



Gutachten Nr. 10418

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

Urbacher Straße 28

in

13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Weißensee - Blatt 15113 N-



Straßenfront und linke Giebelseite mit Vorbau



Straßenfront und rechte Giebelseite m. Anbau



straßenseitige Front des Zweifamilienhauses



Flurkarte (Grundstück Urbacher Straße 28)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 15/23

Verkehrswert:

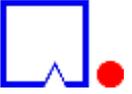
580.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

06.11.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	6
B. Grunddaten.....	7
1. Grundbuchangaben.....	7
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	28
6. Objektbeurteilung	38
C. Bewertung	40
1. Bewertungsgrundlagen	40
2. Bodenwert.....	41
3. Sachwert.....	43
4. Ertragswert.....	48
5. Verkehrs-/Marktwert	51
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	57
E. Fotoseiten.....	62
F. Anlagen	A1

2 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 Grundstück Urbacher Straße 28 (Flurstück 44) in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow) handelt es sich um ein Vorderlieger-Reihengrundstück mit aufstehendem freistehendem 2½-geschossigem vollständig unterkellertem konventionell als Mauerwerkbau errichtetem Ein-/Zweifamilienhaus mit unter ca. 35° geneigtem Pyramidendach mit knapper Firstlänge als Rohdachboden aus dem Jahre 1936 nebst 1-geschossigem teilunterkellertem Wohnzimmer-Anbau aus dem Jahre 1982 sowie auf dem Grundstück belegenem ehemaligem Wirtschaftsgebäude als Grenzbebauung mit ursprünglichem Bestand aus dem Jahre 1966 mit nachfolgend zu einem unbestimmten Zeitpunkt vorgenommener bauaufsichtlich nicht genehmigter Erweiterung sowie Errichtung eines ungenehmigten nominellen Gewächshauses als weitere Grenzbebauung und die Errichtung eines ca. 1,00 m über Terrain-Niveau angehobenen Schwimmbeckens jeweils ohne bauaufsichtliche Genehmigung vermtl. noch aus den 1980er Jahren. Mod.-/Inst.-Maßnahmen an den beiden Wohnungen sind vermtl. in den 1990er und/oder in den 2000er Jahren realisiert worden.

Das äußere Erscheinungsbild des Wohngebäudes stellt sich allerdings insgesamt noch als vernachlässigt dar, da insbesondere die Putzarbeiten im Bereich des Wohnzimmer-Anbaus nicht abgeschlossen wurden und u. a. der ursprüngliche Gebäudestamm noch einen naturtonbelassenen Putz ohne Anstrich aufweist, was durch die völlig vernachlässigten Grundstücksfreiflächen ohne straßenseitige Einfriedung mit abgelegtem Baumaterial auf dem Grundstück sowie die Rohbau-Ruine eines ca. 1,00 m hoch über Gelände angehobenen Schwimmbeckens mit gestufter Terrassenumsäumung und die weiteren in der vorliegenden Ausführung ungenehmigten Nebengebäude zusätzlich getrübt wird.

Tatsächlich unterliegt der Innenausbau der modernisierten Wohnungen partiell deutlich einem individuellen Geschmacksempfinden und ist technisch bereits überholt bzw. teilweise nicht funktionsfähig und verbraucht, so dass diesbzgl. umfangreiche Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Ebenso sind die Außentreppen umfassend zu sanieren und der Fassadenputz zu erneuern bzw. zu flutieren und zu streichen. Das Vordach des Hausein-



gangs ist zu demontieren und ggf. durch eine anspruchsvollere Konstruktionen zu ersetzen. Die Dachdeckung des Wohngebäudes stammt nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen Bestand und ist ggf. gleichfalls zu ersetzen.

Die rückwärtig auf dem Grundstück belegenen Nebengebäude und die auf das Hochparterre-Niveau des Wohnhauses angehobene Schwimmbecken-Anlage sind abzureißen und der freigelegte Grundstücksteil als Baulandreserve zugunsten einer Einfamilienhaus-Neubebauung ggf. nach Realteilung des Grundstücks zu nutzen.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Ein-/Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand bei Nutzung als Zweifamilienhaus mit neutralem Treppenhaus über 2 abgeschlossene Wohnungen mit 3 Zimmern in der Hochparterrewohnung und 2 Zimmern in der Obergeschosswohnung sowie jeweils Küche, Flur, Badezimmer und Gartenterrasse im Hochparterre und Balkonterrasse über dem Wohnzimmer-Anbau im Obergeschoss.

Über den Treppenhauskopf besteht ein Zugang in den Rohdachboden über Bodenluke und Anstalleiter. Das Kellergeschoss ist über den im Treppenhaus eingehausten Kellertreppenabgang und eine Kelleraußentreppe zugänglich. Im Kellergeschoss befinden sich der Hausanschlussraum, der Hauswirtschaftsraum u.a. mit Duschstand, die Heizzentrale nebst Kohlebunker, ein Abstellraum mit Holzlattenverschlagen, ein Vorraum zur Kelleraußentreppe und ein zentraler Kellerflur.

Das auf dem Grundstück belegene ursprüngliche Wirtschaftsgebäude sowie das nominelle Gewächshaus und der Schwimmbecken-Komplex bleiben als potentiell Abrissvolumen (s.o.) unberücksichtigt.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 913 m Größe als Reihengrundstück in einer stadträumlichen Enklave an eine untergeordneten Quartierstraße mit erheblichen Abrollgeräuschen durchfahrender Kraftfahrzeuge aufgrund der Feldsteinpflasterung - im Nahbereich befinden sich gleichfalls mehrere Gleistrassen mit ggf. temporär bei entsprechenden Witterungslagen vorliegenden Beeinträchtigungen durch Schienenverkehr.

Es handelt sich um eine dezentrale Stadtlage in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit ausreichender Nahversorgung sowie entsprechender technischer und sozialer Infrastruktur.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist u.a. aufgrund der relativ geringen Wohndichte bei offener Einfamilienhausbebauung auskömmlich. Zweckmäßig ist die vorhandene Grundstücksauffahrt mit auf dem Grundstück belegendem ungedecktem PKW-Stellplatz.

Die rückwärtige Grundstücksfläche stellt eine Baulandreserve dar, wozu die aufstehenden Nebengebäude und baulichen Anlagen (s.o.) abzurechnen respektive der hintere Grundstücksteil ggf. als hinteres Trennstück im Rahmen einer Realteilung des Grundstücks freizulegen ist - das ggf. entstehende vordere Trennstück mit ausreichender Umgriffsfläche für das auf dem Grundstück aufstehende Bestandsgebäude als Ein-/Zweifamilienhaus ist bei Realteilung allerdings mit einem GFL-Recht zu belasten.

Ggf. ist auch die völlige Freilegung des Grundstücks für eine gesamtheitliche Neubebauung des Grundstücks in sogen. 1. und 2. Baureihe in Betracht zu ziehen.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches ist ein Wohnungsrecht zugunsten einer 79-jährigen weiblichen Person ausgewiesen. Eine Baulasteintragung zulasten des hier betroffenen Grundstücks ist nicht verzeichnet.



Angaben über einen ggf. vorliegenden Eintrag im Bodenbelastungskataster liegen nicht vor. Eine diesbzgl. Auskunft und Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow konnte auf diesseitige Anforderung per Fax bereits am 17.10.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

- **Ausstattung:**

Das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Ein-/Zweifamilienhaus weist zwei in den 1990er und 2000er Jahren modernisierte Wohnungen u.a. mit neu eingebauten Kunststoffisoliertglasfenstern und Gas-Zentralheizung nebst zusätzlich verbliebenem und betriebsfähigem Kohleheizkessel und weitgehend erneuerte Heizkörper, die Verstärkung bzw. Erneuerung der Elektroinstallationen u.a. mit dezentraler Warmwasserversorgung über Elektro-Durchlauferhitzer, die Erneuerung der Frischwasserleitungen als Edelstahlrohrleitungen mit Ausnahme der aus dem Bestand erhalten Anschlussleitung aus dem kommunalen Frischwassernetz als Stahlrohrleitung, die Erneuerung der Abwasseranschlussleitungen und der Grundleitung nach Anschluss an das Abwassernetz erst vor wenigen Jahren bei Beibehaltung allerdings des Abwasserfallrohres noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie die Erneuerung der Badezimmer- und der Küchenausstattungen sowie der Bodenbeläge und der keramischen Fliesenbekleidungen auch an den Wandumfassungen in den Badezimmern und Küchen nebst Erneuerung der Unterdecken als Gipskartondecken z.T. mit Holztäfelung und Erneuerung der Türen auf. Das Treppenhaus sowie der Hauseingangsvorbau mit Windfang im EG und Wintergarten im OG weisen noch den ursprünglichen Bestand auf, wobei der eingebaute Kellertreppenabgang als Stahlbetontreppe vermtl. bereits in den 1980er Jahren im Zuge des Wohnzimmer-Anbaus erneuert wurde und zeitgleich die vormals im Anbaubereich belegene Kelleraußentreppe an die Rückseite des Hauseingangsvorbau verlegt wurde.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers nur überschlägig vor.

Hiernach soll die im Hochparterre belegene Wohnung eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 99,00 m² (ohne Terrassenfläche) und die im Obergeschoss belegene Wohnung eine Fläche von ca. 65,00 m² ohne Wintergarten und ohne Balkonterrasse aufweisen.

Ebenso konnten seitens des Grundstückseigentümers keine Planvorlagen zu dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude zur Verfügung gestellt werden.

Planvorlagen über den ursprünglichen oder den gegenwärtigen Gebäudebestand konnten gleichfalls durch den Unterzeichneten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden. Lediglich ein zur Errichtung des Wohnzimmer-Anbaus angefertigter maßstäblicher und bemaßter Erdgeschossplan i.M. 1:50 gemäß Prüfbescheid Nr. 242 vom 24.05.1977 stand im Aktenarchiv zur Verfügung.

Anhand des Erdgeschossplans ergibt sich die Wohnfläche der im Hochparterre belegenen abgeschlossenen Wohnung aus den Rohbaumaßen mit 83,16 m² zzgl. ca. 8,40 m² anrechenbare Terrassenfläche bei Ansatz von $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin respektive mit zusammen ca. 91,56 m² Wfl.

Unter Hinzunahme der Treppenhausfläche und der Windfangfläche von zusammen 7,78 m² ergibt sich bei Nutzung des Wohnhauses als Einfamilienhaus eine anrechenbare Wohnfläche im Erdgeschoss von ca. 99,34 m².

Für die Obergeschosswohnung ergibt sich die Wohnfläche innerhalb des mit dem Erdgeschoss grundrissgleichen ursprünglichen Gebäudestamms bei entsprechend zugrunde gelegter Außenwandstärke mit ca. 56,13 m² Wfl. zzgl. ca. 6,47 m² anrechenbare Terrassenfläche bei Ansatz



von $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin respektive mit zusammen ca. 62,60 m² Wfl.

Unter Hinzunahme der Treppenhausfläche und der Wintergartenfläche von zusammen 7,78 m² ergibt sich bei Nutzung des Wohnhauses als Einfamilienhaus eine anrechenbare Wohnfläche im Obergeschoss von ca. 70,38 m².

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit bei evtl. zukünftiger Nutzung als Einfamilienhaus mit ca. 99,34 m² Wfl. (EG) + ca. 70,38 m² Wfl. (OG) = 169,72 m² Wfl.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 44) liegt nicht vor.

Das Grundstück wird bzgl. der Erdgeschosswohnung durch den Grundstückseigentümer selbst genutzt und bzgl. der Obergeschosswohnung durch die Berechtigte gemäß Abt. II Nr. 1 b) des unentgeltlichen lebenslänglichen Wohnungsrechts, wobei die diesbzgl. Urkunde als Gegenstand des ihr zugeschriebenen Wohnungsrechts die im Erdgeschoss (Hochparterre) belegene Wohnung ausweist.

Aufgrund der nach diesseitiger Einschätzung vorliegenden Nachrangigkeit des Wohnungsrechts gemäß Abt. II Nr. 1 gegenüber der Forderung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren wird diesseitig die freie Verfügbarkeit des Anwesens bzw. des hier aufstehenden Wohngebäudes mit potentieller Nutzung als Einfamilienhaus und nach Freilegung der rückwärtig auf dem Grundstück belegenen sonstigen baulichen Anlagen dem Potential einer zusätzlichen Hinterliegerbebauung ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus weist bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes einen insgesamt nur ausreichenden Eindruck auf, der allerdings durch den unfertigen Anbau, die Hauseingangssituation mit mangelhafter Außentreppe und die stark vernachlässigten Außenanlagen deutlich getrübt wird.

Tatsächlich ist der Innenausbau innerhalb der beiden Wohnungen in den 1990er bzw. 2000er Jahren weitgehend erneuert worden und unterliegt teilweise einem stark individuellen Geschmackempfinden, so dass auch diesbzgl. umfassende Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Ebenso sind die neutralen Erschließungsbereiche und das Kellergeschoss nebst teilweise der technischen Gebäudeausrüstung zeitgerecht zu erneuern bzw. instand zu setzen. Die Hauseingangstreppe ist umfassend zu sanieren und das Vordach zu erneuern. Der Fassadenputz im Bereich des Anbaus ist fertigzustellen und im Bestand zu flutieren bzw. mit einem Anstrich zu versehen.

Das rückwärtig auf dem Grundstück belegene frühere Wirtschaftsgebäude, das nominelle Gewächshaus und das weit über Terrain angehobene Schwimmbecken mit massiver Umbauung sind wegzunehmen bzw. die rückwärtige Grundstücksfläche als Baulandreserve zugunsten einer Einfamilienhaus-Neubebauung ggf. nach Realteilung des Grundstücks freizulegen.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein bereits beachtlicher Mod./Inst.-Aufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 235.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Verkehrswert am 06.11.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

580.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 09.10.2024 mit Verfügung vom 11.10.2024 sowie Posteingang am 18.10.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Urbacher Straße 28 (Flurstück 44) in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 15/23
- **Wertermittlungsstichtag:**
06. November 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
06. November 2024 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 06.11.2024
anwesend:
 - der Eigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2 als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Berechtigte des Wohnungsrechts (§ 1093 BGB) gemäß Abt. II Nr. 1 b) - kurzzeitig (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück mit aufstehendem Zweifamilienhaus sowie den im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Nebengebäuden mit ehemaligem Wirtschaftsgebäude und nominellem Gewächshaus konnten anlässlich des Ortstermins durch den Grundstückseigentümer zugänglich gemacht werden.

Durch den Unterzeichneten konnten insoweit insgesamt ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes und der Nebengebäude bzw. des Grundstücks selbst getroffen werden.

Bzgl. nicht besichtigter Gebäudebereiche werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee Blatt 15113 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
344, 44 (913 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
913 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Urbacher Straße 28 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für die (verbliebene) Berechtigte zu b) geb. 31.08.1945, gleichrangig mit Abt. III Nr. 2. Gemäß Bewilligung vom 04.09.2003 (UR-Nr. 464/2003, Notarin Kerstin Flock in Berlin) eingetragen am 20.04.2004.
[Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 3 gemäß Eintragung am 14.12.2006.]

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 30.06.2023

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks mit dem Flurstück 44 ist unregelmäßig.

Die Länge der Straßenfront mit Orientierung nach Nord-Osten beträgt ca. 16,00 m und die Länge der rückwärtigen nach Süd-Westen orientierten Grundstücksgrenze beträgt ca. 24,00 m.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zum Straßenraum zunächst 21,00 m und nach einer leichten Verschwenkung nach Süden weitere ca. 24,30 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der linken bzw. süd-östli-



chen Grundstücksgrenze beträgt schrägwinklig zum Straßenraum bzw. parallel zum abknickenden Teil der rechten Grundstücksgrenze ca. 35,80 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,0 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem 2½-geschossigem Zweifamilienhaus (incl. hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss) und den Nebengebäuden als ehemaliges Wirtschaftsgebäude und nominelles Gewächshaus sowie Schwimmbeckenanlage im rückwärtigen Grundstücksteil großzügig.

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

- **Bauwisch:**

Der Grenzabstand des im vorderen Grundstücksteil belegenen Zweifamilienhauses auf die nord-westliche Grundstücksgrenze beträgt im rechten Bauwisch des Gebäudestamms ca. 5,40 m und im Bereich des rückwärtig 1-geschossigen Anbaus ca. 2,70 m. Der Grenzabstand im linken Bauwisch des Gebäudestamms auf die süd-östliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 6,00 m bis ca. 10,00 m bzw. im Bereich des Treppenhausvorbaus ca. 5,00 m bis ca. 7,00 m.

Die Vorgartentiefe des Wohngebäudes auf die straßenseitige Grundstücksgrenze als Straßenfluchtlinie beträgt im Bereich des vorstoßenden Gebäudeteils ca. 6,00 m und im Bereich des Gebäudekerns ca. 7,30 m.

Die Tiefe des rückwärtigen Gartens beträgt nach vorliegender amtlicher Flurkarte zwischen dem Wohngebäudestamm und der süd-westlichen Grundstücksecke ca. 28,00 m bzw. auf die rückwärtige bzw. süd-westliche Grundstücksgrenze zwischen ca. 22,00 m und ca. 27,00 m.

Auf der rückwärtigen bzw. süd-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich nach amtlicher Flurkarte ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude mit einer Grundfläche von ca. 8,00 m x ca. 6,00 m = ca. 48,00 m², das allerdings in den Bauvorlagen mit einer Grundfläche von 5,18 m x 6,10 = 31,60 m² ausgewiesen ist. Tatsächlich dürfte die Grundfläche ca. 12,00 m x ca. 6,00 m = ca. 72,00 m² betragen.

Die insoweit vorhandene Grenzbebauung über eine Länge von ca. 12,00 m weist einen Grenzabstand auf die süd-östliche Grundstücksgrenze von ca. 5,50 m und auf die nord-westliche Grundstücksgrenze von ca. 6,50 m auf.

Eine weitere Grenzbebauung befindet sich entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze als Gewächs- bzw. Garagen- und Lagergebäude im Charakter eines Gewächshauses, das allerdings in der amtlichen Flurkarte überhaupt nicht ausgewiesen ist, mit einer Grundfläche von ca. 7,50 m x ca. 5,50 m = ca. 41,25 m².

Die insoweit vorhandene Grenzbebauung über eine Länge von ca. 7,50 m weist einen Grenzabstand auf die süd-westliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze von vermtl. ca. 7,00 m auf.

Außerdem befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück ein Schwimmbecken mit einer Grundfläche von ca. 3,50 m x ca. 6,00 m = ca. 21,00 m² bzw. unter Berücksichtigung einer in drei Stufen über Terrain aufgehenden Stahlbeton-Einfassung des Beckens von ca. 3,00 m Breite einer Grundfläche von ca. 58,50 m².

Der Grenzabstand des Schwimmbeckens selbst auf die nord-westliche Grundstücksgrenze beträgt insoweit ca. 1,50 m über eine Länge von ca. 9,00 m. Der Grenzabstand auf die rückwärtige bzw. süd-westliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 9,00 m.

(Die Maße und Abstandflächen konnten lediglich grob überschläglich anhand von Satelliten-Aufnahmen über Google Earth ermittelt werden, da Planvorlagen nicht verfügbar sind.)



Grenzbebauungen von angrenzenden Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück liegen nach amtlicher Flurkarte nicht vor. Allerdings ist auf dem linken Nachbargrundstück auf Höhe des Wohngebäudes des hier betroffenen Grundstücks eine Grenzgarage erst im Jahre 2020 neu errichtet worden.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks steigt vom Straßenraum aus leicht an und ist ab der Vorderfront des aufstehenden Wohngebäudes bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze insgesamt plan.

Das Erdgeschoss- bzw. Hauseingangsniveau im Hochparterre liegt in der straßenseitigen Gebäudefront des Treppenhaus-Vorbaus nach diesseitigem Eindruck mit 7 Treppenstufen der teilgedeckten Außentreppe zur Hauseingangstür ca. 1,25 m hoch über Terrain-Niveau - das Kellergeschoss tritt trotz des nur ca. 1,00 m hoch mit Verblendmauerwerk ausgestatteten Gebäudesockels entsprechend hoch über das Gelände, so dass auch die Kellerfenster durchweg deutlich über Terrain liegen. Bei dem Kellergeschoss handelt es sich aufgrund der weniger als 1,40 m hoch über Terrain aufgehenden Geschosshöhe um kein Vollgeschoss.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befinden sich Schluff- und Sandböden gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Mittelsand, mittel sandiger Lehm und stark sandiger Lehm im Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 20 m und 30 m im Bereich des Verbreitungsgebietes des Pankegrundwasserleiters mit gespannten Hauptgrundwasserleiter.

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

Eine diesbzgl. Auskunft und Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow konnte auf diesseitige Anforderung per Fax bereits am 17.10.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Blankenburg), für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt - die



Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.

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

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

Hiernach handelt es sich um voll erschlossenes Bauland mit einer Baustufe von II/2 bzw. einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden gemäß diesseitiger Einschätzung, wobei eine Bebauung in bis zur sogen. 4. Baureihe zulässig ist.

Ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht ergangen und bisher auch nicht absehbar oder vorgesehen.

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

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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W_3 mit einer GFZ bis 0,8 vorgesehen - unmittelbar nord-östlich respektive auf der gegenüberliegenden Seite der Urbacher Straße ist ein schmaler Streifen als Grünfläche mit Parkanlage und dahinter ein weiträumiges Gebiet bis zu den Gleistrassen der S- und Fernbahnen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die bisher allerdings noch als Grüngelände erhalten ist.

Tatsächlich ist auf der nord-östlichen Straßenseite im gegenwärtigen Bestand durchweg Einfamilienhausbebauung in sogen. 1. und 2. Baureihe vorhanden.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler



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

Die Geschossfläche des Grundstücks beträgt gemäß diesseitiger Ermittlung anhand des Erdgeschossplans zum Prüfbescheid Nr. 242 vom 24.05.1977 für das hier betroffene Wohngebäude sowie der amtl. Flurkarte ca. 216,45 m² (ohne Berücksichtigung des Keller- und Dachgeschosses jeweils als Nicht-Vollgeschoss) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,237 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 126,32 m² mit einer GRZ von 0,138 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz der Grundstücksfläche (Flurstück 44) von 913 m².

Die erforderliche Umgriffsfläche für den gegenwärtigen Gebäudebestand mit Wohnhaus ohne rückwärtige Nebengebäude etc. (Abriss) beträgt bei einer zulässigen GFZ von 0,4 ca. $216,45 \text{ m}^2 / 0,4 = \text{ca. } 541,13 \text{ m}^2$ bzw. bei einer zulässigen GFZ von 0,8 in der sogen. ersten Baureihe ca. $216,45 \text{ m}^2 / 0,8 = \text{ca. } 270,56 \text{ m}^2$

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: das Dachgeschoss und das Kellergeschoss sind jeweils als Nicht-Vollgeschoss nicht ausgebaut und in insoweit nicht in der GFZ enthalten): $216,45 \text{ m}^2 + (77,35 \text{ m}^2 \times 0,75) + (98,21 \text{ m}^2 \times 0,30) = 303,92 \text{ m}^2$ für das Erd- und Obergeschoss nebst Anbau sowie Ansatz der anteiligen Dachraum- und Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,333 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,138 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 913 m² Grundstücksfläche (s.o.).

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

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

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

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



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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück in der Urbacher Straße Regenwasserkanalisation ohne Schmutzwasserkanalisation auf.

Tatsächlich liegt im Straßenraum aber bereits Schmutzwasser- oder mindestens Mischwasserkanalisation an - dem Vernehmen nach ist das hier betroffene Grundstück bereits seit einigen Jahren an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen, nachdem bis dahin Schmutzwasser über eine Fäkalienammelgrube entsorgt wurde.

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 17.10.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist die Urbacher Straße bereits erstmalig endgültig hergestellt.

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 03.10.1990 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 Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

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



- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 07.11.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Urbacher Straße 28 (Flurstück 44) befindet sich im nördlichen Randbereich des Ortsteils Blankenburg im Berliner Stadtbezirk Pankow.

Die Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Karow beträgt ca. 340 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow ca. 1.400 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Heinersdorf ca. 2.400 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 2.800 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz ca. 950 m (jeweils Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 5.200 m Entfernung (Luftlinie) eine noch durchschnittliche Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfanfängers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich der an die Metropole angrenzenden Gemeinde Lindenberg im Landkreis Barnim beträgt rd. 2.500 m - es handelt sich bereits deutlich um eine Stadtrandlage.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 9,6 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm bzw. der Tauentzienstraße) rd. 13,7 km (Luftlinie).

Das Grundstück Urbacher Straße 44 (Flurstück 28) befindet sich auf der süd-westlichen Seite der Urbacher Straße als untergeordnete Quartierstraße (30-km/ h-Zone) im Abschnitt zwischen Jungbornstraße in ca. 50 m Entfernung nord-westlich und Kastanienallee in ca. 50 m Entfernung süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Das Verkehrsaufkommen in der Urbacher Straße und den anliegenden Quartierstraßen ist sehr geringe (überwiegend nur Anliegerverkehr) - insoweit besteht gleichfalls eine nur geringe Straßenverkehrslärmbelastung.

Der Fahrdamm der Urbacher Straße weist Kopfsteinpflasterung sowie mit Bordschwellen abgesetzte Randstreifen als Rasenblanketts und auf der süd-westlichen Straßenseite einen unbefestigten mit Sandschüttung als Grant angelegtem Fußweg quasi als Trampelpfad und auf der nord-östlichen Straßenseite einen nur teilweise befestigten Fußweg mit alter Betonwegeplattierung auf.



Aufgrund des gegenläufigen Verkehrs ist bei vorliegender nur geringer Straßenbreite ein alternierendes Parken erforderlich - PKW-Stellplätze sind im Straßenraum beidseitig auf dem Fahrdamm ausreichend vorhanden.

Im Straßenraum sind hochstämmiger Baumbestand und Beleuchtungsmittel noch aus DDR-typischer Produktion vorhanden.

Bei der im Quartier belegenen Bebauung handelt es sich mit um 1-, 1½- und 2-geschossige Einfamilienhäuser in offener Bauweise weitgehend aus den letzten 15 bis 30 Jahren sowie teilweise noch um einfache Einfamilienhäuser u.a. auch als sogen. Würfelbauten aus den 1920er und 1930er Jahren sowie zu einem kleineren Teil auch aus der Nachkriegszeit. Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich 1½-geschossige Neubebauung und 2-geschossige Bebauung erst aus den letzten 5 Jahren u.a. als moderne sogen. Würfelbauten.

Auf verschiedenen Nachbargrundstücken im Quartier befinden sich auch in sogen. Hinterliegerlage 1½-geschossige Einfamilienhäuser und im weiteren Umfeld auch entsprechende Reihenhäuser. Vereinzelt sind Einfamilienhäuser auch Hinterliegerlagen bis in sogen. 4. Baureihe vorhanden.

Insgesamt handelt es sich bei dem Wohngebiet um eine Enklave-Situation zwischen dem alten Dorfanger von Blankenburg im Süden, dem Karower Damm mit dort belegendem Gewerbegebiet im Osten, der S-Bahntrasse im Westen und der R-Bahntrasse im Norden, wobei die Gleistrassen auch durch Fernbahn- und Güterzüge insbesondere während der Nacht genutzt werden. Trotz einer erst vor ca. 3 bis 4 Jahren neu errichteten Schallschutzwand sind von den in ca. 300 m bis 380 m Entfernung verlaufenden Gleistrassen auf dem Bewertungsobjekt noch mindestens bei entsprechenden Witterungslagen deutlich Fahrgeräusche der S- und R-Bahnzüge bzw. Personen- sowie der Güterzüge wahrnehmbar, zumal auf Höhe des hier betroffenen Quartiers im Bereich der westlich in die Triftstraße einmündende Urbacher Straße offenbar eine Haltezone für Güterzüge besteht, wo mit quietschenden Bremsgeräuschen und laufenden Motoren offenbar regelmäßig auf ein Abfahrtssignal gewartet wird.

Auf das hier betroffene Grundstück wirken die von dort bzw. von dem Zugverkehr auf den dort angrenzenden Gleistrassen ausgehenden Lärmemissionen allerdings in Abhängigkeit der Witterungslage nach Sachlage nur noch nachrangig, wobei nach Errichtung der Schallschutzwand die Lärmbelastung reduziert werden konnte.

Störungen ergeben sich gleichfalls aufgrund von Abrollgeräuschen auf der Kopfsteinpflasterung des Fahrdamms der Urbacher Straße vor dem Grundstück auch durch nur langsam fahrende Kraftfahrzeuge.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Karower Damm in knapp 800 m fußläufiger Entfernung ist zufriedenstellend. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich in rd. 3 km Entfernung („Pasewalker Straße“ der A 114).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf dem Karower Damm mit 2 Buslinien u.a. mit direkter Streckenführung in das Ortsteilzentrum von Blankenburg bzw. Karow und hier verfügbarem Anschluss an das RE- und S-Bahnnetz - die S-Bahnstationen „Blankenburg“ bzw. „Karow“ befinden sich in jeweils in rd. 2 km Entfernung.

Gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei den an die Urbacher Straße anbindenden Grundstücken im hier betroffenen Streckenabschnitt um eine mittlere Wohnlage.



- **Soziale Infrastruktur:**

Die kurzfristige und teilweise mittelfristige Versorgung im Nahbereich mit am Karower Damm belegenen verschiedenen Discountermärkten (u.a. Aldi) sowie Großtankstelle ist ausreichend. Das örtliche Zentrum im Bereich des Dorfgangers Blankenburg befindet sich in ca. 1,2 km Entfernung - ein größeres Geschäftsaufkommen befindet sich im Bereich des Ortsteilzentrums von Karow in der Bahnhofstraße in ca. 3,5 km fußläufiger Entfernung via Straßen sowie mit weiteren Angeboten im Ortsteilzentrum des Neubaugebietes Karow-Nord in gleichfalls ca. 3,5 km fußläufiger Entfernung.

Die nächste größere Einkaufszone befindet sich im Ortsteilzentrum von Pankow in rd. 5 km bzw. im Ortsteilzentrum von Weißensee bzw. in rd. 5,5 km Entfernung (jeweils Luftlinie) u.a. für mittelfristige und teilweise auch langfristige Versorgung - für die langfristige Versorgung stehen Angebote insbesondere im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz) zur Verfügung.

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergarten, Kita etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot befinden sich gleichfalls im weiteren Gebiet im Wesentlichen im Bereich des alten Dorfgangers von Blankenburg und von Karow bzw. u.a. mit neueren Einrichtungen in dem Wohngebiet Karow-Nord.

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:**

Die Entfernung zu den nord-östlich an das Wohnquartier angrenzenden Grüngeländen im Bereich des „Laakegrabens“ beträgt rd. 150 m.

Das Naturschutzgebiet „Karower Teiche“ befindet sich in ca. 1.600 m fußläufiger Entfernung und der östliche Stadtrand im Bereich der Gemeinde Lindenberg (Landkreis Barnim) mit dort angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen ist in rd. 2,5 km Entfernung gleichfalls gut erreichbar. In knapp 4 km Entfernung ist der Bucher Forst gleichfalls noch gut erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 10,9 km Entfernung (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1936

erfolgte dem Vernehmen nach die Errichtung bzw. Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Zweifamilienhauses als konventioneller Mauerwerksbau bzw. sogen. Würfelbau mit hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss sowie Pyramidendach ohne Ausbau als Rohdachboden.

Bauvorlagen für das Zweifamilienhaus konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr vorgefunden werden. Die Bauakte fängt mit Verfügbarkeit von Bauunterlagen erst im Jahre 1962 an - Vorgängerakten sind nicht vorhanden.

Zeitgleich dürfte das an der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene Wirtschaftsgebäude entstanden sein.

1966

erfolgte die gebrauchsfertige Herstellung bzw. die Erneuerung des baufällig gewordenen Wirtschaftsgebäudes mit einer Grundfläche von 5,18 m x 6,10 m = 31,60 m² auf dem Grundstück gemäß Bauschein Nr. 245 vom 11.09.1962, nachdem eine Rohbauabnahme nicht angezeigt worden war - die Gebrauchsabnahme erfolgte am 07.04.1966.

1982

erfolgte die Erweiterung des Zweifamilienhauses als Anbau eines teilunterkellerten Wohnzimmers an der Gebäuderückseite mit darüber belegener Dachterrasse und Differenztreppe aus dem Hochparterre unmittelbar in den Garten gemäß Prüfbescheid Nr. 242 vom 25.04.1877 in Eigenleistung mit Baubeginn am 07.10.1977.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 12.06.1979 gemäß Prüfbescheid Nr. 98/1979 vom 12.06.1979 und die bauaufsichtliche Prüfung der Bauausführung als Endkontrolle zur Fertigstellung erfolgte gemäß Prüfbescheid Nr. 130 am 05.07.1982.

Der Zeitpunkt der an den Traufseiten beidseitigen Erweiterung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes als Grenzbebauung mit Nutzung u.a. als Garage an der rechten Seite und als Lagerraum an der linken Seite mit Erhöhung des Satteldaches über den Gesamtkomplex des insoweit erweiterten Wirtschaftsgebäudes ergibt sich aus der Bauakte nicht und ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Tatsächlich liegen in der Bauakte für die bauliche Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes auch keine Bauvorlagen vor, so dass davon ausgegangen wird, dass eine diesbzgl. bauaufsichtliche Genehmigung nicht erteilt worden ist.

Entsprechendes gilt für das auf der süd-östlichen Grundstücksgrenze errichtete Gewächshaus als Stahl-/Glaskonstruktion mit teilweise auch massiven Wandscheidungen und massiven Stahlbeton-Deckeneinbau.

Ebenso ist das vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze belegene und mit mehreren Stufen als Pflanzbecken eingefasste großflächige Schwimmbecken und insoweit mit deutlich über Terrain aufgehender opulenter Betonwandumfassung und die anbindende großflächige auf das Hochparterre-Niveau des Wohngebäudes bzw. des Wohnzimmer-Anbaus angehobene Versiegelung der Grundstücksfreifläche als Terrassenfläche sowie die großflächig versiegelte Hofzufahrt aus dem Straßenraum mit Stellplatzfläche vor der partiellen Erweiterung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes bauaufsichtlich nach Sachlage nicht genehmigt worden.

Der Zeitpunkt der Bauaufnahme und bisherigen Bauausführung ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt geworden - tatsächlich ist das Schwimmbecken bisher nicht fertiggestellt und insoweit nicht gebrauchsfähig.



Die nicht genehmigten Baumaßnahmen bzgl. der baulichen Anlagen als sogen. Schwarzbauten auf dem Grundstück sind nach diesseitiger Einschätzung noch in den 1980er Jahren realisiert worden.

Die partielle Umstellung der Heizungsanlage auf Gasverfeuerung und der Zeitpunkt umfangreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb der Wohnungen erfolgten vermtl. in den 1990er Jahren bzw. vermtl. bzgl. der im Obergeschoss belegenen Wohnung Anfang der 2000er Jahre.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein freistehendes vollständig unterkellertes 2½-geschossiges Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1936 als sogen. Würfelbau in massiver Ausführung mit sogen. Pyramidendach bei nur sehr knapper Firstlänge ohne Ausbau als Rohdachboden nebst 1-geschossigem Wohnzimmer-Anbau mit Teilunterkellerung und Flachdach als Balkonterrasse für die im Obergeschoss belegene Wohnung.

Die auf dem rückwärtigen Grundstücksteil belegenen baulichen Anlagen weitgehend als bauaufsichtlich ungenehmigte Grenzbebauungen incl. eines vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze belegenes Schwimmbecken werden als potentiell Abrissvolumen zur Freilegung des rückwärtigen Grundstücksteils zum Zwecke einer Neubebauung in sogen. 2. Baureihe ggf. nach Realteilung des Grundstücks auf einem Hinterliegergrundstück nicht weiter berücksichtigt.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein giebelständiges Gebäude mit straßenseitig traufhoher Auslucht als sogen. Standerker mit darüber nahezu flachem Walmdach ohne Balkonterrasse o.ä. und etwa entsprechendem Windfang-Vorbau an der zum linken Bauwich nach Süd-Osten orientierten Gebäudefront mit darüber belegendem Wintergarten und flach geneigtem Pultdach ohne Balkonterrasse o.ä.

Der Hauseingang in den Windfang mit anbindendem Treppenhaus befindet sich in der straßenseitigen Front des Windfang-Vorbau. Vor dem Hauseingang befindet sich eine teilgedeckte Hauseingangstreppe mit 7 Steigungen und ein Außenpodest zu dem als Hochparterre ausgelegten Erdgeschoss des Zweifamilienhauses.

Ein weiterer Gebäudeeingang befindet sich an der Rückseite des unterkellerten Windfang-Vorbau mit Zugang über eine Kelleraußentreppe mit 6 Steigungen.

Außerdem befindet sich ein weiterer Zugang über eine Differenztreppe mit 6 Steigungen auf die auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse der im Hochparterre belegenen Erdgeschosswohnung im Bereich des späteren Wohnzimmer-Anbaus.

Die Kellerfenster liegen nach örtlicher Feststellung durchweg über Terrain. Die Kellerräume dürften in den genehmigten Bauvorlagen durchweg U-gestempelt, d.h. für den dauernden Aufenthalt von Personen unzulässig, sein - insoweit sind die Räume bei hier vorliegender lichter Raumhöhe von max. ca. 2,25 m und z.T. um 3 cm bis 6 cm divergierenden Bodenniveaus trotz partieller Beheizung nicht als Wohnräume nutzbar.

Aufgrund fehlender Planvorlagen zur Errichtung des Wohngebäudes und des gegenwärtigen Bestandes u.a. mit Gebäudeschnitt wird die Höhe des Dachraums unter dem First mit max. ca. 3,00 m geschätzt.

Das Walm- bzw. Pyramidendach des Gebäudestamms weist nach örtlichem Eindruck eine symmetrische Neigung der Dachflächen von ca. 35° zu allen vier Gebäudefronten mit allseitig vorgehängten Dachrinnen ohne konstruktiven Drempe auf. Der Dachraum ist nicht über das neu-



trale Treppenhaus mit Volltreppe, sondern aus einer Raumnische im Treppenhauskopf über eine Bodenluke mit Anstalleiter zugänglich.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach örtlicher Feststellung ohne Bezugnahme auf Planvorlagen für das Keller-, Ober- und Dachgeschoss (s.o.) wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Im Hochparterre befindet sich unmittelbar hinter der Hauseingangstür in der straßenseitigen Front des vor der süd-östlichen Gebäudefront belegenen 2-geschossigen Vorbaus ein Windfang mit rechts spannend anbindendem Treppenhaus.

Das separate Treppenhaus weist eine offene in das Obergeschoss aufgehende 2 x ¼-kreisrund gewendelte Treppe und eine eingehauste Kellertreppe mit Sperrtür und zwei Treppenläufen mit Zwischengeschoss auf.

Im Hochparterre bindet eine abgeschlossene 3-Zimmerwohnung mit Küche als Durchgangsraum zu dem im 1-geschossigen Anbau belegenen Wohnzimmer, Flur und natürlich belichtetem und belüftetem Badezimmer an. An der gartenseitigen nach Süd-Westen orientierten Front befindet sich im Hochparterre-Niveau bzw. 1 Schwelle tiefer eine befestigte Terrasse mit anbindendem (nicht fertiggestelltem) Schwimmbecken.

Elternschlafzimmer und Kinderzimmer sind zur Straßenseite nach Nord-Osten orientiert. Zusätzlich sind in dem Ständerker des Wohnzimmers erst später zusätzlich seitliche Fenster nach Nord-Westen und Süd-Osten eingestemmt worden, die in dem Geschossplan aus dem Jahre 1977 noch nicht ausgewiesen sind und abweichend von den weiteren Fenstern keine Faschen bzw. Fenstergewände aus Sichtmauerwerk aufweisen.

Das Fenster des Badezimmers innerhalb des ursprünglichen Gebäudestamms ist entsprechend dem Treppenhausfenster und einem Fenster im Windfang-Vorbau nach Süd-Westen orientiert. Der Windfang-Vorbau weist außerdem ein in der straßenseitigen Front verbautes Fenster sowie zwei Fenster zum linken Bauwich nach Süd-Osten und ein weiteres Fenster in der Gebäuderückseite nach Süd-Westen auf.

Der 1-geschossige teilunterkellerte Wohnzimmer-Anbau weist eine Fensterfront nach Süd-Osten und eine Fensterfront zur angehobenen Terrasse nach Süd-Westen u.a. mit Fenstertür auf. Von der an das Wohnzimmer anbindenden Terrasse ist eine Differenztreppe mit 6 Steigungen auf das Terrain-Niveau zugänglich.

Die als Durchgangsraum ausgelegte Küche mit ehemals vorhandenem Fenster in der süd-westlichen Gebäudefront stellt sich nach Errichtung des Wohnzimmer-Anbaus nunmehr als innenliegender Raum dar, der allerdings eine knapp 1,80 m breite Wandöffnung als überhöhter Durchgang mit Randbogensturz-Adaptierung aufweist.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) beträgt im Bereich des Gebäudestamms nach diesseitiger grob überschläglicher Einschätzung ca. 2,80 m und im Bereich des Wohnzimmer-Anbaus nach vorliegendem Gebäude-Teilschnitt ca. 2,60 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaufgang in das Obergeschoss weist einen 2 x ¼-kreisrund gewendelten Treppenlauf mit Austritt in eine kleine Vordiele mit Raumnische, in der sich die Bodenluke zum Rohdachboden befindet, der allerdings lediglich über eine Abstalleiter zugänglich ist.

Rechts spannend in dem Obergeschoss befindet sich oberhalb des Windfangs ein separater Raum als Wintergarten mit völlig aufgelösten Wandumfassungen als Fensterband zu allen drei Außenfronten.

Links spannend bindet im Obergeschoss eine weitere abgeschlossene Wohnung allerdings lediglich als 2-Zimmerwohnung mit Küche, Flur und Badezimmer sowie Balkonterrasse oberhalb des im Erdgeschoss belegenen Wohnzimmer-Anbaus an. Der Grundrisszuschnitt innerhalb des



ursprünglichen Gebäudestamms entspricht dem der im Erdgeschoss belegenen Wohnung. Aufgrund des im Obergeschoss fehlenden Wohnzimmer-Anbaus ist abweichend allerdings die Küche nicht als Durchgangsraum zu einem weiteren Zimmer ausgelegt und weist ein nach Süd-Westen orientiertes Fenster bzw. eine Fenstertür zur Balkonterrasse auf.

Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt nach diesseitiger grob überschläglicher Einschätzung ca. 2,60 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich. Dem Vernehmen nach ist der Dachraum als Rohdachboden mit einem ungeteilten Großraum zwischen den Außenumfassungen erhalten und insoweit nicht ausgebaut.

Die lichte Höhe unter dem knappen First beträgt nach diesseitiger Einschätzung ca. 3,00 m, wobei die lichte Höhe unter den flach unter ca. 35° geneigten Walmdachflächen des Pyramidendaches schnell abnimmt, so dass eine Eignung für die Dachraumbau zu Wohnzwecken nur eingeschränkt vorliegt.

Allerdings ist in der zum rechten Bauwich orientierten Dachfläche mit Orientierung nach Nord-Westen ein liegendes Fenster verbaut, so dass der Dachboden ggf. in der warmen Jahreszeit als Spielboden dient bzw. gedient hat.

In der rückwärtigen Dachfläche ist knapp unterhalb des Firstes bzw. zwischen den beiden in der rückwärtigen Dachfläche aufgehenden Schonsteinköpfen eine Zinkblechlücke als Schornsteinfe-gerausstieg mit davon oberhalb verbauter Laufbohle vorhanden.

Grundriss Kellergeschoss:

Der aus dem Hochparterre abgehende eingehauste Kellertreppenabgang mit massiv ausgeführter geteilter Wange nebst Zwischengeschosspodestfläche zwischen massiv gemauerten Wand-scheidungen weist einen geraden Austritt in einen offenen Keller auf. Vor dem Austritt in den Kellerflur beträgt allerdings die lichte Höhe über der Treppe zu einem Stahlträger der Decken-konstruktion innerhalb des Treppenhauses höchstens 1,50 m.

Unterhalb des aufgehenden Treppenlaufs befindet sich bis zur Podestfläche eine kleine ca. 5 cm tiefer gegenüber dem Flur-Niveau liegende Raumnische als Abstellnische.

Rechts spannend nach dem Austritt in den zweihüftigen Kellerflur bindet unterhalb des Windfangs respektive im Bereich der Unterkellerung des Windfangvorbaus an der rechten Stirnseite des Flurs ein Vorraum zu einer Kelleraußentreppe an der Gebäuderückseite (s.o.) an.

Unmittelbar gegenüber dem Kellertreppenaustritt in den Kellerflur befindet sich ein Hausan-schlussraum mit Orientierung des über Terrain liegenden Fenster zur Straße nach Nord-Osten. Daneben befindet sich mit Zugang aus dem Flur ein innenliegender Abstellraum mit gegenüber dem Flur-Niveau ca. 5 cm tiefer liegenden Fußboden (im gegenwärtigen Bestand ohne Tür) und gegenüber dem Abstellraum befindet sich an der rückwärtigen Gebäudefront mit nach Süd-Westen orientiertem über Terrain liegendem Fenster ein Hauswirtschaftsraum mit Nutzung auch als Duschbadezimmer.

An der linken Stirnseite des Kellerflurs befindet sich mit Orientierung zur Gebäuderückseite und Anbindung an die 2 Steigungen höher liegende Sohle der Teilunterkellerung des Wohnzimmer-Anbaus als Kohlenbunker mit dort über Terrain verbautem Fenster mit Orientierung nach Süd-Osten der Heizungsraum mit altem gusseisernem Kohle- bzw. Allesbrennerofen und einer wandverwahrten Gastherme jeweils alternativ als Heizquelle der Warmwasser-Zentralheizung.

Vor dem Heizungsraum knickt der Zentralflur im Kellergeschoss L-förmig zu einem vor der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront belegenen Kellerraum mit hierin belegenen Holzlat-tenverschlägen als Abstellkeller der beiden abgeschlossenen Wohnungen ab.



Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach diesseitiger grob überschläglicher Einschätzung ca. 2,10 m bis max. ca. 2,25 m.

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 2 abgeschlossene Wohnungen mit im Erdgeschoss 3 Zimmern, Küche, Flur, Badezimmer und Gartenterrasse sowie im Obergeschoss 2 Zimmern, Küche, Flur, Badezimmer und Balkonterrasse oberhalb des im EG belegenen Wohnzimmer-Anbaus. Zusätzlich sind im Erdgeschoss ein Windfang und im Obergeschoss ein darüber belegener Wintergarten o.ä. sowie ein neutrales Treppenhaus vorhanden.

Im Kellergeschoss befinden sich ein innenliegender Heizungsraum mit Belüftung über das Fenster eines anbindenden Kohlebunkers, ein Hauswirtschaftsraum, ein Hausanschlussraum, ein Lagerraum mit Holzlattenverschlägen, ein zentraler Kellerflur mit innenliegendem Abstellraum und Abstellnische unterhalb der aufgehenden Kellertreppe sowie ein Vorraum quasi als Schleuse zu einer Kelleraußentreppe.

Das auf dem Grundstück belegene Gewächshaus mit partiellem Massiv-Einbau als Geräte- bzw. Lagerraum, der ehemals als Wirtschaftsgebäude errichtete Massivbau mit seitlichen Erweiterungen u.a. als Lagerräume und Garage sowie ein großflächiges Schwimmbecken mit massiver Stahlbeton-Umbauung als Pflanzbecken-Terrassierung nebst Terrasseneinfassung bleiben als potentielles Abrissvolumen (s.o.) unberücksichtigt.

- **Art der Konstruktion:**

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

Die Ausführung des Zweifamilienhauses erfolgte im Bereich des Gebäudestamms als konventioneller Mauerwerksbau auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen im Keller-, Erd- und Obergeschoss aus Mz-Mauerwerk baujahrestypisch in 38 cm Stärke. Tragende bzw. aussteifende Wände im Keller- und Erdgeschoss wurden nach Sachlage in 25 cm Stärke bzw. im Obergeschoss in 12 cm Stärke gleichfalls aus Mz-Mauerwerk ausgeführt.

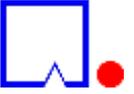
Leichte Wandscheidungen sind als Schlackenplatten- oder Mz-Mauerwerkswände in 5 cm, 7 cm und 12 cm Stärke oder z.T. auch als Gipskarton-Ständerwände in 10 cm Stärke ausgeführt.

Der 1-geschossige Wohnzimmer-Anbau erfolgte nach Sachlage gleichfalls als Mauerwerksbau allerdings abweichend mit KS-Mauerwerk im Bereich der Teilunterkellerung und im Erdgeschoss in 36,5 cm Stärke.

Die Fassaden des Zweifamilienhauses weisen einen bis unter die Geschossdecke des Hochparterres reichenden Sichtmauerwerks- bzw. Verblendersockel auf. Die Stützwand sowie die Kellerwände des Gebäudestamms und der Auslucht im Bereich der Kelleraußentreppe weisen allerdings keine Verblenderschale auf, nachdem die Kelleraußentreppe zum Vorraum im Keller des Windfangvorbaus offensichtlich erst nachträglich als Betontreppe mit KS-Mauerwerksumfassung als Stützwand und angrenzendem Rohmauerwerk der Außenwände des Gebäudestamms hergestellt wurde (diesbzgl. keine Unterlagen).

Die Fensterpfeiler des Windfangvorbaus weisen im Erdgeschoss durchweg Klinkermauerwerk auf. Der Wintergarten über dem Windfang weist lediglich innerhalb des Fensterbandes Holzstiele als Fachwerksaufbau mit Fenstergefachen auf.

Die weiteren Fenster weisen im Erd- und Obergeschoss des Gebäudestamms Fenstergewände aus Ziegelverblendern und einsprechend verblendete Fensterstürze sowie über dem Erdgeschoss einen umlaufenden Läuferfries aus Ziegelverblender auf. Lediglich die offensichtlich erst später eingebauten seitlichen Fenster in der straßenseitigen Auslucht weisen keine Ziegelgewände und -sturzbelegungen, aber dafür Glattputzfaschen auf.



An der Gebäuderückseite sind die Fensteröffnungen offenbar durchweg verändert worden und weisen keine Ziegelverblendergewände etc., sondern lediglich noch Glattputzfaschen auf - ein Fenster im Gebäudestamm wurde dauerhaft verschlossen und die Fläche verputzt.

Die über dem Verblendersockel aufgehenden Fassaden weisen einen Kieselkratz- bzw. Schleppputz ohne Anstrich (naturtonbelassen) auf. Auch der 1-geschossige Anbau weist oberhalb eines dem Gebäudestamm entsprechenden Verblendersockels eine Kieselkratzputzfassade ohne Anstrich auf. Die über der über dem Erdgeschoss belegenen Balkonterrasse aufgehende Brüstung ist massiv aus KS- und Hlz-Mauerwerk o.ä. errichtet und unverputzt als Rohmauerwerk erhalten. Lediglich die zur Balkonterrasse orientierten Innenseiten der Brüstung weisen mineralischen Glattputz mit Anstrich (weiß) auf. Die Kopfseiten der Brüstung weisen eine Natursteinplatten-Abdeckung (vermtl. Granit) auf.

Die Kellersohle weist Unterbeton auf Ölpapier und Kiesschüttung nebst Zementverbundestrich auf.

Die Kellerdecke ist als Steineisen- oder Hohlbetondielenendecke (Stoltedielenendecke) zwischen Stahlträgern ausgeführt, wobei die Gefache zwischen den aufgesattelten Lagerbalken eine Stakung aufweisen, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist - die Stakung dürfte mit einer Koksaschen- oder Lehmschüttung versehen sein. Auf den Balken ist im Wesentlichen ehemals ein Holzdielenboden bzw. nachträglich ein Echtholz-Stabparkettboden im Erdgeschoss aufgebracht worden. Windfang, Küche und Badezimmer weisen keramische Fliesung und das Treppenhaus vermtl. Zementestrich unter dem PVC auf, nachdem auch der Kellertreppenabgang innerhalb des Wohngebäudes vermtl. bereits in den 1980er Jahren als Stahlbetontreppe mit anbindender Flurdecke erneuert worden ist. Im Badezimmer dürfte eine Nassbodenaufbau unter der keramischen Fliesung vorhanden sein.

Die Geschossdecke oberhalb der Teilunterkellerung des Wohnzimmer-Anbaus ist nach Sachlage gleichfalls aus Stahlbeton bzw. aus sogen. Stoltedielen zwischen Stahlträgern mit Aufbeton nebst schwimmend verlegtem Zementestrichboden auf Holzwolleleichtbauplatten nebst Papplagen und Stabparkettboden ausgeführt. Der nicht unterkellerte Bereich weist Sandauffüllung und Kiesschüttung nebst Bitumen-Papplagen und eine Betonsohle nebst Holzwolleleichtbauplatten und Isolierung nebst Dämmung und schwimmend verlegten Zementestrichboden entsprechend dem unterkellerten Raumteil auf.

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss des Gebäudestamms ist nach Sachlage als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke eingebaut worden und weist eine Rohrputz-Unterdecke bzw. teilweise auch eine Gipskarton-Unterdecke sowie ursprünglich einen Holzdielenboden bzw. stattdessen einen Laminatboden und im Badezimmer (OG) einen keramischen Fliesenboden vermtl. auf Zementestrich mit Nassbodenaufbau bzw. im Flur (OG) ohne Nassbodenaufbau auf. Die Küche (OG) weist entsprechend den Wohnräumen gleichfalls einen Laminatboden in Buchenholz-Schiffbodendekor o.ä. auf.

Die Decke über dem Obergeschoss zum Dachraum ist entsprechend der Decke über dem Erdgeschoss ausgeführt, wobei im Dachraum allerdings lediglich ein einfacher Holzriemenboden vorhanden ist. Inwieweit ggf. auf den Holzriemenboden eine mineralische Dämmstofflage aufgebracht worden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - bei dem Rohdachboden dürfte es sich um einen ungedämmten Kaltdachboden handeln.

Die Geschossdecke über dem Wohnzimmer-Anbau ist als Stahlbetondecke mit unterseitigem Kalkputz nebst Holztafelung und Nassbodenaufbau nebst Gefällebeton, Dämmung und Dampfsperre sowie schwimmend verlegtem Zementestrich nebst keramischer Fliesung oder Kunststeinplatten ausgeführt.

Der im Treppenhaus des Wohngebäudes eingehauste Kellertreppenabgang ist vermtl. bereits in den 1980er Jahren als Stahlbetontreppe mit anbindender Flurdecke im Kellergeschoss erneuert worden und weist offenbar in Stahlprofile eingelegte Stoltedielen mit Stahlbeton-Blockstufen und hierauf aufgesattelten ca. 4 cm starken Werkstein- oder Beton-Trittstufen sowie einfache



teilweise wandverwahrte Stahlgeländer mit Handlauf ohne Knielauf oder Untergurt zum Treppenauge hin auf.

Der über dem Kellergeschoss aufgehende Treppenlauf in das Obergeschoss ist als Holzwangetreppe mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitiger Rohrputzabspannung sowie Holzstabgeländer und Obergurt als Holzhandlauf ausgeführt. Die Trittstufen weisen PVC-Belag o.ä. in der Laufzone auf. Zum Dachgeschoss ist lediglich eine Bodenluke mit Anstalleiter vorhanden.

Die außenliegende Differenzterrasse zur Hauseingangstür in der straßenseitigen Front des Windfangvorbaus ist als Stahlbetonwangetreppe mit auf den Trittstufen aufgesattelten Werkstein- oder Betonplatten ausgeführt und weist entsprechend dem Kellertreppenabgang innerhalb des Treppenhauses ein einfaches Stahlgeländer mit Handlauf ohne Knielauf oder Untergurt zum Treppenauge hin auf.

Über der Hauseingangstreppe ist weitgehend ein leichtes Vordach aus Wellblech und teilweise aus transparentem Acryl-Wellplatten auf einer leichten Stahlrohrkonstruktion mit partieller Verwahrung an der Fassade des Wohngebäudes vorhanden.

Der Kellertreppenabgang in den Vorraum der Windfang-Unterkellerung sowie die Differenzterrasse zur angehobenen Gartenterrasse als Teil der Schwimmbeckenumbauung sind gleichfalls als Stahlbetontreppen allerdings ohne Bekleidung der Tritt- oder der Setzstufen ausgeführt – die Terrassentreppe weist beidseitig ein Stahlgeländer mit gezogenen Stäben sowie Unter- und Obergurt als Handlauf auf. Die Terrassenbrüstung zu dem tiefer liegenden Terrain-Niveau ist aus Holzbohlen mit Holzpfosten in sogenannten Stahlschuhen ausgeführt und weist zur Differenzterrasse eine entsprechende Pforte auf.

Das Dach des Wohngebäudes ist im Bereich des Gebäudestamms als sogen. Pyramidendach mit knappem First und jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 35° zimmermannsmäßig abgebunden und mit rot-farbener Ziegeldeckung auf Sparren und Lattung eingedeckt.

Der Regelquerschnitt der Dachschrägen im Bereich des Rohdachbodens weist vermtl. einen Mörtelverstrich oder eine Delta-Unterspannbahn gegen eintreibenden Flugschnee ohne Dämmung oder innenseitige Vorsatzschale nebst Dampfsperre o.ä. auf. Der Rohdachboden ist als sogen. Kaldachboden dauerventiliert. Eine zusätzliche Dämmstoffauflage auf dem Holzriemenboden zum Obergeschoss ist vermtl. nicht vorhanden.

In der nord-westlichen Dachfläche ist ein liegendes Fenster vorhanden - in der Gebäuderückseite befindet sich unterhalb des Firstes eine thermisch nicht getrennte Zinkblechluke als Schornsteinfegerausstieg. Weitere Zinkblechlaken befinden sich in der süd-östlichen und nord-östlichen Dachfläche.

Über der süd-westlichen Dachfläche gehen zwei Schornsteinköpfe mit Sichtmauerwerk ohne Betonkranz o.ä. oder Schornsteinhaube und Zinkblecheinfassungen auf - in dem Rauchgasrohr der Zentralheizungsanlage ist nach örtlichem Eindruck ein Edelstahl-Einzugsrohr vorhanden.

Über dem Dach des Gebäudestamms gehen außerdem Ventilationsrohre der Abwasserleitungen in den Küchen und den Sanitärräumen aus Zinkblech auf - sämtliche Spenglerarbeiten sind in Zinkblech ausgeführt. Es sind vorgehängte halbrunde Rinnen und weitgehend entsprechende Fallrohre vorhanden.

Die Ausluchten bzw. Standerker weisen zimmermannsmäßig abgebundene nur sehr flach geneigte Pultdächer mit Holzschalung und Schwarzdecke oder ggf. Zinkblechbekleidung auf. Es sind vorgehängte Zinkblechrinnen vorhanden.

Die Dachüberstände des Gebäudestamms und der Standerker weisen durchweg Holzschalung auf.



Die weiteren auf dem Grundstück belegenen Gebäude und baulichen Anlagen sind weitgehend massiv als Mauerwerksbauten vermtl. mit Holzbalkeneinschubdecke über dem Erdgeschoss des früheren Wirtschaftsgebäudes und zimmermannsmäßig abgebundenem Satteldach bzw. als Stahl-/Glaskonstruktion mit partiell massiven Mauerwerkscheidungen und Stahlbetondecke in einem Teilbereich als Einbau innerhalb des Gewächshauses mit Betonsohle ausgeführt. Eine Unterkellerung ist nach Sachlage bzw. örtlichem Eindruck bei keinem der Nebengebäude vorhanden.

Die Schwimmbeckenanlage nebst Umbauung mit gestuft angelegten Pflanzbecken als Einfassung des im Hochparterre-Niveau angelegten Beckenrandes und die anbindende Gartenterrasse sind aus Stahlbeton.

Die im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Gebäude und baulichen Anlagen sind durchgehend als Abrissvolumen einzustufen.

- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert und/oder gestrichen. Teilweise sind in der Küche der Erdgeschosswohnung Profilholzverkleidungen und im Wohnzimmer-Anbau auch bossierte Muschelkalkstein-Riemchen o.ä. und glasierte Klinkerriemchen in Teilbereichen als Wandbekleidungen vorhanden. Die Küche im Erdgeschoss weist halbhoch normalformatige Keramikfliesung (15 cm x 15 cm, geschmackneutral: weiß, allerdings mit einzelnen Dekorfliesen mit farbigen Stillleben) auf. Die Küche im Obergeschoße weist über den Arbeitszeilen großformatige Keramikfliesung (ca. 20 cm x 30 cm, geschmacksneutral; weiß, leicht marmorierend grau) auf.

Das Badezimmer in der Erdgeschosswohnung weist halbhoch großformatige Keramikfliesung (ca. 15 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht marmorierend grau) auf einer GK-Vorsatzschale mit umlaufender Bordüre in blau-grauem Artdeco-Dekor auf. Das Badezimmer in der Obergeschosswohnung weist etwa zargenhoch großformatige Keramikfliesung (ca. 20 cm x 30 cm) in individuellem Dekor (beige changierend mit einzelnen Dekorfliesen und floralem Dekor) und eine umlaufende Bordüre als erhabenen oberen Abschluss (dunkelbraun oder schwarz) auf.

Der im Kellergeschoss belegene Hauswirtschaftsraum weist halbhoch normalformatige keramische Dickbettfliesung in stark individuellem Dekor (bunt, überwiegend türkisgrün changierend) bzw. im Bereich einer Duschtasse auch ca. 2,00 m hohe Wandfliesung in entsprechendem Dekor auf.

Die weiteren Wandumfassungen im Kellergeschoss weisen weitgehend glatt gefilzten Kalkputz bzw. Rappputz bzw. in einem Raum sogen. Spritzbewurf für einen spätere Wandputz oberhalb einer Ziegelverblenderschale auf. Holzlattenverschläge weisen Lattenverschlagscheidungen und entsprechende Türen auf.

Böden:

Der Hauseingangswindfang weist neuzeitliche keramische Fliesung in Florentiner Dekor sowie auch großformatige Rechteck-Fliesen (30 cm x 30 cm) auf. Der anbindende Treppenhausbereich weist PVC-Belag in Mosaikparkett-Dekor noch aus älterem Bestand auf.

Die im Hochparterre anbindende abgeschlossene Wohnung weist im Flur und den straßenseitig anbindenden Zimmern Echtholz-Stabparkett und im Bereich der an der Stirnseite des Flures anbindenden Küche keramische Mosaikfliesung in Florentiner Dekor (weiß) mit umlaufendem Rechteckfliesen-Saum (10 cm x 10 cm, geschmacksneutral: schwarz) auf. Der an die Küche anbindende Wohnzimmer-Anbau weist entsprechend den weiteren Wohnräumen einen Echt-



holzparkettboden (Eiche o.ä.) auf. Die an den Wohnzimmer-Anbau anbindende Gartenterrasse weist einen unbekleideten Zementestrichboden auf.

Die im Obergeschoss an das neutrale Treppenhaus anbindende abgeschlossene Wohnung weist im Flur großformatige diagonal verlegte Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: beige changierend) auf. Die Wohnräume und die Küche weisen einen Laminatboden in Buchenholz-Schiffbodendekor auf. Die an die Küche anbindende Balkonterrasse über dem Wohnzimmer-Anbau im Hochparterre weist rechteckig verlegte geschmacksneutrale Kunst- bzw. Werksteinplattierung (weiß-grau gesprenkelt) auf.

Das Badezimmer der im Obergeschoss belegenen Wohnung weist eine großformatige Keramikfliesung im Dekor ähnlich der Flurfliesung (etwas dunkler beige changierend) auf.

Der neutrale Treppenhausaufgang weist auf den Trittstufen einen PVC-Belag und am Treppenaustritt im Obergeschoss und der anbindenden Raumnische mit Bodenluke zum Dachraum einen Laminatboden in Buchenholz-Schiffbodendekor auf. Der rechts anbindende Wintergarten oberhalb des Windfangs weist einen Holzdielenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Der eingehaute Kellertreppenabgang weist auf den Trittstufen aufgesattelte Werkstein- oder Betonplatten auf. Der Kellerflur und die anbindenden Raumbereiche weisen weitgehend großformatige rechteckig verlegte Kunst- bzw. Werksteinplatten (ca. 40 cm x 40 cm, weiß-grau gesprenkelt) auf. Die an den Flur anbindende Abstellnische unterhalb des in das Hochparterre aufgehenden Treppenlaufs weist unbekleideten Zementestrich auf. Der Hauswirtschaftsraum mit Sanitärbereich weist ebenfalls Kunst- bzw. Werksteinplattierung in entsprechendem Dekor auf. Die weiteren Kellerbereiche weisen einen unbekleideten Zementestrichboden auf.

Der Dachboden weist vermtl. lediglich einen unbekleideten Holzriemenboden ohne zusätzliche Mineralwollendämmung o.ä. auf

Decken:

Im Erd- und Obergeschoss sind nach örtlichem Eindruck durchweg Rohrputzdecken unter den Holzbalkendecken mit unterseitiger Gipskarton-Beplankung als Unterdecken vorhanden. Die Küche der Hochparterrewohnung weist auf die Unterdecke aufkonfektionierte Balkenadaptierungen auf. Der Wohnzimmer-Anbau weist an der Decke verwahrte Echtholztäfelung zwischen hier gleichfalls aufgesetzten Balkenadaptierungen auf.

Die Wohnräume weisen Gipskarton-Unterdecken und das Badezimmer eine PU-Schaumvoute im Decken-/Wand-lx-el auf.

Der Hauseingangsbereich im Windfang weist Stuckadaptierungen als Vouten und Rosette auf. Die Treppenlauf-Unterseite der in das Obergeschoss aufgehenden Treppenlauf weist Rohrputz auf.

Im Treppenhauskopf sind entsprechend der Raumdecken in der Obergeschosswohnung durchweg Gipskarton-Unterdecken verbaut worden.

Die Wangen des Kellertreppenabgangs weisen schalungsglatten Beton auf. Die Kellerdecke ist weitgehend mit glatt gefilztem Kalkputz versehen. Teilweise sind unbekleidete Stolltadielen sichtbar geblieben.

Fenster:

In den Wohnungen sind durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren (Innenprofile weiß und Außenprofile braun) mit Dreh-/Kippbeschlägen weitgehend nebst Granit- oder Werzalit-Lateibrettern und Zinkblech-Sohlbankblechen bzw. vereinzelt auch Granitbänken vorhanden.



Der Windfangvorbau weist sowohl im Windfang selbst auch in dem darüber belegenen sogen. Wintergarten Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

An der Gebäuderückseite weist der Wohnzimmer-Anbau Rollläden mit Kunststoffpanzern auf.

Im Kellergeschoss sind weitgehend über Terrain liegende Holz-Einfachfenster vorhanden. Der Hauswirtschaftsraum und der an den Heizungsraum anbindende Kohlenbunker weisen abweichend ein gleichfalls über Terrain liegendes Kunststoff-Isolierglasfenster auf.

Im Dachraum ist zum rechten Bauwich hin orientiert ein liegendes Fenster vermtl. als Holz-Isolierglasfenster vorhanden. An der Gebäuderückseite befindet sich eine thermisch nicht getrennte Zinkblechlücke u.a. als Schornstiefegerausstieg und in der zum linken Bauwich orientierten Dachfläche sind zwei weitere Zinkblechlücken und auch in der straßenseitigen Dachfläche ist eine Zinkblechlücke aus älterem bzw. dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür ist als nicht einbruchshemmend ausgeführte Holzfüllungstür mit halbhoch kleinteilig gesprossenen Einfachglasausschnitten noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. An den Windfang bindet zum Treppenhaus eine Sperrtür als ältere Holzplattentür in Holzarge an. Der eingehauste Kellertreppenabgang weist eine Holz-Mehrfüllungstür aus dem ursprünglichen Bestand in Holzfuttern und -bekleidungen auf.

Im Kellergeschoss befinden sich weitgehend Brettholztüren mit Angeln und Bändern in einfachen Holz-Türstöcken. Die Kelleraußentür ist als ursprüngliche Holzrahmentür mit aufgedoppelten Holzflächen quasi als Füllungstür mit Einfachglasausschnitt erhalten. Der Heizungsraum ist zum Kellerflur offen und weist zu dem angrenzenden Kohlenbunker eine ehemalige Außentür als einfache Füllungstür mit Drahtglasausschnitt auf. Die Abstellkeller sind als einfache Holzlatenverschläge mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Raumtüren innerhalb der Hochparterre-Wohnung sind als neuzeitliche naturtonbelassene bzw. Klarlack-lackierte Kieferholz-Mehrfüllungstüren in entsprechenden Türzargen verbaut. In der Hochparterrewohnung sind zur Küche und dem Wohnzimmer-Anbau keine Sperrtüren, sondern lediglich offene Rundbogen-Durchgänge vorhanden.

Die im Obergeschoss belegene Wohnung weist historisierende tauchbadlackierte Mehrfüllungstüren (weiß) mit entsprechenden Zargen auf.

Zum Dachraum ist im Treppenhauskopf eine einfache Bodenluke mit Zugang über eine Anstellleiter vorhanden. Der Dachraum weist als ungeteilter Großraum keine Sperrtüren auf.

Elektroinstallationen:

Das Zweifamilienhaus weist insgesamt zeitgerecht erneuerte Elektroinstallation mit Unterputzverkabelung und eine ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern bzw. Lichtquellen-Anschlüssen u.a. mit Decken-Einbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler sowie zeitgerechte Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter in den Wohnungen auf. Rauchwarnmelder sind vorhanden.

Die Warmwasserbereitung erfolgt in beiden Wohnungen u.a. auch im Hauswirtschaftsraum für die Dusche über elektrische Durchlauferhitzer. Der elektrisch betriebene Whirlpool im Hochparterre-Badezimmer weist elektrische Beleuchtung auf. In den Küchen sind Anschlüsse für Elektroherde vorhanden.

Im Kellergeschoss sind zwei Drehstromzähler für die Wohnungen vorhanden. Der Stromverbrauch des neutralen Treppenhauses und des Kellergeschosses läuft vermtl. über den Zähler der im Hochparterre belegenen Wohnung.



Im Kellergeschoss sind neuzeitliche Feuchtrauminstallation u.a. mit festverbauten Langfeldleuchten vorhanden.

Die Balkonterrasse der Obergeschosswohnung weist auf die Brüstung aufgesattelte Außenleuchten auf.

Das Haus weist eine Parabolantenne für Satellitenempfang auf - inwieweit ggf. außerdem ein Kabelanschluss vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Es ist eine einfache Hausklingel mit 2 Klingeleinheiten an der Hauseingangstür ohne Gegensprechanlage vorhanden. Die Wohnungseingangstüren weisen keine separaten Klingenanlagen auf.

Die Hausnummernleuchte an der straßenseitigen Hauseingangsfront des Windfang-Vorbaus weist noch Aufputzverkabelung in seinerzeit DDR-typischem Standard auf. Am Kellertreppenbergang ist gleichfalls noch eine Außenleuchte mit Lichtschalter nebst Aufputzinstallation aus DDR-typischer Produktion vorhanden. Die Terrasse der Hochparterrewohnung weist gleichfalls eine Außenbeleuchtung mit älterem Außen-Lichtschalter auf. Die Markise über der Gartenterrasse ist manuell zu bedienen.

An der rückwärtigen Gebäudefront sowie oberhalb der straßenseitigen Hauseingangstreppe sind Halogenstrahler mit Steuerung nach Sachlage über Bewegungsmelder vorhanden.

Heizung:

Das hier betroffene Zweifamilienhaus weist eine vermtl. im Zuge der allgemeinen Modernisierung des Ausbaus des Zweifamilienhauses bzw. der darin belegenen beiden Wohnungen eine neu eingebaute Gas-Zentralheizung mit Gas-Heiztherme vermtl. als Brennwerttherme nebst Edelstahl-Einzugsrohr in den Rauchgaszug eines der beiden Schornsteine auf. Ein zweiter Schornstein ist für einen gusseisernen Kohleheizkessel bzw. Festbrennstoffkessel noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und entsprechend dem Heizkessel weiterhin wechselseitig mit der Gastherme in Betrieb (insbesondere derzeit, nachdem Heiztherme ausgefallen ist). Das Heizrohrnetz dürfte noch weitgehend mit Stahlrohrleitungen aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand stammen - in der Hochparterrewohnung sind weitgehend noch alte Gussgliederheizkörper vorhanden. In der Obergeschosswohnung sind allerdings neuzeitliche Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen bzw. im Badezimmer ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer und Vorwandinstallationen als Kupferrohrleitungen neu eingebaut worden.

Der Windfang ist beheizt. Im Kellergeschoss sind einzelne Räume aufgrund der offen verzögerten Heizleitungen gleichfalls beheizt - mindestens im Hauswirtschaftsraum ist ein alter Gussheizkörper noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhalten.

Der Dachraum ist als Kaltdachboden nicht beheizt.

Eine zentrale Warmwasserversorgung über die Zentralheizungsanlage mit jeweiligem Heizkessel bzw. Therme ist nicht vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung in den Wohnungen erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer (s.o.).

Sanitärausstattung:

Das Badezimmer der im Hochparterre belegenen Wohnung weist ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte (fehlt derzeit), eine Acryl-Eckwanne als Whirlpool mit Beleuchtung und Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie eine in eine Resopal-beschichtete Arbeitsfläche eines Unterschranks verbaute Porzellan-Waschschüssel nebst Einhebel-Mischarmatur auf. Der Waschtisch-Unterschränk weist Schwenkflügel und Ablageböden und folierte Frontflächen in Marmordekor o.ä. auf.



Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist einen entsprechenden Ausbaustandard auf, wobei allerdings anstelle eines Whirlpools eine eingeflieste Körperformwanne aus Acryl nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause sowie Duschstange vorhanden ist. Der Waschtisch-Unterbau weicht in der Gestaltung und im Dekor leicht ab (weiß).

Alle Sanitärobjekte in den Badezimmern der Wohnungen weisen den Farbton „weiß“ auf. Abweichend ist lediglich der Toilettensitz des WC-Beckens in der Erdgeschosswohnung stark individuelle blau mit Meeresmotiv o.ä. gestaltet. Armaturen sind durchweg verchromt.

Im Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss des Wohngebäudes befinden sich ein altes Porzellan-Waschbecken nebst wandverwahrter Standard-Mischarmatur und eine Acryl-Duschtasse mit Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange durchweg noch aus DDR-typischer Produktion nebst zweiseitigen Acryl-Spritzschutz-Schiebeelementen als Übereckzugang.

Zusätzlich sind ein Waschmaschinenanschluss und ein sogen. Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden. Der Raum weist einen Bodeneinlauf mit Sickerschacht bzw. Anschluss an die Grundleitung auf.

Eine vormals vorhandene Fäkaliensammelgrube ist bereits stillgelegt worden, nachdem das Grundstück erst vor wenigen Jahren an die Schmutzwasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum angeschlossen worden ist.

Frischwasserleitungen im Wohngebäude sind als Edelstahlrohre erst vor wenigen Jahren erneuert worden - die Anschlussleitung aus dem öffentlichen Netz ist allerdings noch als Stahlrohrleitung aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Der Hausanschluss weist eine Wasseruhr mit anbindendem Wasserfilter auf.

Die Abwasserfallrohre für die Küchen bzw. die Badezimmer sind als alte Gussrohre gleichfall noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - Anschlussleitungen sind nach Sachlage als Hart-PVC-Rohre ausgeführt. Die Abwasser-Grundleitung dürfte im Zuge des Anschlusses an die Straßenkanalisation noch aus KG-Rohren hergestellt worden sein - ggf. sind aber auch bereits schwarze ABS-Abwasserrohre verbaut worden.

Regenwasserfallrohre binden nach Sachlage nicht an die Straßenkanalisation an, sondern entwässern frei in das Gelände. Rigolen oder Sickerschächte mit Ringdrainage o.ä. sind nach Sachlage nicht vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die in den beiden Wohnungen vorhandenen Einbauküchen mit Unter- und Oberschränken nebst Arbeitsflächen und den üblichen Elektrogeräten sind vermtl. bereits in den 1990er Jahren oder Anfang der 2000er Jahre eingebaut worden und insoweit bereits abgeschrieben. Ggf. sind einzelne Elektrogeräte zwischenzeitlich ersetzt worden.

Über dem Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld und Bratröhre ist nach örtlichem Eindruck jeweils ein Wrasenabzug vorhanden, der nach diesseitiger Einschätzung nach außen ggf. über Dach oder in den Kaldachraum ventiliert.

Es sind in die Arbeitsflächen verbaute Nirosta-Spülen nebst Einhebel-Mischarmaturen vorhanden. Frisch- und Abwasseranschlüsse sind entsprechend den Sanitärräumen vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Zweifamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung des vorliegenden Erdgeschossgrundrisses und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes sowie der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen ca. 980,01 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.



Die Baumasse für das auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene massiv errichtete Wirtschaftsgebäude mit ca. 270,00 m³, das auf der linken Grundstücksgrenze errichtete Stahl-/Glas-Gewächshaus mit teilweise vorhandenem Massiv-Einbau mit ca. 113,44 m³ sowie das vor der rechten Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Schwimmbecken mit massiver Stahlbetonausführung nebst Umbauung als Pflanzbecken-Stufen und Terrasse etc. mit ca. 79,50 m³ umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, von Satellitenaufnahmen (Google Earth) und der vorliegenden Flurkarte zusammen ca. 462,94 m³ bzw. incl. der zurückzubauenden versiegelten Freiflächen, Außentreppe, ehemaliger Sammelgrube etc. rd. 500,00 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) als Freilegungsvolumen (zunächst ohne Ansatz).

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene und im Bereich des Gebäudestamms vollständig und im Bereich des Wohnzimmer-Anbaus nur teilunterkellerte Zweifamilienhaus mit sogen. Pyramidendach mit knappem First ohne Ausbau des Dachraums als Rohdachboden umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung des vorliegenden Erdgeschossplans und der vorliegenden Flurkarte sowie von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen im Bereich des Wohngebäudes ca. 392,01 m² incl. Dachraum mit lichter Höhe unter dem First bzw. Giebelhöhe $\geq 1,50$ m (rd. 3,00 m geschätzt) gem. GAA (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch stark vernachlässigt und weisen im Wesentlichen Rasenwildwuchs als sogen. Spontanvegetation und vereinzelt Buschwerk und einzelne Obstbäume auf.

Die Grundstückszufahrt aus dem Straßenraum weist einen stark eingebrochenen Betonestrich und die auf dem Grundstück selbst belegene Rampenauffahrt zu dem geringfügig höher liegenden Terrain-Niveau des Grundstücks etwa ab Höhe der straßenseitigen Wohngebäudefront bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Asphaltbelag auf, der sich bis vor das vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene ehemalige Wirtschaftsgebäude als befestigte Zuwegung und Stellplatzfläche hinzieht.

Im rechten Bauwich sowie im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich Baumaterialien und Sperrmüll sowohl im Bereich der Freiflächen als auch in den rückwärtigen Nebengebäuden. Auf der rückwärtigen Freifläche befinden sich außerdem ein Doppelachs-Pritschenanhänger und ein abgemeldeter Kleintransporter sowie ein alter Wohnwagen mit stationärer Nutzung offenbar als Laube sowie ein handelsübliches Mobil-Schwimmbecken (rund).

Die linke Grundstücksgrenze weist bis zu einer auf dem linken Nachbargrundstück belegenen Grenzgarage und auch dahinter bis zur vorderen Mauerwerksfront des nominellen Gewächshauses einen Stabmattenzaun und vermtl. hinter der Grenzbebauung einen entsprechenden Zaun auf.

Die rechte Grundstücksgrenze weist einen einfachen Maschendrahtzaun mit stark korrodierten Pfosten auf. Die rückwärtige Grundstücksgrenze ist mit einem Holz-Staketenzaun belegt. Die straßenseitige Front des hier betroffenen Grundstücks weist überhaupt keine Einfriedung auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück in Vorderliegerlage aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes freistehendes 2½-geschossiges Zweifamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss sowie nicht ausgebautem Dachraum als Rohdachboden.



Das Kellergeschoss geht deutlich über Terrain auf, so dass die Kellerfenster durchweg über Terrain liegen, wobei die genehmigten Bauvorlagen aus dem ursprünglichen Bestand nach Sachlage vermtl. U-gestempelt wurden, d.h. zum dauernden Aufenthalt von Menschen bauplanungsrechtlich nicht geeignet und nicht zugelassen, sind (die ursprünglichen Bauvorlagen liegen im Aktenarchiv nicht mehr vor).

Aufgrund des hoch aufgehenden Kellergeschosses ist das Erdgeschoss entsprechend als Hochparterre ausgelegt.

Das Zweifamilienhaus weist ein sogen. Pyramidendach mit symmetrisch geneigten Dachflächen vermtl. mit einer Neigung von ca. 35° auf.

Das Gebäude weist im Hochparterre einen partiell unterkellerten 1-geschossigen Wohnzimmer-Anbau auf. Beide Wohnungen in dem Gebäude werden über ein neutrales gemeinsames Treppenhaus mit einem vorgeschalteten Hauseingangsbereich als Windfang erschlossen. Das Kellergeschoss ist gleichfalls aus dem neutralen Treppenhaus zugänglich.

Eine nutzbare Garage ist auf dem Grundstück nicht vorhanden - insoweit wird unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Realteilung ein ungedeckter PKW-Stellplatz auf dem Grundstück unmittelbar hinter dem Wohngebäude zugrunde gelegt.

Für die weiteren auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass diese im Wesentlichen ungenehmigt und nicht genehmigungsfähig sind und insoweit als Freilegungsvolumen einzustufen sind (s.o.).

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers nur überschlägig vor.

Hiernach soll die im Hochparterre belegene Wohnung eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 99,00 m² (ohne Terrassenfläche) und die im Obergeschoss belegene Wohnung eine Fläche von ca. 65,00 m² ohne Wintergarten und ohne Balkonterrasse aufweisen.

Ebenso konnten seitens des Grundstückseigentümers keine Planvorlagen zu dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude zur Verfügung gestellt werden.

Planvorlagen über den ursprünglichen oder den gegenwärtigen Gebäudebestand konnten gleichfalls durch den Unterzeichneten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden. Lediglich ein zur Errichtung des Wohnzimmer-Anbaus angefertigter maßstäblicher und bemaßter Erdgeschossplan i.M. 1:50 gemäß Prüfbescheid Nr. 242 vom 24.05.1977 stand im Aktenarchiv zur Verfügung.

Anhand des Erdgeschossplans ergibt sich die Wohnfläche der im Hochparterre belegenen abgeschlossenen Wohnung aus den Rohbaumaßen mit 83,16 m² zzgl. ca. 8,40 m² anrechenbare Terrassenfläche bei Ansatz von ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin respektive zusammen ca. 91,56 m² Wfl.

Unter Hinzunahme der Treppenhausfläche und der Windfangfläche von zusammen ca. 7,78 m² ergibt sich bei Nutzung des Wohnhauses als Einfamilienhaus eine anrechenbare Wohnfläche im Erdgeschoss von ca. 99,34 m².

Für die Obergeschosswohnung ergibt sich die Wohnfläche innerhalb des mit dem Erdgeschoss grundrissgleichen ursprünglichen Gebäudestamms bei entsprechend zugrunde gelegter Außenwandstärke mit ca. 56,13 m² Wfl. zzgl. ca. 6,47 m² anrechenbare Terrassenfläche bei Ansatz von ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin respektive zusammen ca. 62,60 m² Wfl.



Unter Hinzunahme der Treppenhausfläche und der Wintergartenfläche von zusammen ca. 7,78 m² ergibt sich bei Nutzung des Wohnhauses als Einfamilienhaus eine anrechenbare Wohnfläche im Obergeschoss von ca. 70,38 m².

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit bei evtl. zukünftiger Nutzung als Einfamilienhaus mit ca. 99,34 m² Wfl. (EG) + ca. 70,38 m² Wfl. (OG) = ca. 169,72 m² Wfl.

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

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück wird bzgl. der Erdgeschosswohnung durch den Grundstückseigentümer selbst genutzt und bzgl. der Obergeschosswohnung durch die Berechtigte gemäß Abt. II Nr. 1 b) des unentgeltlichen Wohnungsrechts.

Aufgrund der nach diesseitiger Einschätzung vorliegenden Nachrangigkeit des Wohnungsrechts gemäß Abt. II Nr. 1 gegenüber der Forderung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren wird diesseitig die freie Verfügbarkeit des Anwesens bzw. des hier aufstehenden Wohngebäudes mit potentieller Nutzung als Einfamilienhaus und nach Freilegung der rückwärtig auf dem Grundstück belegenen sonstigen baulichen Anlagen dem Potential einer zusätzlichen Hinterliegerbebauung ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 (hier: Baujahr 1936) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,75 €/m² Wfl. bis 16,50 €/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 Wohnlage im Bezirk Pankow bei 12,75 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Im Bezirksreport Weißensee (Altbezirk mit den Ortsteilen Blankenburg, Heinersdorf, Karow, Malchow und Weißensee) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Miethöhen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr ausgewiesen.

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

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



Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Ein-/Zweifamilienhaus und freistehendes Gebäude mit 2 Wohnungen und neutralem Treppenhaus, vollständiger Unterkellerung und Rohdachboden mit Ausbaupotential als konventioneller Mauerwerksbau mit Fertigstellung im Jahre 1936 und in den 1970er Jahren realisierten An- und Umbaumaßnahmen sowie der zuletzt in den 1990er oder den 2000er Jahren umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit bisher 2 abgeschlossenen Wohnungen mit 2 und 3 Zimmern, jeweiliger Küche, Flur und Badezimmer nebst Gartenterrasse und Dachterrasse über dem 1-geschossigen Wohnzimmer-Anbau im Erdgeschoss sowie neutralem Treppenhaus, Windfang (EG) und Wintergarten (OG) sowie der Verfügbarkeit einer vollständigen Unterkellerung des ursprünglichen Gebäudestamms mit Heizungsraum, Hauswirtschaftsraum u.a. mit Duschstand, Hausanschlussraum, Abstellkeller, Lagerraum und Vorraum zur Kelleraußentreppe und Kohlenbunker in der Teilunterkellerung des Anbaus bei vorliegendem insgesamt einfachen aber bereits teilweise zeitgerechtem Ausbau u.a. mit Kunststoff-Isolierglasfenstern nebst Kunststoff-Rollläden der Fenster im Anbau und einer Gas-Zentralheizung nebst Brennwerttherme und zusätzlichem gusseisernem Kohleheizkessel (für einen wechselseitigen Betrieb), dezentraler Warmwasserbereitung über elektrische Durchlauferhitzer in beiden Wohnungen sowie erneuerten Böden u.a. mit keramischer Fliesung und partieller Erneuerung der Wandscheidungen als Gipskartonwände u.a. mit Fliesenbekleidungen in den Küchen und Badezimmern sowie erneuerten und verstärkten Elektroleitungen, weitgehend erneuerten Frischwasserleitungen und erneuerten Abwasser-Anschlussleitungen sowie der Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen etc. ohne Sanierung der Fassaden und der Dachdeckung sowie der Hauseingangstreppe, der Holzeinfachfenster im Kellergeschoss und im Windfangvorbau sowie den Treppenhausdekorationen und dem Rohdachboden und fehlender Fertigstellung der Außenanlagen u.a. mit ungenehmigtem Schwimmbecken-Einbau, der nicht genehmigten Erweiterung eines früheren Wirtschaftsgebäudes und eines Lagergebäudes als nominelles Gewächshaus etc. auch in Ansehung der Konzeption als Zweifamilienhaus mit insoweit unzureichender Verfügbarkeit von 2 Küchen und erhöhtem Verkehrsflächenanteil bei Umnutzung als Einfamilienhaus und der zugrunde zu legenden Belastung durch ein GFL-Recht mit lediglich verbleibendem ungedecktem PKW-Stellplatz bei zugrunde zu legenden Realteilung des Grundstücks aufgrund der Verfügbarkeit der Baulandreserve sowie des zu erwartenden Freilegungsaufwandes mit Neubebauung in absehbarer Zeit und des erheblichen Sanierungsaufwandes der völlig vernachlässigten Freiflächen im vorderen Grundstücksteil sowie der teilweise vergleichsweise einfachen Bebauung im Quartier als stadträumliche Enklave mit im Nahbereich belegenen Eisenbahntrassen bzw. einem Eisenbahnkreuz und nur ausreichender Nahversorgung sowie technischer und sozialer Infrastruktur an einer ruhigen Quartierstraße mit allerdings erheblichen Abrollgeräuschen durchfahrender Kraftfahrzeuge aufgrund der Kopfsteinpflasterung und fehlender befestigter Fußwege mit insgesamt noch zufriedenstellender Referenzlage mit Ausweisung des Quartiers nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage ist nach diesseitiger Auffassung ohne Berücksichtigung ggf. weiterer energetischer Modernisierung bzgl. der Fassaden und der Heizungsanlage mit rd. 12,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.

Die Verfügbarkeit der Kellerflächen und der Gartenflächen ist in dem Wohn-/Nutzflächen-Mietansatz enthalten.

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

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



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

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück bei Realisierung einer Hinterliegerbebauung verbleibenden ungedeckten PKW-Stellplatz im rechten Bauwich oder hinter der rückwärtigen Front des ursprünglichen Gebäudestamms ist ein Mietansatz von 30,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

169,72 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl.= 2.036,64 €/Monat

PKW-Stellplatz

1 Stpl. x 30,00 €/Stpl.

= $\frac{30,00 \text{ €/Monat}}{2.066,64 \text{ €/Monat}}$

Gesamtertrag

2.066,64 €/Monat

[$\approx 12,18 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens des Grundstückseigentümers oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden.

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

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

Verwaltungskosten

1 x E/ZFH x 351,00 €/a

= 351,00 €/a

Instandhaltungskosten

Wohngebäude

13,80 €/m² x 169,72 m² Wfl.

= 2.342,14 €/a

PKW-Stellplatz (ungedeckt)

104,00 €/Stpl. x 1 Stpl. X ½

= 52,00 €/a

Mietausfallwagnis

24.799,68 € x 2 %

= $\frac{495,99 \text{ €/a}}{3.241,13 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus trotz der vorhandenen 2 Wohnungen im gegenwärtigen Bestand sowie 1 ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,1 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 12,18 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 169,72 m² Wfl. insgesamt anrechen-



barer Wohnfläche entsprechend rd. 1,59 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die Grundstücksauffahrt aus dem Straßenraum ist weitgehend eingebrochen und stark risig.
- Eine straßenseitige Grundstückseinfriedung fehlt.
- Die rechte Grundstückseinfriedung ist in erheblicher Weise korrodiert und weist insoweit erhebliche Mängel auf.
- Im Vorgartenbereich befinden sich noch der über Terrain aufgehende und bereits außer Betrieb genommene Dom der Fäkalienammelgrube und die Grube selbst.
- Die zum Straßenraum abgeöschte Vorgartenfläche weist Erdhaufen der zuletzt durchgeführten Erdarbeiten wegen der Verlegung der Abwasseranschlussleitung an die Kanalisation im Straßenraum sowie Rasenwildwuchs und sogen. Spontanvegetation auf.
- Im rechten Bauwich ist etliches Baumaterial des teilweise gewerblich als Baustofflager genutzten Grundstücks vorhanden.
- Die Kieselkratz- bzw. Schleppputzfassade des Wohngebäudes weist starke Absandungsneigung auf.
- Die Regenfallrohre sind nicht an eine Grundleitung zur Einleitung in die Straßenkanalisation angebunden und entwässern frei in das Gelände.
- Die Briefkastenanlage zeigt sich in einem desolaten Zustand.
- Die Stahlbeton-Hauseingangstreppe weist etliche Fehlstellen bzw. Betonabsprengungen mit unzureichender Stahlüberdeckung sowie teilweise gebrochene Trittstufenbeläge und Kantenabbrüche auf.
- Das Geländer ist unzureichend und außerdem stark korrodiert.
- Das Vordach der Teilüberdeckung der Hauseingangstreppe ist allenfalls als provisorisch einzustufen.
- Das schwere Hofrolltor im linken Bauwich ist nach Sachlage lediglich noch manuell zu bewegen und insgesamt als provisorischer Eigenbau einzustufen.
- Die asphaltierten oder mit Zementestrich befestigten Zuwegungen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil sind teilweise stark gerissen, so dass durchwachsende Spontanvegetation zu verzeichnen ist.
- Die vordere Mauerwerks-Giebelwand des nominellen Gewächshauses ist als Rohmauerwerk ohne Verputz geblieben. Das nominelle Gewächshaus weist einen partiellen Massiv einbau als Geräteraum auf. Die Stahlprofile der Konstruktion weisen erhebliche Anstrichmängel und Korrosionsneigung auf. Insgesamt ist das nominelle Gewächshaus als Grenzbebauung bauaufsichtlich nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig - ein Abriss ist geboten.
- Das auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene und mit dem First des Satteldaches hoch aufgehende ehemalige Wirtschaftsgebäude ist ungenehmigt überhöht worden und beidseitig ohne bauaufsichtliche Genehmigung als weitere Grenzbebauung nicht genehmigungsfähig erweitert worden und insoweit gleichfalls wegzunehmen. Das Gebäude weist bereits deutliche Dachundichtigkeiten und Durchnässungsschäden auf, so dass insoweit ohnehin ein erheblicher Instandsetzungsaufwand bestünde.
- Das mit mehreren Terrassenstufen als Pflanzbecken ca. 1,00 m hoch über Terrain angehoebene Schwimmbecken vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze ist gleichfalls ohne Genehmigung errichtet, wobei die Ausführung sich als bereits langjähriger Rohbau vermtl. noch aus den 1970er oder 1980er Jahren darstellt und insoweit aufgrund von Witterungseinflüssen bereits Schäden an der Rohbausubstanz aufweist.



- Die an die Terrassenumbauung anbindende gleichfalls auf das Hochparterre-Niveau der im Wohngebäude belegenen Erdgeschosswohnung angehobene Gartenterrasse ist ohne bauaufsichtliche Genehmigung als Grenzbebauung errichtet und weist lediglich einen Zementstrichboden ohne Bodenbelag auf. Eine mit 6 Steigungen auf das Terrassen-Niveau aufgehende Beton-treppe ist gleichfalls ohne Belag geblieben.
- Die Kelleraußentreppe hinter dem 2-geschossigen Windfang-Vorbau weist zum Treppenloch keine Umwehrung auf, ein Knielauf ist nicht vorhanden.
- Der Gebäudesockel des 1-geschossigen Wohnzimmer-Anbaus weist starke Verschmutzungen durch Putzschlämme o.ä. auf. Im Bereich der Terrassenfront ist lediglich Rohmauerwerk aus Abrissziegeln vorhanden, das bisher nicht verputzt wurde.
- Die Stahlbetondecke über dem Wohnzimmer-Anbau liegt mit der Stirnseite nicht hinter der Putzebene, so dass die Dachpappe der horizontalen Isolierung der Dachterrasse unterhalb der Mauerwerksbrüstung durchstößt. Einhänge für eine vorgesehene halbrunde Dachrinne vor der dahinter aufgehenden Brüstung machen keinen Sinn.
- Die Mauerwerksbrüstung der Dachterrasse oberhalb des Wohnzimmer-Anbaus weist Rohmauerwerk auf - der Putz fehlt.
- Die Putzfassaden des Anbaus und des Gebäudestamms sind naturtonbelassen - ein Anstrich fehlt.
- Die Tonziegeldeckung des Wohnhausdaches ist partiell veralgt. Die Zinkblechbekleidungen der Schornstein- und Dachlukeneinfassungen sowie die Aufsätze der Ventilationsleitungen und die vorgehängten Regenrinnen und Fallrohre sind stark korrodiert. Die Schornsteinköpfe weisen teilweise Fehlstellen und stark lysierte Fugen auf.
- Die Dekoration des Hauseingangsbereichs und des neutralen Treppenhauses sind verbraucht - der eingehauste Kellertreppenabgang ist als Stahlbetonkonstruktion mit sehr einfachen Mitteln noch in den 1970er oder 1980er Jahren in sehr einfacher Weise realisiert worden. Die Treppengeländer entsprechen nicht der diesbzgl. Vorschrift. Am Treppenaustritt beträgt die lichte Höhe unter der Raumdecke bzw. einem Stahlträger lediglich ca. 1,50 m und stellt insoweit eine Unfallgefährdung dar.
- Die nur einfachverglasten Kellerfenster weisen einen verbrauchten Anstrich auf.
- Der Ausbau des Kellergeschosses stammt noch weitgehend aus einer Mod./Inst.-Phase der 1970er oder 1980er Jahre und stellt sich als einfach bzgl. der Bodenbekleidungen, der Wandumfassungen und der Türen dar. Ein Guss-Heizkessel für festen Hausbrand und Gussgliederheizkörper im Kellergeschoss sowie das Abwasserfallrohr sowie die Stahlrohr-Frischwasser-Anschlussleitung aus dem öffentlichen Netz stammen offensichtlich noch aus dem ursprünglichen Bestand. Die Sanitärobjekte im Hauswirtschaftsraum nebst den verbauten Armaturen stammen vermtl. aus den 1970er oder 1980er Jahren.
- Die im Heizungskeller vorhandene Gas-Heiztherme ist defekt und nicht funktionsfähig, so dass das Wohngebäude derzeit mit dem gusseisernen Kohlekessel zentralbeheizt wird.
- Die Heizrohrleitungen sind weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand als schwarze Stahlrohrleitungen erhalten - einzelne Heizkörper stammen gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand.
- Die über Terrain liegenden Kellerfenster sind weitgehend noch als Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.
- Auch die Hauseingangstüren stammen noch aus dem ursprünglichen Bestand und weisen Einfachglasausschnitte auf. Die Fenster des 2-geschossigen Windfangvorbaus sind durchweg gleichfalls noch einfachverglast.
- Bei einem Neubezug sind turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Tatsächlich ist der gesamte innere Ausbau trotz der vermtl. bereits in den 1990er und in den 2000er Jahren vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen in den beiden Wohnungen zeitgerecht gemäß einem neutralen allgemein aktuellen Geschmacksempfinden entsprechenden Ausbau zu erneuern.



- Energetisch nachteilig sind die dezentrale Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer und die Heizwärmeerzeugung über eine Gas- bzw. Kohle-Zentralheizung respektive über fossile Energieträger, die energetisch nachteilige Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und die Verfügbarkeit lediglich eines Kaltdachbodens und die im Kellergeschoss und im Windfangvorbau lediglich verbauten bzw. aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holz-Einfachfenster und Türen.
- Im Zuge einer Verwertung der Baulandreserve bzgl. des hinteren Grundstücksteils ggf. im Zuge einer Realteilung des Grundstücks sind die rückwärtigen Nebengebäude sowie das Schwimmbecken wegzunehmen.

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

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

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

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

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

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein



Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

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

Diesseitig wird insofern für das Ein-/Zweifamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) ein etwa im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägich und pauschal insgesamt rd. 210.000,00 € respektive rd. 1.240,00 €/m² Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 169,72 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

Als zusätzlicher Aufwand fällt das Freilegungsvolumen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil mit Kosten von grob überschlägich rd. 25.000,00 € bei Ansatz von rd. 500 m² Abrissvolumen an. Summa summarum beträgt insoweit der Kostenaufwand für eine zukünftige Nutzung des Grundstücks rd. 235.000,00 €.

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

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

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

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

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie Freilegungsaufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

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

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1936 ist seit Errichtung des Zweifamilienhauses bisher nicht nennenswert verbessert worden, wobei insbesondere die Umstellung von fossilem Brennstoff auf regenerative Energieträger bisher nicht realisiert wurde.



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

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und ggf. dem Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Mod./Inst.-Aufwand sind energetisch begründete Modernisierungen insbesondere bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Ein-/Zweifamilienhauses von rd. 88 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1936) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Revitalisierung mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 88 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse ab 58 Jahre) noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1936 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1984.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1936 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 44) liegt nicht vor.

Das Grundstück wird bzgl. der Erdgeschosswohnung durch den Grundstückseigentümer selbst genutzt und bzgl. der Obergeschosswohnung durch die Berechtigte gemäß Abt. II Nr. 1 b) des unentgeltlichen lebenslänglichen Wohnungsrechts, wobei die diesbzgl. Urkunde als Gegenstand des ihr zugeschriebenen Wohnungsrechts die im Erdgeschoss (Hochparterre) belegene Wohnung ausweist.

Aufgrund der nach diesseitiger Einschätzung vorliegenden Nachrangigkeit des Wohnungsrechts gemäß Abt. II Nr. 1 gegenüber der Forderung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren wird diesseitig die freie Verfügbarkeit des Anwesens bzw. des hier aufstehenden Wohngebäudes mit potentieller Nutzung als Einfamilienhaus und nach Freilegung der rückwärtig auf dem Grundstück belegenen sonstigen baulichen Anlagen mit dem Potential einer zusätzlichen Hinterliegerbebauung ausgegangen.



- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Eigentümer des Grundstücks selbst, wobei dieser auf dem Grundstück selbst wohnansässig ist (s.o.).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1936 handelt es sich um ein insgesamt bereits überwiegend zeitgerecht, aber insgesamt noch vergleichsweise einfach ausgestattetes freistehendes 2½-geschossiges Wohngebäude mit vollständiger Unterkellerung und Pyramidendach sowie neutralem Treppenhaus und je Geschoss einer abgeschlossenen Wohnung im Hochparterre und im Obergeschoss sowie neutralem Windfang und Wintergarten mit Zugang aus dem Treppenhaus.

Die im Gebäude vorhandene Gas-Zentralheizung wurde vermtl. in den 1990er oder 2000er Jahren als Heiztherme ohne Warmwasserbereitung neu eingebaut und weitgehend an das bereits vorhandene Stahlrohrheizleitungsnetz angeschlossen - einzelne Heizkörper wurden verlegt bzw. als neue Plattenheizkörper mit Kupferrohrleitungen und Rotgussarmatur neu angeschlossen - zusätzlich ist ein aus dem ursprünglichen Bestand erhaltener Kohle-Heizkessel vorhanden und wechselseitig mit der Gastherme in Betrieb, wobei die Therme derzeit nicht funktionsfähig ist.

Die Warmwasseraufbereitung für die beiden Wohnungen und einen im Kellergeschoss belegenen Hauswirtschaftsraum u.a. mit Dusche und Waschtisch erfolgt jeweils über einen separaten Elektro-Duschlauferhitzer.

Die Wohngeschosse weisen mit Ausnahme des 2-geschossigen Windfang-Vorbaus Kunststoff-Isolierglasfenster auf. Im Rohdachboden ist ein liegendes Holz-Isolierglasfenster aus älterem Bestand und insgesamt 4 thermisch nicht getrennte Zinkblechlukn mit Einfachverglasung vorhanden. Die über Terrain liegenden Kellerfenster sind weitgehend gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und einfachverglast.

Elektro-Installationen und die Frisch- und Abwasserinstallationen sind teilweise gleichfalls in den 1990er und 2000er Jahren erneuert worden - die Abwassergrundleitung wurde erst in den letzten Jahren im Zuge des Anschlusses an die Straßenkanalisation erneuert. Das Abwasserfallrohr ist als Gussrohr noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - die Frischwasser-Anschlussleitung aus dem Netz ist als Stahlrohrleitung (sog. Schwarzer Stahl) gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Küchen- und Sanitärausstattungen sowie Fliesenbekleidungen an den Wänden und Bodenbeläge auch in den weiteren Bereichen u.a. als Fliesen- und Laminatböden sowie Türen innerhalb der Wohnungen wurden im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen nach teilweise individuellen Geschmacksempfinden erneuert.

Im Kellergeschoss sind die Ausbauarbeiten deutlich früher vermtl. im Zuge der Wohnzimmer-Erweiterung im Hochparterre in den 1970er oder 1980er Jahren realisiert worden und wirken teilweise provisorisch.

Das Wohngebäude weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 169,72 m² incl. der Treppenhausflächen, des Hauseingangswindfangs und des darüber belegenen Wintergartens bei Nutzung als Einfamilienhaus auf und umfasst im derzeitigen Bestand 2 Wohnungen im Hochparterre und im Obergeschoss mit 3 Zimmern im Erdgeschoss und 2 Zimmern im Obergeschoss sowie jeweils separater Küche, Flur, Badezimmer und Garten- oder Balkonterrasse sowie ein neutrales Treppenhaus nebst Windfang und Wintergarten sowie einen Rohdachboden als Kalt-dachboden und ein Kellergeschoss mit Heizungsraum nebst anbindendem Kohlenbunker, Abstellkeller, Hausanschlussraum, Hauswirtschaftsraum, Kellerflur und Vorraum zur Kelleraußentreppe.



Zusätzlich ist bei zugrunde gelegter Realteilung des Grundstücks mit im hinteren Grundstücksteil belegener Baulandreserve mit dem Erfordernis einer freizuhaltenden Fläche als GFL-Recht (nur bei Realteilung) über das entstehende vordere Trennstück ein hinter dem Gebäude belegener ungedeckter PKW-Stellplatz zu berücksichtigen.

Substanzielle Schäden an dem Ein-/Zweifamilienhaus liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings sind insgesamt eine zeitgerechte Modernisierung und partielle Instandsetzungen des Innenausbaus zur Revitalisierung des Gebäudes ggf. mit Grundrissveränderungen als Einfamilienhaus geboten.

Die Streckung des mit 913 m² vergleichsweise großen Grundstücks im Wesentlichen mit einer Nord-Süd-Achse und Ausrichtung des rückwärtigen Gartens im Wesentlichen nach Süden ist günstig, so dass eine gute Besonnung der Freiflächen und der Räume im Wohnhaus vorliegt.

Vorteilhaft ist die Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße allerdings mit Lärmbelastungen durch erhebliche Abrollgeräusche auch langsam fahrender Kraftfahrzeuge auf der Kopfsteinpflasterung sowie die im Nahbereich belegenen Gleistrassen mit ggf. bei entsprechenden Witterungslagen vorliegenden Störungen.

Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere und tatsächlich dezentrale Wohnlage in nur ausreichender Nachversorgungslage mit entsprechender sozialer und technischer Infrastruktur in einem insgesamt noch heterogenen baulichen Umfeld mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Vorteilhaft ist die bestehende Baulandreserve aufgrund des Zuschnitts und der Größe des Grundstücks mit möglicher Bebaubarkeit auch in sogen. 2. Baureihe als sogen. Hinterlieger bei einer erforderlichen Umgriffsfläche für ein vorderes Trennstück bei Realteilung von ca. 270,56 m² bei einer GFZ von 0,8 bzw. 541,13 m² bei einer GFZ von 0,4, wobei allerdings die Nebengebäude und das über Gelände aufgehende Schwimmbaden wegzunehmen sind.

Bei einer im rückwärtigen Grundstücksteil ggf. geringer realisierbaren GFZ wäre auch bei hälftiger Teilung des Grundstücks mit einer Fläche von 913 m² x ½ = 456,50 m² eine Geschossfläche von 182,60 m² bei einer GFZ von 0,4 bzw. 136,95 m² GF bei einer GFZ von 0,3 realisierbar.

Bei hier vorliegender Geschossfläche von 216,45 m² ergäbe sich dann für den vorderen Grundstücksteil mit aufstehendem Bestand eine GFZ von $216,45 / 456,50 \text{ m}^2 = 0,474$.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus weist bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes einen insgesamt nur ausreichenden Eindruck auf, der allerdings durch den unfertigen Anbau, die Hauseingangssituation mit mangelhafter Außentreppe und die stark vernachlässigten Außenanlagen deutlich getrübt wird.

Tatsächlich ist der Innenausbau innerhalb der beiden Wohnungen in den 1990er bzw. 2000er Jahren weitgehend erneuert worden und unterliegt teilweise einem stark individuellen Geschmackempfinden, so dass auch diesbzgl. umfassende Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Ebenso sind die neutralen Erschließungsbereiche und das Kellergeschoss nebst teilweise der technischen Gebäudeausrüstung zeitgerecht zu erneuern bzw. instand zu setzen. Die Hauseingangstreppe ist umfassend zu sanieren und das Vordach zu erneuern. Der Fassadenputz im Bereich des Anbaus ist fertigzustellen und im Bestand zu flutieren bzw. mit einem Anstrich zu versehen.

Das rückwärtig auf dem Grundstück belegene frühere Wirtschaftsgebäude, das nominelle Gewächshaus und das weit über Terrain angehobene Schwimmbaden mit massiver Umbauung



sind wegzunehmen bzw. die rückwärtige Grundstücksfläche als Baulandreserve zugunsten einer Einfamilienhaus-Neubebauung ggf. nach Realteilung des Grundstücks freizulegen.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein bereits beachtlicher Mod./Inst.-Aufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 235.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

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

- **Verwertbarkeit:**

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

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 06. November 2024 festgestellt.

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

- Erdgeschossgrundriss mit darüber belegener Balkenlage und Gebäudeschnitt für die Erneuerung des baufälligen Wirtschaftsgebäudes im i.M. 1:50 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 245 vom 11.09.1962
- Erdgeschossgrundriss des Wohngebäudes zur Erweiterung mit teilunterkellertem Wohnzimmer-Anbau nebst Teilschnitt i.M. 1: 50 der Bauvorlagen gemäß Prüfbescheid Nr. 242 vom 25.04.1977
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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



Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 30.06.2024 zur Verfügung gestellt.

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

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

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

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

2. Bodenwert

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

- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage

gebildet worden.

Das Grundstück Urbacher Straße 28 (Flurstück 44) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 530,00 €/m² (er-



schließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von 590,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus.

Dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist insoweit um rd. 10,2 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 530,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 0,2 bzw. gemäß geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von mindestens rd. 0,3 bis ggf. 0,8 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 44) ergibt sich unter Berücksichtigung einer Umgriffsfläche für den baulichen Bestand mit rückwärtiger Baulandreserve wie folgt.

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

456,50 m ² x 530,00 €/m ²	=	241.945,00 €
	rd.	242.000,00 €

Baulandreserve für eine mögliche Hinterliegerbebauung:

456,50 m ² x 530,00 €/m ²	=	241.945,00 €
	rd.	242.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 590,00 €/m² bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude ohne Abschläge mit:

913,00 m ² x 590,00 €/m ²	=	538.670,00 €
	rd.	539.000,00 €

Unter Berücksichtigung der für das Ein-/Zweifamilienhaus erforderlichen Umgriffsfläche mit verbleibender Baulandreserve (s.o.) ergibt sich der Bodenwert mit

456,50 m ² x 590,00 €/m ²	=	269.335,00 €
	rd.	269.000,00 €



Nachrichtlich 1:

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

Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks:	=	483.890,00 €
913,00 m ² x 530,00 €/m ²	rd.	484.000,00 €

abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 1.480,00 m ³ Abrissvolumen (980 m ³ Wohngebäude und rd. 500 m ³ Nebengebäude, Schwimmbecken und versiegelte Freiflächen etc.) sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 50,00 €/m ³ auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung befestigter Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren etc.:		
1.480,00 m ³ x 50,00 €/m ³ = 74.000,00 € €	rd. ./.	<u>74.000,00 €</u>
		410.000,00 €

Nachrichtlich 2:

unter Berücksichtigung der sofortigen Freilegung des Grundstücks um die rückwärtigen Nebengebäude und das Schwimmbecken zur Sicherung der Baulandreserve ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks:	=	483.890,00 €
913,00 m ² x 530,00 €/m ²	rd.	484.000,00 €

abzgl. Freilegungsaufwand bei rd. 500 m ³ (Nebengebäude, Schwimmbecken und versiegelte Freiflächen etc.) sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 50,00 €/m ³ auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung befestigter Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren etc.:		
500,00 m ³ x 50,00 €/m ³ = 25.000,00 € €	rd. ./.	<u>25.000,00 €</u>
		459.000,00 €

3. Sachwert

Für das hier betroffene Ein-/Zweifamilienhausgrundstück mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus 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 (Ein-/Zweifamilienhausgrundstück) gemäß § 35 ImmoWertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten



Sachwertfaktoren 2024 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Urbacher Str. 28 (Flurstück 44) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage ImmoWertV 21)
- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2023 = 161,3 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = 179,0 anzusetzen]**
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 21)
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die An-**



wendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 anzusetzen]

- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 4 der ImmoWertV 21 anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12 (NHK 2010) (unterkellertes 2½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus - Dachgeschoss nicht ausgebaut)	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 880 €/m ² BGF =	202,40 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 880 €/m ² BGF =	132,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =	96,80 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =	96,80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =	96,80 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 880 €/m ² BGF =	44,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 880 €/m ² BGF =	79,20 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 880 €/m ² BGF =	79,20 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 880 €/m ² BGF =	<u>52,80 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe)

880,00 €/m² BGF



Wegen eines im Dachgeschoss des Ein-/Zweifamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Dremfels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp ohne Ausbau des Dachgeschosses gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.12) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, unterkellerte Gebäude ohne ausgebautem Pyramidendach bei lichter Höhe unter dem First von > 1,50 m 880,00 €/m² ./. 5 % = 836,00 €/m² Brutto-Grundfläche.

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

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

$$392,01 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 836,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 327.720,36 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2023 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 179,04 % bzw. im Oktober 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 165,6 %, was einer Steigerung von 2,7 % entspricht.

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$327.720,36 \text{ €} \times 179,04 \% : 100,0 \% = 586.750,53 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 (ImmoWertV) für diese Art von Gebäuden bei zugrunde zu legender Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung einer gewogenen Standardstufe bzw. diesbzgl. Anteil am Standardmerkmal und dem Wägungsanteil gemäß Modell des Gutachterausschusses in Berlin ist zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren als Bewertungsparameter die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit gleichbleibend 80 Jahren zugrunde zu legen.

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 88 Jahre bei Baujahr 1936) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 88 Jahren bzw. dem Baujahr 1936 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschrei-



zung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 88 Jahren bzw. dem Baujahr 1936 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen 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 $(GND-RND)/GND \times 100$ 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:

$$586.750,53 \text{ €} - 50,0 \% = 293.375,26 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 44)
mit Ansatz nur der erforderlichen Umgriffsfläche ohne Berücksichtigung der verbleibenden Baulandreserve und Richtwertansatz
zum 01.01.2023

456,50 m² x 590,00 €/m² (s.o.)

269.335,00 €
562.710,26 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Weißensee und Hellersdorf (Tabelle 1 Nr. 2) bei einem Grundstückssachwert von 500.000,00 € mit 0,85 und bei einem Grundstückssachwert von 750.000,00 € mit 0,79 (Tabelle 5).

Der Sachwertfaktor zum 01.01.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 562.710,26 € interpoliert mit

	0,835
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:	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 mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	<u>0,000</u>
	0,835

Der vorläufige Verkehrswert des bebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks ergibt sich nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses wie folgt:

$$562.710,26 \text{ €} \times 0,835 = 469.863,06 \text{ €}$$



vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Freilegungsaufwands für die rückwärtigen Nebengebäude und das Schwimmbecken bei Aktivierung der Baulandreserve in Höhe von rd. -25.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2023 bis Oktober 2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 8.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -27.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Baulandreserve in Höhe von rd. 242.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod./Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -210.000,00 €: rd. 470.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Freilegungsaufwand für die rückwärtigen Nebengebäude und das Schwimmbecken bei Aktivierung der Baulandreserve in Höhe von rd. -25.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund der seit November 2023 bis Oktober 2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 10.000,00 €, bzgl. der Wertminderung aufgrund des gefallenen Bodenwertes bei nachgebender Marktentwicklung mit 269.335,00 € ./ 241.945,00 € = -27.390,00 € bzw. in Höhe von rd. -27.000,00 €, bzgl. der Werterhöhung aufgrund der Baulandreserve in Höhe von rd. 242.000,00 € und ohne Berücksichtigung des Mod./Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -210.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaute Grundstück mit 470.000,00 € ./ 25.000,00 € + 8.000,00 € ./ 27.000,00 € + 242.000,00 € ./ 210.000,00 € = 458.000,00 € bzw. rd. 460.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 44) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert. Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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

anrechenbare Wohnfläche		
169,72 m ² x 12,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	24.439,68 €
PKW-Stellplatz (ungedeckt)		
1 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>360,00 €</u>
		24.799,68 €



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. 13,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,59 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		24.799,68 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.248,76 €</u>
Reinertrag:		21.550,92 €

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

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2024 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Immobilienpreisservice 2023/2024 zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

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

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des vorderen Trennstücks als erforderliche Umgriffsfläche des Grundstücks bei zulässiger baulicher Ausnutzung der Fläche von 456,50 m² auch unter Berücksichtigung der Belastung aufgrund eines evtl. zu berücksichtigenden GFL-Rechts bei Realisierung der Baulandreserve bzgl. des rückwärtigen Trennstücks bei Realteilung des Grundstücks unter Berücksichtigung der Freilegungskosten für das auf dem Grundstück aufstehende freistehende Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1936 unter Berücksichtigung zuletzt in den 1990er und 2000er Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen bzgl. der Wohnungen bei allerdings partiell zu revitalisierendem innerem Ausbau des Gebäudes mit ansonsten noch zeitgerechtem Ausbaustandard mit Zentralheizung über Gas-Therme und Kohlekessel, dezentraler Warmwasserversorgung über Elektro-Duschlauferhitzer und weitgehend Isolierglasfenstern so-



wie umfassend erneuerter Elektroinstallationen und teilweise erneuerter Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen bei ca. 169,72 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. der Treppenhaus, Windfang und Wintergartenfläche bei zukünftiger Nutzung als Einfamilienhaus und vollständiger Unterkellerung u.a. mit Hauswirtschaftskeller, Heizungskeller, HA-Raum und Lagerräumen nebst Kelleraußentreppe und Verfügbarkeit eines ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit u.a. des als Hochparterre ausgelegten Erdgeschosses in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage mit ausreichender Versorgungslage und entsprechender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings dezentraler Stadtlage bei zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell und vorliegendem Gebäudealter von 88 Jahren unter Berücksichtigung durchzuführender Revitalisierungsmaßnahmen aufgrund teilweise restriktiver Kredit-ausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,0 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		21.550,92 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Umgriffsfläche):		
241.945,00 € x 3,0 %	./.	<u>7.258,35 €</u>
		14.292,57 €

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 88 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1936) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 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 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 23,11.

14.292,57 € x 23,11	=	330.301,29 €
	rd.	330.000,00 €

Der Ertragswert des Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks Urbacher Straße 28 (Flurstück 44) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	330.000,00 €
Bodenwert (Umgriffsfläche mit rd. 456,50 m ² im Bestand):	<u>242.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	572.000,00 €

zzgl. Baulandreserve mit 456,50 m² als hälftiger Anteil der Gesamtgrundstücksfläche im Bestand für eine zusätzliche Hinterliegerbebauung in sogen. 2. Baureihe ggf. im Zuge



einer Realteilung des Grundstücks	rd.	242.000,00 €
abzgl. Freilegungskosten (Nebengebäude und Schwimmbecken etc.)	rd. ./.	<u>25.000,00 €</u> 789.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands:	rd. ./.	<u>210.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		579.000,00 €
	rd.	580.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks Urbacher Straße 28 (Flurstück 44) nebst aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 470.000,00 € um rd. 25 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 470.000,00 € + 25 % = 587.500,00 € bzw. rd. 588.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -19.000,00 € respektive zusammen rd. 569.000,00 € liegt insoweit mit ca. 0,5 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 572.000,00 € (jeweils ohne Ansatz der Baulandreserve in Höhe von 242.000,00 €, des Freilegungsaufwands für das ehem. Wirtschaftsgebäude, das nominelle Gewächshaus und das Schwimmbecken in Höhe von rd. -25.000,00 € und ohne Mod.-/Inst.-Aufwand in Höhe von rd. -210.000,00 €).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 588.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.465,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 169,72 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie rd. 1.935,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 303,92 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 23,7-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 24.799,68 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 434 m² bis 951 m² bzw. i.M. 689 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 83 m² bis 217 m² bzw. i.M. 145 m² in einer Spanne von 1.953,00 €/m² wGF bis 5.080,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.350,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 156 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender und dann zunächst leicht und dann deutlich fallender Tendenz mit gegenwärtig langsamer Stabilisierung des Marktes.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Weißensee liegt hiernach im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.956,00 €/m² Wfl. bis 6.145,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.681,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des GAA Berlin.



Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von 350.000,00 € (rd. 2.500,00 €/m² Wfl.) bis 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 435.000,00 € (rd. 3.105,00 €/m² Wfl.) und für entsprechende Objekte in mittlerer bis guter Lage in einer Spanne von 390.000,00 € (rd. 2.785,00 €/m² Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 470.000,00 € (rd. 3.355,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg lag in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) und in mittlere bis guter Wohnlage bei 500.000,00 € (entsprechend 3.570,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 und hiernach bis 3/2024 weiterem Rückgang im Altbezirk Weißensee als Teil des Stadtbezirks Pankow in einfacher und mittlerer Wohnlage bis rd. 26 % zu 3/2023 bzw. in guter und sehr guter Wohnlage gleichfalls bis rd. 26 % zu 3/2023

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr veröffentlicht. Hier ist lediglich der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2024 in einfachen/mittleren Wohnlagen in Höhe von 3.900,00 €/m² Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 5.070,00 €/m² Wfl. bei insgesamt 3 Transaktionen ausgewiesen.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 0,9 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 169,72 m² Wfl. ca. 17,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 26,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 169,72 m² Wfl. ca. 11,6 % über dem Mittelwert bzw. 6,7 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre



01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und für entsprechende Objekte in mittlerer und guter Wohnlage bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 169,72 m² Wfl. ca. 3,3 % über dem Mittelwert bzw. ca. 11,8 % unter dem oberen Rahmenwert gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 169,72 m² ca. 7,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 169,72 m² ca. 2,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

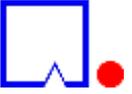
Der ermittelte Wert liegt gleichfalls ca. 11,2 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in einfachen/mittleren Wohnlagen und ca. 31,7 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in guten/sehr guten Wohnlagen im Altbezirk Weißensee gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Weißensee (s.o.) 2024/2025.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Wertminderung aufgrund des Freilegungsaufwands für die rückwärtigen Nebengebäude und das Schwimmbaden bei Aktivierung der Baulandreserve in Höhe von rd. -25.000,00 €, Erhöhung aufgrund der Marktanpassung wegen der seit November 2023 bis Oktober 2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 8.000,00 €, Wertminderung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -27.000,00 €, Werterhöhung aufgrund der Baulandreserve in Höhe von rd. 242.000,00 € und der Wertminderung aufgrund des Mod./Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -210.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 588.000,00 € ./ 25.000,00 € + 8.000,00 € ./ 27.000,00 € + 242.000,00 € ./ 210.000,00 € = 576.000,00 € bzw. rd. 580.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Urbacher Straße 28 (Flurstück 44) in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 06. November 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs auf rd.:

580.000,00 €
=====
(i.W. fünfhundertachtzigtausend Euro)

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



Nachrichtlich:

Wert des mit dem Wohnungsrecht an der Hochparterrewohnung belasteten Grundstücks

Das betroffene Grundstück ist gemäß Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuches mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für

a) eine männliche Person, geb. 03.01.1935 (anonymisiert)

b) eine weibliche Person, 31.08.1945 (anonymisiert)

als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB und Bewilligung vom 04.09.2003 (UR-Nr. 464/2003, Notarin Kerstin Flock) mit Eintragungsdatum vom 20.04.2004 belastet.

Der Berechtigte zu a) ist bereits verstorben so dass das Recht lediglich noch für die Berechtigte zu b) alleine besteht (siehe Eintragung in das Grundbuch mit Datum vom 14.12.2006).

Lt. vorliegender Bewilligung bezieht sich das dingliche Wohnungsrecht auf die (gesamte) im Hochparterre (untere Etage lt. Bewilligung) des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes belegene Wohnung (bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Korridor) unter Ausschluss des Grundstückseigentümers.

Das Wohnungsrecht umfasst auch das Recht zur Mitbenutzung von Garten und Pool, Keller, Werkstatt, Gewächshaus und Terrasse.

Das lebenslängliche Wohnungsrecht ist unentgeltlich und darf keinem Dritten überlassen werden - zur Löschung des Rechts ist der Nachweis des Todes des jeweils Berechtigten ausreichend.

Die Kosten für Licht, Heizung, Wasser und Abwasser tragen die Wohnungsberechtigten bzw. die verbliebene länger lebende weibliche Berechtigte.

Der Eigentümer hat das Gebäude und die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume und Einrichtungen stets in ordnungsgemäßem und gut bewohnbarem Zustand zu erhalten.

Nach BGB haben/hat die Berechtigten/die Berechtigte über die Dauer der Berechtigung alle hiermit verbundenen Bewirtschaftungskosten zu tragen - diesseitig wird davon ausgegangen, dass sich die Bewirtschaftungskosten nicht nur auf die Betriebskosten incl. kleinerer Instandsetzungen entsprechend einem Mietverhältnis beschränken. Insoweit dürften die anteiligen Verwaltungskosten und die auf die betreffende Wohnung entfallenden Instandhaltungskosten gleichfalls von den Berechtigten/der Berechtigten zu tragen sein.

Der Valutastand der bis zum Zeitpunkt der Beurkundung des Wohnungsrechts bestehenden und durch den Grundstückseigentümer als Erwerber übernommenen Aufbaugrundschuld in Höhe von 13.000,00 M betrug zum 31.12.2002 noch 1.839,05 € und ist zwischenzeitlich getilgt bzw. gelöscht worden.

Weitere durch den Grundstückseigentümer als Erwerber übernommene Verbindlichkeiten bestanden zum Zeitpunkt der Eintragung des Wohnungsrechts nicht. Eine im Grundbuch ausgewiesene Grundschuld sowie eine Zwangssicherungshypothek wurden erst später eingetragen.

Die zur Absicherung einer schuldrechtlich vereinbarten Geldrente zeitgleich und gleichrangig mit dem Wohnungsrecht eingetragene Höchstbetragsicherungshypothek in Höhe von 48.000,00 € für die Berechtigten/die Berechtigte des Wohnungsrechts ist nach Sachlage ohne Zins- und Tilgungsleistung vereinbart und gleichfalls bei Nachweis des Todes des jeweils Berechtigten lösungsfähig.



Zweifamilienhausgrundstück Urbacher Straße 28 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)

Für die Bewertung des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks sind gemäß Nr. 4.4.2 WertR 06 (ImmoWert A bisher noch Entwurf) der hier auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelte Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zugrunde zu legen, wobei der Anteil des Wertes des hier betroffenen Wohnungsrechts an dem Wert des Grundstücks dem Verhältnis der im Hochparterre belegenen Wohnfläche von 99,34 m² zur Gesamtwohnfläche von 169,72 m² mit 58,53 % entspricht.

Hierbei sind analog zur Sachwertermittlung folgende Bewertungsparameter in Ansatz zu bringen:

– Herstellungswert der baulichen Anlagen	586.750,53 €
– Bodenwert nach GAA-Modell	269.335,00 €
– Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	40 Jahre
– Alter der Berechtigten (geb. am 31.08.1945)	79 Jahre
– durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten gemäß aktueller amtlicher Sterbetafel 2020/2022 mit Stand vom 25.07.2023	10,17 Jahre
– Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen in rd. 10 Jahren	30 Jahre
– Alterswertminderung gemäß § 4 ImmoWertV21 bzw. Gemäß GAA-Modell bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer RND von 30 Jahren in 10 Jahren	62,50 %
– angemessener/marktgerechter Liegenschaftszinssatz für das Grundstück	3,0 %

Hieraus folgt:

Herstellungswert der baulichen Anlagen (s.o.)	586.750,53 €
Alterswertminderung bei 80 Jahren GND und 30 Jahren RND in 10 Jahren mit 62,50 %	./.
Sachwert der baulichen Anlagen bei einer RND von 30 Jahren in 10 Jahren	220.031,45 €
Bodenwert nach GAA-Modell	269.335,00 €
Sachwert	489.366,45 €

Sachwert-Marktanpassungsfaktor 0,85 =>

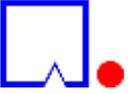
Verkehrswert des (wert-)unbeeinflussten unbelasteten Grundstücks in 10 Jahren	367.024,83 €
zzgl. sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) mit -25.000,00 € + 8.000,00 € - 27.000,00 € + 242.000,00 € - 210.000,00 € = -12.000,00 € respektive zusammen	./.
	12.000,00 €
	355.024,83 €
an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (10,17 Jahre, 3,0 %) 0,76192 =>	
diskontierter vorläufiger Verkehrswert	270.500,51 €

jährlicher Vorteil aus

– Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berechtigte (anteilige Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV, hier: fiktiv alle Bewirtschaftungskosten mit 2.745,14 €/a (ohne Mietausfall)	2.745,14 €
--	------------

jährlicher Nachteil aus

– Übernahme von Kosten und Belastungen durch die	
--	--



Zweifamilienhausgrundstück Urbacher Straße 28 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)

Berechtigte (Bewirtschaftungskosten nach § 19 Immo- WertV, hier: keine (s.o.) mit	./.	<u>0,00 €</u>
Summe		2.745,14 €
Leibrentenbarwertfaktor für eine 79-jährige Frau bei 3,0 % Liegenschaftszinssatz 8,3893 Entlastung des Grundstücks durch das Recht		<u>23.029,80 €</u>
(wert-)unbeeinflusster Verkehrswert des mit dem Wohnungs- recht belasteten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks		293.530,31 €
	rd.	294.000,00 €
<p>Die Wertminderung des Grundstücks ergibt sich aufgrund der modellhaft für das gesamte Grundstück zugrunde gelegten Belastung durch das Wohnungsrecht im hier konkret vorliegenden Bewertungsfall gemäß Abt. II Nr. 1 lediglich mit dem anteilige Grundstückswert in Höhe von 58,53 % (s.o.), die vom Verkehrswert des nicht durch das Wohnungsrecht belasteten Grundstücks in Abzug zu bringen ist wie folgt:</p>		
durch das Wohnungsrecht nicht belasteter Verkehrswert des Grundstücks:		580.000,00 €
abzgl. mit 58,53 % anteiliger Wert des durch das Wohnungs- recht belasteten Grundstücks mit 294.000,00 € x 58,53 % = 172.078,20 €	./.	<u>172.000,00 €</u>
durch das Wohnungsrecht an der Hochparterrewohnung geminderter Grundstückswert	rd.	408.000,00 €
<p>Unter Berücksichtigung der Belastung des Grundstücks mit einem nur anteiligen Wohnungsrecht ist von dem vorläufigen Wert des Grundstücks zur weiteren Marktanpassung aufgrund dieser Belastung sowie der stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des auf dem in Rede stehenden Grundstück aufstehenden Ein-/Zweifamilienhauses bei Ausübung dieses Rechts über die Dauer der Lebenserwartung mit hierdurch schlechterer Marktgängigkeit aufgrund des grundsätzlichen Risikos für den jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich eines evtl. deutlich längeren Lebens der Berechtigten und der während der Dauer und evtl. Ausübung des Wohnungsrechts faktisch nicht bestehenden alleinigen Verfügbarkeit zur alleinigen Nutzung des belasteten Grundstücks für den jeweiligen Grundstückseigentümer ein zusätzlicher Abschlag u.a. auch in Ansehung des bereits fortgeschrittenen Alters der Berechtigten von rd. 50 % auf die Wertminderung durch das Recht in Abzug zu bringen (marktüblich 20 % bis 50 % u.a. in: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber 6. Auflage 2010):</p>		
abzgl. Marktanpassung aufgrund schlechterer Marktgängigkeit wegen des Wohnungsrechts 408.000,00 € x 50 % = 205.000,00 €	rd.	./.
Verkehrswert des mit dem Wohnungsrecht gem. Abt. II Nr. 1 belasteten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks:	rd.	<u>204.000,00 €</u>



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Urbacher Straße 28 (Flurstück 44) in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 06. November 2024 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der Belastung gemäß Abt. II Nr. 1 des Grundbuches (Wohnungsrecht) auf rd.:

204.000,00 €

=====

(i.W. zweihundertviertausend Euro)

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

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

Eine diesbzgl. Auskunft und Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow konnte auf diesseitige Anforderung per Fax bereits am 17.10.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Eine Vermietung des hier betroffenen Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 44) liegt nicht vor.

Das Grundstück wird bzgl. der Erdgeschosswohnung durch den Grundstückseigentümer selbst genutzt und bzgl. der Obergeschosswohnung durch die Berechtigte gemäß Abt. II Nr. 1 b) des unentgeltlichen lebenslänglichen Wohnungsrechts, wobei die diesbzgl. Urkunde als Gegenstand des ihr zugeschriebenen Wohnungsrechts die im Erdgeschoss (Hochparterre) belegene Wohnung ausweist.

Aufgrund der nach diesseitiger Einschätzung vorliegenden Nachrangigkeit des Wohnungsrechts gemäß Abt. II Nr. 1 gegenüber der Forderung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren wird diesseitig die freie Verfügbarkeit des Anwesens bzw. des hier aufstehenden Wohngebäudes mit potentieller Nutzung als Einfamilienhaus und nach Freilegung der rückwärtig auf dem Grundstück belegenen sonstigen baulichen Anlagen mit dem Potential einer zusätzlichen Hinterliegerbebauung ausgegangen.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses im Jahre 1936 ggf. im öffentlich geförderten so-



zialen Wohnungsbau besteht nach Sachlage nicht - öffentliche Fördermittel als Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch nicht.

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

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird bzw. wurde zuletzt durch den Eigentümer des Grundstücks als Bauunternehmung mindestens zu Lagerzwecken und ggf. zu Bürozzwecken eigengenutzt.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind hinsichtlich eines Kleintransporters, eines Pritschen-Anhängers und eines offenbar nicht mehr fahrtüchtigen Wohnwagens sowie etlicher Kleingeräte und Baumaschinen sowie abgelegter Baumaterialien vorhanden, die in ihrer Gesamtheit allerdings keinen nennenswerten Wert darstellen und nach Sachlage abzufahren sind.

Die Einbauküchen im Hochparterre und Obergeschoss sind mit den üblichen Elektrogeräten und Schrankraum vermtl. zeitgleich mit der Modernisierung der Wohnungen in den 1990er oder 2000er Jahre neu eingebaut worden und nach rd. 20 Jahren vollständig abgeschrieben.

Zu f)

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

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

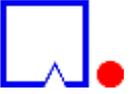
Zu g)

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Ein-/Zweifamilienhaus weist bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes einen insgesamt nur ausreichenden Eindruck auf, der allerdings durch den unfertigen Anbau, die Hauseingangssituation mit mangelhafter Außentreppe und die stark vernachlässigten Außenanlagen deutlich getrübt wird.

Tatsächlich ist der Innenausbau innerhalb der beiden Wohnungen in den 1990er bzw. 2000er Jahren weitgehend erneuert worden und unterliegt teilweise einem stark individuellen Geschmackempfinden, so dass auch diesbzgl. umfassende Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Ebenso sind die neutralen Erschließungsbereiche und das Kellergeschoss nebst teilweise der technischen Gebäudeausrüstung zeitgerecht zu erneuern bzw. instand zu setzen. Die Hauseingangstreppe ist umfassend zu sanieren und das Vordach zu erneuern. Der Fassadenputz im Bereich des Anbaus fertigzustellen und im Bestand zu flutieren bzw. mit einem Anstrich zu versehen.

Das rückwärtig auf dem Grundstück belegene frühere Wirtschaftsgebäude, das nominelle Gewächshaus und das weit über Terrain angehobene Schwimmbecken mit massiver Umbauung sind wegzunehmen bzw. die rückwärtige Grundstücksfläche als Baulandreserve zugunsten einer Einfamilienhaus-Neubebauung ggf. nach Realteilung des Grundstücks freizulegen.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein bereits beachtlicher Mod./Inst.-Aufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 235.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.



Zu h)

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

Nach vorliegender Bescheinigung sind für das Grundstück beim zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt keine aktuellen Vorgänge in der Bauakte vorhanden.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass mit dem Bauschein Nr. 245 vom 11.09.1963 ein „Wirtschaftsgebäude“ an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn Jungbornstraße 70 genehmigt wurde, jedoch nur mit einer Außenmaßlänge von 5,18 m x 6,10 m. Den Luftbildern entnehmend fand jedoch eine Vergrößerung des „Wirtschaftsgebäudes“ statt, wobei der Zeitpunkt der Maßnahme unbekannt ist. Nach Mitteilung des BA wurde das Gebäude auf ca. 12,00 m x 6,10 m erweitert und verstößt somit bauordnungsrechtlich gegen § 6 Abs. 8 BauO Bln.

Die neue Gebäudelänge des „Wirtschaftsgebäudes“ von ca. 12,00 m alleine überschreitet schon die maximal zulässige Gesamtlänge von 9,00 m je Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 8 Pkt. 1 BauO Bln.

Dazu übersteigt auch die Gesamtlänge aller baulichen Nebenanlagen an dessen Grundstücksgrenze auf dem Grundstück die maximal zulässige Gesamtlänge von 15,00 m gemäß § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO Bln.

Durch die Nichteinhaltung der zulässigen Gesamtlänge von 15,00 m entstehen Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln, die sich nicht auf dem eigenen Grundstück befinden. Eine Eintragung einer Baulastfläche für die Überschreitung der Abstandsfläche auf den benachbarten Grundstücken wurde bisher nicht nachgewiesen.

Nach Einschätzung des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist evtl. ein Grundstück mit einem Überbauungsgrad entstanden (aus Luftbildern 2024 ist ersichtlich, dass mehrere bauliche Anlagen auf dem Grundstück vorhanden sind), das über dem in der näheren Umgebung liegt.

Sonstige weitere behördlichen Beschränkungen und Beanstandungen liegen insoweit nach Sachlage nicht vor.

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

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

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

Hiernach handelt es sich um voll erschlossenes Bauland mit einer Baustufe von II/2 bzw. einer GFZ von 0,3 und einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden gemäß diesseitiger Einschätzung, wobei eine Bebauung in bis zur sogen. 4. Baureihe zulässig ist.

Ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht ergangen und bisher auch nicht absehbar oder vorgesehen.



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

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

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 17.10.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

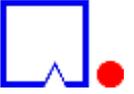
Nach diesseitiger Einschätzung ist die Urbacher Straße bereits erstmalig endgültig hergestellt.

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 03.10.1990 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 Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

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



Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 07.11.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

Zu i)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 20. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Urbacher Straße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Urbacher Str. 28 auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Urbacher Straße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Urbacher Str. 28 mit aufstehendem Zweifamilienhaus (Pfeil) auf der süd-westlichen Straßenseite



straßenseitige Grundstücksfront mit auf dem Grundstück Urbacher Str. 28 aufstehendem Zweifamilienhaus - Hauseingangsvorbau vor der zum linken Bauwich orientierten Giebelseite



straßenseitige Front mit auf dem Grundstück Urbacher Str. 28 aufstehendem Zweifamilienhaus mit Hauseingangsvorbau nebst außenliegender Hauseingangstreppe vor der zum linken Bauwich orientierten Giebelseite



straßenseitige Front und zum rechten Bauwich orientierte Giebelseite des auf dem Grundstück Urbacher Str. 28 aufstehenden Zweifamilienhauses mit rückwärtig 1-geschossigem Anbau



Blick aus dem Straßenraum nach Süden auf die straßenseitige Front und die zum rechten Bauwich orientierte Giebelseite des auf dem Grundstück Urbacher Str. 28 aufstehenden Zweifamilienhauses mit rückwärtig 1-geschossigem Anbau



Blick aus der Urbacher Straße nach Süden und Lage des Grundstücks Urbacher Str. 28 mit aufstehendem Zweifamilienhaus (Pfeil) auf der süd-westlichen Straßenseite



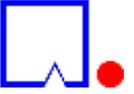
Blick in die Urbacher Straße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Urbacher Str. 28 auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Gehweg- bzw. Grünstreifenüberfahrt von dem befestigten Fahrdamm auf das Grundstück Urbacher Str. 28



Grundstücksmaske als Grünstreifen zwischen dem Grundstück Urbacher Str. 28 u.a. mit sogen. Trampelpfad anstelle eines befestigten Gehwegs sowie brüchige Gehweg- bzw. Grünstreifenüberfahrt von dem befestigten Fahrdamm auf das Grundstück Urbacher Str. 28

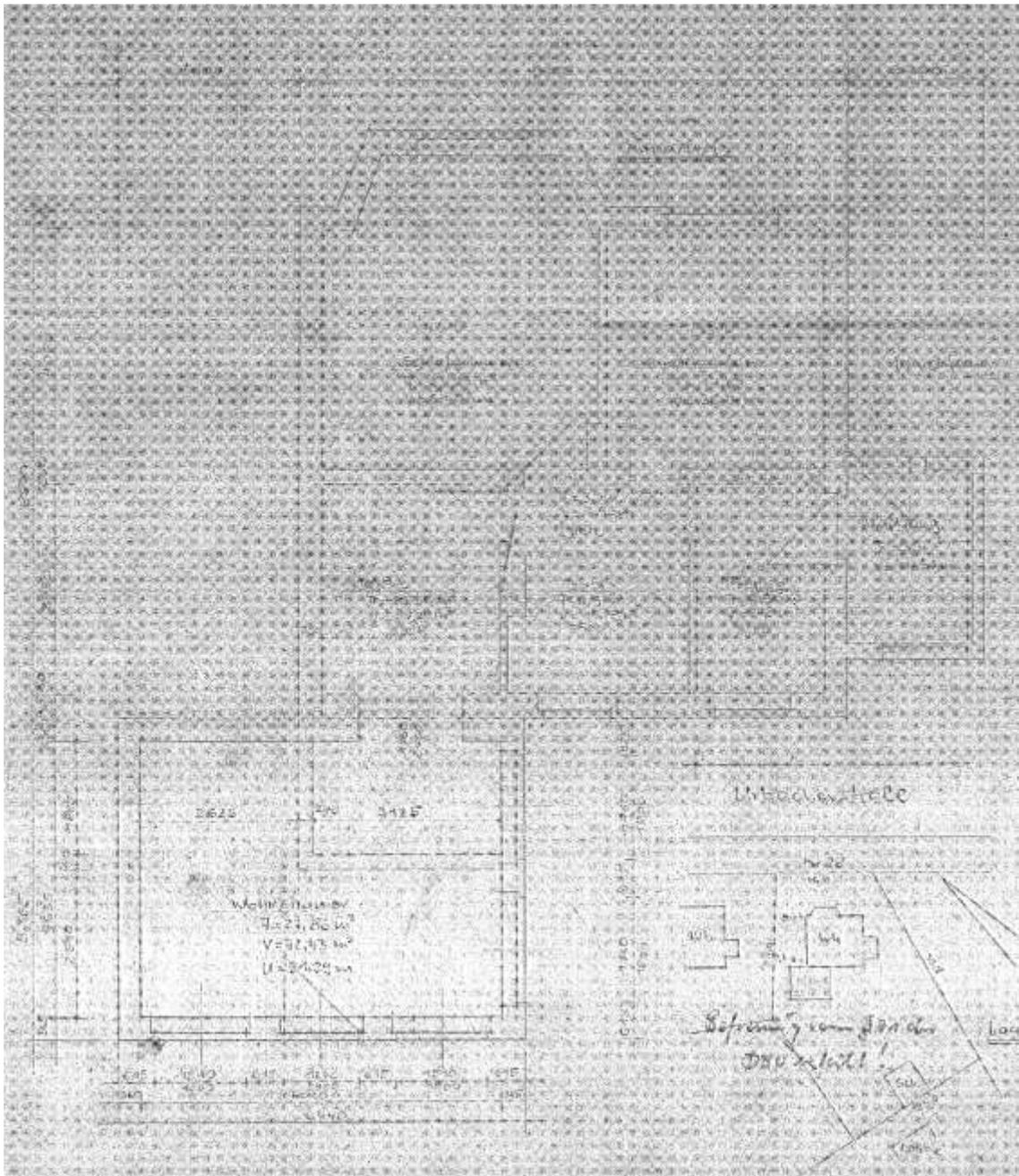


Grundstücksauffahrt auf dem Grundstück Urbacher Str. 28 mit rechts im Bild aufgehendem Zweifamilienhaus nebst Außentreppe zum Hauseingang des Windfang-Vorbaus mit darüber belegenem sogen. Wintergarten

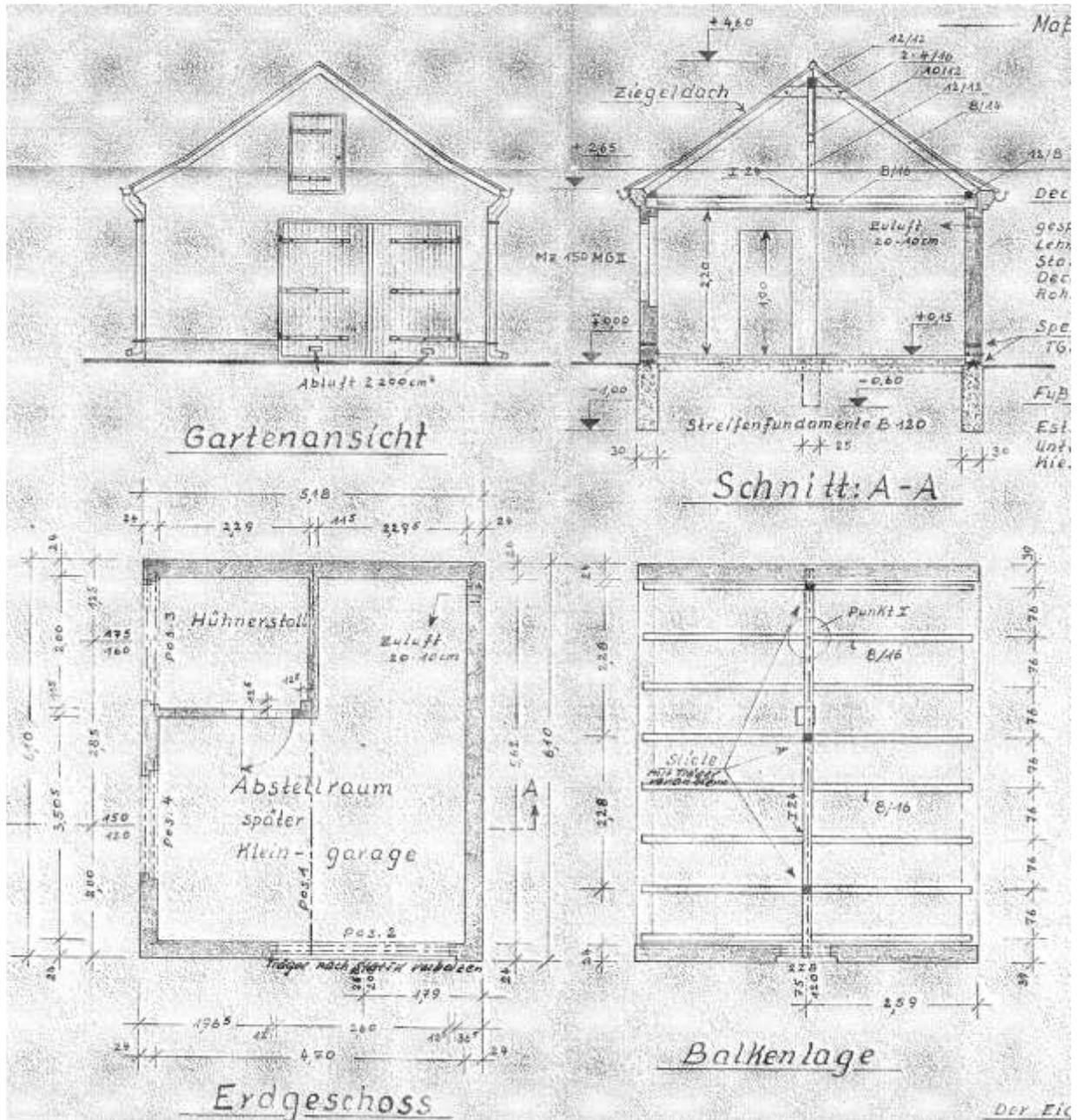


teilgedeckte Hauseingangstreppe zum Windfang des neutralen Treppenhauses im Windfang-Vorbaus mit darüber belegenem sogen. Wintergarten

F. ANLAGEN



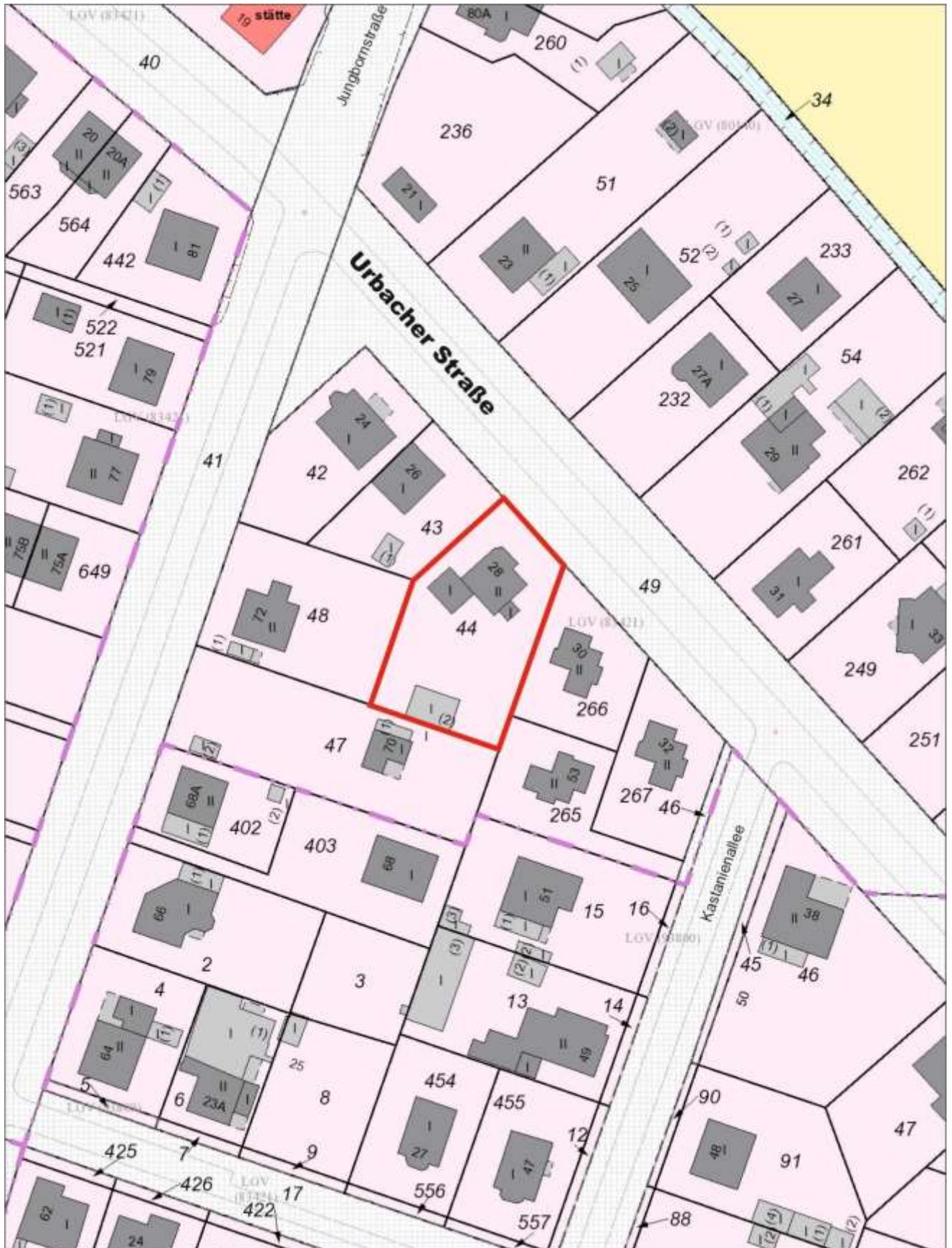
EG (Hochparterre) mit separater Wohnung nebst Anbau - Prüfbescheid Nr. 242 vom 24.05.1977



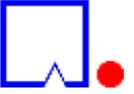
ursprünglicher Bestand des Wirtschaftsgebäudes gemäß Bauschein Nr. 245 vom 11.09.1962



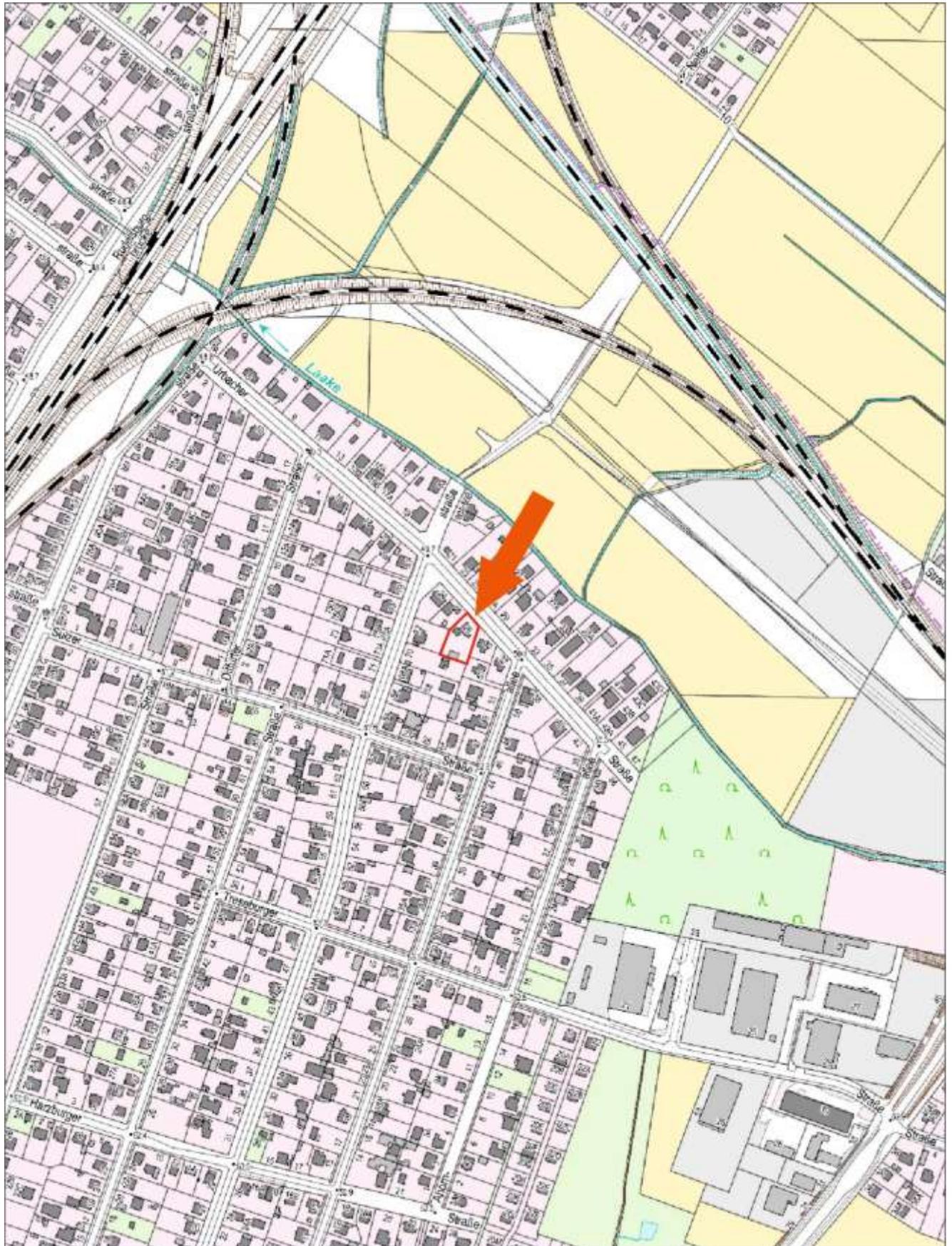
Zweifamilienhausgrundstück Urbacher Straße 28 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)



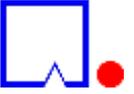
Flurkarte (fis broker)



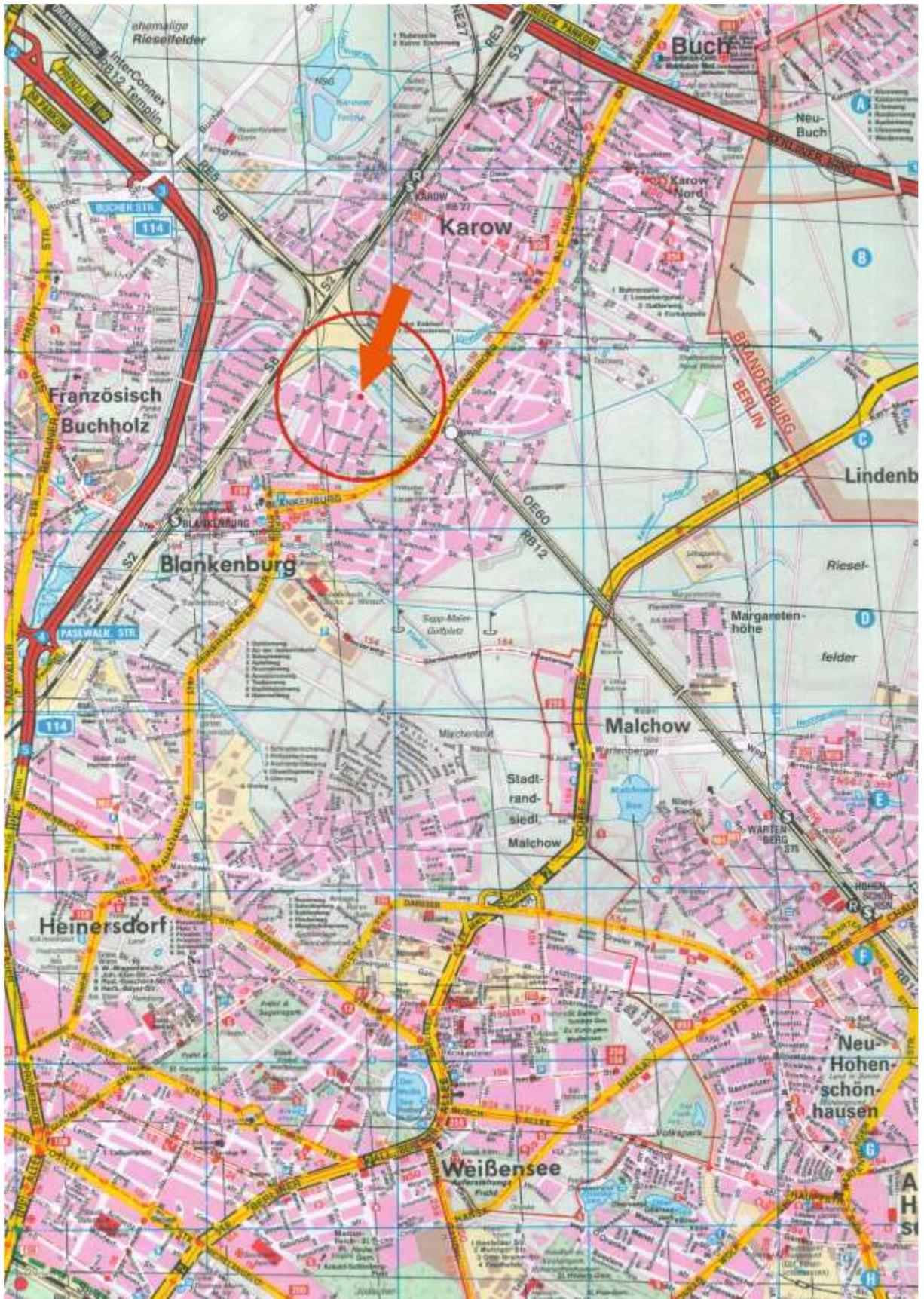
Zweifamilienhausgrundstück Urbacher Straße 28 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Zweifamilienhausgrundstück Urbacher Straße 28 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern