



Gutachten Nr. 10413

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

Ferdinand-Buisson-Straße 37

in

13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Panow - Blatt 1392 N-



EFH a.d. Grdst. Ferdinand-Buisson-Str. 37



straßenseitige Hauseingangsfront



Blick auf das Einfamilienhaus von Osten



Flurkarte (Grdst. Ferdinand-Buisson-Str. 37))

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 13/23

Verkehrswert:

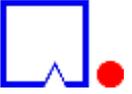
700.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

23.10.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	28
6. Objektbeurteilung	36
C. Bewertung	38
1. Bewertungsgrundlagen	38
2. Bodenwert.....	39
3. Sachwert.....	41
4. Ertragswert.....	46
5. Verkehrs-/Marktwert	48
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	51
E. Fotoseiten.....	55
F. Anlagen	A1

1 Bauzeichnung (Kellerplan ähnlich der tatsächlichen Ausführung)

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 2½-geschossigen freistehenden Einfamilienhaus mit deutlich über Terrain aufgehendem gut belichtetem Kellergeschoss als Vollgeschoss und Erdgeschoss als Hochparterre sowie ausgebautem Dachraum als Vollgeschoss mit darüber belegenem Spitzboden als sogen. Kofferboden unter einem beidseitig unter ca. 45° geneigtem Krüppelwalmdach als Fertighaus (lt. Angabe: Fa. KAMPA) auf einem konventionell aus KS-Mauerwerk gefertigtem Untergeschoss mit Betonsohle und Stahlbetondecke sowie darüber aufgehender Holzgroßtafelbauweise mit Holzbalkendecken über dem Erd- und dem Dachgeschoss zum Spitzboden bebautes Grundstück lt. Auskunft aus dem Jahre 1992. Bauvorlagen lagen weder im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes noch bei der zuständigen Sachbearbeiterin des Bauaufsichtsamtes vor und konnten auf diesseitige Anforderung auch seitens der Grundstückseigentümer nicht beigebracht werden.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind außerdem ein vermtl. zeitgleich errichtetes Gartenhaus als kleiner offener Pavillon und ein handelsüblicher Holz-Geräteschuppen errichtet worden - zentral in der rückwärtigen Gartenfläche befindet sich ein in das Gelände eingelassenes Schwimmbecken dem Vernehmen nach aus Beton.

- **Zuschnitt:**

Das hier betroffene Einfamilienhaus verfügt insgesamt über 5 Zimmer (incl. Kaminzimmer), Küche mit Kammer, 3 Dielen, Badezimmer, Gäste-Toilette, Gartenterrasse im Hochparterre-Niveau, Balkonterrasse über der Auslucht im Dachgeschoss, Partyraum mit Schanktresen-Einbau, Fitnessraum, Hobbyraum mit anbindender Kelleraußentreppe, Whirlpool-Badezimmer, Hauswirtschaftsraum mit Nutzung als Heizzentrale und Saunaraum mit Sanitärbereich sowie Hausanschlussraum und Kellergarage. Der Spitzboden ist als Rohdach- bzw. Kaltdachboden allenfalls partiell als Kofferboden nutzbar.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich ein handelsüblicher hölzerner Geräteschuppen sowie ein kleines Gartenhaus als Pavillon, s.o. Im Vorgarten befindet sich im Bereich der Hauszuwegung zur Kelleraußentreppe vor der süd-westlichen Giebelseite ein ungedeckter PKW-Stellplatz der in Ansehung der möglichen Baulandreserve im hinteren Grundstücksteil entsprechend der Umgebungsbebauung mit weiteren Hinterliegerlagen als Fläche für ein GFL-Recht unberücksichtigt bleibt. Insoweit stellen auch das Schwimmbecken und die rückwärtigen Nebengebäude keinen nachhaltigen Bestand dar.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) mit aufstehendem Einfamilienhaus weist eine Größe von 1.086 m² auf und liegt als Vordergrundstück an einer öffentlichen Straße, die nach örtlichem Eindruck bisher nicht abschließend ausgebaut ist.



Vorteilhaft ist die bestehende Baulandreserve aufgrund des Zuschnitts und der Größe des Grundstücks mit möglicher Bebaubarkeit auch in sogen. 2. Baureihe als sogen. Hinterlieger bei einer erforderlichen Umgriffsfläche für ein vorderes Trennstück bei Realteilung von ca. 543 m², wobei allerdings der rückwärtige Grundstücksteil von den dort belegenen baulichen Anlagen freizulegen ist.

Nachteilig ist die Lage des Grundstücks im Nahbereich zur Bundestautobahn A114 und einer dahinter belegenen Gleistrasse der Stadt- und Regionalbahn mit hierdurch deutlichen Lärmimmissionen. Auch die Abrollgeräusche der Kraftfahrzeuge auf der Feldsteinpflasterung des Fahrdamms vor dem Grundstück sind erheblich.

Es handelt sich nach Mietspiegel 2021 um eine einfache lärmbelastete Wohnlage und nach Mietspiegel 2024 um eine mittlere Wohnlage, wobei Angaben über Lärmbelastungen hierin gegenüber früheren Mietspiegeln nicht mehr ausgewiesen sind.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches sind ein Pfändungsvermerk betreffend Abt. I Nr. 2.3 am Nachlass von ehemals Abt. I Nr. 1 und der Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft ausgewiesen. Eine Baulasteintragung zulasten des hier betroffenen Grundstücks ist nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das Gebäude weist in Ansehung des Baujahres 1992 einen weitgehend noch zeitgerechten Ausbau u.a. mit Gas-Zentralheizung über eine Gas-Kombitherme mit weitgehend zentraler Warmwasserversorgung sowie zusätzlicher Warmwasserversorgung über elektrische Warmwasserbereiter auf. Zusätzlich ist eine Kaminfeuerstelle im Wohnzimmer vorhanden.

Das Gebäude weist in allen Geschossen Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren bzw. eine entsprechende Hauseingangstür auf. Im Hochparterre sind Kunststoff-Rollladenanlagen vorhanden. In den Wohnräumen sind Laminatböden in Buchenholz-Schiffsbodendekor und im Übrigen keramische Fliesen- oder Kunststeinböden vorhanden.

Das Grundstück ist gleichfalls an das Frischwassernetz und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Sämtliche medialen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auf das Grundstück geführt.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind trotz des mit 32 Jahren vorliegenden Alters des Gebäudes weitgehend zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Gäste-Toilette sowie Whirlpool-Badezimmer und Saunaraum vorhanden. Die Einbauküchenausstattung dürfte bzgl. einzelner Elektrogeräte bereits erneuert worden sein, aber grundsätzlich noch aus dem ursprünglichen Bestand stammen und ist nach diesseitiger Auffassung verbraucht.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens der Grundstückseigentümer nicht vor. Ebenso konnten seitens der Grundstückseigentümer keine Planvorlagen zu dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude zur Verfügung gestellt werden.

Planvorlagen zur Baugenehmigung konnten gleichfalls durch den Unterzeichneten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden und liegen auf diesseitige Nachfrage auch bei der zuständigen Sachbearbeiterin im Bauaufsichtsamt nicht vor.

Insoweit ist die Wohnfläche grob überschläglich anhand der bereits überschläglich ermittelten wertrelevanten Geschossfläche zu ermitteln.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/24, Seite 47) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß ImmoWerV 21) bei allen Einfamilienhäusern näherungsweise 81/100.



Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß ImmoWertV 21 bzw. GAA-Modell von ca. 377,90 m² ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024) mit ca. 377,90 m² x 81 % = ca. 306,10 m².

Aufgrund der in der wertrelevanten Geschossfläche enthaltenen Untergeschossfläche als Vollgeschossfläche sind allerdings Haustechnikräume und die Kellergarage mit überschläglich ca. 40,00 m² in Abzug zu bringen, so dass sich eine anrechenbare Wohnfläche von zunächst ca. 306,10 m² ./ ca. 40,00 m² = ca. 266,10 m² ergibt.

Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Terrassenfläche mit ¼ der Grundfläche als ortsüblicher Ansatz gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses mit ca. 266,10 m² + ca. 43,20 m² x ¼ = ca. 276,90 m².

Die insoweit überschläglich ermittelte Wohnfläche ist in der vorliegender Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 139) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück ist ungenutzt und das aufstehende Wohngebäude steht bereits mehrjährig leer, wobei teilweise noch die Möblierung verblieben und abzufahren ist. Eine Beheizung wurde dem Vernehmen nach über die kalte Jahreszeit nicht vorgenommen, so dass es bereits aufgrund von Frosteinwirkung zu Leitungsschäden bzgl. der Heizstränge und der Wasserversorgungsleitungen gekommen sein dürfte.

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 ist aufgrund des bereits mehrjährigen Leerstands ohne Beheizung während der kalten Jahreszeit mit einhergehender Vernachlässigung des Gebäudes deutlich verbraucht, was auch auf die Außenanlagen zutrifft.

Aufgrund des partiell stark individuellen und nicht mehr zeitgerechten bzw. nicht mehr einem zeitgemäßen Geschmacksempfinden entsprechenden Ausbaustandards sind umfassende Ausbaurbeiten bzw. Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich, wobei vermtl. auch die medialen Ver- und Entsorgungssysteme teilweise zu erneuern sein dürften.

Die Gebäudehülle incl. der Fenster stellt noch den energetischen Standard Anfang der 1990er Jahre dar. Insbesondere die Dach-, Terrassen und Außenwandundichtigkeiten im Untergeschoss sind zu beseitigen.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein bereits beachtlicher Mod./Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 350.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Verkehrswert am 23.10.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

700.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 05.09.2024 mit Verfügung vom 10.09.2024 sowie Posteingang am 13.09.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 13/23
- **Wertermittlungstichtag:**
23. Oktober 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
23. Oktober 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 23.10.2024
anwesend:
 - der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Antragsgegner und Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - zu fortgeschrittenem Ortstermin auch der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.2 als Antragsteller und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Kellergarage sowie die im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Nebengebäude und ein Schwimmbecken etc. konnten anlässlich des Ortstermins durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.1 des Grundbuchs von Pankow Blatt 1392 N zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes nebst Nebengebäuden und des Grundstücks treffen konnte.

Die Grundstücksbewertung erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und der seitens der anlässlich des Ortstermins anwesenden Miteigentümer des Grundstücks erteilten Auskünfte.

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes waren für das hier betroffene Grundstück Bauvorlagen zur Genehmigung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses lediglich als Planvorlagen bzgl. des Kellergeschosses und eines Fundamentplans gemäß Prüfbescheid vom 18.05.1990 als örtliche Angleichung für ein ursprünglich vorgesehene Fertigteilhaus Typ 108W noch aus DDR-typischer Produktion sowie Planvorlagen über den ursprünglichen Gebäudebestand gemäß Bauschein Nr. 505 vom 19.12.1933 vorhanden.

Eine Baugenehmigung, eine Rohbau- oder eine Schlussabnahme zur Fertigstellung des Wohngebäudes konnten durch den Unterzeichneten nicht vorgefunden werden.

Für das auf das massive Kellergeschoss aufgesattelte KAMPA-Fertigteilhaus in Holz-Großtafelbauweise liegen in der Bauakte weder Geschosspläne noch ein Gebäudeschnitt vor. Auch für die weiteren auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen als Gartenhaus (Pavillon), Holz-



schuppen und Schwimmbecken sowie eine große Freitreppe zu einer unterkellerten Gartenterrasse an der Gebäuderückseite liegen Planvorlagen oder eine Baugenehmigung nicht vor.

Seitens der Grundstückseigentümer konnten auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens entsprechende Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt werden.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Pankow Blatt 1392 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
125, 139 (1.086 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.086 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Ferdinand-Buisson-Straße 37 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
2.1. anonymisiert (§ 38 ZVG)
2.2. anonymisiert (§ 38 ZVG)
2.3. anonymisiert (§ 38 ZVG)
- in Erbengemeinschaft -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Erbanteil betreffend Abt. I Nr. 2.3 am Nachlass von ehemals Abt. I Nr. 1 gepfändet für eine Privatperson [anonymisiert (§ 38 ZVG)]. Aufgrund Pfändungs- und Überweisungsbeschluss vom 18.01.2022 mit Eintragungsdatum vom 06.05.2024.

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 28.05.2024

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



2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks mit dem Flurstück 139 ist nahezu rechteckig.

Die Länge der Straßenfront mit Orientierung nach Süd-Osten beträgt ca. 18,00 m und die Länge der gegenüberliegenden rückwärtigen bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze ca. 16,50 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze nahezu rechtwinklig zum Straßenraum beträgt ca. 61,00 m und die Tiefe entlang der linken hierzu nicht durchgehend parallel verlaufenden süd-westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 60,00 m, wobei nach ca. 20 m Länge rechtwinklig zum Straßenraum ein leichter Knick nach Norden über die weiteren ca. 40 m Länge bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze vorliegt (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 3,5 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem 2½-geschossigen Einfamilienhaus (incl. hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Vollgeschoss) nebst Terrassenunterkellerung und kleineren Nebengebäuden im rückwärtigen Grundstücksteil großzügig.

Nach diesseitiger Auffassung weist das Grundstück das Potential für eine weitere Bebauung in sogen. Hinterliegerlage bzw. sogen. 2. Baureihe entsprechend mehrerer in der Nachbarschaft belegener Grundstücke ggf. auch im Rahmen einer Realteilung des Grundstücks mit diesbzgl. Hinterliegerbebauung auf.

- **Bauwisch:**

Der Grenzabstand des im vorderen Grundstücksteil belegenen Einfamilienhauses auf die nord-östliche Grundstücksgrenze beträgt im rechten Bauwisch ca. 3,00 m - der Grenzabstand im linken Bauwisch auf die süd-westliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 4,00 m bis 4,50 m

Die Vorgartentiefe des Einfamilienhauses auf die straßenseitige Grundstücksgrenze als Straßenfluchtlinie beträgt ca. 7,50 m bzw. 8,00 m. Die straßenseitige Front des Hauseingangsvorbau mit Außentreppe liegt nach vorliegender Flurkarte genau auf der Baufuchtlinie mit der Nachbarbebauung.

Die Tiefe des rückwärtigen Gartens beträgt nach vorliegender amtlicher Flurkarte zwischen dem Wohngebäudestamm und der nord-westlichen Grundstücksgrenze i.M. ca. 43,00 m und auf den Terrassenvorbau i.M. ca. 40,00 m.

Grenzbebauungen liegen von dem hier betroffenen Grundstück aus und auch von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück nach vorliegender Flurkarte und örtlichem Eindruck bzw. nach Satellitenaufnahme (Google Earth) nicht vor.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

Das Erdgeschoss- bzw. Hauseingangsniveau im Hochparterre liegt in der straßenseitigen Gebäudefront des Einfamilienhauses nach diesseitigem Eindruck mit ca. 2,00 m deutlich über Terrainniveau und weist eine Differenzterrasse mit 12 Stufen auf. Die gartenseitig unterkellerte Terrasse im Hochparterre weist eine großzügige Portaltreppe mit gleichfalls 12 Stufen auf.

Das Kellergeschoss tritt dementsprechend hoch über Gelände, wobei es sich bei mehr als 1,40 m hoch über Terrain aufgehender Geschosshöhe und einer lichten Raumhöhe von ca. 2,60 m



und beheizten Räumen mit deutlich über Terrain liegenden Kellerfenstern tatsächlich um ein Vollgeschoss handelt. Das Kellerboden-Niveau liegt rd. 1,00 m unter Gelände-Niveau - die im linken Bauwich belegene Kelleraußentreppe weist 6 Stufen auf.

Insoweit handelt es sich tatsächlich um ein 3-geschossiges Gebäude, da es sich bei dem Dachgeschoss bei hier vorliegender symmetrischer Neigung des sogen. Krüppelwalmdaches von jeweils ca. 45° (nach visuellem Eindruck) und ca. 0,60 m hoch aufgehendem Drempe sowie einer Grundfläche von $> \frac{2}{3}$ mit einer Raumhöhe von $> 2,30$ m im Lichten gleichfalls um ein Vollgeschoss handeln dürfte.

Ein barrierefreier Zugang in ein Wohngeschoss besteht nicht - über die im Vorgarten belegene Rampe zur Kellergarage besteht allerdings ein barrierefreier Zugang lediglich über die Kellergarage in das weitere Kellergeschoss.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand bzw. unmittelbar angrenzend auch alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand sowie diluvialer Geschiebemergel gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Mittelsand, mittel sandiger Lehm und stark sandiger Lehm 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 2,00 m und 3,00 m. Vereinzelt liegt der Flurabstand an der Gebäudedrückseite bzw. auch im Vorgartenbereich bzw. an der vorderen Gebäudefront im Bereich der Garage bei lediglich ca. 1,50 m bis 2,00 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 21.10.2024 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 Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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.

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 Stadtumbaugbiet 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.

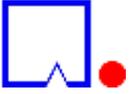
Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weitgehenden wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W_3 mit einer GFZ bis 0,8 vorgesehen - unmittelbar östlich des Quartiers respektive parallel zu der von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 100 m Entfernung verlaufenden Panke bis westlich der Ferdinand-Buisson-Straße ist das Gebiet als Grüngebiet vorgesehen und süd-westlich des Wohnquartiers ist ab ca. 200 m Entfernung weiträumig eine gemischte Baufläche M_2 ausgewiesen, die bisher bereits überwiegend entsprechend genutzt wird. Tatsächlich liegt eine großflächige Misch- bzw. Gewerbenutzung bereits ab ca. 80 m südlich des hier betroffenen Grundstücks vor.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 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 diesseitiger Ermittlung anhand des Kellergeschossplans zum Prüfbescheid vom 18.05.1990 für das hier betroffene Grundstück sowie der amtl. Flurkarte ca. 377,90 m² (unter Berücksichtigung des Kellergeschosses als Vollgeschoss incl. der unterkellerten Hauseingangsveranda und der gartenseitigen Terrassenunterkellerung sowie des Dachraums als Vollgeschoss, ohne Berücksichtigung des Spitzbodens mit I.H. unter dem First < 1,50 m) 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 0,348 bzw. rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 166,00 m² (incl. Kellervorbauten, s.o.) mit einer GRZ von 0,153 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche (Flurstück 139) von 1.086 m².

Die erforderliche Umgriffsfläche für den gegenwärtigen Gebäudebestand mit Wohnhaus ohne rückwärtige Nebengebäude etc. (Abriss) beträgt bei einer zulässigen GFZ von 0,4 ca. 377,90 m²/0,4 = ca. 944,75 m² bzw. bei einer zulässigen GFZ von 0,8 in der sogen. ersten Baureihe ca. 377,90 m²/0,8 = ca. 472,38 m²

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: das Dachgeschoss und das Kellergeschoss sind jeweils als Vollgeschoss voll ausgebaut und in der GFZ enthalten, der Spitzboden mit lichter Höhe unter dem First < 1,50 m bleibt ohne Ansatz): 377,90 m² + (0,00 m² x 0,75) + (0,00 m² x 0,30) = 377,90 m² für das Erdgeschoss mit Erker sowie Ansatz der Dachraum- und der Kellerfläche (jeweils als Vollgeschoss bereits in der GF) mit einer wGFZ von 0,348 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von ebenfalls 0,153 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 1.086 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) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen,



Terrassenflächen, Tiefgaragen-, Garagen- oder Carport- bzw. PKW-Stellplatzflächen, Gartenhäuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Elektro- und Telefonleitungen sowie Breitbandkabelnetz-Leitungen sind im Straßenraum vorhanden und werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anliegenden Grundstücke geführt.

Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Ferdinand-Buisson-Straße vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 16.09.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist die Ferdinand-Buisson-Straße noch nicht erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlage voraussichtlich noch erhoben werden, wobei der Zeitpunkt und die Höhe der auf das Grundstück ggf. entfallenden Erschließungsbeiträge vermtl. noch nicht angegeben werden kann oder absehbar ist.

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

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

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 16.10.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Französisch Buchholz im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. noch vergleichsweise zentral im Bezirk.

Die Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg beträgt ca. 180 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Karow ca. 1.900 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Buch ca. 3.400 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde ca. 1.650 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal ca. 1.500 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhauses gleichfalls ca. 1.500 m und zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 1.800 m (jeweils Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 3.900 m Entfernung (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

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. 5.500 m - die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 8,6 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm bzw. der Tauentzienstraße) rd. 12,4 km (Luftlinie).

Bei der Ferdinand-Buisson-Straße und den den Wohnblock umschreibenden weiteren Straßen u.a. mit der Straße 55 im Nord-Osten und der Ludwig-Quidde-Straße im Süd-Westen handelt es sich um untergeordnete Quartierstraßen innerhalb einer 30-km/h-Zone mit nur geringem Verkehrsaufkommen überwiegend durch Anliegerverkehr.

Gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Ferdinand-Buisson-Straße anbindenden Grundstücken und explizit dem Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils, was auf die Nähe der Lage zur Autobahn A114 und einer Stadt- und Regionalbahntrasse zurückzuführen ist.

Die Autobahntrasse befindet sich in rd. 150 m und die S- und R-Bahntrasse in rd. 350 m Entfernung süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Tatsächlich waren anlässlich des Ortstermins durchaus Lärmbelastung von der in ca. 150 m Entfernung verlaufenden Autobahn wahrzunehmen. Temporär deutliche Störungen könnten sich gleichfalls von der etwas entfernter verlaufenden Gleistrasse ggf. je nach Witterungslage ergeben - anlässlich des Ortstermins waren Schienenfahrzeuge bzw. mindestens S-Bahnzüge deutlich hörbar.

Störungen durch Gewerbebetriebe in der näheren und weiteren Umgebung konnten anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt werden. Im unmittelbaren Nahbereich bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich nach diesseitiger Wahrnehmung keine Gewerbebetriebe. Allerdings sind in etwas entfernterer Lage großflächige Gewerbeansiedlungen zu verzeichnen, bei denen es sich um Wesentlichen offenbar um nicht störendes Gewerbe handelt.



Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 139) um eine mittlere Wohnlage (nach Mietspiegel 2021 noch um eine einfache Wohnlage in dezentraler Stadtlage) - die Wohnlage ist auch nach diesseitiger Auffassung einfach und weiterhin verkehrslärmbelastet.

Im aktuellen Mietspiegel 2024 wird die Straßenverkehrslärmbelastung für die Wohnlagen im Gegensatz zu den früheren Mietspiegeln nicht mehr ausgewiesen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Ferdinand-Buisson-Straße zwischen der Straße 55 in ca. 50 m Entfernung nord-östlich und der Ludwig-Quidde-Straße in ca. 240 m Entfernung süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Die Ferdinand-Buisson-Straße weist im hier betroffenen Streckenabschnitt bei rd. 15,00 m Gesamtbreite und einer mit rd. 3,00 m vergleichsweise geringen Fahrdammbreite gegenläufigen Richtungsverkehr auf, so dass bei entgegenkommenden Fahrzeugen im Bereich der seitlichen Grünstreifen bzw. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen ist.

Seitlich des Fahrdamms sind ca. 5,00 m bzw. auf der Straßenseite unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück 6,00 m breite unbefestigte Streifen als Rasenblanketts offenbar durchweg im öffentlichen Straßenraum als sogen. Grundstücksmasken verblieben, die zu einem großen Teil sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs bzw. aufgrund der dort regelmäßig abgestellten Kfz teilweise bereits verkarsteten Boden aufweisen - in einzelnen Streckenabschnitten sind vor den anliegenden Grundstücke Holzpoller als Parkhindernisse unzulässig in der Fläche verankert worden (vor dem Bewertungsobjekt sogar mit einer Kette untereinander verbunden).

Der Fahrdamm der Ferdinand-Buisson-Straße weist grobe Feldsteinpflasterung auf. PKW-Stellplätze sind an den als Rasenblanketts ausgelegten Randstreifen des befestigten Fahrdamms vorhanden, wobei zur Sicherung einer ausreichende Durchfahrtsbreite auch bei gegenläufigem Richtungsverkehr vermtl. überwiegend bzw. regelmäßig auf den unbefestigten seitlichen Randstreifen geparkt wird.

Grundstückszufahrten über die seitlichen Rasenblanketts sind überwiegend unbefestigt bzw. in stark unterschiedlicher Weise mit Kies- oder Splittschüttung, Betonverbundsteinpflasterung oder Rasengittersteinen aus Beton o.ä. befestigt.

Mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige oder befestigte Fußwege sind nicht vorhanden - auf der nord-westlichen Straßenseite mit hier anbindendem Bewertungsobjekt ist lediglich ein schmaler Trampelpfad im Rasenbankett vorhanden.

Auf der süd-östlichen Straßenseite befinden sich noch aus DDR-typischer Produktion stammende Straßenlaternen mit Betonmasten und DDR-typischen Aufsatzleuchten.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Das hier betroffene Grundstück und die weiteren an der Ferdinand-Buisson-Straße anliegenden Grundstücke weisen unterirdische Stromanschlussleitungen auf.

Im Straßenraum ist Trennkanalisation mit lediglich vorhandener Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Regenwasserkanalisation und Straßengullys fehlen, so dass Niederschlagswasser auf den Randstreifen bzw. den anliegenden Grundstücken versickert.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch bereits weitgehenden Neubaubestand aus den vergangenen rd. 30 Jahren überwiegend mit 1½- bis 2½-geschossigen Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern und modernen 2-geschossigen sogen. Würfelbauten, aber auch älterer Bebauung aus der Nachkriegszeit bis Ende der 1980er Jahre u.a. als Typhäuser in massiver Bauweise mit hoch aufgehendem Erd- und Kellergeschoss u.a. mit typischer Kellergarage und auch



Fertigteilhäusern in Holz-Großtafelbauweise bzw. vereinzelt auch noch Vorkriegsbebauung als typische 2½-geschossige Würfelbauten etc.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Bahnhofstraße in ca. 500 m fußläufiger Entfernung sowie dem Blankenburger Weg in ca. 700 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück sowie mit der Berliner Straße bzw. der Pasewalker Straße (B109) im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in rd. 800 m fußläufiger Entfernung. Die nächsten Autobahnauffahrten befinden sich in ca. 2 km Entfernung (Anschlussstellen „Bucher Straße“ und „Pasewalker Straße“ der A114).

Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf den vorgenannten Magistralen mit einer Busstation in der Bahnhofstraße auf Höhe des Blankenburger Wegs in ca. 700 m fußläufiger Entfernung und mit verschiedenen Straßenbahn- bzw. Buslinien auf der Berliner bzw. der Pasewalker Straße im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in rd. 800 m fußläufiger Entfernung.

Die S-Bahnstation „Blankenburg“ verschiedener S-Bahnlinien befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung gleichfalls an der Bahnhofstraße.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige bzw. tägliche Versorgung steht eine kleinere Anzahl an Angeboten bereits im Nahbereich auf der Pasewalker und der Berliner sowie deren Verlängerung als Hauptstraße (B109) zur Verfügung.

Ein größeres Geschäftsaufkommen befindet sich im Ortsteilzentrum von Pankow im Bereich der Breite Straße u.a. mit Rathaus-Center Pankow in knapp 4 km Entfernung. 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. überwiegend im Bereich des Ortsteil- bzw. Bezirkszentrums von Pankow.

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. 200 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks an das Quartier angrenzend großräumige Freiflächen als Acker und Brachlandflä-



chen - im Nahbereich befindet sich gleichfalls der Pankelauf mit begleitenden Grünflächen und im Nahbereich das Pankebecken mit dichtem Waldgebiet.

Ab ca. 2 km Entfernung befinden sich nördlich des hier betroffenen Grundstücks weitere und hier großräumige Acker- und Brachlandflächen etc.

Das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Kuhkoppel“ sowie 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. rd. 5,5 km Entfernung (Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 10,0 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1992

erfolgte dem Vernehmen nach die Errichtung bzw. Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses als sogen. Fertighaus der Fa. KAMPA in Holzgroßtafelbauweise auf einem massiv errichteten Kellergeschoss, das ggf. bereits im Jahre 1990 für ein noch aus DDR-typischer Produktion stammendes Fertigteilhaus (FH 108 W) errichtet worden war. Bauvorlagen für das Einfamilienhausprojekt FH 108 W mit sogen. „örtlicher Anpassung“ für das Kellergeschoss waren bereits mit Datum und Prüfbescheid vom 18.05.1990 noch unter DDR-Verwaltung genehmigt worden.

Bauvorlagen für die tatsächliche Ausführung des auf dem Grundstück über dem Kellergeschoss aufgehenden KAMPA-Fertigteilhauses in Holzgroßtafelbauweise sind weder in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes noch auf diesbzgl. Nachfrage des Unterzeichneten bei der zuständigen Sachbearbeiterin des Bauaufsichtsamtes vorhanden. Diesseitig wird allerdings in Ansehung der Ausweisung des Baukörpers auch in der amtlichen Flurkarte davon ausgegangen, dass die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses mit einer bauaufsichtlichen Genehmigung erfolgt ist - im Übrigen ist die aufstehende Bebauung grundsätzlich auch genehmigungsfähig.

Für die rückwärtigen Nebengebäude- und -anlagen bzw. die unterkellerte Gartenterrasse mit opulenter Freitreppe konnten in der Bauakte gleichfalls keine Bauvorlagen gefunden werden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein traufständiges freistehendes 1½-geschossiges bzw. mit Kellergeschoss als hoch über Terrain aufgehendes Vollgeschoss tatsächlich 2½-geschossiges Einfamilienhaus mit symmetrisch geneigtem sogen. Krüppelwalmdach als Fertighaus der Fa. KAMPA® in Holzgroßtafelbauweise mit vollständiger Unterkellerung des Gebäudestamms und zusätzlicher Unterkellerung der auf das Hochparterre-Niveau führenden Hauseingangstreppe und des Verandagangs bis vor die gedeckte Hauseingangstür sowie die vollständig unterkellerte Gartenterrasse mit gartenseitig davor belegener opulenter Portalstreppe auf die Terrasse.

Das Wohngebäude ist im Bereich des Gebäudestamms an der straßenseitigen Front gemäß amtlicher Flurkarte ca. 7,50 m weit hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet worden - der Eingangsvorbau mit unterkellertem Garagenteil und Hausanschlussraum sowie Differenzstreppe



auf das Hochparterre-Niveau weist einen Abstand auf die Straßenbegrenzungslinie von ca. 5,50 m auf.

Das Gebäude weist im Bereich des Gebäudestamms eine Tiefe von ca. 10,80 m auf - die Tiefe der Gartenterrasse weist ca. 4,00 m nach vorliegendem Kellerplan bzw. ca. 3,00 m nach vorliegender Flurkarte auf. Die Tiefe des rückwärtigen Gartens zwischen dem Gebäudestamm und der rückwärtigen bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze beträgt im Mittel ca. 43,00 m.

Das Erdgeschoss liegt 12 Steigungen über Terrain-Niveau - im Vorgartenbereich ist eine L-förmige Differenzterrasse mit 2 x 6 Treppenstufen und Zwischenpodest zur teilgedeckten Hauseingangsveranda vor der Haustür vorhanden.

Im linken Bauwich befindet sich eine weitere Außentreppe als Differenzterrasse zu dem 6 Steigungen gegenüber dem Terrain tiefer liegenden Kellergeschoss.

An der Gebäuderückseite ist eine opulente sich zum Garten-Niveau beidseitig bogenförmig verbreiternde Portaltreppe als Freitreppe zu der im Hochparterre belegenen Gartenterrasse vorhanden, die über eine Fenstertür aus dem Wohnzimmer zugänglich ist.

Ein barrierefreier Zugang zu den Wohngeschossen mit Erd- und Dachgeschoss ist insoweit nicht vorhanden - allerdings besteht über die Rampe zur Kellergarage ein barrierefreier Zugang zu den an die Garage anbindenden Räumen, wobei die Rampe vergleichsweise steil ist.

Im rückwärtigen Garten befindet sich ein zentral in das Gelände eingelassenes ca. 3,50 m x ca. 8,50 m großes ca. 1,50 m tiefer Schwimmbecken aus Beton mit Polyethylen-Kunststoffbahnbekleidung und manueller Abdeckung als Wickelplane nebst Duschstand und Installations-schacht für die Filteranlage und ggf. eine Pumpe.

In der nördlichen Grundstücksecke befinden sich ein $\frac{3}{4}$ weit offener Pavillon auf polygonalem Grundriss mit Zementestrichboden nebst großformatiger keramischer Fliesung und ca. 1,00 m hoher Wandumfassung als glatt verputztes Mauerwerk nebst hierauf aufgesattelter Holzkonstruktion mit Vollholzstielen und Gefachen als Sichtschutz-Holzlamellenwand sowie Pfetten und polygonalem Pyramidendach mit Zinkblecheindeckung auf Sparren und Holzschalung.

Unmittelbar hinter dem Pavillon befindet sich ein kleiner freistehender handelsüblicher transportabler Grillkamin aus Beton unmittelbar vor der Grundstücksgrenze zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Straße 128 Nr. 5 (Flurstück 135).

In der westlichen Grundstücksecke befindet sich ein handelsüblicher Holzschuppen im Blockhauscharakter auf Betonestrichsohle mit flach geneigtem Satteldach nebst Schwarzdecke als Geräteschuppen o.ä.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die Hauseingangsfront des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes ist nach Süd-Osten respektive zu der das Grundstück anbindenden Straße orientiert - der Hauseingang befindet sich etwa mittig in der Front mit einem davor belegenen Dachvorbau auf Vollholzstützen als Holzkonstruktion mit Walmdach und zimmermannsmäßigem Abbund sowie Dachsteindeckung entsprechend dem hieran anbindenden Dach des Wohngebäudestamms.

Über die volle Breite der Hauseingangsfront des Gebäudestamms befindet sich mit Anbindung an die gleichfalls vor der Gebäudefront belegene L-förmige Hauseingangstreppe zum Hochparterre als Hauseingangsebene ein ca. 2,00 m breiter unterkellertes Zuwegungsbereich, der lediglich im Bereich unmittelbar vor der Hauseingangstür durch das aus dem Gebäudestamm vorstoßende Vordach (s.o.) gedeckt ist. Die Einfahrt der Kellergarage liegt in der straßenseitigen Front des unterkellerten Zuwegungs- und Treppenvorbau - angrenzende Kellerbereiche reichen gleichfalls bis zur straßenseitigen Front des Vorbau.



Der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse des hier betroffenen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) ergibt sich nach örtlicher Feststellung anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten ohne Verfügbarkeit von Planunterlagen der Wohngeschosse und eines aktuellen Kellergeschossplans wie folgt.

Grundriss Erdgeschoss:

Der Hauseingang in der straßenseitigen Gebäudefront führt ohne Windfang o.ä. unmittelbar in eine Diele mit links aufgehender Treppe in das Dachgeschoss und darunter offen abgehender Treppe in das Kellergeschoss sowie rechts anbindender Gäste-Toilette und dahinter rechts anbindender Küche mit offenem Durchgang unter einem Bogensturz und Orientierung des Fensters zum linken Bauwich nach Nord-Osten und offenem ca. 1,60 m breitem Durchgang mit Bogensturz zu dem gartenseitig anbindenden Wohnzimmer - über die Küche ist gleichfalls eine Kammer als gefangener Raum mit Orientierung des Fensters zur Straße nach Süd-Osten zugänglich.

Das Wohnzimmer ist gleichfalls aus der Diele mit offenem ca. 1,60 m breitem Durchgang unter einem Bogensturz gegenüber der Hauseingangstür zugänglich. Das Wohnzimmer weist zwei große feststehende Fenster und eine Fenstertür zur anbindenden Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres mit Orientierung nach Nord-Westen zum Garten sowie eine unterkellerte Auslucht (Standerker) mit bodentiefen Fenstern und Orientierung zum rechten Bauwich nach Nord-Osten sowie einer darüber belegenen Balkonterrasse auf. Zum linken Bauwich mit Orientierung nach Süd-Westen ist ein weiteres Fenster vorhanden.

Außerdem ist aus dem Wohnzimmer ein sogen. Kaminzimmerbereich mit Orientierung der Fenster zur Straße nach Süd-Osten sowie einem Kamin in der Raumecke zu dem zentral hinter der Gebäudelängsachse belegenen Schornstein zugänglich - ein Zugang dieses Bereichs aus der Hauseingangsdiele besteht nicht.

Der Grundrisszuschnitt weist für das Erdgeschoss nach örtlichem Eindruck eine lichte Raumhöhe von ca. 2,50 auf - die Geschosshöhe dürfte hiernach ca. 2,80 m betragen.

Grundriss Dachraumausbau:

Der aus der Hauseingangsdiele mit einem $\frac{1}{4}$ -kreisrund gewendelten Antritt in das Dachgeschoss aufgehende Treppenlauf weist einen geraden Austritt in eine Diele mit Galeriebrüstung zu dem Treppenloch auf - eine Sperrtür am Austritt respektive ein eingehauster Treppenaufgang ist nicht vorhanden.

Im Dachgeschoss bindet links unmittelbar hinter dem Treppenaustritt ein Badezimmer mit stehendem Fenster in der nach Süd-Westen orientierten Giebelseite an. Unmittelbar dahinter befindet sich ein Kinderzimmer mit gleichfalls stehendem Fenster in der süd-westlichen Giebelseite. Auf der dem Kinderzimmer gegenüberliegenden Seite der Diele befindet sich ein Elternschlafzimmer mit Fenstertür in der nord-östlichen Giebelseite mit davor belegener Balkonterrasse oberhalb der im Erdgeschoss belegenen Auslucht als sogen. Standerker. Vor der nord-östlichen Giebelseite befindet sich auf der dem Badezimmer gegenüberliegende Seite in der Diele ein weiteres Kinderzimmer mit Orientierung des stehenden Fensters gleichfalls nach Nord-Osten. Nach Sachlage sind liegende Fenster im gesamten Dachgeschoss nicht vorhanden.

In der Dachgeschossdiele befindet sich eine handelsübliche Bodeneinschubtreppe als Zugang zum Spitzboden mit geringer lichter Höhe und Nutzung allenfalls als Kofferboden, der allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich war.

Der Grundrisszuschnitt weist für das Dachgeschoss nach örtlichem Eindruck eine lichte Raumhöhe von ca. 2,50 auf - die Geschosshöhe dürfte hiernach ca. 2,80 m betragen.



Grundriss Spitzboden:

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

Bei dem Spitzboden handelt es sich allenfalls um einen sogen. Kofferboden als Kaltdachboden bei einer vermtl. lichten Höhe unter dem First von knapp 1,50 m. Tatsächlich weist der Spitzboden dem Vernehmen nach lediglich einen Laufsteg zum Schornsteinfegerausstieg in der gartenseitigen Dachfläche mit anbindenden Trittrosten zu dem unmittelbar unter dem First in der gartenseitigen Dachfläche belegenen Schornsteinkopf auf. Ansonsten ist das Gefach der Balkenlage in der Decke über dem Dachgeschoss lediglich mit mineralischer Dämmwolle versehen - eine Dielung ist auf der Balkenlage nicht vorhanden.

Grundriss Kellergeschoss:

Der Kellertreppenabgang weist aus der Kellerdiele zu der Hauseingangsdiele im Hochparterre 17 Steigungen auf. Der Antritt des Treppenlaufs aus der Kellerdiele zum Hochparterre weist eine ¼-kreisrunde Wendelung des insoweit L-förmigen Treppenlaufs mit geradem Austritt im Hochparterre auf.

Aus der Kellerdiele ist rechts spannend die Kellergarage mit zum rechten Bauwich orientierten über Terrain liegendem Fenster und einem straßenseitigen thermisch nicht getrennten Stahlblech-Schwingflügeltor der Garageneinfahrt vorhanden. Über die Garage ist in der straßenseitigen Gebäudefront gleichfalls ein innenliegender Hausanschlussraum ohne Fenster als gefangener Raum zugänglich.

An der rückwärtigen Stirnseite der Kellerdiele befinden sich zwei Türen, die beide in denselben Raum u.a. mit anbindender Unterkellerung der Auslucht mit Glasbausteinfronten und zentralem über Terrain liegendem Fenster als Partyraum o.ä. u.a. mit Bartresen-Einbau führen. Dahinter befindet sich ein weiterer Raum als ehemaliger Fitnessraum u.a. unterhalb des Wohnzimmers bzw. der darüber belegenen Gartenterrasse vor der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront mit breitem Korbbogendurchgang und nach Nord-Osten orientiertem über Terrain liegendem Fenster.

Aus dem ehemaligen Fitnessraum führt ein weitere Korbbogendurchgang in einen zum linken Bauwich orientierten Raum u.a. mit Außentür zur Kelleraußentreppe. Aus dem zuletzt genannten Raum führt ein deutlich kleinerer Korbbogendurchgang zu einem Badezimmer mit Whirlpool und über Terrain liegendem Fenster zum linken Bauwich.

Aus dem Partyraum o.ä. u.a. mit Bartresen-Einbau unmittelbar hinter der Kellerdiele bindet links spannend ein Hauswirtschaftsraum mit Nutzung auch als Heizzentrale mit Gas-Anschluss, Gas-Kombitherme und Fertigteil-Schornstein (Plewa o.ä.) sowie über Terrain liegendem Fenster mit Orientierung zum linken Bauwich nach Süd-Westen an.

Links spannend aus der Kellerdiele ist mit Orientierung des Fensters zum linken Bauwich ein Saunabereich mit knapp raumhohe Wascheidung für einen Duschstand und Bodeneinlauf sowie einem Waschtisch und einer handelsüblichen Trockensauna aus Holzprofilen für ca. 4 Personen nebst separatem hinter einer Sauna-Tür mit Bettholzwänden ausgeschlagenem Toilettenraum ohne Fenster zugänglich.

Der Grundrisszuschnitt weist für das Keller- bzw. Untergeschoss nach örtlichem Eindruck eine lichte Raumhöhe von ca. 2,60 auf - die Geschosshöhe dürfte hiernach ca. 2,90 m betragen.

Insgesamt verfügt das Gebäude über 5 Zimmer (incl. Kaminzimmer), Küche mit Kammer, 3 Diehlen, Badezimmer, Gäste-Toilette, Gartenterrasse im Hochparterre-Niveau, Balkonterrasse über



der Auslucht im Dachgeschoss, Partyraum mit Schanktresen-Einbau, Fitnessraum, Hobbyraum mit anbindender Kelleraußentreppe, Whirlpool-Badezimmer, Hauswirtschaftsraum mit Nutzung als Heizzentrale und Saunaraum mit Sanitärbereich sowie Hausanschlussraum und Kellergarage. Der Spitzboden ist als Rohdach- bzw. Kaldachboden allenfalls partiell als Kofferboden nutzbar.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich ein handelsüblicher hölzerner Geräteschuppen sowie ein kleines Gartenhaus als Pavillon, s.o.

- **Art der Konstruktion:**

Aufgrund weitgehend fehlender Planunterlagen wird die Konstruktion durch den Unterzeichnenden nach örtlichem Eindruck wie folgt angenommen.

Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus ist oberhalb des konventionell aus KS-Mauerwerk mit Außenwandumfassungen in 36,5 cm Stärke im Keller- bzw. Untergeschoss und aussteifenden Wänden bzw. Stützwänden der straßenseitigen Kellervorbauten bzw. der Stützwände der Garagenrampe in 24 cm Stärke als Fertigteilhaus errichtet.

Leichte Wandscheidungen sind nach Sachlage bzw. vorliegendem Kellergeschossplan in 11,5 cm Stärke gleichfalls aus KS-Mauerwerk hergestellt.

Das über dem Keller- bzw. Untergeschoss aufgehende Einfamilienhaus ist über der Stahlbetondecke als 1½-geschossiges Fertighaus der Fa. KAMPA® in Holzgroßtafelbauweise ausgeführt und weist ein zimmermannsmäßig abgebandenes sogen. Krüppelwalmdach mit symmetrischer Neigung der Satteldachflächen von ca. 45° und deutlich flacher geneigten Dachwalmen auf. Das Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut - der Spitzboden ist als Kaldach- bzw. Rohdachboden lediglich über eine thermisch getrennte Bodenluke nebst Einschubleiter zugänglich und aufgrund der unzureichenden Höhe für einen Ausbau ungeeignet.

Die Außenwände oberhalb des Untergeschosses weisen eine hinterlüftete Faserzementplatten-Vorsatzschale mit Kellerschlagputz o.ä. bzw. an der Gebäuderückseite im Hochparterre und im Bereich der Hauseingangstür sowie im Dachgeschoss im Bereich der Giebdreiecke eine hinterlüftete Profilholz- oder Werzalit-Vorsatzschale in Profilholzdékor (weiß) auf.

Hinter der Hinterlüftung ist sowohl im Erd- als auch im Bereich des Dachgeschosses eine vor der Holzkonstruktion verbaute Dämmstoffmattenlage entsprechend der Dämmung innerhalb der Gefache zwischen den Stielen des Holztragwerks allerdings mit innenseitiger Dampfsperre und ggf. innenseitiger Holzfaserdämmung nebst Installationskanälen sowie innenseitiger faserverstärkter Gipskartonbeplankung (Fermacell o.ä.) ausgeführt. Innenwände im Erd- und Dachgeschoss weisen nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls Holzständerwände mit beidseitiger Beplankung vermtl. aus Holzfaser- und faserverstärkten Gipskartonplatten auf.

Die Außenwände im Untergeschoss weisen eine Vormauerschale nach örtlichem Eindruck ohne Hinterlüftung auf. Vermtl. ist das zweischalige Außenmauerwerk zwischen den Wandschalen mit einer wasserdruckhaltenden Dichtung versehen. Die Backen der Garagenrampe und die Stützwände der Kelleraußentreppe weisen Vollklinker-Mauerwerk auf.

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

Die Geschossdecke über dem Keller- bzw. Untergeschoss ist als schalungsraue monolithische Stahlbetondecke ausgeführt. Über dem Erdgeschoss ist die Decke als Holzbalkendecke mit mineralischer Dämmung in den Balkengefachen und unterseitiger Gipsfaserplattenbekleidung oder entsprechender GK-Beplankung versehen. Die Lauffläche ist vermtl. als schwimmend verlegte Spanplattenschale nebst Laminatbelag bzw. im Badezimmer keramischer Fliesung ggf. seinerzeit noch mit Nassbodenaufbau ausgeführt.



Die Decke über dem Dachgeschoss in Kehlbalckenlage dürfte zwischen den Zangen entsprechend der Decke zum Dachgeschoss ausgeführt worden sein, wobei die Mineralfaserdämmung hier zusätzlich mit einer Alu-Kaschierung als Dampfsperre versehen und im Spitzboden dem Vernehmen nach lediglich ein Laufsteg zum Schornsteinfegerausstieg vermtl. als unbekleideter Spanplattenboden bzw. ggf. als OSB-Spanplattenboden ausgeführt worden ist - ein sonstiger Fußboden ist über den mineralisch gedämmten Balkengefachen nach Sachlage nicht vorhanden.

Als Einstieg in den Spitzboden ist nach Sachlage eine Bodentreppe mit thermisch getrennter Bodenluke als handelsübliche Systemtreppe eingebaut.

Die Treppe in das Dachgeschoss ist als Holzwangentreppe aus Massivholz mit auf Holzwanen aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen ohne unterseitige Abspannung und mit einfachem Holztraljengeländer (durchweg mit Lackanstrich: weiß) ausgeführt.

Der Treppenabgang in das Keller- bzw. Untergeschoss ist massiv als Stahlbetontreppe mit keramischer Fliesung auf den Tritt- und Setzstufen ausgeführt und weist gleichfalls ein einfaches Holztraljengeländer auf.

Die Außentreppen zum Hauseingang und die Kelleraußentreppe sind gleichfalls als Stahlbetontreppen ausgeführt und mit aufgesattelten Kunststein-Tritt- und Setzstufen bekleidet - die Außentreppen weisen ein filigranes Stahlgittergeländer und eine entsprechende Brüstung u.a. von der Hauseingangsveranda im Hochparterre zum Vorgarten bzw. zur Garagenrampe und im Bereich des Treppenlochs der Kelleraußentreppe auf.

Die gartenseitige Treppe zur Terrasse vor der rückwärtigen Gebäudefront ist nach Sachlage gleichfalls als Stahlbetontreppe ausgeführt und weist großformatige Keramikplattierung auf den Tritt- und Setzstufen auf - die Geländer sind hier entsprechend den Brüstungen der Hochparterreterrasse mit historisierenden Betontraljen nebst massiven Fertigteil-Obergurten aus Stahlbeton ausgeführt. Die Hochparterreterrasse weist nach Sachlage einen Nassbodenaufbau gleichfalls mit großformatiger Keramikplattierung entsprechend der aus dem Garten aufgehenden opulenten Treppe auf.

Das Dach des Einfamilienhauses ist zimmermannsmäßig als sogen. Krüppelwalmdach ausgeführt. Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist eine Dachneigung von jeweils 45° bzw. im Bereich des Krüppelwalms von 35° auf, wobei die gegenüberliegenden Dachflächen symmetrisch sind. Gauben oder Zwerchgiebel etc. sind nicht vorhanden. In der straßenseitigen Dachfläche koffert allerdings ein kleines Vordach über dem Hauseingangsbereich bzw. der Zuwegungsveranda im Hochparterre im Niveau der Traufe gleichfalls mit zimmermannsmäßig abgebundenem Walmdachaufbau allerdings ohne Zugang des Kriechbodens aus.

Liegende Fenster sind in den Dachflächen nicht vorhanden - die Wohngeschosse weisen durchweg stehende Fenster auf. Unter dem First ist neben dem Schornsteinkopf in der gartenseitigen Dachfläche ein handelsüblicher Schornsteinfegerausstieg mit anbindendem Trittrost vorhanden.

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

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

Die Dachüberstände weisen Profilholz-Bekleidung bzw. Werzalit-Bekleidung in Profilholzdekor (weiß) und eine glatt Traufblende mit verdeckt liegender Kastenrinne nebst unterhalb des Überstands abgehenden Regenfallrohren auf. Spenglerarbeiten sind nach Sachlage durchweg aus Zinkblech ausgeführt. Schneefanggitter oder Leiterhaken sind nicht vorhanden.



Der neben dem First über der gartenseitigen Dachfläche aufgehende Schornsteinkopf weist Sichtmauerwerk entsprechend dem Gebäudesockel auf.

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

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt:

Wände:

Die leichten Wandscheidungen in den Wohngeschossen des auf das massive Untergeschoss aufgesattelten Fertigteilhauses sowie die Beplankung der Decken und Dachflächen des Einfamilienhauses sind tapeziert bzw. gespachtelt und gestrichen. Der Schornstein im Wohnzimmer ist verputzt bzw. partiell mit einer GK-Vorsatzschale nebst Tapeten-Bekleidung versehen und der Fuchs weist eine Abspannung als gebogenen Gipsfaserplattenbeplankung oder als Weißputz auf Streckmetall mit profilierten Gewänden der Kaminfeuerstelle nebst Granit-Konsolen auf. Die Kaminfeuerstelle weist ein Inlett nebst feuerfester Verglasung auf. Unmittelbar vor der Kaminfeuerstelle ist ein $\frac{1}{4}$ -kreisrunder Bodenbelag entsprechend der Kaminfront gleichfalls aus schwarzem Granit vorhanden.

In der Küche ist über den Arbeitszeilen ein keramischer Fliesenspiegel aus 8 Mittelmosaikfliesenreihen (geschmacksneutral: weiß, allerdings mit einzelnen Dekorfliesen mit Küchenmotiven) vorhanden - die weiteren Wandumfassungen weisen eine Strukturtapete auf.

Der Toilettenraum im Hochparterre weist halbhoch keramische Fliesung (ca. 10 cm x 15 cm, geschmacksneutral: beige) auf. Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist über die volle Drempeelhöhe und an der Giebelwand bis über die Fenster bzw. im Übrigen zargenhohe Keramikfliesung in stark individuellem Dekor (braun-beige changierend) auf.

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

Im Bereich des Kellertreppenabgangs sind die Wandumfassungen mit einer einem Werzalitpaneele in Profilholzdekor (Eiche) bekleidet. Die Kellerdiele weist raumhoch entsprechend bekleidete Wandumfassungen auf.

Die Kellergarage und der anbindende Hausanschlussraum weisen Rohmauerwerksumfassungen mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) auf.

Die weiteren Räume im Untergeschoss weisen glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich bzw. Strukturtapeten mit Anstrich (weiß) auf. Der Whirlpoolraum weist im Bereich des Pools halbhoch keramische Fliesung vermtl. als Fliese auf Fliese (in individuellem Dekor: hellblau gewölkt) und darüber gleichfalls Strukturtapete mit Anstrich (weiß) auf.

Im Hauswirtschaftsraum mit Nutzung als Heizzentrale weisen die Wandumfassungen teilweise KS-Rohmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) sowie auch verputzte Wandumfassungen gleichfalls mit Anstrich (weiß) auf.

Der Saunaraum im Untergeschoss weist weitgehend raumhoch keramische Fliesung (ca. 10 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht marmorierend grau) auf. Der separat abgespannte Toilettenraum weist partiell Holzwandscheidungen bzw. mit Profilholz versehene Raumumfassungen, aber auch raumhohe Keramikfliesung auf. Die Trockensauna selbst weist Raumumfassungen vollständig aus Holz auf.



Böden:

Das Erdgeschoss weist im Hauseingangsbereich respektive der Diele im Hochparterre und der anbindenden Küche mit anbindender Kammer rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm - geschmacksneutral: weiß, leicht marmorierend grau) auf. Der Kellertreppenabgang aus der Diele weist auf den Tritt- und Setzstufen eine entsprechende Keramikfliesung auf.

Die aus der Hauseingangsdielen zugängliche Gäste-Toilette weist gleichfalls entsprechende Keramikfliesung allerdings diagonal verlegt und mit stärkerer Marmorierung auf.

Das Wohnzimmer und das anbindende Kaminzimmer weisen abweichend einen Laminatboden in Buschholz-Schiffsbodendekor auf - lediglich der Kaminbereich weist einen ¼-kreisbogenförmigen Funkenschutz-Saum als Plattierung aus schwarzem Granit auf.

Die in das Dachgeschoss aufgehende Treppe weist auf den Holz-Tritt- und Setzstufen einen Lackanstrich (weiß) nebst in der Laufzone verlegtem roten Veloursteppichläufer mit Verwahrung durch Messingstangen in den Tritt- und Setzstufen-Ixeln auf. Im Dachgeschoss weisen alle Raumbereiche mit Ausnahme des Badezimmers einen Laminatboden in Buchenholzschiffsbodendekor entsprechend dem Wohnzimmer im Erdgeschoss auf.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist einen rektangulär verlegten keramischen Fliesenboden (ca. 30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß bzw. hellbeige) auf. Die Balkonterrasse weist vermtl. gleichfalls einen keramischen Fliesenboden mit darauf aufgesatteltem Holzboden auf.

Im Spitzboden ist auf den Zangen der Kehlbalkenlage des Daches lediglich ein Laufsteg vermtl. aus Span- bzw. OSB-Platten zum Schornsteinfegerausstieg vorhanden - die Zangengefache selbst weisen im Übrigen über der Mineralwollgedämmung keinen Boden auf und sind insoweit nicht begehbar.

Die Diele im Untergeschoss des Gebäudes weist diagonal verlegte Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht marmorierend grau) auf.

Die Garage und der daran anbindende Hausanschlussraum weisen Spaltplattenkeramik (ziegelrot) auf.

Die an die Diele rückwärtig anbindenden Raumbereiche mit Party- und Fitness- sowie Hobbyraum, Whirlpool-Badezimmer und Hauswirtschaftsraum mit Nutzung u.a. als Heizzentrale weisen rektangulär verlegte großformatige Werksteinplattierung in stark individuellem Dekor (ca. 50 cm x 50 cm, braun-beige gefleckt o.ä.) ohne Belagswechselschienen zwischen den Räumen auf.

Abweichend weist lediglich der an die Diele im Untergeschoss anbindenden Saunaraum rektangulär verlegte keramische Mittelmosaikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf. Der separate abgespannte Toilettenraum innerhalb des Saunaraums und die Sauna selbst sowie der bodengleiche Duschstand weisen eine entsprechende bzw. hierzu durchlaufende Fliesung auf - ein Bodeneinlauf ist vorhanden.

Decken:

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

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

Im Untergeschoss weist die Diele eine glatt gefilzte Putzdecke und die weiteren Raumbereiche weitgehend eine schalungsraue Stahlbetondecke mit Anstrich (weiß) auf. einzelne Raumberei-



che weisen eine aufkonfektionierte Styroporplattenbekleidung vermtl. aus Dekorationsgründen auf. Der Saunaraum ist abweichend mit eine Profilholz-Unterdecke versehen.

Fenster:

Nach örtlichem Eindruck sind die Fenster und Fenstertüren durchweg als Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. noch mit Zweifach-Isolierverglasung und in der Verglasung liegender Sprossung ausgeführt. Die Fenster im Hochparterre weisen mit Ausnahme des Toilettenraums Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf. Der Toilettenraum weist ein innenliegendes Fenstergitter auf. An den über Terrain aufgehenden Fenstern Im Untergeschoss sowie an den Fenstern im Dachgeschoss sind Rollladenanlagen nicht vorhanden - liegende Fenster sind nicht vorhanden. Der Schornsteinfegerausstieg im Spitzboden ist vermtl. einfacher als handelsüblicher Kunststoffausstieg mit Acrylverglasung ausgeführt.

Die Fenster im Hochparterre und im Dachgeschoss weisen Kunststein-Sohlbänke (weiß) und Werzalit- oder Juramarmor-Lateibänke bzw. keramische Fliesung entsprechend den Wandumfassungen in den Sanitärräumen auf. Im Souterrain weisen die Fenster außenseitig Spaltplatten oder Werksteinplatten und innenseitig Marmorplatten bzw. im Saunaraum eine keramische Bekleidung entsprechend der Wandfliesung auf.

Türen:

Die Hauseingangstür im Hochparterre ist als Kunststoffrahmentür (weiß) mit thermisch getrenntem Metallkern und großflächigem Ornamentglasausschnitt nebst innenliegender Sprossung in entsprechender Zarge ausgeführt. Hinter der Hauseingangstür ist eine Innentür als Stahlgittertür vorhanden.

Der Gebäudeeingang über die Kelleraußentreppe ist gleichfalls als thermisch getrennte Kunststoffrahmentür allerdings mit hier geschlossenem Gefach vermtl. als kunststoffbeschichtete Stahlplattenfüllung in einbruchshemmender Ausführung verbaut worden. Der weitere Eingang des Gebäudes mit Ausnahme der Fenstertüren erfolgt über ein thermisch nicht getrenntes ehemals elektrisch betriebenes Stahlblech-Schwingflügeltor zur Kellergarage.

Die Raamtüren innerhalb des Gebäudes sind als Holzplattentüren mit aufgesetzten Leisten im Charakter von Füllungstüren mit Lackanstrich in Holzzargen mit historisierenden Messingbeschlägen ausgeführt.

Im Hochparterre weisen lediglich die Gäste-Toilette und die an die Küche anbindende Kammer Türen auf - die weiteren Raumverbindungen zwischen den Räumen sind lediglich als offene Durchgänge mit Bogensturz-Adaptierung und tapezierten Sturz- und Laibungsflächen ausgeführt.

Das Untergeschoss weist gleichfalls Holzplattentüren mit aufgesetzten Leisten im Charakter von Füllungstüren mit Lackanstrich in Holzzargen mit historisierenden Messingbeschlägen auf. Verschiedene Raumbereiche weisen allerdings auch hier keine Sperrtüren, sondern lediglich offene Durchgänge unter weit gezogenen gemauerten Korbbögen oder als raumhohe Wandöffnung (zum Hausanschlussraum) auf.

Abweichend sind lediglich im Saunaraum zur Trockensauna selbst und dem separat abgespannten Toilettenraum saunatypische Profilholztüren u.a. mit Glasausschnitt vorhanden.

Zum Spitzboden ist nach Sachlage eine standardtypische handelsübliche Einschubleiter mit thermisch getrennter Bodenluke nebst Anstrich (weiß) in der Raumdecke im Dachgeschoss vorhanden.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage in den Wohngeschossen durchgehend im Querschnitt der Wandscheidungen bzw. hinter Vorsatzschalen verlegt und in Ansehung des Baujahres durchweg für moderne Haushalte noch zeitgerecht. Rauchwarnmelder sind allerdings bisher nicht vorhanden.



In der Kellergarage und im Hausanschlussraum sind standardtypische Feuchtrauminstallationen vorhanden. Teilweise sind elektrische Mantelkabel auch in den Lagerfugen der Wandumfassungen verlegt.

Nach diesseitiger Einschätzung sind ausreichende Brennstellen sowie Lichtschaler und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen Standard der Herstellungszeit des Gebäudes vorhanden. Verschiedene Deckenstromkreisläufe sind nach Sachlage gleichfalls über Dimmer schaltbar. Im Dachgeschoss-Badezimmer ist eine Waschtisch-Konfiguration mit festverbauten Schrank-Elementen nebst Spiegeleinbau und Einbauleuchten vorhanden.

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

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Küche über einen elektrischen Durchlauferhitzer, der lediglich den Waschtisch im Badezimmer im Dachgeschoss und die Spüle in der Küche versorgt. Der Whirlpool und der Duschstand im Untergeschoss wie die Wanne und der sogen. Duschtempel im Dachgeschoss werden dem Vernehmen nach über die Gas-Kombitherme mit Warmwasser versorgt. In der Gäste-Toilette ist lediglich ein Kaltwasser-Zapfventil vorhanden.

Es sind ein zeigerechtes Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter für die Badezimmer sowie ein Drehstromzähler im Hausanschlussraum vorhanden.

Das Stahlblech-Schwingtor der Kellergarage weist einen elektrischen Torantrieb auf. Auch das in der straßenseitigen Einfriedung vorhandene Doppelflügel-Stahlgittertor zur Rampe der Kellergarage weist elektrische Torantriebe vermtl. mit Steuerung über Funkfernbedienung auf.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss ist vermtl. in allen Wohnräumen verfügbar. Auf dem Dach sind eine Parabolantenne für Satellitenempfang und eine Antenne noch für terrestrischem Empfang vorhanden.

Die Rollladenanlagen sind gleichfalls ausschließlich über Gurtzüge manuell zu bedienen. Es ist eine Klima-Anlage mit Außengerät oberhalb der Gartenterrasse und Innengerät im Wohnzimmer vorhanden.

Im Außenbereich sind neben der Hauseingangstür wandverwahrte Kandelaber vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorhanden. Im Vorgartenbereich ist eine Mastleuchte mit historisierendem Lampenaufsatz als sogen. Schinkelleuchte vorhanden. Oberhalb der Kelleraußentreppe ist gleichfalls eine wandverwahrte Leuchte vorhanden.

Im Bereich der Gartenterrasse sind von innen schaltbare Außensteckdosen sowie gleichfalls wandverwahrte Kandelaber vorhanden. Oberhalb der Gartenterrasse ist eine großflächige elektrisch zu bedienende Markise vorhanden.

Ein Gartenwhirlpool sowie die Schwimmbecken-Filter- und Pumpenanlage werden gleichfalls elektrisch betrieben.

Auch der Gartenpavillon und evtl. der handelsübliche Holzschuppen weisen einen Stromanschluss auf.

In der straßenseitigen Einfriedung ist eine einfache Klingelanlage vermtl. als Funkklingel mit Videopoter vorhanden bzw. im Haus mit Videomonitor ausgestattet.

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



Heizung:

Das Einfamilienhaus weist eine Gas-Zentralheizung mit Erdgasversorgung und Gas-Kombitherme auch zur Warmwasserversorgung der Wanne und des Duschtempels im Dachgeschoss und des Whirlpools im Untergeschoss und des Duschstands im Saunabereich im Untergeschoss sowie ggf. auch des Außenwhirlpools auf.

Die weiteren Zapfstellen in den Sanitärräumen und in der Küche weisen elektrische Untertischboiler auf - die Gäste-Toilette weist lediglich ein Kaltwasserzapfventil auf.

In den Zimmern bzw. Räumen in allen Geschossen sind Plattenheizkörper als Konvektoren mit Unterflurverteilung der Vor- und Rücklaufleitungen nach Sachlage als Kupferrohrleitungen vorhanden - die Heizkörper weisen Thermostaregelventile auf. Das Untergeschoss ist insoweit mit Ausnahme der Garage und des Hausanschlussraums gleichfalls vollständig beheizbar.

Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer sind nicht vorhanden. Eine Fußbodenheizung ist auch in den Sanitärraubereichen nicht vorhanden.

Der Spitzboden ist als Kaldachboden nicht beheizbar.

Der über Dach aufgehende Schornstein ist vermtl. als Fertigteilelement (System Plewa o.ä.) eingebaut worden und weist vermtl. bisher kein Einzugsrohr auf. Ein zweiter Raumgaszug ist nach Sachlage für eine Kaminfeuerstelle im Nebenraum des Wohnzimmers vorhanden, wobei ein Betrieb des Kamins dem Vernehmen nach bereits seit ca. 15 Jahren nicht mehr erfolgt sein soll und der Betrieb aufgrund fehlender Filter etc. nicht mehr zulässig ist.

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

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

Das Einfamilienhaus wird bisher ausschließlich noch über fossile Energieträger beheizt.

Sanitärausstattung:

Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss weist ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstoffsitz und tiefhängenden Kunststoff-Spülkasten sowie ein Porzellan-Wandwaschbecken jeweils im Sanitärfarbton „bahamabeige“ nebst Kaltwasser-Zapfarmatur (verchromt) auf.

Das Badezimmer im Dachgeschoss weist eine Einbau-Liegewanne vermtl. aus Acryl im Farbton „bahamabeige“ mit Fliesenschürze nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause und Wannengriff (verchromt) sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstoffsitz (weiß) und tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten entsprechend dem Becken im Sanitärfarbton „bahamabeige“ auf. Zusätzlich ist ein sogen. Duschtempel aus Acryl oder Melamin auf ¼-kreisrunder Grundfläche in der Raumecke mit zwei geschlossenen Kunststoff-Wandelementen nebst Installationsmimik als Massagedüsen, Kalt- und Warmwasser-Regelarmaturen bzw. ggf. Thermostatregler und Klarglas-Schalentüren aus Acryl sowie Schlauchbrause und Haltestange etc. sowie ein wandverwahrtes Wandschrank-Element aus Melamin o.ä. mit in eine Arbeitsfläche integriertem Melamin-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und Umbauung mit Schubfachauszügen und Schrankflügel-Elementen sowie integriertem Wandspiegel nebst Beleuchtung vorhanden. Die Frontflächen des Duschtempels und der Waschtischumbauung nebst Waschtisch weisen den Sanitärfarbton „weiß“ auf - die Armaturen sind durchweg verchromt.



Das Whirlpoolbadezimmer im Untergeschoss weist einen kleinen Eck-Whirlpool aus Acryl (weiß) für 1 Person nebst wandhängender Zweilocharmatur mit Schwenkauslauf und Schlauchbrause auf.

Im Hauswirtschaftsraum sind nach Sachlage ein Frischwasseranschluss u. a. als sogen. Sandmannhahn bzw. als Füllarmatur für die Heizungsanlage sowie ein Waschmaschinenanschluss und -direktlauf vorhanden.

Der an den Hauswirtschaftsraum angrenzende Saunaraum weist einen bodengleichen Duschstand mit Einhebel-Mischarmatur, Schlauchbrause und Duschstange und ein Porzellan-Waschtisch (weiß) mit Standard-Mischarmatur (verchromt) sowie hinter einer leichten Holzwand abgestammt einen separaten Toilettenraum mit bodenstehendem Porzellan-WC-Becken (weiß) mit Kunststoff-Sitz (bahamabeige) und tiefhängendem Kunststoffspülkasten (weiß) auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Kupferrohr und Kunststoff bzw. aus Hart-PVC in Installationswänden bzw. in Schachtabspannungen nicht sichtbar verzogen.

Ein Außensprengventil ist vermtl. gleichfalls vorhanden - ein separater Sprengwasserzähler dürfte im Hausanschlussraum gleichfalls vorhanden sein.

Für die Schwimmbecken- und Garten-Whirlpool-Anlage sind entsprechende Anschlüsse und die erforderliche Installationsmimik vorhanden. Eine Gartendusche ist gleichfalls vorhanden.

Frischwasserleitungen sind vermtl. durchweg als Kupferrohrleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind vermtl. durchgehend als Hart-PVC-Anschlussleitungen ausgeführt bzw. als Ventilationsrohre über Dach geführt. Abwassergrundleitungen sind vermtl. als HAT und KG-Abwasserrohre unter der Kellersohle ausgeführt.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des Versorgungsträgers.

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

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

Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist eine geteilte L-förmige Arbeitszeile mit Resopal-beschichteter Arbeitsfläche in Granit-Dekor (schwarz, leicht weiß marmorierend) und integrierter Nirosta-Spüle mit Emaillebeschichtung o.ä. (weiß) nebst entsprechendem Ablaufrost und Standard-Mischarmatur sowie Glaskeramikkochfeld nebst Unterbau-Bratherd und Wrasenabzug mit Ventilationsöffnung in der nord-östlichen Giebelseite sowie den üblichen Elektrogeräten u.a. als Geschirrspülautomat und Kühlschrank auf. Ein ausreichendes Schrankvolumen mit Unter- und Oberschränken u.a. als Hochschrank ist vorhanden - die Frontflächen weisen ein mehrfach profiliertes historisierendes Füllungsdekor (weiß) mit messing-farbenen Knopf-Griffen auf.

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

Der im Untergeschoss belegene Partyraum weist einen einfachen Schranktresen gleichfalls mit hierin integrierter Spüle nebst Mischarmatur auf.



Nebengebäude:

Der Pavillon vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze weist mediale Ausstattungen allenfalls bzgl. eines elektrischen Stromanschlusses mit Steckdosen und Beleuchtungselementen auf. Der Pavillon ist dauerventiliert - Fenster oder Türen sind nicht vorhanden.

Der gleichfalls im rückwärtigen Grundstücksteil belegene handelsübliche Holzschuppen als Geräteschuppen weist nach diesseitigem Eindruck keine medialen Ausstattungen auf.

• **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich grob überschläglich nach örtlichem Eindruck ohne nennenswerte Bauvorlagen mit ca. 990,00 m³ für das freistehende Einfamilienhaus (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

• **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene freistehende Einfamilienhaus ergibt sich mit ca. 377,90 m² ohne Ansatz des Spitzbodens (mit lichter Höhe < 1,50 m gemäß GAA-Sachwertmodell) als sogen. Kofferboden mit Zugang lediglich über eine Einschubleiter und ohne zweckmäßige Ausbaumöglichkeit) nach diesseitiger Einschätzung ohne Bauvorlagen nach örtlicher Einschätzung (DIN 277 - 1:2005 - 02).

• **Außenanlagen:**

Der Vorgartenbereich des Anwesens weist ursprünglich Rasenbesatz und lose Buschvegetation bzw. einzelne Lebensbäume etc. und eine hochstämmige Tanne in der rechten vorderen Grundstückecke auf, wobei der Vegetationsbestand derzeit völlig vernachlässigt und verwildert ist.

Teilweise liegt bereits sogen. Spontanvegetation entsprechend der vor dem Grundstück belegenen Grundstücksmaske als ehemaliges Rasenblanket vor.

Die mit Betonestrich angelegte Rampe der Kellergarage weist bereits durchwachsende Spontanvegetation u.a. mit kleinen Bäumen auf. Auch die im linken Bauwich belegene Hauszuwegung und der ungedeckte PKW-Stellplatz mit großformatiger Kunststein- oder Waschbetonplattierung weisen durch die Fugen stark durchwachsende Spontanvegetation auf.

Im rückwärtigen Garten sind zu einem beachtlichen Anteil gleichfalls hochstämmige Bäume als Laubbäume und überwiegend als Koniferen vorhanden. Zusätzlich ist insbesondere in den Randbereichen dichtes Buschwerk vorhanden. Die zentrale Gartenfläche weist weitgehend Rasenbesatz auf, der allerdings gleichfalls gärtnerisch vernachlässigt ist. Mittig in der Rasenfläche befindet sich ein in das Gelände vollständig eingelassenes großflächiges Schwimmbecken (s.o.), das mit diagonal verlegter großformatiger Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm) über ca. 1,00 m Breite eingefasst ist. Vor der nord-westlichen Kopfseite des Beckens befindet sich ein in das Gelände eingesenkter Duschstand mit entsprechender Plattierung und freistehendem Duschmast nebst Regendusche. Die Zuwegungsfläche zum Duschstand und einem zusätzlichen Whirlpool seitlich der opulenten Außentreppe zur Gartenterrasse im Hochparterre des Wohngebäudes weisen gleichfalls entsprechende Plattierung, wie die Terrasse selbst auf.

Am Treppenantritt weisen die aufwendigen Betontraljen der Brüstung bzw. die am Auslauf der Brüstung verbauten massiven Mauerwerkspfeiler aufgesattelte Löwenstatuen auf. Im rückwärtigen Garten befindet sich vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze gleichfalls eine Frauenstatue als Zentrum eines runden Brunnens, der ggf. einen Wasseranschluss und einen entsprechenden Ablauf aufweist.

Zusätzlich sind in gewisser Entfernung um das Schwimmbecken herum mittelhoch aufgehende Mastlaternen mit Kandelabern vorhanden.



Grundstückseinfriedungen sind weitgehend als Holzpolygonalzäune ausgeführt. In der straßenseitigen Grundstücksfront ist auf einem ca. 30 cm hohen Sichtmauerwerkssockel (rot) ein historisierender Stahlgitterzaun zwischen den Mauerwerkspfeilern der beiden Doppelflügel-Toranlagen der Grundstückszuwegung und der Garagenrampe vorhanden, die allerdings entsprechend dem Anstrich des Zauns gegenüber dem Sockel farblich weiß abgesetzt sind. Die Pfeiler weisen flach geneigte Pyramiden-Aufsätze aus Beton mit Anstrich (rot) auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes nicht unterkellertes 1½- bzw. tatsächlich 2½-geschossiges Einfamilienhaus mit einer 5-Zimmerwohnung im Erd- und Dachgeschoss und weiteren beheizten und gut belichteten Räumen in dem hoch über Terrain aufgehenden Untergeschoss u.a. mit Kellergarage sowie einem Spitzboden als Rohdachboden mit Nutzung allenfalls als sogen. Kofferboden und Zugang lediglich über eine Einschubleiter.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück ein offener Pavillon als Gartenhaus sowie ein handelsüblicher Geräteschuppen und ein vollständig in das Gelände eingelassenes Schwimmbaden.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens der Grundstückseigentümer nicht vor. Ebenso konnten seitens der Grundstückseigentümer keine Planvorlagen zu dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude zur Verfügung gestellt werden.

Planvorlagen zur Baugenehmigung konnten gleichfalls durch den Unterzeichneten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden und liegen auf diesseitige Nachfrage auch bei der zuständigen Sachbearbeiterin im Bauaufsichtsamt nicht vor.

Insoweit ist die Wohnfläche grob überschläglich anhand der bereits überschläglich ermittelten wertrelevanten Geschossfläche zu ermitteln.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/24, Seite 47) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß ImmoWertV 21) bei allen Einfamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß ImmoWertV 21 bzw. GAA-Modell von ca. 377,90 m² ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024) mit ca. 377,90 m² x 81 % = ca. 306,10 m².

Aufgrund der in der wertrelevanten Geschossfläche enthaltenen Untergeschossfläche als Vollgeschossfläche sind allerdings Haustechnikräume und die Kellergarage mit überschläglich ca. 40,00 m² in Abzug zu bringen, so dass sich eine anrechenbare Wohnfläche von zunächst ca. 306,10 m² ./. ca. 40,00 m² = ca. 266,10 m² ergibt.

Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Terrassenfläche mit ¼ der Grundfläche als ortsüblicher Ansatz gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses mit ca. 266,10 m² + ca. 43,20 m² x ¼ = ca. 276,90 m².

Die insoweit überschläglich ermittelte Wohnfläche ist in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen.



- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus wurden dem Vernehmen nach zuletzt im Jahre 2022 vermietet, aber nach Zahlung der Kautions nicht bezogen, nachdem der Mietvertrag nicht von allen Miteigentümern des Grundstücks genehmigt worden war.

Vorher war das Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus durch die Familie der Grundstückseigentümer eigengenutzt und soll nach Auskunft aus der Nachbarschaft bereits seit ca. 3 oder 4 Jahren leer stehen - das Haus ist allerdings noch partiell möbliert, so dass das Mobiliar abzufahren ist.

Tatsächlich ist nach Sachlage offenbar während der kalten Jahreszeit eine Beheizung des Gebäudes nicht vorgenommen worden, so dass Leitungssysteme zu Schaden gekommen sind, nachdem Systemwasser nicht abgelassen und Druckwasserleitungen nicht abgesperrt worden waren.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1990 bis 2000 (hier: Baujahr 1992) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,25 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m² Wfl. bis 15,75 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend in stand 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 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Im Bezirksreport Pankow 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Miethöhen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr ausgewiesen.

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

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

In Ansehung des vorliegenden zeitgerechten und insgesamt für das Baujahr durchschnittlichen Ausbaustandards mit Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie separater Gäste-Toilette, separatem Whirlpoolbadezimmer im Untergeschoss sowie Saunabereich mit Dusche und Toilettenraum gleichfalls im Untergeschoss und geräumiger Küche trotz noch bestehender Heizwärme-Versorgung über fossile Primärenergie ohne regenerative Energie als Geothermie mit Erdwärmepumpe o.ä. bei hier noch vorhandener Gas-Kombitherme nebst Konvektoren und nur partiell zentraler Warmwasserbereitung bzw. ansonsten elektrischer Warmwasserbereitung



über Untertischboiler bzw. Durchlauferhitzer sowie Verfügbarkeit einer Kaminfeuerstelle für feste Brennstoffe (Holzscheite) allerdings aktuell ohne Nutzungsgenehmigung und einem teilweise einem neutralen Geschmacksempfinden nicht entsprechenden Ausbau sowie der Ausführung des Gebäudes als Fertigteilhaus in Holz-Großtafelbauweise allerdings mit massiver Unterkellerung und Kellergarage auch unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit allenfalls durchschnittlicher Energieeffizienz, bisher fehlender Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und einer Photovoltaikanlage etc. bei einer anrechenbaren umbauten Wohnfläche von ca. 266,10 m² ohne Ansatz der Freisitzfläche bzw. 276,90 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. der Gartenterrasse bei 5 Zimmern (incl. Kaminzimmer), Küche mit Kammer, 3 Dielen, Badezimmer, Gäste-Toilette, Gartenterrasse im Hochparterre-Niveau, Balkonterrasse über der Auslucht im Dachgeschoss, Partyraum mit Schanktresen-Einbau, Fitnessraum, Hobbyraum mit anbindender Kelleraußentreppe, Whirlpool-Badezimmer, Hauswirtschaftsraum mit Nutzung als Heizzentrale und Saunaraum mit Sanitärbereich sowie Hausanschlussraum und Kellergarage sowie Spitzboden als Rohdach- bzw. Kaltdachboden mit Nutzung allenfalls partiell als Kofferboden sowie Nebengelass als handelsüblicher hölzerner Geräteschuppen und einem kleinen Gartenhaus als offener Pavillon ist auch unter Berücksichtigung der insgesamt zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur mit ausreichender fußläufiger Versorgungslage bei einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einem Einfamilienhausquartier mit weitgehend bereits neuerer Bebauung im Quartier im Nahbereich einer Autobahn und einer Stadt- und Regionalbahntrasse mit hierdurch bestehenden Lärmkulisse und im weiteren Umfeld belegtem Misch- bzw. Gewerbegebiet in einer bereits City-entfernten Stadtlage der Metropole bei gegenwärtiger Marktlage nach diesseitiger Auffassung eine Miethöhe von rd. 12,00 €/m² Wfl. als marktgerecht zu berücksichtigen.

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

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

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

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplatz in einer Kellergarage mit Zufahrt über eine nicht profilierte unbeheizte Rampe ist ein Mietansatz von 60,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

276,90 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl.= 3.322,80 €/Monat

PKW-Stellplatz (Carport)

1 Stpl. x 60,00 €/Stpl.

Gesamtertrag

= $\frac{60,00 \text{ €/Monat}}{3.382,80 \text{ €/Monat}}$

[$\hat{=}$ 12,22 €/m² Wfl.]



• **Bewirtschaftungskosten:**

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

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten
1 x E/ZFH x 351,00 €/a = 351,00 €/a

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
13,80 €/m² x 276,90 m² Wfl. = 3.821,22 €/a

PKW-Stellplatz (gedeckt)
104,00 €/Stpl. X 1 Stpl. = 104,00 €/a

Mietausfallwagnis
40.593,60 € x 2 % = $\frac{811,87 \text{ €/a}}{5.088,09 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie gedecktem PKW-Stellplatz (Kellergarage) auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,5 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 12,22 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 276,90 m² Wfl. insgesamt anrechenbarer Wohnfläche entsprechend rd. 1,53 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Pyramiden-Kopfplatten der Mauerwerkspfeiler in der straßenseitigen Einfriedung sind stark gerissen und weitgehend zerstört.
- Das Pfeilermauerwerk der straßenseitigen Einfriedung ist ursprünglich rot und wurde nachfolgend weiß gestrichen, wobei sich der Anstrich allerdings großflächig ablöst.
- Die Stahlgitter-Einfriedung in der straßenseitigen Grundstücksfront und sämtliche Stahlgeländer bzw. Brüstungen der Außentreppen und angehobenen Zuwegungsflächen weisen Anstrichmängel bzw. verbrauchte Anstriche bzw. partiell deutliche Korrosionsansätze auf.
- Die Torantriebe der Doppelflügeltoranlage zur Rampe der Kellergarage sind vermtl. nicht mehr funktionsfähig.



- Auch der Torantrieb des Stahlblech-Schwingflügeltors der Kellergarage ist dem Vernehmen nach nicht mehr funktionsfähig.
- Die Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter in der straßenseitigen Einfriedung ist nach Sachlage nicht funktionsfähig.
- Die Plattierung der Hauszuwegungen und eines im linken Bauwich bisher belegenen und bei Aktivierung der Baulandreserve wegzunehmenden ungedeckten PKW-Stellplatzes ist rissig - in den Fugen der Plattierung wächst sogen. Spontanvegetation durch.
- Die Betonfläche der Rampe zur Kellergarage ist teilweise gerissen und eingebrochen. In den Rissen geht bereits Spontanvegetation u.a. als kleinere Bäume auf.
- Die Werzalit-Bekleidung an den Giebdreiecken weist starke Veralgung und Staubbindingen auf. Auch an der Gebäuderückseite zeigt sich oberhalb der Gartenterrasse an der Werzalit-Bekleidung deutliche Veralgung.
- Der Anstrich der Ortgangbekleidung löst sich z.T. großflächig ab.
- An der Dachtraufenbekleidung löst sich der Anstrich sowohl an der straßenseitigen als auch an der gartenseitigen Gebäudefront gleichfalls großflächig ab.
- Die Betondachsteindeckung ist stark veralgt.
- Die Brettholz-Brüstung der Balkonterrasse über dem Standerker weist einen verbrauchten Anstrich auf und ist partiell bereits vermorscht.
- Der auf der Balkonterrassenfläche verlegte Holzboden ist völlig vermorscht und partiell bereits eingebrochen.
- Die über dem Zwischenpodest der außenliegenden Hauseingangstreppe aufgehende Trittstufe weist lediglich eine ½ Stufenhöhe auf und stellt insoweit eine Stolpergefahr dar.
- Über der Kelleraußentür zum Untergeschoss ist eine eingerissene Markise vorhanden, die zudem stark verschmutzt ist.
- Das aus dem Dachkasten an der Traufe abgehende Regenfallrohr oberhalb der Markise ist wild verschwenkt verzogen.
- Eine über der Gartenterrasse vorhandene Gelenkmarkise dürfte nicht mehr funktionsfähig sein - ein Gelenkarm ist dem Vernehmen nach gebrochen.
- Die Freiflächen des Grundstücks sind stark vernachlässigt und der Vegetationsbesatz ist verwildert.
- Das Schwimmbecken-Equipment dürfte nach mehrjährig fehlendem Gebrauch nicht mehr funktionsfähig sein. Im Becken steht trübes veralgtes Wasser mit vermuteten Tierkadavern aufgrund des stark abfallenden Beckenrandes. Der Fliesensaum des Beckens weist Spontanvegetation in den Fliesenfugen auf.
- Die Sohle des Garten-Duschstandes weist bereits einen Humusboden mit Vegetationsbesatz auf.
- Ein Garten-Whirlpool dürfte nicht mehr funktionsfähig sein - die Beckensohle ist völlig versandet und die Folierung hat sich geworfen.
- Der Anstrich des Betontraljengeländers der Gartentreppe und der Traljenbrüstung der im Hochparterre-Niveau belegenen Gartenterrasse ist stark verbraucht.
- Auf den Tritt- und Setzstufen der Terrassentreppe fehlt partiell bereits die Fliesung - durch die Fugung wächst Spontanvegetation als Moos o.ä.
- Die Terrassenfliesung weist gleichfalls aus den Fliesenfugen durchwachsene Vermoosung auf.
- Die Terrassendecke weist zu der darunter belegenen Unterkellerung im Bereich eines Hobbyraums eine Leckage auf - offensichtlich ist der Nassbodenaufbau der Terrasse unsachgerecht ausgeführt.
- Eine oberhalb der Gartenterrasse mit einem Außengerät und im angrenzenden Wohnzimmer mit einem Innengerät verbaute Klimaanlage ist vermtl. gleichfalls nach langjährig fehlendem Gebrauch nicht mehr funktionsfähig.
- Die manuell zu bedienenden Rollladenanlagen sind durchweg nicht mehr funktionsfähig - u.a. sind die Gurtzüge gerissen.



- Der Velours-Treppenläufer der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe ist verbraucht.
- Der im Gebäude verlegte Laminatboden kommt in Teilbereichen partiell hoch, was vermtl. auf die Luftfeuchtigkeit während des Leerstands in der kalten Jahreszeit zurückzuführen sein dürfte.
- Im Dachgeschoss weist das Kinderzimmer vor der süd-westlichen Giebelseite einen Durchfeuchtungsbereich in der Raumdecke aus dem darüber belegenen Spitzboden auf, was auf eine Dachundichtigkeit schließen lässt.
- Die Küchenausstattung stammt vermtl. noch aus den 1990er Jahren und ist verbraucht.
- Im Erdgeschoss sind weitgehend keine Sperrtüren, sondern lediglich offene Durchgänge u.a. zur Küche vorhanden.
- Ein im Kaminzimmer vorhandener Kamin wurde dem Vernehmen nach seit mindestens rd. 15 Jahren nicht mehr genutzt und ist nicht mehr zu nutzen - eine Betriebserlaubnis seitens des Bezirksschornsteinfegers fehlt.
- Inwieweit die Heizungsanlage nebst Heizkörpern und Heizleitungen sowie die Gaskombitherme Schäden aufweisen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Mängel vorliegen.
- Hinsichtlich der Wasserversorgungsleitungen können Rohrleitungsschäden aufgrund des langjährigen Leerstands und der fehlenden Beheizung des Gebäudes während der kalten Jahreszeit nicht ausgeschlossen werden.
- Ebenso ist unklar, inwieweit die elektrischen Warmwasserbereiter der geteilten Warmwasserversorgung noch funktionsfähig sind.
- Die Keramikfliesung und die Sanitärausstattung unterliegt teilweise einem stark individuellen Geschmacksempfinden.
- Inwieweit u.a. der sogen. Duschtempel im Badezimmer im Dachgeschoss noch funktionsfähig ist, ist unklar.
- Entsprechendes gilt für einen im Untergeschoss verbauten Whirlpool sowie eine Trockensauna.
- Die Außenwandumfassungen im Untergeschoss sind teilweise deutlich durchfeuchtet, offenbar, weil eine ausreichende Isolierung nicht ausgeführt worden ist.
- Die Raumdekorationen sind verbraucht und umfassend zu erneuern.
- Energetisch nachteilig sind die geteilte Warmwasserversorgung über elektrische Warmwasserbereiter und nur teilweise über die Kombitherme sowie die Heizwärmeerzeugung über eine Gas-Zentralheizung respektive einen fossilen Energieträger.
- Im Zuge einer Verwertung der Baulandreserve bzgl. des hinteren Grundstücksteils ggf. im Zuge einer Realteilung des Grundstücks sind die rückwärtigen Nebengebäude sowie das Schwimmbecken wegzunehmen.

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

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem In-



standhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m² Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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

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

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

Im Immobilienpreisservice 2024/2025 IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Markterhebungen bzgl. der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr erhoben bzw. veröffentlicht.

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) ein etwa im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 350.000,00 € respektive rd. 1.265,00 €/m² Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 276,90 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge



oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Ertrags- und des Sachwertmodells des GAA in Berlin auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.

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

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

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

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1992 ist seit Errichtung des Einfamilienhauses bisher nicht verbessert worden, wobei insbesondere die Umstellung von fossilem Brennstoff auf regenerative Energieträger bisher nicht realisiert wurde.

Der Regelquerschnitt der Außenwandumfassungen und der Dachschaalen dürfte deutlich hinter dem aktuell geforderten Standard zurückliegen.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und ggf. dem Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag 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 Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen insbesondere bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung (ohne Kaminfeuerstelle) über regenerative Quellen 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. 32 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1992) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Revitalisierung mit 45 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 32 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 45 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse von 28 bis 32 Jahre) noch rd. 45 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1992 und 80



Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 35 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1989.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1992 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 48 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 139) liegt nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus wurde dem Vernehmen nach zuletzt im Jahre 2022 vermietet, aber nach Zahlung der Kautions nicht bezogen, nachdem der Mietvertrag nicht von allen Miteigentümern des Grundstücks genehmigt worden war.

Vorher war das Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus durch die Familie der Grundstückseigentümer eigengenutzt und soll nach Auskunft aus der Nachbarschaft bereits seit ca. 3 oder 4 Jahren leer stehen - das Haus ist allerdings noch partiell möbliert, so dass das Mobiliar abzufahren ist.

Tatsächlich ist nach Sachlage offenbar während der kalten Jahreszeit eine Beheizung des Gebäudes nicht vorgenommen worden, so dass Leitungssysteme zu Schaden gekommen sind, nachdem Systemwasser nicht abgelassen und Druckwasserleitungen nicht abgesperrt worden waren.

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 die Eigentümer des Grundstücks selbst, wobei diese auf dem Grundstück selbst nicht wohnansässig sind.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus um ein nach Sachlage noch überwiegend zeitgerecht ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahre 1992 nebst Kellergarage und ungedecktem PKW-Stellplatz auf einem mit 1.086 m² durchschnittlich großen Grundstück (Flurstück 139) an einer nach Sachlage nicht abschließend fertiggestellten untergeordneten Quartierstraße mit Feldsteinpflasterung und hierdurch erhöhten Abrollgeräuschen von Fahrzeugen und weiteren Störungen durch im Nahbereich belegene Autobahn- und Gleistrassen.

Es handelt sich um eine bereits in City-entfernter Stadtlage in der Metropole in einer gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 mittleren Wohnlage bzw. nach Mieterspiegel 2021 lärmbelasteten einfachen Wohnlage.

Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind auch in Ansehung der City-entfernten Stadtlage ausreichend.

Das mit Betonsohle und Betondecke massiv vollunterkellerte 1½- bzw. mit Untergeschoss als Vollgeschoss 2½-geschossige Einfamilienhaus ist als Fertighaus (lt. Auskunft: KAMPA) in Holzgroßtafelbauweise nebst Holzbalkendecken über dem Erd- und dem vollständig zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss zum Spitzboden ausgeführt. Die Fassaden weisen im Hoch-



parterre und den Giebeldreiecken eine hinterlüftete Faserzementplatten- bzw. Werzalit-Vorsatzschale und im Bereich des Untergeschosses eine Vormauerschale aus roten Klinkern auf.

Das Gebäude weist einen weitgehend noch zeitgerechten Ausbau u.a. mit Gas-Zentralheizung über eine Gas-Kombitherme mit weitgehend zentraler Warmwasserversorgung sowie zusätzlicher Warmwasserversorgung über elektrische Warmwasserbereiter auf. Zusätzlich ist eine Kaminfeuerstelle im Wohnzimmer vorhanden.

Das Gebäude weist in allen Geschossen Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren bzw. eine entsprechende Hauseingangstür auf. Im Hochparterre sind Kunststoffrollladenanlagen vorhanden.

Das Grundstück ist gleichfalls an das Frischwassernetz und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Sämtliche medialen Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auf das Grundstück geführt.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind trotz des mit 32 Jahren vorliegenden Alters des Gebäudes weitgehend zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Gäste-Toilette sowie Whirlpool-Badezimmer und Saunaraum vorhanden. Die Einbauküchenausstattung dürfte bzgl. einzelner Elektrogeräte bereits erneuert worden sein, aber grundsätzlich noch aus dem ursprünglichen Bestand stammen und ist nach diesseitiger Auffassung verbraucht.

Das Gebäude weist einen zweckmäßigen Zuschnitt der Grundrisse mit 5 Zimmern (incl. Kaminzimmer) bei einer umbauten Wohnfläche von ca. 266,10 m² incl. der im Untergeschoss als Vollgeschoss belegenen Wohnräume (ohne Gartenterrasse) auf - die anrechenbare Gesamtwohnfläche beträgt ca. 276,90 m² (incl. der mit ¼ anrechenbaren Terrassenfläche mit einer Grundfläche von vermtl. rd. 43,20 m²). Nachteilig sind das Fehlen einer ebenerdig zugänglichen Freisitzfläche in den Wohngeschossen und das Fehlen eines barrierefreien Gebäudezugangs.

Vorteilhaft ist die bestehende Baulandreserve aufgrund des Zuschnitts und der Größe des Grundstücks mit möglicher Bebaubarkeit auch in sogen. 2. Baureihe als sogen. Hinterlieger bei einer erforderlichen Umgriffsfläche für ein vorderes Trennstück bei Realteilung von ca. 472,38 m² bei einer GFZ von 0,8 (s.o.), wobei allerdings die Nebengebäude als Geräteschuppen und Gartenhaus (offener Pavillon) und das in das Gelände eingesenkte Schwimmbecken wegzunehmen sind. Bei einer im rückwärtigen Grundstücksteil ggf. geringer realisierbaren GFZ wäre auch bei hälftiger Teilung des Grundstücks mit einer Fläche von 1.086 m² x ½ = 543 m² eine Geschossfläche von 217,20 m² bei einer GFZ von 0,4 realisierbar.

Bei hier vorliegender Geschossfläche von 377,90 m² ergäbe sich dann für den vorderen Grundstücksteil mit aufstehendem Bestand eine GFZ von $377,90 / 543 \text{ m}^2 = 0,696$.

- **Unterhaltung:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses ist aufgrund des bereits mehrjährigen Leerstands ohne Beheizung während der kalten Jahreszeit mit einhergehender Vernachlässigung des Gebäudes deutlich verbraucht, was auch auf die Außenanlagen zutrifft.

Aufgrund des partiell stark individuellen und nicht mehr zeitgerechten Ausbaustandards sind umfassende Ausbauarbeiten bzw. Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich, wobei vermtl. auch die medialen Ver- und Entsorgungssysteme teilweise zu erneuern sein dürften. Die Gebäudehülle incl. der Fenster stellt noch den energetischen Standard Anfang der 1990er Jahre dar. Insbesondere die Dach-, Terrassen und Außenwandundichtigkeiten im Untergeschoss sind zu beseitigen.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein bereits beachtlicher Mod./Inst.-Aufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von



rd. 350.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Einfamilienhaus nebst Kellergarage durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Grundstücks mit aufstehender Bebauung herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 23. Oktober 2024 festgestellt.

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

- Kellergeschoss-Grundriss und Fundamentplan sowie Schnitt des Kellergeschosses i.M. 1:100, 1:50 der Bauvorlagen zum Prüfbescheid vom 18.05.1990 für eine örtliche Angleichung für das ursprünglich vorgesehene Fertighaus-Projekt FH 108W noch aus DDR-ty-pischer Produktion, das zugunsten eines KAMPA-Hauses nicht realisiert wurde
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 28.05.2024 zur Verfügung gestellt.

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



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

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

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) nebst stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage (nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 um eine einfache lärmbelastete Wohnlage).

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 530,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von 560,00 €/m² 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 vom 01.01.2023 ist insoweit um rd. 5,4 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 530,00 €/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 mit einer GFZ von 0,3 bzw. gemäß geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von mindestens rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 139) ergibt sich unter Berücksichtigung einer Umgriffsfläche für den baulichen Bestand mit rückwärtiger Baulandreserve wie folgt.

Umgriffsfläche für den gegenwärtigen baulichen Bestand im vorderen Grundstücksteil mit einer dann höheren GFZ unter 0,8:

543,00 m ² x 530,00 €/m ²	=	287.790,00 €
	rd.	288.000,00 €

Baulandreserve für eine mögliche Hinterliegerbebauung:

543,00 m ² x 530,00 €/m ²	=	287.790,00 €
	rd.	288.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 560,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude ohne Abschläge mit:

1.086,00 m ² x 560,00 €/m ²	=	608.160,00 €
	rd.	608.000,00 €

Unter Berücksichtigung der für das Einfamilienhaus erforderlichen Umgriffsfläche mit verbleibender Baulandreserve (s.o.) ergibt sich der Bodenwert mit

543,00 m ² x 560,00 €/m ²	=	304.080,00 €
	rd.	304.000,00 €

Nachrichtlich:

unter Berücksichtigung der sofortigen Freilegung des Grundstücks um den gegenwärtigen baulichen Bestand ergibt sich der Bodenwert wie folgt:



Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks: 1.086,00 m ² x 530,00 €/m ²	=	575.580,00 €
	rd.	576.000,00 €

abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 990,00 m³ Abrissvolumen sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 55,00 €/m³ auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung befestigter Freiflächen und des Abrisses der Nebengebäude und des Schwimmbeckens incl. Transport und Deponiegebühren etc.:

990,00 m ³ x 55,00 €/m ³ = 54.450,00 € €	rd.	./.	<u>54.000,00 €</u>
			522.000,00 €

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 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2024 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) 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:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage ImmoWertV 21)
- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21)
- 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
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind
- 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
- typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2023 = 161,3 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = 179,0 anzusetzen]**
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 21)
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND \neq tatsächliches Alter + angesetzte RND)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 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 Anlagen) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 4 der ImmoWertV 21 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 €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.31 (NHK 2010) (als Vollgeschoss unterkellertes 2½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit voll ausge- bautem Dachraum)	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.105 €/m ² BGF =	254,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.105 €/m ² BGF =	165,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.105 €/m ² BGF =	121,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.105 €/m ² BGF =	121,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.105 €/m ² BGF =	121,55 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.105 €/m ² BGF =	55,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.105 €/m ² BGF =	99,45 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.105 €/m ² BGF =	99,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.105 €/m ² BGF =	<u>66,30 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.105,00 €/m² BGF

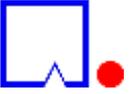
Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses vorhandenen ca. 0,60 m hohen (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem vollem Nutzwert aufgrund der nicht nennenswert geschmälernten Nutzfläche ist bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.31) ohne Berücksichtigung eines Spitzbodens ohne ggf. zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV21 ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das faktisch 2½-geschossige und insoweit nominell nicht unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Krüppelwalmdach 1.105,00 €/m² Brutto-Grundfläche. Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.31) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$377,90 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.105,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 417.579,50 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2023 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 % und auf



der Basis 2010 = 100 % bei 179,04 % bzw. im Oktober 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 165,6 %, was einer Steigerung von 2,7 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für das IV. Quartal 2023 mit 161,3 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index IV. Quartal 2023 (Basis 2015 = 100 %) mit 161,3 % x Faktor 1,110 = 179,04 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber dem IV. Quartal 2023 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$417.579,50 \text{ €} \times 179,04 \% : 100,0 \% = 747.634,33 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 (ImmoWertV) 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 28 - 32 Jahre - hier 32 Jahre bei Baujahr 1992) und normalem baulichen Zustand mit rd. 45 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 32 Jahren bzw. dem Baujahr 1992 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 45 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. 32 Jahren bzw. dem Baujahr 1992 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 45 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$ entsprechend $(80 \text{ Jahre} - 45 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 43,75 \%$ (linear) in Ansatz zu bringen.

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

$$747.634,33 \text{ €} - 43,75 \% = 420.544,32 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 139) mit Ansatz nur der erforderlichen Umgriffsfläche ohne Berücksichtigung der Verbleibenden Baulandreserve und Richt-



wertansatz zum 01.01.2023
543,00 m² x 560,00 €/m² (s.o.) 304.080,00 €
724.624,32 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Pankow, Wilmersdorf, Spandau, Steglitz, Zehlendorf, Treptow, Charlottenburg und Lichtenberg (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grundstückssachwert von 700.000,00 € mit 0,91 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 0,89 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor zum 01.01.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 724.624,32 € interpoliert mit

	0,905
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
zzgl. Zuschlag für Baujahresgruppen von 1991 bis 2009:	+ 0,135
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit gutem/normalem Bauzustand:	0,000
abzgl. Abschlag für Gebäudekonstruktion als Fertighaus:	./ 0,049
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	<u>0,000</u>
	0,991

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

724.624,32 € x 0,991 = 724.625,31 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Freilegungsaufwands für die rückwärtigen Nebengebäude und das Schwimmbecken bei Aktivierung der Baulandreserve in Höhe von rd. -10.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2023 bis Oktober 2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 11.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -33.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Baulandreserve in Höhe von rd. 288.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -350.000,00 €: rd. 725.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Freilegungsaufwand für die rückwärtigen Nebengebäude und das Schwimmbecken bei Aktivierung der Baulandreserve in Höhe von rd. -10.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund der seit November 2023 bis Oktober 2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd.



11.000,00 €, bzgl. der Wertminderung aufgrund des gefallen Bodenwertes bei nachgebender Marktentwicklung mit 608.160,00 € ./ 575.580,00 € = - 32.580,00 € bzw. in Höhe von rd. -33.000,00 €, bzgl. der Werterhöhung aufgrund der Baulandreserve in Höhe von rd. 288.000,00 € und ohne Berücksichtigung des umfassenden Mod./Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -350.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 725.000,00 € ./ 10.000,00 € + 11.000,00 € ./ 33.000,00 € + 288.000,00 € ./ 350.000,00 € = 631.000,00 € bzw. rd. 630.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 139) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderlicher Mod./Inst.- und ggf. Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
276,90 m ² x 12,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	39.873,60 €
PKW-Stellplatz (Kellergarage)		
1 PKW-Stpl. x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>720,00 €</u>
		40.593,60 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 12,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,53 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		40.593,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>5.074,20 €</u>
Reinertrag:		35.519,40 €

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 2024 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 e.V. im Immobilienpreisservice 2023/2024 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 %.

Für den aktuellen Immobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. wurden nach Sachlage Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser nicht mehr ermittelt und insoweit nicht mehr ausgewiesen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin werden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke bereits langjährig nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender durchschnittlicher Größe der für den derzeitigen Gebäudebestand zugrunde zu legenden Umgriffsfläche von rd. 543 m² mit hierdurch verbleibender Baulandreserve auch unter Berücksichtigung der verkehrslärbelasteten Lage des auf dem Grundstück aufstehenden freistehenden 1½- bzw. 2½-geschossigen vollunterkellerten Einfamilienhauses aus dem Jahre 1992 mit Hochparterre und bereits im ursprünglichen Bestand ausgebautem Dachraum als Vollgeschoss mit insgesamt technisch noch zeitgerechtem, aber weitgehend verbrauchtem und dem Zeitgeist nicht mehr entsprechendem Ausbaustandard bei ca. 276,90 m² anrechenbarer Wohnfläche zzgl. Kellergarage und Haustechnikräumen mit durchweg über Terrain liegenden Fenstern bei ca. 2,60 m lichter Raumhöhe und Spitzboden als Rohdachboden ohne Eignung für einen zweckmäßigen Ausbau mit lichter Höhe von lediglich knapp 1,50 m unter dem First des unter ca. 45° beidseitig symmetrisch geneigten Krüppelwalmdaches trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit des Erdgeschosses als Hochparterre in Ansehung der nach Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage mit ausreichender Versorgungslage und entsprechender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings deutlich lärbelasteter Wohnlage insbesondere unter Berücksichtigung der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 32 Jahren sowie in Ansehung der hier vorliegenden nachgefragten Größe der Wohnung von insgesamt ca. 276,90 m² Wfl. bei 5 Zimmern (incl. Kaminzimmer), Küche mit Kammer, 3 Dielen, Badezimmer, Gäste-Toilette, Gartenterrasse im Hochparterre-Niveau, Balkonterrasse über der Auslucht im Dachgeschoss, Partyraum mit Schanktresen-Einbau, Fitnessraum, Hobbyraum mit anbindender Kelleraußentreppe, Whirlpool-Badezimmer, Hauswirtschaftsraum mit Nutzung als Heizzentrale und Saunaraum mit Sanitärbereich sowie Hausanschlussraum und Kellergarage sowie einem Spitzboden aufgrund teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 4,0 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 4,0 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		35.519,40 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Umgriffsfläche):		
288.000,00 € x 4,0 %	./.	<u>11.520,00 €</u>
		23.999,40 €



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 32 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1992) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen s.o.) noch 45 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 4,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 45 Jahren mit 20,72.

23.999,40 € x 20,72	=	497.267,56 €
	rd.	497.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		497.000,00 €
Bodenwert (Umgriffsfläche mit rd. 543 m ² im Bestand):		<u>288.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		785.000,00 €

zzgl. Baulandreserve mit 543 m ² als hälftiger Anteil der Gesamtgrundstücksfläche im Bestand für eine zusätzliche Hinterliegerbebauung in sogen. 2. Baureihe ggf. im Zuge einer Realteilung des Grundstücks	rd.	288.000,00 €
--	-----	--------------

abzgl. Freilegungskosten (Nebengebäude und Schwimmbecken etc.)	rd.	./.	<u>10.000,00 €</u>
			1.063.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands:	rd.	./.	<u>350.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:	rd.		713.000,00 €
	rd.		710.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) nebst aufstehendem Einfamilienhaus sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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 mindestens realisiert werden.



Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 725.000,00 € um rd. 10 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 725.000,00 € + 10 % = 797.500,00 € bzw. rd. 798.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -22.000,00 € respektive zusammen rd. 776.000,00 € liegt insoweit mit ca. 1,1 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 785.000,00 € (jeweils ohne Ansatz der Baulandreserve in Höhe von 288.000,00 €, des Freilegungsaufwands für Schuppen, Gartenhaus und Schwimmbaden in Höhe von rd. 10.000,00 € und ohne Mod./Inst.-Aufwand in Höhe von rd. 350.000,00 €).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 798.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.880,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 276,90 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie rd. 2.110,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 377,90 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 19,7-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 40.593,60 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1991 bis 2019 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 827 m² bzw. i.M. 566 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 110 m² bis 222 m² bzw. i.M. 160 m² in einer Spanne von 2.872,00 €/m² wGF bis 5150,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.979,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 149 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender und dann zunächst leicht und dann deutlich fallender Tendenz mit gegenwärtig langsamer Stabilisierung des Marktes.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt hiernach im Jahre 2023 in einer Spanne von 3.506,00 €/m² Wfl. bis 6.146,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.976,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1990 bis 2000 in einer Spanne von 370.000,00 € (rd. 2.645,00 €/m² Wfl.) bis 530.000,00 € (rd. 3.785,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 450.000,00 € (rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) und für entsprechende Objekte in mittlerer bis guter Lage in einer Spanne von 420.000,00 € (rd. 3.000,00 €/m² Wfl.) bis 580.000,00 € (rd. 4.145,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 500.000,00 € (rd. 3.570,00 €/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 lag in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) und in mittlere bis guter Wohnlage bei 500.000,00 € (entsprechend 3.570,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 und hiernach bis 3/2024 weiterem Rückgang bis rd. 15 % zu 3/2023.

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr veröffentlicht. Hier ist lediglich der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2024 in einfachen/mittleren Wohnlagen in Höhe von 4.380,00 €/m²



Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 5.660,00 €/m² Wfl. bei insgesamt 9 Transaktionen ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither bis in das Frühjahr 2024 deutlich nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen gegenüber dem Anfang der 2020er Jahre liegenden Niveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 26,5 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2019 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 276,90 m² Wfl. ca. 17,9 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 276,90 m² Wfl. ca. 8,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 10,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1990 bis 2000 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und für entsprechende Objekte in mittlerer und guter Wohnlage bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 276,90 m² Wfl. ca. 4,0 % unter dem unteren Rahmenwert gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10. 2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 276,90 m² ca. 10,4 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 276,90 m² ca. 19,3 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der ermittelte Wert liegt gleichfalls ca. 32,2 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in einfachen/ mittleren Wohnlagen und ca. 49,1 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in guten/sehr guten Wohnlagen gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2024/2025.

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: Wertminderung aufgrund des Freilegungsaufwands für die rückwärtigen Nebengebäude und das Schwimmbaden bei Aktivierung der Baulandreserve in Höhe von rd. -10.000,00 €, Erhöhung aufgrund der Marktanpassung wegen der seit November 2023 bis Oktober 2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 11.000,00 €, Wertminderung aufgrund des gefallenem Boden-



wertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -33.000,00 €, Werterhöhung aufgrund der Baulandreserve in Höhe von rd. 288.000,00 € und der Wertminderung aufgrund des Mod./Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -350.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 798.000,00 € ./ 10.000,00 € + 11.000,00 € ./ 33.000,00 € + 288.000,00 € ./ 350.000,00 € = 704.000,00 € bzw. rd. 700.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Ferdinand-Buisson-Straße 37 (Flurstück 139) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 23. Oktober 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

700.000,00 €
=====

(i.W. siebenhunderttausend 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 Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 21.10.2024 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 Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer des Grundstücks selbst, wobei diese auf dem Grundstück selbst nicht wohnansässig sind - das Grundstück ist ungenutzt und das aufstehende Wohngebäude besteht bereits mehrjährig leer.



Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher. Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.

Zu c)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 139) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück ist ungenutzt und das aufstehende Wohngebäude steht bereits mehrjährig leer, wobei teilweise noch die Möblierung verblieben und abzufahren ist. Eine Beheizung wurde dem Vernehmen nach über die kalte Jahreszeit nicht vorgenommen, so dass es bereits aufgrund von Frosteinwirkung zu Leitungsschäden bzgl. der Heizstränge und der Wasserversorgungsleitungen gekommen sein dürfte.

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

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses ggf. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau besteht nach Sachlage nicht - öffentliche Fördermittel als Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch nicht.

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

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nach nicht vorhanden - das Grundstück ist bereits mehrjährig nicht mehr genutzt und das aufstehende Wohngebäude steht bereits entsprechend lange leer.

Zu f)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind mit Ausnahme des nicht zum Grundstück gehörenden Mobiliars nicht vorhanden.

Die Einbauküche im Hochparterre mit den üblichen Elektrogeräten und Schrankraum ist vermtl. zeitgleich mit der Fertigstellung des Gebäudes bzw. dem Erstbezug Anfang der 1990er Jahre neu eingebaut worden und nach rd. 32 Jahren vollständig abgeschrieben. Entsprechendes trifft für einen im Partyraum im Untergeschoss belegenen Bartresen mit Spüle und Zapfanschluss zu.

Zu g)

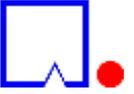
Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, mit Schreiben vom 26.11.2024 wie folgt mitgeteilt werden:

Für das Grundstück liegen dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt keine behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen vor.



Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45ff Bau-GB 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 Stadtum-baugebiet 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 vorgese-hen.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Be-reich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weitgehenden wohnungs-wirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwand-lungsverordnung 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.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstel-lung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 16.09.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschlie-ßungsanlage „Ferdinand-Buisson-Straße“ erschlossen.

Nach diesseitiger Einschätzung ist die Ferdinand-Buisson-Straße noch nicht erstmalig endgültig hergestellt.

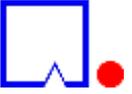
Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlage voraussichtlich noch erhoben werden, wobei der Zeitpunkt und die Höhe der auf das Grundstück ggf. entfallenden Erschließungsbeiträge vermtl. noch nicht ange-geben werden kann oder absehbar ist.

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

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

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 16.10.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige



Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

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

Zu i)

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses ist aufgrund des bereits mehrjährigen Leerstands ohne Beheizung während der kalten Jahreszeit mit einhergehender Vernachlässigung des Gebäudes deutlich verbraucht, was auch auf die Außenanlagen zutrifft.

Aufgrund des partiell stark individuellen und nicht mehr zeitgerechten Ausbaustandards sind umfassende Ausbauarbeiten bzw. Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich, wobei vermtl. auch die medialen Ver- und Entsorgungssysteme teilweise zu erneuern sein dürften. Die Gebäudehülle incl. der Fenster stellt noch den energetischen Standard Anfang der 1990er Jahre dar. Insbesondere die Dach-, Terrassen und Außenwandundichtigkeiten im Untergeschoss sind zu beseitigen.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein bereits beachtlicher Mod.-/Inst.-Aufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 350.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 06. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Ferdinand-Buisson-Straße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Ferdinand-Buisson-Straße 37 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Ferdinand-Buisson-Straße nach Westen mit Lage des Grundstücks Ferdinand-Buisson-Straße 37 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Ferdinand-Buisson-Straße nach Westen auf das Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 mit straßenseitiger Hauseingangsfront und nord-östlicher Giebelseite



Blick aus der Ferdinand-Buisson-Straße über das rechts angrenzende Nachbargrundstück hinweg auf die nord-östliche Giebelseite des auf dem Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 aufstehenden Einfamilienhauses



Blick aus der Ferdinand-Buisson-Straße nach Westen auf das Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 mit straßenseitiger Hauseingangsfront



straßenseitige Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 aufstehenden Einfamilienhauses - zentral im Bild: Doppelflügeltor zur Rampe der Kellergarage



straßenseitige Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 aufstehenden Einfamilienhauses - zentral im Bild: hinter dem Vordach belegene Hauseingangstür im Hochparterre



Blick aus der Ferdinand-Buisson-Straße nach Norden auf das Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 mit straßenseitiger Hauseingangsfront und süd-westlicher Giebelseite



Blick aus der Ferdinand-Buisson-Straße nach Norden auf das Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37 mit straßenseitiger Hauseingangsfront und süd-westlicher Giebelseite (Pfeil)



Blick in die Ferdinand-Buisson-Straße nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Ferdinand-Buisson-Straße 37 auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Grünstreifen als Seitenblankett der Straße mit Trampelpfad als Fußweg vor dem Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37



Toranlage zur Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung des Grundstück Ferdinand-Buisson-Straße 37



hinter der Toranlage belegene Hauszuweigung zu der auf das Hochparterre-Niveau führenden Außentreppe sowie in den linken Bauwich vor der süd-westlichen Giebelseite mit davor belegener Kelleraußentreppe



straßenseitige Hauseingangsfront und süd-westliche Giebelseite des auf dem Grundstück Ferdinand-Buisson-Str. 37 aufstehenden EFH



Blick über die straßenseitige Einfriedung auf die auf das Hochparterre-Niveau führenden Außentreppe mit anbindendem Hauseingang



straßenseitige Doppelflügeltoranlage zur Rampe der Kellergarage und gedeckter Hauseingangsbereich im Hochparterre



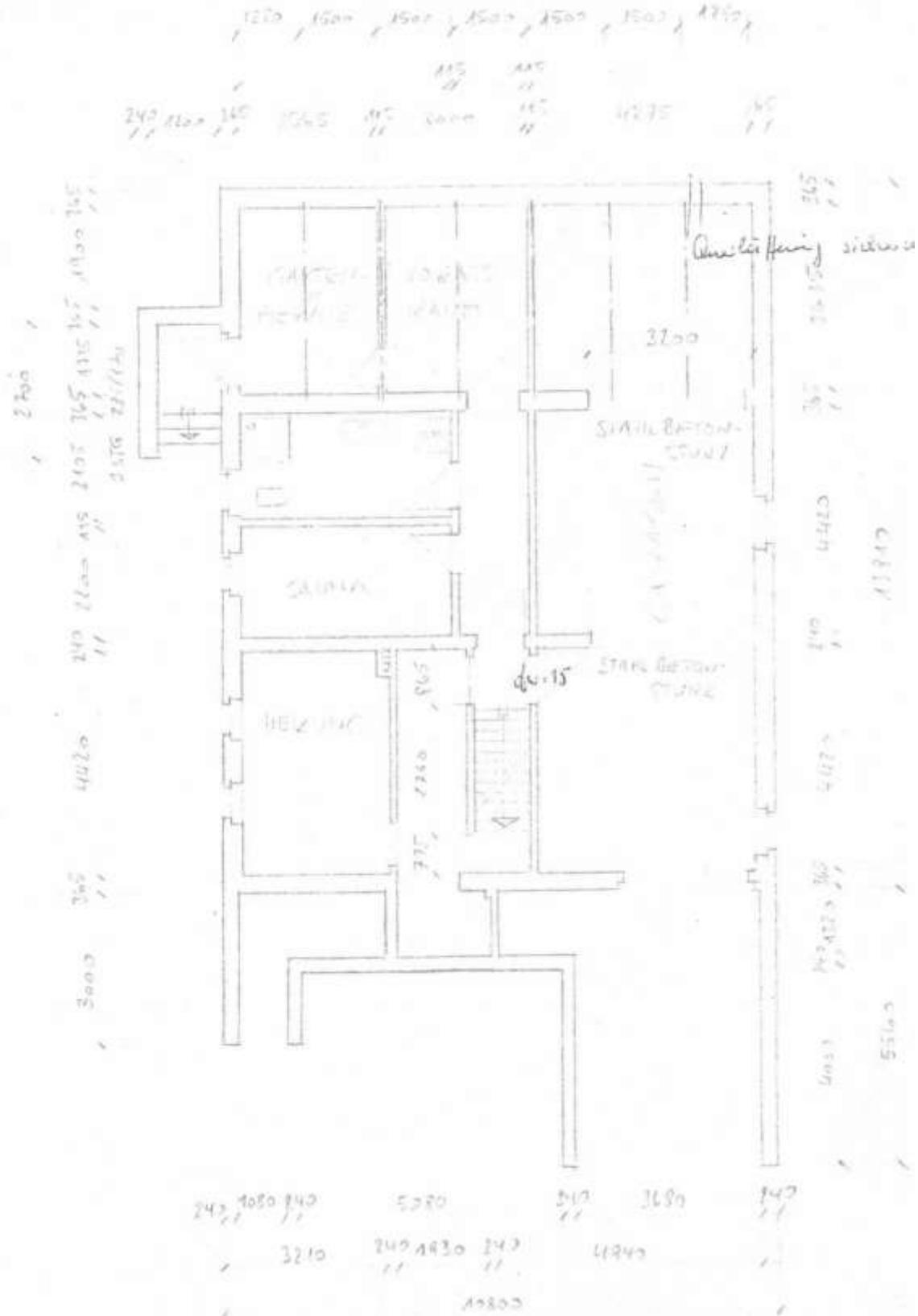
Blick über die straßenseitige Einfriedung auf die Rampe mit anbindender Kellergarage in der straßenseitigen Gebäudefront



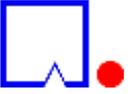
Blick über die straßenseitige Einfriedung in den rechten Bauwich des Einfamilienhauses mit Kellergarage links im Bild



F. ANLAGEN



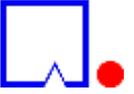
KG gem. Prüfbescheid Nr. 08/90/B/ 71-P v. 18.05.1990 für örtliche Angleichung für FH 108W



EFH-Grdst. Ferdinand-Buisson-Straße 37 in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)



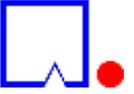
Flurkarte (fis-broker)



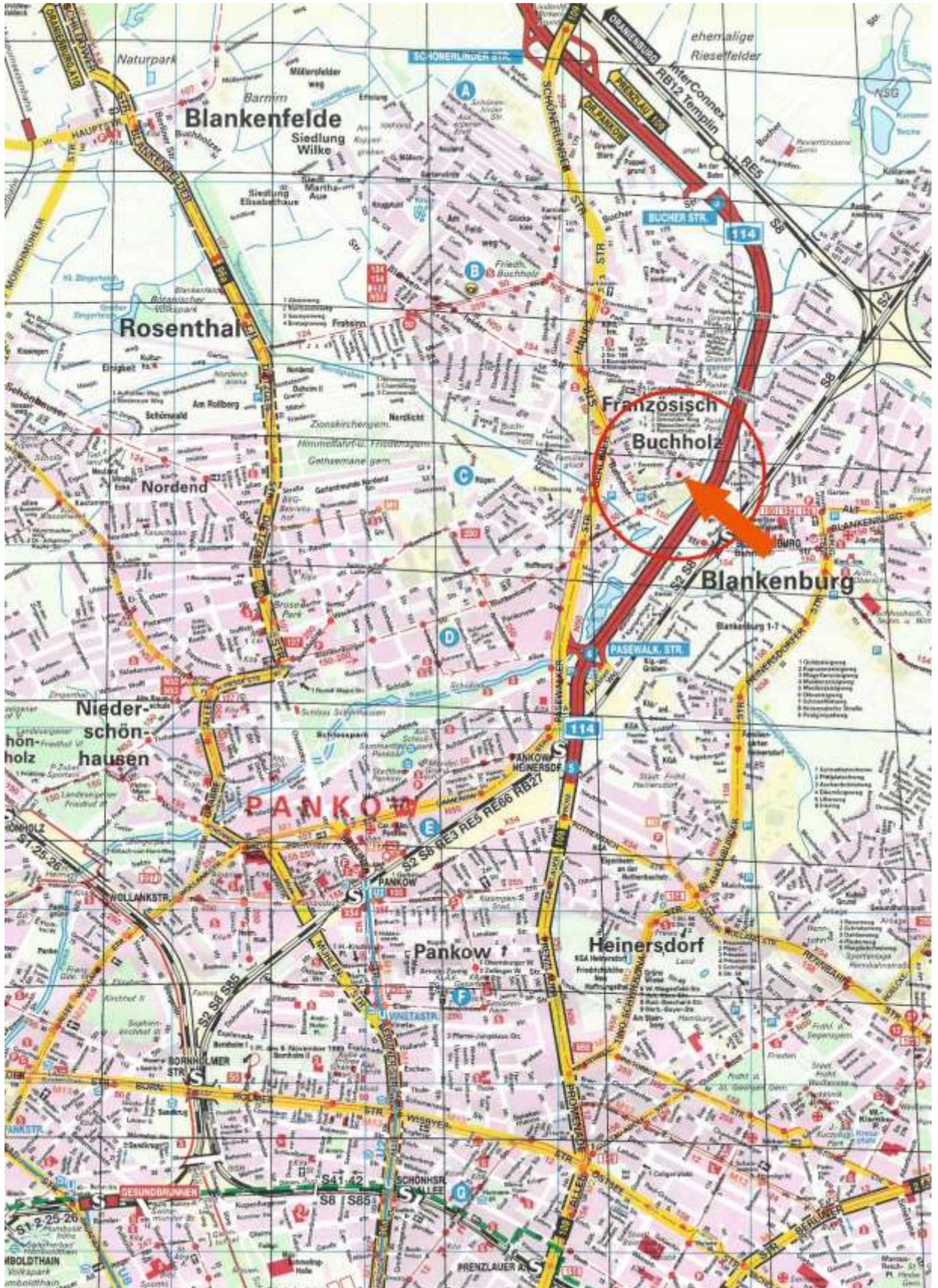
EFH-Grdst. Ferdinand-Buisson-Straße 37 in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



EFH-Grdst. Ferdinand-Buisson-Straße 37 in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern