

Gutachten Nr. 10356

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

Karlshöhe 12 (Flst. 24) nebst Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flst. 23)
in
13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)
-Grundbuch von Pankow - Blatt 7666 N-



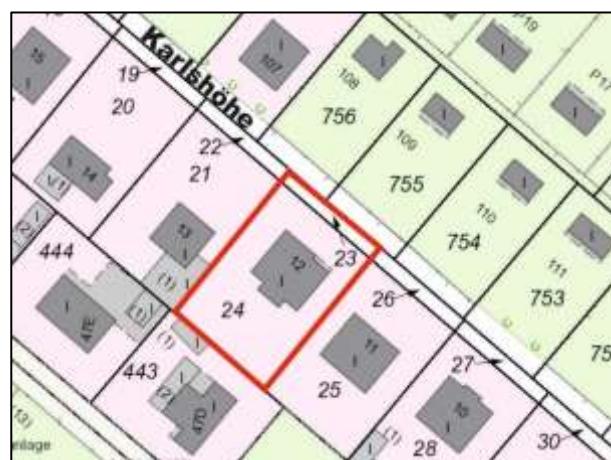
süd-östlicher Giebel u. Hauseingangsfront



nord-westlicher Giebel u. Hauseingangsfront



Grundrisse EG und DG - EFH Karlshöhe 12



Flurkarte (Grundstück Karlshöhe 12 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 10/23

Verkehrswert:

610.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

13.12.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

Kurzzusammenfassung	1
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	17
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	17
6. Objektbeurteilung	36
C. Bewertung	38
1. Bewertungsgrundlagen	38
2. Bodenwert.....	39
3. Sachwert	40
4. Ertragswert.....	45
5. Verkehrs-/Marktwert	48
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	50
E. Fotoseiten.....	54
F. Anlagen	A1

4 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem 1½-geschossigen freistehenden vollunterkellerten Einfamilienhaus aus dem Jahre 2006 mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachraum sowie darüber belegenen Spitzboden als sogen. Kofferboden unter einem ca. 38°/45° geneigtem Krüppelwalmdach in konventioneller Mauerwerksbauweise aus Porotonmauerwerk oberhalb eines mit Stahlbeton-Außenwandumfassungen auf einer Stahlbetonbodenplatte aus WU-Beton als so-gen. Weiße Wanne und Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss bzw. Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss zum Spitzboden bebautes Grundstück.

Zu dem Wohngrundstück mit dem Flurstück 24 gehört eine als sogen. Grundstücksmaske bereits im Straßenraum der das Grundstück anbindenden Privatstraße freiliegende Teilfläche (Flurstück 23).

- **Zuschnitt:**

Das hier betroffene Einfamilienhaus verfügt über 4½ Zimmer, (Arbeits-)Kammer, Küche, Speisekammer, Diele, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, gedeckte Hauseingangsterrasse und nicht gedeckte auf das Hochparterreniveau angehobene Gartenterrasse sowie im Kellergeschoss belegenen Flur, Hausanschlussraum/Heizzentrale, Hauswirtschaftsraum, Lagerraum und Werkstattraum, wobei die im Keller belegenen Räume bauaufsichtlich nicht zum dauernden Aufenthalt bauplanungsrechtlich zulässig sind. Zusätzlich ist in dem Gebäude ein Spitzboden als sogen. Kofferboden vorhanden.

Im rechten Bauwich des Wohngebäudes befindet sich nach amtlichem Lageplan ein ungedeckter PKW-Stellplatz der bisher allerdings nicht angelegt bzw. befestigt worden ist.

Für einen vorgesehenen Geräteschuppen ist bisher lediglich ein Stahlbeton-Streifenfundament vorhanden, das ggf. rückzubauen ist.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) nebst Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstück 23) mit aufstehendem Einfamilienhaus weist eine Größe von 595 m² incl. der Grundstücksmaske mit einer freiliegenden Fläche von 59 m² im Straßenraum der das Grundstück anbindenden Privatstraße auf.

Bei der das Grundstück anbindenden Verkehrsanlage handelt es sich nach Auskunft des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes vom 21.11.2023 nicht um eine öffentliche Erschließungsanlage bzw. öffentlich gewidmete Straße - eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung liegt für das hier betroffene Grundstück insoweit tatsächlich nicht vor.

Eine entsprechende Auskunft liegt seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) mit Schreiben vom 20.11.2023 vor, wonach sich das hier betroffene Wohngrundstück an der Karlshöhe befindet, die keine öffentlich gewidmete Verkehrsanlage darstellt, sondern eine Privatstraße ist.

Das Grundstück ist insoweit im Rechtssinne nicht erschlossen, nachdem eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung durch Baulasteintragungen oder eine privat-rechtliche dingliche Sicherung über Grunddienstbarkeiten auf den zur Erschließung in Anspruch genommenen Grundstücken nach Sachlage nicht vorliegen.

Zur gesicherten Erschließung gehören im planungsrechtlichen Sinne auch der hinreichende Anschluss eines Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz sowie die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.



Nach derzeitiger Sach- und Aktenlage des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) besteht bereits keine ausreichend breite, rechtliche Sicherung. Inwieweit diese Privatstraße die sonstigen (Mindest-)Anforderungen, die an eine solche Verkehrsfläche zu stellen sind, erfüllt, ist derzeit nicht hinreichend belegt worden. Aus den vorgenannten Gründen ist voraussichtlich die verkehrliche Erschließung im planungsrechtlichen Sinn für das hier betroffene Grundstück nicht gegeben.

Tatsächlich stellt die Erschließungsfläche (Flurstück 23) keinen Mehrwert für das Grundstück dar bzw. entspricht bzgl. des Wertes der anteiligen Fläche lediglich dem des analogen Wertes für abzutretendes Straßenland, wobei hier noch die Belastung aufgrund der anteiligen Bewirtschaftungskosten mindernd zu berücksichtigen sind.

Die Lage ist nach örtlichem Eindruck überwiegend ruhig. Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind auch in Ansehung der deutlichen Stadtrandlage ausreichend. Es handelt sich gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel trotz des nur einfachen baulichen Umfeldes innerhalb einer als Wohngebiet umgewidmeten früheren Kleingartenanlage mit erheblichem Laubenbestand oder laubenartigen Flachbauten noch aus der Nachkriegszeit um eine mittlere Wohnlage.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind Dienstbarkeiten etc. nicht ausgewiesen. Eine Baulasteintragung zulasten des Grundstücks ist nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist vermtl. einen insgesamt zeitgerechten Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Kunststoff-Abgassystem über Dach auf - das Wohngebäude war anlässlich der Ortstermine nicht zugänglich.

Zusätzlich ist nach Sachlage ein massiver Rauchgasschornstein für einen projektierten Kaminofen bzw. eine Kaminfeuerstelle vorhanden. Eine Frischwasserversorgung besteht über das kommunale Netz. Eine Abwasserentsorgung erfolgt über Fäkalien-Sammelgruben, deren Inhalt turnusmäßig abzufahren ist. Die Stromversorgung erfolgt im Straßenraum nach Sachlage noch über Überland-Freileitungen an Holzmasten, aber erdverlegt auf die anbindenden Wohngrundstücke.

Es sind zeitgerecht verbaute Kunststoff-Isolierglasfenster in den Wohngeschossen und im Kellergeschoss (über Terrain) und 2 Dachflächenfenstern bzw. ein Schornsteinfegerausstieg als Kunststoffisolierglasfenster sowie eine Hauseingangstür vermtl. in einbruchshemmender Ausführung vorhanden - Rollladenanlagen sind nicht verbaut.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Gäste-Toilette vorhanden. Die vormals vorhandene Einbauküchenausstattung fehlt.

Aufgrund der gleichfalls bereits demontierten straßenseitigen Einfriedung fehlen das freitragende Schiebetor und die Pforte zur Hauszuwegung sowie eine zentrale Klingel- und Gegensprech-anlage.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens der Grundstückseigentümer nicht vor.

Die Wohnfläche ergibt sich anhand der Ausweisung einer Wohnflächenberechnung zur Bauge-nhmigung Nr. 200508113 vom 16.02.2006 in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes mit insgesamt 131,85 m² (ohne Ansatz der Gartenterrasse).



Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ohne Ansatz der auf das Hochparterreniveau angehobenen Gartenterrasse ca. 71,07 m² und auf das Dachgeschoss ca. 60,78 m² - die Gartenterrasse weist nach diesseitiger grob überschläglicher Ermittlung anhand von Satellitenaufnahmen (Google Earth) eine Fläche von ca. 58,12 m² auf. Bei Ansatz einer Freisitzfläche mit ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ergibt sich die als Wohnfläche anrechenbare Terrassenfläche mit 14,53 m².

Die Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit für das Einfamilienhaus mit 146,38 m². Die im Kellergeschoss belegene Nutzfläche beträgt nach Bauakte ca. 73,29 m² - hiervon sind ggf. der Flur, der Werkstattraum und der Lagerraum mit einer Fläche von zusammen ca. 51,94 m² wohnraumgleich ausgebaut und beheizt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietvertrag ist nicht vereinbart, ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden weitgehend durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr.3.02 als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens eigengenutzt.

Allerdings ist zwar der Hauptwohnsitz des Antragsgegners auf dem hier betroffenen Grundstück gemeldet, aber dem Vernehmen nach ist sein aktueller regelmäßiger Wohnsitz auf einem weiteren Grundstück im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, so dass das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus überwiegend allenfalls temporär genutzt wird.

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

- **Erhaltungszustand:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses und der Freiflächen des Wohngrundstücks sowie der anteiligen Privatstraße im Bereich der sogen. Grundstücksmaste (Flurstück 23) wirken trotz des geringen Baualters von erst 17 Jahren des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude vernachlässigt bzw. unfertig.

Tatsächlich bestehen erhebliche Fertigstellungsdefizite im Außenbereich und erhebliche Instandsetzungserfordernisse bzgl. des Ausbaus sowie erforderliche Schönheitsreparaturen. Dem Vernehmen nach handelt es sich um ein sogen. Ausbauhaus, das in sogen. Eigenleistung durch den Miteigentümer und ggf. beauftragte Firmen der Einzelgewerke ausgebaut wurde - allerding sind Ausführungsmängel aufgrund der nicht durch Fachfirmen ausgeführten Bauleistungen nicht auszuschließen.

Nennenswerte oder erkennbare substanzelle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung trotz wiederholt angesetzter Ortstermine 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 Sanierung des Fassadenanstrichs und turmässig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen. Zusätzlich sind Fertigstellungsdefizite insbesondere bzgl. der Außenanlagen zu beseitigen. Diesseitig wird grob überschlägig von einem Instandsetzungs- und Fertigstellungsvolumen von rd. 65.000,00 € ausgegangen, das im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 13.12.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

610.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**

Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin

Beschluss vom 08.11.2023 mit Verfügung vom 10.11.2023 sowie Posteingang am 14.11.2023

- **Bewertungsobjekt:**

Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) nebst Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstück 23) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K10/23

- **Wertermittlungsstichtag:**

13. Dezember 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

13. Dezember 2023 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Mittwoch, der 13.12.2023

anwesend:

- die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.01 als Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
- die Verfahrensbevollmächtigte der Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.01 als Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der auf dem Grundstück wohnansässige Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.02 als Antragsgegner des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG) konnte anlässlich des Ortstermins nicht angetroffen werden - das Grundstück war anlässlich des Ortstermins aber frei zugänglich.

Eine Innenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes konnte allerdings anlässlich des Ortstermins nicht vorgenommen werden, da die Antragstellerin als Miteigentümerin des Grundstücks keinen Schlüssel mehr zu dem Einfamilienhaus besitzt.

Insoweit wurde aufgrund einer reklamierten Erkrankung in Verbindung mit einer kurzfristig anstehenden Operation seitens des Antragsgegners um einen weiteren Ortstermin für Mittwoch, den 10.01.2024, gebeten. Dieser Termin wurde mit Ladungsschreiben vom 13.12.2023 seitens des Unterzeichneten wunschgemäß angesetzt.

Allerdings konnte der Termin nicht stattfinden, da nach Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten mit Post vom 22.12.2023 die Bitte einging, den Termin auf einen anderen Tag zu verlegen, da er einem seit längerem anberaumten Termin in einer Strafsache beizuwohnen hatte.

Insoweit verlegte der Unterzeichnete mit Schreiben vom 03.01.2024 den seitens des Antragsgegners begehrten 2. Ortstermin nunmehr auf Freitag, den 12.01.2024, 9.30 h.



Dieser Termin fand ordnungsgemäß zur angesetzten Uhrzeit statt. Anlässlich des Termins waren anwesend:

- die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.01 als Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.02 als Antragsgegner konnte anlässlich auch dieses Ortstermins nicht angetroffen werden - das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude war insoweit wiederum nicht zugänglich.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes sowie den Zustand des Grundstücks selbst werden insoweit Annahmen getroffen bzw. Angaben der Miteigentümerin des Grundstücks u.a. anhand von Lichtbildaufnahmen der Innenräume des Gebäudes zugrunde gelegt.

Die Grundstücksbewertung erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und nach vorliegenden Unterlagen bzw. Aktenlage u.a. anhand der Bauakten beim zuständigen Bauaufsichtsamt.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Pankow, Blatt 7666 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
99, 23 (59 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
99, 24 (536 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
595 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 23: Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
Flurstück 24: Gebäude- und Freifläche Karlshöhe 12 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
3.01 anonymisiert (§ 38 ZVG)
3.02 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu je ½ -



- **Lasten und Beschränkungen:**

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 09.05.2023

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks als Wohngrundstück mit dem Flurstück 24 ist nahezu rechteckig.

Die Straßenfrontlänge zu der das Grundstück anbindenden Privatstraße „Karlshöhe“ beträgt nach vorliegendem amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Uve Neitzke vom 06.12.2005 ca. 19,62 m.

Die rechte bzw. nord-westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 27,46 m und die hierzu parallel gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum verlaufende süd-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 27,44 m auf.

Die rückwärtige bzw. süd-westliche Grundstücksgrenze parallel zur Straßenfront des Grundstücks weist eine Länge von ca. 19,40 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

Die dem Wohngrundstück vorgelagerte sogen. Grundstücksmaske (Flurstück 23) mit einer Frontlänge entsprechend der des anbindenden Wohngrundstücks von ca. 19,62 m und einer Tiefe von ca. 3,15 m bis etwa zur Hälfte der das Wohngrundstück anbindenden Privatstraße „Karlshöhe“ weist einen insoweit gleichfalls rechteckigen Zuschnitt auf. Die Gesamtbreite der Straße auf Höhe des hier u.a. betroffenen Einfamilienhauses beträgt nach amtlichem Lageplan (s.o.) ca. 6,30 m, wobei sich die hälftigen Anteile auf die sich hier jeweils gegenüberliegenden Grundstücke verteilen.

Die Privatstraße gehört nach Sachlage jeweils anteilig zu den an der Straße anliegenden Grundstücken - eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung ist nach Sachlage nicht vorhanden. Ebenso fehlt bisher eine privatrechtlich dinglich gesicherte Erschließung als sogen. GFL-Recht auf den Nachbargrundstücken bis zum öffentlichen Straßenraum im Bereich der die Privatstraße an das öffentliche Straßennetz anbindenden Triftstraße (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,4 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks als Wohngrundstück (Flurstück 24) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus und ausreichenden Grenzabständen bzw. einem ca. 5,00 m tiefen Vorgartenstreifen zum Straßenraum zweckmäßig, wobei es sich bei der das Grundstück anbindenden Verkehrsanlage nach Auskunft des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes vom 21.11.2023 nicht um eine öffentliche Erschließungsanlage bzw. öffentlich gewidmete Straße handelt - eine öffentlich rechtlich gesicherte Erschließung liegt insoweit tatsächlich nicht vor.

Eine entsprechende Auskunft liegt seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) mit Schreiben vom 20.11.2023 vor, wonach sich das hier betroffene Wohngrundstück an der Karlshöhe befindet, die keine öffentlich gewidmete Verkehrsanlage darstellt, sondern eine Privatstraße ist.

In dem vorliegenden Grundbuch des hier betroffenen Grundstücks liegt ein Herrschvermerkt nicht vor - diesseitig wird davon ausgegangen, dass in den Grundbüchern der an der Straße „Karlshöhe“ anliegenden Grundstücke eine diesbzgl. Grunddienstbarkeit als GFL-Recht u.a. zu gunsten des hier betroffenen Wohngrundstücks nicht verzeichnet ist.

Der nord-östliche Teil des Grundstücks liegt als sogen. Grundstücksmaske mit einer Fläche von ca. 59,00 m² (lt. Grundbuch und Kataster) bereits frei im anbindenden Straßenraum der „Karlshöhe“ als Privatstraße bei einer Tiefe von ca. 3,15 m respektive der Hälfte der Breite der bisher unbefestigten Straße mit einem Seitenverhältnis von ca. 1,0 : 6,2.

- **Bauwich:**

Im rechten bzw. nord-westlichen Bauwich des 1½-geschossigen Einfamilienhauses mit unter ca. 38°/45° geneigtem symmetrischem Krüppelwalmdach beträgt der Grenzabstand ca. 5,20 m. Im linken bzw. süd-östlichen Bauwich beträgt der Grenzabstand ca. 4,00 m.

Der Grenzabstand zwischen der rückwärtigen bzw. süd-westlichen Grundstücksgrenze auf den Gebäudestamm beträgt ca. 13,40 m und auf den Mittelrisalit in der gartenseitigen Gebäudefront mit darüber belegtem Schleppdach ca. 11,90 m.

Die Vorgartentiefe zur Straße „Karlshöhe“ beträgt vor der nord-östlichen Gebäudefront als Hauseingangsseite ca. 5,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

Eine Grenzbebauung von benachbarten Grundstücken aus liegt zu dem hier betroffenen Grundstück nach örtlichem Eindruck im Bereich des nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks Karlshöhe 13 (Flurstück 21, Grdb. Bl. 19104 N) mit einer 1-geschossigen Laube o.ä. bzw. einem Teil eines Wohngebäudes über ca. 9,50 m Länge von der süd-westlichen Grundstücksecke des hier betroffenen Wohngrundstücks aus (gemäß anliegender amtlicher Flurkarte) sowie unmittelbar hieran anbindend mit einer weiteren Massivbebauung im Bereich des sich zur Straße entwickelt habenden Wohngebäudes auf dem Nachbargrundstück über weitere rd. 3,00 m vor, die allerdings in der Flurkarte nicht ausgewiesen und vermtl. als sogen. „Schwarzbau“ errichtet worden ist.

Für ein in dieser Grenzbebauung vorhandenes Fenster zu dem hier betroffenen Grundstück bestehen nach Sachlage ein dinglich gesichertes Fensterrecht oder eine diesbzgl. Baulast sowie ein Überbau-Recht bzgl. des bis auf das hier betroffene Grundstück reichenden Dachüberstands in Form einer wild überlappenden versteiften Dachpappe nicht.

Eine weitere Grenzbebauung besteht entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze in einem Abstand von 1,00 m von der süd-westlichen Grundstücksecke des hier betroffenen Wohngrundstücks aus über ca. 6,00 m als 1-geschossiger Schuppen o.ä.

Eine weitere Grenzbebauung von angrenzenden Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück ist nach örtlichem Eindruck bzw. Satellitenaufnahme (google earth) nicht vorhanden (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist uneben bzw. kupiert und fällt vom Straßenraum der Privatstraße sowohl im linken als auch im rechten Bauwich deutlich um 1,00 bis zu 1,50 m ab. Im linken Bauwich ist eine Böschung zu den rückwärtig tiefer liegenden Grundstücksniveau vorhanden. Im rechten Bauwich befindet sich eine Rampe auf Höhe der nord-westlichen Giebelseite.

Der Vorgarten ist sowohl im Bereich der Rampenzufahrt respektive vor der Rampe vor der nord-westlichen Giebelseite mit dort vorgesehenem PKW-Stellplatz bzw. ggf. 2 PKW-Stellplätzen als auch vor dem süd-östlichen Bauwich und der straßenseitigen Hauseingangsfront mit Hauszufuhr und Differenztreppe zum gedeckten Hauseingangsbereich insgesamt plan.

Hinter der gartenseitigen Gebäudefront steigt das Gelände partiell wieder leicht an bzw. ist zu dem rd. 1,00 m höher liegenden rückwärtigen Nachbargrundstück (Flurstück 443, Grdb. Bl. 27494 N) mit einer aufgehenden Böschung versehen.

Unmittelbar hinter der gartenseitigen Wohnhausfront befindet sich eine mit einer ca. 1,40 m hoch aufgehenden Beton-Stützwand angelegte Gartenterrasse im Niveau des Erdgeschosses als Hochparterre, die aus dem Garten über eine feuerverzinkte Stahlstiege mit 6 Steigungen als TZ-Trittoste ohne Setzstufen zugänglich ist. Vor der Stützwand ist partiell ein Hochbeet als Vorsatzschale mit separater Stützwand aus Betonpollern errichtet worden.

Der insoweit nur kleine unbefestigte Gartenteil ist überwiegend plan. In der süd-westlichen Grundstücksecke befindet sich ein mit Wegeplatten befestigtes Planum als Terrasse o.ä. im Bereich der teilweise deutlich über Terrain aufgehenden Stahlbeton-Streifenfundamente eines offensichtlich vorgesehenen Geräteschuppens o.ä. mit ca. 0,20 m Grenzabstand zu der auf dem Nachbargrundstück aufgehenden Grenzbebauung.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks mittel schluffiger Sand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel sandiger Lehm und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Ebenso besteht eine Gefährdung durch Grundwasser.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks überwiegend zwischen 2,50 m und 4,00 m. Lediglich unmittelbar hinter dem Einfamilienhaus im Bereich der auf das Hochparterreniveau des Wohngebäudes angehobenen Gartenterrasse liegt der Flurabstand zwischen 4,00 m und 7,00 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 05.12.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht.

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



Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.

Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung - charakteristisch sind 1- bis 1½-geschossige und vereinzelt auch 2½-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise weitgehend als freistehende Gebäude. Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nähere Umgebung zwar vorherrschend durch Wohnnutzungen geprägt, jedoch lässt sie sich keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig zuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird somit ausschließlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB geprüft. 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.

Bei der das Grundstück anbindenden Verkehrsanlage handelt es sich nach Auskunft des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes vom 21.11.2023 nicht um eine öffentliche Erschließungsanlage bzw. öffentlich gewidmete Straße - eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung liegt für das hier betroffene Grundstück insoweit tatsächlich nicht vor.

Eine entsprechende Auskunft liegt seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) mit Schreiben vom 20.11.2023 vor, wonach sich das hier betroffene Wohngrundstück an der Karlshöhe befindet, die keine öffentlich gewidmete Verkehrsanlage darstellt, sondern eine Privatstraße ist.

Zur gesicherten Erschließung gehören im planungsrechtlichen Sinne auch der hinreichende Anschluss eines Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz sowie die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Nach derzeitiger Sach- und Aktenlage des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) besteht bereits keine ausreichend breite, rechtliche Sicherung. Inwieweit diese Privatstraße die sonstigen (Mindest-)Anforderungen, die an eine solche Verkehrsfläche zu stellen sind, erfüllt, ist derzeit nicht hinreichend belegt worden. Aus den vorgenannten Gründen ist voraussichtlich die verkehrliche Erschließung im planungsrechtlichen Sinn für das hier betroffene Grundstück nicht gegeben.

Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen - das betroffene Grundstück befindet sich außerdem weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB oder in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 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 lt. Auskunft 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 weitgehenden wohnswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.



2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohnge-bäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W₃ mit einer GFZ bis 0,8 vorgesehen - unmittelbar nord-östlich des Quartiers respektive auf der nord-östlichen Seite der Schönerlinder Straße ist weiträumig eine gemischte Baufläche M2 ausgewiesen, die bisher allerdings noch überwiegend als Grüngelände erhalten ist.

Für das Grundstück besteht nach Sachlage bei freihändigem Verkauf ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB - über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine rechtverbindliche Aussage erst im Rahmen eines Antrags auf Negativzeugnis getroffen werden.

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 Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt gemäß Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Uve Neitzke vom 14.12.2005 als Anlage zum amtlichen Lageplan (s.o.) für das hier betroffene Grundstück und diesseitiger Ermittlung anhand vorliegen-der Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 200508113/06 vom 16.02.2006 sowie der amtli. Flurkarte ca. 93,95 m² (unter Berücksichtigung des Dachraums als Nicht-Vollgeschoss, ohne Berücksichtigung des Spitzboden mit I.H. unter dem First > 1,50 m bzw. ca. 1,70 m und ohne Ansatz des unter Terrain teilweise wohnraumgleich ausgebauten Kellergeschosses gleichfalls als Nicht-Vollgeschoss) 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 0,175 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 Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktizier-tem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 96,62 m² mit einer GRZ von 0,181 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche (Flurstück 24) von 536 m² (Baugrundstück mit dem Flur-stück 24 ohne Grundstücksmaske als Straßenland mit dem Flurstück 23).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berück-sichtigung 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 dar-überliegenden Vollgeschosses (hier: das Dachgeschoss ist voll ausgebaut, ein diesbzgl. nutz-bares Kellergeschoss ist nicht vorhanden bzw. zu Wohnzwecken unzulässig):

$93,95 \text{ m}^2 + (96,62 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 166,42 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von 0,310 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,181 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 536 m² 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) zu grunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vor liegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachter ausschuss 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 Ge schäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungs koeffizienten 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, Garten häuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Frischwasser-Versorgungsleitungen sowie Elektro- und Telefon- bzw. Breitbandkabelnetz-Lei tungen werden aus dem öffentlichen Straßenraum unterirdisch in das Quartier bzw. die in das Quartier führenden Straßen teilweise als Freileitungen oder gleichfalls unterirdisch auf die an bindenden Grundstücke geführt.

Innerhalb des hier betroffenen Gebietes der früheren Kleingartenanlage „Karlshöhe“ sind Über landstromleitungen an Holzmasten vorhanden, die u.a. noch die Beleuchtungselemente der Erschließungswege in dem Quartier bzw. der das hier betroffene Grundstück anbindenden Privat straße versorgen. Das hier betroffene Grundstück ist hierüber unterirdisch an die Stromversor gung angebunden.

Das hier betroffene Grundstück weist lt. Auskunft 3 Abwassersammelgruben mit dem Verne men nach insgesamt ca. 9 m³ Volumen entsprechend den weiteren Grundstücken im Quartier auf, deren Inhalt turnusmäßig abzufahren ist - eine Abwasserkanalisation ist weder auf dem Grundstück selbst noch auf der das Grundstück anbindenden Privatstraße vorhanden.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umwelt atlas) handelt es sich bei dem hier betroffenen Gebiet um ein bebautes Siedlungsgebiet ohne Kanalisation.

Gasleitungen sind nach Sachlage in der Privatstraße vorhanden - das hier betroffene Einfamili enhaus wird dem Vernehmen nach und gemäß Bauakte über eine Gas-Zentralheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflä chenamt des Bezirksamtes Pankow vom 21.11.2023 wird das hier betroffene Grundstück nicht durch eine öffentliche Erschließungsanlage/Straße erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können Erschließungsbeiträge für private Straßen und Wege nicht erhoben werden.



Für das hier betroffene Grundstück sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.

Planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht - Straßenlandabtretungen sind „voraussichtlich“ nicht erforderlich.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

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

- **Baulisten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 09.01.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten 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 Baulisten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) nebst Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstück 23) befindet sich am nord-westlichen Rand des Ortsteils Französisch Buchholz im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. noch vergleichsweise zentral im Bezirk.

Die Entfernung zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde beträgt ca. 600 m nördlich bzw. ca. 800 m westlich des hier betroffenen Grundstücks. Die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Buch beträgt ca. 1.300 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Karow ca. 1.200 m, zum süd-östlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg ca. 1.100 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Pankow rd. 3.700 m, zum gleichfalls südlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen rd. 2.400 m und zum süd-westlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal rd. 1.900 m, wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 5.400 m Entfernung (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegtem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel bzw. der Gemeinde Wandlitz im Bereich des Ortsteils Schönerlinde im Landkreis Barnim beträgt rd. 2.200 m - die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 10,6 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatz mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm bzw. der Tauentzienstraße) rd. 13,9 km (Luftlinie).

Bei der Straße „Karlshöhe“ handelt es sich um eine Privatstraße mit Ausweisung als 30 km/h-Zone zwischen Triftstraße im Süd-Osten und dem Schillingweg im Nord-Westen mit einer Länge von ca. 1.050 m. Eine Durchfahrtsmöglichkeit von der Triftstraße aus zum Schillingweg besteht allerdings nicht, nachdem am nord-westlichen Ende im Einmündungsbereich zum Schillingweg eine Sperrschanke seitens des Vereins der anteiligen Eigentümer der Privatstraße errichtete worden ist.

Das hier betroffene Grundstück Karlshöhe 12 befindet sich in ca. 820 m Entfernung vom Schillingweg als untergeordnete Quartierstraße und in ca. 230 m Entfernung von der Triftstraße als örtliche Durchgangsstraße mit dort im Einmündungsbereich unmittelbar anbindender Schönerlinder Straße als Hauptdurchgangsstraße (B109) bzw. Autobahnzubringer zur Anschlussstelle „Schönerlinder Straße“ der A114 in ca. 1.250 m Entfernung via Straßen von dem hier betroffenen Grundstück aus.

Die Straße „Karlshöhe“ weist gegenläufigen Richtungsverkehr auf. Die Straße ist im Bereich des Fahrdamms mit Asphaltdecke und Unterbau befestigt, wobei allerdings der asphaltierte Fahrstreifen für sich entgegenkommende Fahrzeuge nicht ausreichend breit ist und ein einvernehmliches Ausweichen eines der Fahrzeuge auf den unbefestigten Randstreifen erfordert. Der unbefestigte Bereich der Straße auch unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück bzw. der zu dem Grundstück gehörenden Grundstücksmaste als Flurstück 23 weist unbefestigten Boden bzw. gestampfte Sand- oder Lehmboden mit Buckeln und Kuhlen auf, in denen sich das von der höher liegenden Asphaltdecke ablaufende Regenwasser sammelt und großflächige Pfützen bildet.

Auf der nord-östlichen Seite der asphaltierten Fahrbahndecke ist ein ca. 0,50 m breiter unbefestigter Randstreifen mit Rasenbesatz bzw. sogen. Spontanvegetation belegt.

Der auf der süd-westlichen Seite der Asphaltdecke verlaufende Teil der Straße weist allenfalls in den Randbereichen zu den anliegenden Grundstücken partiell Rasenbesatz bzw. sogen. Spontanvegetation auf und ist im Übrigen aufgrund der partiellen Fahrbahn- und nach Sachlage regelmäßigen Stellplatznutzung vermtl. aufgrund von Besucherverkehr deutlich verkarstet.

Die Gesamtbreite der Straße beträgt nach vorliegender Flurkarte ca. 5,50 m. Die Tiefe der Grundstücksmaske als zu dem hier betroffenen Grundstück gehörenden Teil der Straße beträgt auf Höhe der vollen Grundstücksbreite nach amtlichem Lageplan (s.o.) ca. 6,30 m x ½ = 3,15 m. Tatsächlich ist das Flurstück 23 im amtlichen Lageplan lediglich mit einer Tiefe von 2,00 m vor der Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen, womit sich dessen Größe lediglich mit 39,24 m² ergibt, was nach Grundbuch und Kataster allerdings nicht zutrifft - der Zuschnitt des Flurstück 23 ist im amtlichen Lageplan (s.o.) insoweit falsch.

Tatsächlich befindet sich der wesentliche Teil des unbefestigten Straßenabschnitts vor dem hier betroffenen Wohngrundstück (Flurstück 24) im Bereich der zugehörigen Grundstücksmaske (Flurstück 23) und lediglich ein kleiner Teil des Flurstücks weist einen Teil der vermtl. ca. 3,00 m breiten Asphaltdecke auf.

Bürgersteige sind in dem Straßenraum nicht abgesetzt. Fußwege sind nicht befestigt - insbesondere vor dem hier betroffenen Wohngrundstück bzw. im Bereich der zugehörigen Grundstücksmaske ist der Boden unbefestigt.

Auf der süd-westlichen Seite der Straße befinden sich gleichfalls Überland-Stromleitungen als sogen. Freileitungen an Holzmasten, an denen einerseits die Straßenraumbeleuchtung mit DDR-Typischen Beleuchtungselementen noch aus älterem Bestand sowie Porzellansicherungen der in 3 Ebenen geführten Stromkabel verwahrt sind und andererseits an den Holzmasten Kabelkanäle als Anschlussleitungen der Hausgrundstücke bis in das Erdreich heruntergeführt und unterirdisch an die Wohnhausbebauung angeschlossen werden.

Wasser-Versorgungsleitungen sind im Straßenraum der Privatstraße vermtl. vorhanden. Inwie weit ggf. das hier betroffene Grundstück zusätzlich einen Tiefbrunnen mit Frischwasserversorgung über ein sogen. Hauswasserwerk aufweist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt gewor-



den, wobei dies seinerzeit noch der Standard innerhalb der früheren Kleingartenanlage war. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist nicht vorhanden.

Die Kanalisation von Privatstraßen gehört grundsätzlich nicht zum Aufgabengebiet der Berliner Wasserwerke - über einen späteren Anschluss des genannten Gebietes wäre (nach Auffassung der Berliner Wasserbetriebe) erst nach Übernahme dieser Flächen in das Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes Pankow und einer entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnung neu zu entscheiden.

Das Bezirksamt beabsichtigt jedoch nicht, die hier betroffene Straße zu erwerben und anschließend öffentlich zu widmen.

Tatsächlich sind insgesamt drei betonierte Fäkalien-Sammelgruben bzw. eine im Vorgarten und zwei im rückwärtigen Grundstücksteil im Untergrund verbaute Sammelgruben mit zusammen insgesamt 9 m³ auf dem Grundstück vorhanden, deren Inhalt turnusmäßig bzw. mindestens 1 x im Monat abzufahren ist.

Ein Breitbandkabelanschluss ist vermtl. nicht vorhanden - auf dem Dach des Einfamilienhauses ist eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden. Zusätzlich ist ggf. ein Receiver für terrestrischen Fernseh- und Rundfunkempfang vorhanden.

Eine nennenswerte Frequentierung der Privatstraße vor dem hier betroffenen Grundstück liegt offenbar regelmäßig nicht vor - anlässlich der Ortstermine war ein nur extrem geringes Fahrzeugaufkommen zu verzeichnen.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist im Bereich der süd-westlichen Straßenseite auf dem unbefestigten Randsteifen ausreichend.

Die die Privatstraße süd-östlich anbindende Triftstraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einem asphaltierten Fahrstreifen ohne Parkstreifen für den ruhenden Verkehr und mindestens einen einseitig mit Bordschwelle abgesetzten befestigten Fußweg auf - auf der süd-östlichen Straßenseite sind abschnittsweise breite Rasenblankett vorhanden; zeitgerechte Straßenraumbeleuchtung ist hier gleichfalls vorhanden.

Auch die unmittelbar im Einmündungsbereich der Straße Karlshöhe in die Triftstraße verlaufende Schönerlinder Straße als Hauptdurchgangsstraße weist einen asphaltierten Fahrdamm mit jeweils einer Richtungsfahrbahn respektive gegenläufigem Richtungsverkehr und seitlich hinter Bordschwellen abgesetzte Rasenblanketts mit dahinter befestigten Fuß- und Fahrradwegen auf.

Süd-westlich der in ca. 70 m Entfernung parallel zur Straße „Karlshöhe“ verlaufenden Anna-Bruceberg-Straße als weitere Privatstraße im Quartier befindet sich eine auf der Grundlage des erst im Rahmen des 2002 festgesetzten Bebauungsplans XIX 40j errichtete homogene Wohnsiedlung mit 1- bis 2½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern auf Vordergrundstücken und zum überwiegenden Teil auf sogen. Hammer- und Hinterliegergrundstücken.

Lediglich im Einmündungsbereich zur Triftstraße und in süd-westlicher Randlage der Ein- und Zweifamilienhaus-Wohnsiedlung befinden sich 3- bis 4-geschossige Gebäude aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren als Mehrfamilienwohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser.

Das hier betroffene Grundstück grenzt süd-westlich noch unmittelbar an die Kleingartenanlage „Kolonie Triftstraße 47“ mit entsprechender und z.T. völlig wilder Bebauung an.

Auch beidseitig der Straße „Karlshöhe“ als der früheren Kleingartenanlage „Karlshöhe“ befinden sich noch etliche einfache Laubengebäude und zu Dauerwohnzwecken genutzte als Einfamilienhäuser erweiterte Massivlauben etc.

Das Quartier beidseitig der Straße „Karlshöhe“ wurde nach Sachlage aus einer früheren Laubeng kolonie entwickelt, wobei teilweise einfache kleine Lauben und Kleinstwohnhäuser durch Um- und Anbauten zu umfangreichen Einfamilienhäusern erweitert worden sind - teilweise sind bungalow-artige Gebäude mit Errichtung vermtl. in der Nachkriegszeit bis in die Gegenwart vorhanden.

Ein bereits beachtlicher Bestand ist allerdings bereits durch typische 1½-geschossige Einfamilienhäuser aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren ersetzt worden. Im Einmündungsbereich der Privatstraße in die Triftstraße befinden sich außerdem teilweise auch 2-geschossige Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die bauliche Umgebung ist nach diesseitiger Auffassung trotz der bereits umfangreichen Neubaumaßnahmen insgesamt noch einfach.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel verkehren auf der Triftstraße mit einer Buslinie bzw. deren Station im unmittelbaren Nahbereich der Karlshöhe bzw. bereits auf der Schönerlinder Straße und nur geringfügig weiter mit verschiedenen Straßenbahnenlinien im Bereich der Mühlenstraße und des Rosenthaler Weges u.a. mit weiteren Buslinien - die S-Bahnstation „Blankenburg“ befindet sich in ca. 2,5 km Entfernung; eine weitere S-Bahnstation ist nach diesseitigem Kenntnistanstand an der Autobahnanschlussstelle „Bucher Straße“ in ca. 1,7 km Entfernung geplant.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige bzw. tägliche Versorgung steht eine größere Anzahl an Angeboten bereits im Nahbereich auf der Triftstraße u.a. mit einem Lebensmittelsupermarkt sowie nur geringfügig weiter auf dem Rosenthaler Weg bzw. der Mühlenstraße mit einem Lebensmitteldiscounter und weiteren Geschäften u.a. auch zur mittelfristigen Versorgung auf dem Rosenthaler Weg bis zum Hugenottenplatz als dem wirtschaftlichen Zentrum des Ortsteils Französisch-Buchholz in ca. 1.000 m bis 1.500 m Entfernung sowie in der Hauptstraße und der anbindenden Berliner Straße in entsprechender Entfernung zur Verfügung.

Für die langfristige Versorgung steht insbesondere im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz) eine Vielzahl an Geschäften zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich im Gebiet bzw. teilweise bereits im Quartier sowie überwiegend im Bereich des Ortsteil- bzw. Bezirkszentrums von Pankow im Bereich der Breite Straße u.a. mit Rathaus-Center Pankow in ca. 5,5 km Entfernung.

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 Fußläufigen Nahbereich befinden sich ab ca. 500 m bis 800 m Entfernung westlich, nördlich und östlich an das Quartier angrenzend großräumige Freiflächen als Ackerflächen sowie Wald-, Buch- und Brachlandflächen - das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Kuhkoppel“ sowie so-



wie die „Karower Teiche“ sind ab ca. 2,5 km Entfernung gleichfalls noch gut fußläufig erreichbar.

Die nördliche Stadtgrenze im Bereich der angrenzenden Landkreise Oberhavel und Barnim mit angrenzenden Wald- und Feldgebieten befindet sich ab ca. 2,2 km Entfernung (Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 11,5 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2006

erfolgte die Fertigstellung des auf dem hier betroffenen Baugrundstück errichteten freistehenden 1½-geschossigen und vollunterkellerten Einfamilienhauses mit Bauantrag vom 19.12.2005 und Baugenehmigung Nr. 200508113/06 vom 16.02.2006 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß BauO Bln.

Baubeginn war am 20.03.2006. Die Fertigstellungsanzeige bzw. Mitteilung zur Nutzungsaufnahme erfolgte am 16.03.2007. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte gemäß Fertigstellungsanzeige am 18.12.2006.

Auf eine Schlussbesichtigung nach Fertigstellung der Baumaßnahme seitens des Bauaufsichtsamtes wurde gemäß Mitteilung zum Verzicht zur Bauzustandsbesichtigung - Fertigstellung - gemäß Schreiben vom 26.03.2007 seitens des zuständigen Amtes für Planen und Genehmigung (Fachbereich Bauaufsicht) verzichtet.

Nach vorliegendem Schreiben des Antragsgegners (ohne Datum mit Posteingang am 07.12.2023) wurde das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus bauseitig lediglich als Rohbau quasi als Ausbauhaus errichtet und der innere Ausbau des Gebäudes dem Vernehmen nach vollständig durch den Miteigentümer und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft als Elektromeister von ihm selbst realisiert.

Trotz eines vermtl. vorliegenden handwerklichen Geschicks des Miteigentümers als Elektromeister ist davon auszugehen, dass ohne die Ausführung von Fachfirmen bzgl. des Ausbaus durchaus handwerkliche Mängel der Ausführung und ggf. Fertigstellungdefizite vorliegen.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Baugrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein traufständiges freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit symmetrisch geneigtem sogen. Krüppelwalmdach als konventioneller Mauerwerksbau und Vollunterkellerung mit Kellersohle und Außenwänden aus WU-Beton sowie vorgesehenem ungedeckten PKW-Stellplatz im rechten Bauwich.

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 8,99 m einen in den Planvorlagen nicht ausgewiesenen ca. 1,40 m hoch über Terrain aufgehenden Terrassensockel im Niveau des Erdgeschosses als Hochparterre mit einer Tiefe von ca. 5,00 m bis ca. 7,00 m über die volle Breite der gartenseitigen Wohnhausfront auf, so dass eine nennenswerte Gartenfläche auf dem Grundstück nicht verbleibt.

Tatsächlich ist in der süd-westlichen Grundstücksecke eine gepflasterte Freisitzfläche als Standfläche dem Vernehmen nach eines früheren Gewächshauses vorhanden und davor befinden sich die hoch aufgehenden Streifenfundamente für einen offensichtlich vorgesehenen Lagerschuppen o.ä.

Zusätzlich sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit extrem dichten und hoch aufgehenden Vegetationsbesatz belegt - die rechte Grundstücksgrenze weist eine stark störende und einschränkende Grenzbebauung u.a. mit einem Fenster zu dem Garten des hier betroffenen Grundstücks auf.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die Hauseingangsfront des Gebäudes ist nach Süd-Osten respektive zu der das Grundstück anbindenden Privatstraße orientiert - der Hauseingang befindet sich im gedeckten Bereich unterhalb des abgeschleppten Vordaches vor der zum linken Bauwich orientierten Giebelseite mit Zugang über eine Differenztreppe mit gleichfalls gedeckter Podestfläche quasi auch als Freisitzfläche.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre angelegt, so dass ein barrierefreier Zugang nicht besteht. Die Fenstertür der zum Hochparterre auf einem massiven Sockel ebenerdig anlegten Gartenterrasse ist aus dem Gartenniveau lediglich über eine kleine Stahlstiege quasi als festverwahrte Anstelleiter mit 6 Trittrosten zugänglich.

Eine Kelleraußentreppe und weitere Gebäudeeingänge sind nicht vorhanden. Material aus dem Kellergeschoss in den Außenbereich u.a. mit Gartengeräten etc. ist insoweit regelmäßig durch das Erdgeschoss zu transportieren.

Ein separater Abstellraum als Geräteschuppen mit Nutzung u.a. auch als Fahrradraum o.ä. steht auf dem Grundstück nicht zur Verfügung. Ebenso ist ein nach amtlichem Lageplan vorgesehener ungedeckter PKW-Stellplatz bisher nicht angelegt worden, wobei tatsächlich ausreichend Platz auch für 2 Stellplätze verfügbar ist.

Das 1½-geschossige Gebäude weist ein unter ca. 38°/45° symmetrisch geneigtes Krüppelwalmdach mit gleichfalls unter ca. 45° geneigten Satteldachflächen entsprechend den Krüppelwalmen der in der gartenseitigen Dachfläche verbauten Gaube oberhalb der abgeschleppten Dachfläche im Bereich des gartenseitigen Mittelrisalits auf.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse des hier betroffenen Einfamilienhauses auf dem Baugrundstücksteil des Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen und örtlicher Außenbesichtigung anlässlich der Ortstermine wie folgt.

Grundriss Erdgeschoss:

Die Hauseingangstür aus dem gedeckten Bereich des abgeschleppten Vordaches führt ohne Windfang unmittelbar in die Diele mit links anbindender Gäste-Toilette und Orientierung des Fensters zur Straße nach Nord-Osten, dahinter belegener innenliegender Speisekammer vor der zum linken Bauwich orientierten Giebelseite und an der rückwärtigen Stirnseite gegenüber dem Hauseingang belegener Küche mit zum linken Bauwich nach Süd-Osten orientiertem Fenster sowie Fenstertür zu der gartenseitig im Niveau des Hochparterres anbindender Terrasse mit Orientierung nach Süd-Westen.

Unmittelbar rechts hinter der Hauseingangstür befindet sich hinter der straßenseitigen Außenwand der Treppen-Aufgang in das Dachgeschoss bzw. der zum Erdgeschoss offene Treppenabgang in das Kellergeschoss mit gegenläufigem 2 x ¼-kreisrund gewendeltem U-förmigem Treppenlauf ohne Zwischengeschosspodest. Dahinter bindet mit Orientierung gleichfalls zur Straße nach Nord-Osten ein Arbeitszimmer mit einem Fenster auch nach Nord-Westen an.

In der süd-westlichen Gebäudeecke befindet sich das Wohnzimmer mit Zugang sowohl aus der Diele als auch über die hierzu offene Küche im Bereich des gartenseitigen Mittelrisalits mit großflächiger Fensterfront zur Gartenterrasse nach Süd-Westen und Nutzung als Essplatz - zusätzlich sind eine Fenstertür neben dem Mitteilrisalit zur Terrasse und ein weiteres Fenster mit Orientierung zum rechten Bauwich nach Nord-Westen vorhanden.

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weist für das Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe gemäß Gebäudeschnitt von 2,65 m auf.

Grundriss Dachraumausbau:

Der Treppenaustritt der 2 x ¼-kreisrund gewendelten U-förmigen wandverwahrten bzw. selbstragende Systemtreppe (Kenngott o.ä.) mit Holztrittstufen ohne Setzstufen und Edelstahl-Stabgeländer nebst Obergurt als Holzhandlauf (Buche o.ä.) erfolgt in eine zentrale innenliegende Diele mit Galeriebrüstung zum Treppenloch und liegendem Fenster über dem Treppenlauf unmittelbar vor der straßenseitigen Front in der nord-östlichen bzw. straßenseitigen Dachfläche sowie vermtl. thermisch getrennter handelsüblicher Bodeneinschubtreppe aus Holz in der Decke zum Spitzboden.

Links spannend am Treppenaustritt befindet sich gleich ein Badezimmer mit stehendem Fenster in der süd-östlichen Giebelseite und liegendem Fenster in der straßenseitigen bzw. nord-östlichen Dachfläche. Gleichfalls vor der süd-östlichen Giebelseite befindet sich das Elternschlafzimmer und vor der nord-westlichen Giebelseite jeweils ein Kinderzimmer mit stehendem Fenster.

Gegenüber dem Treppenaustritt in das Dachgeschoss befindet sich an der rückwärtigen Stirnseite der Diele eine kleine (Arbeits-)Kammer mit gartenseitiger Dreiecksgaube und Orientierung des Fensters nach Süd-Westen.

Die lichte Raumhöhe im Dachraumausbau beträgt im Bereich zu dem darüber belegenen Spitzboden nach Planvorlagen ca. 2,55 m und im Bereich der Drempel ca. 1,24 m.

Grundriss Spitzboden:

Bei dem Spitzboden handelt es sich nach Sachlage um einen Rohdachboden als ungeteilten Großraum zwischen den Giebelseiten mit Zugang vermtl. über eine handelsübliche Einschubleiter mit thermisch getrennter Bodenluke ohne Ausbaumöglichkeit zu Wohn- oder Hobbyzwecken. Tatsächlich handelt es sich allenfalls um einen sogen. Kofferboden bei einer allerdings beachtlichen lichten Höhe unter dem First mit unmittelbar darunter in der gartenseitigen Dachfläche belegtem Schornsteinfegerausstieg mit anbindenden Tritrosten zu dem mittig über dem First aufgehenden Schornsteinkopf (abweichend von den Planvorlagen mit Dachausstieg in der straßenseitigen Dachfläche).

Die lichte Raumhöhe im Spitzboden beträgt unter dem First des Sparrendachs nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 1,73 m.

Grundriss Kellergeschoss:

Der Treppenaustritt der 2 x ¼-kreisrund gewendelten U-förmigen Massivtreppe aus Beton mit Blockstufen und keramischer Plattierung auf den Trittstufen bzw. gespachtelten Setzstufen und wandverwahrtem Edelstahl-Handlauf bzw. vermtl. Edelstahl-Stabgeländer mit entsprechendem Handlauf zum Treppenauge erfolgt in einen kleinen zum Erdgeschoss hin offenen Flur mit links anbindendem Hausanschlussraum als Durchgangsraum zu einem dahinter anbindenden Hausarbeitsraum als sogen. gefangener Raum mit jeweils zum linken Bauwich nach Süd-Osten orientiertem über Terrain liegendem Fenster.

Rechtsspannend ist aus dem Kellerflur ein zum rechten Bauwich orientierter Lagerraum mit über Terrain liegendem bzw. zu einem Lichtgraben orientierten Kellerfenster nach Nord-Westen vorhanden, der allerdings zum Flur offen respektive ohne Sperrtür ausgelegt ist. Der im Flur in das Erdgeschoss aufgehende Treppenlauf weist darunter vermtl. eine kleine Abstellnische ohne Abmauerung der Raumnische zum Flur und ohne Sperrtür auf.

Gegenüber der Kellertreppe befindet sich ein in den Planvorlagen ausgewiesener Werkstattraum vor der gartenseitigen Gebäudefront mit Ausrichtung des über Terrain liegenden bzw. zu einem Lichtgraben orientierten Kellerfensters in der nord-westlichen Giebelseite.

Der offenbar lediglich einzügige Rauchgasschornstein befindet sich im Kellerflur im Bereich der tragenden Mittelwand - der Gas-Heizkessel bzw. die Gas-Heiztherme befindet sich nach Sachlage in dem unmittelbar angrenzenden Hausanschlussraum.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,40 m.

Insgesamt verfügt das Gebäude über 4½ Zimmer, (Arbeits-)Kammer, Küche, Speisekammer, Diele, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, gedeckte Hauseingangsterrasse und nicht gedeckte auf das Hochparterreniveau angehobene Gartenterrasse sowie im Kellergeschoss belegenen Flur, Hausanschlussraum/Heizzentrale, Hauswirtschaftsraum, Lagerraum und Werkstattraum, wobei die im Keller belegenen Räume bauaufsichtlich nicht zum dauernden Aufenthalt bauplanungsrechtlich zulässig sind. Zusätzlich ist in dem Gebäude ein Spitzboden als sogen. Kofferboden vorhanden.

Im rechten Bauwich des Wohngebäudes befindet sich nach amtlichem Lageplan ein ungedeckter PKW-Stellplatz der bisher allerdings nicht angelegt bzw. befestigt worden ist.

Für einen vorgesehenen Geräteschuppen ist bisher lediglich ein Stahlbeton-Streifenfundament 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 und Angaben der Miteigentümerin des Grundstücks wird die Konstruktion durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen.

Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus ist in massiver Bauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Stahlbeton-Kelleraußenwandumfassungen und wasserdruckhaltender Isolierung bzw. als Hohlwandelemente in WU-Beton als sogen. Weiße Wanne nebst Drainageplatten gemäß Planvorlagen in 30 cm Stärke nebst 6 cm starker Vorsatzschale als Perimeterdämmung ausgeführt.

Die tragende und aussteifende Kellerinnenwand in der Gebäudelängsachse ist in 24 cm Stärke aus Poroton- oder ggf. aus KS-Mauerwerk ausgeführt, weitere aussteifende Wände im Kellergeschoss sind in 17,5 cm Stärke vermtl. aus KS- oder entsprechend den Außenwandumfassungen in den Wohngeschosse aus Poroton-Mauerwerk ausgeführt.

Die Kelleraußenwände weisen über Terrain liegende Fenster u.a. vor der nord-westlichen Giebelseite mit einem davor belegenen sogen. Lichtgraben aus schalungsglattem Beton auf. Die Lichtgrabensohle weist grobe Waschkieselschüttung vermtl. auf Betonsohle mit Bodeneinlauf und Drainage auf. Abdeckungen als Gitterroste o.ä. bzw. Umwehrungen zu dem Lichtgraben sind bisher nicht vorhanden.

Die über dem Kellergeschoss aufgehenden Außenwandumfassungen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss im Bereich der Drempele und der Giebelseiten weisen Gasbeton-Mauerwerk (Porenbetonsteine, Poroton o.ä.) in 36,5 cm Stärke mit offenporigem mineralischem Poroton-Edelreibeputz bzw. Scheibenputz nebst Anstrich (hellbeige) an den Fassaden oberhalb eines auf der Perimeterdämmung der Kelleraußenwände bis über das Kellergeschoss bzw. über Terrain aufgehenden Buntsteinputz (beige-braun) auf.

Die Gaubenfront in der gartenseitigen Dachfläche ist nach örtlichem Eindruck gleichfalls massiv aus Porotonmauerwerk mit mineralischem Poroton-Edelreibeputz bzw. Scheibenputz nebst Anstrich (hellbeige) ausgeführt.

Aussteifende und tragende Innenwände im Erd- und Dachgeschoss weisen 11,5 und 17,5 cm starke Mauerwerksausführung in Poroton- oder HLZ-Mauerwerk bzw. ggf. partiell auch als 10

cm starke Gipskartonständerwände und GK- Installationsabspannungen oder Vorsatzschalen im Sanitärbereich etc. auf. Die Drempel im Dachgeschoss des Objektes sind massiv entsprechend den weiteren Außenwandumfassungen der Wohngeschosse des Gebäudes aus Porotonmauerwerk in 36,5 cm Stärke ausgeführt.

Wandscheidungen im Spitzboden sind nicht vorhanden - es handelt sich um einen ungeteilten Kriech- oder Kofferboden.

Innenseitig sind die Außenwandumfassungen im Kellergeschoss vermtl. schalungsglatt bzw. in 2 Kellerräumen mit wohnraumgleichem Ausbau gespachtelt oder verputzt. Die weiteren Kellerwände sind gleichfalls verputzt oder weisen Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) auf. Der Kellerflur und der Bereich der aus dem Kellergeschoss aufgehenden Treppe weist verputzte und glattgefilzte bzw. gespachtelte Wandumfassungen auf.

Die Wandumfassungen in den Wohngeschosse sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und gestrichen.

Die Gründung erfolgte auf einer Stahlbetonbodenplatte in 25 cm Stärke aus WU-Beton auf einer kapillar brechenden Kiesschicht o.ä. nebst schwimmend auf Dämmung verlegtem Zementestrich mit 17 cm Fußbodenaufbau gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt allerdings dem Vernehmen nach ohne Heizestrich für eine Fußbodenheizung.

Die Geschossdecke über dem Keller ist nach diesseitiger Einschätzung als Stahlbeton-Filigrandecke o.ä. nebst örtlich aufgebrachtem Aufbeton und schwimmend verlegtem Heizestrich auf Dämmung mit entsprechendem Fußbodenaufbau u.a. mit Trägerlage für die Heizschlagen und keramischen Fliesenbelag ausgeführt - die schalungsglatte Deckenunterseite ist gespachtelt. Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist nach Sachlage gleichfalls als Stahlbeton-Fertigteildecke ausgeführt und mit einem Heizestrich versehen bzw. unterseitig glatt gespachtelt.

Die Decke zum Spitzboden ist als Holzbalkendecke in Kehlbalkenlage als Teil des Dachtragwerks mit Gipskartonunterdecke und zwischen den Zangen verbauter Mineralfaserdämmung nebst Dampfsperre und OSB-Spanplattenboden o.ä. ausgeführt. Als Einstieg ist nach Sachlage eine Bodentreppe mit thermisch getrennter Bodenluke als handelsübliche Systemtreppe (Fa. Wellhöfer o.ä.) eingebaut.

Die Treppe zwischen dem Keller- und dem Erdgeschoss ist als $2 \times \frac{1}{4}$ -kreisrund gewendete U-förmige Massivtreppe aus Beton mit Blockstufen und keramischer Plattierung auf den Trittstufen bzw. gespachtelten Setzstufen und wandverwarhitem Edelstahl-Handlauf bzw. vermtl. Edelstahl-Stabgeländer mit entsprechendem Handlauf zum Treppenauge ausgeführt.

Die Treppe zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss des Einfamilienhauses ist als $2 \times \frac{1}{4}$ -kreisrund gewendete U-förmige wandverwarhte bzw. selbstragende Systemtreppe (Fa. Kenngott o.ä.) mit Holztrittstufen nebst textilen Stufenmatten ohne Setzstufen und Edelstahl-Stabgeländer nebst Obergurt als Holzhandlauf (Buche o.ä.) ausgeführt und weist im Dachgeschoss zum Treppenloch eine entsprechende Galeriebrüstung auf.

Die ebenerdig an das Erdgeschoss als Hochparterre anbindende Gartenterrasse vor der südwestlichen Gebäudefront weist seitlich bis ca. 1,40 m hoch aufgehende Stahlbeton-Winkelstützwand-Elemente mit auf den Schenkeln der Winkel lastendem angeschüttetem und stark verdichtetem bzw. gestampftem Lehmboden nebst Flies gegen durchwachsene Vegetation sowie Kiesschüttung bis zur Hochparterreebene des Wohngebäudes ggf. mit Bodeneinläufen und anbindender Drainageleitung auf. In Teilbereichen ist eine Vorsatzschalen als Betonpoller-Stützwand zu einem ca. 50 cm tiefen Hochbeet mit hoch aufgehender Schilfrohrbepflanzung hergerichtet.

An der Rückseite ist die auf die Sockelebene gehobene Gartenterrasse über eine steile einfache Stahlstiege mit Stahlwangen und Gitterrost-Trittstufen ohne Setzstufen mit 6 Steigungen

und einfachem Stahlgittergeländer ohne ausreichende Lichtweite zwischen den Gittern zugänglich.

Vor der Hauseingangsfront befindet sich eine durch die straßenseitig abgeschleppte Dachfläche gedeckte Differenztreppe vermtl. aus Stahlbeton mit entsprechender Podest- bzw. Terrassenfläche mit eingefärbten (dunkelbeige) glatten Betonwegeplatten auf den Trittstufen bzw. der Podest- und Terrassenfläche sowie mit gleichfalls eingefärbter (dunkelbeige) grober Waschbetonplattierung o.ä. an den Setzstufen.

Das Dach des Einfamilienhauses ist zimmermannsmäßig als sogen. Krüppelwalmdach ausgeführt. Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist eine Dachneigung von jeweils 38° bzw. im Bereich des Krüppelwalms von 45° auf, wobei die gegenüberliegenden Dachflächen symmetrisch sind. Zur Gebäuderückseite ist eine Dreiecksgaube mit als Dachflächen abgeschleppten Backen bzw. Satteldach und Betondachsteindeckung entsprechend der weiteren Dachfläche eingedeckt. Das abgeschleppte Vordach über der Hauseingangstür weist auf eine Pfette auflaufende Sparren mit Lattung und gleichfalls Betondachsteindeckung auf - die Pfette ist auf zwei mit sogen. Stahlschuhen aufgeständerten Vollholzstützen aufgesattelt.

Das Dach weist einen Regelquerschnitt mit Delta-Unterspannbahnen unter der Lattung und der vermtl. engobierten Betondachsteindeckung (rot) sowie eine Zwischen- bzw. Unter- oder Obersparrendämmung mit Mineralwollematten nebst aufkonfektionierter Aluminium- oder mehrlagiger Verbundstoff-Dampfsperrfolie und innenseitig ggf. eine zweischalige GKF-Beplankung u.a. als Installations-Vorsatzschale oberhalb der Fußpfette auf den massiv aufgemauerten Drempeln auf.

Das Dach weist vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre auf. Im Badezimmer und über dem Treppenlauf zum Dachgeschoss ist in der straßenseitigen Dachfläche jeweils ein liegendes Fenster vorhanden. Im Spitzboden ist in der gartenseitigen Dachfläche unmittelbar unterhalb des Firstes ein Schornsteinfegerausstieg mit Stufen als Trittroste zum Schornsteinkopf für den Schornsteinfeger vorhanden. Schneefanggitter und Leiterhaken sind nicht vorhanden.

In den Giebelseiten bzw. unter den Ortgängen sind Streichbalken bzw. auf die Kopfseiten der Pfetten auflaufende Sparren sowie Holzschalung an den Dachüberständen auch an den Traufseiten und den Backen der Dachgaube sichtbar. Die Holzbauteile weisen durchweg einen Anstrich (weiß) auf.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf weist Faserzementschindelbekleidung in Schieferdekor (anthrazit) mit Einzugsrohr ohne Haube auf.

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

Die drei auf dem Grundstück im Vorgarten und im linken Bauwich verbauten Fäkalienammelgruben sind dem Vernehmen nach aus Beton und weisen lt. Auskunft der Miteigentümerin zusammen rd. 9.000 L Volumen auf.

- Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich anhand der Unterlagen aus der Bauakte bzw. nach Auskunft seitens der Miteigentümerin anlässlich des Besichtigungstermins u.a. anhand vorgelegter Fotos sowie nach Einschätzung des Unterzeichneten wie folgt:

Wände:

Die massiven und leichten Wandscheidungen in den Wohngeschossen sowie die Beplankung der Dachflächen des Einfamilienhauses sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und gestrichen (weiß).



Die Küche weist über der Arbeitszeile im Bereich der Spüle ein Glaspaneel und im Übrigen ggf. eine transparente sogen. Elefantenhaut in Paneelhöhe auf - ein keramischer Fliesenpiegel o.ä. ist nicht vorhanden.

Das Badezimmer im Dachgeschoss weist raumhoch großformatige Keramik- oder Feinsteinzeugplattierung (30 cm x 60 cm. o.ä., hellbeige) mit einzelnen Mittelmosaikreihen (hell- bis dunkelbeige changierend) im Bereich des Waschtisches auf. Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss dürfte entsprechende Fliesenbekleidungen aufweisen.

Im Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss sind vermtl. lediglich verputzte und nicht geflieste Wandumfassungen vorhanden. Der weitere Kellerbereich weist schalungsglatte und gespachtelte Betonwandumfassungen bzw. verputzten und glatt gefilzten Putz an den Innenwänden auf. Ggf. sind Wandflächen auch lediglich mit einem Fugenglattstrich versehen und gestrichen. Der Rundbogendurchgang zu einem sogen. Weinkeller ggf. im Bereich des nach Planvorlagen vorgesehenen Lagerraums weist als Türwand und im Bereich der Laibung Handstrichklinker bzw. ggf. Folienbekleidung als Adaptierung im Dekor von Klinkern auf.

Eine ursprünglich vorgesehene Kaminfeuerstelle mit Inlett und feuerfester Verglasung nebst entsprechender Konsole nebst Fliesen- oder Natursteinbekleidung etc. ist nach Sachlage bisher nicht zur Ausführung gekommen.

Böden:

Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss sowie das Badezimmer im Dachgeschoss weisen vermtl. großformatige diagonal verlegte Keramikfliesung (ca. 40 cm x 40 cm, dunkelbeige o.ä.) auf. Die Küche weist vermtl. entsprechende diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (geschmacksneutral: dunkelbeige, 40 cm x 40 cm) auf - zu den angrenzenden Raumbereichen im Wohnzimmer bzw. der Diele sind Belagswechselschienen vorhanden.

Die Diele weist rektangulär verlegte Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm, hellbeige entsprechend der Plattierung der Trittstufen des zum Erdgeschoss offenen Kellertreppenabgangs auf.

Das Wohnzimmer weist im Bereich des Essplatzes vor dem Mittelrisalit in der gartenseitigen Gebäudefront großformatige hochglanzpolierte Feinsteinzeugplattierung (ca. 50 cm x 50 cm, hellbeige) und im weiteren Wohnzimmer einen textilen Bodenbelag (hellgeige) auf.

Das Arbeitszimmer weist vermtl. einen der Eingangsdiele entsprechenden Bodenbelag auf.

Die Wohnräume im Dachgeschoss weisen nach Sachlage einen Laminatboden in Landhausdielendekor (Eiche hell) und im Flur einen Laminatboden Landhausdielendekor (Eiche dunkel) auf.

Im Kellergeschoss sind die Böden vermtl. als unbekleidete Zementestrichböden verblieben bzw. ggf. in den beiden dem Vernehmen nach wohnraumgleich ausgebauten Räumen mit textilem Bodenbelag versehen.

Der Spitzboden dürfte einen unbekleideten Spanplattenboden o.ä. aufweisen.

Decken:

Die Raumdecken über dem Keller- und dem Erdgeschoss sind nach Sachlage als schalungsglatte Stahlbeton-Filigrandecken ausgeführt - die Decke über dem Erdgeschoss ist gespachtelt und gestrichen (weiß), die Kellerdecke ist schalungsglatt erhalten.

Die Decke über dem Dachraumausbau zum Spitzboden ist als Gipskartondecke (GKF) ausgeführt und gestrichen (weiß) - die Dachschrägen sind gleichfalls mit Gipskartonplatten beplankt, gespachtelt und gestrichen (weiß). Die Drempel sind verputzt und gespachtelt.

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 als Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. mit Dreifach-Isolierverglasung und überwiegend auf Stulpe ausgeführt. Die Fenster weisen Aluminium-Sohlbänke bzw. Werzalit-Lateibänke auf.

Liegende Fenster in der straßenseitigen Dachfläche oder als Schornsteinfegerausstieg in der gartenseitigen Dachfläche im Bereich des Spitzbodens sind als Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) ausgeführt. Einzelne Fenster weisen Gaze-Vorsatzrahmen auf. Rollladenanlagen sind auch im Erdgeschoss nicht vorhanden.

Die Kellerfenster sind entsprechend den in den Wohngeschossen verbauten Fenstern als Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. in einbruchshemmender Ausführung ausgeführt.

Türen:

Die Hauseingangstür ist vermtl. als thermisch getrennte Metall-Mehrkammer-Plattentür mit Kunststoffbeschichtung (weiß) mit kleinteiligen Isolierglasausschnitten als Ornamentverglasung und geometrischer Sprossung 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 Raumtüren in den Wohngeschossen sind als glatte Röhrenspan oder Holzplattentüren nebst Wabeneinlagen mit 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.

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

Im Kellergeschoss sind vermtl. entsprechende Türen wie in den Wohngeschossen vorhanden.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage in den Wohngeschossen durchgehend unter Putz bzw. ggf. in GK-Abspannungen verlegt und in Ansehung des Baujahres durchweg für moderne Haushalte zeitgerecht. Im Kellergeschoss sind überwiegend gleichfalls Unterputzinstallationen entsprechend den Wohngeschossen sowie in den technischen Räumen vermtl. standardtypische Feuchtrauminstallationen vorhanden.

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

Der Kellertreppenabgang weist seitliche Wand-Einbauleuten unmittelbar oberhalb einzelner Trittstufen auf. Mindestens im Wohnzimmer und dem Flur im Dachgeschoss sind Deckeneinbauleuchten als Downlightstrahler vermtl. mit Dimmerschaltung vorhanden - 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.

Es sind von innen schaltbare Außensteckdosen im Bereich der Gartenterrasse sowie Deckeneinbauleuchten als Downlightstrahler im Außenbereich oberhalb der Hauseingangspodestfläche und mehrere Außenleuchten u.a. als Hausnummernleuchte mit Steuerung über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter sowie ggf. mit Schaltung auch über Bewegungsmelder vorhanden.

Im Vorgartenbereich ist ein opulentes bodenstehendes Leuchttransparent noch aus einer früheren gewerblichen Tätigkeit des Miteigentümers mit Ausweisung einer Elektrofirma vorhanden.

Installationen für ein elektrisch ggf. auch über Fernbedienung zu betreibendes selbsttragendes Hofschiebetor sind noch vorhanden - die erst neue Toranlage und die neue straßenseitige Einfriedung sind nach Sachlage wieder abgebaut und offenbar woanders verbaut worden.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss ist nach Sachlage in allen Wohnräumen und ggf. in den wohnraumgleich ausgebauten Räumen im Kellergeschoß verfügbar. Zusätzlich ist auf dem Dach des Gebäudes eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden. 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.

Die durchweg im Gebäude in den Wohngeschossen vorhandene Fußbodenheizung und die im Kellergeschoß vorhandenen Konvektoren werden elektrisch über Raumthermostate gesteuert.

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 Kellergeschoß des Gebäudes nicht verfügbar.

Das Einfamilienhaus wird dem Vernehmen nach bisher noch über fossile Energieträger beheizt.

Im Hausanschlussraum ist ggf. eine Mobilhebeanlage (Hebefix o.ä.) für die Abwasserinstallation der Zapfarmaturen und eines Waschmaschinenablaufs sowie eines gleichfalls im angrenzenden Hauswirtschaftsraum vermtl. vorhandenen Ausgussbeckens nicht eingebaut worden, da die Einleitung des Schmutzwassers bisher in tiefer liegende Sammelgruben erfolgt.

Die über der Gartenterrasse montierte Markise ist nicht elektrisch, sondern nach Sachlage ausschließlich manuell zu bedienen.

Eine vormals in der gleichfalls bereits abgebauten Einfriedung vorhandene Klingel- und Gegen sprechanlage ggf. mit Videoporter bzw. im Haus mit Videomonitor bzw. Aufzeichnung und Steuerung über Computer-Software bzw. über eine App auf ein Handy ist nicht mehr vorhanden und zusammen mit der Einfriedung demontiert und abgefahren worden. An der Hauseingangstür ist eine zusätzliche Türklingel nicht vorhanden.

Im Gebäude dürfte ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit Verteilung etlicher Stromkreise nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern sowie einem elektronischen Drehstromzähler vorhanden sein - eine für moderne Haushalte ausreichende Anschlussstärke ist nach Sachlage vorhanden.

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 Warmwasser-Pumpenheizung als Fußbodenheizung mit sogen. Heizestrich und Steuerung über Raumthermostate sowie Versorgung mit fossiler Energie über einen im Hausanschlussraum installierten Gas-Heizkessel oder eine Gas-Kombitherme auch zur Warmwasserbereitung mit in der straßenseitigen Dachfläche über Dach aufgehendem Kunststoff- bzw. Hart-PVC-Abgassystem auf.

Das Kellergeschoß ist dem Vernehmen nach mindestens in den 2 wohnraumgleich ausgebauten Kellerräumen beheizbar und weist hier abweichend keine Fußbodenheizung, sondern Konvektoren als Plattenheizkörper mit Thermostatregelventilen auf. Im Badezimmer im Dachge-

schoss ist dem Vernehmen nach zusätzlich neben der Fußbodenheizung ein Designer-Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer vorhanden, der ggf. über den Fußbodenheizkreislauf versorgt wird und ggf. zusätzlich elektrisch betrieben werden kann. Für die Konvektoren im Kellergeschoss ist vermtl. ein separater Heizkreislauf mit Wärmetauscher oder Dreiwe gemischer vorhanden.

Eine Erdwärmepumpe mit Wärmetauscher und Pufferspeicher o.ä. ist bisher nicht vorhanden. Anschlüsse für eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Nutzung des Erdreichs als primäre Wärmequelle (Erdwärmepumpe) sind gleichfalls nicht vorhanden, wobei Erdkollektoren oder tiefreichende Erdsonden hierfür in Betracht kommen.

Ein Lüftungssystem zur dezentralen kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung nebst Außenwandhaube mit Schalldämpfung in den Außenwandumfassungen ist nach Sachlage nicht vorhanden.

Eine Warmwasser-Zirkulationsleitung ist vermtl. vorhanden - der Vernehmen nach ist im Kellergeschoss ein Warmwasserspeicher vorhanden.

Das Gebäude weist zusätzlich einen massiv umbauten Rauchgasschornstein für feste Brennstoffe nach Sachlage mit Edelstahl-Einzugsrohr auf. Ein offener Kamin oder ein Kaminofen (sogen. Schwedenofen o.ä.) soll dem Vernehmen nach bisher nicht eingebaut worden sein.

Sanitärausstattung:

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

Das Badezimmer im Dachgeschoß weist eine ovale Eckwanne für 2 Personen aus Acryl oder Melamin ohne Fliesenschürze o.ä. nebst Einhebel-Mischarmatur, eine Flachduschtasse aus Acryl oder Melamin nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause und sogen. Regendusche und zweiseitigen Echtglas-Spritzschutzelementen u.a. als Tür, einen Porzellan-Waschtisch mit Halbsäule und Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte auf.

Alle Sanitärobjekte weisen den Farbton Sanitärweiß auf - die Armaturen sind durchweg verchromt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Kupfer- oder Alu-Verbundrohr und Kunststoff bzw. aus Hart-PVC in Wandschlitten bzw. in Schachtabspannungen nicht sichtbar verzogen. Im Kellergeschoß sind die Leitungen mindestens in den technischen Räumen als Vorwandinstallationen bzw. sichtbar u.a. auch als Kupferrohr-Frischwasserleitungen ausgeführt und im Übrigen vermtl. hinter Gipskartonabspannungen verzogen.

Im Hauswirtschaftsraum befindet sich nach Sachlage ein Waschmaschinen-Stellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf sowie ggf. ein emailliertes Stahl-Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil - eine Mobilhebeanlage (Hebefix o.ä.) dürfte bisher aufgrund der Einleitung des Abwassers in tiefer liegende Fäkalienammelgruben nicht erforderlich sein.

Im Hausanschlussraum ist ggf. zusätzlich ein Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden.

Ein Außensprengventil als Gartensprengwasserzapfstelle ist vermtl. mit separatem Sprengwasserzähler gleichfalls im Hausanschlussraum vorhanden. Im Vorgarten bzw. im rückwärtigen Gartenteil ist jeweils eine sogen. Sprengwassersäule mit jeweils 2 Zapfventilen 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 Abluft-

system über Dach geführt. Abwassergrundleitungen unter der Fundamentplatte sind vermtl. als SML-Abwasserrohre ausgeführt.

Das Grundstück ist nicht an eine kommunale Schmutzwasser-Straßenkanalisation angeschlossen (s.o.).

Nach Sachlage weist das Grundstück im Vorgartenbereich und im linken Bauwich insgesamt 3 betonierte Fäkalien-sammelgruben mit zusammen insgesamt 9.000 L Volumen auf (s.o.).

Regenwasser wird über eine Grundleitung bzw. ggf. einer Ringdrainage im Untergrund verrielt.

Die Frischwasserversorgung erfolgt vermtl. über das kommunale Netz bzw. das des Versorgungsträgers und nicht über ein sogen. Hauswasserwerk bzw. einen Tiefbrunnen.

Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude wies vormals dem Vernehmen nach eine L-förmige Einbauküche u.a. mit Kunststeinspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und sogen. Kücheninsel mit Glaskeramikkochfeld nebst Wrasenabzug und anbindendem festeingebautem Essplatz sowie die üblichen Elektrogeräte und ausreichenden Schrankraum in Ober- und Unterschränken u.a. mit Glasvitrinen bzw. Schubfachauszügen und Türflügeln mit geschmacksneutral folierten Frontflächen (hellbeige) und Resopal-beschichteten Arbeitsflächen (Buchenholz-Dekor) auf, die nach Sachlage aber vollständig ausgebaut worden ist und insoweit fehlt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen als Kupferrohr- bzw. ggf. Alu-, Edelstahl- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitten nicht sichtbar verzo- gen.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich mit ca. 676,67 m³ für das freistehende Einfamilienhaus gemäß den vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200508113/06 vom 16.02.2006 (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene freistehende Einfamilienhaus ergibt sich mit ca. 284,52 m² ohne Ansatz des Spitzbodens (ca. 52,25 m²) trotz lichter Höhe \geq 1,50 m gemäß GAA-Sachwertmodell (ca. 1,70 m unter dem First bei unter ca. 38° geneigten Dachflächen als sogen. Kofferboden mit Zugang lediglich über eine Einschubleiter und ohne zweckmäßige Ausbaumöglichkeit) nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200508113/06 vom 16.02.2006 (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Das Terrain des Grundstücks ist uneben bzw. kupiert und fällt vom Straßenraum der Privatstraße sowohl im linken als auch im rechten Bauwich deutlich um 1,00 bis zu 1,50 m ab. Im linken Bauwich ist eine Böschung zu den rückwärtig tiefer liegenden Grundstücksniveau vorhanden. Im rechten Bauwich befindet sich eine Rampe auf Höhe der nord-westlichen Giebelseite.

Der Vorgarten ist sowohl im Bereich der Rampenzufahrt respektive vor der Rampe vor der nord-westlichen Giebelseite mit dort vorgesehenem PKW-Stellplatz bzw. ggf. 2 PKW-Stellplätzen als auch vor dem süd-östlichen Bauwich und der straßenseitigen Hauseingangsfront mit Hauszufuhrung und Differenztreppe zum gedeckten Hauseingangsbereich insgesamt plan.

Hinter der gartenseitigen Gebäudefront steigt das Gelände partiell wieder leicht an bzw. ist zu dem rd. 1,00 m höher liegenden rückwärtigen Nachbargrundstück (Flurstück 443, Grdb. Bl. 27494 N) mit einer aufgehenden Böschung versehen.

Unmittelbar hinter der gartenseitigen Wohnhausfront befindet sich eine mit einer ca. 1,40 m hoch aufgehenden Beton-Winkelstützwand angelegte Gartenterrasse im Niveau des Erdgeschosses als Hochparterre, die aus dem Garten über eine feuerverzinkte Stahlstiege mit 6 Steigungen als TZ-Trittoste ohne Setzstufen zugänglich ist. Vor der Stützwand ist partiell ein ca. 50 cm tiefes Hochbeet als Vorsatzschale mit separater Stützwand aus Betonpollern errichtet und mit hoch aufgehenden Schilfpflanzen o.ä. belegt worden.

Der insoweit nur kleine unbefestigte Gartenteil ist überwiegend plan. In der süd-westlichen Grundstücksecke befindet sich ein mit Wegeplatten befestigtes Planum als Terrasse o.ä. im Bereich eines vormals vorhandenen Gewächshauses und ein davor belegener Bereich mit teilweise deutlich über Terrain aufgehenden Stahlbeton-Streifenfundamenten eines offensichtlich vor gesehenen Geräteschuppens o.ä. mit ca. 0,20 m Grenzabstand zu der auf dem Nachbargrundstück aufgehenden Grenzbebauung.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind partiell mit Rasenbesatz und in den Randbereiche zu dem rückwärtigen Grundstück und zu dem linken Nachbargrundstück weitgehend mit hoch aufgehender und dichter immergrüner Vegetation als Thujabäume und Schilfrohrpflanzen eingegrünt, so dass eine Einsicht auf das Grundstück kaum möglich ist. Zusätzlich weist der hoch aufgehende Vorbau hinter dem Einfamilienhaus als Terrassensockel (mit Ausführung vermtl. ohne bauaufsichtliche Genehmigung) eine extrem starke und gleichfalls hoch aufgehende Begrünung vermtl. mit Schilfpflanzen etc. auf.

Der Vorgarten weist teilweise dichtes immergrünes bzw. winterhartes Buschwerk und Bodendecker sowie einen niedrigstämmigen Baum als sogen. Kopfholz auf. Parallel zur Hauseingangsfront verläuft vom rechten Bauwich aus zum Hauseingang ein sogen. Trampelpfad durch den Vorgarten. Die Hauszuwegung aus dem Straßenraum vor dem Grundstück weist Betonwegeplattierung auf - die sogen. Grundstücksmaske des Grundstücks ist nahezu vollständig unbefestigt.

Die Grundstückseinfriedung zu dem rechten bzw. nord-westlichen Nachbargrundstück ist als dichte und im rückwärtigen Teil bis rd. 3,00 m hoch aufgehende Thujahecke im Rampenbereich hinter einer Stahlbetonstützwand und im Anschluss hieran weitgehend als 1-geschossig aufgehende Grenzbebauung ausgeführt.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist neben hoch aufgehenden Thujabäumen mit angedeutetem Heckenschnitt mindestens zur rechten hinteren Grundstücksecke einen Maschendrahtzaun und dahinter bereits auf dem angrenzenden Nachbargrundstück ein Konglomerat verschiedener Baustoffe als Grenzbebauungen und Sichtschutzelemente u.a. mit Asbestzementwellplatten etc. auf.

Die linke Grundstücksgrenze weist teilweise einen rustikalen Sichtschutzaun als Holzstaketenzaun (sogen. Bonanza-Zaun) mit ca. 1,50 m Höhe auf - im weiteren Verlauf bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist dichter hoch aufgehender Vegetationsbesatz vorhanden, so dass eine Grenzscheidung nicht erkennbar ist.

Eine vormals straßenseitig vor dem Flurstück 24 vorhandene Einfriedung als Stahlgitterzaun mit Pforte zur Hauszuwegung und einem elektrisch betriebenen freitragenden Schiebetor ist demontiert und abgefahren worden (s.o.), so dass eine straßenseitige Einfriedung des Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 24) nicht mehr vorhanden ist.

Ein PKW-Stellplatz ist bisher nicht befestigt oder angelegt worden - die Rampe im rechten Bauwich ist gleichfalls unbefestigt oder weist einen gärtnerisch angelegten Boden nicht auf.

Im rechten Bauwich befinden sich vor der Grundstücksgrenze bzw. der aufgehenden Grenzbauung etlicher Sperrmüll und Baustoffreste ggf. noch aus der Bauphase des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 24) mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus als 1 Wohneinheit und der anteiligen Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstück 23) als Teil der Privatstraße „Karlshöhe“ (s.o.), wobei die gesamte Privatstraße anteilig den anliegenden Wohngrundstücken gehört.

Eine Widmung als öffentliches Straßenland besteht nicht. Eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung besteht nach Auskunft der zuständigen Behörden nicht. Ebenso besteht eine privatrechtlich dinglich gesicherte Erschließung für das hier betroffene Einfamilienhausgrund nicht, so dass nach behördlicher Auskunft tatsächlich keine gesicherte Erschließung vorliegt, womit eine Bebauung des Grundstücks gar nicht möglich gewesen sein durfte.

Tatsächlich ist das Grundstück aber bereits entsprechend seiner baulichen Umgebung seit Jahrzehnten bebaut und in der näheren Umgebung sind erst in den letzten Jahren neue Einfamilienhäuser errichtet und vermtl. auch genehmigt worden, so dass diesseitig von einem weiteren Bestand der Einfamilienhausbebauung auf dem hier betroffenen Grundstück auszugehen ist.

Bzgl. der seitens der Behörde vorgetragenen planungsrechtlichen Mängel der bestehenden Erschließungsanlage aufgrund planungsrechtlich unzureichender Breite, Befestigung, Beleuchtung etc. dürften Baugenehmigungen zur Errichtung der bestehenden Wohngebäude allerdings nicht erteilt worden sein und Genehmigungen zur Errichtung weiterer Wohngebäude in dem Areal nicht erteilt werden.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens der Grundstückseigentümer nicht vor.

Die Wohnfläche ergibt sich anhand der Ausweisung einer Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung Nr. 200508113 vom 16.02.2006 in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes mit insgesamt 131,85 m² (ohne Ansatz der Gartenterrasse).

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ohne Ansatz der auf das Hochparterreniveau angehobenen Gartenterrasse ca. 71,07 m² und auf das Dachgeschoss ca. 60,78 m² - die Gartenterrasse weist nach diesseitiger grob überschläglicher Ermittlung anhand von Satellitenaufnahmen (Google Earth) eine Fläche von ca. 58,12 m² auf. Bei Ansatz einer Freisitzfläche mit ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ergibt sich die als Wohnfläche anrechenbare Terrassenfläche mit 14,53 m².

Die Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit für das Einfamilienhaus mit 146,38 m². Die im Kellergeschoss belegene Nutzfläche beträgt nach Bauakte ca. 73,29 m² - hiervon sind ggf. der Flur, der Werkstattraum und der Lagerraum mit einer Fläche von zusammen ca. 51,94 m² wohnraumgleich ausgebaut und beheizt.

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 von 166,42 m² 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 $166,42 \text{ m}^2 \times 81\% = 134,80 \text{ m}^2$ - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. $131,85 \text{ m}^2$ ohne Gartenterrasse liegt insoweit ca. 2,2 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 2,2 % über der sich aus den Planvorlagen bzw. der Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung Nr. 200508113/2006 vom 16.02.2006 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 werden weitgehend durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.02 als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens eigengenutzt.

Allerdings ist zwar der Hauptwohnsitz des Antragsgegners auf dem hier betroffenen Grundstück gemeldet, aber dem Vernehmen nach ist sein aktueller regelmäßiger Wohnsitz auf einem weiteren Grundstück im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, so dass dass auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus überwiegend allenfalls temporär genutzt wird.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt zugunsten der Miteigentümerin des Grundstücks geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 2001 bis 2020 (hier: Baujahr 2006) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von $11,50 \text{ €/m}^2$ Wfl. bis $15,00 \text{ €/m}^2$ Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von $12,50 \text{ €/m}^2$ Wfl. bis $17,50 \text{ €/m}^2$ Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m^2 und 180 m^2 (i.M. 140 m^2), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m^2 bis 900 m^2 (i.M. 700 m^2), 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 $12,75 \text{ €/m}^2$ und in mittlerer bis guter Wohnlage bei $14,25 \text{ €/m}^2$ bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insfern ist das hier betroffene Objekt 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, Fußbodenheizung in den Wohngeschosßen und Konvektoren im Kellergeschoss bzw. zusätzlichem Handtuchwärmer im Badezimmer mit allerdings noch bestehender Versorgung über fossile Primärenergie ohne regenerative Energie als Geothermie mit Erdwärmepumpe bei hier noch vorhandenem Gas-Heizkessel oder Kombitherme nebst zentraler Warmwasserbereitung zzgl. vorgehaltenem Rauchgaszug für einen Kaminofen o.ä. für feste Brennstoffe (Holzscheite) und Ausführung als Massivbau mit Fertigstellung im Jahre 2006 mit sogen. Weißer Wanne aus WU-Beton und Portonmauerwerk in den Wohngeschosßen und einem modernen überwiegend einem neutralen Geschmacksempfinden entsprechenden Ausbau und unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit vergleichsweise guter Energieeffizienz und moderner Elektroausstattung trotz fehlenden Rollladenanlagen, fehlender straßenseitiger Einfriedung u.a. mit Toranlagen und fehlender Klingel- und Gegensprechanlage, bisher fehlender Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und einer Photovoltaikanlage etc. bei einer anrechenbaren umbauten Wohnfläche von ca. 131,85 m² ohne Ansatz der Freisitzfläche bzw. 146,38 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. der Gartenterrasse bei 4½ Zimmern, Küche, Speisekammer Diele, Flur nebst Galerie zum Treppenloch, Badezimmern, Abstellkammer und Gartenterrasse sowie teilweise wohnraumgleich und beheiztem Kellergeschoss mit Kellerflur, Hausanschlussraum, Hauswirtschaftsraum, Werkstattraum und Abstellkeller sowie Spitzboden als Rohdachboden bzw. Kofferboden o.ä. sowie ungedecktem und bisher nicht befestigtem PKW-Stellplatz ist auch unter Berücksichtigung der zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur mit ausreichender fußläufiger Versorgungslage bei einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einem überwiegend ruhigen Einfamilienhausquartier mit teilweise bereits neuerer Bebauung in einem ehemaligen Kleingartengebiet in einer allerdings bereits deutlicher Stadtrandlage der Metropole ohne baurechtlich erforderliche Auslegung der Erschließung bei gegenwärtiger Marktlage nach diesseitiger Auffassung eine Miethöhe von rd. 11,50 €/m² Wfl. als marktgerecht zu berücksichtigen. Hierin ist die Verfügbarkeit der wohnraumgleich ausgebauten Räume im Kellergeschoss (unzulässig zum dauernden Aufenthalt) berücksichtigt.

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 bzw. privaten Straßenraum (s.o.) eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngelände selbst von rd. 60,00 €/Monat und für einen Carport von 45,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplatz ist nach Fertigstellung einer befestigten Fläche ein Mietansatz von insgesamt 30,00 € in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

146,38 m² Wfl. x 11,50 €/m²/Wfl.= 1.683,37 €/Monat

PKW-Stellplatz (ungedeckt)		
1 Stpl. x 30,00 €/Stpl.	=	30,00 €/Monat
Gesamtertrag		1.713,37 €/Monat

[\triangleq 11,70 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.

Lediglich bzgl. der Umlage für die Unterhaltung der das Grundstück anbindenden Privatstraße konnte seitens der Miteigentümers die Höhe mit 30,00 €/a angeben 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:

$$\text{Verwaltungskosten} \\ 1 \times E/ZFH \times 339,00 \text{ €/a} = 339,00 \text{ €/a}$$

$$\text{Instandhaltungskosten} \\ \text{Wohngebäude} \\ 13,20 \text{ €/m}^2 \times 131,85 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.740,42 \text{ €/a}$$

$$\text{PKW-Stellplatz (ungedeckt)} \\ 100,00 \text{ €/Stpl.} \times \frac{1}{2} \text{ Stpl.} = 50,00 \text{ €/a}$$

$$\text{ant. Umlage f. d. Privatstraße} \\ \text{pauschal} = 30,00 \text{ €/a}$$

$$\text{Mietausfallwagnis} \\ 20.560,44 \text{ €} \times 2 \% = \frac{411,21 \text{ €/a}}{2.570,63 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie ungedecktem PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,5 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 11,70 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 146,38 m² Wfl. insgesamt anrechenbarer Wohnfläche entsprechend rd. 1,46 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

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



- Das hier betroffene Grundstück ist im Rechtssinne nicht erschlossen und insoweit nicht bebaubar bzw. ggf. nach einem Brand nicht wieder bebaubar, weil ggf. eine Baugenehmigung aufgrund der unzureichenden Erschließung nicht erteilt werden könnte.
- Das Leuchttransparent im Vorgarten ist abzubauen.
- Die Grundstücksfreiflächen sind nicht abschließend gärtnerisch angelegt. Die Hecken der Grundstückseinfriedungen sind durchweg zu hoch und entsprechend auf das zulässige Maß zu reduzieren.
- Verbliebene Baumaterial und Sperrmüll sind abzufahren.
- Ein bereits über Terrain aufgehendes Stahlbetonfundament für einen Geräteschuppen o.ä. ist rückzubauen.
- An der Grenze zum rechten Nachbargrundstück ist zu dem hier betroffenen Grundstück eine unzulässige Grenzbebauung mit partieller Überbauung der Grundstücksgrenze errichtet - zusätzlich ist ein unzulässiges Fenster in der Grenzscheidung vorhanden. Diesbzgl. sind ggf. rechtliche Schritte zur Beseitigung erforderlich, wobei auf dem Nachbargrundstück auch eine ggf. ausgeübte gewerbliche Nutzung unzulässig sein dürfte.
- Eine verbliebene gepflasterte Fläche als Standfläche eines früheren Gewächshauses ist wegzunehmen.
- Der Lichtgraben vor der rechten Giebelseite weist keine Umwehrung oder eine TZ-Rostabdeckung o.ä. auf.
- Die gartenseitige Stahlwangen-Differenztreppe zur Terrassenebene weist ein unzulässiges Geländer auf.
- Der ungedeckte PKW-Stellplatz im rechten Bauwich ist anzulegen und zu befestigen.
- Die vormals vorhandene straßenseitige Einfriedung fehlt und ist samt Zugangspforte und freitragendem Schiebetor wiederherzustellen.
- Im Zuge der Maßnahme ist eine vormals vorhandene Klingel- und Gegensprechanlage ggf. mit Videoportier wiederherzustellen bzw. neu anzubauen.
- Die Fassaden des Gebäudes sind teilweise stark fleckig und weisen Ablauffahren sowie Veralgung auf. Im Bereich der Geschossdecke zum Dachgeschoss zeigen sich in den Fassaden erhöhte Staubbindungen als durchlaufender Streifen (besonders kräftig an der rechten Giebelseite).
- Der Anstrich der sichtbaren Pfetten und Sparrenköpfe und des Dachüberstands ist verbraucht (insbesondere stark an der Fußpfette des abgeschleppten Vordaches über der Hauseingangstreppe).
- Innerhalb des Wohngebäudes ist die vormals vorhandene Einbauküche ausgebaut worden und fehlt.
- Textile Bodenbeläge sind stark verbraucht.
- Aufgrund des einem individuellen Geschmacksempfinden unterliegenden Fliesendekors sind ggf. auch diesbzgl. Sanierungsarbeiten geboten.
- Im Kellergeschoss sind vermtl. bisher fehlende Bodenbelagsarbeiten erforderlich.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Dritten sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche bzw. tatsächlich umfassende Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigen 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 Immobilienpreiservice 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 Instandhal-

tungs- und Instandsetzungserfordernis bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. Ein Kostenaufwand ist hierfür nicht in Ansatz zu bringen.

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungs- bzw. Fertigstellungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglichen und pauschal insgesamt rd. 65.000,00 € respektive rd. 500,00 €/m² Wfl. bei einer umbauten Wohnfläche von ca. 131,85 m² (ohne Terrasse) im Verkehrswert berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Mod.-/Inst.-Aufwand 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 Wertermittlungsstichtag 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.

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

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

Für die anteilige Verkehrsfläche des Grundstücks als Grundstücksmaske (Flurstück 23) im Bereich der Erschließungsfläche als Privatstraße ist ein spezifisch auf das hier betroffene Grundstück entfallende Instandsetzungsaufwand nicht in Ansatz zu bringen - erforderliche Maßnahmen zur Unterhaltung der Straße werden nach Sachlage durch einen Verein der Grundstücksanlieger über eine regelmäßige Umlage finanziert.

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Tatsächlich dürfte das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus 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 ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 17 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2006) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 60 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 17 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 60 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualtersklasse von 13 bis 17 Jahre) noch rd. 60 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 2006 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 20 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2003.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsduer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2006 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 63 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 24) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden weitgehend durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.02 als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens eigengenutzt.

Allerdings ist zwar der Hauptwohnsitz des Antragsgegners auf dem hier betroffenen Grundstück gemeldet, dem Vernehmen nach ist aber sein aktueller regelmäßiger Wohnsitz auf einem weiteren Grundstück im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, so dass das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus überwiegend allenfalls temporär genutzt wird.

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 Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.02 als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens.

Die das Grundstück anbindenden Privatstraße mit auf dem Grundstück liegenden Flurstück 23 als sogen. Grundstücksmaske im freiliegenden Straßenraum der Privatstraße wird nach Sachlage durch den Verein Karlshöhe e.V. (o.ä.) verwaltet - die Anschrift war durch den Unterzeichneten allerdings nicht zu ermitteln.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus um ein vermtl. zeitgerecht ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahre 2006 nebst ungedecktem bisher unbefestigten PKW-Stellplatz auf einem mit 536 m² durchschnittlich großen Grundstück (Flurstück 24) nebst einer sogen. Grundstücksmaske mit einer Fläche von 59 m² als freiliegendes Flurstück (23) als Teil einer Privatstraße im Bereich einer früheren Kleingartenanlage, die als Einfamilienhausquartier umgewidmet wurde, wobei die das Grundstück anbindende Privatstraße aber im planungsrechtlichen Sinne seitens der zuständigen Behörden nicht als ausreichende Erschließungsanlage eingestuft wird.

Das Grundstück ist insoweit im Rechtssinne nicht erschlossen, nachdem eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung durch Baulasteintragungen oder eine privat-rechtlich dingliche Sicherung über Grunddienstbarkeiten auf den zur Erschließung in Anspruch genommenen Grundstücken nach Sachlage nicht vorliegen.

Bei dem Quartier handelt es sich um eine stadträumliche Enklave bereits in deutlicher Randlage der Metropole in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage, die

diesseitig aber eher im Umfeld und der Nachbarschaft zu einer größeren Anzahl noch verbliebener Laubengebäude oder laubenartiger Bungalows o.ä. vermtl. noch aus der Nachkriegszeit als einfach einzustufen ist.

Das 1½-geschossige Einfamilienhaus ist in massiver Ausführung aus Poroton-Mauerwerk in den Wohngeschossen und mit Stahlbeton-Außenwandumfassungen nebst Isolierung und Perimeterdämmung im Kellergeschoss auf WU-Betonsohle bzw. als sogen. Weiße Wanne des vollständig unterkellerten Gebäudes mit partiell wohnraumgleichem Ausbau nebst Massivdecken aus Stahlbeton über dem Keller- und Erdgeschoss und Holzbalkendecke über dem Dachraumausbau zum Spitzboden ausgeführt.

Das Gebäude weist einen vermtl. zeitgerechten Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Kunststoff-Abgassystem über Dach auf. Zusätzlich ist nach Sachlage ein massiver Rauchgasschornstein für einen projektierten Kaminofen bzw. eine Kaminfeuerstelle vorhanden. Eine Frischwasserversorgung besteht über das kommunale Netz. Eine Abwasserentsorgung erfolgt über Fäkalienabsammelgruben, deren Inhalt turnusmäßig abzufahren ist. Die Stromversorgung erfolgt im Straßenraum nach Sachlage noch über Überland-Freileitungen an Holzmasten, aber erdverlegt auf die anbindenden Wohngrundstücke.

Es sind zeitgerecht verbaute Kunststoff-Isolierglasfenster in den Wohngeschossen und im Kellergeschoss (über Terrain) und 2 Dachflächenfenstern bzw. ein Schornsteinfegerausstieg als Kunststoffisolierglasfenster sowie eine Hauseingangstür vermtl. in einbruchshemmender Ausführung vorhanden - Rollladenanlagen sind nicht verbaut.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Gäste-Toilette vorhanden. Die vormals vorhandene Einbauküchenausstattung fehlt.

Aufgrund der gleichfalls bereits demontierten straßenseitigen Einfriedung fehlen das freitragende Schiebetor und die Pforte zur Hauszuwegung sowie eine zentrale Klingel- und Gegensprech-anlage.

Das Gebäude weist einen Grundrisszuschnitt mit 4½ Zimmern mit zweckmäßigem Zuschnitt des Grundrisses bei einer umbauten Wohnfläche von ca. 131,85 m² (ohne Freisitzfläche) sowie dem Vernehmen nach im Kellergeschoss einen wohnraumgleich ausgebauten Flur und 2 Räume mit einer Fläche von 51,94 m² auf - der gesamte Keller weist eine Fläche von ca. 73,29 m² auf.

Die Lage ist nach örtlichem Eindruck überwiegend ruhig. Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind auch in Ansehung der deutlichen Stadtrandlage ausreichend.

Nachteilig ist insbesondere die Wohnlage an einer nicht öffentlich gewidmeten Privatstraße im anteiligen Eigenturm der Eigentümer der an der Straße anliegenden Grundstücke ohne gesicherte planungsrechtlich gesicherte Erschließung.

- **Unterhaltung:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses und der Freiflächen des Wohngrundstücks sowie der anteiligen Privatstraße im Bereich der sogen. Grundstücksmaste (Flurstück 23) wirken trotz des geringen Baualters von erst 17 Jahren des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude vernachlässigt bzw. unfertig.

Tatsächlich bestehen erhebliche Fertigstellungsdefizite im Außenbereich und erhebliche Instandsetzungserfordernisse bzgl. des Ausbaus sowie erforderliche Schönheitsreparaturen. Dem Vernehmen nach handelt es sich um einen sogen. Ausbauhaus, das in sogen. Eigenleistung durch den Miteigentümer und ggf. beauftragte Firmen der Einzelgewerke ausgebaut wurde - al-

Ierding sind Ausführungsmängel aufgrund der nicht durch Fachfirmen ausgeführten Bauleistungen nicht auszuschließen.

Nennenswerte oder erkennbare substanzelle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung trotz wiederholt angesetzter Ortstermine 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 Sanierung des Fassadenanstrichs und turmässig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen. Zusätzlich sind Fertigstellungsdefizite insbesondere bzgl. der Außenanlagen zu beseitigen.

- **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 zur Aufhebung der Gemeinschaft der ideelle Wert des Grundstücks im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand 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 13. Dezember 2023 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG, DG und Schnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200508113/2006 vom 16.02.2006
- amtlicher Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Uve Neitzke vom 06.12.2005
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakte des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulisten, 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 09.05.2023 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 fehl 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 Karlshöhe 12 (Flurstück 24) nebst Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstück 23) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mieterspiegel 2021 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 01.01.2023 von 560,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 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 ist insoweit um rd. 10 % zu

mindern und mit rd. 504,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung gemäß geltendem Baurecht mit einer GFZ bis 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar. Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von max. rd. 0,4 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 424) mit einer Fläche von 536 m² ergibt sich hier-nach wie folgt:

$$536,00 \text{ m}^2 \times 504,00 \text{ €/m}^2 = 270.144,00 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert der anteiligen Erschließungsfläche des Grundstücks (Flurstück 23) mit einer Fläche von 59 m² und ortsüblichem Ansatz für abzutretendes Straßenland in Höhe von rd. 5,00 €/m²:

$$59,00 \text{ m}^2 \times 5,00 \text{ €/m}^2 = \underline{295,00 \text{ €}} \\ 270.439,00 \text{ €} \\ \text{rd. } 270.000,00 \text{ €}$$

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

Das Grundstück liegt an einer Privatstraße - insofern können für das Grundstück keine Erschließungskosten erhoben werden.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 560,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 24, ohne Flurstück 23 als Grundstücksmaske für die freiliegende Privatstraße) mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

$$536,00 \text{ m}^2 \times 560,00 \text{ €/m}^2 = 300.160,00 \text{ €} \\ \text{rd. } 300.000,00 \text{ €}$$

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 Karlshöhe 12 nebst Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstücke 23 und 24) 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 ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 ebenfalls 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 ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 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 Kaufpreisan teil 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 (BArz AT 18.10.2012 B1) bzw. ImmoWertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der 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 %
Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWerV 21)					
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m² BGF)					
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010) (unterkellertes 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachraum)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Ermittlung Kostenkennwert					
Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m ² BGF =				231,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m ² BGF =				150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =				110,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =				110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =				110,55 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.005 €/m ² BGF =				50,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =				90,45 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =				90,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m ² BGF =				<u>60,30 €/m² BGF</u>
ermittelter Kostenkennwert (Summe)					1.005,00 €/m ² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses vorhandenen rd. 1,25 m hohen Drehpels mit hierdurch bestehendem vollem Nutzwert aufgrund der nicht nennenswert geschmäler ten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWerV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zu-

grunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Giebelhöhe des Spitzbodens $\geq 1,50$ m (aufgrund wenig zweckmäßiger Nutzungsmöglich mit Zugang über Einschubleiter, unzureichender Fensterfläche etc. als BGF nicht ansetzbar) gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.01 gem. Anlage 4 ImmoWertV21 bzw. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) kein Abschlag vom Kostenkennwert in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1½-geschossige, vollunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Sattel- bzw. Walmdach $1.005,00 \text{ €/m}^2$ Brutto-Grundfläche.

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

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.01) unter Berücksichtigung des Dachraums gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$284,52 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.005,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 285.942,60 \text{ €}$$

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 November 2023 auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 %, was einer Steigerung von 9,6 % 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:

$$285.942,60 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 467.201,61 \text{ €}$$

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 13 - 17 Jahre - hier 17 Jahre bei Baujahr 2006) und normalem baulichen Zustand mit rd. 60 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 17 Jahren bzw. dem Baujahr 2006 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 60 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. 17 Jahren bzw. dem Baujahr 2006 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 60 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit (GND-RND)/GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 60 Jahre)/80 x 100 = 25,0 % (linear) in Ansatz zu bringen.

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

$$467.201,61 \text{ €} - 25,0 \% = 350.401,21 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst.
24) mit Richtwertansatz zum 01.01.2022
536,00 m² x 560,00 €/m² (s.o.)

$$\begin{array}{rcl} & & 300.160,00 \text{ €} \\ & & 650.561,21 \text{ €} \end{array}$$

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 600.000,00 € mit 1,28 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,21 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 650.561,21 € interpoliert mit

	1,262
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
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadtärmliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	<u>0,000</u>
	1,262

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

$$650.561,21 \text{ €} \times 1,262 = 821.008,24 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks
nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeit-
wertes des Terrassenvorbaus mit Winkelstützwänden
und gestampftem Boden nebst Kiesschüttung etc. in
Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der

Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 34.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. 30.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. 65.000,00 €:

rd. 821.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Terrassenvorbaus mit Winkelstützwänden und gestampftem Boden nebst Kiesschüttung etc. in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 34.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01. 2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -30.000,00 € (270.439,00 € ./ 300.160,00,00 € = -29.721,00 € bzw. rd. -30.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. 65.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 821.000,00 € + 5.000,00 € + 34.000,00 € ./ 30.000,00 € ./ 65.000,00 € = 765.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstücke 23 und 24) 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 vermindernden 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 Mod.-/Inst.-Maßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche 146,38 m ² x 11,50 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	20.200,44 €
ungedeckter PKW-Stellplatz 1 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>360,00 €</u> 20.560,44 €

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. 12,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,46 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:	20.560,44 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	<u>2.570,06 €</u>
Reinertrag:	17.990,39 €

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 m² 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 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² 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 595 m² incl. der als Teil der Privatstraße freiliegenden Grundstücksmaske (Flurstück 23) auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes aus dem Jahre 2006 als freistehendes 1½-geschossiges vollständig unterkellertes Einfamilienhaus in konventioneller Mauerwerksbauweise aus Porotonmauerwerk mit sogenannte Weißer Wanne aus WU-Beton und massiven Decken sowie zimmermannsmäßig errichtetem Krüppelwalmdach mit Ausbau zu Wohnzwecken und Kofferböden sowie vermtl. insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard (anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich) allerdings mit FäkalienSammelgruben ohne Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und ca. 131,85 m² umbauter Wohnfläche bzw. ca. 146,38 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. Terrassenfläche und ca. 73,29 m² Kellerfläche incl. vermtl. ca. 51,94 m² wohnraumgleich ausgebauter Kellerfläche mit zweckmäßiger Grundrisskonfiguration bei allerdings fehlender barrierefreier Zugänglichkeit des Hauses mit Ausführung des Erdgeschosses als Hochparterre mit vor der Hauseingangstür belegener Differenztreppen sowie Verfügbarkeit eines ungedeckten PKW-Stellplatzes sowie auch in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage trotz des einfachen Wohnumfeldes innerhalb einer umgewidmeten früheren Kleingartenanlage ohne eine planungsrechtlich erforderliche und damit faktisch fehlende öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich dinglich gesicherten Erschließung an einer Privatstraße der Eigentümer der daran anliegenden Grundstücke mit hierdurch bestehendem Risiko für eine Baugenehmigung bei erforderlichem Wiederaufbau nach einem Brand o.ä. bei insgesamt vorliegender ausreichender Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings deutlicher Stadtrandlage mit zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell und vorliegendem Gebäudealter



von 17 Jahren auch in Ansehung der durch den auskoffernden bis auch das Hochparterreniveau angehobenen Terrassensockel verbauten Gartenfläche mit extrem stark begrünten Randbereichen als immergrüner Vegetationsbestand sowie des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche nach Fertigstellung erforderlicher Instandsetzungs- und Fertigstellungsmaßnahmen gemäß BGB sowie unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden nur temporären Eigennutzung auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,25 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:	17.990,39 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:	
270.439,00 € x 2,25 %	./.
	<u>6.084,88 €</u>
	11.905,51 €

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 17 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2006) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- bzw. Fertigstellungsmaßnahmen s.o.) noch 60 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 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren mit 32,75.

11.905,51 € x 32,75	=	389.905,45 €
	rd.	390.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Karlshöhe 12 (Flurstück 24) nebst Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstück 23) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	390.000,00 €
Bodenwert:	<u>270.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	660.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-bzw. Fertigstellungsaufwands:	rd. ./.
Ertragswert des Grundstücks:	<u>65.000,00 €</u>
	599.000,00 €
	rd. 600.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Karlshöhe 12 (Flurstück 24) nebst aufstehendem Einfamilienhaus und der zu dem Einfamilienhausgrundstück gehörenden sogen. Grundstücksmaske im anteiligen Bereich einer Privatstraße als Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstück 23) 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.

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 u.a. aufgrund der nicht gesicherten Erschließung und der der tatsächlichen Lagequalität im Bereich einer als Wohngebiet umgewidmeten Kleingartenanlage noch ohne Abwasserkanalisation mit abzupumpenden Klärgruben etc. nicht realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 821.000,00 € um rd. 20 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 821.000,00 € ./ . 20 % = 656.800,00 € bzw. rd. 657.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 9.000,00 € respektive zusammen rd. 666.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.- und Fertigstellungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 0,9 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 660.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.- und Fertigstellungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 666.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.050,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 131,85 m² umbauter Wohnfläche bzw. rd. 4.550,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 146,38 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. Terrassenfläche sowie rd. 4.000,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 166,42 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 32,4-fachen des Jahresroh ertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 20.560,44 €/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 m² bis 791 m² bzw. i.M. 556 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 110 m² bis 223 m² bzw. i.M. 163 m² in einer Spanne von 3.042,00 €/m² wGF bis 5.857,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.393,000 €/m² 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 Pankow liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.567,00 €/m² Wfl. bis 7.584,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.308,00 €/m² 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 2001 bis 2020 in einer Spanne von 400.000,00 € (rd. 2.860,00 €/m² Wfl.) bis 590.000,00 € (rd. 4.215,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 495.000,00 € (rd. 3.535,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m²

bzw. i.M. von 140 m² 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 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² 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 €/m² 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 (frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau 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 Sicherung von Kapital in festen Werten/ Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 31,5 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 8,9 % 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 umbauten Wohnfläche von ca. 131,85 m² Wfl. ca. 41,6 über dem unteren Rahmenwert bzw. 4,9 % unter dem Mittelwert und bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche incl. Terrasse von ca. 146,38 m² Wfl. ca. 27,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 14,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der umbauten Wohnfläche von ca. 131,85 m² Wfl. ca. 19,8 % über dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche incl. Terrasse von ca. 146,38 m² Wfl. ca. 7,9 % 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 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der umbauten Wohnfläche von ca. 131,85 m² Wfl. ca. 57,1 % über und bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche incl. Terrasse von ca. 146,38 m² ca. 41,5 % 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.

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 Terrassenvorbaus mit Winkelstützwänden und gestampftem Boden nebst Kiesschüttung etc. in Höhe von rd.



5.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 34.000,00 € sowie der Minderung wegen der Marktanpassung aufgrund des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -30.000,00 € und aufgrund des Mod.-/Inst.- bzw. Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. 65.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
666.000,00 € + 5.000,00 € + 34.000,00 € ./ . 30.000,00 € ./ . 65.000,00 € = 610.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.665,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 166,42 m² wGF bzw. rd. 4.625,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 131,85 m² umbauter Wohnfläche bzw. rd. 4.170,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 146,38 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. Terrasse sowie das 29,7-fache des marktfähigen Jahresrohrentrags bei Ansatz von 20.560,44 €/a.

Der Unterzeichnate schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Karlshöhe 12 (Flurstück 24) nebst Verkehrsfläche vor Karlshöhe 12 (Flurstück 23) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 13. Dezember 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs auf rd.:

610.000,00 €
=====
(i.W. sechshundertzehntausend Euro)

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BIn-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 05.12.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstücke 23, 24) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden weitgehend durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.02 als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens eigengenutzt.

Allerdings ist zwar der Hauptwohnsitz des Antragsgegners auf dem hier betroffenen Grundstück gemeldet, dem Vernehmen nach ist aber sein aktueller regelmäßiger Wohnsitz auf einem weiteren Grundstück im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern, so dass das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus überwiegend allenfalls temporär genutzt wird.

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

Zu c)

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück durch den Miteigentümer bis 2017 als Elektrofirma betrieben worden - der Betrieb ist dem Vernehmen nach 2017 aufgegeben worden.

Zu d)

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

Zu e)

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

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

Zu f)

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses und der Freiflächen des Wohngrundstücks sowie der anteiligen Privatstraße im Bereich der sogen. Grundstücksmaste (Flurstück 23) wirken trotz des geringen Baualters von erst 17 Jahren des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude vernachlässigt bzw. unfertig.

Tatsächlich bestehen erhebliche Fertigstellungsdefizite im Außenbereich und erhebliche Instandsetzungserforderliche bzgl. des Ausbaus und erforderlicher Schönheitsreparaturen. Dem Vernehmen nach handelt es sich um ein sogen. Ausbauhaus, das in sogen. Eigenleistung durch den Miteigentümer und ggf. beauftragte Firmen der Einzelgewerke ausgebaut wurde - allerding sind Ausführungsmängel aufgrund der nicht durch Fachfirmen ausgeführten Bauleistungen nicht auszuschließen.

Nennenswerte oder erkennbare substanzelle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung trotz wiederholt angesetzter Ortstermine 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 Sanierung des Fassadenanstrichs und turmässig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen. Zusätzlich sind Fertigstellungsdefizite insbesondere bzgl. der Außenanlagen zu beseitigen.



Diesseitig wird grob überschlägliche von einem Instandsetzungs- und Fertigstellungsvolumen von rd. 65.000,00 € ausgegangen.

Zu g)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Technische Verwaltung - Bauaktenarchiv) vom 24.11.2023 liegen für das hier betroffene Grundstück keine Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Bei der das Grundstück anbindenden Verkehrsanlage handelt es sich nach Auskunft des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes vom 21.11.2023 nicht um eine öffentliche Erschließungsanlage bzw. öffentlich gewidmete Straße - eine öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung liegt für das hier betroffene Grundstück insoweit tatsächlich nicht vor.

Eine entsprechende Auskunft liegt seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) mit Schreiben vom 20.11.2023 vor, wonach sich das hier betroffene Wohngrundstück an der Karlshöhe befindet, die keine öffentlich gewidmete Verkehrsanlage darstellt, sondern eine Privatstraße ist.

Zur gesicherten Erschließung gehören im planungsrechtlichen Sinne auch der hinreichende Anschluss eines Baugrundstücks an das öffentliche Straßennetz sowie die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Nach derzeitiger Sach- und Aktenlage des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) besteht bereits keine ausreichend breite, rechtliche Sicherung. Inwieweit diese Privatstraße die sonstigen (Mindest-)Anforderungen, die an eine solche Verkehrsfläche zu stellen sind, erfüllt, ist derzeit nicht hinreichend belegt worden. Aus den vorgenannten Gründen ist voraussichtlich die verkehrliche Erschließung im planungsrechtlichen Sinn für das hier betroffene Grundstück nicht gegeben.

Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen - das betroffene Grundstück befindet sich außerdem weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB oder in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 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 lt. Auskunft 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 weitgehenden wohnswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

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

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denk-



malliste 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 Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow vom 21.11.2023 wird das hier betroffene Grundstück nicht durch eine öffentliche Erschließungsanlage/Straße erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können Erschließungsbeiträge für private Straßen und Wege nicht erhoben werden.

Für das hier betroffene Grundstück sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.

Planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht - Straßenlandabtretungen sind „voraussichtlich“ nicht erforderlich.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

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

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 09.01.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulisten 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 Baulisten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor.

Zu h)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 23. Februar 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick aus der Triftstraße nach Norden mit Lage der Einmündung der Straße „Karlshöhe“ auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil) - im Hintergrund Schönerlinder Straße als Hauptdurchgangsstraße (B109)



Blick über die Triftstraße nach Nord-Westen auf den Einmündungsbe- reich der Straße „Karlshöhe“ auf der westlichen Straßenseite im Ein- mündungsbereich der Triftstraße selbst in die Schönerlinder Straße als Hauptdurchgangsstraße (B109)



Straße „Karlshöhe“ im Einmündungsbereich zur Triftstraße



Blick in die Straße „Karlshöhe“ nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Karlshöhe 12 auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Straße „Karlshöhe“ nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Karlshöhe 12 auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



süd-östliche Giebelseite und Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses sowie Grundstücksfläche als Verkehrsfläche vor Karlshöhe 24 (Flurstück 23)



süd-östliche Giebelseite und Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses sowie Grundstücksfläche als Verkehrsfläche vor Karlshöhe 24 (Flurstück 23)



nord-westliche Giebelseite und Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses sowie Grundstücksfläche als Verkehrsfläche vor Karlshöhe 24 (Flurstück 23)



nord-westliche Giebelseite und Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses sowie Grundstücksfläche als Verkehrsfläche vor Karlshöhe 24 (Flurstück 23)



Blick in die Straße „Karlshöhe“ nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Karlshöhe 12 auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Straße „Karlshöhe“ nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Karlshöhe 12 auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Grundstückszufahrt und rechter Bauwich vor der nord-westlichen Giebelseite und Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses sowie Grundstücksfläche als Verkehrsfläche vor Karlshöhe 24 (Flurstück 23) im Vordergrund



Grundstückszufahrt und rechter Bauwich vor der nord-westlichen Giebelseite und Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses



rechter Bauwich vor der nord-westlichen Giebelseite des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses mit Grenzbebauung von dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück aus

Einfamilienhausgrundstück Karlshöhe 12 in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)



offener Kellerlichtschacht als sogen. Lichtgraben für die im Kellergeschoss in der nord-westlichen Giebelseite belegenen Räume



Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses mit rechts anbindender Giebelseite



Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24) aufstehenden Einfamilienhauses mit gedeckter Hauseingangstreppe und Podestfläche vor der Hauseingangstür



zum rückwärtigen Garten abfallendes Gelände vor der süd-östlichen Giebelseite mit Holzlamellen-Sichtschutzaun im linken Bauwinkel



zum rückwärtigen Garten abfallendes Gelände vor der süd-östlichen Giebelseite mit Holzlamellen-Sichtschutzzaun im linken Bauwich



Stromanschlusskasten auf dem Einfamilienhausgrundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24)

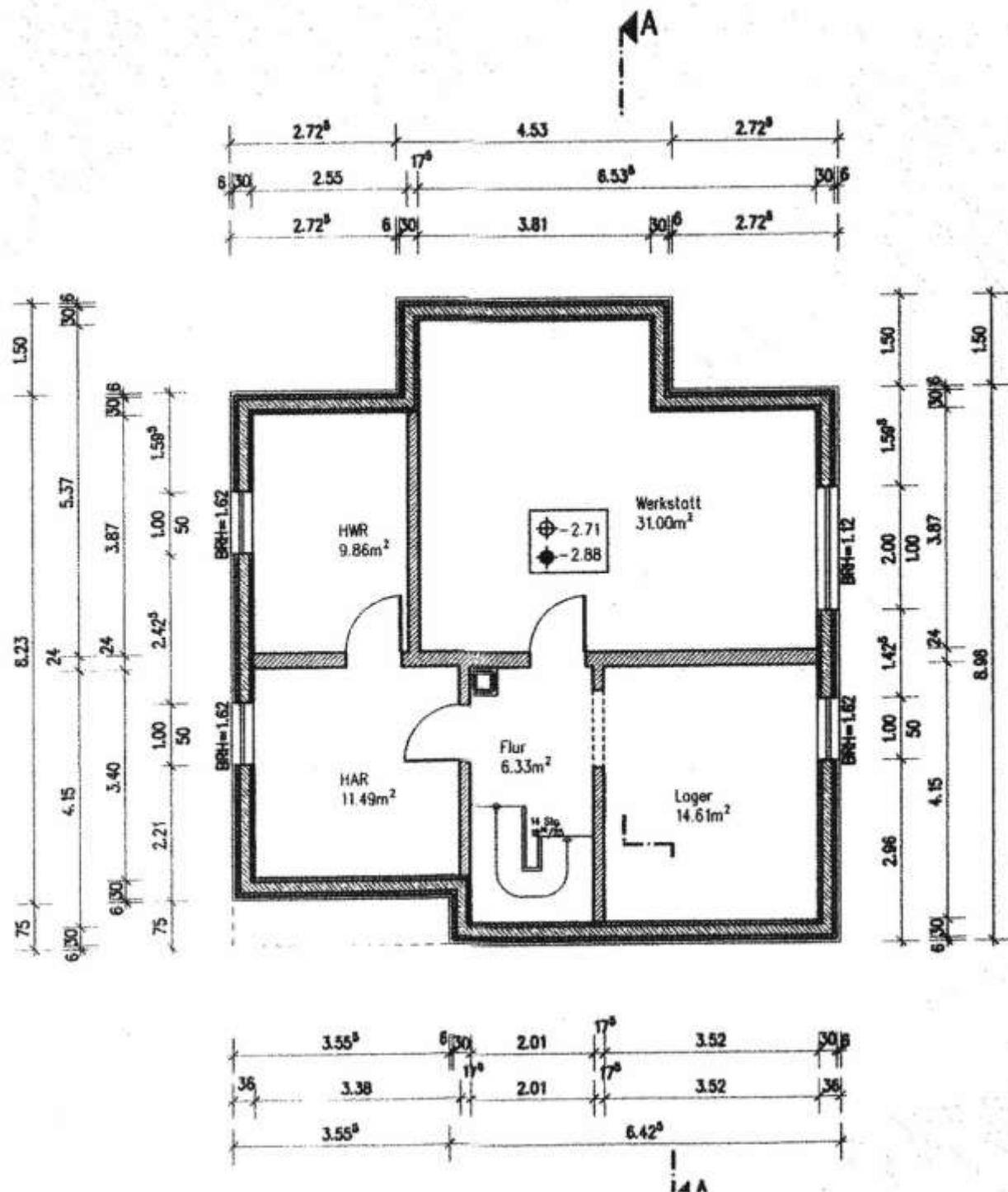


Absaugrohre mit Perrotkupplung der Fäkalien-sammelgruben auf dem Einfamilienhausgrundstück Karlshöhe 12 (Flurstück 24)

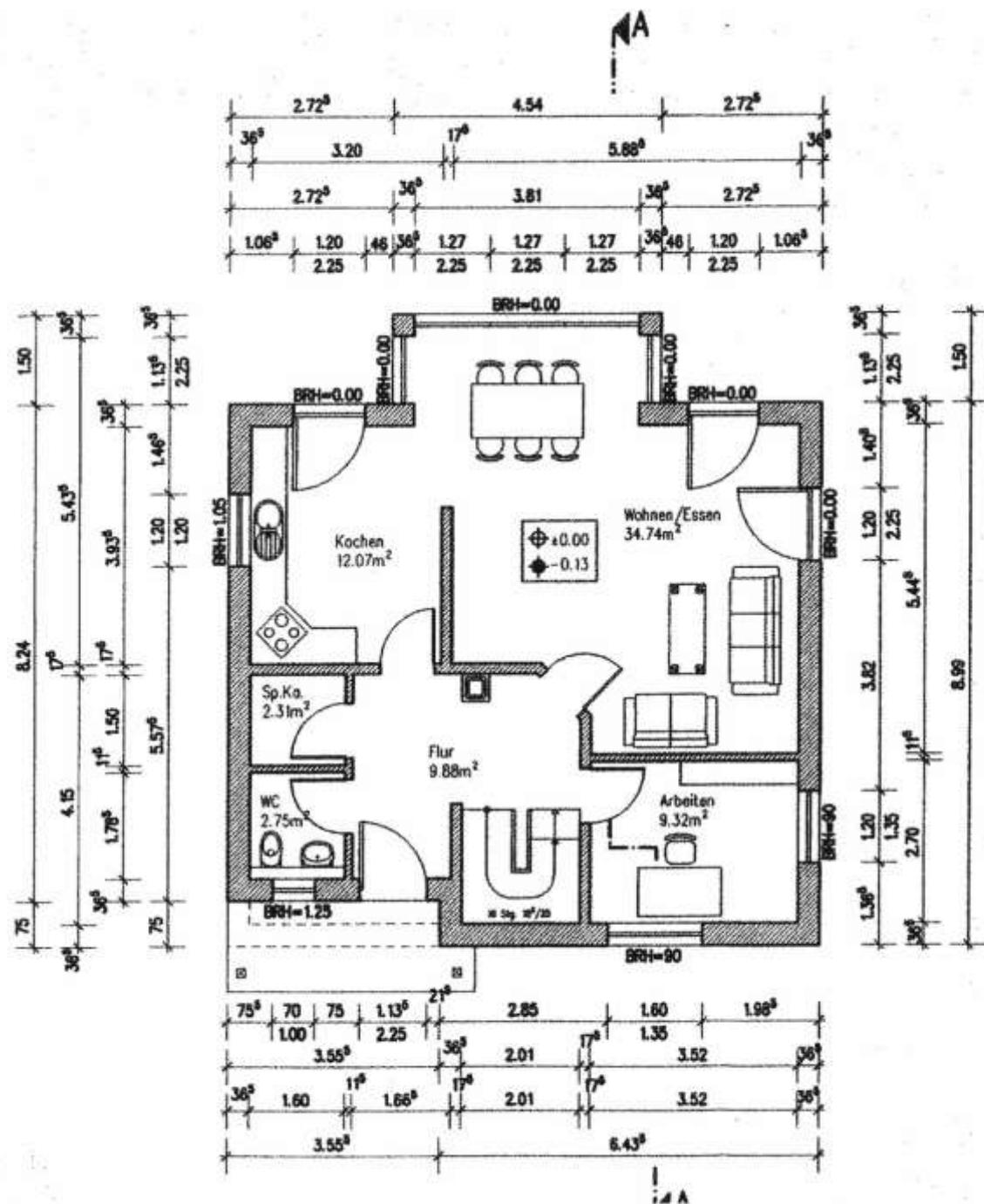


Holzmast der Strom-Freileitung im Bereich der Grundstücksmauer (Flurstück 23) mit Kabelkanal zum erdverlegten Stromanschluss des Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 24)

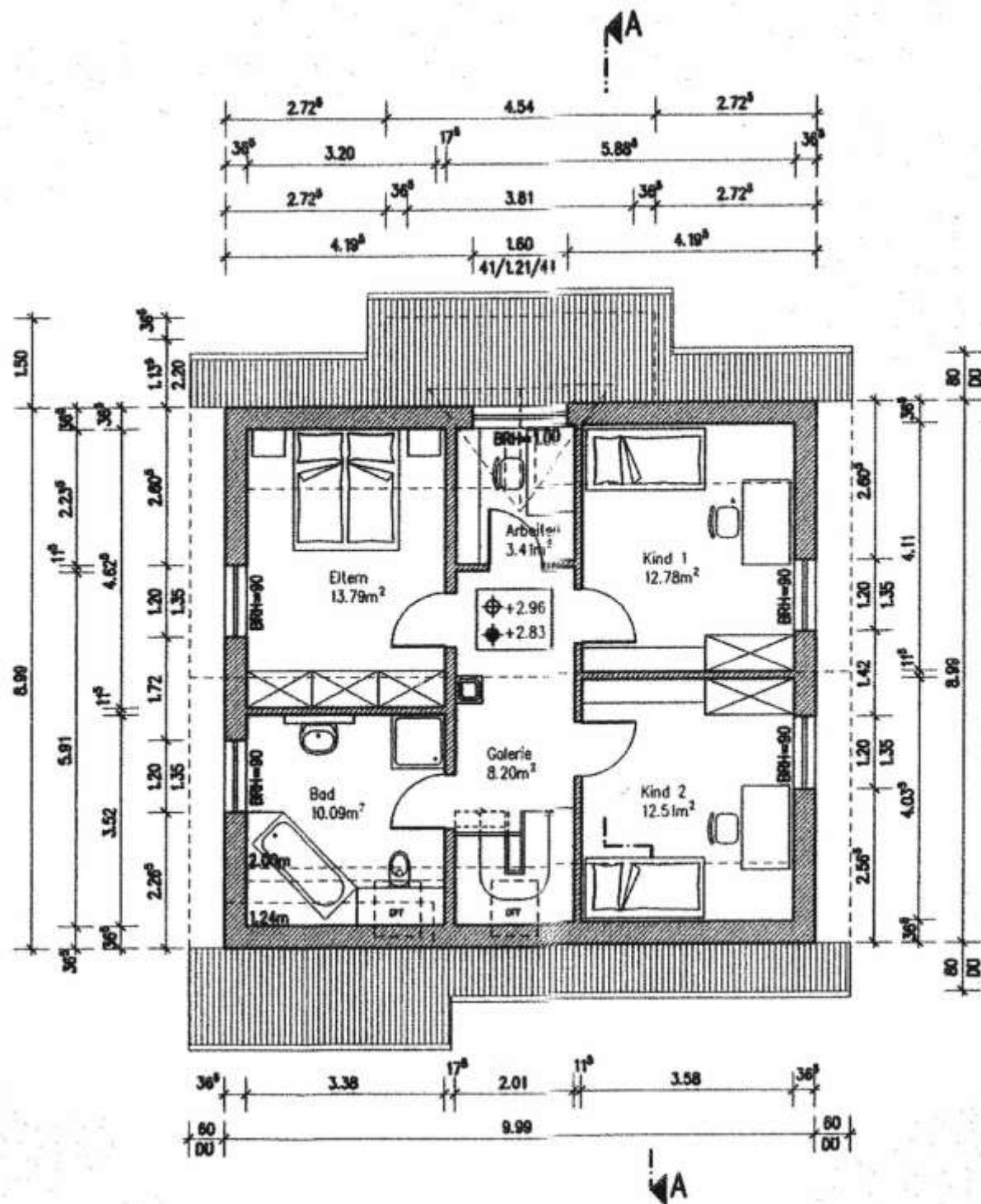
F. ANLAGEN



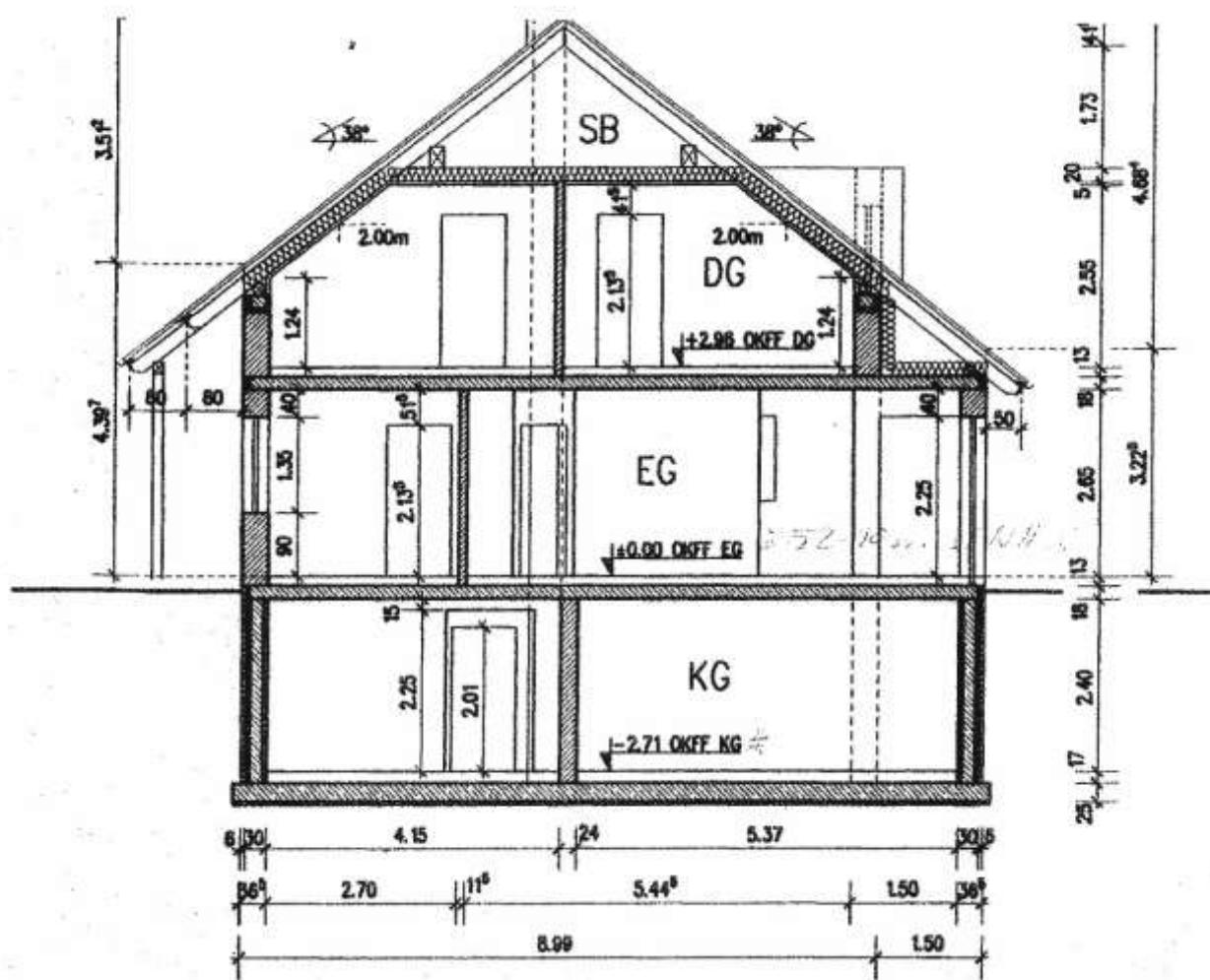
Grundriss Kellergeschoß der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200508113 v. 16.02.2006



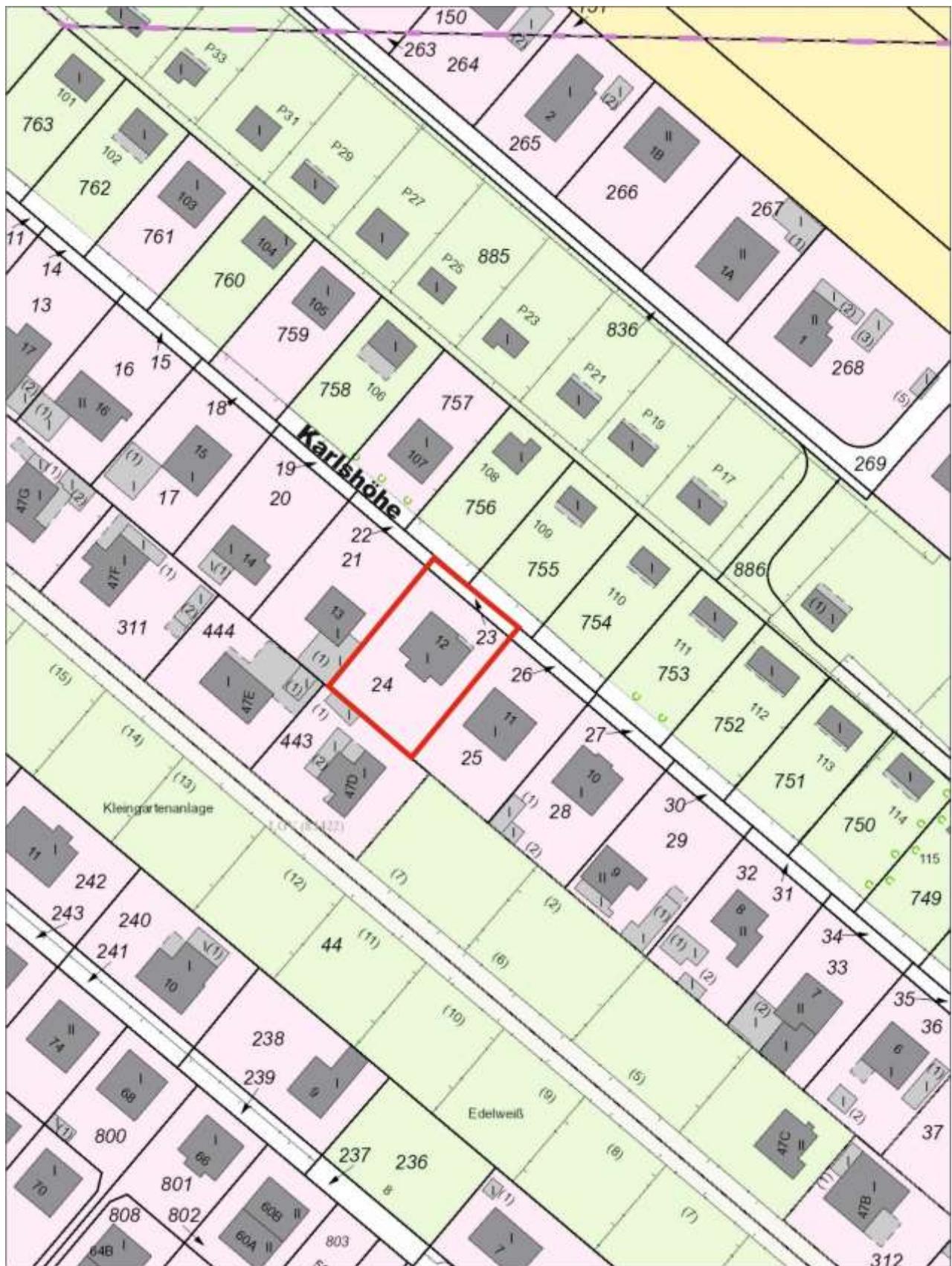
Grundriss Erdgeschoss der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200508113 vom 16.02.2006



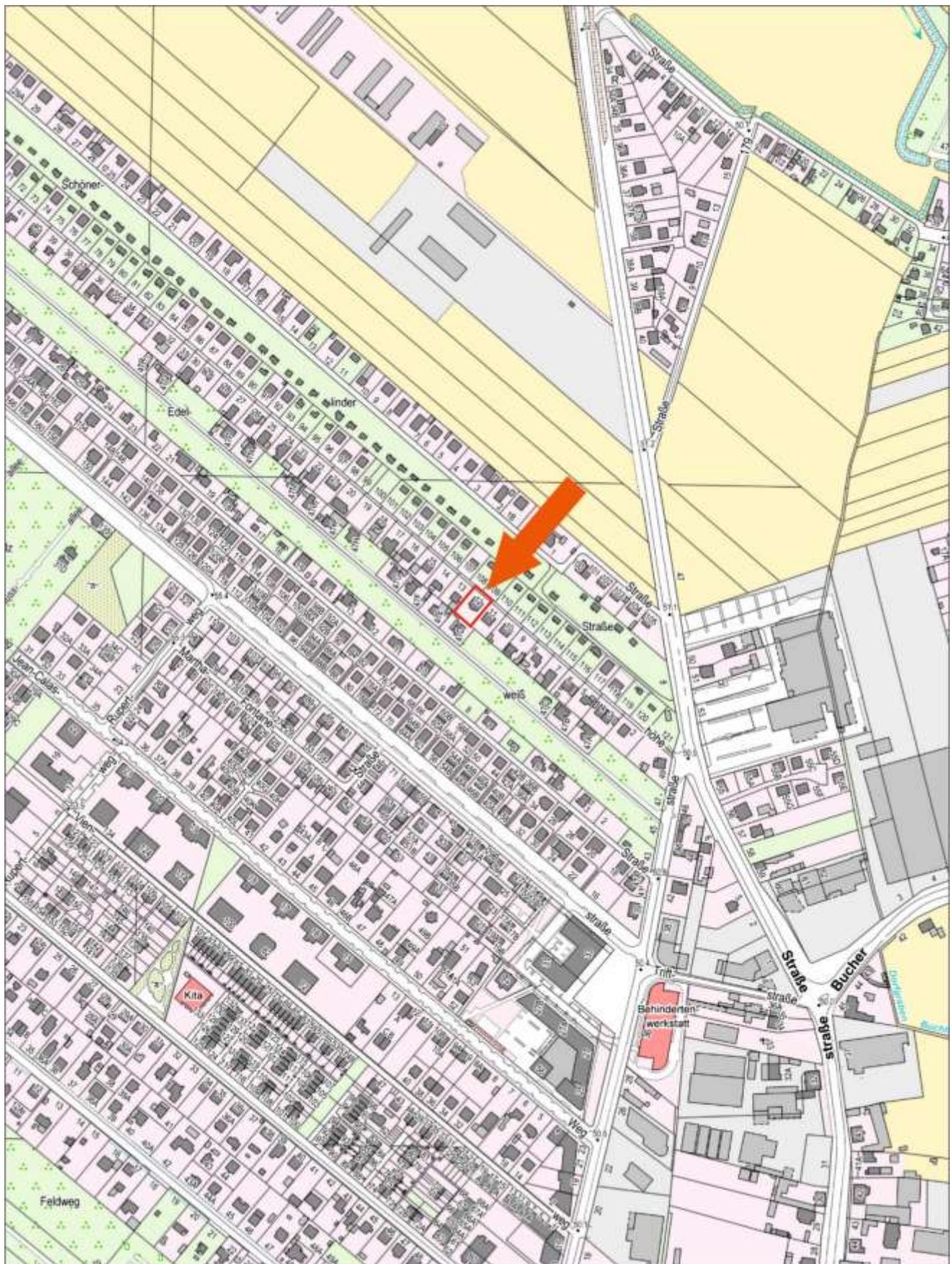
Grundriss Dachgeschoss der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200508113 v. 16.02.2006



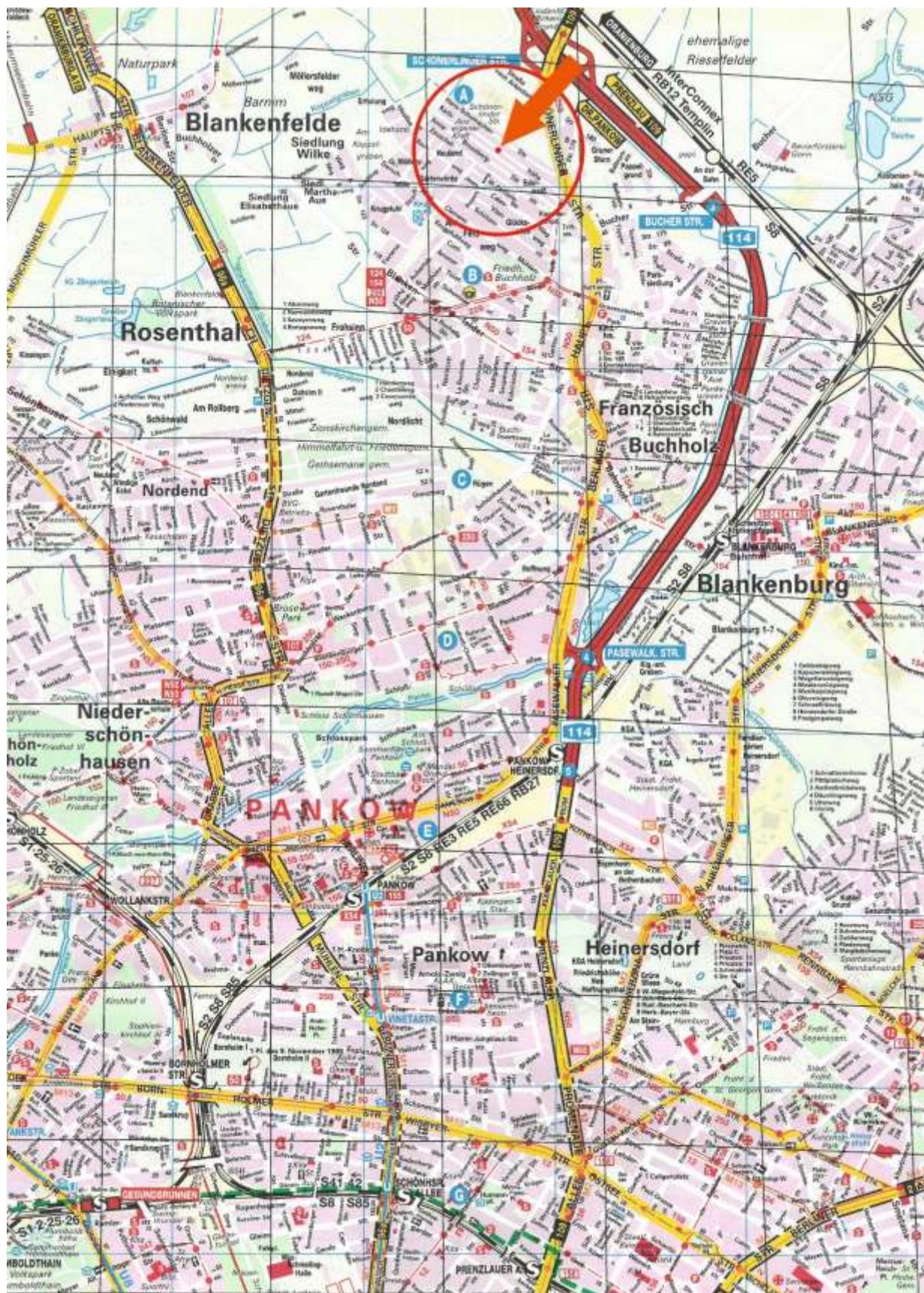
Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200508113 vom 16.02.2006



Flurkarte (fis-broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin (fis broker)