



Gutachten Nr. 10300

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

Straße 18 Nr. 9

in

13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Pankow - Blatt 11138 N-



Blick in die Schillerstraße nach Osten



Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 mit EFH



zur Schillerstraße orientierter Hauseingang



Flurkarte (Lage des Grdst. Straße 18 Nr. 9)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Pankow
38 K 14/22 (K)**

Verkehrswert:

855.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

30.03.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	10
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	24
6. Objektbeurteilung	30
C. Bewertung	31
1. Bewertungsgrundlagen	31
2. Bodenwert.....	33
3. Sachwert.....	34
4. Ertragswert.....	39
5. Verkehrs-/Marktwert.....	41
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	44
E. Fotoseite.....	48
F. Anlagen	A1

4 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) in Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow) als Eckgrundstück im Bereich einer Straßenbahn-Endhaltestelle in einem Sackgassenabschnitt der Schillerstraße mit Straßenbahn-Wendeschleife unmittelbar vor dem hier betroffenen und Grundstück u.a. an einer untergeordneten Quartierstraße mit an das Bewertungsobjekt unmittelbar angrenzendem Gewerbegebiet und benachbartem Speditionsbetrieb mit auf den Nachbargrundstück aufstehender hoch aufgehender großflächiger Sheddachhalle in bereits dezentraler Stadtlage in einem einfachen Wohngebiet und einfacher Wohnlage.

Das auf dem 936 m² großen Grundstück aufstehende 1½-geschossige voll unterkellerte Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach und Spitzboden wurde in sogen. Eigenleistung in den Jahre 1958 bis 1960 errichtet (Nutzungsaufnahme im Januar 1961) - Anfang der 2000er Jahre bis vermtl. 2017 erfolgten umfangreiche Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit Erneuerung der Dachdeckung und Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern, Anbau eines Windfangvorbaus, Umbau des Kellergeschosses, Ausbau des Spitzbodens zu Hobbyzwecken und Anbau eines Wintergartens zuletzt vermtl. im Jahre 2017. Zusätzlich wurden im Garten vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze verschiedene Schuppen und ein Garten-Schwimmbaden hergerichtet und ein befestigter ungedeckter PKW-Stellplatz mit Zufahrt von der Schillerstraße aus anstelle einer vormals vorhandenen Kellergarage hergestellt.

- **Zuschnitt:**

Das Erdgeschoss weist 3 Zimmer, Wintergarten, Küche, Flur, Diele und Windfang auf. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Zimmer, Diele mit Bodenluke und Badezimmer - aus dem unter ca. 50° symmetrisch geneigten Satteldach ist der Spitzboden als Dachstudio zu Hobbyzwecken über eine Anstalleiter zugänglich.

im Kellergeschoss befinden sich gesamt 4 Räume u.a. als Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum - eine ehemals vorhandene Kellergarage ist entfallen.

- **Grundstücksgröße:**

Das Eckgrundstück (Flurstück 246) umfasst eine Fläche von 936 m² und wird von 2 Straßen erschlossen.

Im Sinne einer wirtschaftlich zweckmäßigen Verwertung des Grundstücks ist dem Wohngebäudebestand eine Umgriffsfläche von 400 m² zuzuschreiben und die weiteren 536 m² Grundstücksfläche als Baulandreserve vorzuhalten bzw. im Zuge einer Realteilung abzuspalten, womit sämtliche Nebengebäude und das Gartenschwimmbaden vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ggf. untergehen.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind 2 Aufassungsvormerkungen für das Land Berlin wegen Straßenlandabtretungen, ein Zwangsverwaltungs- und ein Zwangsversteigerungsvermerk verzeichnet - die Aufassungsvormerkungen dürften bereits obsolet sein.

Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast belegt. Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet.



- **Ausstattung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist einen vermtl. insgesamt bereits zeitgerechten, aber durchschnittlichen Ausbaustandard insbesondere aufgrund der in den 2000er Jahren vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen auf. Es sind eine zeitgerechte Gas-Zentralheizung vermtl. mit Gas-Kombitherme und Vorwandinstallationen nebst Plattenheizkörpern sowie zentraler Warmwasserversorgung und zeitgerechte Sanitär- und Küchenausstattungen sowie vermtl. weitgehend erneuerte Ver- und Entsorgungsleitungen und Elektroinstallationen vorhanden. Allerdings konnten diesbzgl. Feststellungen durch den Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nebst aufstehendem Wohngebäude nicht getroffen werden, so dass diesbzgl. Annahmen getroffen wurden.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist in Ansehung der vorhandenen Außenwandumfassungen noch aus dem ursprünglichen Bestand ohne Wärmedämmverbundsystem o.ä. trotz bereits vorhandenen Kunststoff-Isolierglasfenstern und der Erneuerung der Dachdeckung mit vermutlicher Dämmung der Dachschalen nachteilig.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Planunterlagen bzw. der vom tatsächlichen Bestand nach Sachlage partiell abweichenden Bauvorlagen mit ca. 105,07 m² im Erd- und Dachgeschoss. Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss incl. Windfang- und Wintergarten-Vorbau ca. 71,30 m² und auf das Dachgeschoss ca. 33,77 m². Im Spitzboden befindet sich zusätzlich ein sogen. Dachstudio zu Hobbyzwecken mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von ca. 4,59 m².

Die Kellergeschossfläche entspricht etwa der Erdgeschossfläche im Bereich des Gebäudestamms von rd. 55,00 m².

Neben verschiedenen Schuppen und einem Garten-Schwimmbaden ist 1 ungedeckter PKW-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart. Das betroffene Grundstück selbst und das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude wurden bis zum Ableben der Grundstückseigentümerin am 07.02.2023 durch diese selbst eigengenutzt, wobei in dem Haushalt nach Sachlage auch eine Tochter und ein Enkelkind wohnansässig waren und nach Sachlage weiterhin sind.

Ein Mietverhältnis liegt aber nach vorliegendem Inbesitznahmebericht des zuständigen Zwangsverwalters bzw. nach Auskunft der wohnansässigen Tochter der verstorbenen Grundstückseigentümerin nicht vor.

Insoweit besteht in gewisser Weise eine Eigennutzung fort, so dass für das Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die kurzfristig freie Verfügbarkeit zugunsten eines Erstehers zur Eigennutzung oder ggf. Vermietung zugrunde gelegt wird.

- **Erhaltungszustand:**

Der Erhaltungszustand des Einfamilienhauses ist nach örtlichem Eindruck lediglich mit Blick aus dem Straßenraum zufriedenstellend - allerdings liegen kleinere Mängel und energetische Nachteile vor. Insbesondere die Freiflächen des Grundstücks sind partiell vernachlässigt.

Der Instandsetzungsaufwand für das Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus ist mit rd. 15.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 30.03.2023 nach § 194 BauGB:
(Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

855.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 01.03.2023 mit Verfügung vom 02.03.2023 sowie Posteingang am 10.03.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246), Pankow Blatt 11138 N, in 13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 14/22 (K)
- **Wertermittlungstichtag:**
30. März 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
30. März 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 30.03.2023
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Nach vorliegender Sterbeurkunde des Standesamtes Pankow vom 28.02.2023 ist die Grundstückseigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2 bereits am 07.02.2023 verstorben.

Nach Auskunft aus der Nachbarschaft und Vermutung der zuständigen Zwangsverwaltung soll eine Tochter der Verstorbenen als Abkömmling und insoweit vermtl. Erbin bzw. ggf. Miterbin des Grundstücks auf dem Anwesen wohnansässig sein.

Allerdings konnte anlässlich des Ortstermins die insoweit dort wohnansässige Besitzerin des Grundstücks nicht angetroffen werden. Ebenso konnten anlässlich des Ortstermins der gerichtlich bestellte Zwangsverwalter oder weitere Verfahrensbeteiligte nicht angetroffen werden.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) nebst aufstehendem Einfamilienhaus war insoweit anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich, so dass eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes durch den Unterzeichneten nicht erfolgen konnte.

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

Der rückwärtige Grundstücksteil mit aufstehenden Schuppen und Gartenhaus etc. konnte tatsächlich aber anlässlich des Ortstermins von der das Grundstück gleichfalls anbindenden Straße Schillerstraße aus mindestens partiell in Augenschein genommen werden.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Pankow, Blatt 11138 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
131, 246 (936 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
936 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche, Gartenland, Niederschönhausen, Straße 18 Nr. 9 (gemäß Grundbuch)
[Straße 18 9 gemäß Liegenschaftskataster]
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Auflassungsvormerkung hinsichtlich einer Teilfläche von ca. 5 qm für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 12. Januar 1999 (UR-Nr. 6/99 des Notars Dr. Werner Haring) im Rand vor Abt. III Nr. 1 mit Eintragungsdatum vom 06.10.1999

Auflassungsvormerkung für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 12. Januar 1999 (UR-Nr. 6/99 des Notars Dr. Werner Haring) mit Eintragungsdatum vom 06.10.1999

Zwangsverwaltungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 06.02.2023

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 09.02.2023

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des hier betroffenen Eckgrundstücks Straße 18 (Flurstück 246) ist etwa rechteckig.
Die Frontlänge des Grundstücks zur Straße 18 beträgt ca. 19,00 m und die Straßenfrontlänge zur Schillerstraße ca. 43,00 m, wobei die Straßenfront zur Schillerstraße über ca. 24 m Länge leicht schrägwinklig zur Straßenfront der Straße 18 verläuft und über weitere ca. 19 m Länge



etwa parallel zur rechten bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze auf die rückwärtige bzw. nord-östliche Grundstücksgrenze zuläuft.

Die rückwärtige zur Straßenfront an der Straße 18 parallel verlaufende nord-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 21,00 m auf. Die Grundstückstiefe entlang der rechten bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zur Straßenfront der Straße 18 ca. 43 m.

Die größte Breite beträgt in etwa mittlerer Tiefe des Grundstücks im Knickpunkt der nord-westlichen bzw. linken Grundstücksgrenze zur Schillerstraße ca. 23 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,3 - die jeweilige Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des hier betroffenen Eckgrundstücks (Flurstück 246) sind bei hier vorliegender Bebauung als freistehendes Einfamilienhaus zufriedenstellend.

Das Grundstück ist mit gegenwärtigem Gebäudebestand allerdings bauplanungsrechtlich nicht voll ausgenutzt, so dass eine Realteilung in Betracht kommt.

- **Bauwich:**

Im rechten Bauwich des 1½-geschossigen Einfamilienhauses mit steil unter ca. 50° geneigtem symmetrischem Satteldach beträgt der Grenzabstand ca. 4,00 m. Der Grenzabstand auf die rückwärtige bzw. nord-östliche Grundstücksgrenze beträgt knapp 30,00 m entsprechend der Gartentiefe hinter dem Wohngebäude.

Die Vorgartentiefe zur Straße 18 beträgt ca. 5,00 m. Die Vorgartentiefe im linken Bauwich zur Schillerstraße beträgt im Bereich des Gebäudestamms ca. 7,50 m bis 8,50 m und im Bereich der straßenseitigen Auskofferung als Windfangvorbau i.M. ca. 6,50 m (siehe anliegende Flurkarte).

Eine Grenzbebauung von benachbarten Grundstücken aus liegt zu dem hier betroffenen Grundstück nach örtlichem Eindruck und amtlicher Flurkarte mit Aktualität vom 12.03.2023 nicht vor.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist zum jeweils anbindenden Straßenraum insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit mäßigen Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich weiträumig diluvialer Geschiebemergel, alluvialer Talsand sowie Torf, Sand und Faulschlamm nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971)

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser auf dem hier betroffenen Grundstück besteht hiernach nicht. Allerdings besteht eine Grundwassergefährdung.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009) beträgt der Flurabstand des Grundwassers insbesondere großflächig im hinteren Gartenteil bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze und in einem Teilbereich vor der zur Schillerstraße orientierten Grundstücksgrenze mit Streckung bis in den Bereich des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes ca. 2,00 m bis 2,50 m. Im Bereich der Standfläche des Gebäudes liegt der Flurabstand hiernach weitgehend zwischen 2,50 m und 3,00 m.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.



Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 21.03.2023 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

- **Entwicklungszustand:**

Nach diesseitiger Ermittlung 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 für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 34 BauGB.

Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch 1- bis 3-geschossige Wohnbebauung westlich des östlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiets, womit eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß 4 BauNVO vorzunehmen ist.

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 hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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 ist ein weiträumiges Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und tatsächlich bereits unmittelbar hinter der nord-östlichen bzw. rückwärtigen Grenze des hier betroffenen Grundstücks vorhanden.

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

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



Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 91,19 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 63 vom 19.03.1958 sowie anhand örtlich aufgenommener Fotos u.a. bzgl. des Anbaus eines Wintergartens und vorliegender Satellitenaufnahmen (google earth) ohne Dachraum als Rohdachboden bei $< \frac{2}{3}$ der Dachraumfläche $\geq 2,30$ m l.H. als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GV Bl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,097 bzw. rd. 0,1 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 91,19 m² mit einer GRZ von 0,097 bzw. rd. 0,1 (ohne Schuppengebäude etc.) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 936 m² (Flurstück 246).

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

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachraumausbau ist vorhanden - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist nach Sachlage auch im Bereich der ehemaligen Kellergarage mit davor belegtem Lichtgraben nicht vorhanden):

$91,19 \text{ m}^2 + (75,25 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 147,63 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss und anteiliger Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss, ohne Spitzboden) ohne Ansatz der Kellergeschossfläche bei über Terrain liegenden Fenstern aber unzureichender Raumhöhe mit einer wGFZ von 0,158 bzw. rd. 0,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von 0,097 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 936 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

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

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



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

- **Erschließungszustand:**

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

Das hier betroffene Grundstück ist vermtl. bereits in den 1950er Jahren an die Frisch- und Schmutzwasserkanalisation angeschlossen worden.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück in der Straße 18 und in der Schillerstraße ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird allerdings auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow vom 20.03.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Straße 18“ und „Schillerstraße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1090 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der jeweiligen Straßen sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

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

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen sind in der vorliegenden Bescheinigung nicht gemacht worden und konnten auf die diesseitige Anforderung vom 10.03.2023 per Fax bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Gemäß Abt. II Nrn. 2 und 3 (Auflassungsvormerkungen vom 06.10.1999) des vorliegenden Grundbuches sind von dem Grundstück Straßenlandabtretungen erforderlich (s.o.), deren Umfang aber nicht bekannt geworden ist. In Ansehung der vorliegenden Erschließungsbeitragsbescheinigung ist offenbar Straßenland nicht mehr abzutreten, so dass die Auflassungsvormerkungen offenbar obsolet sind.



- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 22.03.2023 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.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Straße 18 Ecke Schillerstraße (Flurstück 246) befindet sich in nord-östlicher Randlage des Ortsteils Niederschönhausen noch vergleichsweise zentral im nord-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Pankow deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal beträgt ca. 90 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz ca. 530 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 1.320 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Wilhelmsruh ca. 2.640 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Pankow liegen.

Die Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück zu dem gleichfalls westlich angrenzenden Ortsteil Reinickendorf im Bezirk Reinickendorf beträgt ca. 3.350 m.

Das hier betroffene Grundstück weist mit ca. 2.550 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenen alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 4.700 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 7.900 m südlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 11.000 m südwestlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Die kürzeste Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks mit angrenzender Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 4.750 m (Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) befindet sich als Eckgrundstück auf der östlichen Seite der Straße 18 im Abschnitt zwischen Fritz-Reuter-Straße in ca. 210 m Entfernung südlich und unmittelbar an der das Grundstück nördlich anbindenden Schillerstraße bzw. auf der südlichen Seite der Schillerstraße im Abschnitt zwischen Straße 18 und der in ca. 40 m Entfernung östlich vor dem ausgewiesenen Gewerbegebiet als Sackgasse auslaufenden Schillerstraße. Unmittelbar gegenüber dem Grundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Schillerstraße eine großflächige Wendeschleife mit Endhaltestelle einer Straßenbahnlinie.

Bei der Schillerstraße handelt es sich um eine Quartiersammelstraße u.a. zu den anbindenden Wohnquartieren und dem am östlichen Ende der Schillerstraße unmittelbar anbindenden Gewerbegebiet mit dort belegenen Lagerbetrieb einer großen Speditionsfirma, deren Zufahrt im



Wesentlichen allerdings von der Buchholzer Straße aus erfolgen dürfte (das Rolltor zur Schillerstraße ist offenbar stillgelegt), sowie mit Gleisverkehr einer Straßenbahnlinie, die eingleisig im Pendelverkehr die Schillerstraße frequentiert.

Die Schillerstraße bindet das Quartier respektive das hier betroffene Grundstück in ca. 690 m Entfernung an die Dietzgenstraße (B96a) an, die gleichfalls in das Ortsteilzentrum führt (s.o.).

Bei der Straße 18 handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit nur geringem Verkehrsaufkommen (30-km/h-Zone) zwischen Schillerstraße und Fritz-Reuter-Straße bzw. Durchfahrt über die hierzu parallel verlaufende Charlottenstraße zum Selma- und Paul-Latte-Platz mit anbindender Beuth- und Buchholzer Straße, wobei es sich bei der Buchholzer Straße um eine örtliche Durchgangsstraße zwischen dem Ortsteilzentrum von Niederschönhausen im Bereich der Dietzgen- und Hermann-Hesse-Straße bzw. im Bereich des Pastor-Niemöller-Platzes im Süd-Westen und dem Ortsteil Französisch Buchholz im Nord-Osten handelt.

Verkehrslärmbelastungen von der Schillerstraße aus liegen mindestens temporär aufgrund des Straßenbahn-Schienenverkehrs vor. Nennenswerter Kraftfahrzeugverkehr ist weder in der Schillerstraße noch in der Straße 18 zu verzeichnen. Allerdings liegen deutliche Abrollgeräusche auch einzelner Kraftfahrzeuge aufgrund der in der Straße 18 auf dem Fahrdamm vollständig und in der Schillerstraße mindestens teilweise vorhandenen Kopfsteinpflasterung vor - im Bereich des Straßenbahngleises ist der Streckenabschnitt der Schillerstraße auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks asphaltiert.

Gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den an die Straße 18 anbindenden Grundstücken im hier betroffenen Streckenabschnitt (Haus Nr. 9) um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärminde x L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärminde x 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.

Störende Gewerbebetriebe im Nahbereich bzw. auf dem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück sind nach Sachlage vorhanden, wobei aufgrund des auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück ansässigen Speditionsbetriebs vermtl. lediglich Fahrzeuggeräusche von LKW und ggf. Gabelstaplern o.ä. vorliegen. Allerdings konnten anlässlich des Ortstermins diesbzgl. Geräusche nicht verzeichnet werden.

Störender Fluglärm liegt nach Schließung des Flughafens Tegel im November 2020 nicht mehr vor. Überflüge sind nach Betriebsaufnahme des Flughafens BER im Nahbereich nicht mehr vorgesehen.

Die Straße 18 weist trotz der mit 9,50 m geringen Breite gegenläufigem Richtungsverkehr bei jeweils einem Fahrstreifen auf, wobei seitlich alternierend geparkt wird, so dass im Bereich geparkter Fahrzeuge lediglich ein Fahrstreifen verbleibt.

Der Fahrdamm weist Kopfsteinpflasterung auf. Bürgersteige sind mit Bordsteinen abgesetzt und unbefestigt bzw. lediglich mit gestampftem Lehmboden und partiell Rasenwildwuchs o.ä. belegt. Sonstiges Straßenbegleitgrün ist nicht vorhanden - von den Vorgärten der anliegenden Grundstücke reicht Vegetationsbestand teilweise bis in den Straßenraum.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Straßenkanalisation u.a. mit Gullys ist vorhanden.

Die Schillerstraße weist bei ca. 15,50 m Fahrdammbreite gleichfalls gegenläufigen Richtungsverkehr auf, wobei der Streckenabschnitt vor dem hier betroffenen Grundstück als Sackgasse ausgelegt ist.

In dem hier betroffenen Streckenabschnitt weist der Bereich des Gleiskörpers der Straßenbahn Asphaltbelag und seitlich hiervon gleichfalls Kopfsteinpflasterung auf. Auf der dem hier betroffe-



nen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite koffert der Fahrdamm partiell als Parkstreifen aus und ist hier gleichfalls mit Kopfsteinpflasterung befestigt. Auf der südlichen Seite des Fahrdamms ist ein Parken auf dem Fahrdamm aufgrund des Luftraumprofils der passierenden Straßenbahn bei unzureichender Breite des verbleibenden Fahrdamms nicht möglich. Im weiteren Verlauf befindet sich eine Haltestelle und der zweigleisige Streckenabschnitt bis zur Weiche zur eingleisigen Strecke in der Schillerstraße ist beidseitig ohne Parkmöglichkeiten. Danach ist für den ruhenden Verkehr lediglich ein Parkstreifen auf der südlichen Seite der Schillerstraße verfügbar, da sich der Gleiskörper dort deutlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet.

Im Straßenraum der Schillerstraße sind Bürgersteige gleichfalls mit Bordschwellen abgesetzt und die Fußwege mindestens auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks mit Betonwegeplattierung noch aus DDR-typischer Produktion befestigt. Seitlich hiervon sind unbefestigte Rasenblanketts mit Rasenwildwuchs bzw. Spontanvegetation vorhanden. Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite ist ein Bürgersteig nicht vorhanden - hier befindet sich hinter der Bordschwelle eine tiefer Grünsteifen durchweg mit Spontanvegetation mit Rasenwildwuchs und Buschwerk sowie teilweise aufgehendem Baumbestand.

In der Schillerstraße befindet sich an separaten Stahlmasten eine Oberleitung für den Straßenbahnverkehr u.a. mit Masten unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück.

In der Schillerstraße befinden sich außerdem Betonmast-Laternen noch aus DDR-typischer Produktion und in der Straße 18 einfachere Mastlaternen mit DDR-typischen Aufsatzleuchten.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Schillerstraße gleichfalls unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Straßenkanalisation u.a. mit Gullys ist auch hier vorhanden. Im weiteren Streckenverlauf der Schillerstraße ist westlich der Straßenbahn-Wendescheife trotz der vorhandenen Oberleitungen für die Straßenbahn hochstämmiger Straßenbaumbestand vorhanden.

Bei der Bebauung im Quartier handelt es sich beidseitig der Straße 18 durchgehend um einfache giebelständige 1½-geschossige Einfamilienhäuser aus der Vorkriegszeit bzw. weitgehend vermtl. aus den 1950er und 1960er Jahren.

Unmittelbar hinter der Einfamilienhausbebauung auf der östlichen Seite der Straße 18 bindet ein weiträumiges Gewerbegebiet mit großflächigen, hoch aufgehenden Hallen als Lagerhallen und ehemalige oder ggf. noch betriebene Produktionshallen u.a. mit großer Sheddachhalle unmittelbar hinter dem hier betroffenen Grundstück an. Nördlich an der nördlichen Kopfseite der Straße 18 im Einmündungsbereich in die Schillerstraße bindet eine geräumige Straßenbahnwendescheife mit weitgehendem Grünbesatz an und dahinter befindet sich ein Einfamilienhausgebiet mit bereits weitgehender Neubebauung erst aus den letzten rd. 10 bis 30 Jahren. Ab der Straßenbahn-Wendescheife ist auf der südlichen Straßenseite zunächst noch ein 1½-geschossiger Neubau aus den vergangenen rd. 20 Jahren als Einfamilien-Doppelhaushälften vorhanden und dahinter und auch gegenüber befinden sich an der Schillerstraße nach Westen durchweg mindestens 3-geschossig aufgehende Mehrfamilienhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie in größerer Entfernung auch moderne 4½-geschossige Mehrfamilienhaus-Neubauten bzw. auch entsprechende Wohn- und Geschäftshäuser.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine einfache Wohnlage in dezentraler Stadtlage, wobei das bauliche Umfeld insgesamt einfach und der weitere Stadtraum im Nahbereich unwirtlich wirkt.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht unmittelbar mit der das Grundstück anbindenden Schillerstraße mit Streckenführung zu der in ca. 950 m Entfernung anbindenden Dietzgenstraße (B96a) u.a. mit Streckenführung unmittelbar in das Ortsteilzentrum von Nieder-



schönhausen und das von Pankow bzw. mit weiterer Streckenführung das von Prenzlauer Berg und in die Berliner City.

Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks mit Straßenbahnhaltestelle und in ca. 950 m mit weiteren Straßenbahn- und Bushaltestellen. Eine S- und U-Bahnstation befindet sich erst im Ortsteilzentrum von Pankow.

- **Soziale Infrastruktur:**

Ein nennenswertes Versorgungsangebot unmittelbar im Quartier ist nicht zu verzeichnen - eine Verdichtung einzelner weniger Geschäfte für die tägliche Versorgung steht im weiteren Verlauf der Schillerstraße ab ca. 250 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Ein etwas besseres Angebot findet sich auf der nahen Dietzgenstraße u.a. mit verschiedenen Lebensmitteldiscountern etc. - ein deutlich besseres Angebot findet sich im Ortsteilzentrum von Pankow (Breite Straße u.a. mit Einkaufszentrum „Rathaus-Center Pankow“ und regelmäßigem Wochenmarkt) sowie im Ortsteil Prenzlauer Berg u.a. mit Einkaufszentrum „Schönhauser Allee Arcaden“ ab rd. 2,5 km bzw. 4,7 km Entfernung (Luftlinie) sowie u.a. im Bereich des Alexanderplatzes bzw. in der City.

Im Nahbereich befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. - ebenso steht medizinische Versorgung mit gutem Angebot im Nahbereich bzw. im Ortsteil u.a. mit mehreren niedergelassenen Ärzten sowie einer Klinik im angrenzenden Ortsteil Pankow an der Breite Straße zur Verfügung.

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Brosepark befindet sich von dem hier betroffenen Bewertungsobjekt in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung.

Die Panke ist in ca. 1.300 m und der Schlosspark Niederschönhausen ab ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Der Volkspark Schönholzer Heide ist in entsprechender Entfernung erreichbar.

Im Nahbereich befinden sich außerdem verschiedene Laubenkoloniegebiete.

Die Entfernung zu den an die Metropole angrenzenden landwirtschaftliche genutzten Freiflächen im angrenzenden Bundesland Brandenburg im Landkreis Oberhavel im Bereich der angrenzender Gemeinde Glienicke/Nordbahn beträgt ca. 4.750 m (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1960

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses als konventioneller Mauerwerksbau mit vollständiger Unterkellerung nebst Kellergarage und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Errichtung einer Gartenterrasse in sogen. Eigenleistung gemäß Bauschein Nr. 63 vom 19.03.1958 mit Rohbauabnahme am 14.05.1959 und Gebrauchsabnahme am 12.01.1961.

Die Baugenehmigung umfasste den zeitgleichen Anschluss an die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation.

2000

erfolgte vermtl. die Neueindeckung des Daches ggf. mit neuer Dämmung und der Spenglerarbeiten nebst Erneuerung der Schornsteinstiegen und eines Schornstiefegerausstiegs im Spitzboden sowie der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern und einer neuen Hauseingangstür. Vermt. wurden im Rahmen der Maßnahmen weitere Mod./Inst.-Maßnahmen an dem Gebäude vorgenommen, wobei vermtl. auch mediale Ver- und Entsorgungsleitungen ausgetauscht bzw. erneuert worden sind bzw. die Heizungsanlage respektive offenbar vormals vorhandene Gamat-Außenwandheizgeräte und Foron-Gas-Durchlauferhitzer o.ä. ggf. gegen eine zeitgerechte Gas-Kombitherme ausgetauscht worden sein dürften.

2004

erfolgte vermtl. die Herstellung eines ca. 8,50 m x 4,50 m großen Schwimmbeckens nebst umgebender Pflasterung und geräumigen Terrassenflächen vor der rückwärtigen respektive östlichen Grundstücksgrenze nebst Errichtung eines ca. 2,50 m x 2,50 m großen Schuppen ggf. für das Schwimmbecken-Zubehör in der süd-östlichen Grundstücksecke nach Durchsicht der Bauakte offenbar jeweils ohne Baugenehmigung.

2010

erfolgte vermtl. die Errichtung eines Windfangvorbaus über der Podestfläche der zum linken Bauwich orientierten Hauseingangstreppe bzw. ggf. die Erneuerung der Hauseingangstreppe nebst Erneuerung der Podestfläche mit Unterbau.

Zeitgleich dürften der Einbau von 2 liegenden Fenstern in der nord-westlichen Dachfläche im Spitzboden und der Einbau eines größeren liegenden Fensters in der süd-östlichen Dachfläche im Spitzboden (hier anstelle eines kleineren Schornstiefegerausstiegs) neu eingebaut worden sein.

Zeitgleich ist ggf. eine bauliche Veränderung des Kellergeschosses im Bereich der ehemals vorhandenen Kellergarage durch Abgrabung eines Lichtgrabens nebst Stützmauer vor der Fensterfront und ggf. Kelleraußentreppe sowie Einbau einer thermisch getrennten Fenster- bzw. Fenster-/Türanlage mit Doppelflügeln vorgenommen worden. Im linken Bauwich ist gleichfalls eine großflächige Stellplatzfläche für einen PKW-Stellplatz mit Betonsteinpflasterung versiegelt worden. Im Rahmen der Maßnahmen wurden vermtl. gleichfalls die straßenseitigen und zum rechten Nachbargrundstück orientierten Einfriedungen als Stabmattenzaun u.a. mit entsprechender Pforte zur Hauszuwegung und elektrisch zu betreibendem Doppelflügeltor zum PKW-Stellplatz hergestellt.

Eine Baugenehmigung für die Maßnahmen konnte in der Bauakte gleichfalls nicht vorgefunden werden.

2014

erfolgte vermtl. die Errichtung eines mindestens teilweise verschieblichen Tonnengewölbedaches für das bis dahin ungedeckte Schwimmbecken sowie die Erweiterung der versiegelten



Terrassenflächen vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze und die Errichtung weiterer 2 bis 4 Schuppen ggf. auch als Gartenhaus und Lagerschuppen etc.
Eine Baugenehmigung für die Maßnahmen konnte in der Bauakte gleichfalls nicht vorgefunden werden.

2017

erfolgte vermtl. die Errichtung eines Wintergartenanbaus im Bereich der vormals lediglich mit einer Markise gedeckten bis auf das Hochparterre angehobenen und angeböschten Terrasse als Stahl-Glas-Konstruktion mit Differenzterrasse zum Gartenniveau aus grober Kopfsteinpflasterung aus Granit-Straßenpflaster.

Eine Baugenehmigung für diese Maßnahme konnte in der Bauakte gleichfalls nicht vorgefunden werden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Eckgrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein konventionell als Mauerwerksbau errichtetes giebelständiges 1½-geschossiges freistehendes vollunterkellert Einfamilienhaus mit ehemaliger Kellergarage, die zwischenzeitlich als Hobbyraum o.ä. umgenutzt worden ist. Eine ehemals vorhandene Rampenzufahrt in das Kellergeschoss ist nicht mehr vorhanden.

Die vor der östlichen Grundstücksgrenze belegenen Schuppen mit Nutzung vermtl. auch als Gartenhäuser bzw. Lauben sind aus gesickten Blechplatten und Wellblech sowie als Holzkonstruktion mit Stülpchalung und ggf. teilweise auch massiv errichtet - diesbzgl. Feststellungen konnten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nicht getroffen werden.

Ein gleichfalls vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenes Garten-Schwimmbaden ist vermtl. mit Betonwandumfassungen bodengleich in das Gelände eingelassen und mit einem verschieblichen Tonnengewölbedach als Stahl-/Acrylglas-Konstruktion versehen. Grundstücksfreiflächen sind zu einem erheblichen Teil versiegelt bzw. als Terrassen und Schwimmbadeneinfassung sowie als ungedeckter PKW-Stellplatz angelegt.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das über Terrain aufgehende Kellergeschoss weist nach örtlichem Eindruck abweichend von den ursprünglichen Bauvorlagen eine Kelleraußentreppe mit anbindendem Lichtgraben vor der ehemals vorhandenen Kellergarage an der nord-westlichen Traufseite des Einfamilienhauses auf - zusätzlich ist das Kellergeschoss über eine Innentreppe zugänglich.

Das Gebäude ist auch im Bereich der süd-östlichen Gebäudehälfte unterkellert, die ursprünglich nicht unterkellert werden sollte. Das Kellergeschoss reicht mit einem Zementputzsockel ca. 90 cm hoch über Terrain. Die Kellerfenster liegen durchweg über Terrain.

Das als Hochparterre ca. 1,05 m hoch über Terrain aufgehende Erdgeschoss ist über eine vor der nord-westlichen Traufseite belegene Außentreppe mit 7 Steigungen und eine als Windfangvorbau entsprechend einem Wintergarten als Stahl-/Glaskonstruktion eingehaute Podestfläche zugänglich - die Hauseingangstür befindet sich in der Position des ursprünglichen Bestandes mit Orientierung zum linken Bauwich mit nunmehr vorhandenem Vorbau als Windfang.

Das Erdgeschoss ist nach Sachlage gleichfalls über eine an der gartenseitigen Gebäudefront ebenerdig zum Hochparterre angelegte Gartenterrasse bzw. einen gleichfalls nachträglich darüber errichteten Wintergarten mit in die Geländeböschung verbauter Differenzterrasse mit 7 Steigungen zugänglich.

Eine separate Garage ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich lediglich mehrere Schuppen- oder Gartenhäuser zu Lager-, Hobby- und Erholungszwecken oder als Technik-Unterstände für das unmittelbar angrenzende Garten-Schwimmbaden.



Der Grundrisszuschnitt des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Der in den linken Bauwich aus dem Gebäudestamm auskoffernde Windfangvorbau als leichte Stahl-/Glaskonstruktion im Charakter eines handelsüblichen Wintergartens ist auf einen massiven Podestunterbau der gleichfalls als Betontreppe ausgeführten Hauseingangstreppe vor der Gebäudefront errichtet und ggf. mit einer darunter belegenen Abstellkammer versehen. Hinter der an den Windfangvorbau anbindenden Hauseingangstür befindet sich der ursprüngliche Windfang innerhalb des Gebäudestamms mit hieran anbindender Tür zur Diele mit aufgehendem Treppenlauf in das Dachgeschoss sowie anbindender Sperrtür zu dem eingehausten Kellertreppenabgang sowie links anbindender Küche mit Orientierung des Fensters zur Schillerstraße nach Nord-Westen.

An die Diele bindet rechts spannend ein Arbeitszimmer mit Orientierung des Fensters zur Straße 18 nach Süd-Westen und an der Stirnseite das Wohnzimmer mit Orientierung der beiden Fenster nach Süd-Westen und zum rechten Bauwich nach Süd-Osten an.

An das Wohnzimmer bindet über eine Doppelflügel-Schiebentür mit Futtertaschen in der zwischen den Raumbereichen belegenen Wand ein Speisezimmer mit Orientierung des Fensters bzw. der Fenster-/Türanlage zu einem rückwärtig angrenzenden Wintergarten bzw. dem Garten nach Nord-Osten an. Das Speisezimmer ist über eine Sperrtür gleichfalls mit der zur Schillerstraße orientierten Küche verbunden.

Die Geschosshöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 3,03 m und die lichte Raumhöhe 2,75 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaufgang zum Dachgeschoss weist auf etwa halber Höhe eine Podestfläche und einen von hier aufgehenden weiteren Lauf mit geradem Austritt in eine Diele mit hier belegener Dachbodenluke für eine Anstalleiter sowie eine Galeriebrüstung zum Treppenloch des unteren Treppenlaufs auf.

Links spannend befindet sich mit Zugang aus der Diele ein Badezimmer mit Orientierung des stehenden Fensters in der rückwärtigen Giebelseite nach Nord-Osten zum rückwärtigen Garten und rechts spannend ein Schlafzimmer mit gleichfalls stehendem Fenster in der vorderen Giebelseite nach Süd-Westen zur Straße 18. Gegenüber dem Treppenaustritt in das Dachgeschoss befindet sich ein Kinderzimmer mit Orientierung des stehenden Fensters gleichfalls in der rückwärtigen Giebelseite nach Nord-Osten zum rückwärtigen Garten. Liegende Fenster sind im Dachgeschoss nicht vorhanden.

Die Geschosshöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,465 m und die lichte Raumhöhe 2,32 m.

Grundriss Spitzboden:

Der Spitzboden ist nach Sachlage über eine in der Decke der Diele im Dachgeschoss vorhandene Bodenluke nebst Anstalleiter zugänglich. Ggf. ist zwischenzeitlich bereits eine handelsübliche Bodenluke nebst Einschubtreppe verbaut worden, so dass ein etwas komfortablerer Zugang besteht.

Nach diesseitiger Einschätzung ist ein raumbildender Ausbau nicht vorhanden, so dass der Spitzboden einen Großraum zwischen den beiden Giebelseiten umfasst. Stehende Fenster in den Giebelseiten sind allerdings nicht vorhanden. Tatsächlich sind erst in den letzten Jahren 3 liegende Fenster in den beiden unter ca. 50° aufgehenden Dachflächen des Satteldaches neu eingebaut worden, so dass davon auszugehen ist, dass der Spitzboden zu Hobbyzwecken o.ä. als Dachstudio genutzt wird.



Die Höhe im Spitzboden bis unter die Firstpfette beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,505 m, wobei die unter 50° symmetrisch geneigten Dachflächen des Satteldaches steil abfallen.

Grundriss Kellergeschoss:

Die Kellersohle liegt ca. 2,38 m unter dem Hochparterre-Niveau - der Treppenaustritt der einläufig aus dem Hochparterre abgehenden Treppe mit ¼-kreisrund gewendeltm Austritt führt in eine Kellerdiele (ohne Fenster) mit gegenüber dem Austritt der Treppe belegener Waschküche und vermtl. hier zwischenzeitlich montierter Gas-Kombitherme. Der Raum weist 2 über Terrain liegende Fenster zur Straße 18 nach Süd-Westen und zur Schillerstraße nach Nord-Westen auf.

Links neben dem Treppenaustritt binden ein geräumiger Kellerraum mit 2 über Terrain liegenden Fenstern zur Straße 18 nach Süd-Westen und zum rechten Bauwich nach Süd-Osten an, aus dem ein weiterer Raum vor der rückwärtigen Gebäudefront mit Orientierung des hier gleichfalls über Terrain liegenden Fensters nach Süd-Osten anbindet.

Aus der Kellerdiele ist außerdem ein vor der zur Schillerstraße orientierten Außenfront belegener Kellerraum als ehemalige Kellergarage mit vermtl. Fensteranlage und -tür zu einem Lichtgraben mit anbindender Kelleraußentreppe vorhanden.

Die Geschosshöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,38 m und die lichte Raumhöhe 2,10 m.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus nach vorliegenden Plänen über 5 Zimmer, Küche, 2 Diehlen, Flur, Windfang, Wintergarten und Badezimmer sowie einen über Terrain aufgehenden Keller als Souterrain mit Kellerdiele, Hauswirtschaftskeller bzw. Heizzentrale und Hausanschlussraum sowie 3 Lager- bzw. Hobbyräume o.ä. sowie einen Spitzboden als Dachstudio mit Zugang über Anstalleiter oder Einschubtreppe.

Nebengebäude (Holzschuppen etc.):

Vor der rückwärtigen bzw. östlichen Grundstücksgrenze befinden sich verschiedene Stahlblech- und Holz- und ggf. Massivschuppen zu Lagerzwecken und ggf. als Gartenhaus bzw. Technikschuppen für das Equipment des Garten-Schwimmbeckens - Feststellungen über den tatsächlichen Bestand konnten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nicht getroffen werden.

Hinter der zur Schillerstraße orientierten Grundstückseinfriedung befindet sich auf dem Grundstück ein ungedeckter PKW-Stellplatz - eine Garage oder ein Carport ist auf dem Grundstück nach Sachlage nicht vorhanden.

• **Art der Konstruktion:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit Stampfbeton-Streifenfundamenten sowie tragenden und aussteifenden Wänden aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten.

Die Keller-Außenwände sind in 36,5 cm Stärke sowie aussteifende und tragende Innenwände in 24 cm Stärke vermtl. aus KSL/V-Mauerwerk ausgeführt - ggf. zusätzlich vorhandene leichte Wandscheidungen weisen entsprechendes Mauerwerk in 11,5 cm Stärke auf.

Die Außenwandumfassungen im Erdgeschoss (Hochparterre) weisen gleichfalls 36,5 cm starkes Ziegelmauerwerk ggf. aus KSL-, Hbl- oder Hlz-Mauerwerk nebst mineralischer Schleppputzfassade und einen Zementputzsockel in Kammputzstruktur bis über das Kellergeschoss auf. Ein Anstrich an den Fassaden ist nur im Bereich des Sockels (altrosa o.ä.) vorhanden - der darüber aufgehenden Fassadenputz ist in Naturton belassen.



Im Bereich der Giebeldreiecke des Dachgeschosses weisen die Außenwände lediglich 24 Stärke in entsprechendem Mauerwerk und mit mineralischer Schleppputzfassade auf.

Die Gründung erfolgte auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe. Die Kellersohle weist Unterbeton mit 8 cm Stärke vermtl. auf Kiesbett und vermtl. 2-lagig verklebter Bitumpappe als Sperrschicht sowie eine Trennlage mit 3 cm starkem Zementestrichboden auf. Die Decke über dem Kellergeschoss ist als Stoltedielendecke zwischen Stahlträgern mit unterseitigem Putzträger und glatt gefilztem Kalkputz und Hochofenschlacke zwischen den Trägern bzw. auf der Hohlbetondielung nebst trittfester Mineralfüllung und Papplage sowie hierauf schwimmend verlegtem Zementestrich in 5 cm Stärke nebst Linoleumbelag ausgeführt. Die Decke über dem Erdgeschoss ist nach vorliegendem Gebäudeschnitt in gleicher Weise ausgeführt.

Die Decke über dem Dachgeschoss zum Spitzboden ist in Kehlbalkeanlage als Holzbalkeneinschubdecke mit unterseitiger Holzschalung nebst Rohrputz o.ä. sowie Brettholz-Einschub in 2,5 cm Stärke zwischen den Holzbalken bzw. Zangen nebst Lagerhölzern und hierauf aufgebracht Koksaschenschüttung nach Sachlage mit Holzriemenboden ausgeführt.

Das beidseitig symmetrisch unter ca. 50° geneigte Satteldach (ohne Drempel) weist entsprechen den in den jeweiligen Dachflächen vorhandenen Schleppgauben einen zimmermannsmäßigen Abbund mit Tonziegeldeckung auf Lattung und vermtl. Unterspannbahnen anstelle eines vormals vorhandenen Mörtelverstrichs sowie vermtl. bis in den Spitzboden heraufgeführte mineralische Dämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre auf. Im Bereich des bereits vor Neuindeckung des Daches vorhandenen Dachraumausbau sind ggf. noch gedämmte raumhohe Abseitenwände als Schlackenplattenwände mit Dämmung aus Holzwoleleichtbauplatten zu den Abseiten hin vorhanden. Die Gaubenbacken weisen nach Sachlage gleichfalls einen zimmermannsmäßigen Abbund als Sandwichkonstruktion mit Faserzementschindelbekleidung (anthrazit) auf Lattung und Holzschalung sowie mineralischer Kerndämmung und innenseitiger Beplankung aus Holzwoleleichtbauplatten nebst Kalkputz auf.

Über Dach geht im Bereich des Firstes ein gemauerter Schornsteinkopf mit Zinkblecheinfassung auf. Schornsteinfegerstiegen sind aus feuerverzinktem Stahl mit entsprechenden Trittsroten ausgeführt - Spenglerarbeiten u.a. mit vorgehängten halbrunden Regenrinnen und entsprechenden Fallrohren sind aus Zinkblech. Einzelne Leiterhaken sind vorhanden - Schneefanggitter nicht.

Die Kellerinnen- und eine vermtl. vorhandene Kelleraußentreppe sowie die Hauseingangstreppe zum Windfangvorbau sind vermtl. aus Stahlbeton gefertigt - die in das Dachgeschoss aufgehende Treppe ist als Holzwangentreppe ausgeführt und weist in die Wangen eingestemmte Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Zwischengeschosspodest und vermtl. unterseitigem Rohrputz auf.

Zum Spitzboden ist gemäß Bauakte lediglich eine Bodenluke mit Zugang über Anstellleiter vorhanden - ggf. ist zwischenzeitlich eine handelsübliche Bodenluke nebst Einschubleiter eingebaut worden.

Der Windfangvorbau und der rückwärtig im Bereich der früheren Gartenterrasse errichtete Wintergarten sind nach örtlichem Eindruck in handelsüblicher serieller Stahl-/Glas-Konstruktion jeweils mit flach geneigtem Pultdach ausgeführt.

Die vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen verschiedenen Stahlblech- und Holz- und ggf. Massivschuppen sind vermtl. in sogen. Eigenleistung errichtet worden - die Art der Ausführung konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlen-



der Zugänglichkeit des Grundstücks sowie fehlender diesbzgl. Nachweise in der Bauakte nicht ermittelt werden.

- **Art des Ausbaus:**

Der Ausbau des Gebäudes ergibt sich nach diesseitigem Eindruck anlässlich des Ortstermins lediglich mit Blick aus dem Straßenraum und vereinzelter Angaben aus der Bauakte bzw. diesseitiger Annahme nach zwischenzeitlicher Veränderung des Ausbaus wie folgt:

Wände:

Die Außenwandumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen im Erd- und Dachgeschoss weisen vermtl. glattgefilzten Kalkputz bzw. im Dachgeschoss überwiegend vermtl. Schlackenplattenwände nebst aufkonfektionierten Holzwolleleichtbauplatten und gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz nebst Tapetenbekleidung auf. Im Bereich der Oberwandflächen der Fliesenbekleidungen in dem Badezimmer im Dachgeschoss sowie der Küche im Erdgeschoss sind die Wände gleichfalls glatt gefilzt und hier ggf. lediglich gestrichen.

Das Badezimmer weist vermtl. zargenhoch großformatige neuzeitliche keramische Fliesung (ggf. geschmacksneutral: weiß o.ä.) auf.

Die Küche im Erdgeschoss dürfte einen geschmacksneutral gestalteten gleichfalls großformatigen keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen aufweisen.

Das Kellergeschoss weist vermtl. Rohmauerwerkumfassungen ggf. mit einem Schlämmputz o.ä. und Anstrich (weiß) und im Bereich der früheren Garage und der Kellerdiele ggf. glatt gefilzten Kalkputz auf.

Soweit ein Kellerraum als Hauswirtschaftsraum hergerichtet ist, weist dieser ggf. gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz ggf. mit partiell vorhandenen Fliesenpaneelen im Bereich von Objektinstallationen bzw. der Stellflächen für Waschmaschine und Trockner etc. auf.

Der Bereich des Windfangvorbaus und des Wintergartens weist standardtypische Wandumfassungen als Stahl-/Glaskonstruktion mit Isolierverglasung entsprechend der insgesamt handelsüblichen Ausführung dieser Vorbauten auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Windfang-Vorbau weist nach diesseitiger Einschätzung entsprechend der davor belegenen Außentreppe keramische Fliesung (beige) auf - die Außentreppe weist auf Tritt- und Setzstufen normalformatige Keramikfliesung (beige) auf.

Innerhalb des Wohnhauses ist der Hauseingangsbereich als ursprünglicher Windfang mit anbindender Diele und den weiteren Räumen vermtl. noch mit einem Linoleumbodenbelag entsprechend dem ursprünglichen Bestand ausgestattet. Ggf. wurde zwischenzeitlich ein Vinyl-Bodenbelag oder ein Laminatboden o.ä. verlegt.

Der Wintergarten weist ggf. keramische Bodenfliesung entsprechend der Hauseingangstreppe und des Windfangvorbaus auf.

Der Treppenaufgang in das Dachgeschoss weist nach Sachlage Holz-Tritt- und Setzstufen allenfalls mit sogen. Stufenmatten auf. Im Dachgeschoss dürfte ein dem Erdgeschoss entsprechender Bodenbelag vorhanden sein - im Badezimmer ist hier allerdings abweichend nach Sachlage auf dem Nassbodenaufbau ein keramischer Fliesenboden vermtl. neu mit großformatiger Plattierung vermtl. im Dekor der Wandfliesung (geschmacksneutral: weiß) eingebaut worden.

Im Spitzboden ist vermtl. ein unbekleideter Holzriemenboden ggf. mit textilem Belag vorhanden.

Der Kellertreppenabgang weist vermtl. unbekleidete Betonstufen allenfalls mit einem staubbindernden Anstrich auf den Tritt- und Setzstufen auf. Die weiteren Kellerbereiche weisen vermtl.



gleichfalls lediglich einen Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung und allenfalls einen staubbindenden Anstrich auf.

Die Kelleraußentreppe im Bereich des Lichtgrabens vor der ehemals vorhandenen Kellergarage ist vermtl. aus Beton mit entsprechenden Tritt- und Setzstufen ohne weitere Bekleidung ausgeführt.

Decken:

Das Erdgeschoss weist vermtl. glatt gefilzten Kalkputz bzw. Styropor-Dekorplattenbekleidung o.ä. auf.

Der Dachraumbau weist an den Dachschrägen Holzwolleleichtbauplatten-Bekleidung nebst glatt gefilztem Kalkputz bzw. ggf. bereits GKF-Plattenbeplankung auf - zum Spitzboden ist die Zangenlage zwischen den Sparren in Kehlbalkenlage vermtl. mit einer Rohrputzdecke auf Holzlattung bzw. ggf. gleichfalls mit GKF-Beplankung ausgeführt.

Der Bereich des Windfangvorbaus und des Wintergartens weisen ein leicht geneigtes Pultdach in standardtypischer Ausführung entsprechend den Wandumfassungen als Stahl-/Glaskonstruktion (bzw. ggf. mit kunststoffummantelten Alu- oder Leichtmetallprofilen) mit Isolierverglasung entsprechend der insgesamt handelsüblichen Ausführung dieser Vorbauten auf.

Die Kellerdecke ist als Stahl-Hohlbetondielendecke (Stoltdielendecke) nach vorliegendem Gebäudeschnitt verputzt.

Fenster:

Die Fenster im Keller-, Erd- und Dachgeschoss des Wohngebäudes sind nach örtlichem Eindruck durchweg als thermisch getrennte Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren mit Kunststoffrollladen-Anlagen im Erdgeschoss bzw. in die Laibungen horizontal eingebauten Stangen der über Terrain liegenden Kellerfenster als Einbruchschutz eingebaut.

Die Fenster weisen Aluminium-Sohlbankbekleidungen und vermtl. Holz- oder Werzalit-Lateibänke auf.

Der Windfang-Vorbau und der Wintergarten weisen keine Rollladenanlagen auf.

Die liegenden Fenster im Dachgeschoss dürften gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster (System Velux o.ä.) ausgeführt sein. Nach örtlichem Eindruck weisen die liegenden Fenster integrierte Sonnenschutz-Jalousien bzw. -rollos o.ä. auf.

Der Wintergarten weist nach örtlichem Eindruck mit Blick aus dem Straßenraum vermtl. eine elektrisch ausfahrbare Markise mit Textil-Bespannung unter der Pultdachfläche auf.

Türen:

Die Hauseingangstür in den Windfang-Vorbau ist als Teil der Stahl-/Glas-Konstruktion des Vorbaus in die Außenwandumfassung als Rahmentür mit großflächigem Klarglas-Ausschnitt als Isolierverglasung ausgeführt.

Die eigentliche Hauseingangstür zum Gebäudestamm ist als Kunststoff-Plattentüren mit Ornamentglasausschnitt als stark getönte Isolierverglasung in historisierendem Dekor mit aufgesetzten Leisten als Füllungstür in entsprechender Zarge eingebaut. Raumtüren innerhalb des Hauses dürften noch aus dem ursprünglichen Bestand als einfache Füllungstüren (Dreifüllungstüren) in Holzfuttern und -bekleidungen nebst Lackanstrich (weiß) erhalten sein.

Im Kellergeschoss sind vermtl. gleichfalls einfache Füllungs- oder noch einfachere Brettholz-türen vorhanden. Eine nach Sachlage erst nachträglich eingebaute Kelleraußentür ist als Kunststoff-Fenstertür mit Isolierverglasung ausgeführt.

Der Wintergarten weist nach Sachlage gleichfalls eine Außentür ins Freie respektive zu einer anbindenden Differenzterrasse als Rahmentür und Teil der Wintergarten-Umfassungsflächen mit großflächigem Klarglas-Ausschnitt auf.



Zum Spitzboden ist lediglich eine Bodenluke mit Anstelleiter bzw. ggf. zwischenzeitlich eine thermisch getrennte handelsübliche Bodeneinschubtreppe vorhanden.

Elektroinstallationen:

Nach diesseitiger Einschätzung ist eine zeitgerechte Anzahl an Stromkreisen mit insgesamt vermtl. zeitgerechten Elektroinstallationen aus der Modernisierungsphase Anfang der 2000er Jahre vorhanden.

Die Elektroausstattung dürfte Unterputzverkabelung u.a. mit einer zufriedenstellenden Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen aufweisen.

Der Stromverteilungskasten mit zentraler Verteilung und vermtl. einer größeren Anzahl an Stromkreisen befindet sich nach diesseitiger Einschätzung in dem straßenseitigen Hausanschlussraum, wobei sich hier gleichfalls die Hausanschlüsse u.a. mit Elektroanschluss und Stromzähler befinden dürften.

Nach diesseitiger Einschätzung ist für das Badezimmer bereits ein FI-Schutzschalter vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Elektroleitungen vermtl. als sogen. Feuchtrauminstallationen als Mantelkabel mit Steckdosen und Lichtschaltern gleichfalls erneuert bzw. als Kabelkanal-Installation mit Steckdosen und Lichtschaltern als Aufputz-Installationen erneuert worden.

Die Rollladenanlagen sind ggf. elektrisch zu bedienen. Die im Erdgeschoss belegene Küche weist vermtl. einen Wrasenabzug mit Ventilationsrohr auf.

Inwieweit Rauchwarnmelder in den Wohngeschossen und ggf. auch im Kellergeschoss vorhanden sind, konnte anlässlich des Ortstermins gleichfalls nicht ermittelt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Rauchwarnmelder bereits eingebaut worden sind.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbandkabelanschluss u.a. mit Anschluss im Wohnzimmer und vermtl. in den weiteren Wohnräumen vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt ggf. bereits gleichfalls an. Eine ehemals vorhandene Parabolantenne für Satellitenempfang ist wieder entfernt worden.

Es ist eine einfache Klingelanlage mit vermtl. auch elektrischem Türöffner für die Toranlage der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung sowie zusätzlich offenbar eine an dem Torpfosten verwahrte einfache Funkklingelanlage vorhanden. Eine Gegensprechanlage ist nicht vorhanden.

Im Bereich der Hauszuwegung bzw. auch innerhalb des Windfangvorbaus sind an der Fassade verwahrte Außenleuchten u.a. als Hausnummernleuchte mit Steuerung über Dämmerungsschalter bzw. teilweise ggf. auch über Bewegungsmelder vorhanden.

Teilweise sind die Elektroleitungen als Mantelkabel bzw. in Kabelkanalinstallationen auf dem Fassadenputz verzogen. Zusätzlich sind an der vorderen und der hinteren Giebelseite im Sockelbereich Feuchtraum- bzw. Außensteckdosen im Bereich von Gartensprengventilen vorhanden.

Im rückwärtigen Gartenteil weisen die einzelnen vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen Schuppen mindestens im Bereich eines Gartenhauses einen elektrischen Stromanschluss u.a. mit Außenbeleuchtung auf. Zusätzlich dürfte in einem der vorhandenen Schuppen ein Anschluss für den Betrieb der elektrische Filteranlage etc. für das Schwimmbecken und das vermtl. elektrisch verschiebliche Tonnengewölbedach des Schwimmbeckens vorhanden sein.

Die Doppelflügel-Toranlage der PKW-Stellplatzzufahrt von der Schillerstraße aus ist elektrisch vermtl. über Funkfernbedienung zu steuern.



Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung vermtl. mit Brennwerttherme auf. Im Rauchgaszug der Zentralheizungsanlage ist ggf. ein Einzugsrohr vorhanden.

Die Heizungsanlage dürfte im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen Anfang der 2000er Jahre anstelle vormals vorhandener Gamat-Außenwandheizgeräte und Kohleeinzelbrenneröfen mit Kupferrohr-Vor- und Rücklaufleitungen als Vorwandinstallationen ausgeführt sein. Der Gasanschluss ist nach Sachlage erneuert worden. Es dürften zeitgerechte Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und ggf. ein sogen. Handtuchwärmer in dem Badezimmer vorhanden sein.

Inwieweit ggf. unter dem Fliesenboden des Badezimmers eine Fußbodenheizung installiert ist, konnte anlässlich des Ortstermins bzw. aus den vorliegenden Unterlagen nicht ermittelt werden.

Das Kellergeschoss ist ggf. in einem als Hauswirtschaftsraum und als Hobbyraum im Bereich der früheren Garage ausgebauten Teil des Kellergeschosses beheizbar - der wesentliche Kellerbereich ist vermtl. nicht beheizbar.

Ein vormals vorhandener 2. Schornstein ist vermtl. im Zuge der Neueindeckung des Daches abgebrochen worden.

Eine Kaminfeuerstelle o.ä. dürfte in dem Gebäude nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden sein.

Über die Heizungsanlage erfolgt nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls die Warmwasserversorgung als Gas-Kombitherme entsprechend einem Durchlauferhitzer - ein Warmwasserspeicher und eine Zirkulationsleitung sind vermtl. nicht vorhanden.

Soweit die Heiztherme im Kellergeschoss in einem ggf. vorhandenen Hauswirtschaftskeller installiert ist, dürfte hier gleichfalls ein Ausgussbecken nebst Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage verfügbar sein.

Sanitärausstattung:

Das Badezimmer im Dachgeschoss weist vermtl. neuzeitliche Objektausstattungen als bodenstehendes WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten, einen Porzellan-Waschtisch und eine emaillierte Stahlliegewanne jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur bzw. Schlauchbrause auf.

Die Sanitärobjekte in dem Gebäude sind vermtl. durchweg geschmacksneutral: weiß. Alle Armaturen sind vermtl. verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter Putz bzw. in Wandschlitzern verzogen bzw. nicht sichtbar hinter GK-Vorsatzschalen installiert.

Frischwasserleitungen sind vermtl. bereits umfassend erneuert und durchweg als Kupferleitungen oder ggf. Kunststoffverbundrohr-Leitungen ausgeführt. Abwasserleitungen und Ventilationsrohre sind ggf. gleichfall bereits als SML- oder Hart-PVC-Rohre erneuert - die Grundleitung ist vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand als Gussrohrleitung erhalten.

Für die ggf. im Kellergeschoss in einem evtl. vorhandenen Hauswirtschafts-Raum mit Nutzung auch als Heizzentrale vorhandenen Installationen als Ausgussbecken bzw. Spüle mit Zapfarmaturen bzw. Waschmaschinen-Anschluss und -Direktablauf ist ggf. eine Mobil-Hebelanlage aufgrund der Höhenlage der Kellersohle mit vermtl. unzureichendem Gefälle zum Straßenraum vorhanden.

Der Wasseranschluss weist nach Sachlage einen Wasserfilter auf. Vermutlich ist jeweils ein Bauchwasserzähler und separate Gartensprengwasserzähler für die Außensprengventile an



den beiden Giebelseiten des Gebäudes und eine Schwimmbecken-Füllarmatur sowie eine Gardendusche vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Küche im Erdgeschoss bzw. Hochparterre des Wohngebäudes weist vermtl. eine zweizeilige Einbauküchenausstattung mit den üblichen Elektrogeräten und ausreichendem Schrankraum in Ober- und Unterschränken auf. Die Küchenausstattung dürfte im Zuge der vermtl. vor rd. 20 Jahren durchgeführten Modernisierungen neu eingebaut worden und insoweit bereits abgeschrieben sein.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier unter Putz bzw. in Wandschlitzern verzogen und nicht sichtbar.

Nebengebäude:

Die vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen verschiedenen Stahlblech- und Holz- und ggf. Massivschuppen weisen vermtl. Raumumfassungen ohne raumbildenden Ausbau und nur partiell mediale Ausstattungen als Elektroinstallationen bzgl. erforderliches Schwimmbeckenequipment auf - die Art der Ausführung konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks sowie fehlender dies- bzgl. Nachweise in der Bauakte nicht ermittelt werden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte incl. des Satteldaches sowie der Vorbauten als Windfang und Wintergarten ca. 610 m³ ohne Berücksichtigung der vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen Schuppen und des gedeckten Schwimmbeckens nebst verschieblichem Tonnengewölbedach (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 240,31 m² (ohne Spitzboden aufgrund fehlender zweckmäßiger Nutzungsmöglichkeit trotz lichter Höhe unter der Firstpfette von ca. 2,40 m nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und vorliegender Flurkarte (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen weisen weitgehend Rasenflächen und Bodendeckerbewuchs u.a. als sogen. Spontanvegetation auf. In den Randbereichen ist teilweise dichtes Buschwerk und an der Grundstücksfront zur Straße 18 sowie partiell auch vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze hochstämmiger Baumbestand vorhanden. Unmittelbar an den aufgehenden Wohnhausfassaden sind teilweise Zierbeetflächen und im Bereich der Geländeböschung zu dem auf der ehemaligen Terrasse im Niveau des Hochparterres errichteten Wintergarten gleichfalls Ziergartenvegetation und niedriges Buschwerk vorhanden.

Entlang der Grundstücksfront zur Schillerstraße ist eine ca. 3,00 m hohe Thujahecke vorhanden - in einem Teilbereich sind hier innerhalb der Grundstücksfläche Holzlamellenzäune als Sichtschutzzäune zu den Schuppen und der Schwimmbeckenanlage anstelle der Hecke vorhanden.

Die Hauszuwegung von der Straße 18 aus zur Hauseingangstreppe und als Stichweg zur Doppelflügel-Toranlage der PKW-Stellplatzzufahrt von der Schillerstraße aus ist mit Natursteinplatten in Bruchsteindekor befestigt.

Weitere Zuwegungen auf dem Grundstück sind als einfache Betonwegeplattierung noch aus dem ursprünglichen Bestand als Umwegung im Vorgartenbereich zur Straße 18 und im rechten



Bauwich vorhanden. Auch im Bereich der vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen Schuppen sind Zuwegungen teilweise mit alter Betonwegeplattierung sowie auch mit Waschbetonplattierung und Kleinsteinpflaster befestigt. Die Umgriffsfläche des Garten-Schwimmbekens dürfte gleichfalls Waschbetonplattierung o.ä. aufweisen.

Die Gehwegüberfahrt von der Schillerstraße aus zum PKW-Stellplatz auf dem Grundstück ist mit Kleinsteinpflasterung befestigt. Der ungedeckte PKW-Stellplatz selbst weist Betonsteinpflasterung auf.

Grundstückseinfriedungen sind weitgehend als neuzeitliche Stabmattenzäune mit entsprechender Pforte zur Hauszuwegung und elektr. betriebener Doppelflügel-Toranlage zum ungedeckten PKW-Stellplatz vorhanden. Lediglich die Rückwärtige Grundstücksgrenze zu dem benachbarten Gewerbegrundstück weist einen einfachen Stahlrahmenzaun mit gekröpften Stahlgittergefach noch aus älterem Bestand auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befinden sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer 5-Zimmerwohnung nebst Wintergarten sowie Hauswirtschafts- bzw. Anschlussraum und Hobbyräumen im Kellergeschoss sowie einem über Anstalleiter und Bodenluke zugänglichen Spitzboden ggf. mit Ausbau als Dachstudio.

Auf den Grundstücksfreiflächen befinden sich verschiedene Stahlblech- und Holz- und ggf. Massivschuppen zu Lagerzecken und als Gartenhaus bzw. als Technischuppen für erforderliches Schwimmbekenequipment sowie ein großes Garten-Schwimmbekken nebst verschieblichem Tonnengewölbedach.

Auf dem Grundstück ist außerdem ein befestigter PKW-Stellplatz vorhanden.

- **Nutzfläche:**

Seitens der wohnansässigen Besitzerin des Grundstücks und vermtl. Erbin der erst kürzlich verstorbenen Grundstückseigentümerin oder der zuständigen Zwangsverwaltung konnten auf diesseitige Anforderung Angaben zur Wohnfläche des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses nicht gemacht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 63 vom 19.03.1958 sowie diesseitiger Einschätzung anhand örtlich aufgenommener Fotos u.a. bzgl. des Anbaus eines Wintergartens und eines Windfangvorbaus ohne Ansatz der Spitzbodenfläche ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche gemäß DIN 277 bzw. Wohnflächenverordnung auch unter Berücksichtigung des vermtl. voll anrechenbaren beheizten Wintergartens und des nach örtlichem Eindruck unbeheizten Windfangvorbaus mit hälftigem Ansatz mit insgesamt ca. 105,07 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss incl. Windfangvorbau und Wintergarten ca. 71,30 m² und auf das Dachgeschoss ca. 33,77 m².

Die wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Spitzboden beträgt ca. 4,59 m².

Die Kellerfläche entspricht etwa der Erdgeschossfläche im Bereich des Gebäudestamms mit ca. 55,00 m²

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das betroffene Grundstück selbst und das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude wurden bis zum Ableben der Grundstückseigentümerin am 07.02.



2023 durch diese selbst eigengenutzt, wobei in dem Haushalt nach Sachlage auch eine Tochter und ein Enkelkind wohnansässig waren und nach Sachlage weiterhin sind.

Ein Mietverhältnis liegt aber nach vorliegendem Inbesitznahmebericht des zuständigen Zwangsverwalters bzw. nach Auskunft der wohnansässigen Tochter der verstorbenen Grundstückseigentümerin nicht vor.

Insoweit besteht in gewisser Weise eine Eigennutzung fort, so dass für das Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die kurzfristig freie Verfügbarkeit zugunsten eines Erstehers zur Eigennutzung oder ggf. Vermietung zugrunde gelegt wird.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2022/23 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1989 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 9,00 €/m² Wfl. bis 12,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Pankow bei 11,75 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,25 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

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

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Eckgrundstück mit einer Fläche von 936 m² an einer Quartiersammelstraße in einem Sachgassenbereich mit Endstation einer Straßenbahnlinie mit Straßenbahn-Wendeschleife unmittelbar vor dem Grundstück sowie an einer untergeordneten Quartierstraße allenfalls mit Anliegerverkehr in einem kleinen Einfamilienhausquartier vermtl. weitgehend aus der Vorkriegszeit bis allenfalls in die 1960er Jahre in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet mit Ladeverkehr eines Speditionsbetriebes auf dem Nachbargrundstück mit u.a. hierdurch mindestens temporär bestehender Lärmbelastung in einem dezentralen Stadtbereich und aufstehendem nur sehr einfachen Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren mit Errichtung in sogen. Eigenleistung mit 1½ Geschossen u.a. mit ausgebautem Dachraum unter dem mit 50° beidseitig symmetrischen Satteldach mit Spitzboden und vollständiger Unterkellerung sowie vermtl. Anfang der 2000er Jahre und hiernach noch vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit Windfang-Vorbau, Wintergarten-Anbau, Einbau einer Gas-Zentralheizung und Einbau zeitgerechter Kunststoff-Isolierglasfenster sowie Neueindeckung des Daches und Herstellung eines Garten-Schwimmbekens nebst elektr. verschieblichem Tonnengewölbe mit einer Gesamtwohnfläche auch unter Berücksichtigung des voll anrechenbaren beheizten Wintergartens von insgesamt ca. 105,07 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Planvorlagen zur Baugenehmigung und überschläglicher Schätzung bzw. der offenbar ohne Genehmigung errichteten Anbauten bei 5 Zimmern, Wintergarten, Küche, 2 Dielen, Flur, Windfang und Badezimmer sowie Spitzboden mit Zugang über Bodenluke und Anstellleiter mit vermtl. wohnraumgleichem Ausbau zu Hobbyzwecken als Dachstudio mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von ca. 4,59 m² und einer Kellerfläche von ca. 55 m² mit 4 Räumen u.a. als Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum und Hobbyräumen u.a. im Bereich einer ehemaligen Kellergarage mit durchweg über Terrain liegenden Fenstern allerdings ohne eben-



erdigem bzw. barrierefreiem Zugang über eine außenliegende Hauseingangstreppe mit 6 Steigungen zzgl. Hauseingangsschwelle bei insgesamt vermtl. zeitgerechtem aber allenfalls durchschnittlichem Ausbaustand in einem sich über die vergangenen rd. 30 Jahre wenig veränderten baulichem Umfeld als Einfamilienhäuser bei zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur mit vergleichsweise nachteiliger Versorgungslage für die fußläufige kurzfristige bzw. tägliche Versorgung auch in Ansehung der Verfügbarkeit eines Garten-Schwimmbeckens mit verschieblichem Dach und der nach Mietspiegel ausgewiesenen einfachen Wohnlage ergibt sich nach diesseitiger Auffassung rd. 10,00 €/m² Wfl.

Dieser Ansatz ist auch bei einer Realteilung des Grundstücks mit einer notwendigen Umgriffsfläche für den Bestand von 227,98 m² bei einer GFZ von 0,4 bzw. unter Berücksichtigung erforderlicher Abstandsflächen von rd. 400 m² unter Ausfall der Verfügbarkeit des rückwärtigen Gartenteils mit Schwimmbecken und Schuppen etc. in Ansatz zu bringen.

Für die im Spitzboden belegene vermtl. wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche ist der hälftige Ansatz zugrunde zu legen.

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 vor dem Grundstück in der Straße 18 eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 60,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den hier auf dem Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplatz ist aufgrund der Verfügbarkeit von Stellplätzen im Straßenraum eine Miethöhe von rd. 30,00 €/Monat für den ungedeckten PKW-Stellplatz in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche des Einfamilienhauses

$$105,07 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 10,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.050,70 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare Nutzfläche im Spitzboden als Hobbyfläche

$$\frac{4,59 \text{ m}^2 \text{ Nfl.}}{109,66 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}} \times 5,00 \text{ €/m}^2/\text{Nfl.} = 22,95 \text{ €/Monat}$$

Ungedeckter PKW-Stellplatz

$$1 \text{ Stpl.} \times 30,00 \text{ €/Stpl.} = \underline{30,00 \text{ €/Monat}}$$

$$\text{Gesamtertrag} = 1.103,65 \text{ €/Monat} \quad [\approx 10,06 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}]$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der auf dem Grundstück wohnansässigen Besitzerin des Grundstücks nach dem Ableben der Grundstückseigentümerin sowie der zuständigen Zwangsverwaltung oder sonstiger



Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.

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

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

Verwaltungskosten
1 x E/ZFH x 312,00 €/a = 312,00 €/a

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
12,21 €/m² x 109,66 m² Wfl./Nfl. = 1.338,95 €/a

ungedeckter PKW-Stpl.
92,00 €/Stpl. x 1 Stpl. X ½ = 46,00 €/a

Mietausfallwagnis
13.243,80 € x 2 % = 264,88 €/a
1.961,83 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilienhaus mit einer Wohnung sowie 1 ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 14,8 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 10,06 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 109,66 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,49 €/m² Wfl./Nfl. 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. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nebst aufstehendem Einfamilienhaus etc. mit Blick lediglich aus dem Straßenraum wie folgt festgestellt werden:

- Das Regenwasser entwässert frei auf dem Grundstück unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden - ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation liegt bisher nicht vor.
- Die Fassaden weisen Naturton belassenen mineralischen Schlepplputz ohne Anstrich auf - im Bereich vormals vorhandener Gamat-Auswandheizgeräte wurden die Rauchgasstutzen ausgebaut, die Wandöffnungen verschlossen und sichtbar in abweichendem Farbton nachgeputzt.
- Im Traufenbereich zum rechten Bauwich zeigen sich kleiner Putzschäden.
- Die Holzschalung der Dachüberstände weist einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die unterste Stufe der Hauseingangstreppe weist eine deutlich abweichende Höhe der Setzstufen auf und stellt eine Stolpergefahr dar.
- Die Betonwegeplattierung der Hausumwegung ist unegal und verkantet.
- Die gärtnerische Pflege der Freiflächen des Grundstücks ist vernachlässigt.



- Im Zuge eines Neubezugs des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes sind nach Sachlage außerdem mindestens Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.
- Eine energetische Verbesserung der Außenhülle des Gebäudes dürfte geboten sein.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „gut“ mit überdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, relativ neuwertiger oder geringer Abnutzung, geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung oder Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten bis ca. 500,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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

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

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m² Wfl. und ca. 2.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.) - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern der Mod./-Inst.-Aufwand der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen respektive des aufstehenden Einfamilienhauses in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau eines Viertels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit 125,00 €/m² Wfl. zugrunde gelegt.



Für den zugrunde gelegten Mod./Inst.-Aufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 15.000,00 € entsprechend rd. 135,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz der anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche für das Grundstück von ca. 109,66 m² Wfl. wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

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

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

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

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

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

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

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der wohnansässigen Besitzerin des Grundstücks bzw. der zuständigen Zwangsverwaltung oder der sonstigen Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

- **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. 63 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Einfamilienhauses 1960) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand nach Instandsetzung (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 63 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.



Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1960 (Baujahr in den Jahren 1958 bis 1960) und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1960 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 17 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart.

Das betroffene Grundstück selbst und das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude wurden bis zum Ableben der Grundstückseigentümerin am 07.02.2023 durch diese selbst eigengenutzt, wobei in dem Haushalt nach Sachlage auch eine Tochter und ein Enkelkind wohnansässig waren und nach Sachlage weiterhin sind.

Ein Mietverhältnis liegt aber nach vorliegendem Inbesitznahmebericht des zuständigen Zwangsverwalters bzw. nach Auskunft der wohnansässigen Tochter der verstorbenen Grundstückseigentümerin nicht vor.

Insoweit besteht in gewisser Weise eine Eigennutzung fort, so dass für das Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die kurzfristig freie Verfügbarkeit zugunsten eines Erstehers zur Eigennutzung oder ggf. Vermietung zugrunde gelegt wird.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Sachlage derzeit durch den gerichtlich bestellten Zwangsverwalter, Herrn RA Christian Seekopp, Friedrich-Engels-Straße 19 in 13156 Berlin - Telefon: 030 / 014 26 57-0.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem 936 m² großen Eckgrundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit unter ca. 50° geneigtem Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken und Spitzboden vermtl. als Hobbyboden sowie vollständiger Unterkellerung des Gebäudestamms aus dem Jahre 1960 und einem 1-geschossigen nicht unterkellerten Wintergartenvorbau als Stahl-/Glaskonstruktion und einem entsprechenden Windfangvorbau vermtl. aus den Jahren 2010 und 2017 sowie einer ca. 105,07 m² großen Wohnfläche im Erdgeschoss und im Dachraum bei insgesamt 5 Zimmern, Küche, 2 Dielen, Flur, Windfang, Badezimmer und Wintergarten sowie ca. 4,59 m² wohnflächenäquivalenter Nutzfläche im Spitzboden als Hobbyfläche (Dachstudio) und ca. 55 m² Kellerfläche.

Es handelt sich um einen solide errichteten Mauerwerksbau in baujahrestypischer Ausführung aus KS- oder Hbl- oder Hlz-Mauerwerk und Stoltediendecken über KG und EG mit zeitgerechtem Ausbau, mit Mod.-/Inst.-Maßnahmen Anfang der 2000er Jahre und noch danach bis ca. 2017 u.a. mit Errichtung eines Wintergartens und eines ggf. elektrisch verschieblichen Tonnengewölbedaches eines Garten-Schwimmbekens vermtl. aus dem Jahre 2004.

Aufgrund der nur geringen baulichen Ausnutzung des Grundstücks ist zum Erhalt des Wohnhausbestandes eine Realteilung des Grundstücks geboten, so dass die diesbzgl. bezogene Umgriffsfläche rd. 400 m² umfasst (s.o.), womit eine Baulandreserve von rd. 536 m² verbleibt - Schwimmbekens und Schuppen im Bereich der Baulandreserve bleiben insoweit merkantil unberücksichtigt.



Der energische Zustand des Gebäudes ist trotz des vermuteten Einbaus eines Brennwertheizkessels/Therme der Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung sowie der vor rd. 20 Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern und der Neueindeckung des Daches vermtl. mit Ergänzung bzw. Erneuerung der Dachschalendämmung u.a. aufgrund eines fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden insbesondere im Bereich der Dachgiebel mit lediglich 24 cm starken Außenwandumfassungen nachteilig. Der Ausbaustandard dürfte ansonsten insgesamt bereits zeitgerecht sein (das Objekt war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

Nachteilig sind verschiedene vorliegende kleinere Mängel mit einem diesbzgl. Instandsetzungsaufwand und das Fehlen von Baugenehmigungen bzgl. verschiedener baulicher Veränderungen auf dem Grundstück.

Die Lage des Grundstücks ist in einem über die vergangenen rd. 30 Jahre wenig verändertem Einfamilienhausquartier mit Bebauung weitgehend aus der Vor- und Nachkriegszeit ggf. bis in die 1960er Jahre mit nur einfachen Einfamilienhäusern sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet mit hoch aufgehenden Sheddachhallen im Bereich einer Sackgasse mit Straßenbahn-Wendeschleife als einfach einzustufen.

Die technische und sozialer Infrastruktur sowie das Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf sind zufriedenstellend - das Ortsteilzentrum befindet sich gleichfalls noch im Nahbereich.

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt zufriedenstellenden Zustand auf. Kleinere Mängel sind zu verzeichnen - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Gebäudehülle nach diesseitiger Auffassung geboten.

Bei einem Nutzerwechsel sind außerdem Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten etc. erforderlich.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird bei Realteilung des Grundstücks und hierdurch verfügbarer Baulandreserve von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der 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 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2021 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 30. März 2023 festgestellt.



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

- Keller-, Erd- und Dachgeschoss-Grundriss sowie Gebäudeschnitt des 1-Familienhauses i.M. 1:50 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 63 vom 19.03.1958
- 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.

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anforderung per Fax vom 10.03.2023 seitens der zuständigen Behörde allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

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

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

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

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

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



2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - auch nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 800,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist aufgrund des ab Herbst 2022 nach deutlicher Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert. Der Richtwert wäre insoweit mit rd. 800,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten - tatsächlich handelt es sich aber bei dem Bodenrichtwert um einen Lagerichtwert, der für die hier betroffene Randlage der Richtwertzone bei vorliegender Lärmbelastung im Bereich des Grundstücks an einer Straßenbahn-Wendeschleife unmittelbar neben einem großflächigen Gewerbequartier mit bereits auf dem Nachbargrundstück aufstehender hoch aufgehender Sheddachhalle eines Speditionsbetriebes mit etlichen dort abgestellten Transportcontainern und LKW-Anhängern bzw. entsprechendem Liefer- und Ladeverkehr und hierdurch bestehender Lärmbelastung nicht in Ansatz zu bringen ist. Der angemessene Bodenrichtwert ist hier aufgrund der vorliegenden Lagenachteile um rd. 10 % zu mindern und mit rd. 720,00 €/m² in Ansatz zu bringen.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer theoretischen Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand und ggf. einer zusätzlichen Bebauung ggf. bei Realteilung des Grundstücks realisierbare Neubebauung mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) gemäß geltendem Baurecht als Ein- oder Zweifamilienhaus realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit 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 ergibt sich hiernach wie folgt:

936,00 m ² x 720,00 €/m ²	=	673.920,00 €
	rd.	674.000,00 €

Das gemäß Abt. II Nrn. 2 und 3 des vorliegenden Grundbuchs abzutretende Straßenland von 5,00 m² zzgl. einer evtl. weiteren Fläche unbestimmter Größe wird nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung der zuständigen Behörde offenbar tatsächlich nicht benötigt - zu einer Anfrage des Unterzeichneten bzgl. abzutretenden Straßenland ist keine Auskunft in der vorliegenden Bescheinigung erteilt worden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass insoweit Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.



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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in Höhe von 730,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 für eine auf den baulichen Bestand bezogene Umgriffsfläche von rd. 400 m² ohne Ansatz der Fläche der Baulandreserve von rd. 536 m² zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für die bezogene Umgriffsfläche auf dem Grundstück mit aufstehendem Wohngebäude mit:

$$400,00 \text{ m}^2 \times 730,00 \text{ €/m}^2 = 292.000,00 \text{ €}$$

3. Sachwert

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

Der Sachwert des Objektes (Einfamilienhausgrundstück Straße 18 Nr. 9 - Flurstück 246) gemäß § 35 Immo-WertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

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

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0



- Baupreisindex für Wohngebäude in Berlin (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Baupreisindex Mai 2021 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 i.d.F. von 2005 gemäß SW-RL vom 18.10.2012 (bzw. ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod./Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND \neq tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV 10 bzw. ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise wurden um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt, so dass die hierauf entfallenden Zeitwerte bzw. Wertansätze als besondere objektspezifische Merkmale erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung zu berücksichtigen sind

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

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



Sanitäreinrichtungen	1,0	7 %
Heizung	1,0	9 %
Sonstige technische Einrichtungen	1,0	6 %

Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)

	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010) (freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Keller sowie Erd- und Dachgeschoss voll aus- gebaut)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m ² BGF =	231,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m ² BGF =	150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 7 % x 1.005 €/m ² BGF =	70,35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 7 % x 1.005 €/m ² BGF =	70,35 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m ² BGF =	<u>60,30 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.005,00 €/m² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.01 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1½-geschossige, unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach (ohne Spitzboden, s.o.) 1.005,00 €/m² ./. 5 % = 954,75 €/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 1.01) ohne Berücksichtigung des Spitzbodens gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$240,31 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 229.435,97 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2021 liegt der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 147,1 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 131,7 % bzw. im Februar 2023 auf der Basis 2015 = 100 % bei 166,7 %, was einer Steigerung von 26,6 % entspricht.



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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$229.435,97 \text{ €} \times 146,98 \% : 100,0 \% = 337.224,98 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (Stufe ab 58 Jahren - hier 63 Jahre bei Baujahr 1958-1960) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 63 Jahren bzw. dem Baujahr 1958/1960 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig vom Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 63 Jahren bzw. dem Baujahr 1958/1960 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

$$337.224,98 \text{ €} - 50,0 \% = 168.612,49 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert der Umgriffsfläche des Grundstücks für den Wohngebäude-Bestand mit Richtwertansatz zum 01.01.2021
400,00 m² x 730,00 €/m² (s.o.)

292.000,00 €
460.612,49 €



Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Treptow, Neukölln, Spandau, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Marzahn, Hohenschönhausen und Wilmersdorf (Tabelle 1 Nr. 2) bei einem Grundstückssachwert von 400.000,00 € mit 1,16 und bei einem Grundstückssachwert von 600.000.000,00 € mit 1,10 (Tabelle 5). Der Sachwertfaktor für das Jahr 2021 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 460.612,49 € interpoliert mit

	1,142
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1949 bis 1970:	./ 0,133
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes E/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für einfache stadträumliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Beurkundung ohne Bauerrichtungsvertrag:	0,000
	1,001

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

$$460.612,49 \text{ €} \times 1,001 = 461.073,10 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Windfangvorbaus in Höhe von rd. 3.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Wintergartens in Höhe von rd. 20.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der verschiedenen Schuppen in Höhe von rd. 3.000,00 € (entfällt wegen Baulandreserve), ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Schwimmbeckens nebst verschieblichem Tonnengewölbedaches in Höhe von rd. 30.000,00 € (entfällt wegen Baulandreserve), ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2021 bis Februar 2023 und hiernach um 26,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 45.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Wertes der Baulandreserve in Höhe von $536 \text{ m}^2 \times 720,00 \text{ €/m}^2 = 385.920,00$ bzw. rd. 386.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des geminderten Bodenwertes trotz der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2021 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -4.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 15.000,00 €: rd. 461.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Windfangvorbaus in Höhe von rd. 3.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes des Wintergartens in Höhe von rd. 25.000,00 €, bzgl. der Marktanpas-



sung bzgl. der seit Mai 2021 bis Februar 2023 und hiernach um 26,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 45.000,00 €, bzgl. der Werterhöhung aufgrund der Baulandreserve in Höhe von rd. 386.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. des geminderten Bodenwertes trotz der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01. 2021 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -4.000,00 € (288.000,00 € ./ 292.000,00 € = -4.000,00 €) und bzgl. des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 15.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 461.000,00 € + 3.000,00 € + 25.000,00 € + 45.000,00 € + 386.000,00 € ./ 4.000,00 € ./ 15.000,00 € = 901.000,00 € bzw. rd. 900.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) 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 Instandsetzung des Gebäudes und Fertigstellung u.a. der Außenanlagen wie folgt:

Wohnfläche		
105,07 m ² x 10,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	12.608,40 €
wohnflächenäquivalente Hobbyfläche		
4,59 m ² x 5,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	275,40 €
ungedeckter PKW-Stellplatz		
1 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>360,00 €</u>
		13.243,80 €

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. 14,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,49 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		13.243,80 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.960,08 €</u>
Reinertrag:		11.283,72 €

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2022 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Einfamilienhäuser bzw.



Villen/Landhäuser in einer Spanne von 0,5 % bis 3,0 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 % und sowie für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,0 % bis 4,0 %.

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

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe der hier relevanten Umgriffsfläche des Wohngebäudebestandes auf dem Grundstück von 400 m² mit aufstehendem freistehendem 1½-geschossigem vollunterkellertem Einfamilienhaus und Dachraumausbau sowie zu Hobbyzwecken ausgebautem Spitzboden unter einem unter ca. 50° geneigtem Satteldach mit Zugang über Bodenluke und Anstellleiter als konventionell gemauertes Wohngebäude mit Errichtung in den Jahren 1958 bis 1960 (Nutzungsaufnahme im Januar 1961) als sogenannte Selbsthilfemaßnahme mit zweckmäßigem Grundrisszuschnitt und ca. 88,97 m² anrechenbarer Wohnfläche bei 5 Zimmern sowie späterem Windfang- und Wintergarten-Anbau mit anrechenbarer Wohnfläche von ca. 16,10 m² respektive einer Gesamtwohnfläche von ca. 105,07 m² zzgl. Dachstudio im Spitzboden als Hobbyfläche mit ca. 4,59 m² wohnflächenäquivalenter Nutzfläche sowie 4 Kellerräumen mit rd. 55,00 m² Nutzfläche bei insgesamt vermtl. bereits zeitgerechtem durchschnittlichem Ausbau u.a. mit Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung über Gas-Kombitherme und Kunststoff-Isolierglasfenstern auch im Kellergeschoss und Neueindeckung des Daches bei allerdings energetisch baujahresbedingt nachteiligen Wandumfassungen bei zufriedenstellendem Bauzustand u.a. aufgrund der vermtl. Anfang der 2000er Jahre und hiernach noch bis etwa 2017 durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit Wintergarten-Anbau ohne Berücksichtigung der Ausstattung der Grundstücksfreiflächen u.a. mit einem großen gedeckten Garten-Schwimmbecken nebst Terrasseneinfassung und verschiedenen Schuppen u.a. als Gartenhaus o.ä. aufgrund der Lage im Bereich der Baulandreserve mit einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohn-/Nutzfläche und den ungedeckten PKW-Stellplatz sowie der kurzfristigen Bezugsfähigkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung auch in Ansehung des bestehenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwands sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen Wohnlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet mit auf dem Nachbargrundstück aufstehender hoch aufgehender Sheddachhalle in u.a. hierdurch lärmbelasteter dezentraler Stadtlage im Bereich einer Straßenbahnhaltestelle mit Straßenbahn-Wendeschleife vor dem Eckgrundstück mit zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur und insgesamt noch zufriedenstellender Versorgungslage mindestens für den täglichen Bedarf sowie der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich steigenden Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % in Abzug zu bringen.



Reinertrag:		11.283,72 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
400,00 m ² x 720,00 €/m ² x 2,5 %	./.	<u>7.200,00 €</u>
		4.983,72 €

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 rd. 63 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1958-1960) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Instandsetzung, s.o.) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 25,01.

4.983,72 € x 25,01	=	124.642,83 €
	rd.	125.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		125.000,00 €
Bodenwert (Umgriffsfläche):		<u>288.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		413.000,00 €

zzgl. Baulandreserve mit		
536,00 m ² x 720,00 €/m ² = 385.920,00 €	rd.	386.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>15.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		784.000,00 €
	rd.	780.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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



Bei dem in Rede stehenden Objekt (Wohngebäude mit Umgriffsfläche ohne Baulandreserve) kann der unbeeinflusste Sachwert (ohne Berücksichtigung eines evtl. Instandsetzungsaufwands o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis nicht realisiert werden.

Zur Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert Wert in Höhe von 461.000,00 € um rd. 25 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 461.000,00 € \cdot 25 % = 345.750,00 € bzw. rd. 346.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 69.000,00 € respektive zusammen rd. 415.000,00 € (ohne Baulandreserve und ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 0,5 % über dem unbeeinflussten Ertragswert (Wohngebäude mit Umgriffsfläche) in Höhe von rd. 413.000,00 € (ohne Baulandreserve und ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 415.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.950,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 105,07 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. einem Preis von rd. 3.785,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von 109,66 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche (incl. wohnflächenäquivalente Hobbyfläche im Spitzboden) bzw. einem Preis von rd. 2.810,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 147,63 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß BRW-RL bzw. GAA-Modell sowie dem rd. 31,3-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 13.243,80 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfachen und mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1949 bis 1970 bei Grundstücksflächen von 472 m² bis 966 m² bzw. i.M. 710 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 74 m² bis 215 m² bzw. i.M. 136 m² in einer Spanne von 2.261,00 €/m² wGF bis 6.250,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.143,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 115 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 stark steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt hiernach im Jahre 2021 in einer Spanne von 2.880,00 €/m² Wfl. bis 7.166,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.036,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950 bis 1989 in einer Spanne von 340.000,00 € (rd. 2.430,00 €/m² Wfl.) bis 520.000 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 430.000,00 € (rd. 3.070,00 €/m² Wfl.) und für entsprechende Objekte aber in mittlerer bis guter Lage in einer Spanne von 360.000,00 € (rd. 2.570,00 €/m² Wfl.) bis 570.000 € (rd. 4.070,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 465.000,00 € (rd. 3.320,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 110 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² bzw. i.M. 700 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Pankow bei 470.000,00 € (entsprechend ca. 3.355,00 €/m² Wfl.) und in mittleren bis guten Wohnlagen bei 510.000,00 € (entsprechend 3.645,00 €/m²) bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.



Unter Berücksichtigung der nach 2021 überwiegend noch weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Einfamilienhausgrundstück auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten trotz steigender Bauzinsen angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 24,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 32,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1949 bis 1970 gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses bei Ansatz der bewertungsrelevanten Geschossfläche.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 37,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 21,6 % unter dem Mittelwert der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow bei Ansatz der Wohnfläche von 105,07 m² Wfl. und ca. 31,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 24,8 % unter dem Mittelwert bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 109,66 m² Wfl./Nfl. gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 6,3 % über dem oberen Rahmenwert (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) der Kaufpreise für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von 1950 bis 1989 in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Pankow bei Ansatz der Wohnfläche von 105,07 m² Wfl. und ca. 1,9 % über dem oberen Rahmenwert (rd. 3.715 €/m² Wfl.) der Kaufpreise bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 109,66 m² Wfl./Nfl. sowie ca. 19,0 % über dem Mittelwert (rd. 3.320,00 €/m² Wfl.) bzw. ca. 2,9 % unter dem oberen Rahmenwert (4.070,00 €/m²Wfl.) der Kaufpreise für entsprechende Objekte in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Pankow bei Ansatz der Wohnfläche von 105,07 m² Wfl. und ca. 14,0 % über dem Mittelwert (rd. 3.320,00 €/m² Wfl.) bzw. ca. 7,0 % unter dem oberen Rahmenwert (4.070,00 €/m² Wfl.) der Kaufpreise für entsprechende Objekte bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 109,66 m² Wfl./Nfl. gemäß Bezirksreport Pankow 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 17,7 % über dem Kaufpreisschwerpunkt (3.355,00 €/m²) für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfachen bis mittleren Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 105,07 m² Wfl. und ca. 12,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 109,66m² Wfl./Nfl. sowie ca. 8,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt (3.645,00 €/m²) für entsprechende Objekte in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 105,07 m² Wfl. und ca. 3,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 109,66 m² Wfl./Nfl. im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Windfangvorbaus in Höhe von rd. 3.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Wintergartens in Höhe von rd. 25.000,00 €, Erhöhung aufgrund der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2021 bis Februar 2023 und hiernach um 26,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 45.000,00 €, Erhöhung bzgl. des Wertes der Baulandreserve in Höhe von rd. 386.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Marktanpassung bzgl. des geringeren Bodenwertes trotz der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2021 für die Umgriffsfläche gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -4.000,00 € und Minderung aufgrund



des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 15.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 415.000,00 € + 3.000,00 € + 25.000,00 € + 45.000,00 € + 386.000,00 € ./ 4.000,00 € ./ 15.000,00 € = 855.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 (Flurstück 246) in 13156 Berlin-Niederschönhausen (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 30. März 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

855.000,00 €
=====

(i.W. achthundertfünfundfünfzigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abteilung II unter Nrn. 2 und 3 verzeichneten Auflassungsvormerkungen bzgl. abzutretenden Straßenlandes sind vermtl. obsolet, nachdem gemäß einer diesseitig expliziten Anfrage vom 10.03.2023 per Fax bzgl. abzutretenden Straßenlandes von dem Grundstück mit Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 20.03.2023 eine Auskunft seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hierüber ausgeblieben ist.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 21.03.2023 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt - das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude wurde bis zum Ableben der Grundstückseigentümerin durch diese zu Wohnzwecken eigengenutzt und ist seither dem Vernehmen nach durch eine auch seinerzeit



schon wohnansässige Tochter und ein Enkelkind der verstorbenen Grundstückseigentümerin zu Wohnzwecken weitergenutzt.

Zu c)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden.

Das Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass diesbzgl. Feststellungen durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten.

Zu d)

Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass für das Gebäude im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. im Sinne des am 01.11.2020 in Kraft getretenen neu eingeführten Energieeinsparungsgesetzes (GEG) liegt nicht vor bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens der wohnansässigen Besitzerin des Grundstücks, der zuständigen Zwangsverwaltung oder sonstiger Verfahrensbeteiligter nicht zur Verfügung gestellt werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu e)

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. gemäß Ausweisung auf den Seiten 27/28 des vorliegenden Gutachtens festgestellt werden, wobei anlässlich des Ortstermins lediglich eine Außenbesichtigung mit Blick aus dem öffentlichen Straßenraum vorgenommen werden konnte (s.o.).

Diesseitig wird in Ansehung der lediglich insoweit getroffenen Feststellungen zu vorliegenden Mängeln und Schäden von einem Kostenaufwand von grob überschlägich und pauschal rd. 15.000,00 € ausgegangen.

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

Zu f)

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anforderung per Fax vom 10.03.2023 seitens der zuständigen Behörde allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 34 BauGB.

Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch 1- bis 3-geschossige Wohnbebauung westlich des östlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Industriegebiets, womit eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß 4 BauNVO vorzunehmen ist.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städte-



baulichen Gestalt, Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

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

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow vom 20.03.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Straße 18“ und „Schillerstraße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1090 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der jeweiligen Straßen sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

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

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen sind in der vorliegenden Bescheinigung nicht gemacht worden und konnten auf die diesseitige Anforderung vom 10.03.2023 per Fax bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Gemäß Abt. II Nrn. 2 und 3 (Auflassungsvormerkungen vom 06.10.1999) des vorliegenden Grundbuches sind von dem Grundstück Straßenlandabtretungen erforderlich (s.o.), deren Umfang aber nicht bekannt geworden ist. In Ansehung der vorliegenden Erschließungsbeitragsbescheinigung ist offenbar Straßenland nicht mehr abzutreten und die Auflassungsvormerkungen sind offenbar obsolet.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 22.03.2023 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



Einfamilienhausgrundstück Straße 18 Nr. 9 in 13156 Berlin-Niederschönhausen, Bezirk Pankow

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

Zu g)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 24. April 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Schillerstraße nach Osten mit Lage des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite nebst aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick in die Schillerstraße nach Osten mit Lage des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite nebst aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick in die Schillerstraße nach Osten mit Lage des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite nebst aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 rechts Ecke Schillerstraße links im Bild nebst aufstehendem Einfamilienhaus



zur Schillerstraße orientierte Front des Einfamilienhauses auf dem Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 Ecke Schillerstraße mit Stellplatzzufahrt von der Schillerstraße aus



zur Schillerstraße orientierte Front des Einfamilienhauses auf dem Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 Ecke Schillerstraße mit Stellplatzzufahrt von der Schillerstraße aus - Blick aus dem Bereich der Straßenbahn-Wendeschleife



Blick aus dem Sackgassenbereich der Schillerstraße vor dem angrenzenden Gewerbegrundstück in die Schillerstraße nach Westen mit Lage des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite nebst aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick aus dem Sackgassenbereich der Schillerstraße vor dem angrenzenden Gewerbegrundstück auf die zur Schillerstraße orientierte Front des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 nebst aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick aus dem Sackgassenbereich der Schillerstraße vor dem angrenzenden Gewerbegrundstück auf die zur Schillerstraße orientierte Front des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 mit aufstehenden Schuppen etc. vor der rückwärtigen bzw. östlichen Grundstücksgrenze



Blick aus dem Sackgassenbereich der Schillerstraße vor dem angrenzenden Gewerbegrundstück durch die zur Schillerstraße orientierte Einfriedung des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 auf dort vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene Schuppen etc. und Sichtschutz



Blick aus der Schillerstraße auf die Toranlage zu dem auf dem Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 belegenen ungedeckten PKW-Stellplatz



Blick auf die zur Schillerstraße orientierte Toranlage zu dem auf dem Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 belegenen ungedeckten PKW-Stellplatz mit Shedhalle im Hintergrund



Blick aus der Schillerstraße über die Toranlage auf den auf dem Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 belegenen ungedeckten PKW-Stellplatz und die dahinter belegene ehemalige Kellergarage mit nunmehr vorhandenem Fenster hinter einem Lichtgraben sowie den Wintergarten vor der gartenseitigen Front des Einfamilienhauses



zur Schillerstraße orientierte Hauseingangsfront mit Windfang-Vorbau des auf dem Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 belegenen Einfamilienhauses nebst zur Straße 18 orientierter Giebelseite rechts im Bild



Blick aus der Schillerstraße über den Einmündungsbereich in die Straße 18 nach Süden mit Lage des Eckgrundstücks Straße 18 Nr. 9 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite nebst aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



zur Straße 18 orientierte Giebelseite sowie zur Schillerstraße orientierte Hauseingangsfront mit Windfang-Vorbau des auf dem Eckgrundstück Straße 18 Nr. 9 belegenen Einfamilienhauses links im Bild



zur Straße 18 orientierte Pforte der Hauszuwegung zum Windfang-Vorbau in der zur Schillerstraße orientierten Gebäudefront



zur Straße 18 orientierte Giebelseite des auf dem Grundstück Straße 18 Nr. 9 aufstehenden Einfamilienhauses



zur Straße 18 orientierte Giebelseite des auf dem Grundstück Straße 18 Nr. 9 aufstehenden Einfamilienhauses sowie zum rechten Bauwich orientierte Gebäudefront



zur Straße 18 orientierte Giebelseite sowie zum rechten Bauwich orientierte Gebäudefront mit anbindendem Wintergarten im Hintergrund



zur Straße 18 orientierte Giebelseite sowie zum rechten Bauwich orientierte Gebäudefront mit anbindendem Wintergarten im Hintergrund



Blick aus dem Straßenraum der Straße 18 nach Norden mit Lage des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite mit aufstehendem Einfamilienhaus sowie Straßenbahnverkehr im Bereich der Wendeschleife vor dem Eckgrundstück



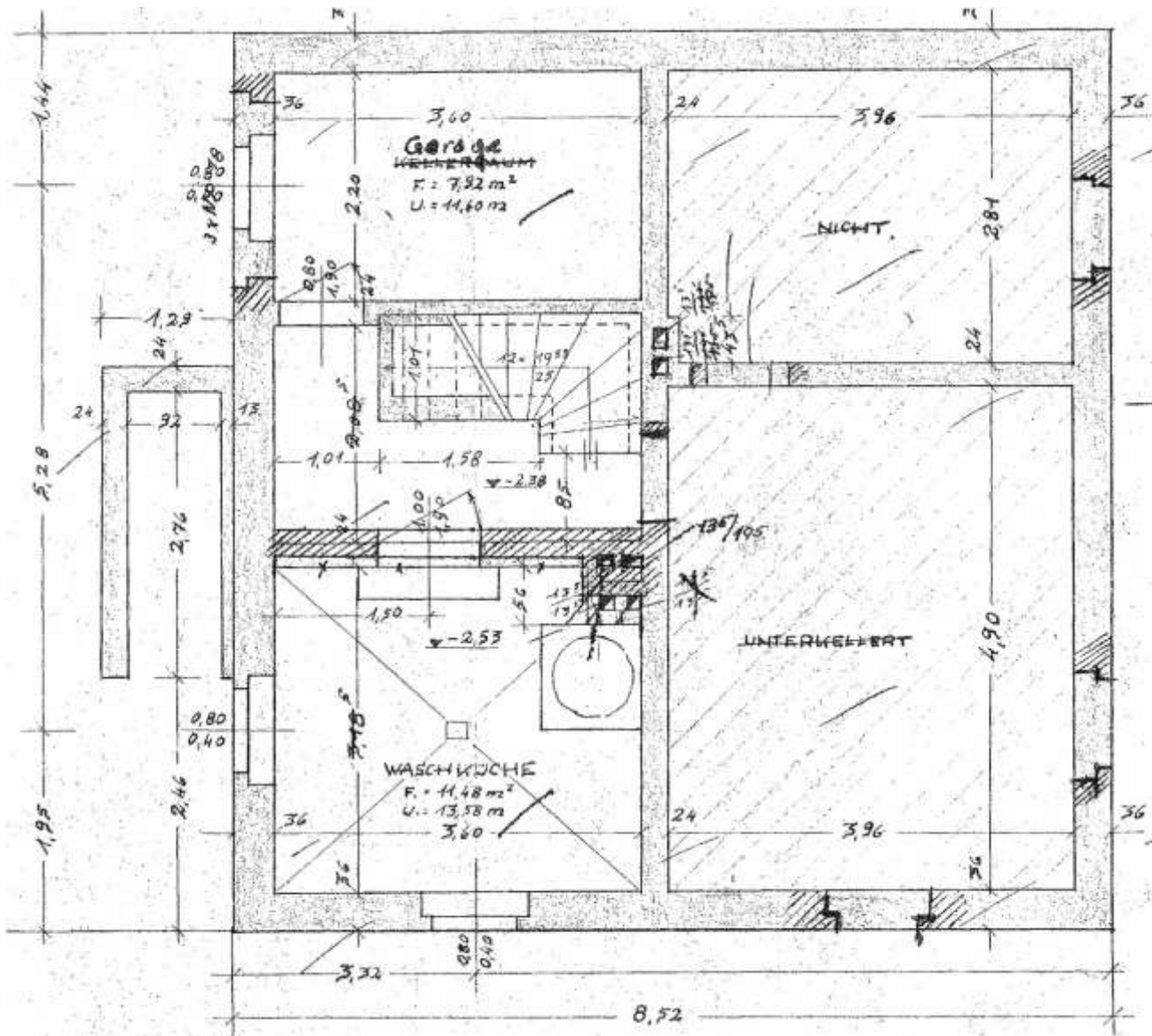
Blick aus dem Straßenraum der Straße 18 nach Norden mit Lage des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite mit aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



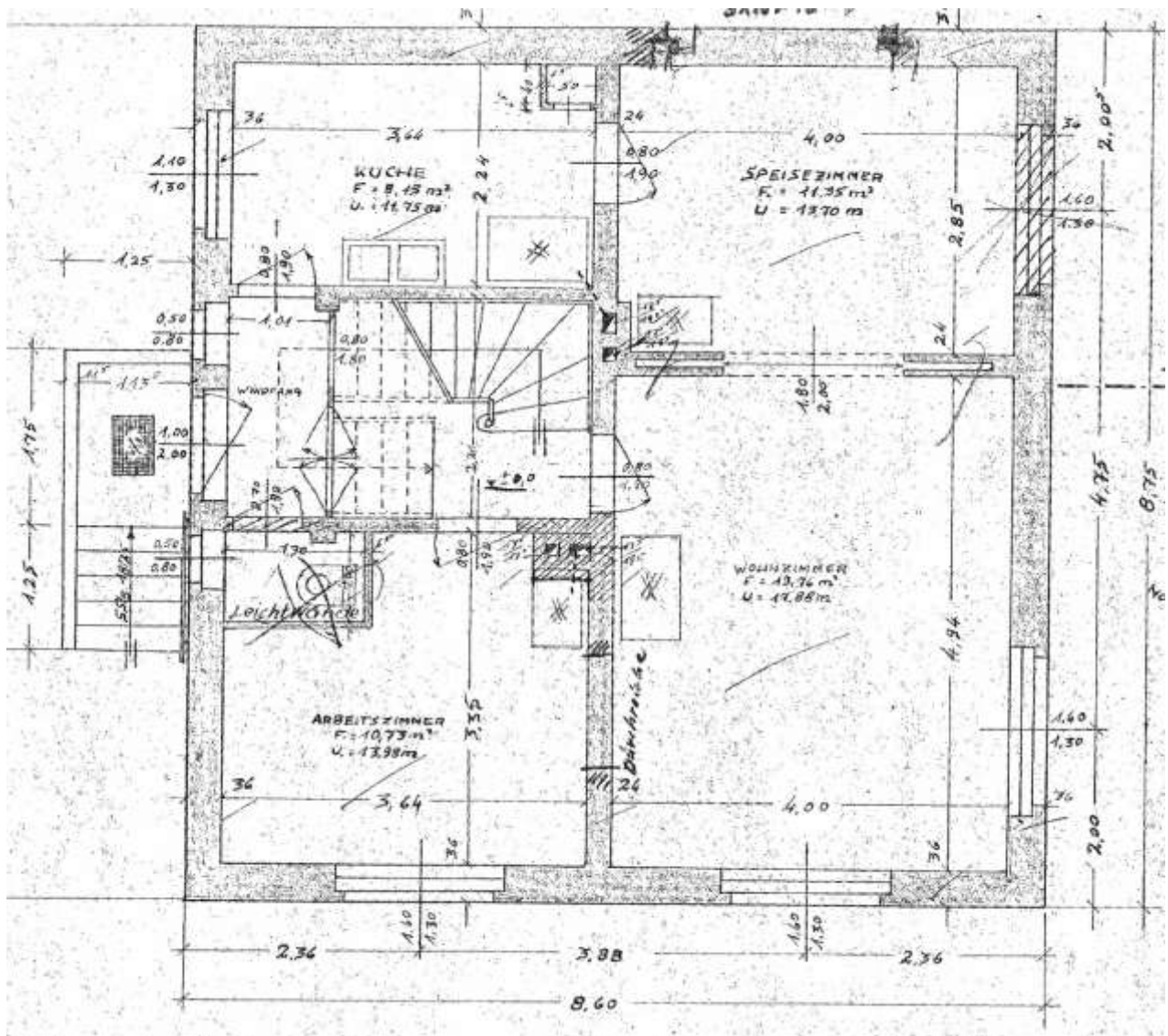
Blick in die Straße 18 nach Norden mit Lage des Grundstücks Straße 18 Nr. 9 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite mit aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



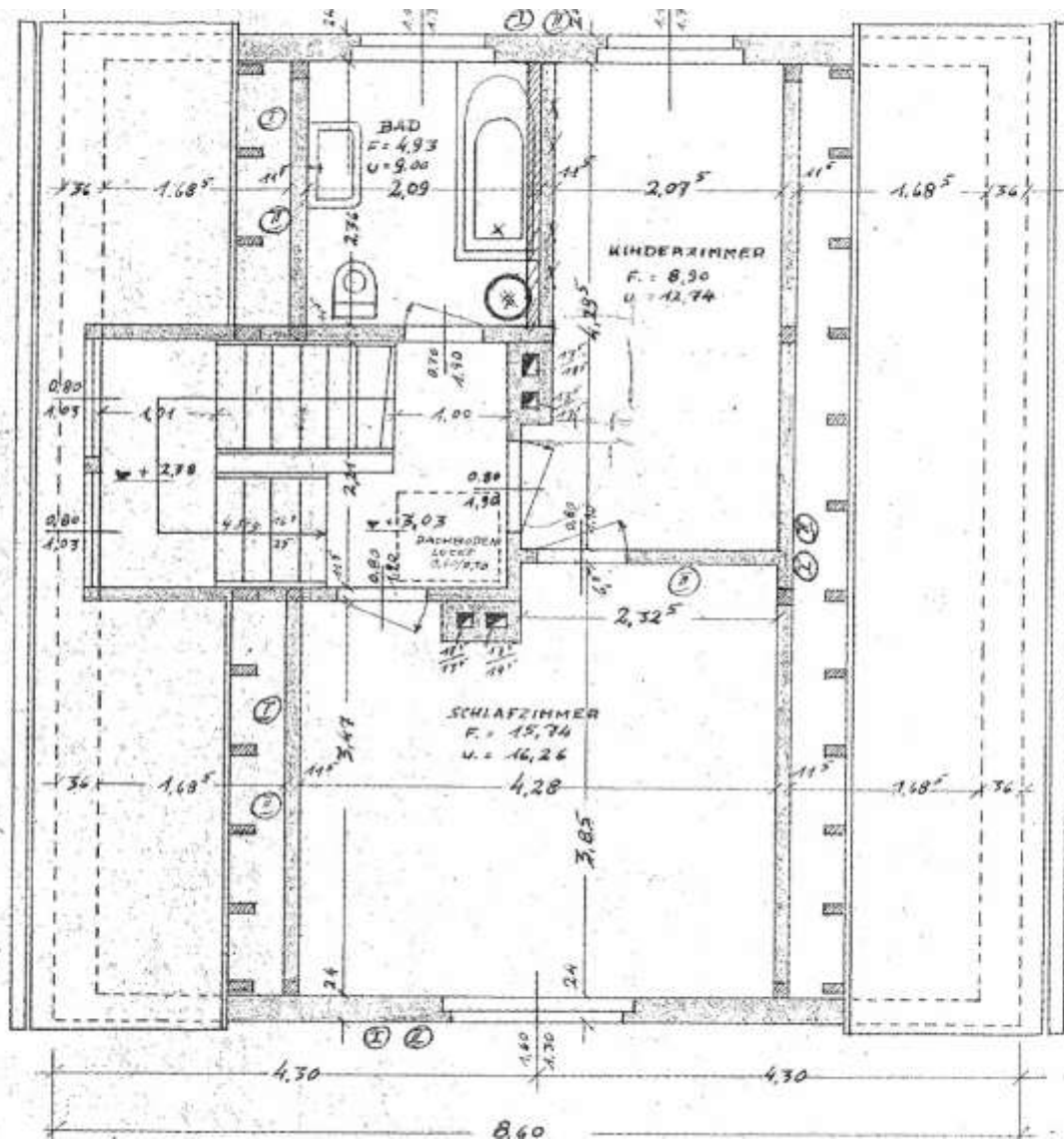
F. ANLAGEN



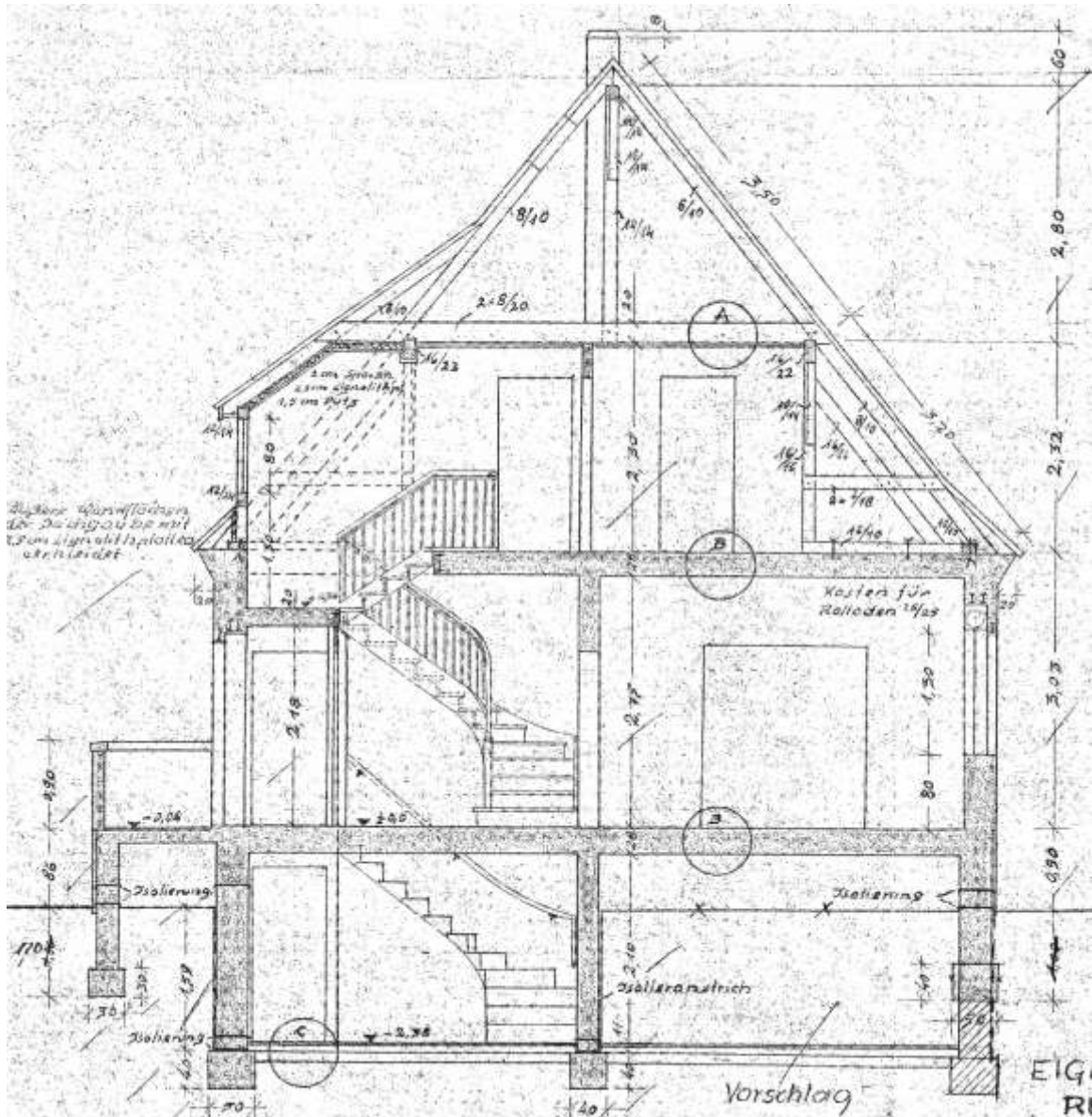
Grundriss Kellergeschoss zum Bauschein Nr. 63 vom 19.03.1958



Grundriss Erdgeschoss zum Bauschein Nr. 63 vom 19.03.1958



Grundriss Dachgeschoss zum Bauschein Nr. 63 vom 19.03.1958



Gebüdeschnitt zum Bauschein Nr. 63 vom 19.03.1958



Einfamilienhausgrundstück Straße 18 Nr. 9 in 13156 Berlin-Niederschönhausen, Bezirk Pankow



Flurkarte (fis-broker)



Einfamilienhausgrundstück Straße 18 Nr. 9 in 13156 Berlin-Niederschönhausen, Bezirk Pankow



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhausgrundstück Straße 18 Nr. 9 in 13156 Berlin-Niederschönhausen, Bezirk Pankow



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern