



Gutachten Nr. 10368

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

Feldmannstraße 120 (in Hinterliegerlage - Flst. 276)

in

13088 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Weißensee - Blatt 18671 N-



Hinterliegergrundstück - Zufahrt ü. GFL-Recht



Hinterliegergrundstück - Zufahrt ü. GFL-Recht



Garage/Schuppen a.d. Hinterliegergrundstück



Flurkarte (Grdst. Feldmannstr. 120, Flst. 276)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:
Verkehrswert:

Bewertungsstichtag:

Amtsgericht Pankow

38 K 16/23

260.000,00 €

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

27.02.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	19
6. Objektbeurteilung	20
C. Bewertung	21
1. Bewertungsgrundlagen	21
2. Bodenwert.....	22
3. Verkehrs-/Marktwert	24
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	25
E. Fotoseiten.....	29
F. Anlagen	A1

0 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:**

Das Grundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) mit 435 m² Größe in 13088 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow) befindet sich als Hinterliegergrundstück ca. 32,50 m weit vom öffentlichen Straßenraum aus zurück hinter dem Vordergrundstück mit gesicherter Erschließung über eine privatrechtlich dinglich gesicherte Grunddienstbarkeit als GFL-Recht im Bereich eines entsprechend tiefen und 3,00 m breiten und bis max. 3,5 t befahrbaren Erschließungskorridors vor der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Vordergrundstück als dem insoweit dienenden Grundstück.

Bei der das Vordergrundstück und das betroffene Hinterliegergrundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine untergeordnete Quartier-Sammelstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone - das Verkehrsaufkommen ist vergleichsweise gering.

Eine relevante anrechenbare Geschossfläche (GF) ist auf dem Grundstück nicht vorhanden - bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt sich um alte Massivschuppen aus der Vor- und der unmittelbaren Nachkriegszeit ehemals als Nebengebäude eines auf dem Vordergrundstück belegenen Wohnhauses mit zuletzt partieller Nutzung als Abstellschuppen bzw. überwiegend als Wochenendlaube nach einer Realteilung des Grundstücks im Jahre 2006, womit das hier betroffene Grundstück in Hinterliegerlage zuletzt offenbar lediglich noch als Gartengrundstück mit Laube o.ä. zu Freizeitwecken durch die Grundstückseigentümer selbst genutzt worden ist.



Der Zeitpunkt der Realteilung ergibt sich aus der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht - Planunterlagen zur Realteilung des Grundstücks mit einem straßenseitigen Trennstück und einem rückwärtigen in Hinterliegerlage belegenen Trennstück als aktuelles Bewertungsobjekt sind in der Bauakte nicht vorhanden.

Bei der hier betroffenen Hinterliegerlage handelt sich tatsächlich um ein zum Zwecke einer Neubebauung als Wohngebäude mit angemessenem baulichem Ausnutzungsgrad freizulegendes bzw. neu zu bebauendes Grundstück (reines Wohngebiet).

- **Belastungen:**

Lasten und Beschränkungen gemäß Abt. II sind gemäß vorliegendem Grundbuch nicht verzeichnet. Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 05.02.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Eine durch den Unterzeichneten per Fax vom 01.02.2024 angeforderte Baulastenauskunft konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und liegt insoweit nicht vor. Dem Vernehmen nach ist die Erschließung des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks aber nach Auskunft der Eigentümer des Vordergrundstücks privatrechtlich über eine Grunddienstbarkeit als unentgeltlich zu nutzendes GFL-Recht gesichert - ein diesbzgl. Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks ist allerdings nicht verzeichnet (s.o.).

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist zweckmäßig und weist eine mittelbare Anbindung an den öffentlichen Straßenraum über das Vordergrundstück auf.

- **Ausstattung:**

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit Ausnahme eines Gasanschlusses vorhanden - die Leitungen sind im Zuge der Realteilung des Grundstücks nach Sachlage neu verlegt worden. Der Elektroanschluss ist verstärkt worden und zusätzlich soll ein Leerrohr im Boden verlegt worden sein.

Allerdings handelt es sich tatsächlich um ein zum Zwecke einer Neubebauung als Wohngebäude mit angemessenem baulichem Ausnutzungsgrad freizulegendes bzw. neu zu bebauendes Grundstück (reines Wohngebiet), so dass der aktuelle Bestand zu vernachlässigen ist.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Eine anrechenbare Wohnfläche ist nicht vorhanden.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Grundstück ist nach Sachlage nicht vermietet oder verpachtet - ein Miet- oder Pächtertrag liegt insoweit nicht vor. Das Grundstück ist tatsächlich vertraglich nicht gebunden und insoweit frei verfügbar.

- **Erhaltungszustand:**

Das Bewertungsobjekt mit aufstehenden Massivschuppen weist einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf, der allerdings ohne Relevanz ist, da es sich bei dem hier betroffenen Grundstück um ein freizulegendes Baugrundstück mit dem Potential für eine zweckmäßige Neubebauung als Einfamilienhaus handelt. Der Freilegungsaufwand ist mit grob überschlägig geschätzt rd. 20.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 27.02.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

260.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 23.01.2024 mit Verfügung vom 29.01.2024 und Posteingang vom 31.01.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Feldtmannstraße 120 (Flurstück 276), Weißensee Blatt 18671 N, in 13088 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 16/23
- **Wertermittlungstichtag:**
27. Februar 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
27. Februar 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 27.02.2024
anwesend:
 - zwei Rechtspflegerinnen des zuständigen Zwangsversteigerungsgerichts Pankow (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Weder die Antragstellerin noch der Antragsgegner als Miteigentümer des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks konnten anlässlich des Ortstermins angetroffen werden.

Auch die Eigentümer des durch ein GFL-Recht belasteten Vordergrundstücks zugunsten des in Hinterliegerlage belegenen Bewertungsobjektes konnten anlässlich des Ortstermins nicht angetroffen werden, nachdem auch diese seitens des Unterzeichneten über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt worden waren.

Insoweit war auch der zum Straßenraum mit einer verschlossenen Toranlage versehene und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Erschließungskorridor auf dem Vordergrundstück zu dem hier betroffenen Hinterliegergrundstück nicht zugänglich, so dass das Bewertungsobjekt lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum über das Vordergrundstück hinweg in Augenschein genommen werden konnte.

Hierbei wurde festgestellt, dass das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) allenfalls mit einem Massivschuppen als Garage o.ä. und einer anbindenden Gartenlaube o.ä. bebaut ist.

Seitens des Antragsgegners wurde der Unterzeichnete mit Schreiben vom 13.03.2024 nebst Posteingang am 15.03.2024 aufgrund zweier Operationen zuletzt im Februar gebeten einen weiteren Ortstermin vorzunehmen, an dem die Schwester des Antragsgegners das Grundstück zugänglich mache, da er selbst nach den Operationen nicht in der Lage sei das Grundstück aufzusuchen.

Mit Post vom 20.03.2024 hat der Unterzeichnete alle Verfahrensbeteiligten über einen zusätzlich angesetzten Ortstermin am Dienstag, dem 02.04.2024, in Kenntnis gesetzt.



Die Ortsbesichtigung fand termingerecht statt - bei dem Ortstermin waren anwesend:

- die angekündigte Vertreterin des Antragsgegners als Miteigentümer des hier betroffenen Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 des Grundbuchs (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee, Blatt 18671 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
273, 276 (435 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
435 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Feldtmannstr. 120 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
 - 4.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 4.2 gerötet
 - 4.3 gerötet
 - 4.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- in Erbengemeinschaft -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 29.06.2023

(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 Hinterliegergrundstücks ist rechteckig und weist zu dem angrenzenden Vordergrundstück eine Frontlänge von ca. 17,50 m parallel zum Straßenverlauf der Feldtmannstraße auf.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 25,00 m und die Tiefe entlang der westlichen Grundstücksgrenze beträgt parallel hierzu gleichfalls rechtwinklig zum Vordergrundstück bzw. dem an das Vordergrundstück angrenzenden Straßenraum ca. 25,00 m. Die Breite des Grundstücks bzw. die Länge der rückwärtigen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze beträgt entsprechend der vorderen Grundstücksgrenze parallel hierzu gleichfalls 18,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

Das hier in sogen. Hinterliegerlage belegene Grundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) mit aufstehenden Massivschuppen und ehemaligem Stallgebäude bzw. mit Gartenhaus quasi als erweiterte Laube in sogen. 2. Baureihe befindet sich nördlich vom öffentlichen Straßenraum aus in ca. 32,50 m Entfernung und ist über einen entsprechend langen Erschließungskorridor von 3,00 m Breite vor der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Vordergrundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 275) zu erreichen, der vermtl. sowohl mit einer Erschließungsbaulast gemäß amtl. Baulastenverzeichnis als auch mit einer Grunddienstbarkeit als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt ist - ein diesbzgl. Herrschvermerk ist im Grundbuch des diesbzgl. herrschenden Grundstücks allerdings nicht verzeichnet (s.o.).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,4 - die Frontlänge zu dem straßenseitigen Vordergrundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 275) und der Zuschnitt des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) sind bei hier vorliegender Bebauung als Massivschuppen mit Nutzung partiell als Garage und Gartenhaus als Wiederaufbau eines ehemaligen Stallgebäude und eines Werkraums zufriedenstellend. Als Einfamilienhausgrundstück ist die Grundstücksgröße für ein kleineres freistehendes Einfamilienhaus ausreihend - nach Sachlage bietet sich aber auch eine diesbzgl. Grenzbebauung an (siehe anliegende Flurkarte).

- **Bauwich:**

Grenzabstände sind nach Sachlage nicht vorhanden - die auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude sind durchweg auf den Grundstücksgrenzen respektive als Grenzbebauung errichtet.

Hierbei ist die rückwärtige bzw. nördliche Grundstücksgrenze vollständig bebaut. Die westliche Grundstücksgrenze ist von der nord-westlichen Grundstücksecke aus über ca. 10,00 m Länge mit einer Grenzbebauung belegt. Von der nord-östlichen Grundstücksecke aus weist die östliche Grundstücksgrenze über ca. 6,50 m Länge eine Grenzbebauung auf.

Die auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäude sind allerdings lediglich 1-geschossig und ohne Unterkellerung errichtet.

Abweichend von der Ausweisung in der amtlichen Flurkarte weist das östlich angrenzende Nachbargrundstück über die Tiefe des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks eine hoch aufgehende 1-geschossige bzw. auch 2½-geschossige Bebauung als Grenzbebauung zu dem hier betroffenen Grundstück auf, die die hier belegene Bebauung deutlich überragt.

Hinter der nördlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenze ist gleichfalls mindestens partiell eine Grenzbebauung von dem dort angrenzenden Grundstück Bitburger Straße 117 (Flurstück 86) vorhanden, die in der Flurkarte deutlich kleiner ausgewiesen ist und vermtl. ungenehmigt erweitert wurde.



Auf dem links angrenzenden Nachbargrundstück Feldtmannstr. 121A-E befinden sich auf Höhe des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks mindestens ein Carport und ein Schuppen die jeweils als Grenzbebauung an die Grenzbebauung des hier betroffenen Grundstücks angebaut wurden.

- **Topographie:**

Das Terrain zum angrenzenden Vordergrundstück bzw. den angrenzenden u.a. auch zur Bitburger Straße orientierten Nachbargrundstücken ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf. Im Bereich des betroffenen Grundstücks befinden sich diluvialer Sand und Kies sowie Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

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

Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück auf der südlichen Seite der Feldtmannstraße befindet sich Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden u.a. mit dort eckig-kantigen Steinen (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden.

In der Baugrunderkennung mit Aktualisierung zuletzt vom 08.09.2007 ist für das hier betroffene Grundstück keine Aussage über die Tragfähigkeit des Baugrundes für eine normale Belastung ausgewiesen.

Eine Gefährdung aufgrund von Schichtenwasser besteht. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 15 m und 20 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Die Entfernung des betroffenen Grundstücks zu den Bitburger Teichen beträgt ca. 190 m nordwestlich und zum Teich an der Hansastrasse ca. 280 m süd-östlich.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BInBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 05.02.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.



- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte bisher nicht und ist nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Stadtplanung) nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

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

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.

Die maßgebliche nähere Umgebung des hier betroffenen Grundstücks wird geprägt durch 1- und 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und die zur Wohnnutzung gehörenden Nebenanlagen. Die nähere Umgebung ist insoweit nach Auffassung der zuständigen Behörde faktisch einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

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

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

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

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



Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) befindet sich das hier betroffene Hinterliegergrundstück im Bereich einer Wohnbaufläche W_4 mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 - das Vordergrundstück liegt bereits im Bereich einer sich von der nördlichen Seite der Feldtmannstraße mit einem hier nur schmalen Grundstücksstreifen bis auf die südliche Seite der Straße „Feldtmannärten“ erstreckenden Gemischten Baufläche M_2 . Beidseitig der Bitburger Straße bzw. nördlich des hier betroffenen Grundstück ist das Gebiet gleichfalls bis knapp vor die Feldtmannstraße als Wohnbaufläche W_4 ausgewiesen.

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

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

Eine relevante anrechenbare Geschossfläche (GF) ist auf dem Grundstück nicht vorhanden - bei den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich um alte Massivschuppen aus der Vor- und der unmittelbaren Nachkriegszeit mit Nutzung als Garage und Abstellschuppen eines auf dem Vordergrundstück belegenen Wohnhauses als Nebengebäude vor Realteilung des vormals deutlich größeren Grundstücks. Nach Realteilung des Grundstücks erfolgte eine Nutzung und der Ausbau der Nebengebäude im Bereich des rückwärtigen Trennstücks als Lagerschuppen und Wochenend-Gartenlaube.

Das hier in Hinterliegerlage belegene Grundstück war vormals Teil des insoweit größeren Vordergrundstücks, dass vermtl. im Jahre 2006 real geteilt wurde. Diesbzgl. Angaben ergeben sich aus der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht - Planunterlagen zur Realteilung des Grundstücks mit einem straßenseitigen Trennstück und einem rückwärtigen in Hinterliegerlage belegenen Trennstück als aktuelles Bewertungsobjekt sind in der Bauakte nicht vorhanden.

Nach Freilegung der derzeit noch auf dem Hinterliegergrundstück aufstehenden temporär genutzten Schuppen u.a. in der warmen Jahreszeit als Gartenlaube und der insoweit und im Wesentlichen ungenutzten Baumasse handelt sich um ein unbebautes Grundstück (Flurstück 276) mit dem Potential zur Errichtung eines 1½-geschossigen Neubaus als freistehendes Einfamilienhaus in sogen. 2. Baureihe entsprechend von teilweise im näheren Umfeld belegenen Nachbargrundstücken mit einer GFZ von rd. 0,4.

In Ansehung der östlich angrenzenden Nachbarbebauung als 2½-geschossige Grenzbebauung ist nach diesseitiger Auffassung gleichfalls eine 2½-geschossige Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze denkbar.

Die sogen. wGF (wertrelevante Geschossfläche gemäß ImmoWertV 21) dürfte bei entsprechender Bauausführung u.a. mit Flachdach oder flach geneigtem Pyramidendach der GF gemäß BauNVO entsprechen, wobei nach Sachlage auch ein ausbaufähiges Mandarddach entsprechend der Neubebauung auf dem östlich angrenzenden übernächsten Nachbargrundstück realisierbar sein dürfte.

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

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-



nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Das hier betroffene Grundstück ist nach Sachlage an das kommunale Frischwassernetz und die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist die das hier betroffene Grundstück anbindende Straße Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation als Trennkanalisation auf.

Das Regenwasser wird nach Sachlage im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Eine seitens des Unterzeichneten per Fax am 01.02.2024 angeforderte Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass das hier betroffene Grundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Feldtmannstraße“ und privatrechtlich dinglich über das anliegende Vordergrundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 275) als GFL-Recht erschlossen wird.

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können für die Straße, die bereits vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt und für Verkehrszwecke genutzt worden ist, Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden. Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15 a EBG Erschließungsanlagen nach Sachlage nicht mehr abzurechnen, wenn es sich um endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen handelt. Außerdem dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen bereits mehr als 15 Jahre für Verkehrszwecke genutzt werden.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt können Erschließungsbeiträge nach diesseitiger Einschätzung nicht mehr erhoben werden. Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff.



des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung sind insoweit weder geschuldet noch gestundet.

Nach Sachlage liegt das Grundstück allerdings nicht an einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße, sondern in Hinterliegerlage. Sofern im Grundbuch des dienenden Vordergrundstücks eine privatrechtliche Regelung mit dinglicher Sicherung (Grunddienstbarkeit über ein vorgelagertes Flurstück/Grundstück) bzw. eine Baulasteneintragung als öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung nicht vorhanden ist, ist dieses Grundstück im Rechtssinne nicht erschlossen.

Dem Vernehmen nach ist die Erschließung des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks aber nach Auskunft der Eigentümer des Vordergrundstücks privatrechtlich über eine Grunddienstbarkeit als unentgeltlich zu nutzendes GFL-Recht gesichert - ein diesbzgl. Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks ist allerdings nicht verzeichnet (s.o.).

Eine durch den Unterzeichneten per Fax vom 01.02.2024 angeforderte Baulastenauskunft konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und liegt insoweit nicht vor.

Die seitens des Unterzeichneten per Fax am 01.02.2024 angeforderte Auskunft zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnte seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamt des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Allerdings ist aufgrund der hier vorliegenden Hinterlage nicht von dem Erfordernis abzutretenden Straßenlandes auszugehen.

- **Baulasten:**

Angaben über ggf. bestehende Baulasteintragungen zulasten des hier betroffenen Grundstücks Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276), Grdb. von Weißensee Bl.18671 N, konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Technische Verwaltung) auf diesseitige Anforderung per Fax vom 01.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden (s.o.).

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

Belastende- oder begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor - das auf dem anliegenden Vordergrundstück lastende GFL-Recht dürfte lediglich privatrechtlich dinglich als Grunddienstbarkeit gesichert sein.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) befindet sich in nord-östlicher Randlage des Ortsteils Weißensee bzw. am östlichen Rand im nord-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Pankow, der sich vom nördlichen Stadtrand bis in den zentralen City-Bereich nach Süden erstreckt - das Grundstück befindet sich deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.



Der angrenzende Ortsteil Neu-Hohenschönhausen befindet sich in ca. 160 m Entfernung nördlich von dem hier betroffenen Grundstück und der Ortsteil Alt-Hohenschönhausen in ca. 90 m Entfernung östlich des Bewertungsobjektes gleichfalls im angrenzenden Bezirk Lichtenberg.

Der Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow befindet sich in ca. 150 m Entfernung nord-westlich von dem hier betroffenen Grundstück innerhalb des Bezirks Pankow - der Ortsteil Heinersdorf befindet sich in ca. 1.900 m Entfernung westlich, der Ortsteil Pankow in ca. 3.700 m Entfernung süd-westlich und der Ortsteil Prenzlauer Berg in ca. 2.900 m Entfernung südlich von dem hier betroffenen Grundstück, wobei diese Ortsteile alle im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit ca. 5.500 m Entfernung (Luftlinie) eine vergleichsweise große Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfgangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Weißensee in der Berliner Straße im Bereich des Antonplatzes befindet sich in rd. 2.700 m Entfernung und das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 5.000 m Entfernung (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 6.900 m süd-westlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 12.000 m süd-westlicher des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Die kürzeste Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks mit angrenzender Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des Ortsteils Lindenberg im Landkreis Barnim des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 3,7 km (Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück in Hinterliegerlage befindet sich auf der nördlichen Seite der Feldtmannstraße im Abschnitt zwischen Perler Straße in ca. 70 m Entfernung östlich und der Piesporter Straße in ca. 490 m Entfernung westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der Feldtmannstraße handelt es sich im hier betroffenen Streckenabschnitt bzw. östlich der Piesporter Straße nach Schließung der Durchfahrt zur HansasträÙe um eine untergeordnete Quartiersammelstraße mit nur geringem Verkehrsaufkommen im Bereich einer 30 km/h-Zone - die Lage ist überwiegend ruhig. Ehemals anliegende Gewerbebetriebe mit hierdurch bedingtem temporärem LKW-Verkehr sind nach Verdrängung durch umfangreiche Siedlungsbebauungen nicht mehr vorhanden.

Lärmbelastungen von den an der Piesporter Straße belegenen Gewerbebetrieben oder den an der parallel zur Feldtmannstraße verlaufenden Bitburger Straße ab rd. 170 m Entfernung oder von Produktionsstätten der Gewerbebetriebe am Darßer und Saaler Bogen ab ca. 200 m Entfernung nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks konnten anlässlich der Besichtigungstermine durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Ebenso konnten von der in ca. 300 m Entfernung nördlich des Grundstücks parallel zur Feldtmannstraße verlaufenden Darßer Straße als Hauptdurchgangsstraße mit erheblichem LKW- und Linienbusverkehr zwischen Berliner Allee (B2)/Malchower Chaussee (B2) und HansasträÙe/Falkenberger Chaussee keine nennenswerten Verkehrslärmbelastungen wahrgenommen werden.

Auf das hier betroffene Grundstück dürften Straßenverkehrs- und ggf. auch Gewerbelärm nur noch nachrangig und allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen wirken.



Die Feldtmannstraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit ausreichender Breite auch für jeweils verfügbare seitliche Parkstreifen für den ruhenden Verkehr auf. Der Fahrdamm der Feldtmannstraße nebst den seitlichen Parkstreifen weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und auf der nördlichen Straßenseite mit Betonwegeplattierung zwischen Grünstreifen befestigt bzw. auf der südlichen Straßenseite ohne Befestigung als sogen. Trampelfahrt angelegt. Parkmöglichkeiten sind im Bereich der Randstreifen in Längsaufstellung ausreichend verfügbar. Auf den anliegenden Grundstücken befinden sich i.d.R. zusätzlich ungedeckte Stellplätze und Garagen - eine Parkraumbewirtschaftungszone ist in dem hier betroffenen Gebiet bisher nicht ausgewiesen.

Straßenkanalisation ist vorhanden. Regenwasser entwässert über die Gullys in das Grabensystem vom „Abwassergraben Fauler See“ in den Fauler See über den Hansateich und die Bitburger Teiche und in weitere Gräben bis in die Panke - eine separate Schmutzwasserkanalisation ist vorhanden (sogen. Trennsystem im Straßenraum, s.o.).

Beleuchtungsmittel sind als Mastlaternen noch aus DDR-typischer Produktion aus Beton mit Aussatzleuchten vorhanden - Straßenbegleitgrün ist in Form der Rasenblanketts an den Randsteinen und hierauf auf beiden Straßenseiten aufgehenden hochstämmigen Bäumen vorhanden.

Im Quartier sind weitgehend 1½- bis 2½-geschossige freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser noch aus den 1920er und 1930er Jahren erhalten - im unmittelbaren Nahbereich befindet sich auch bereits eine größere Anzahl erst in den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren neu errichteter Einfamilienhäuser und kleinerer Mehrfamilienhäuser mit bis zu 2½ Geschossen bzw. kleinere Eigentumswohnanlagen mit 2½ bzw. 3 Geschossen u.a. als sogen. Staffelgeschosse.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Piesporter Straße in ca. 490 m Entfernung. Hieran binden in rd. 300 m Entfernung die Liebermannstraße und in ca. 400 m Entfernung die Darßer Straße jeweils als regionale Durchgangsstraße sowie in ca. 500 m Entfernung die Berliner Allee (B2) u.a. mit Verlängerung als Malchower Chaussee (B2) als überregionale Durchgangsstraßen und Zubringer zum äußeren Berliner Autobahnring mit der Anschlussstelle „Dreieck Barnim“ an.

Über die Darßer Straße ist in ca. 2.700 m Entfernung (via Straßen) gleichfalls die HansasträÙe als überregionale Durchgangstraße gut erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf der Piesporter Straße und auf der Darßer Straße mit verschiedenen Buslinien - auf der Berliner Allee verkehren weitere Buslinien und auf der HansasträÙe ab ca. 800 m fußläufiger Entfernung mehrere Straßenbahnlinien.

Ein Stadt- und Regionalbahnhof befindet sich erst im Ortsteil Neu-Hohenschönhausen an der Falkenberger Chaussee (Bahnhof „Hohenschönhausen“) in ca. 2,2 km fußläufiger Entfernung - eine U-Bahnstation ist auch in der weiteren Umgebung nicht vorhanden.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung stehen im weiteren Nahbereich u.a. verschiedene Lebensmittel-Supermärkte und -discounter u.a. in der Berliner Allee bzw. der Verlängerung als Malchower Chaussee ab ca. 1.000 m bis rd. 1.300 m fußläufiger Entfernung sowie in der HansasträÙe mit „Hansa-Center“ in ca. 1.100 m und Am Prerower Platz u.a. mit „Linden-Center“ in rd. 1.600 m jeweils fußläufiger Entfernung zur Verfügung.



Das wirtschaftliche Zentrum des Ortsteils Weißensee befindet sich im Bereich der Berliner Allee im Streckenabschnitt zwischen Pistorius- und Langhansstraße ab ca. 3 km bis ca. 3,5 km Entfernung.

Für die langfristige Versorgung steht eine Vielzahl an Angeboten insbesondere in der Berliner City u.a. im Bereich des Alexanderplatzes, des Leipziger Platzes, der Friedrichstraße, der Tauentzienstraße und dem Kurfürstendamm zur Verfügung.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. sowie medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot sind im Gebiet bzw. dem Ortsteil selbst und den östlich angrenzenden Ortsteilen ausreichend vorhanden.

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 Grünanlage „Bitburger Teiche“ u.a. mit öffentlicher Zuwegung von der Bitburger Straße aus ist in ca. 460 m fußläufiger Entfernung erreichbar (Luftlinie ca. 200 m Entfernung) - die fußläufige Entfernung zu den Grüngeländen am Abflussgraben zum Fauler See bis zur Darßer Straße beträgt ca. 260 m und die nördlich der Darßer Straße belegenen Felder und Freilandflächen u.a. mit Machnower See sind ab 450 m bzw. bis zum Machnower See ab ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

In ca. 350 m fußläufiger Entfernung ist der „Teich HansasträÙe“ mit umgebender Waldfläche und in ca. 1.400 m fußläufiger Entfernung ist der Volkspark mit „Der Faule See“ und hier gleichfalls weiträumiger Waldfläche erreichbar.

Ab rd. 2.000 m fußläufiger Entfernung ist der „Weißer See“ mit Strandbad und umgebendem Park erreichbar.

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

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1931

erfolgte die Errichtung eines an der rechten Grundstücksgrenze belegenen Hofgebäudes mit Hühner- und Pferdestall und eines straßenseitig 1-geschossigen unterkellerten Kleinsthauses mit



Flachdach unmittelbar an der rechten bzw. östlichen Grundstücksgrenze mit bereits vorhandener Doppelhaushälfte auf dem östlichen Nachbargrundstück als Grenzbebauung (als 2. Hälfte einer sogen. Gruppenbebauung) gemäß Bauschein Nr. 38 vom 15.08.1930 mit Rohbauabnahme am 19.06.1931 und Gebrauchsabnahme am 31.07.1931.

Die Bescheinigung zur Benutzbarkeit der Schornsteine zur Gebrauchsabnahme datiert auf den 30.07.1931.

1935

erfolgte die Umnutzung des an der rechten Grundstücksgrenze belegenen Hofgebäudes mit Hühner- und Pferdestall im Bereich eines Zimmers und einer Küche mit davor belegener Veranda zu Wohnzwecken durch den Grundstückseigentümer bis zur Errichtung des auf dem Grundstück vorgesehenen Einfamilienhauses gemäß Bauschein 236 vom 29.01.1935.

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgte gleichfalls im Jahre 1935 gemäß Bauschein Nr. 123 vom 02.10.1935.

1936

erfolgte die Fertigstellung des auf dem straßenseitigen Teil des vormals ungeteilten Grundstücks Feldtmannstr. 120 belegenen Einfamilienhauses als sogen. Kleinsthaus gemäß Bauschein Nr. 67 vom 26.06.1935 sowie Nachtrag Nr. 1 vom 05.10.1935 zum Bauschein Nr. 67 vom 26.6.1935 zur Herstellung einer Dunggrube in der nord-westlichen Grundstücksecke mit jeweils 1,50 m Grenzabstand zur nördlichen bzw. der westlichen Grundstücksgrenze mit einer Grundfläche von 3,00 m x 2,00 m und einer Tiefe von 1,50 m zzgl. einer Betonsohle von 15 cm Stärke sowie für Grundrissveränderungen des projektierten straßenseitigen Wohnhauses nebst einem zusätzlichen rückwärtigen Anbau als Veranda o.ä. mit der Auflage, dass eine zusätzliche 2. Wohnung nicht eingerichtet werden darf, und die Errichtung einer Vorgartenmauer.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 21.09.1935 und die Gebrauchsabnahme erfolgte am 10.01.1936. Die Bescheinigung zur Benutzbarkeit der Schornsteine zur Gebrauchsabnahme datiert auf den 15.01.1936.

Der Gebäudekomplex mit Geflügelstall und hieran unmittelbar anbindendem Pferdestall als Grenzbebauung über 17,82 m Länge über 5,10 m Tiefe nebst einem 7,95 m langen Vorbau von 2,61 m Tiefe entlang der östlichen Grundstücksgrenze vor der 4,50 m bis 5,00 m hoch aufgehenden Nachbarbebauung war seinerzeit bereits vorhanden.

Gemäß Bauschein Nr. 627 vom 13.02.1936 erfolgte die auf 5 Jahre bis zum 01.03.1941 befristete Umnutzung des an der rechten Grundstücksgrenze belegenen Hofgebäudes mit Hühner- und Pferdestall zu Wohnzwecken ausschließlich durch die Eltern des Grundstückseigentümers im Bereich eines Zimmers und einer Küche mit davor belegener Veranda.

1936

erfolgte die Errichtung einer Grenzmauer über 18,00 m Länge entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2,35 m und Gründung in 0,80 m frostfreier Tiefe und zur Errichtung einer Wellblechgarage mit einer Grundfläche von 6,00 m x 3,00 m mit der rückwärtigen Kopfseite als Grenzbebauung mit 0,85 m Abstand zu einem bereits vorhandenen Gebäudekomplex als Grenzbebauung über 17,82 m Länge mit hinter der Garage belegendem Geflügelstall und hieran unmittelbar anbindendem Pferdestall gemäß Bauschein Nr. 152 vom 05.05.1936.

Im straßenseitigen Grundstücksteil befand sich seinerzeit schon das Wohngebäude mit 7,00 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum. Der rechte Bauwich des Wohnhauses beträgt 3,00 m und der linke Bauwich 4,00 m im Bereich des Eingangsvorbaus und im Bereich des Gebäudestamms 6,00 m.



1938

erfolgte die Errichtung eines ursprünglich vollständig massiv aus Mauerwerk geplanten Schweinestallgebäudes mit 25 cm starken Außenwandumfassungen und hölzernem Pultdach nebst Sparren, Holzschalung und Schwarzdecke und hoch aufgehendem Schornstein für eine Futtermittelküche einer neu auf dem Grundstück vorgesehenen Schweinemästerei mit Nachtrag Nr. I vom 20.10.1938 zur geänderten Ausführung von Teilen des Hauses als Holzkonstruktion gemäß Bauschein Nr. 119 vom 18.05.1937. Die Rohbauabnahme erfolgte am 31.08.1938.

Seinerzeit befanden sich auf dem ungeteilten Grundstück entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Grenzgarage über 3,00 m Breite mit der rückwärtigen Kopfseite als Grenzbebauung mit 0,85 m Abstand zu einem weiteren Gebäudekomplex als Grenzbebauung über 17,82 m Länge mit hinter der Garage belegenen Geflügelstall und hieran unmittelbar anbindendem Pferdestall sowie einer Küche und einem Zimmer.

In der nord-westlichen Grundstücksecke befand sich seinerzeit mit einem Anstand von ca. 1,50 m auf die nördliche Grundstücksgrenze bzw. einem Abstand von gleichfalls ca. 1,50 m eine Dunggrube.

1952

erfolgte die Errichtung eines 3,00 m breiten und 6,00 m langen Werkraums als Anbau an eine 9,00 m lange und 6,00 m breite Schweinestall-Ruine als Grenzbebauung auf der nördlichen Grundstücksgrenze respektive zusammen als 12,00 m lange Grenzbebauung von der nord-östlichen Grundstücksecke aus und gleichzeitiger Grenzbebauung von der nord-östlichen Grundstücksecke aus über 6,00 m Länge entlang der östlichen Grundstücksgrenze zunächst ohne bauaufsichtliche Genehmigung als Wiederaufbau eines durch Kriegseinwirkung zerstörten Unterstellraumes, was durch die Baubehörde seinerzeit festgestellt und mit Schreiben vom 22.04.1952 mit einem Zwangsgeld belegt wurde.

Die Errichtung wurde nachfolgend nach Vorlage des Baugesuchs und der erforderlichen Planunterlagen gemäß Bauschein Nr. 480 vom 22.09.1952 genehmigt. Die Gebrauchsabnahme erfolgte am 11.12.1953. Eine Bescheinigung über die Benutzbarkeit von Feuerungsanlagen erfolgte 10.03.1953.

Der Werkraum ist in der anliegenden Flurkarte ausgewiesen - die Schweinestall-Ruine bzw. der auf dessen Fundamenten stattdessen aufgehende spätere weniger tiefe Baukörper zusammen mit dem ehemaligen Werkraum als Teil der Gartenlaube nicht.

Etwa zeitgleich erfolgte die Errichtung einer ½-Stein starken Grenzmauer im Anschluss an den wiedererrichteten Werkraum im Bereich des zerstörten Schweinestalls mit ca. 1,50 m Höhe zu dem östlichen Nachbargrundstück, die gleichfalls durch Kriegseinwirkung zerstört worden war, in Verlängerung der noch erhaltenen weiteren Mauer bis zu einem auf dem vormals größeren Grundstück belegenen kleinen Stall mit anbindendem Schulungsraum vor der östlichen Grundstücksgrenze - die Grenzmauer setzte sich hinter dem externen Schulraum des straßenseitigen Wohnhauses mit Nutzung seinerzeit als evangelischer Kinderhort entlang der östlichen Grundstücksgrenze bis zur straßenseitigen Grundstücksfront fort.

Der Abstand des kriegszerstörten Schweinestalls betrug vor der freien Giebelseite auf die westliche Grundstücksgrenze 6,00 m. In der nord-westlichen Grundstücksecke befand sich seinerzeit mit einem Anstand von ca. 1,50 m auf die nördliche Grundstücksgrenze bzw. einem Abstand von gleichfalls ca. 1,50 m eine Dunggrube. Davor befand sich ein Wellblechschuppen mit einer Breite von ca. 3,00 m und einer Länge von ca. 4,50 m bei einem Abstand von ca. 0,50 m auf die westliche Grundstücksgrenze.

Der Zeitpunkt der Errichtung eines Schuppens vor der nördlichen Grundstücksgrenze auf den Fundamenten des ehemaligen Schweinestalls mit Straßenpflaster-Stützen und im Weiteren als Holzbau mit flach geneigtem Pultdach sowie die Errichtung des in der nord-westlichen Grund-



stücksecke belegenen Massivschuppens anstelle der vormals hier vorhandenen Dunggrube und eines anbindenden Wellblechschuppens ergibt sich aus der Bauakte nicht.

Allerdings ist in der Flurkarte in der nord-westlichen Grundstücksecke ein Baukörper mit 3,00 m Breite und 9,00 m Länge ausgewiesen, der von der nord-westlichen Grundstücksecke aus entlang der westlichen Grundstücksgrenze über 9,00 m als Grenzbebauung und gleichfalls von der nord-westlichen Grundstücksecke aus über 3,00 m Länge als Grenzbebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet worden ist. Der vorderen Teil wurde als Garage mit Doppelflügeltor und der hintere Teil als Lagerschuppen mit seitlichem Zugang ausgelegt.

Tatsächlich dürfte bereits zu einem früheren Zeitpunkt in der nord-westlichen Grundstücksecke ein Massivschuppen aus Mz-Mauerwerk mit flach geneigtem Pultdach aus Stahlbetondielen zwischen Stahlträgern vorhanden gewesen sein, dessen Dach teilweise im Zuge der Erneuerung und Erweiterung nach dem Krieg mit einem hölzernen Pultdach überdeckt wurde. Die Zäsur zwischen dem von der nord-westlichen Grundstücksecke ausgehenden Baukörper und dem von der nord-östlichen Grundstücksecke ausgehenden Baukörper weist eine Breite als gedeckter Unterstand von rd. 3,00 m und auf den nördlichen Grundstücksgrenze eine ca. 1,50 m hohe Mauer auf - die ehemals 2,35 m hohe Grenzscheidung zu dem nördlichen Nachbargrundstück ist nach Sachlage lediglich noch im Bereich des nord-östlichen Baukörpers vorhanden. Im Bereich der Zäsur weist das nördliche Nachbargrundstück eine gegen die Grenzscheidung gestellte Wellblech- oder Asbestzement-Wellplattenscheidung auf.

Der Zeitpunkt der Realteilung des vormals deutlich größeren Grundstücks in das Trennstück I als straßenseitiges Vordergrundstück Feldtmannstr. 120 mit dem Flurstück 275 und das Trennstück II als Hinterliegergrundstück Feldtmannstr. 120 (a) mit dem Flurstück 276 ergibt sich aus der Bauakte nicht.

Dem Vernehmen nach sollen im Zuge der Realteilung aber Um- und Ausbauarbeiten an den rückwärtigen Nebengebäuden insbesondere im Bereich des vor der nord-östlichen Grundstücksecke bzw. vor der nördlichen Grundstücksgrenze belegenen Baukörpers als Gartenlaube mit 2 Zimmern, Badezimmer und Küchenzeile hergerichtet worden sein. Die Laube ist über Elektro-Radiatoren und in dem kleinen Zimmer mit einem gusseisernen Ofen (sogen. Schwebenofen) für Kaminfeuerholz beheizbar. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer. Die Laube ist wohnraumgleich ausgebaut - trotz eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden sind allerdings lediglich Holz-Einfachfenster vorhanden.

Tatsächlich ist die auf dem Grundstück aufstehende Bebauung zu Dauerwohnzwecken ungeeignet - die ehemaligen Nebengebäude mit als Laube hergerichteten Massivschuppen sind als nachrangig zu vernachlässigen und das Grundstück für eine zweckmäßige Neubebauung als Einfamilienhaus in sogen. 2. Baureihe freizulegen.

- **Art des Gebäudes:**
Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).
- **Organisation des Gebäudes:**
Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).
- **Art der Konstruktion:**
Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).



- **Art des Ausbaus:**

Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).

Auf dem Grundstück sind mit Ausnahme eines Gasanschlusses im Zuge der Realteilung mediale Ver- und Versorgungsleitungen neu installiert worden. Nach Sachlage ist der Stromanschluss verstärkt und mit einem neuen Hausanschlusskasten versehen worden - ein Drehstromzähler und Sicherungsautomaten sind vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).

Die aufstehende Baumasse respektive der Brutto-Rauminhalt ergibt sich nach diesseitiger grob überschläglicher Schätzung incl. der jeweiligen Gebäudesohlen, der Fundamente und einer ggf. noch erhaltenen Dunggrube mit max. rd. 300 m³.

- **Brutto-Grundfläche:**

Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).

Tatsächlich beträgt die bebaute Fläche auf dem Grundstück nach überschläglicher Ermittlung anhand von Satellitenaufnahmen und der anliegenden Flurkarte sowie örtlichem Eindruck für die 3 auf dem Grundstück aufstehenden Baukörper rd. 44,29 m² + 34,65 m² + 21,99 m² = 100,93 m² bzw. rd. 100 m².

- **Außenanlagen:**

Bei auf dem hier in Rede stehenden Anwesen aufstehenden baulichen Anlagen handelt es sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube mit flach geneigten Pultdächern ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.). Die verbleibende Fläche des Grundstücks ist bei einer bebauten Fläche von rd. 100 m² mit rd. 335 m² weitgehend mit einer Rasenfläche und in den Randbereichen mit losem Buschwerk bzw. im zentralen Grundstücksbereich mit einem hochstämmigen Nadelbaum und einem kleineren Obstbaum belegt. Befestigte Flächen sind nach Sachlage lediglich im Bereich des Auslaufs der befestigten Fahrspur aus dem Bereich des mit einem GFL-Recht belegten Erschließungskorridors auf dem Vordergrundstück mit Rasengittersteinen aus Beton und Betonverbundsteinpflasterung vorhanden.

Im Bereich der Zuwegung auf das hier betroffene Hinterliegergrundstück ist der Erschließungskorridor mit dem GFL-Rechts auf dem diesbzgl. dienenden Vordergrundstück bis auf Höhe der straßenseitigen Front des auf dem Vordergrundstück aufstehenden Einfamilienhauses vollflächig mit Betonsteinpflasterung im Dekor von Ziegelpflasterung befestigt. Im linken Bauwich des Wohnhauses ist lediglich ein ca. 0,70 m breiter Streifen hinter einem ca. 0,20 m breiten Kiesbettstreifen mit Hochbordeinfassung unmittelbar vor der aufgehenden Wohnhausfassade angelegt.

Der weitere Erschließungskorridor zu dem Hinterliegergrundstück weist Rasenbesatz mit einem mittig hierin angelegten Fahrspursteifen aus Beton-Rasengittersteinen mit allerdings nur spärlich durchwachsendem Rasen auf. Die Fahrspur aus Beton-Rasengittersteinen setzt sich bis vor die Garage vor der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Hinterliegergrundstück fort, wobei die Rasengittersteine teilweise vollständig durch Rasenbewuchs überwuchert sind.

Die westliche bzw. linke Grundstücksgrenze weist im Bereich des mit dem GFL-Recht belegten Erschließungskorridors einen rustikalen Sichtschutzzaun als Holzstaketenzaun (sogen. Bonanza-Zaun) mit ca. 1,80 m Höhe und dahinter bis zu dem auf dem hier betroffenen Grundstück in



der nord-westlichen Grundstücksecke belegenen Massivschuppen bzw. dem auf dem Nachbargrundstück aufstehenden Carport einen ca. 1,50 m hohen Stabmattenzaun mit davor im Bereich des Vordergrundstücks belegener Thujahecke auf, die allerdings das Luftraumprofil des Erschließungskorridors deutlich einschränkt.

Zu dem Vordergrundstück sind im Bereich des Erschließungskorridors lediglich rechts und links knapp 2,00 m hohe Mauerpfeiler allerdings ohne Tor o.ä. vorhanden. Die weitere Grundstücksgrenze zu dem Vordergrundstück weist im Läuferverband geschichtete Handstrickklinker mit knapp 2,00 m Höhe entsprechend den Mauerwerkspfeilern im Zuwegungsbereich aus dem Erschließungskorridor mit 2 Brettholzgefachen auf.

In der straßenseitigen Front des Vordergrundstück befindet sich zwischen zwei Sichtmauerwerkspfeilern ein manuell zu betätigendes Stahlblech-Doppelflügeltor mit ca. 0,40 m hoch aufgehendem Stoßblech und darüber aufgehendem Stahlblechrahmen mit Staketengefach und Obergurt gleichfalls aus Stahlblech.

Eine Klingelanlage ist in der straßenseitigen Einfriedung weder für das auf dem Vordergrundstück belegenen Einfamilienhaus noch für das hier betroffene Hinterliegergrundstück vorhanden.

Alle sonstigen Grundstücksgrenzen weisen massive Einfriedungen als Mauerscheidungen oder aufgehende Gebäude als Grenzbebauung auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).

Das Grundstück ist offenbar ist den letzten Jahren mindestens seit Realteilung des vormals größeren Grundstücks mit hierdurch entstandenem und hier betroffenem Hinterliegergrundstück offenbar lediglich zu Erholungszwecken genutzt worden.

Tatsächlich handelt es sich bzgl. der Erschließung um eine mindestens privatrechtlich dinglich mit einer Grunddienstbarkeit als GFL-Recht gesicherte Erschließung, deren Nutzung nach Auskunft der Eigentümer des belasteten und insoweit dienenden Vordergrundstücks unentgeltlich ist.

- **Nutzfläche:**

Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).

- **Miet-Erträge:**

Das Grundstück ist nach Sachlage nicht vermietet oder verpachtet - ein Miet- oder Pächtertrag liegt insoweit nicht vor. Das Grundstück ist tatsächlich vertraglich nicht gebunden und insoweit frei verfügbar.

- **Ortsüblicher Ansatz:**

Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.), so dass für das Grundstück im gegenwärtigen Bestand keine Nutzung zugrunde zu legen ist.



- **fikt. Rohertrag:**
Entfällt - es handelt sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.), so dass für das Grundstück im gegenwärtigen Bestand keine nachhaltige Nutzung zugrunde zu legen ist.
- **Bewirtschaftungskosten:**
Die Bewirtschaftungskosten im Bestand sind nachrangig (s.o.) - es handelt sich tatsächlich um ein zum Zwecke einer Neubebauung als Wohngebäude (reines Wohngebiet) mit angemessenem baulichem Ausnutzungsgrad freizulegendes bzw. neu zu bebauendes Grundstück.
- **Instandhaltungsrückstau:**
Ein evtl. Instandhaltungsrückstau im Bestand ist nachrangig - der Rückbauaufwand bzgl. der aufstehenden Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube kompensiert evtl. erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen und wird wertmindernd im Bodenwert des freizulegenden Grundstücks berücksichtigt.
- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**
Entfällt - es handelt sich um ein potentielles Baugrundstück gemäß Bauleitplanung bzw. § 34 BauGB (s.o.) mit derzeit aufstehenden nachrangigen 1-geschossigen Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).
- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
Das Grundstück ist nach Sachlage nicht vermietet oder verpachtet - ein Miet- oder Pächtertrag liegt insoweit nicht vor. Das Grundstück ist tatsächlich vertraglich nicht gebunden und insoweit frei verfügbar.
- **Verwaltung:**
Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1.

Angaben über eine ggf. eingesetzte anderweitige ggf. professionelle Verwaltung liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**
Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein potentielles Baugrundstück gemäß Bauleitplanung bzw. § 34 BauGB (s.o.) mit derzeit aufstehenden nachrangigen 1-geschossigen Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).

Das Grundstück ist in Ansehung der vergleichsweise geringen Größe und der vorliegenden Grenzbebauung insbesondere von dem östlichen Nachbargrundstück aus ggf. gleichfalls mit einer Grenzbebauung als Einfamilienhaus zweckmäßig bebaubar.

Die Erschließung ist nach Realteilung des ehemals größeren Grundstücks über das entstandene Vordergrundstück mindestens als Grunddienstbarkeit dinglich gesichert - Angaben über eine evtl. diesbzgl. öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung als Baulasteintragung konnten seitens der Verfahrensbeteiligten oder der zuständigen Behörde auf diesseitige Anforderung (s.o.) nicht beigebracht werden.



Das Hinterliegergrundstück mit potentieller Bebaubarkeit in sogen. 2. Baureihe befindet sich an einer untergeordneten Quartier-Sammelstraße innerhalb einer 30-km/h-Zone ohne Parkraumbewirtschaftung im Umfeld weitgehend freistehender 1½-geschossiger Einfamilienhäuser u.a. auch in sogen. 2. Baureihe z.T. noch aus der Vorkriegszeit und auch erst aus den letzten rd. 10 bis 30 Jahren sowie im Bereich von neuen kleineren Eigentumswohnanlagen mit mehreren typgleichen Häusern mit bis zu 3 Geschossen.

Das hier betroffene Grundstück ist im gegenwärtigen Bestand nach Sachlage vertragsfrei und allenfalls temporär in der warmen Jahreszeit als Gartengrundstück zu Erholungszwecken durch die Eigentümer bzw. deren Familien genutzt.

Aufgrund der näheren baulichen Umgebung ist das Gebiet nach Einschätzung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes faktisch einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zuzuordnen - eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht nicht und ist absehbar bisher auch nicht vorgesehen. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ist § 34 BauGB.

Die technische und soziale Infrastruktur ist als insgesamt zufriedenstellend einzustufen - nach Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine mittlere von Lage in dezentrale Stadtlage.

- **Unterhaltung:**

Das Bewertungsobjekt mit aufstehenden Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube weist einen zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf, der allerdings ohne Relevanz ist, da es sich bei dem hier betroffenen Grundstück um ein freizulegendes Baugrundstück mit dem Potential für eine zweckmäßige Neubebauung als Einfamilienhaus handelt.

- **Verwertbarkeit:**

Die Lage und die Größe bzw. der Zuschnitt des Grundstücks sind geeignet zur Errichtung eines freistehenden 1½-geschossigen Ein- oder Zweifamilienhauses oder zweckmäßiger eines entsprechenden 2½-geschossigen Wohnhauses als Grenzbebauung bzw. Gegenbebauung zu dem auf dem östlichen Nachbargrundstück aufstehenden ehemaligen Remisengebäude als Grenzbebauung mit Umbau und Nutzung als Wohngebäude.

Nachfolgend ist der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren hinsichtlich des Bodenwertes zu ermitteln bzw. um die Freilegungskosten der im Bestand vorhanden Baumasse und der aufstehenden Vegetation zu mindern und anhand von Vergleichswerten aus der letzten Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes Berlin 2022/2023 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Jahr 2022 bzw. der veröffentlichten aktuellen Bodenrichtwerte über Zu- oder Abschläge unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks 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 (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 27. Februar 2024 festgestellt.

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



- Geschosspläne und Schnitte früherer Bestandsgebäude u.a. des in der rechten hinteren bzw. nord-östlichen Grundstücksecke belegenen Massivschuppens als Wiederaufbau eines Teils des früheren Schweinestalls als Werkraum gemäß Bauschein Nr. 480 vom 22.09.1952 i.M. 1:100
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt, die allerdings trotz diesseitiger Anforderung per Fax am 01.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden konnten.

Seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) konnten Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen auf diesseitige Anforderung per Fax am 01.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Eine planungsrechtliche Auskunft sowie Angaben über ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden erteilt bzw. gemacht werden.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit amtlichem Ausdruck vom 29.06.2023 zur Verfügung gestellt.

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

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

Unter Zugrundelegung eines nachhaltig zu erzielenden Ertrages für das Bewertungsobjekt ist derzeit kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

Bei dem hier betroffenen Objekt handelt es sich um ein lediglich als Gartengrundstück mit Massiv- und Holzschuppen u.a. als Gartenlaube belegtes und ansonsten unbebautes sowie nach Sachlage vertragsfreies Grundstück.

Insoweit ist das hier betroffene Grundstück für eine rentierliche Neubebauung hinsichtlich des Vegetationsbestandes herzurichten bzw. bzgl. des baulichen Bestandes vollständig freizulegen und gemäß geltendem Baurecht neu zu bebauen.

Der Verkehrswert ist daher auf der Grundlage des Sachwertverfahrens bzw. des Vergleichswertverfahrens hinsichtlich des Bodenwertes unter Abzug evtl. Freilegungskosten zum Zwecke einer vollständigen Neubebauung des Anwesens zu ermitteln.

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 Feldtmannstraße 120 (Flurstück 276) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar. Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 640,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von gleichfalls 640,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist allerdings nach Ermittlungen des Gutachterausschusses nicht zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit gleichfalls rd. 640,00 €/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 nach geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 Immo-WertV 21) realisierbar.

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 276) mit einer Fläche von 435 m² ergibt sich ohne Berücksichtigung eines Werteeinflusses aufgrund der Hinterliegerlage hiernach wie folgt:

435,00 m ² x 640,00 €/m ²	=	278.400,00 €
	rd.	278.000,00 €

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

Nachrichtlich:

Unter Berücksichtigung der sofortigen Freilegung des Grundstücks um den gegenwärtigen baulichen Bestand ergibt sich der Wert des Grundstücks aus dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert wie folgt (s.o.):

435,00 m ² x 640,00 €/m ²	=	278.400,00 €
---	---	--------------

abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 300,00 m³ Abrissvolumen sowie Ansatz der diesbzgl. Abrisskosten von ca. 65,00 €/m³ incl. Entsiegelung und Freiflächenberäumung ergeben sich die Freilegungskosten incl. Transport- und Deponiegebühren (u.a. Sondermüll) etc. bezogen auf das Gebäudevolumen mit



300,00 m ³ x 65,00 €/m ³ = 19.500,00 €	rd. ./.	<u>19.500,00 €</u>
um die Freilegungskosten bereinigter Bodenwert	rd.	258.900,00 € 260.000,00 €

3. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks ist hier der vorläufige unbeeinflusste Bodenwert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht.

Für den ermittelten Bodenwert ist eine weitere Marktanpassung aufgrund der vorliegenden Grundstückslage bzw. der Orientierung zur Himmelsrichtung etc. nicht vorzunehmen und aus der Kaufpreissammlung nicht ableitbar - die Fortschreibung der wirtschaftlichen Entwicklung respektive der Bodenwertentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wurde bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Ein Abschlag aufgrund von Einfriedungskosten zu angrenzenden Grundstücken ist nicht vorzunehmen, da bei einem für eine Neubebauung freigelegten bzw. unbebauten Grundstück derartige Kosten marktüblich keine Berücksichtigung finden.

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

Der vorläufige unbeeinflusste Bodenwert für das Baugrundstück beträgt rd. 278.000,00 € und entspricht rd. 640,00 €/m² bei Ansatz von 435 m² Grundstücksfläche.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der ermittelte Wert auch unter Berücksichtigung einer evtl. bestehenden Möglichkeit einer Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze als Verkaufspreis nicht realisiert werden.

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: Freilegungsaufwand in Höhe von rd. 20.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 278.000,00 € ./.

20.000,00 € = 258.000,00 € bzw. rd. 260.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Feldtmannstraße 120 (Flurstück 276) in 13088 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 27. Feb-



ruar 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

260.000,00 €
=====

(i.W. zweihundertsechzigtausend Euro)

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 05.02.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Das Grundstück ist nach Sachlage nicht vermietet oder verpachtet - ein Miet- oder Pächtertrag liegt insoweit nicht vor. Das Grundstück ist tatsächlich vertraglich nicht gebunden und insoweit frei verfügbar.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - es handelt sich hier um ein im Wesentlichen unbebautes Grundstück.

Es handelt sich tatsächlich um ein zum Zwecke einer Neubebauung als Wohngebäude (reines Wohngebiet) mit angemessenem baulichem Ausnutzungsgrad freizulegendes bzw. neu zu bebauendes Grundstück.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden - bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).

Zu f)

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



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

Zu g)

Das Bewertungsobjekt mit aufstehenden Massiv- und Holzschuppen weist einen ausreichenden Erhaltungszustand auf, der allerdings ohne Relevanz ist, da es sich bei dem hier betroffenen Grundstück um ein freizulegendes Baugrundstück mit dem Potential für eine weckmäßige Neubebauung als Einfamilienhaus handelt.

Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 01.02.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

In der Bauakte konnten für das hier betroffene Grundstück keine Mängelrügen o.ä. verzeichnet werden. Tatsächlich liegen auch keine Unterlagen über die Realteilung des Grundstücks für das hier betroffene Trennstück als Hinterliegergrundstück vor.

Irritierend ist, dass nach Realteilung des ursprünglichen Grundstücks beide Trennstücke die postalisch gleiche Anschrift mit „Feldtmannstr. 120“ aufweisen - lediglich bzgl. der unterschiedlichen Flurstücke (Flst. 275 als Vordergrundstück und Flst. 276 als Hinterliegergrundstück) besteht eine Differenzierung.

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 weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

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

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

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

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



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

Eine seitens des Unterzeichneten per Fax am 01.02.2024 angeforderte Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass das hier betroffene Grundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Feldtmannstraße“ und privatrechtlich dinglich über das anliegende Vordergrundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 275) als GFL-Recht erschlossen wird.

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können für die Straße, die bereits vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt und für Verkehrszwecke genutzt worden ist, Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden. Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15 a EBG Erschließungsanlagen nach Sachlage nicht mehr abzurechnen, wenn es sich um endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen handelt. Außerdem dürfen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen bereits mehr als 15 Jahre für Verkehrszwecke genutzt werden.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt können Erschließungsbeiträge nach diesseitiger Einschätzung nicht mehr erhoben werden. Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung sind insoweit weder geschuldet noch gestundet.

Nach Sachlage liegt das Grundstück allerdings nicht an einer dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straße, sondern in Hinterliegerlage. Sofern im Grundbuch des dienenden Vordergrundstücks eine privatrechtliche Regelung mit dinglicher Sicherung (Grunddienstbarkeit über ein vorgelagertes Flurstück/Grundstück) bzw. eine Baulasteneintragung als öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung nicht vorhanden ist, ist dieses Grundstück im Rechtssinne nicht erschlossen.

Dem Vernehmen nach ist die Erschließung des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks aber nach Auskunft der Eigentümer des Vordergrundstücks privatrechtlich über eine Grunddienstbarkeit als unentgeltlich zu nutzendes GFL-Recht gesichert - ein diesbzgl. Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks ist allerdings nicht verzeichnet (s.o.).

Eine durch den Unterzeichneten per Fax vom 01.02.2024 angeforderte Baulastenauskunft konnte seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und liegt insoweit nicht vor.

Die seitens des Unterzeichneten per Fax am 01.02.2024 angeforderte Auskunft zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnte seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Allerdings ist aufgrund der hier vorliegenden Hinterlage nicht von dem Erfordernis abzutretenden Straßenlandes auszugehen.

Angaben über ggf. bestehende Baulasteintragungen zulasten des hier betroffenen Grundstücks Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276), Grdb. von Weißensee Bl.18671 N, konnten seitens des zu-



ständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Technische Verwaltung) auf diesseitige Anforderung per Fax vom 01.02.2024 bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden (s.o.).

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

Belastende- oder begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme vermtl. nicht vor - das auf dem anliegenden Vordergrundstück lastende GFL-Recht dürfte lediglich privatrechtlich dinglich als Grunddienstbarkeit gesichert sein.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht - bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung handelt es sich um nachrangige 1-geschossige Massiv- und Holzschuppen u.a. mit Nutzung als Gartenlaube ohne Unterkellerung als Freilegungsvolumen (s.o.).

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

Berlin-Charlottenburg, den 02. April 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Feldtmannstraße nach Osten mit Lage des Grundstücks Feldtmannstr. 120 auf der nördlichen bzw. im Bild linken Straßenseite



straßenseitige Front des Vordergrundstücks Feldtmannstr. 120 (Flurstück 275) mit Toranlage der Zufahrt zum Erschließungskorridor (GFL-Recht) zu dem in Hinterliegerlage belegenen Grundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) mit aufstehender Bebauung (Pfeil)



straßenseitige Front des Vordergrundstücks Feldtmannstr. 120 (Flurstück 275) mit Toranlage der Zufahrt zum Erschließungskorridor (GFL-Recht) zu dem in Hinterliegerlage belegenen Grundstück Feldtmannstr. 120 (Flurstück 276) mit aufstehender Bebauung im Hintergrund



Blick über die straßenseitige Toranlage in den mit einem GFL-Recht belasteten Erschließungskorridor auf das Hinterliegergrundstück Feldtmannstr. 120 (Flst. 276) mit aufstehender Bebauung (Pfeil)



Blick über die straßenseitige Toranlage und den mit einem GFL-Recht belasteten Erschließungskorridor auf das Hinterliegergrundstück Feldtmannstr. 120 (Flst. 276) mit aufstehender Bebauung (Teleaufnahme)



Blick in die Feldtmannstraße nach Westen mit Lage des Grundstücks Feldtmannstr. 120 auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite



F. ANLAGEN



Flurkarte (fis broker)



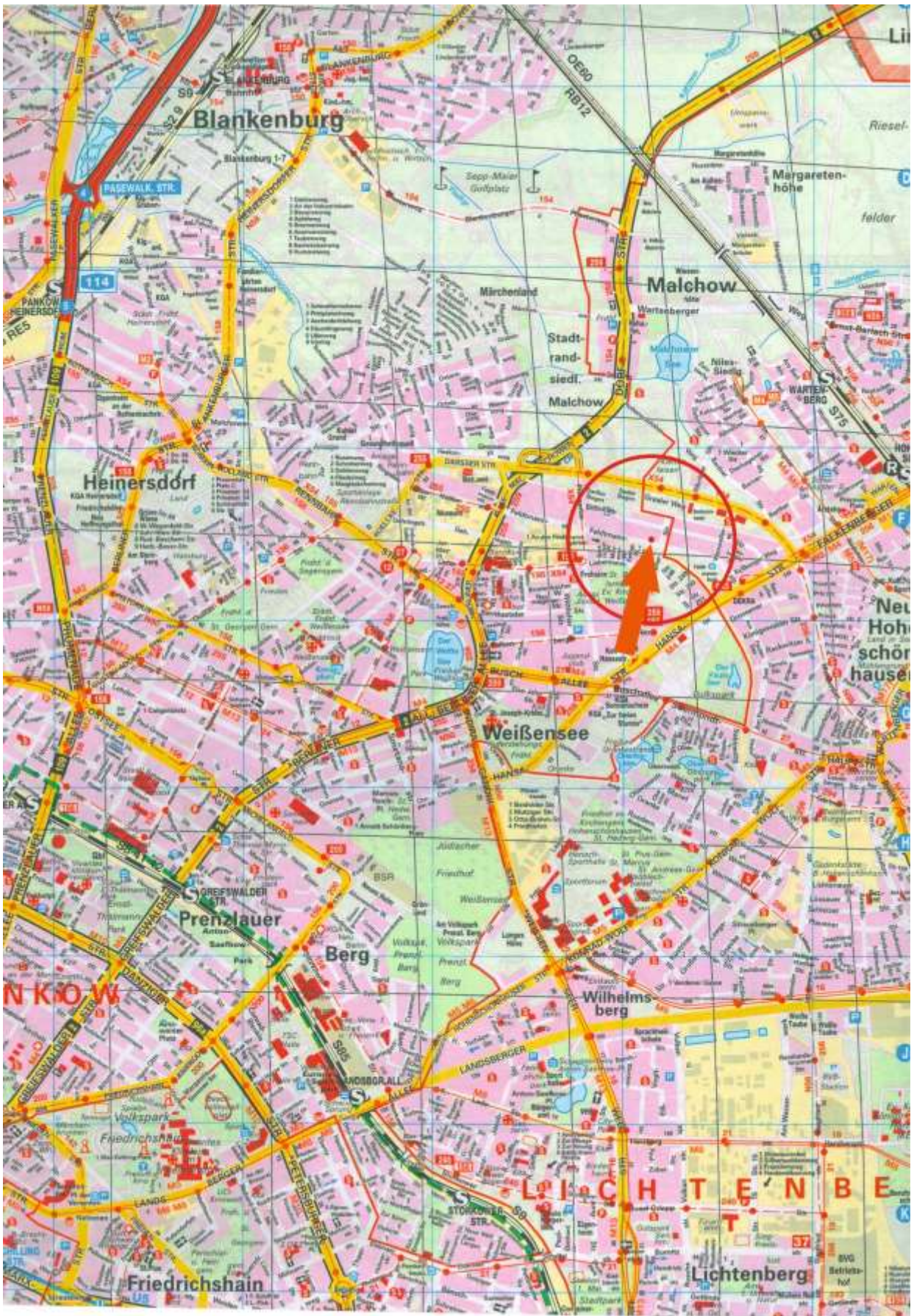
Hinterliegergrundstück Feldtmannstr. 120 (Flst. 276) in 13088 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Hinterliegergrundstück Feldtmannstr. 120 (Flst. 276) in 13088 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern