Rolland-Straße bzw. der Tino-Schwierzina-Straße ab ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück bzw. mit dem Linienbus erreichbar.

Die S-Bahnstation „Pankow-Heinersdorf“ (Strecke Hennigsdorf/Berlin/Teltow) ist in rd. 1.500 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Die S-Bahnstation „Blankenburg“ befindet sich in ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung, wobei hierfür eine direkte Buslinien-Anbindung besteht.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurzfristige Versorgung für den täglichen Bedarf steht im näheren Umfeld allenfalls mit einem vereinzelt Lebensmittel-Supermarkt in rd. 350 m fußläufiger Entfernung bzw. mit einem Lebensmitteldiscounter gleichfalls auf der Blankenburger Straße in ca. 500 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Einzelne wenige Geschäfte u.a. für die tägliche Versorgung finden sich erst im Bereich der Romain-Rolland-Straße bzw. der Tino-Schwierzina-Straße ab ca. 1.000 m bis ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück u.a. mit einem großen Kaufland-Laden.

Ein besseres Warenangebot findet sich im Ortsteilzentrum von Pankow u.a. mit Einkaufszentrum „Rathaus-Center Pankow“.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. befinden sich gleichfalls in größerer Entfernung von der hier betroffenen Grundstückslage im Bereich der Romain-Rolland-Straße bzw. der Tino-Schwierzina-Straße (ehem. Berliner Straße) ab ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung sowie im Bereich der Heinersdorfer Straße auf Höhe des Bahnhofstraße bzw. im Bereich der Bahnhofstraße selbst im Ortsteil Blankenburg ab ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung.



Eine ausreichende medizinische Versorgung dürfte im Wesentlichen im Ortsteilzentrum von Pankow zur Verfügung stehen.

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

Der Bezirk Pankow liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 8 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.123 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 7,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,9 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.681 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Im Nahbereich befinden sich im Wesentlichen verschiedene großflächige Kleingartenanlagen sowie das Grüngelände „Langer Hals“ entlang des „Schmöckpfehlgrabens“ mit anbindenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und den „Heinersdorfer Wiesen“ als geschützte Grünanlage bzw. Landschaftsschutzgebiet.

Die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks mit landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Bereich der angrenzender Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des Ortsteil Lindenberg im Landkreis Barnim des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 4,6 km (Luftlinie) nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 8,1 km Entfernung (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1996

erfolgte die Realteilung des vormals größeren Grundstücks in das Trennstück A als Vordergrundstück Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) und das Trennstück B als Hinterliegergrundstück Straße 31 Nr. 10 A (Flurstück 288) gemäß Teilungsgenehmigung des zuständigen Stadtplanungsamtes (ehem. BA Weißensee) vom 13.11.1996 mit der Auflage, auf dem Trennstück A das erforderliche GFL-Recht öffentlich-rechtlich zu sichern (Eintragung in das Baulastenverzeichnis beim Bau- und Wohnungsaufsichtsamt).

Allerdings ist nach vorliegender Negativbescheinigung des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht vom 25.04.2024 keine Baulast auf dem hier betroffenen Grundstück verzeichnet. Insofern besteht eine Sicherung der Erschließung für das Trennstück B als herrschendes Hinterliegergrundstück ausschließlich über die privatrechtliche dingliche Sicherung als Grunddienstbarkeit auf dem dienenden Vordergrundstück Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287).



Tatsächlich ist das GFL-Recht aber nicht entsprechend dem Teilungsplan und dem amtlichen Lageplan zur späteren Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 angelegt, sondern um die Hälfte seiner mit 3,00 m vorgesehenen Breits respektive um 1,50 m nach Norden verlegt worden, so dass die weitere Hälfte eines vermeintlichen GFL-Rechts auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 12 (Flurstück 285) nunmehr auch zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 12A (Flurstück 286) besteht.

Insoweit werden das Vordergrundstück Straße 31 Nr. 12 (Flurstück 285) und das Hinterliegergrundstück Straße 31 Nr. 12A (Flurstück 286) ohne dingliche Sicherung oder eine Sicherung als Baulast teilweise über das hier betroffene Grundstück Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) erschlossen.

Der auf dem hier betroffenen Grundstück belegene Carport mit PKW-Stellplatz wird insoweit vermtl. gleichfalls ohne privatrechtliche dingliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung mindestens hälftig über das nördliche Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 12 erschlossen.

Zu welchem Zeitpunkt die Veränderung der Erschließungssituation erfolgt ist ergibt sich aus der Bauakte nicht. Nach diesseitiger Einschätzung erfolgte die Realisierung der vorliegenden Erschließungssituation bereits im Zuge der Errichtung der auf dem hier betroffenen Grundstück und der auf den beiden Hinterliegergrundstücken aufstehenden Gebäude.

1997

erfolgte die Fertigstellung des auf dem hier betroffenen Grundstück errichteten freistehenden 1½-geschossigen nicht unterkellerten Einfamilienhauses als Fertighaus der Firma danhaus® in Holzgroßtafelbauweise mit Ausbau des Daches als Wohngeschoss mit darüber belegtem Spitzboden als sogen. Kofferboden mit Bauantrag vom 23.12.1996 und Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997.

Baubeginn war lt. Überwachungsbericht des Prüflingenieurs am 16.06.1997. Der Abschluss der Rohbauarbeiten erfolgte am 26.09.1997.

Ein Schlussabnahme bzw. eine Besichtigung zur Fertigstellung erfolgte nach Fertigstellung und Nutzungsaufnahme nicht. Durch den Außendienst des zuständigen Bauaufsichtsamtes wurde allerdings die Fertigstellung des Einfamilienhauses spätestens am 03.07.2001 festgestellt.

2002

erfolgte die Errichtung eines hölzernen Carports für 1 PKW mit Bauantrag vom 14.07.1999 und Baugenehmigung Nr. 578-2000 vom 12.10.2000.

Durch den Außendienst des zuständigen Bauaufsichtsamtes wurde die Fertigstellung des Einfamilienhauses spätestens am 21.07.2003 festgestellt.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Vordergrundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein traufständiges freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit symmetrisch geneigtem sogen. Krüppelwalmdach als Fertighaus der Fa. danhaus® in Holzgroßtafelbauweise ohne Unterkellerung auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und wärmege-dämmter Betonsohle.

Das Gebäude ist mit der straßenseitigen Front ca. 5,00 m von der im amtlichen Lageplan ausgewiesenen Straßenbegrenzungslinie errichtet worden und weist bei einer Tiefe von 9,33 m an der rückwärtigen Front eine um 35 cm vorstoßende Auslucht mit einer Öffnung im Gebäudestamm von 2,65 m und einer Frontbreite von 1,90 m und schräg auslaufenden Backen auf. Die Breite des Gebäudes im Bereich des Gebäudestamms beträgt 10,12 m.

Das Erdgeschoss liegt lediglich 1 Schwelle über Terrain -Niveau - ein barrierefreier Zugang ist insoweit allerdings nicht vorhanden.



Vor der südlichen Giebelseite ist eine gepflasterte Terrassenfläche über Fenstertüren aus dem Wohnzimmer im Erdgeschoss nahezu ebenerdig zugänglich.

Die Terrasse zieht sich als schmalerer Streifen auch vor die rückwärtige Gebäudefront, wobei allerdings von der Terrasse vor der südlichen Giebelseite aus eine Differenztreppe mit zwei flachen Stufen vorhanden ist. Insoweit besteht an der rückwärtigen Gebäudefront ein weiterer Zugang über eine Fenstertür auf die Terrasse mit hier allerdings einer Stufe als deutlich höhere Differenzschwelle.

In der südlichen Grundstücksecke befinden sich ein kleiner als Feuchtbiotop angelegter Bereich mit Fischteich nebst Natursteineinfassung und kleinen Findlingen bzw. großen Waschkieseln. Die weitere Grundstücksfläche ist weitgehend mit dichter Buschvegetation und Hecken weitgehend als immergrüner Vegetationsbestand belegt - eine Spielgartenfläche mit Rasenbesatz ist nicht vorhanden.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die Hauseingangsfront des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes ist nach Westen respektive zu der das Grundstück anbindenden Straße orientiert - der Hauseingang befindet sich mittig in der Front mit einer davor belegenen halbkreisrunden Podestfläche partiell unterhalb des tiefen Dachüberstands.

Die Podestfläche liegt 1 Schwelle über Terrain-Niveau mit einer Höhe von ca. 15 cm - die anbindende Wohnhausdiele im Erdgeschoss bindet hieran planeben an.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse des hier betroffenen Einfamilienhauses auf dem Vordergrundstück Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen und örtlicher Außenbesichtigung anlässlich des Ortstermins wie folgt.

Grundriss Erdgeschoss:

Der Hauseingang in der straßenseitigen Gebäudefront führt ohne Windfang o.ä. unmittelbar in eine Diele mit links anbindender Garderobennische als Einkofferung in den dahinter anbindenden Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum mit Orientierung eines Fensters nach Westen zur Straße und einer separaten Hauseingangstür aus dem linken Bauwich in der nördlichen Giebelseite mit großflächigen Glasausschnitten.

Links spannend befindet sich neben dem Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum eine Gäste-Toilette mit nach Norden in den linken Bauwich orientiertem Fenster und dahinter gleichfalls mit Zugang aus dem Bereich einer kleinen Auskofferung der Diele in eine Küche mit Orientierung des Fensters nach Norden zum linken Bauwich und einer Fenstertür nach Osten zu dem rückwärtigen Garten bzw. der vor dem Gebäude belegenen Terrasse.

An der Stirnseite der Diele befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit Orientierung der Fenster und Fenstertüren sowohl zur Gebäuderückseite als auch nach Süden in den rechten Bauwich mit davor belegenen Terrasse sowie nach Westen zur Straße - im Bereich des großzügigen Wohnzimmers befindet sich an zentraler Stelle vor der Wand zur Diele eine Kaminfeuerstelle mit separatem Rauchgaszug und über Dach aufgehendem Schornstein.

Aus der Hauseingangsdielen ist unmittelbar rechts spannend hinter der Hauseingangstür eine L-förmig bzw. im Knick mit  $\frac{1}{4}$ -kreisrunder Wendelung einläufig aufgehende Treppe in das Dachgeschoss vorhanden.

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weist für das Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe gemäß Gebäudeschnitt von 2,50 auf - die Geschosshöhe beträgt hiernach 2,91 m.





#### Grundriss Dachraumausbau:

Der Treppenaustritt der im Knick  $\frac{1}{4}$ -kreisrund gewendelten L-förmigen Treppe in das Dachgeschoss weist einen geraden Austritt in eine Diele vermtl. mit Galeriebrüstung zu dem Treppenloch auf - eine Sperrtür am Austritt respektive ein eingehauster Treppenaufgang ist nach Sachlage nicht vorhanden.

Im Dachgeschoss befindet sich rechtsspannend ein Zimmer mit stehendem Fenster in der südlichen Giebelseite und einem liegenden Fenster in der straßenseitigen Dachfläche mit Orientierung nach Westen.

Gegenüber dem Treppenaustritt befinden sich rechts und links gleichfalls 2 Zimmer mit stehenden Fenstern in der jeweiligen Giebelseite sowie außerdem jeweils liegendem Fenster in der östlichen bzw. gartenseitigen Dachfläche.

Links spannend bindet in der Diele das Badezimmer mit stehendem Fenster in der linken bzw. nach Norden orientierten Giebelseite an.

Innerhalb der Diele befindet sich vor dem Badezimmer eine vermtl. thermisch getrennte Bodenluke vermtl. mit handelsübliche Einschubtreppe. Außerdem ist in der straßenseitigen Dachfläche ein liegendes Fenster mit Orientierung nach Westen vorhanden.

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weist für das Dachgeschoss eine lichte Raumhöhe gemäß Gebäudeschnitt von 2,40 munter die Kehlbalkenlage zum Spitzboden auf - die Geschosshöhe beträgt hiernach 2,71 m.

#### Grundriss Spitzboden:

Bei dem Spitzboden handelt es sich nach Sachlage um einen Rohdachboden zwischen den Giebelseiten bzw. den abgewalmten Dachflächen des Krüppelwalmdaches als ungeteilten Großraum ohne Ausbaumöglichkeit zu Wohn- oder Hobbyzwecken mit Zugang vermtl. über eine handelsübliche Einschubleiter mit thermisch getrennter Bodenluke.

Tatsächlich handelt es sich allenfalls um einen sogen. Kofferboden bei einer lediglich vorhandenen lichten Höhe unter dem First von ca. 1,35 m mit unmittelbar unter dem First in der gartenseitigen Dachfläche belegtem Schornsteinfegerausstieg mit anbindenden Trittrosten zu dem unmittelbar unter dem First in der gartenseitigen Dachfläche belegten Schornsteinkopf.

Insgesamt verfügt das Gebäude über 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Badezimmer, Gäste-Toilette sowie ein auf das Erdgeschoss-Niveau vor der südlichen Giebelseite angehobene Gartenterrasse. Zusätzlich ist in dem Gebäude ein Spitzboden als sogen. Kofferboden vorhanden.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Carport mit 1 PKW-Stellplatz und Nebengelass als offener Geräteschuppen vorhanden.

- **Art der Konstruktion:**

Anhand der vorliegenden Grundrisspläne und des Gebäudeschnitts sowie der weiteren Bauvorlagen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes sowie nach örtlichem Eindruck wird die Konstruktion durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen.

Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus ist als Fertighaus der Fa. danhaus® in Holzgroßtafelbauweise aus vorgefertigten Nagelplattenbindern auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und wärmedämmter Betonsohle mit  $1\frac{1}{2}$  Geschossen sowie zimmermannsmäßig abgebundenem sogen. Krüppelwalmdach mit symmetrischer Neigung der Satteldachflächen von ca. 40° mit deutlich flacher geneigten Dachwalmen ausgeführt.



Die Außenwände weisen eine hinterlüftete Verblenderschale aus Handstrichklinkern (11,5 cm, rot) mit 4 cm bewegter Luftschicht 1,2 cm Hartfaser- oder Hartschaumplattenbekleidung sowie auf das 14,5 cm starke Holz-Fachwerk verschraubte Fermacell-Gipsfaserplatten, das Holzfachwerk mit mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und eine weitere Beplankung mit 1 cm starken Fermacell-Gipsfaserplatten auf.

Über den Fensterstürzen im Erdgeschoss und in der Giebel dreiecken weisen die Fassaden Echtschiefer-Schindeln (anthrazit) auf Holz-Unterkonstruktion auf. Sohlbänke sind als Ziegel-Rollschichten ohne weitere Bekleidung ausgeführt. Zugangsschwellen weisen Spaltplattenbekleidung auf.

Innenwände sind lediglich beidseitig des Holzfachwerks mit Fermacell-Gipsfaserplatten beplankt und mit mineralischer Dämmwolle in den Gefachen des Holzfachwerks ausgeführt.

Es ist eine Betonsohle mit Unterbeton und Kiesbett sowie Hartschaumdämmung nebst schwimmend verlegtem Zementestrich ggf. als Heizestrich vorhanden.

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist als Holzbalkendecke mit mineralischer Dämmung in den Balkengefachen und unterseitiger Fermacell-Gipsfaserplattenbekleidung versehen. Die Lauffläche ist vermtl. als Spanplatten mit Laminatbelag oder als Echtholz-Holzdielenboden ausgeführt.

Die Decke über dem Dachgeschoss in Kehlbalkenlage dürfte zwischen den Zangen entsprechend der Decke zum Dachgeschoss ausgeführt worden sein, wobei die Mineralfaserdämmung hier zusätzlich mit einer Alu-Kaschierung als Dampfsperre versehen und im Spitzboden selbst vermtl. ein lediglich unbedeckter Spanplattenboden ggf. als OSB-Spanplattenboden vorhanden ist.

Als Einstieg in den Spitzboden ist nach Sachlage eine Bodentreppe mit thermisch getrennter Bodenluke als handelsübliche Systemtreppe (Fa. Wellhöfer o.ä.) eingebaut.

Die Treppe in das Dachgeschoss ist als Holzwangentreppe aus Massivholz (Kiefer o.ä.) mit eingestemmt Trittstufen ohne Setzstufen und Holzstabgeländer ausgeführt - im gegenwärtigen Bestand ist nach örtlichem Eindruck ein sogen. Treppenlifter o.ä. an der Treppe verwahrt.

Das Dach des Einfamilienhauses ist zimmermannsmäßig als sogen. Krüppelwalmdach ausgeführt. Das Dach ist zimmermannsmäßig mit Holzbindern abgebunden und weist eine Dachneigung von jeweils 40° bzw. im Bereich des Krüppelwalms von 38° auf, wobei die gegenüberliegenden Dachflächen symmetrisch sind. Gauben und Zwerchgiebel etc. sind nicht vorhanden. In der straßenseitigen Dachfläche sind 3 liegende Fenster und in der gartenseitigen Dachfläche sind 2 liegende Fenster in der Dachgeschossebene und 1 Schornsteinfegerausstieg knapp unter dem First neben dem Schornsteinkopf vorhanden.

Das Dach weist einen Regelquerschnitt mit Delta-Unterspannbahnen unter der Lattung und der Betondachsteindeckung (anthrazit) sowie eine Zwischen- bzw. Untersparrendämmung mit Mineralwollematten nebst aufkonfektionierter Aluminium- oder mehrlagiger Verbundstoff-Dampfsperrefolie und innenseitig ggf. eine zweischalige GKF- oder Fermacell-Gipsfaserbeplankung u.a. als Installations-Vorsatzschale zu einem nur kleinen Abseitenbereich auf.

Im Spitzboden dürfte der Regelquerschnitt der Dachschalen keine mineralische Dämmung aufweisen.

Im Spitzboden ist in der gartenseitigen Dachfläche unmittelbar unterhalb des Firstes ein Schornsteinfegerausstieg mit Stufen als Trittroste zum Schornsteinkopf für den Schornsteinfeger vorhanden. Leiterhaken sind nicht vorhanden.

Das Dach weist Schneefanggitter und vorgehängte Kunststoffrippen sowie entsprechende Fallrohre auf. Spenglerarbeiten sind im Übrigen aber durchweg aus Zinkblech ausgeführt. Die Ort-



gangblenden und die Dachkästen an den Traufseiten nebst Dachüberständen weisen Profilholtzschalung mit Anstrich (weiß) auf.

Der nebst dem First über der gartenseitigen Dachfläche aufgehende Schornsteinkopf weist schalungsglatten Beton oder eine Faserzementplattenbekleidung mit Anstrich (anthrazit) vermtl. als Systemschornstein (Plewa o.ä.) mit Edelstahl-Einzugsrohr für eine Kaminfeuerstelle ohne Haube auf. Zusätzlich ist in der straßenseitigen Dachfläche oberhalb des Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraums ein weiterer Rauchgaszug als Kunststoff-Abgangssystem einer Gas-Kombitherme zur Beheizung und zur Warmwasserversorgung des Einfamilienhauses vorhanden.

Solarpaneele zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und/oder eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächen nicht vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich anhand der Unterlagen aus der Bauakte bzw. nach örtlichem Eindruck z.T. durch die Fenster des Wohngebäudes anlässlich des Besichtigungstermins sowie nach Einschätzung des Unterzeichneten wie folgt:

**Wände:**

Die leichten Wandscheidungen in den Wohngeschossen sowie die Beplankung der Decken und Dachflächen des Einfamilienhauses sind gespachtelt und gestrichen (weiß, teilweise gelb). Der Schornstein im Wohnzimmer weist raumhoch Handstrichklinker-Mauerwerk und der Fuchs eine Fermacell-Gipsfaserplattenabspannung auf. Die Kaminfeuerstelle weist ein Inlett nebst feuerfester Verglasung auf.

In der Küche dürfte ein keramischer Fliesenspiegel und im Toilettenraum und im Badezimmer zargenhohe keramische Fliesung (vermtl. geschmacksneutral weiß) vorhanden sein.

Im Spitzboden ist oberhalb der Sparren lediglich die Delta-Unterspannbahn sichtbar (s.o.). Die Dämmung ist nach Sachlage in der Decke zum Spitzboden vorhanden.

Im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum ist vermtl. ein keramischer Fliesenspiegel im Bereich eines Ausgussbeckens o.ä. vorhanden.

**Böden:**

Das Erdgeschoss weist nach örtlichem Eindruck durchweg rektangulär verlegte unregelmäßig hochglanzpolierte und matt verlegte keramische Fliesung (30 cm x 30 cm o.ä.) in geschmacksneutralem Dekor (hellbeige o.ä.) auf, wobei die Fliesung nach diesseitigem Eindruck in alle Raumbereiche durchläuft.

Im Dachgeschoss weisen der Flur und die Zimmer vermtl. einen Laminatboden in Buchenholzschiffsbodendekor oder textilen Belag auf. Das Badezimmer weist vermtl. dem Erdgeschoss entsprechende Keramikfliesung auf.

Der Treppenlauf weist textile sogen. Stufenmatten in der Laufzone auf.

Der Spitzboden weist vermtl. einen unbedeckten OSB-Spanplattenboden auf.

**Decken:**

Die Raumdecken über dem Erd- und Dachgeschoss sind nach Sachlage als glatt gespachtelte Fermacell-Gipsfaserplatten ausgeführt und gestrichen (weiß). Die Dachschrägen sind gleichfalls mit Gipskarton-Feuerschutzplatten (GKF) oder Fermacell-Gipsfaserplatten beplankt, gespachtelt und gestrichen (weiß). Die Dämpfung abseiten sind entsprechend ausgeführt.

Im Spitzboden ist oberhalb der Sparren lediglich die Delta-Unterspannbahn sichtbar (s.o.). Die Dämmung ist nach Sachlage in der Decke zum Spitzboden vorhanden.



#### Fenster:

Nach örtlichem Eindruck sind die Fenster und Fenstertüren durchweg als Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. noch mit Zweifach-Isolierverglasung und in der Verglasung liegender Sprossung und teilweise auf Stulpe ausgeführt. Die Fenster sind vermtl. einbruchshemmend ausgeführt - Rollladenanlagen sind nicht vorhanden.

Die Fenster weisen Ziegelrollschicht-Sohlbänke bzw. Juramarmor- oder Werzalit-Lateibänke auf.

Liegende Fenster sind vermtl. noch als Holz-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) ausgeführt. Der Schornsteinfegerausstieg ist vermtl. einfacher als handelsüblicher Kunststoffausstieg mit Acrylverglasung ausgeführt.

#### Türen:

Die Hauseingangstüren sind nach örtlichem Eindruck als thermisch getrennte Metall-Mehrkammer-Plattentür mit Kunststoffbeschichtung (weiß) z.T. mit kleinteiligen Isolierglasausschnitten als Ornamentverglasung und geometrischer Sprossung (Nebeneingang zum Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum in einbruchshemmender Ausführung in thermisch getrennter Stahlzarge nebst Kunststoffbeschichtung (weiß)) ausgeführt. Die Hauseingangstür weist entsprechend den Fenstern außen- und innenseitig den Farbton weiß auf.

Die Raamtüren in den Wohngeschossen sind als glatte Röhrenspantüren oder Holzplattentüren mit Wabeneinlage und Folierung in Holzdekor (Buche o.ä.) in entsprechenden Holzzargen ausgeführt - einzelne Türen sind ggf. als Vollspantüren ausgeführt. Einzelne Türen weisen großflächige Glasausschnitte als Ornamentglasausschnitt auf. Die Küchentür zum Essplatz im Wohnzimmer ist als Schiebetür vermtl. ohne Futterausche ausgeführt (im Plan ist die Tür nicht ausgewiesen).

Zum Dachboden ist vermtl. eine standardtypische handelsübliche Einschubleiter mit thermisch getrennter Bodenluke nebst Anstrich (weiß) in der Raumdecke zum Spitzboden vorhanden.

#### Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage in den Wohngeschossen durchgehend im Querschnitt der Wandscheidungen bzw. hinter Vorsatzschalen verlegt und in Ansehung des Baujahres durchweg für moderne Haushalte noch zeitgerecht. Im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum sind ggf. standardtypische Feuchtrauminstallationen vorhanden.

Nach diesseitiger Vermutung sind ausreichende Brennstellen sowie Lichtschaler und Steckdosen entsprechend einem gehobenen Standard vorhanden. Verschiedene Deckenstromkreisläufe sind nach Sachlage gleichfalls über Dimmer schaltbar.

Im Außenbereich weisen die Dachüberstände teilweise Deckeneinbauleuchten als sogen. Downlightstrahler auf. Diesseitig wird vermutet, dass in einzelnen Raumbereichen innerhalb des Hauses gleichfalls Deckeneinbauleuchten als Downlightstrahler vermtl. mit Dimmerschaltung vorhanden sind - ggf. sind diesbzgl. bereits LED-Leuchtmittel verbaut worden.

Ein Netzwerk-Anschluss mit CAT 7 Standard ist nach Sachlage nicht verfügbar. FI-Steckdosen sind vermtl. gleichfalls noch nicht vorhanden.

Allerdings dürfte ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter für das Badezimmer sowie ein Wechselstromzähler im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum vorhanden sein.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss ist vermtl. in allen Wohnräumen verfügbar. Rauchwarnmelder dürfen gleichfalls vorhanden sein.

Elektrisch jeweils einzeln und ggf. zentral mit Zeitschaltung zu bedienende Rollläden sind nicht vorhanden - tatsächlich sind überhaupt keine Rollladenanlagen verbaut worden.



Im Außenbereich sind von innen schaltbare Außensteckdosen im Bereich der Gartenterrasse sowie Deckeneinbauleuchten als Downlightstrahler im Außenbereich in Teilbereichen der Dachüberstände sowie an den Fassaden verwahrte Halogenstrahler mit Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder sowie kleine Pollerleuchten als Halogenstrahler vorhanden.

In der straßenseitigen Einfriedung ist eine Hausnummernleuchte mit Steuerung über Solarzelle vorhanden.

Eine einfache Klingelanlage vermtl. als Funkklingel mit Videoporter ist gleichfalls in der straßenseitigen Einfriedung vorhanden bzw. vermtl. im Haus mit Videomonitor bzw. Aufzeichnung und Steuerung über Computer-Software bzw. über eine App auf ein Handy ausgestattet.

Es ist ein elektrisch betriebener sogen. Treppenlift vorhanden, der allerdings dem Mobiliar zuzuschreiben ist.

Ein zusätzlicher Starkstromanschluss für eine Wallbox (Wandladestation) für das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist nicht vorhanden - eine Wallbox fehlt bisher.

#### Heizung:

Das Einfamilienhaus weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung mit Erdgasversorgung und Gas-Kombitherme auch zur Warmwasserversorgung auf. Nach diesseitiger Einschätzung sind im Haus mindestens die Erdgeschossflächen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Im Dachgeschoss könnte das Badezimmer eine Fußbodenheizung und einen Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer aufweisen - in den Zimmern sind vermtl. Plattenheizkörper mit Unterflurverteilung der Vor- und Rücklaufleitungen vorhanden.

Für die Konvektoren ist vermtl. ein separater Heizkreislauf mit Wärmetauscher oder Dreiwegemischer vorhanden.

Die Steuerung der Heizungsanlage erfolgt vermtl. über Raumthermostate sowie Thermostatregelventile.

Die Gas-Kombitherme weist ein in der straßenseitigen Dachfläche über Dach aufgehendes Kunststoff- bzw. Hart-PVC-Abgassystem auf.

Zusätzlich ist im Wohnzimmer eine Kaminfeuerstelle vorhanden, für die ein separater Schornstein unmittelbar unterhalb des Firstes über der gartenseitigen Dachfläche aufgeht.

Ein Lüftungssystem (Lunos o.ä.) zur dezentralen kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung in den Außenwandumfassungen mit Außenwandhaube mit Schalldämpfung etc. ist nicht vorhanden.

Anschlüsse für eine Luft- (Aerothermie) oder Sole-Wasser-Wärmepumpe (Geothermie) mit Nutzung des Erdreichs als primäre Wärmequelle (Erdwärmepumpe) sind nach Sachlage nicht vorhanden, wobei bisher auch Erdkollektoren oder tiefreichende Erdsonden bisher gleichfalls nicht verbaut sind. Eine Erdwärmepumpe nebst Wärmetauscher und Warmwasserpufferspeicher etc. ist nach Sachlage im Gebäude nicht verfügbar.

Das Einfamilienhaus wird nach Sachlage bisher noch über fossile Energieträger beheizt.

#### Sanitärausstattung:

Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss weist vermtl. ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz (Melamin o.ä.) und einen Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie ein Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur auf.

Das Badezimmer im Dachgeschoss weist vermtl. eine Körperform- Eckwanne aus Acryl oder Melamin als Einbauwanne mit Fliesenschürze o.ä. nebst Einhebel-Mischarmatur, eine Flachduschtasse aus Acryl oder Melamin nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause und ggf. sogen. Regendusche mit zweiseitigen Echtglas-Spritzschutzelementen u.a. als Tür, einen Por-





zellan-Waschtisch ggf. mit Halbsäule und Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte auf.

Alle Sanitärobjekte weisen vermtl. den Farbton Sanitärweiß auf - die Armaturen sind vermtl. durchweg verchromt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Kupfer- oder Alu-Verbundrohr und Kunststoff bzw. aus Hart-PVC in Installationswänden bzw. in Schachtabspannungen nicht sichtbar verzogen.

Im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum befindet sich vermtl. ein Waschmaschinen-Stellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf sowie ggf. ein emailliertes Stahl-Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil ggf. als Sandmannhahn bzw. Füllarmatur für die Heizungsanlage.

Ein Außensprengventil ist in der nördlichen Giebelwand auf Höhe der Küche vorhanden - für die Gartensprengwasserzapfstelle ist vermtl. ein separater Sprengwasserzähler gleichfalls im Hausanschlussraum vorhanden.

Frischwasserleitungen sind vermtl. durchweg als Kupferrohr- bzw. ggf. Aluminium-, Edelstahl- oder Kunststoffverbund-Frischwasserleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind vermtl. durchgehend als Hart-PVC-Anschlussleitungen ausgeführt bzw. als Ventilationsrohre mit Abluftsystem über Dach geführt. Abwassergrundleitungen unter der Fundamentplatte sind vermtl. als HAT und KG-Abwasserrohre ausgeführt.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des Versorgungsträgers. Das Grundstück ist an eine kommunale Schmutzwasser-Straßenkanalisation angeschlossen (s.o.).

Regenwasser wird über eine Grundleitung bzw. ggf. eine Drainage im Untergrund verrieselt.

#### Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist vermtl. eine einzeilige Arbeitsküche mit kleinem wandverwahrtem Essplatz nebst Rundstütze und 2 Küchenhockern sowie eine Einbauausstattung als Arbeitszeile mit Resopal-beschichteter Arbeitsfläche vermtl. in Buchenholzdekor und integrierter Nirosta-Spüle nebst Einhebel-Mischarmatur und Glaskeramikkochfeld nebst Unterbau-Bratherd und Wrasenabzug mit Ventilationsöffnung in der nördlichen Giebelseite sowie den üblichen Elektrogeräten u.a. als Geschirrspülautomat auf. Ein sogen. Amerikanischer Kühlschrank ist nach Sachlage zugestellt worden. Ein ausreichendes Schrankvolumen dürfte mit Unter- und Oberschränken vorhanden sein - die Frontflächen weisen vermtl. gleichfalls Folierung in Buchenholzdekor auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen als Kupferrohr- bzw. ggf. Alu-, Edelstahl- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML- bzw. KG- und HAT-Abwasserrohre hinter GK-Abspannungen bzw. als Grundleitung unter der Gebäudesohle nicht sichtbar verzogen.

#### Carport:

Der Carport weist eine mit Betonsteinpflasterung befestigte Fläche und zwischen den auf sogenannten Stahlschuhen errichteten Vollholzpfosten Gefache aus Profilholzschalung als knapp unter und die Ortgang-Zangen reichende Profilholzwände an 3 Seiten des Carports auf, wobei die rechte Seite einen offenen Durchgang zu dem anbindenden offenen Geräteschuppen unter dem hier abgeschleppten gemeinsamen Satteldaches aufweist. An den Vorderfronten sind so-



wohl der Carport als auch das Nebengelass als Geräteschuppens offen - Türen bzw. Torflügel o.ä. sind nicht vorhanden.

Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist auf den Zangen über den Pfosten querliegende Balken mit Profilholzbekleidung als partieller Zwischenboden und hieran verwahrten Sparren mit Lattung und Betondachsteindeckung auf. Mediale Ausstattungen beschränken sich auf Elektroinstallationen mit Mantelkabeln und mehreren Feuchtraum- bzw. Außensteckdosen und Schaltern sowie Schildkröten-Lampen etc.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich mit ca. 508,78 m<sup>3</sup> für das freistehende Einfamilienhaus gemäß den vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene freistehende Einfamilienhaus ergibt sich mit ca. 189,65 m<sup>2</sup> ohne Ansatz des Spitzbodens (mit ca. 1,35 m lichter Höhe < 1,50 m gemäß GAA-Sachwertmodell) als sogen. Kofferboden mit Zugang lediglich über eine Einschubleiter und ohne zweckmäßige Ausbaumöglichkeit) nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Der Vorgartenbereich des Anwesens weist über ca. 5,00 m Tiefe dichten Vegetationsbesatz weitgehend als immergrünes Buschwerk und unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung als hoch aufgehende Thujahecke sowie als dichter Bodendeckerbewuchs auf. Eine Rasen- oder Beetfläche mit Ziergartenvegetation ist nicht vorhanden.

Die Zuwegung aus dem Straßenraum ist als Betonsteinpflasterung mit breiter Sickerfuge angelegt. Unmittelbar vor der aufgehenden Hauseingangsfront befindet sich eine Hausumwegung mit dicht gestoßener Betonsteinpflasterung sowie eine halbrunde Podestfläche mit bogenförmiger Betonsteinpflasterung unmittelbar vor der Hauseingangstür.

Zum linken Bauwich ist vor dem Nebeneingang in der linken bzw. nördlichen Giebelseite zu dem Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum eine entsprechende Podestfläche mit gepflasterter Zuwegung aus dem Bereich des Erschließungskorridors zu den Hinterliegerlagen und dem Carport sowie gleichfalls eine Hausumwegung vor der aufgehenden Fassade mit dicht gestoßener Betonsteinpflasterung vorhanden.

Die Hausumwegung setzt sich auch vor der Gebäuderückseite fort und bindet eine vor der südlichen Giebelseite des Wohngebäude belegene Gartenterrasse an.

Vor der südlichen Giebelseite ist eine als Rotunde mit dicht gestoßener Betonsteinpflasterung angelegte Terrassenfläche über Fenstertüren aus dem Wohnzimmer im Erdgeschoss nahezu ebenerdig zugänglich.

Die Terrasse zieht sich als schmalerer Streifen mit halbrunder Terrassenauskofferung auch vor die rückwärtige Gebäudefront, wobei allerdings von der Terrasse vor der südlichen Giebelseite aus eine Differenzterrasse mit zwei flachen Stufen vorhanden ist. Insoweit besteht auch an der rückwärtigen Gebäudefront ein weiterer Zugang über eine Fenstertür auf die Terrasse mit hier allerdings einer Stufe als deutlich höhere Differenzschwelle.

In der südlichen Grundstücksecke befindet sich ein kleiner als Feuchtbiothop angelegter Bereich mit Fischteich nebst Natursteineinfassung und kleinen Findlingen bzw. großen Waschkieseln. Die weitere Grundstücksfläche hinter der gartenseitigen Gebäudefront ist weitgehend mit dichter Buschvegetation und Hecken weitgehend als immergrüner Vegetationsbestand belegt - eine nennenswerte Spielgartenfläche mit Rasenbesatz ist nicht vorhanden.



Die Fläche des Erschließungskorridors zu den in Hinterliegerlage belegenen Grundstücken Straße 31 Nrn. 10A und 12A sowie zu dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Carport weist Rasengittersteine aus Beton sowohl in den Fahrspuren als auch dazwischen mit weitgehend verkarstetem Rasenbesatz auf - an den Rändern des Erschließungskorridors ist sowohl auf dem hier betroffenen Grundstück als auch auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ein schmaler Streifen mit Bodendeckerbewuchs und dahinter jeweils eine dichte Thujahecke bzw. jeweils ein stark begrünter Holzlamellen-Sichtschutzzaun vorhanden. Die auf dem Grundstück belegene Vorfahrt des Carports ist weitgehend als Rotunde mit Betonsteinpflasterung befestigt bzw. in den Randbereichen teilweise mit Granit-Kleinsteinpflasterung angelegt.

Vor der nördlichen Längsseite der Carport-Einhausung befinden sich ein kleiner mit Pultdachfläche nebst Betondachsteindeckung ausgeführter Feuerholz-Unterstand, ein offener hölzerner Komposter und ein geschlossener Kunststoff-Komposter.

Grundstückseinfriedungen sind zu dem rückwärtigen Hinterliegergrundstück als Holzlamellen-Sichtschutzzaun mit teilweise starker Begrünung und als Grenzbebauung von dem rückwärtigen Grundstück aus als Garage oder Holzschuppen mit vermtl. Echtschieferschindel-Bekleidung u.a. z.T. auch an der rechten Grundstücksgrenze und dichter Begrünung ausgeführt. Die rechte Grundstücksgrenze weist im Übrigen gleichfalls extrem dichter Begrünung und von dem Nachbargrundstück aus eine hoch aufgehende Thuja-Hecke o.ä. auf.

Zu dem linken Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 12 (Flurstück 285) ist eine Einfriedung nicht vorhanden, wobei diese mittig in dem um 1,50 m nach Norden verschobenen Erschließungskorridor liegen müsste. Insoweit liegt lediglich die südliche Hälfte des Erschließungskorridors im Bereich der hier dinglich nur zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 10A (Flurstück 288) gesicherten GFL-Rechts.

Eine dingliche privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung der Nutzung des insoweit hälftigen nämlich noch 1,50 m breiten GFL-Rechts zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 12A (Flurstück 286) besteht tatsächlich nicht.

Ebenso besteht nach Sachlage keine dingliche privatrechtliche oder öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung zugunsten des hier betroffenen Grundstücks auf dem nördlichen Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 12 (Flurstück 285) als Zufahrt und Zuwegung zu dem auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Carport.

Die straßenseitige Einfriedung des hier betroffenen Grundstücks Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) ist als Stabmattenzaun mit dichter Thuja-Heckenhintergrünung ausgeführt. In der straßenseitigen Einfriedung sind zwischen feuerverzinkten Stahl-Rechteckpfosten eine gleichfalls feuerverzinkte Stahlgitterpforte mit ca. 30 cm hohem Stoßblech über dem unteren Rahmenprofil sowie eine entsprechende Stahlgitter-Doppeltoranlage des Erschließungskorridors u.a. zu den anbindenden Hinterliegergrundstücken vorhanden, wobei allerdings der hälftige Teil der Toranlage bereits auf dem nördlichen Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 12 (Flurstück 285) liegt. Zwischen Zugangspforte der Hauszuwegung und der Doppelflügel-Toranlage ist ein Teilstück der Einfriedung gleichfalls als feuerverzinkter Stahlgitterzaun mit Ober- und Untergurt hergestellt.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes nicht unterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit einer 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss und dem Dachgeschoss mit Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss sowie einem Spitzboden als Rohdachboden ggf. mit Nutzung als sogen. Kofferboden und Zugang lediglich über eine Einschubleiter.



Außerdem befinden sich auf dem Grundstück ein separater Carport als rückwärtige Grenzbebauung für einen PKW mit Nebenglass und Nutzung als offener Geräte- und Feuerholz-Schuppen.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers nicht vor.

Die Wohnfläche ergibt sich anhand der Ausweisung einer Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997 in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes mit insgesamt 127,95 m<sup>2</sup> (ohne Ansatz der Gartenterrasse).

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ohne Ansatz der Gartenterrasse ca. 79,45 m<sup>2</sup> und auf das Dachgeschoss ca. 48,50 m<sup>2</sup> - die Gartenterrasse vor der südlichen Giebelseite respektive zwischen den beiden Doppelflügel-Fenstertüren des Wohnzimmers weist nach diesseitiger grob überschläglicher Ermittlung anhand von Satellitenaufnahmen (Google Earth) eine Fläche von ca. 6,00 m x ca. 3,00 m = ca. 18,00 m<sup>2</sup> auf. Bei Ansatz einer Freisitzfläche mit ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ergibt sich die als Wohnfläche anrechenbare Terrassenfläche mit 4,50 m<sup>2</sup>.

Die Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit für das Einfamilienhaus mit 132,45 m<sup>2</sup>.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23, Seite 49) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) bei allen Einfamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL und ImmoWertV 21 bzw. GAA-Modell von 166,05 m<sup>2</sup> ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) mit 166,05 m<sup>2</sup> x 81 % = 134,50 m<sup>2</sup> - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. 127,95 m<sup>2</sup> ohne Gartenterrasse liegt insoweit ca. 4,8 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 5,1 % über der sich aus den Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05. 1997 ergebenden Wohnfläche (ohne Gartenterrasse).

Die durch den Unterzeichneten aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen - die Abweichung liegt im Rahmen der nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Wohnflächenabweichungen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus wurden nach Sachlage zuletzt durch die Voreigentümer, deren Namen noch an der Hauseingangstür und am Briefkasten ausgewiesen sind, eigengenutzt. Das Haus ist nach örtlichem Eindruck gleichfalls noch möbliert, obwohl nach Auskunft aus der unmittelbaren Nachbarschaft eine Nutzung seit mindestens 1 Jahr nicht mehr vorliegen soll.

Die an der Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront sichtbaren Einbruchsspuren resultieren nach Auskunft seitens der Nachbarschaft aus der Öffnung des Hauses durch die Polizei, nachdem der zuständige Bezirksschornsteinfeger zur Überprüfung der Schornsteinanlage durch die Polizei die Sicherung der Zugänglichkeit des Gebäudes veranlasst hatte.

Tatsächlich ist offenbar während der kalten Jahreszeit eine Beheizung des Gebäudes gesichert gewesen. Auch anlässlich des Ortstermins war die Heizung in Betrieb - aus dem Rauchgaszug



des Kunststoff-Abgassystems der in dem Hausanschlussraum- bzw. dem Hauswirtschaftsraum eingebauten Gas-Kombitherme stieg deutlich Rauch auf.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1990 bis 2000 (hier: Baujahr 1997) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 15,75 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> (i.M. 140 m<sup>2</sup>), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> (i.M. 700 m<sup>2</sup>), 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 Wohnlage im Bezirk Pankow bei 12,75 €/m<sup>2</sup> und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m<sup>2</sup> bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - das hier betroffene Objekt ist preisfrei vermietbar nach BGB.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Grundstücks eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit des Grundstücks mit dem Potential einer Neuvermietung des Wohngebäudes als Einfamilienhaus oder zur Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

In Ansehung des vorliegenden zeitgerechten und insgesamt für das Baujahr durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Ausbaustandards mit Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie separater Gäste-Toilette jeweils mit modernen Objekten und Armaturen, vermtl. Fußbodenheizung mindestens im Erdgeschoss und im Badezimmer im Dachgeschoss sowie Konvektoren in den weiteren Räumen im Dachgeschoss und ggf. zusätzlich im Badezimmer als sogen. Handtuchwärmer mit allerdings noch bestehender Heizwärme-Versorgung über fossile Primärenergie ohne regenerative Energie als Geothermie mit Erdwärmepumpe bei hier noch vorhandenem Gas-Heizkessel oder Kombitherme nebst zentraler Warmwasserbereitung zzgl. einer Kaminfeuerstelle für feste Brennstoffe (Holzscheite) und einem modernen überwiegend einem neutralen Geschmackempfinden entsprechenden Ausbau sowie der Ausführung des Gebäudes als Fertigteilhaus in Holz-Großtafelbauweise ohne Unterkellerung auch unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit vergleichsweise guter Energieeffizienz trotz fehlenden Rollladenanlagen, bisher fehlender Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und einer Photovoltaikanlage etc. bei einer anrechenbaren umbauten Wohnfläche von ca. 127,95 m<sup>2</sup> ohne Ansatz der Freisitzfläche bzw. 132,45 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche incl. der Gartenterrasse bei 4 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Badezimmer, Gäste-Toilette, einer aus dem Erdgeschoss zugänglichen vor der südlichen Giebelseite belegenen Gartenterrasse und einem Spitzboden als Rohdachboden bzw. Kofferboden o.ä. sowie einem Carport mit befestigtem PKW-Stellplatz nebst Nebengelass als offener Geräteschuppen und Feuerholz-Lager ist auch unter Berücksichtigung der insgesamt zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur mit ausreichender fußläufiger Versorgungslage bei einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einem





überwiegend ruhigen Einfamilienhausquartier mit überwiegend bereits neuerer Bebauung im Quartier unmittelbar neben einem Gewerbegebiet und einer Kleingartenanlage in einer bereits City-entfernten Stadtlage der Metropole bei gegenwärtiger Marktlage nach diesseitiger Auffassung eine Miethöhe von rd. 14,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. als marktgerecht zu berücksichtigen.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei hier vorliegender offener Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplatz in einem aufwendig errichteten Carport ist ein Mietansatz von 50,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

132,45 m<sup>2</sup> Wfl. x 14,00 €/m<sup>2</sup>/Wfl.= 1.854,30 €/Monat

PKW-Stellplatz (Carport)

1 Stpl. x 50,00 €/Stpl.

=  $\frac{50,00 \text{ €/Monat}}{1}$

Gesamtertrag

1.904,30 €/Monat

[ $\cong$  14,38 €/m<sup>2</sup> Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens des Grundstückseigentümers oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren 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 01.01.2023 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

1 x E/ZFH x 339,00 €/a

=

339,00 €/a

Instandhaltungskosten

Wohngebäude

13,20 €/m<sup>2</sup> x 132,45 m<sup>2</sup> Wfl.

=

1.748,34 €/a



PKW-Stellplatz (gedeckt)  
100,00 €/Stpl. X 1 Stpl. = 100,00 €/a

Mietausfallwagnis  
22.851,60 € x 2 % =  $\frac{457,03 \text{ €/a}}{2.644,37 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie gedecktem PKW-Stellplatz (Carport) auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,6 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 14,38 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 132,45 m<sup>2</sup> Wfl. insgesamt anrechenbarer Wohnfläche entsprechend rd. 1,66 €/m<sup>2</sup> 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 der Besichtigungstermine u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Das hier betroffene Grundstück ist bzgl. der Carport-Zufahrt nicht sachgerecht erschlossen, da die hälftige Fläche des Erschließungskorridors auf dem nördlichen Nachbargrundstück liegt, für die nach Sachlage keine Dienstbarkeit und keine öffentlich-rechtliche Sicherung als Baulast zugunsten des hier betroffenen Grundstücks besteht.
- Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Vordergrundstücks Straße 31 Nr. 12 und das Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 12A auf dem hier betroffenen Grundstück im Bereich des hälftigen Erschließungskorridors besteht gleichfalls nicht.
- Das zugunsten des Hinterliegergrundstücks Straße 31 Nr. 10A vorgesehene GFL-Recht auf dem hier betroffenen Grundstück ist nur zur Hälfte angelegt und zur Erschließung insoweit nicht ausreichend - der hälftige Teil der im amtlichen Lageplan zur Realteilung des Grundstücks und zur Baugenehmigung des aufstehenden Einfamilienhauses ausgewiesene Bereich des GFL-Rechts ist nicht als Erschließungsfläche angelegt, sondern mit erheblichem Vegetationsbestand belegt.
- Der Knauf der Pforte in der straßenseitigen Einfriedung ist stark korrodiert.
- Die Briefkastenanlage sowie die Türklingelanlage in der straßenseitigen Einfriedung wirken provisorisch.
- Die gärtnerische Pflege des Rasenbesatzes der Rasengittersteine im Bereich des Erschließungskorridors ist vernachlässigt.
- Die gärtnerische Pflege der weiteren Gartenbereiche des hier betroffenen Grundstücks wirken gleichfalls partiell vernachlässigt.
- Der Holzlamellen-Sichtschutzzaun zu dem in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstück im Bereich des Carports ist teilweise beschädigt.
- Die Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront weist Einbruchsspuren an dem Türflügel selbst sowie an der Türzarge und dem seitlich davon verbauten Fensterelement auf - der Türflügel weist vermtl. eine größere Öffnung auf, die mit einer außenseitig aufgeschraubten Hartfaser- oder Sperrholzplatte o.ä. provisorisch verschlossen worden ist.
- Die Hauseingangstür des Nebeneingangs in der nördlichen Giebelseite zu dem hier anbindenden Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum weist fehlende Beschläge (Klinke und Langschild) auf.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Dritten sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Eine energetische Verbesserung bzgl. des Primärenergieverbrauchs durch Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie mit Einbau



von Solarpaneelen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung über Solarthermie dürfte geboten sein.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich der Besichtigungstermine nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden sind diesseitig nicht auszuschließen.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein etwa im Niveau der Hälfte des unteren Rahmen-



wertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 30.000,00 € respektive rd. 225,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 132,45 m<sup>2</sup> im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des 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 Instandsetzungsaufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Instandsetzungsaufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus dürfte aber eine vergleichsweise gute Energieeffizienz aufweisen (s.o.).

Tatsächlich haben sich allerdings die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind. Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen für alle Räume (ohne Kaminfeuerstelle) nicht berücksichtigt.

- **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



er ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 27 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1997) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 50 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 27 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 50 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse von 23 bis 27 Jahre) noch rd. 50 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1997 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 30 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1994.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1997 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 53 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 287) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus wurden nach Sachlage zuletzt durch die Voreigentümer, deren Namen noch an der Hauseingangstür und am Briefkasten ausgewiesen sind, eigengenutzt. Das Haus ist nach örtlichem Eindruck gleichfalls noch möbliert, obwohl nach Auskunft aus der unmittelbaren Nachbarschaft eine Nutzung seit mindestens 1 Jahr nicht mehr vorliegen soll.

Die an der Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront sichtbaren Einbruchsspuren resultieren nach Auskunft seitens der Nachbarschaft aus der Öffnung des Hauses durch die Polizei, nachdem der zuständige Bezirksschornsteinfeger zur Überprüfung der Schornsteinanlage durch die Polizei die Sicherung der Zugänglichkeit des Gebäudes veranlasst hatte.

Tatsächlich ist offenbar während der kalten Jahreszeit eine Beheizung des Gebäudes gesichert gewesen. Auch anlässlich des Ortstermins war die Heizung in Betrieb - aus dem Rauchgaszug des Kunststoff-Abgassystems der in dem Hausanschlussraum- bzw. dem Hauswirtschaftsraum eingebauten Gas-Kombitherme stieg deutlich Rauch auf.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks respektive des aufstehenden Einfamilienhauses ausgegangen.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Eigentümer des Grundstücks selbst, wobei dieser auf dem Grundstück selbst nach Sachlage nicht wohnsässig ist.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus um ein nach Sachlage noch zeitgerecht ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahre 1997 nebst gedecktem PKW-Stellplatz als Carport auf einem mit 521 m<sup>2</sup> durchschnittlich großen Grundstück (Flurstück 287) an einer nach Sachlage nicht abschließend fertiggestellten untergeordneten Quartierstraße, die in rd. 40 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück vor





einer Kleingartenanlage als Sackgasse endet. Nachteilig ist das auf dem Grundstück belegene GFL-Recht mit einer nicht individuell nutzbaren Freifläche von 100,05 m<sup>2</sup>.

Bei dem Quartier handelt es sich um eine stadträumliche Enklave bereits in City-entfernter Stadtlage in der Metropole in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage, an die unmittelbar hinter dem Hinterliegergrundstück zu dem hier betroffenen Grundstück ein weiträumiges Gewerbegebiet angrenzt.

Das nicht unterkellerte 1½-geschossige Einfamilienhaus ist als Fertighaus in Holzgroßtafelbauweise nebst Holzbalkendecken über dem Erd- und dem vollständig zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss zum Spitzboden ausgeführt. Die Fassaden weisen eine hinterlüftete Vormauerschale aus Handstrichklinkern auf, so dass sich der Eindruck eines massiven Mauerwerkbaus vermittelt.

Das Gebäude weist einen vermtl. zeitgerechten Ausbau u.a. vermtl. mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss und ggf. im Badezimmer im Dachgeschoss mit Versorgung über eine mit Erdgas betriebene Kombitherme vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand u.a. auch zur Warmwasserversorgung mit Kunststoff-Abgassystem über Dach auf. Zusätzlich ist nach Sachlage ein massiver Rauchgasschornstein für eine Kaminfeuerstelle im Wohnzimmer vorhanden. Das Grundstück ist gleichfalls an das Frischwassernetz und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Sämtliche medialen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auf das Grundstück geführt.

Es sind zeitgerecht verbaute Kunststoff-Isolierglasfenster in den Wohngeschossen in einbruchshemmender Ausführung ohne Rollladenanlagen und insgesamt 5 liegende Dachflächenfenstern vermtl. als Holz-Isolierglasfenster bzw. ein Schornsteinfegerausstieg als Kunststoffluke mit Acryl-Verglasung sowie zwei Hauseingangstüren vermtl. gleichfalls in einbruchshemmender Ausführung vorhanden.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind trotz des mit 27 Jahren vorliegenden Alters des Gebäudes zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Gäste-Toilette vorhanden. Die Einbauküchenausstattung dürfte bzgl. einzelner Elektrogeräte bereits erneuert worden sein, aber grundsätzlich noch aus dem ursprünglichen Bestand stammen.

Das Gebäude weist einen zweckmäßigen Zuschnitt der Grundrisse mit 4 Zimmern bei einer umbauten Wohnfläche von ca. 127,95 m<sup>2</sup> (ohne Freisitzfläche) auf - die anrechenbare Gesamtwohnfläche beträgt 132,45 m<sup>2</sup> (incl. der mit ¼ anrechenbaren Terrassenfläche mit einer Grundfläche von vermtl. rd. 18,00 m<sup>2</sup>).

Die Lage ist nach örtlichem Eindruck überwiegend ruhig. Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind auch in Ansehung der City-entfernten Stadtlage ausreichend.

Nachteilig ist die derzeit bestehende Erschließung des Carports über einen Zufahrtskorridor mit hälftigem Anteil auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ohne diesbzgl. dingliche Sicherung oder als Baulast. Ebenso ist die Erschließung des Nachbargrundstücks und dessen Hinterliegergrundstücks über das hier betroffene Grundstück mit hälftiger Nutzung des Erschließungskorridors nicht gesichert. Diesbzgl. Klärungen und Sicherungen sind herbeizuführen oder ein ggf. erforderlicher Rückbau und die Neuanlegung eines Erschließungskorridors entsprechend den ursprünglich genehmigten Bauvorlagen zu realisieren.

- **Unterhaltung:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses dürfte zufriedenstellend sein. Die Freiflächen des Grundstücks wirken leicht vernachlässigt. Der Carport nebst Nebenglass wirken gleichfalls leicht vernachlässigt.



Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht vorgenommen werden, so dass weitgehend Annahmen über den Ausbauzustand und Erhaltungszustand zu treffen waren.

Diesseitig wird allenfalls von dem Erfordernis einer Erneuerung der Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront und der Beschläge der weiteren Hauseingangstür, der Erneuerung der Gastherme bzw. ggf. dem Einbau einer Wärmepumpe sowie turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug durch einen Dritten ausgegangen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand mit Nutzung als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren der ideale Wert des Grundstücks im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungsaufwand 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 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2022 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 23. April 2024 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, DG und Schnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 vom 14.05.1997
- Grundrissplan und Schnitt des Carports i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 00578/2000 vom 12.10.2000
- amtlicher Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Horst Borgmann vom 20.10.1996
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten, planungsrechtliche Vorgaben und ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 04.03.2024 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 Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) nebst stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 530,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von gleichfalls 530,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T.



deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist allerdings nach Ermittlungen des Gutachterausschusses nicht zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit gleichfalls rd. 530,00 €/m<sup>2</sup> 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 mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung bzw. nach geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,3 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,3 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 287) mit einer Fläche von 521 m<sup>2</sup> ergibt sich hiernach wie folgt:

$$\begin{array}{rcl} 521,00 \text{ m}^2 \times 530,00 \text{ €/m}^2 & = & 276.130,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 276.000,00 \text{ €} \end{array}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge nach BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von gleichfalls 530,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude ohne Abschläge mit:

$$\begin{array}{rcl} 521,00 \text{ m}^2 \times 530,00 \text{ €/m}^2 & = & 276.130,00 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 276.000,00 \text{ €} \end{array}$$

### 3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV 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) gemäß § 35 ImmoWertV 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 § 12 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2022 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 30.06.2022) zu ermitteln.



Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) 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 (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe 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  $\neq$  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 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 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind 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 worden

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 Mehr-





wertsteuer) 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 Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 4 ImmoWertV) 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	5 %
Sanitäreinrichtungen				1,0	9 %
Heizung				1,0	9 %
Sonstige technische Einrichtungen				1,0	6 %

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.21 (NHK 2010) (nicht unterkellertes 1½-geschos- siges freistehendes Einfamilien- haus mit voll ausgebautem Dach- raum)	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €

#### Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	$1,0 \times 23 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	279,45 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	$1,0 \times 15 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	182,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 11 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	133,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	$1,0 \times 11 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	133,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	133,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$1,0 \times 5 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	60,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	109,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	109,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	$1,0 \times 6 \% \times 1.215 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<u>72,90 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.215,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Drepfels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäude-typ mit Ausbau des Dachgeschosses ohne Berücksichtigung eines Spitzbodens ohne ggf. zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.21 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1½-geschossige nicht unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Krüppelwalmdach 1.215,00 €/m<sup>2</sup> ./. 5 % = 1.154,25 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.  
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellpa-rameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.



Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.21) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$189,65 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.154,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 218.903,51 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2022 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 163,4 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 147,2 % bzw. im Februar 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 163,3 %, was einer Steigerung von 10,9 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für Mai 2022 mit 147,2 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 90,0 %  $\times$  1/100 = Faktor 1,110  $\rightarrow$  Index Mai 2022 (Basis 2015 = 100 %) mit 147,2 %  $\times$  Faktor 1,110 = 163,39 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2022 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$218.903,51 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 357.666,44 \text{ €}$$

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 zum Bewertungsstichtag (Stufe 23 - 27 Jahre - hier 27 Jahre bei Baujahr 1997) und normalem baulichen Zustand mit rd. 50 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 27 Jahren bzw. dem Baujahr 1997 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 50 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. 27 Jahren bzw. dem Baujahr 1997 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 50 Jahren in Ansatz zu bringen.



## Einfamilienhausgrundstück Straße 31 Nr. 10 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit  $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$  entsprechend  $(80 \text{ Jahre} - 50 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 37,5 \%$  (linear) in Ansatz zu bringen.

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

$$357.666,44 \text{ €} - 37,5 \% = 223.541,53 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 287) mit Richtwertansatz zum 01.01.2022  
521,00 m<sup>2</sup> x 530,00 €/m<sup>2</sup> (s.o.)

276.130,00 €  
499.671,53 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Pankow, Spandau, Zehlendorf und Hohenschönhausen (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grundstückssachwert von 400.000,00 € mit 1,34 und bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,28 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 499.671,53 € interpoliert mit

1,310

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1991 bis 2009:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit gutem/normalem Bauzustand:	0,000
abzgl. Abschlag für Gebäudekonstruktion als Fertighaus:	./ 0,071
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	<u>0,000</u>
	1,239

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

$$499.671,53 \text{ €} \times 1,239 = 619.093,02 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Carports mit Nebengelass in Höhe von 2.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 24.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 30.000,00 €:

rd. 619.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Carports mit Nebengelass in Höhe von rd. 2.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % ge-



stiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 24.000,00 € und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 30.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 619.000,00 € + 2.000,00 € + 24.000,00 € ./ 30.000,00 € = 615.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 287) 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 erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche 132,45 m <sup>2</sup> x 14,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	22.251,60 €
gedeckter PKW-Stellplatz (Carport) 1 PKW-Stpl. x 50,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>600,00 €</u> 22.851,60 €

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. 11,6 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,66 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		22.851,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.650,79 €</u>
Reinertrag:		20.200,82 €

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 1,5 %, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,0 % bis 2,0 % und für nicht freistehende Einfamilienhäuser als Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke von 1,5 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2023 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem



durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 521 m<sup>2</sup> auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes aus dem Jahre 1997 als freistehendes 1½-geschossiges nicht unterkellertes Einfamilienhaus als Fertighaus in Holzgroßtafelbauweise mit Holzbalkendecken sowie zimmermannsmäßig errichtetem Krüppelwalmdach mit Ausbau zu Wohnzwecken und Kofferboden sowie insgesamt vermtl. zeitgerechtem Ausbaustandard (anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich) mit Anschluss an die Frischwasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation bei ca. 127,95 m<sup>2</sup> umbauter Wohnfläche bzw. ca. 132,45 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche incl. Terrassenfläche mit zweckmäßiger Grundrisskonfiguration bei allerdings fehlender barrierefreier Zugänglichkeit des Hauses mit vor der Hauseingangstür belegener Differenzschwelle sowie Verfügbarkeit eines gedeckten PKW-Stellplatzes als hölzerner Carport mit Nebenglass und extrem stark begrünten Freiflächen des Grundstücks als immergrüner Vegetationsbestand allerdings ohne nennenswerte Liegewiese bzw. Spielrasenfläche sowie auch in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage trotz des im unmittelbaren Nahbereich angrenzenden weiträumigen Gewerbegebietes bei insgesamt vorliegender ausreichender Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings deutlich City-entfernten Stadtlage mit zugrunde zu legender Restnutzungsdauer von 50 Jahren bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell und vorliegendem Gebäudealter von 27 Jahren auch in Ansehung der Belastung des Grundstücks durch ein GFL-Recht zugunsten des angrenzenden Hinterliegergrundstücks ohne individuelle Nutzungsmöglichkeit der bezogenen Fläche bzw. der im gegenwärtigen Bestand bestehenden Erschließungsproblematik mit Erschließungskorridor auch zu dem auf dem Grundstück belegenen Carport teilweise über das nördlich angrenzenden Nachbargrundstück sowie des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche auch unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden offenbar nur temporär vorliegenden Eigennutzung auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,0 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,0 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		20.200,82 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
276.130,00 € x 3,0 %	./.	<u>8.283,90 €</u>
		11.916,92 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von 27 Jahren (Bau-





jahre ab 1949 - hier: 1997) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen s.o.) noch 50 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren mit 25,73.

11.916,92 € x 25,73	=	306.622,35 €
	rd.	307.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		307.000,00 €
Bodenwert:		<u>276.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		<u>583.000,00 €</u>
abzgl. Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands:	rd. ./.	<u>30.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		<u>553.000,00 €</u>
	rd.	550.000,00 €

## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) nebst aufstehendem Einfamilienhaus 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.

Zur weiteren Markt Anpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 619.000,00 € um rd. 10 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 619.000,00 € ./ 10 % = 557.100,00 € bzw. rd. 557.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 26.000,00 € respektive zusammen rd. 583.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) entspricht insoweit ge-



nau dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 583.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 557.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.205,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 132,45 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.355,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 166,05 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 24,4-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 22.851,60 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1991 bis 2018 bei Grundstücksflächen von 400 m<sup>2</sup> bis 791 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 556 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 223 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 163 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 3.042,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 5.857,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 4.393,000 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 134 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Weißensee liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.088,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6.712,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 4.805,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1990 bis 2000 in einer Spanne von 370.000,00 € (rd. 2.645,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 530.000,00 € (rd. 3.785,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 450.000,00 € (rd. 3.215,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und in mittleren bis guten Lagen in einer Spanne von 420.000,00 € (rd. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 580.000,00 € (rd. 4.145,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 500.000,00 € (rd. 3.570,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 140 m<sup>2</sup> bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 650 m<sup>2</sup> mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 500.000,00 € (entsprechend rd. 3.570,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (kurzfristig frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.



Der resultierende Wert liegt ca. 10,3 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 23,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2018 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche ca. 36,2 über dem unteren Rahmenwert bzw. 12,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche ca. 11,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10. 2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Für entsprechende Grundstücke in mittleren bis guten Lagen liegt der Wert bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche ca. 1,4 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10. 2022 bis 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche ca. 30,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/ 2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Für entsprechende Grundstücke in mittleren bis guten Lagen liegt der Wert bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche ca. 17,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/ 2024 mit Stichtag 01.10.2023.

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 Carports mit Nebengelass in Höhe von rd. 2.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 24.000,00 € sowie der Minderung aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 30.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

$557.000,00 \text{ €} + 2.000,00 \text{ €} + 24.000,00 \text{ €} \text{ ./} 30.000,00 \text{ €} = 553.000,00 \text{ €}$  bzw. rd. 550.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.310,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 166,05 m<sup>2</sup> wGF bzw. rd. 4.150,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 132,45 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche incl. Freisitzfläche sowie das 24,1-fache des markt-fähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 22.851,60 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 23. April 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:



550.000,00 €  
=====

(i.W. fünfhundertfünfzigtausend Euro)

Dieser Verkehrswert dürfte nach diesseitiger Einschätzung bei freihändiger Veräußerung in der gegenwärtigen Marktsituation als Verkaufspreis zu realisieren sein.

### **Nachrichtlich A:**

Nach vorliegenden Bewilligungen vom 28.06.1996 und 30.09.1997 (UR-Nrn. 432/96 und 694/97 der Notarin Gisela Weise in Berlin) besteht zugunsten des jeweiligen Eigentümers von Weißensee, Blatt 10850 N (Grundstück Straße 31 Nr. 10A - Flurstück 288) eine Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über eine Fläche des hier betroffenen Grundstücks von ca. 33,35 m x ca. 3,00 m = ca. 100,05 m<sup>2</sup>.

Gemäß vorliegender Urkunde vom 28.06.1996 ist unter IX Pkt. 3 ausgewiesen, dass die mit dem jeweiligen Eigentümer des Vordergrundstücks gemeinsame Mitbenutzung des 3,00 m breiten Grundstücksstreifens entlang der linken Grundstücksgrenze auf dem Vordergrundstück (entsprechend der Plan-Anlage zu der Urkunde) als GFL-Recht zugunsten des Hinterliegergrundstücks unentgeltlich ist.

Bzgl. der Herstellung und Unterhaltung der Fläche des GFL-Rechts auf dem dienenden Vordergrundstück ist vereinbart, dass die Kosten der Herstellung und Unterhaltung des Weges die Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks je zur Hälfte tragen - Gegenleistungen sind nicht zu erbringen.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung insofern von einem unentgeltlichen GFL-Recht mit anteiliger Kostenverteilung der Unterhaltung ausgegangen.

Die Belastung des betroffenen Grundstücks durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist marktüblich mit ca. 50 % des Bodenwertes der belasteten Fläche in Ansatz zu bringen, da eine individuelle Nutzung zugunsten des herrschenden Grundstücks nicht mehr möglich ist, aber die Fläche zur Sicherung des maximal zulässigen baulichen Ausnutzungsgrades mitwirkt.

Der Barwert der Belastung ergibt sich analog zur vorstehenden Bodenwertermittlung wie folgt:

Bodenwert als ewige Rente		
3,00 m x 33,35 m x 530,00 €/m <sup>2</sup> x 50 %	=	26.513,25 €
Barwert der Belastung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:	rd.	27.000,00 €

Der Barwert der Belastung durch das GFL-Recht ist als weiteres objektspezifisches Merkmal von dem Verkehrs- bzw. Marktwert des bereits (wert-)beeinflussten Objektes (nach allgemeiner Marktanpassung) bei analoger spezieller Marktanpassung zusätzlich in Abzug zu bringen:

553.000,00 € ./. (27.000,00 € ./. 10 %) = 528.700,00 €	rd.	529.000,00 €
--	-----	--------------



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Straße 31 Nr. 10 (Flurstück 287) in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 23. April 2024 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der Belastung gemäß Abt. II Nr. 3 des Grundbuches auf rd.:

530.000,00 €  
=====  
(i.W. fünfhundertdreißigtausend Euro)

Dieser Verkehrswert dürfte nach diesseitiger Einschätzung bei freihändiger Veräußerung in der gegenwärtigen Marktsituation als Verkaufspreis zu realisieren sein.

**Nachrichtlich B:**

Für das herrschende Grundstück Straße 31 Nr. 10A (Weißensee, Blatt 10850 N - Flurstück 288) in Hinterliegerlage hinter dem Bewertungsobjekt ergibt sich der Wert des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts aus der Höhe der ohne Bestehen des Rechtes zu entrichtenden Notwegerechte, deren Höhe sich lt. Fischer/Simon in Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag, S. 2820, „allein nach der durch das Notwegerecht bedingten Wertminderung des belasteten Grundstücks“ richtet, wobei zur Ermittlung der Notwegerechte der Bodenwert im Zeitpunkt der Entstehung des Rechts zugrunde zu legen ist.

Die Grundstücksteilung mit beabsichtigter Bebauung des rückwärtigen Grundstücks erfolgte gemäß Teilungsgenehmigung des zuständigen Stadtplanungsamtes vom 13.11.1996. Das bezogene Recht wurde gemäß Bewilligungen vom 28.06.1996 und 3.09.1997 (s.o.) nach § 9 GBO in das Grundbuch (Weißensee, Blatt 8328 N) als Grunddienstbarkeit am 20.11.1997 eingetragen.

Der Bodenrichtwert für das Grundstück betrug zum 31.12.1996 360,00 DM/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,3 entsprechend 184,07 €/m<sup>2</sup> und zum 31.12.1997 320,00 DM/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,3 entsprechend 163,61 €/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der seinerzeit geltenden Bauleitplanung war zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung bzw. Errichtung des rückwärtigen Gebäudes eine bauliche Ausnutzung des dienenden Grundstücks mit einer GFZ von mindestens rd. 0,3 (s.o.) realisierbar. Der seinerzeit für die Grundstückslage zutreffende Bodenrichtwert ist insoweit als angemessener Bodenwert zugrunde zu legen.

Bei linearer Bodenwertentwicklung und einer zulässigen baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 ergibt sich die Bodenwertminderung innerhalb von 12 Monaten mit rd. 11,1,0 %. Insoweit beträgt der Bodenwert per November 1997: 184,07 €/m<sup>2</sup>/. 10,2 % = 165,30 €/m<sup>2</sup>.

Analog zur Belastung des dienenden Grundstücks wird der hälftige Bodenwert der belasteten Teilfläche als Grundlage zur Ermittlung der Höhe der Notwegerechte in Ansatz gebracht. Der Barwert der Belastung ergibt sich im Zeitpunkt der Entstehung des Rechts (1997) als ewige Rente wie folgt:

3,00 m x 33,35 m x 165,30 €/m <sup>2</sup> x 50 %	=	8.269,13 €
Barwert der Belastung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: rd.		8.000,00 €





Dieser Wert entspricht einer als ewige Rente kapitalisierten Notwegerente in Höhe von 289,42 €/a bei einem Liegenschaftszinssatz von seinerzeit 3,5 % und einem Vervielfältiger von 28,57.

8.269,13 € x 3,5 %	=	289,42 €/a
289,42 €/a x 28,57	=	8.268,73 €
	rd.	8.000,00 €

Gemäß vorliegender Urkunde (Bewilligungen vom 28.06.1996 und 30.09.1997) zur Eintragung der in Abt. II Nr. 3 des Grundbuches verzeichneten Grunddienstbarkeit (GFL-Recht) ist eine diesbzgl. Vereinbarung darüber getroffen, dass ein Nutzungsentgelt nicht zu leisten ist.

#### D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 10.04.2024 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt 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 Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBod-SchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Vorsorglich wird seitens der Behörde darauf hingewiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

Zu b)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 287) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden weitgehend durch den Eigentümer allenfalls temporär eigengenutzt - tatsächlich soll das Haus nach Auskunft aus der Nachbarschaft aber trotz vollständiger Möblierung seit mindestens 1 Jahr nicht mehr genutzt werden, wobei allerdings eine Beheizung über die kalte Jahreszeit vorgenommen wird.

Nach Sachlage befindet sich der Hauptwohnsitz des Grundstückseigentümers als Erbe der Voreigentümer nicht auf dem hier betroffenen Grundstück.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks respektive des aufstehenden Einfamilienhauses ausgegangen.



Zu c)

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 nicht - öffentliche Fördermittel als Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch nicht.

Das betreffende Objekt ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB bzw. kann unbeschränkt eingegengutzt werden.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden - eine Innenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses war allenfalls eingeschränkt durch einzelne Fenster des Gebäudes anlässlich des Ortstermins möglich. Das Wohngebäude selbst war nicht zugänglich.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus war allerdings anlässlich des angesetzten Ortstermins nicht zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten keine Feststellungen innerhalb der Gebäude getroffen werden konnten.

Das Einfamilienhaus dürfte eine komplette Einbauküche mit den üblichen Elektrogeräten aufweisen, die vermtl. zeitgleich mit der Fertigstellung des Gebäudes bzw. dem Erstbezug Ende der 1990er Jahre neu eingebaut worden und nach rd. 25 Jahren vollständig abgeschrieben sind. Zusätzlich ist ein sogen. Treppenlift vorhanden, der dem Mobilar zuzurechnen ist.

Zu f)

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorhanden ist.

Zu g)

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses dürfte zufriedenstellend sein. Die Freiflächen des Grundstücks wirken leicht vernachlässigt. Der Carport nebst Nebenglass wirkt gleichfalls leicht vernachlässigt.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht vorgenommen werden, so dass weitgehend Annahmen über den Ausbauzustand und Erhaltungszustand zu treffen waren.

Diesseitig wird allenfalls von dem Erfordernis einer Erneuerung der Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront und der Beschläge der weiteren Hauseingangstür, der Erneuerung der Gastherme bzw. ggf. des Einbaus einer Wärmepumpe sowie turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug durch einen Dritten ausgegangen.

Nachteilig ist die derzeit bestehende Erschließung des Carports über einen Zufahrtskorridor mit hälftigem Anteil auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück ohne diesbzgl. dingliche Sicherung oder als Baulast. Ebenso ist die Erschließung des Nachbargrundstücks und dessen Hinterliegergrundstücks über das hier betroffene Grundstück mit hälftiger Nutzung des Er-



schließungskorridors nicht gesichert. Diesbzgl. Klärungen und Sicherungen sind herbeizuführen oder ein ggf. erforderlicher Rückbau und die Neuanlegung eines Erschließungskorridors entsprechend den ursprünglich genehmigten Bauvorlagen zu realisieren.

Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 04.04.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB - allerdings befindet sich das Grundstück in einem Bereich, für den sogen. Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB vor Festsetzung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs erfolgten (Amtsblatt Nr.38 vom 09.09.2016, D. 2324).

Das Grundstück befindet sich insoweit auch im Bereich der Verordnung über die ein Vorkaufrecht des Landes Berlin an Grundstücken innerhalb des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Blankenburger Pflasterweg / Heinersdorfer Straße sowie daran anschließende Flächen der Ortsteile Blankenburg, Heinersdorf und Französisch Buchholz im Bezirk Pankow vom 27.06.2017 besteht (GVBl. Nr. 17 vom 11.07.2017, S. 351).

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

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

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 04.04.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.



Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Straße 31“ erschlossen.

Nach diesseitiger Einschätzung werden nach der derzeitigen Rechtslage voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die „Straße 31“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück anfallen - ob und zu welchem Zeitpunkt diese konkret anfallen, lässt sich derzeit nicht sagen.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung aber nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 25.04.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht 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 i)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 14. Juni 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Straße 31 nach Norden mit Lage des Grundstücks Nr. 10 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Straße 31 nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Straße 31 Nr. 10 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)





Blick aus der Straße 31 nach Osten mit Lage des auf dem Grundstück Straße 31 Nr. 10 aufstehenden Einfamilienhauses hinter der straßenseitig hohen Heckeneinfriedung



Blick aus der Straße 31 nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Straße 31 Nr. 10 aufstehenden Einfamilienhauses und Pforte der Hauszuwegung sowie Doppelflügeltoranlage der Zufahrt u.a. zu den Hinterliegergrundstücken Straße 31 Nrn. 10A und 12A (teilw. GFL-Recht)



Blick aus der Straße 31 nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Straße 31 Nr. 10 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick in die Straße 31 nach Süden mit Lage des Grundstücks Nr. 10 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)





in der straßenseitigen Stabmattenzaun-Einfriedung verbaute Pforte der Hauszuwegung aus dem Straßenraum auf das Einfamilienhausgrundstück Straße 31 Nr. 10 - links im Bild angrenzende Doppelflügeltoranlage der Zufahrt u.a. zum PKW-Carport auf dem Grundstück



Blick über die straßenseitige Zugangspforte auf die straßenseitige Haus-eingangsfront



Blick über die straßenseitige Zugangspforte auf die linke bzw. nördliche Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses und die straßenseitige Gebäudefront



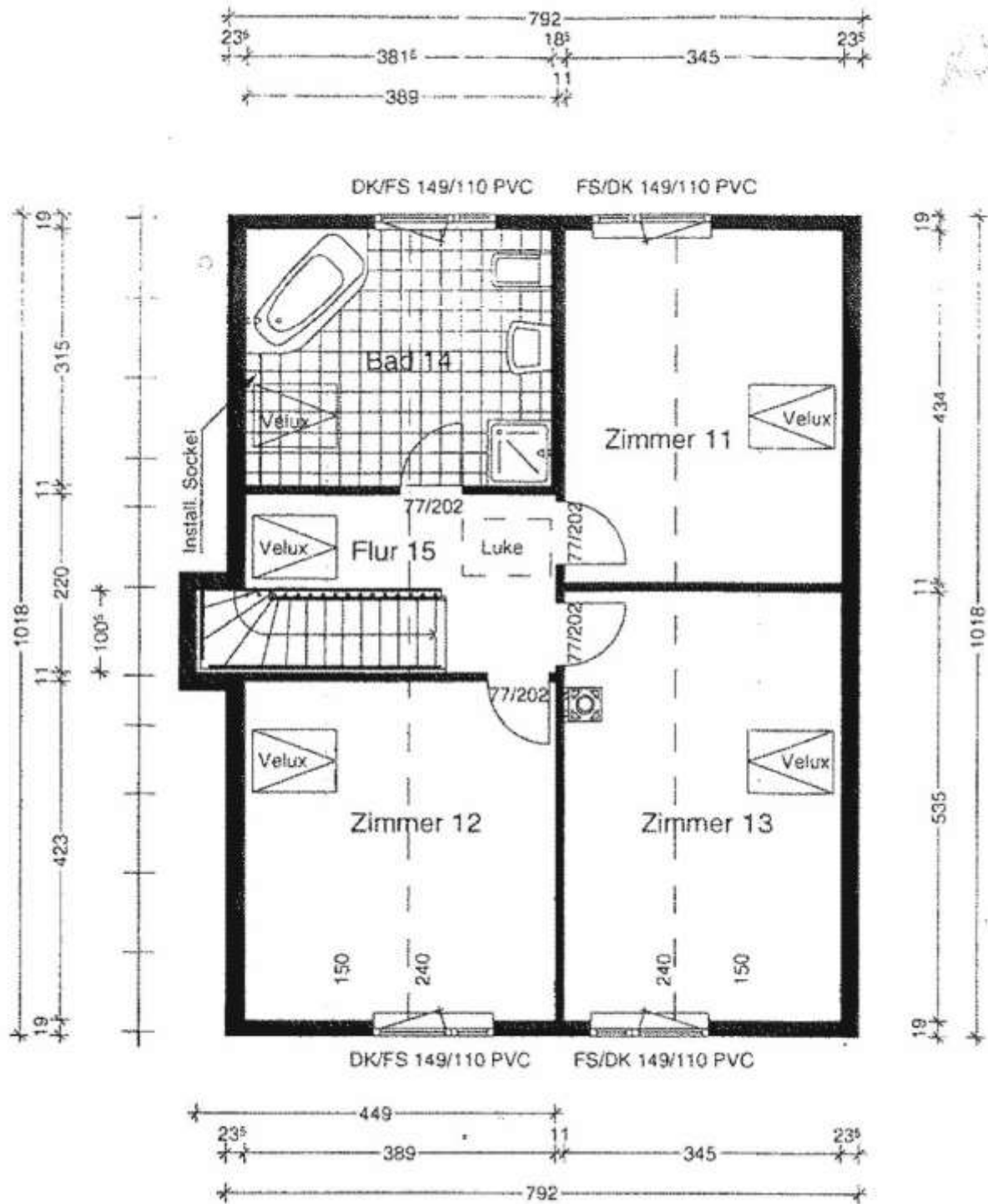
Zufahrt u.a. zum PKW-Carport auf dem Bewertungsobjekt sowie den Hinterliegergrundstücken Straße 31 Nrn. 10A und 12A mit offenbar hälftigem Anteil auf dem Nachbargrundstück Straße 31 Nr. 12







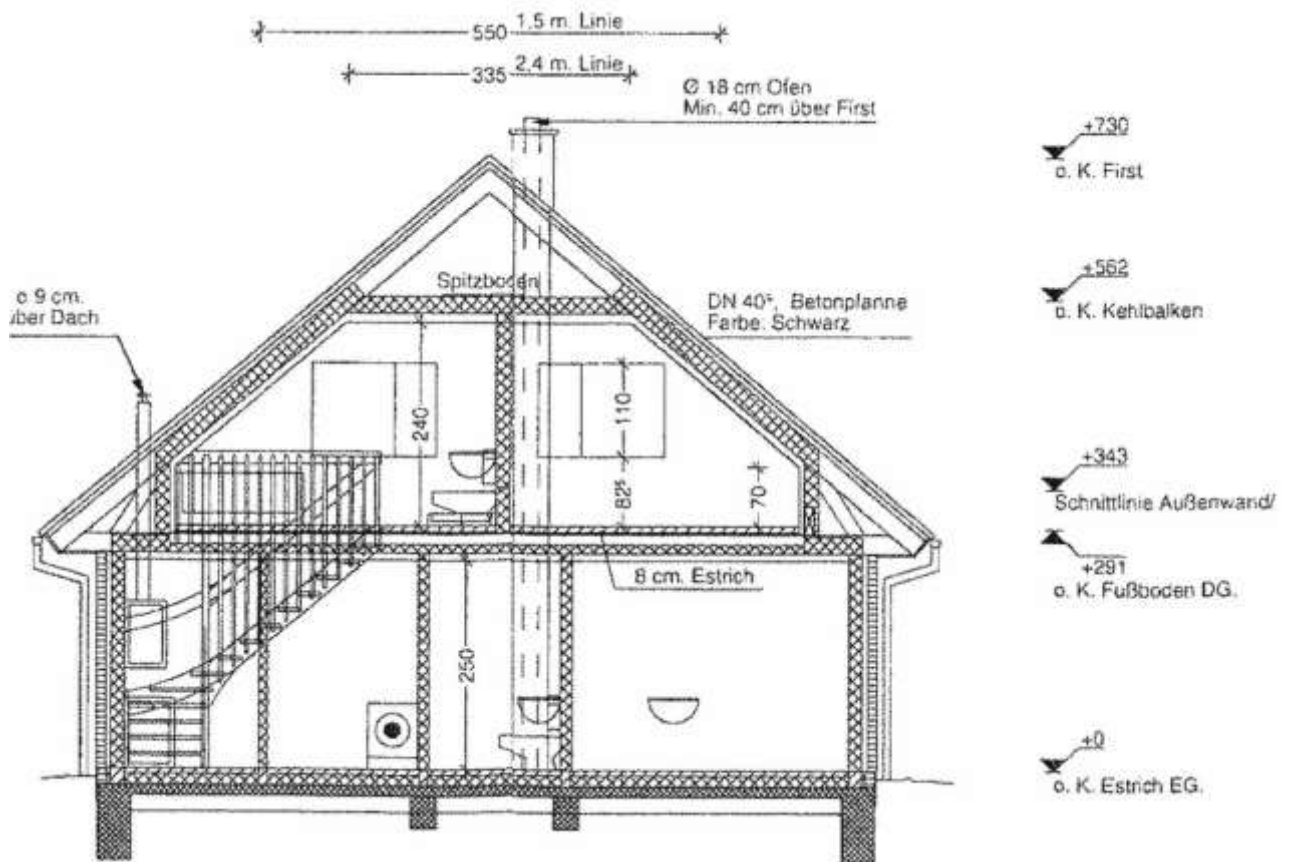
Einfamilienhausgrundstück Straße 31 Nr. 10 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)



Grundriss Dachgeschoss der Bauvorlagen z. Baugenehmigung Nr. 01414/B21/96 v. 14.05.1997



Einfamilienhausgrundstück Straße 31 Nr. 10 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)



Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. Nr. 01414/B21/ 96 v. 14.05.1997



Einfamilienhausgrundstück Straße 31 Nr. 10 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)

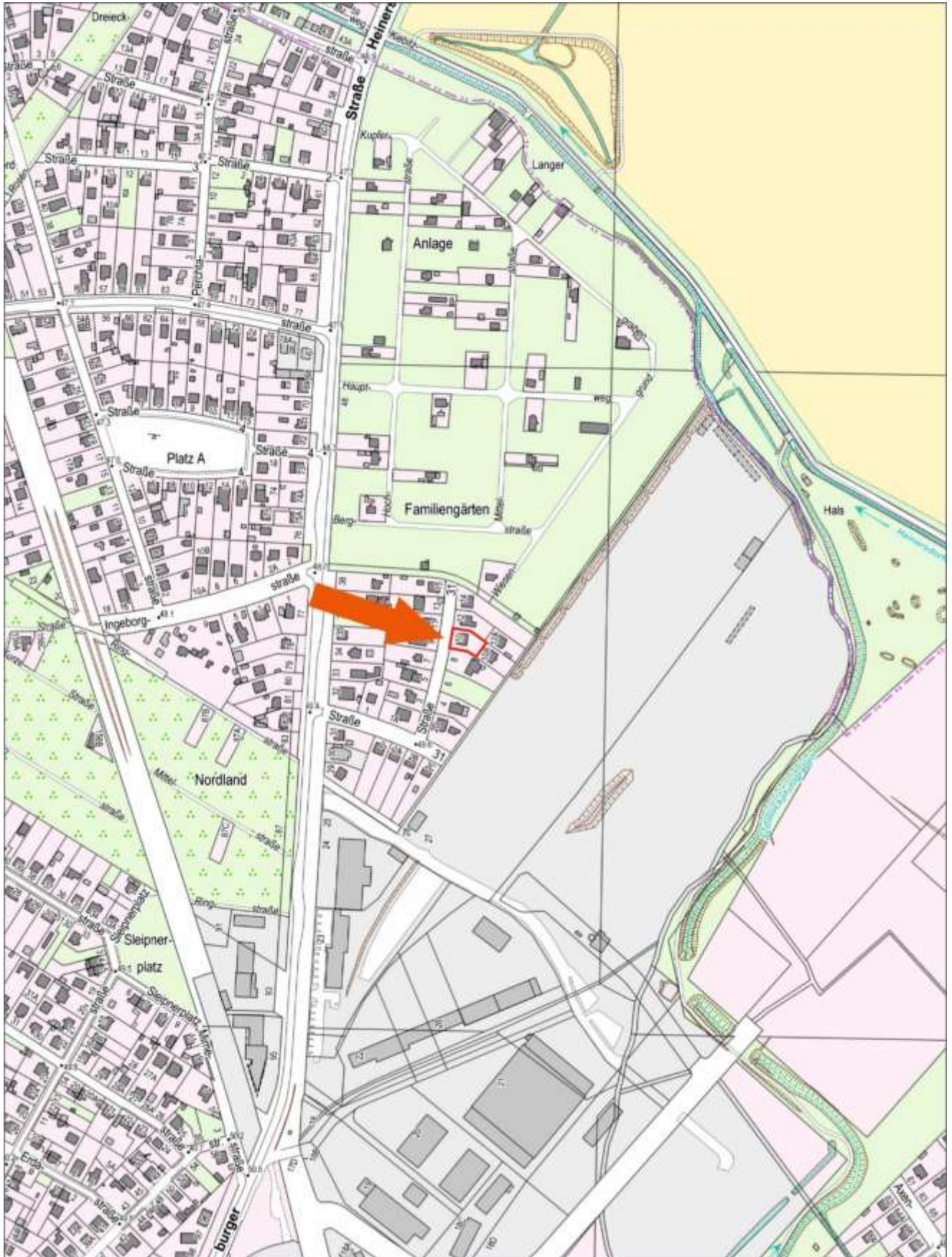


Flurkarte (fis-broker)





Einfamilienhausgrundstück Straße 31 Nr. 10 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)

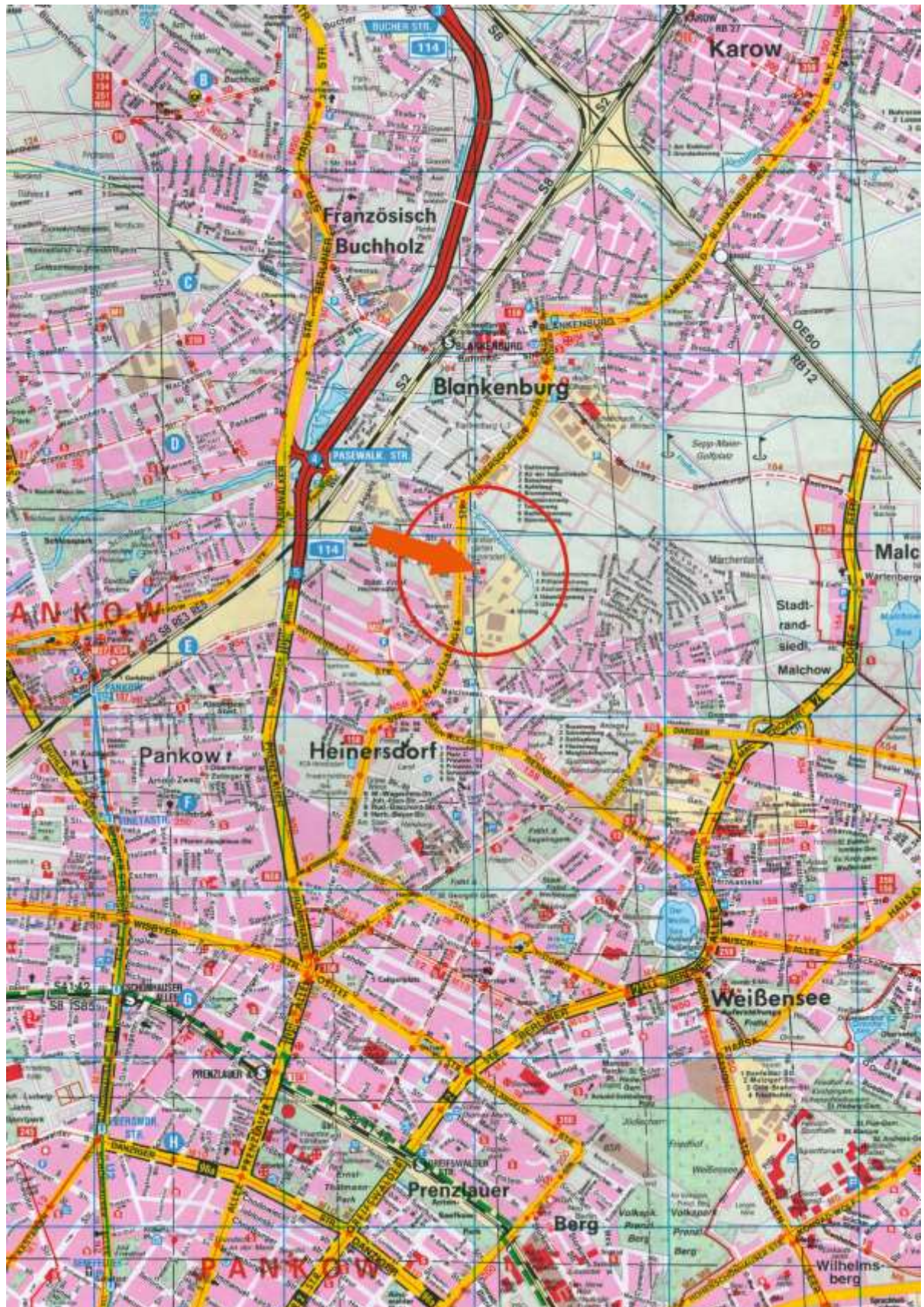


Lageplan (fis broker)





Einfamilienhausgrundstück Straße 31 Nr. 10 in 13089 Berlin-Heinersdorf (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern