



## Gutachten Nr. 10354

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

### Heidekrautbahnring 71

in

### 13159 Berlin-Blankenfelde (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Pankow - Blatt 29741 N-



Grdst. Heidekrautbahnring 71 mit EFH



Grdst. Heidekrautbahnring 71 mit EFH



rückwärtige Grundstücksfront u.a. mit Carport



Flurkarte (Grundstück Heidekrautbahnring 71)

**Auftraggeber:**  
**Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Pankow**  
**38 K 17/23**

**Verkehrswert:**

**210.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**05.12.2023**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>1</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	14
4. Gebäudedaten (technisch) .....	17
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	30
6. Objektbeurteilung .....	37
C. Bewertung .....	39
1. Bewertungsgrundlagen .....	39
2. Bodenwert.....	40
3. Sachwert.....	41
4. Ertragswert.....	46
5. Verkehrs-/Marktwert .....	48
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	51
E. Fotoseiten.....	56
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:**

Bei dem Grundstück Heidekrautbahnring 71 (Flurstück 326) in 13159 Berlin-Blankenfelde (Bezirk Pankow) handelt es sich um ein Vorderlieger-Reihengrundstück zwischen zwei nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen des Landes Berlin mit aufstehendem Wohngebäude, das nach Sachlage ursprünglich als Wohnlaube vermtl. in der Nachkriegszeit ggf. um 1950 errichtet und über die vergangenen Jahrzehnte sukzessive bis zum gegenwärtigen Bestand als kleines Einfamilienhaus mit Nebengelassen erweitert und entsprechend vieler weiterer Grundstücks in der hier in Rede stehenden Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ als frühere Kleingartenanlage „Schildow-Waldeck“ mit der Parzelle 231 als hier betroffenes Grundstück zu Dauerwohnzwecken umgenutzt worden ist.

Tatsächlich handelt es sich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB, so dass eine Bebauung in der hier vorliegenden Art mit Nutzung zu Dauerwohnzwecken nicht zulässig ist. Aber auch bei einer Nutzung zu Erholungszwecken in der ausgewiesenen Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ als Wochenendhausgebiet wäre eine Nutzung zu Dauerwohnzwecken mit meldefähiger Adresse nicht zulässig.

Bauvorhaben sind auf dem hier betroffenen Grundstück nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich und bedürfen eines aufwendigen Prüfverfahrens - zulässig wären nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, sonstige Vorhaben im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB oder begünstigte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Auch wenn das betreffende Flurstück (früher Parzelle 231) ein eigenständiges Grundstück ist und bisher ggf. legal zu Wohnzwecken genutzt wurde, waren und sind bauliche Veränderungen wegen der Lage im Außenbereich generell genehmigungspflichtig. Ob das bei allen Gebäuden auf dem Grundstück in der Vergangenheit immer beachtet wurde, ist seitens des zuständigen Fachbereich Stadtplanung nicht bekannt und sollte vor Veräußerung geprüft werden, da ein Erwerber das Risiko einer möglichen Abrissverfügung für „Schwarzbauten“ übernehmen müsste. Tatsächlich existiert nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes vom 05.12.2023 weder in der elektronischen Akte noch im Bauaktenarchiv eine Baugenehmigung zu den bestehenden baulichen Anlagen auf dem Grundstück, womit alle vorhandenen baulichen Anlagen auf dem betrachteten Grundstück nach Angabe der zuständigen Behörde als rechtswidrig zu bewerten sind.

Da die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude nach Sachlage ohnehin bauaufsichtlich nicht genehmigt worden sind, wäre insoweit damit zu rechnen, dass seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes eine Abrissverfügung erteilt wird.

In Ansehung aber des politischen Bemühens seitens der Kommune respektive des Bezirks und des Senats, das hier betroffene Gebiet als Wohngebiet weiterzuentwickeln, dürfte aufgrund des bereits vor ein paar Jahren einstweilen eingetretenen Stillstands in der Entwicklung kurzfristig nicht mit einer Veränderung des Status Quo zu rechnen sein. Ein für die weitere Entwicklung erforderlicher Bebauungsplan dürfte vermtl. erst in rd. 20 Jahren zu einer definierten Baureife des hier betroffenen Grundstücks führen, womit es sich eigentlich bei dem Grundstück um Bauerwartungsland handelt.

Tatsächlich ist das Grundstück aber bereits entsprechend seiner baulichen Umgebung seit Jahrzehnten bebaut und in der näheren Umgebung sind erst in den letzten Jahren neue Einfamilienhäuser errichtet und vermtl. auch genehmigt worden, so dass diesseitig von einem weiteren Bestand der Einfamilienhausbebauung auf dem hier betroffenen Grundstück auszugehen ist. Bei einem Eigentümerwechsel dürfte allerdings der Status eines Wochenendhausgebietes zugrunde zu legen sein, womit ein Dauerwohnrecht auf dem Anwesen auszuschließen sein dürfte.



Neben einer Wohnung mit Nebenglass befindet sich auf dem Grundstück u.a. eine PKW-Garage und ein Carport für einen weiteren PKW.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das nominelle Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand trotz Auslegung als ehemalige Wohnlaube über einen zweckmäßigen Grundriss mit 3 Zimmern, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und partiell umbauter und gedeckter Terrasse sowie einen nicht beheizten Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum mit Toilette sowie eine nur kleine Teilunterkellerung unterhalb des Schlafzimmer-Anbaus mit unzureichender Stehhöhe und einem Dachraum ohne möglichen Ausbau zu Wohnzwecken.

Zusätzlich sind Nebengelasse als einfache Bauten in sogen. Eigenleistung als Holzschuppen, Gewächshaus, gedecktes Kaminfeuerholz-Lager und Carport sowie eine Garage für jeweils 1 PKW vorhanden.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 493 m Größe als Reihengrundstück zwischen dem Heidekrautbahnring und der Straße „Waldeckkarree“ innerhalb der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ als nur schmalen nicht öffentlichen Straßen des Landes Berlin und sogen. Buckelpisten nahe einer Hauptdurchgangsstraße (B96) mit hierdurch bestehender Lärmkulisse.

Es handelt sich um eine dezentrale Stadtlage bzw. absolute Stadtrandlage in einfacher Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit nachteiliger Nahversorgung sowie ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist u.a. trotz der geringen Wohndichte bei offener überwiegender Einfamilienhaus- und Wohnlaubenbebauung extrem knapp, weil im Straßenraum der Siedlung und auch an der nahen Hauptstraße Stellplätze faktisch nicht verfügbar sind.

Die vergleichsweise kleine Grundstücksgröße ist extrem stark mit baulichen Anlagen belegt und zu einem erheblichen Teil mit Pflasterung etc. versiegelt - eine reguläre Gartenfläche ist nahezu nicht vorhanden.

- **Belastungen:**

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

- **Ausstattung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus mit dem Gebäudestamm als einfache Wohnlaube vermtl. aus dem Jahre 1950 weist einen insgesamt bereits zeitgerechten Ausbau u.a. mit Kunststoff-Isolierglasfenstern, teilweise elektr. Fußbodenheizung, eine verstärkte Elektroanlage mit 2 Elektro-Durchlauferhitzern, eine moderne Badezimmerausstattung als Duschbadzimmer und eine zeitgerechte U-förmige Einbauküche, Elektro-Konvektoren, die allerdings defekt sein sollen, sowie eine Beheizung über einen Kaminofen im Wohnzimmer für das gesamte Gebäude auf, wobei das Schlafzimmer dem Vernehmen nach kalt bleibt. Die Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem mit allerdings erst 5 cm starke Polystyrol-Hartschaumdämmung auf. Die Dachdämmung dürfte gleichfalls noch unzureichend sein.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das Netz sowie über einen Tiefbrunnen. Abwasser wird über eine Sammelgrube entsorgt, deren Inhalt turnusmäßig abzufahren ist.



- **Wohn-/Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe liegt lediglich seitens der Miteigentümerin und Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft vor, die die Wohnfläche mit ca. 98,00 m<sup>2</sup> angibt.

Für den Dachraum als unbeheizten Rohdachboden wird eine Fläche von ca. 60,00 m<sup>2</sup> angegeben, wobei es sich vermtl. um die Grundfläche und nicht um eine Wohnfläche oder eine wohnflächenäquivalente Nutzfläche handelt.

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermittlung nicht vorhanden - tatsächlich sind überhaupt keine Bauvorlagen zu dem hier betroffenen Grundstück vorhanden.

Nach Sachlage ist insoweit die anrechenbare Wohnfläche anhand der aus der Flurkarte abgeleiteten wertrelevanten Geschossfläche (ohne anteilige Dachraumfläche gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23, Seite 49) und dem durchschnittlichen Umrechnungsfaktor für die Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) mit bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise von 81/100 abzuleiten.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL für den Gebäudestamm mit ca. 63,00 m<sup>2</sup> x 81 % = 51,03 m<sup>2</sup> Wfl. und dem unterkellerten vorderen Anbau als Schlafzimmer mit ca. 20,00 m<sup>2</sup> x 81 % = 16,20 m<sup>2</sup> Wfl. sowie der gedeckten Terrasse (sogen. Wintergarten) mit ca. 20,00 m<sup>2</sup> x ¼ = 5,00 m<sup>2</sup> Wfl. (gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin) ergibt sich eine anrechenbare Gesamt-Wohnfläche von 72,23 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung des Massivschuppen-Anbaus an den Gebäudestamm als unbeheizter Hauswirtschaftsraum nebst Toilette mit ca. 12,00 m<sup>2</sup> x 81 % x ½ = 4,86 m<sup>2</sup> wohnflächenäquivalenter Nutzfläche ergibt sich eine anrechenbare Wohn-/Nutzfläche von 51,03 m<sup>2</sup> Wfl. + 16,20 m<sup>2</sup> Wfl. + 5,00 m<sup>2</sup> Wfl. + 4,86 m<sup>2</sup> Nfl. = 77,09 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen fiktiven Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 326) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird weitgehend durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 1 b) als Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens eigengenutzt. Allerdings ist noch ein Zimmer durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 1 a) als Antragstellerin zu Lagerzwecken genutzt und dem Vernehmen für den Besitzer des Grundstücks und Wohngebäudes seit 3 Jahren nicht zugänglich. Das Zimmer wurde lt. Auskunft auch seither durch die Miteigentümerin des Grundstücks nicht aufgesucht.

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

- **Erhaltungszustand:**

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus und dem Massivschuppen-Anbau sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor.

Für kleinere Instandsetzungen und turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen etc. bei einem Nutzerwechsel ist im Verkehrswert ein Aufwand von überschläglich rd. 10.000,00 € berücksichtigt.

**Verkehrswert am 05.12.2023 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**210.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin  
Beschluss vom 01.11.2023 mit Verfügung vom 09.11.2023 sowie Posteingang am 14.11.2023
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Heidekrautbahnring 71 (Flurstück 326) in 13159 Berlin-Blankenfelde (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K17/23
- **Wertermittlungstichtag:**  
05. Dezember 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
05. Dezember 2023 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Dienstag, der 05.12.2023  
anwesend:
  - Der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 1 b) als Antragsgegner des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - Eine Besucherin des Miteigentümers des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 1 b) als Antragsgegner des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude konnten anlässlich des Ortstermins durch den anwesenden Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 1 b) als wohnansässigen Besitzer des Grundstücks zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes und der Nebengebäude bzw. des Grundstücks treffen konnte.

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



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**  
Pankow, Blatt 29741 N  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**  
58, 326 (493 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
493 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Heidekrautbahnring 71 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**  
1 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)  
1 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu je ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 20.07.2023

(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 Vorderlieger-Reihengrundstücks ist nahezu rechteckig - lediglich die nord-westliche Grundstücksgrenze weist zur nördlichen Grundstücksecke über eine Länge von ca. 3,50 m einen leichten Knick auf - zum süd-westlichen Schenkel der Straße „Waldeckkarree“ beträgt die Länge der nord-westlichen Grundstücksgrenze ca. 6,00 m und zum nord-westlichen Schenkel des Waldeckkarrees beträgt der abknickende Teil der nord-westlichen Grundstücksgrenze ca. 3,50 m (s.o.).  
Die süd-östliche Grundstücksgrenze zum Heidekrautbahnring weist eine Länge von ca. 14,50 m auf. Die süd-westliche Grundstücksgrenze rechtwinklig sowohl zum Heidekrautbahnring als auch zum süd-westlichen Schenkel des Waldeckkarrees beträgt ca. 31,00 m und die hierzu parallel verlaufende süd-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 29,00 m auf - siehe anliegende Flurkarte.



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,1 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 326) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus als ehemalige Wochenendlaube o.ä. unmittelbar vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze im gegenwärtigen Bestand insbesondere aufgrund der Lage zwischen zwei Zuwegungen (Waldeckkarree und Heidekrautbahnring) zweckmäßig, wobei es sich bei den das Grundstück anbindenden Verkehrsanlagen nach Auskunft des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes vom 21.11.2023 nicht um öffentliche Erschließungsanlagen bzw. öffentlich gewidmete Straßen handelt - eine öffentlich rechtlich gesicherte Erschließung liegt insoweit tatsächlich nicht vor. In dem vorliegenden Grundbuch des hier betroffenen Grundstücks liegt ein Herrschvermerk nicht vor - diesseitig wird allerdings davon ausgegangen, dass auf den das Grundstück anbindenden Verkehrsflächen (Flurstück 416) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hier betroffenen Grundstücks lastet bzw. kurzfristig eingeräumt werden kann. Die das Grundstück anbindenden Straßen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin, aber sind nicht öffentlich gewidmet.

Das auf dem Grundstück belegene Wohngebäude sowie sämtliche Nebengebäude als Schuppen, Gewächshaus und Garage etc. sind nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Bauaufsichtsamtes als rechtswidrig zu bewerten, womit in Ansehung der Lage des Grundstücks in einem sogen. Außenbereich nach § 35 BauGB eine Verfügung für einen Rückbau der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen zu begründen ist.

- **Bauwuch:**

Das Grundstück weist im gegenwärtigen Bestand ein freistehendes Einfamilienhaus als Erweiterung einer ehemaligen Laube mit ca. 1,00 m Grenzabstand zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Heidekrautbahnring 73 (Flurstück 344) auf. Ein rückwärtiger Massivschuppen-Anbau an das Wohngebäude weist einen Grenzabstand von lediglich noch ca. 0,50 m auf. Ein Carport-Anbau an den Massivschuppen-Anbau mit Rolltor und Zufahrt vom Waldeckkarree aus ist nach örtlichem Eindruck als Grenzbebauung zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück über ca. 7,00 m Länge realisiert worden - zusätzlich ist unmittelbar hinter einem an der Straßenfront zum privaten Waldeckkarree belegenen Streifen eine hoch aufgehende Thuja-Hecke vor einer Garage über ca. 5,00 m Länge vorhanden und unmittelbar daneben ein weiterer Holzschuppen bis zur süd-westlichen Grundstücksgrenze mit dort anbindendem Nachbargrundstück Heidekrautbahnring 67, 69 (offenbar als Teil des Gemeinschafts- bzw. Erschließungsflurstücks 416) errichtet.

Die süd-westliche Grundstücksgrenze ist gleichfalls weitgehend mit einer Grenzbebauung u.a. als opulenter gedeckter Unterstand für Kaminfeuerholz belegt - die weitere Grundstücksgrenze bis zum Heidekrautbahnring weist eine ca. 2,50 m hoch aufgehende Thuja-Hecke auf.

Die zum Heidekrautbahnring orientierte Grundstücksgrenze ist nicht bebaut. Der Abstand auf den vorderen Anbau an den Gebäudestamm weist ca. 5,00 m und auf den Gebäudestamm selbst ca. 8,00 m auf. Der Abstand des Gebäudestamms auf die süd-westliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 6,00 m und im Bereich einer gedeckten Freisitzfläche (sogen. Wintergarten) beträgt ca. 3,00 m.

Ein wesentlicher Teil der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude ist in der amtlichen Flurkarte nicht ausgewiesen.

Von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus liegt lediglich im Bereich des nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstücks Heidekrautbahnring 73 (Flurstück 344) eine Grenzbebauung ca. 4,00 m vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze über ca. 5,00 m Länge vermtl. als Wohnhauserweiterung oder Garage o.ä. vor. Auch der Grenzabstand des auf dem vorgenannten Nachbargrundstück aufstehenden Wohngebäudes ist mit allenfalls 1,00 m über rd. 10,00 m Länge ausgesprochen knapp.



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

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand und Mittelsand im Unterboden, das Grundstück befindet sich außerdem in einem Gebiet mit Niedermoortorf im Unter- und Oberboden.

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 im Bereich eines gespannten Gebietes mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2006), beträgt der Flurabstand 30 m bis 40 m im Bereich eines gespannten Gebietes ohne quartärem 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. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 05.12.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Kleingartennutzung der Grundstücke im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor und ist nach Auskunft der zuständigen Behörde nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich insoweit nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern in einem sogenannten Außenbereich - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 35 BauGB.



Der bauliche Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist generell von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören.

Bauvorhaben sind auf dem hier betroffenen Grundstück nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich und bedürfen eines aufwendigen Prüfverfahrens - zulässig wären nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, sonstige Vorhaben im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB oder begünstigte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Auch wenn das betreffende Flurstück (früher Parzelle 231) ein eigenständiges Grundstück ist und bisher ggf. legal zu Wohnzwecken genutzt wurde, waren und sind bauliche Veränderungen wegen der Lage im Außenbereich generell genehmigungspflichtig. Ob das bei allen Gebäuden auf dem Grundstück in der Vergangenheit immer beachtet wurde, ist seitens des zuständigen Fachbereich Stadtplanung nicht bekannt und sollte vor Veräußerung geprüft werden, da ein Erwerber das Risiko einer möglichen Abrissverfügung für „Schwarzbauten“ übernehmen müsste. Tatsächlich existiert nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes vom 05.12.2023 weder in der elektronischen Akte noch im Bauaktenarchiv eine Baugenehmigung zu den bestehenden baulichen Anlagen auf dem Grundstück, womit alle vorhandenen baulichen Anlagen auf dem betrachteten Grundstück nach Angabe der zuständigen Behörde als rechtswidrig zu bewerten sind.

Nach Mitteilung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 20.11.2023 ist das hier betroffene Grundstück Bestandteil der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“. Die Anlage weist nach Angabe der zuständigen Behörde in weiten Teilen nicht die bauordnungs- und planungsrechtlich erforderliche Erschließung auf. Es fehlt hiernach bereits an der öffentlichen Widmung der Straßen und Wege. Entsprechend handelt es sich nach Auskunft des Stadtplanungsamtes bei dem Heidekrautbahnring auch um keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Zudem fehlen nach Auskunft der Behörde u.a. erforderliche Straßen- und Wegebreiten einschließlich eines Ausbaus mit Wende- und Ausweichmöglichkeiten sowie eine Straßenbeleuchtung, eine Straßenentwässerung und Gehwege.

Da sich die Wege und Straßen im Eigentum des Landes Berlin befinden, versucht man seit geraumer Zeit ein Konzept für eine städtebauliche Entwicklung der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ zu erarbeiten - allerdings stagniert die diesbzgl. Entwicklung in den letzten Jahren.

Aus den vorgenannten Gründen ist nach Angabe des zuständigen Stadtplanungsamtes voraussichtlich die verkehrliche Erschließung im planungsrechtlichen Sinn für das hier betroffene Grundstück nicht gegeben.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 und nach aktueller Arbeitskarte zum FNP) ist das Gebiet um das hier betroffene Grundstück weiträumig als Wohnbaufläche W4 mit landschaftlicher Prägung 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, 2, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung) sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück ist derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.



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 („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem hier betroffenen Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

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.

Die Art der Nutzung für das hier betroffene Grundstück ist im derzeitigen Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergearten“ einzustufen, wonach in Dauerkleingärten und Eigentümergeärten eingeschossige Lauben errichtet werden dürfen, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes sind im Kleingarten Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, wobei Lauben in ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein sollen. Gemäß § 3 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes gilt Abs. 2 entsprechend für „Eigentümergeärten“.

Die auf dem Grundstück aufstehende bauliche Anlage ist mit dem Gebäudestamm nach Sachlage als massive Wohnlaube vermtl. bereits Anfang der 1950er Jahre errichtet und sukzessive über die folgenden Jahrzehnte erweitert und mit Nebengebäuden ergänzt worden, wobei auch das Dach des Gebäudestamms zu einem späteren Zeitpunkt vermtl. Mitte der 1990er Jahre offensichtlich ohne bauaufsichtliche Genehmigung verändert und angehoben wurde, um einen Ausbau zu Wohnzwecken zu realisieren. Der Einbau elektrischer Konvektoren zur Beheizung sowie der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern dürfte gleichfalls in den 1990er Jahren bzw. um das Jahr 2000 erfolgt sein.

Auch ein vor der zum Heidekrautbahnring orientierten süd-östlichen Giebelseite belegener unterkellertes Vorbau ist nach Sachlage erst im Jahre 2004 ohne bauaufsichtliche Genehmigung entstanden. Hiernach dürften zusätzlich auch ein rückwärtiger vor der nord-westlichen Giebelseite belegener Massivschuppen-Anbau sowie ein großflächiger Carport, eine separate Garage mit Orientierung zur rückwärtig das Grundstück anbindenden Straße „Waldeckkarree“ und weitere Schuppen, ein Gewächshaus und eine gedeckte Terrasse mit teilweiser Einhausung als sogen. „Wintergarten“ entstanden sind.

Der Kamineinbau im Wohnzimmer erfolgte im Jahre 2015, eine umfassende Sanierung des Carports soll im Jahre 2019 erfolgt sein, eine Sanierung des Badezimmers im Wohngebäude erfolgte gleichfalls 2019 das Dachausbauprojekt wurde im Jahre 2020 aufgenommen, aber ruht.



Sämtliche auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude bzw. baulichen Anlagen sind nach Sachlage bauaufsichtlich nicht genehmigt und stellen insoweit sogen. „Schwarzbauten“ dar, die grundsätzlich zurückzubauen sein dürften.

Der Erwerb des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 326) als ehemalige Parzelle 231 durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer erfolgte nach vorliegendem Grundbuch im Jahre 2003, so dass davon auszugehen ist, dass der aktuelle bauliche Bestand zu diesem Zeitpunkt bereits zu einem erheblichen Teil vorgelegen hat.

Dennoch sind der bauliche Bestand und die offenbar gegenwärtig vorliegende Nutzung zu Dauerwohnzwecken ohne Meldemöglichkeit als 1. Wohnsitz beim zuständigen Einwohnermeldeamt bei hier vorliegendem Außenbereich gemäß § 35 BauGB als unzulässig einzustufen. Tatsächlich sind aber beide Grundstückseigentümer auf dem hier betroffenen Grundstück mit dem 1. Wohnsitz auf dem Grundstück polizeilich gemeldet, was auch bei einer evtl. späteren Ausweisung als Wochenendhausgebiet auf dem Grundstück melderechtlich nicht zulässig wäre.

Insoweit ist für einen Erwerber des Grundstücks in Zukunft eine weitere Nutzung als Wohngrundstück nicht und stattdessen eine Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen. Ggf. ist ein Rückbau der ungenehmigten baulichen Erweiterungen bis auf den Gebäudestamm als Wochenendaube ausreichend, wobei eine umfassende Revitalisierung des Gebäudes erforderlich ist.

Für die auf dem Grundstück als ehemalige Parzelle des Kolonie- und Erholungsareals vorhandene bauliche Anlage mit einer Grundfläche von > 24 m<sup>2</sup> kann nach diesseitiger Einschätzung vermtl. kein Bestandsschutz angenommen werden.

Tatsächlich geht der Bestandsschutz grundsätzlich verloren durch Funktionsverlust des Gebäudes als Wohnlaube durch unzulässige Umnutzung zu Dauerwohnzwecken sowie durch Veränderung des ursprünglichen Bestandes in der Substanz oder durch Abriss oder durch längeren Leerstand.

Im hier vorliegenden Fall treffen neben dem geltenden Baurecht hinsichtlich der unzulässigen Überbauung bzw. Überausnutzung weitere Komponenten zu, die einen Bestandschutz ausschließen.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 95,00 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der Ausweisung in der amtlichen Flurkarte und der örtlich aufgenommenen Fotos sowie vorliegender Satellitenaufnahmen (google earth) ohne Dachraum als Rohdachboden bei < ⅓ der Dachraumfläche ≥ 2,30 m l.H. als Nicht-Vollgeschoss bzw. tatsächlich ≤ 2,00 m unter dem Hahnenbalken gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GV Bl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,193 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein evtl. vorhandenes Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF eines evtl. vorhandenen Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem 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. 95,00 m<sup>2</sup> incl. Massivschuppen-Anbau mit Hauswirtschafts- und Toilettenraum mit einer GRZ von 0,193 bzw. rd. 0,2 (ohne Carport und ohne Garage sowie Holzschuppen, Gewächshaus, gedecktem Unterstand etc.) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 493 m<sup>2</sup> (Flurstück 326).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums und teilausgebautem Kellergeschoss für Ein- und



Zweifamilienhäuser die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 mit diesen Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche und 30 % der Kellerfläche ermittelt.

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachraumausbau ist theoretisch trotz unzureichender Raumhöhe realisierbar - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden - der Gebäudekomplex ist lediglich im Bereich des vorderen Anbaus bei einer lichten Raumhöhe von max. ca. 1,60 m unterkellert):  $95,00 \text{ m}^2 + (63,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 142,25 \text{ m}^2$  für das Erdgeschoss mit Massivschuppen-Anbau und anteiliger Dachfläche des Gebäudestamms ohne Anbau sowie oder Kellergeschossfläche (s.o.) mit einer wGFZ von 0,289 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von 0,193 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 493 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

Frischwasser-Versorgungsleitungen sowie Elektro- und Telefon- bzw. Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem öffentlichen Straßenraum unterirdisch in das Quartier und von den die Grundstücke anbindenden innerhalb der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ belegenen Straßen gleichfalls unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Zusätzlich weist das Grundstück dem Vernehmen nach einen Tiefbrunnen mit Hauswasserwerk und Wasserspeicher ggf. zur Gartenbewässerung auf. Auf dem Grundstück selbst anfallendes Regenwasser wird nach Sachlage im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt.

Innerhalb der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ sind Überlandstromleitungen an Betonmasten vorhanden, die allerdings lediglich noch die Beleuchtungselemente der Erschließungswege in dem Quartier versorgen. Das hier betroffene Grundstück ist unterirdisch an die Stromversorgung angebunden.

Das hier betroffene Grundstück weist eine Abwassersammelgrube mit dem Vernehmen nach ca. 6 m<sup>3</sup> Volumen entsprechend den weiteren Grundstücken im Quartier auf, deren Inhalt tur-



nusmäßig abzufahren ist - eine Abwasserkanalisation ist weder auf dem Grundstück selbst noch auf den anbindenden Erschließungsstraßen und -wegen vorhanden.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) handelt es sich bei dem hier betroffenen Gebiet mit der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ und ein bebautes Siedlungsgebiet ohne Kanalisation mit Wochenendhaus- und kleingartenähnlicher Nutzung.

Gasleitungen sind nach Sachlage nicht vorhanden - die in dem Areal belegenen Grundstücke und Parzellen weisen ggf. für Heizungsanlagen und ggf. für Herde in den Küchen eine dezentrale Gasversorgung über stationäre Flüssiggasbehälter oder über mobile Propangasbehälter auf.

Das hier betroffene Grundstück wies vermtl. ursprünglich Kohle-Einzelbrenneröfen oder eine Beheizung über Gas-Einzelheizgeräte mit Versorgung über mobile Propangasbehälter auf - aktuell sind noch einzelne Elektroheizkörper vorhanden, die weitgehend defekt sind und nicht betrieben werden. Mindestens das Badezimmer und ein zur Hauseingangsseite orientiertes kleines Zimmer sollen nach Angabe eine (vermtl. elektrische) Fußbodenheizung aufweisen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt im Übrigen über einen Kamin mit Feuerholz.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow vom 21.11.2023 wird das hier betroffene Grundstück nicht durch eine öffentliche Erschließungsanlage/Straße erschlossen. Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können Erschließungsbeiträge für private Straßen und Wege nicht erhoben werden.

Für das hier betroffene Grundstück sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht - Straßenlandabtretungen sind „voraussichtlich“ nicht erforderlich.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 10.01.2024 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 Heidekrautbahnring 71 (Flurstück 326) befindet sich in nördlicher Randlage des Ortsteils Blankenfelde innerhalb der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ in nur ca. 280 m Entfernung des westlich und in nur ca. 350 m Entfernung nördlich des westlich und nördlich angrenzenden Landkreises Oberhavel im Bereich des Ortsteils Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land im angrenzenden Bundesland Brandenburg.

Die Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Buch beträgt ca. 2.900 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz ca. 2.750 m und zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal ca. 2.700 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen. Die Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Märkisched Viertel im Bezirk Reinickendorf beträgt gleichfalls ca. 2.700 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Lübars gleichfalls im Bezirk Reinickendorf ca. 1.050 m.

Das hier betroffene Grundstück weist mit ca. 7.000 m (Luftlinie) eine vergleichsweise große Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) 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.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 9.300 m Entfernung und das Stadtteilzentrum des Ortsteils Weißensee in der Berliner Straße befindet sich in rd. 10.300 m Entfernung (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 12.400 m südlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 14.300 m süd-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie). Es handelt sich um eine city-entfernte absolute Stadtrandlage an der nördlichen Grenze der Metropole.

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite des Heidekrautbahnringes im Abschnitt zwischen dem Waldeckkarree in ca. 30 m Entfernung nord-östlich und dem Köppchenseeweg in ca. 35 m Entfernung süd-westlich des Grundstücks.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls auf der süd-östlichen Seite des Waldeckkarrees im Einmündungsbereich zwischen dem süd-westlichen und dem nord-westlichen Schenkel des Waldeckkarrees als Ringstraße.

Bei den das hier betroffene Grundstück anbindenden Straßen handelt es sich um landeseigene Verkehrsflächen die nicht als öffentliche Straßen ausgebaut und gewidmet sind. Eine privat-rechtlich dinglich durch Grunddienstbarkeit oder öffentlich-rechtlich durch Baulast gesicherte Erschließung besteht nach Sachlage nicht. Insoweit ist das hier betroffene Grundstück im Rechtssinne nicht erschlossen und insoweit u.a. auch aus diesem Grund rechtlich nicht bebau-bar.

Eine Erschließung bestand insoweit lediglich im Rahmen der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ mit Wochenend-Parzellen zu Erholungszwecken auf einer Fläche, die dem Land Berlin gehörte bzw. weitgehend gehörte und deren Bebauung historisch bedingt nicht nur zu Erholungszwecken, sondern auch zu Dauerwohnzwecken diente.

Das Gebiet soll nach Projekten des Landes Berlin bzw. dem Bezirk respektive dem Bezirksamt und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH städtebaulich zu einem Wohngebiet entwickelt werden, wobei die diesbzgl. Planungen bereits seit 2018 bestehen, dem Vernehmen nach aber ins Stocken geraten sind.



Insoweit muss zum gegenwärtigen Zeitpunkt von dem gegenwärtig erreichten Entwicklungsstand quasi als Bauerwartungsland ausgegangen werden, wobei eine Weiterentwicklung zu einem Wohngebiet erst die Erstellung eines Bebauungsplans erfordert, dessen Fertigstellung bis zu einer Festsetzung als verbindliche Bauleitplanung II. Ordnung noch bis zu 10 Jahre dauern könnte.

Die Bebauung des Quartiers respektive der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ zwischen der Schildower Straße (B96a) und den Niedermoorwiesen als Landschaftsschutzgebiet noch innerhalb der Metropole ist in den letzten Jahrzehnten völlig ungeordnet gewachsen, so dass zunächst die Infrastruktur angepasst werden müsste, da sie nicht der eines Wohngebietes entspricht. Tatsächlich sind die Erschließungsflächen unbefestigt und u.a. für Feuerwehrfahrzeuge zu schmal - Aufstellflächen für die Feuerwehr sind unzureichend, so dass eine Wohnbebauung im Quartier derzeit im Bestand nicht umsetzbar ist.

Nach Sachlage werden offenbar aus eben diesem Grund derzeit Baugenehmigungen für Neubaumaßnahmen nicht erteilt, auch wenn im Nahbereich durchaus erst in den letzten Jahren neu errichtete kleine Einfamilienhäuser vorhanden sind.

Allerdings befinden sich im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks und auch in der weiteren Fläche der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ weitgehend 1- und 1½-geschossige Klein- und Kleinsthäuser, größere Lauben und Bungalow-artige Einfamilienhäuser etc., die teilweise deutlich den Eindruck von Eigenbauten und ehemaligen Lauben, Wohnlauben o.ä. mit sukzessiver Erweiterung weitgehend als sogen. Schwarzbauten machen.

Nach diesseitiger Einschätzung ist der wesentliche Gebäudebestand in dem Areal bauaufsichtlich nicht genehmigt, so dass es zu einem über die letzten Jahrzehnte entwickelten ungeordneten Wachstum der Siedlung gekommen ist.

Das bauliche Umfeld ist insgesamt durchweg einfach - nach Straßenverzeichnis zum Berliner Mitspiegel handelt es sich um eine einfache Wohnlage in dezentrale Stadtlage.

Störende Gewerbebetriebe im näheren Umfeld sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden. Allerdings dürften Verkehrslärmbelastungen von der in ca. 60 m Entfernung (Luftlinie) verlaufenden Schildower Straße als Hauptdurchgangsstraße (Bundesstraße B 96a) u.a. mit Schwerlast- und Linienbusverkehr mindestens zu den Hauptverkehrszeiten bzw. bei entsprechenden Witterungslagen vorliegen.

Die Schildower Straße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit breiten Fahrspuren und Asphaltbelag sowie seitlich hinter Straßenbegleitgrün als Beetflächen mit Buschbesatz und Rasenblanketts gleichfalls mit Asphaltbelag abgesetzte Fahrrad- und Fußwege auf. Im Straßenraum sind Peitschenmastlaternen und hochstämmiger Baumbestand vorhanden.

Die Überfahrt in die Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ erfolgt über eine Kleinsteinpflasterung, die lediglich durch den Asphaltbelag des Fuß- und Fahrradwegs unterbrochen wird - die Kleinsteinpflasterung zieht sich noch knapp bis in den Heidekrautbahnring hinein und setzt dann aus. Stattdessen ist die landeseigene Privatstraße „Heidekrautbahnring“ mit grobem Asphalt und Schotter befestigt und insgesamt als sogen. Buckelpiste einzustufen, die insbesondere nach starken Regenfällen beachtliche Wasserlachen aufweist.

Die das Grundstück gleichfalls anbindende Straße Waldeckkarree stellt sich entsprechend dar.

Eine insgesamt noch ausreichende Straßenraumbeleuchtung ist an vereinzelt stehenden Betonmasten nebst Überlandleitungen vorhanden. Bürgersteige oder separat ausgewiesene Fußwege fehlen.

Kanalisation u.a. mit Straßengullys ist nicht vorhanden. Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück ist erst in den letzten Jahren nach Abriss des dort vormals vorhandenen Gebäudebestandes eine Feuerwehraufstellfläche mit Kiesschotter angelegt und umfriedet worden.



Ein Hinweisschild als 30 km/h-Zone oder Spielstraße etc. ist im Einmündungsbereich zur Schildower Straße nicht vorhanden - ebenso fehlt ein Hinweis auf die Eigenschaft der Straßen als nicht öffentlich gewidmete Privatstraßen.

Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Siedlungsareals ist ausgesprochen gering - tatsächlich dürfte in dem Areal der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ lediglich Anlieger vorliegen.

Geparkte Fahrzeuge sind in den das Grundstück anbindenden Straßen nicht vorhanden. Parkplätze sind aufgrund der geringen Straßenbreite auch nicht verfügbar.

Ebenso besteht im Bereich der das Quartier anbindenden Schildower Straße (B 96a) faktisch kein Stellplatzangebot für PKW respektive Besucherverkehr, so dass in benachbarte Quartiere u.a. in der Stadtrandsiedlung Blankenfelde oder am Lübarser Weg ausgewichen werden muss.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Schildower Straße (B 96a) bzw. deren Verlängerung innerhalb der Stadt als Blankenfelder Straße zum benachbarten Ortsteil Rosenthal bzw. Niederschönhausen und Pankow in rd. 80 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ist gut.

Der Lübarser Weg mit Verlängerung als Schildower Weg mit Streckengführung nach Lübars ist in ca. 200 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Hauptstraße im alten Kerndorf des Ortsteil Blankenfelde mit anbindender Mönchmühler Straße und Streckengführung u.a. nach Rosenthal, Märkisches Viertel und Wilhelmsruh befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel respektive einer Buslinie befinden sich auf der Schildower Straße in rd. 100 m bis 150 m fußläufiger Entfernung zwischen Birnbaumring und Lübarser Straße.

Straßenbahn-, Stadt- und U-Bahnstationen befinden sich auch in der weiteren Umgebung nicht.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige bzw. tägliche Versorgung stehen verschiedene Supermärkte bzw. Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Bäckerei, Apotheke etc. im Nahbereich respektive ab ca. 650 m bis 1000 m fußläufiger Entfernung in dem nördlich der Stadtgrenze angrenzenden Ortsteil Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreises Oberhavel zur Verfügung.

Innerhalb der Metropole selbst stehen Geschäfte für die kurz- und mittelfristige Versorgung bzw. mit sonstigen Dienstleistern im fußläufigen Bereich auch im alten Dorfkern von Blankenfelde nicht zur Verfügung.

Eine nennenswerte Einzelhandelskonzentration befindet sich erst westlich des Ortsteils im Bereich des Ortsteils Waidmannslust im Kreuzungsbereich Oranienburger Damm/Zagel-Krüger-Damm u.a. mit dort belegenem Einkaufszentrum „Nordmeile“ in rd. 4,6 km Entfernung (Luftlinie). Weitere Geschäfte befinden sich südlich im Ortsteil Niederschönhausen u.a. in der Dietzgenstraße ab ca. 4,7 km sowie insbesondere im Bezirkszentrum im Bereich der Breite Straße u.a. mit Rathaus-Center Pankow in rd. 7 km Entfernung (Luftlinie).

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich bereits im alten Dorfkern von Blankenfelde und im weiteren Bezirk mit Schwerpunkt im Ortsteil Pankow sowie mit deutlich geringerer Entfernung in dem angrenzenden Landkreis Oberhavel im Bereich des Ortsteils Schildow der Gemeinde Mühlenbecker Land.

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



und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Im fußläufigen Nahbereich befinden sich etliche landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sowie u.a. im unmittelbaren Nahbereich mit 150 m fußläufiger Entfernung das Naturschutzgebiet „Niedermoorwiesen am Tegeler Fließ“ sowie das Tegeler Fließ selbst. Östlich der von landwirtschaftlich genutzten und von Naturschutzgebieten umgebenen Siedlungsenklave befinden sich weitere Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete u.a. mit Tegeler Fließtal und Kalktuffgelände am Tegeler Fließ und etwa entfernter der Aussichtspunkt Arkenberge sowie der Arkenberger Baggersee.

Im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks befinden sich außerdem verschiedene großflächige Kleingartenanlagen.

Westlich der Siedlungsenklave befindet sich u.a. auch der Aussichtspunkt am Köppchensee mit großflächigem Köppchensee.

Der „Freizeitpark Lübars“ befindet sich in knapp 2 km Entfernung (Luftlinie). Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 12,6 km Entfernung.

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1950

erfolgte vermtl. die Errichtung des Gebäudestamms als massive Wohnlaube mit zunächst lediglich vorhandenem Zimmer, Veranda, Trocken-Toilette und Küche nebst Speisekammer o.ä. mit Erweiterung im Zuge der Nutzung zu Dauerwohnzwecken ggf. bereits in den 1950er Jahren.

Die Errichtung eines Wirtschaftsraums als Anbau vor der nord-westlichen Giebelseite des Gebäudestamms erfolgte vermtl. bereits in den 1960er Jahren.

Das Dach des Gebäudestamms ist vermtl. Mitte der 1990er Jahre verändert und angehoben worden, um einen Ausbau zu Wohnzwecken zu realisieren, der tatsächlich aber nicht durchgeführt wurde. Der Einbau von elektrischen Konvektoren und der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern dürfte gleichfalls in den 1990er Jahren bzw. um das Jahr 2000 erfolgt sein.

Der großflächige Carport hinter dem Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum mit Toilette ist vermtl. bereits in den 1990er Jahren oder ggf. früher entstanden.

Der vor der zum Heidekrautbahnring orientierten süd-östlichen Giebelseite des erweiterten Gebäudestamms belegene unterkellerte Vorbau ist dem Vernehmen nach im Jahre 2004 entstanden.



Der vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze belegene Holzschuppen und die Garage sind vermtl. im Jahre 2005 entstanden.

Der gedeckte Unterstand für die Kaminfeuerholz-Einlagerung sowie die gedeckte Terrasse mit teilweiser Einhausung als sogen. „Wintergarten“ sind nach diesseitiger Einschätzung ca. 2014 entstanden und das Gewächshaus ist offenbar erst im Jahre 2016 entstanden.

Der Kamineinbau im Wohnzimmer erfolgte im Jahre 2015, eine umfassende Sanierung des Carports soll im Jahre 2019 erfolgt sein, eine Sanierung des Badezimmers im Wohngebäude erfolgte gleichfalls 2019 - das Dachausbauprojekt wurde im Jahre 2020 erneut aufgenommen, aber ruht.

Sämtliche auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude bzw. baulichen Anlagen sind nach Sachlage bauaufsichtlich nicht genehmigt und stellen insoweit sogen. „Schwarzbauten“ dar, die grundsätzlich zurückzubauen sein dürften.

In Ansehung der ohnehin bei einem Nutzerwechsel unzulässigen weiteren Wohnnutzung und der Art des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplexes als unzulässiges Wohngebäude innerhalb eines Außenbereichs ist nach diesseitiger Auffassung ohnehin eine vollständige Freilegung des Grundstücks zur weiteren Nutzung als sogen. Eigentümergehen mit zukünftiger Errichtung einer 1-geschossigen nicht unterkellerten Laube in leichter Ausführung mit einer Grundfläche von max. 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz gemäß § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes zugrunde zu legen. Eine Reduzierung des Gebäudebestandes auf den ursprünglich genehmigten Bestand als massive Wohnlaube ist gleichfalls in Betracht zu ziehen.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex handelt es sich um einen nicht unterkellerten 1½-geschossigen giebelständigen Gebäudestamm als vermtl. ehemals 1-geschossige Wohnlaube mit Umnutzung zu Dauerwohnzwecken und ungenehmigter Erweiterung als Dachaufstockung mit unter ca. 35° symmetrisch geneigtem Satteldach nebst Spielboden o.ä. als Hobbyfläche mit Zugang über Bodenluke und Anstalleiter sowie Erweiterung im Bereich des vor der süd-östlichen Giebelseite errichteten Anbaus mit gleichfalls 1½ Geschossen mit allerdings niedrigerer Firsthöhe bei gleicher symmetrischer Dachneigung mit Teilunterkellerung sowie rückwärtig älterem Anbau als Massivschuppen mit Hauswirtschaftsraum und Toilette sowie vor der Hauseingangsfront errichteter gedeckter und weitgehend eingehauster Terrasse. Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück ein Carport, eine Garage und ein Holzschuppen, ein opulenter gedeckter Kaminfeuerholz-Unterstand, ein Gewächshaus und etliche Kubikmeter geschichteter Kaminfeuerholzscheite.

Sowohl der ursprüngliche Gebäudestamm als auch die Anbauten wurden massiv aus Ziegelmauerwerk errichtet, wobei der Gebäudestamm als freistehendes Gebäude errichtet wurde. Auch unter Berücksichtigung der weiteren Anbauten blieb die Eigenschaft als freistehendes Gebäude mit allerdings unzureichenden Grenzabständen erhalten.

Die weiteren Gebäude als Carport, Garage, Schuppen, gedeckter Kaminfeuerholz-Unterstand und Gewächshaus sowie die gedeckte teilumbaute Gartenterrasse (sogen. Wintergarten) sind nach örtlichem Eindruck weitgehend als Holzkonstruktion ausgeführt.

Tatsächlich handelt es sich in Ansehung des stark verbauten Grundstücks ohne erforderliche Abstandsfläche mit teilweise vorliegender Grenzbebauung und des nur mäßigen Erscheinungsbildes der Ergänzungsbauten sowie der Lage in einem Außenbereich ohne für diese Lage erforderliche spezifische Nutzung bei nach Sachlage fehlender Baugenehmigung für jedes der auf dem Grundstück aufstehende Gebäude planungsrechtlich nach Sachlage um ein Abrissobjekt.



Das hier betroffene Grundstück ist insoweit für eine planungsrechtlich zulässige Neubebauung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes innerhalb des Standortes der historischen Kleingartenanlage „Schildow-Waldeck“ entsprechend der offenbar ursprünglichen Bebauung des Grundstücks als Parzelle 231 freizulegen - ein Bestandsschutz ist in Ansehung der vorliegenden Parameter nicht in Betracht zu ziehen. Allerdings ist ggf. eine Reduzierung des Gebäudebestandes auf den ursprünglich vermtl. genehmigten Bestand als massive Wohnlaube in Betracht zu ziehen.

In Ansehung allerdings des kommunalen Bemühens um eine Umstrukturierung des Gebietes als Wohngebiet wird im gegenwärtigen Bestand mindestens die Qualität als Erholungsgebiet mit Wochenendhausbebauung zugrunde zu legen sein, so dass diesseitig nicht von einer kurzfristig zu erwartenden Rückbauverfügung seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes insbesondere bei Beibehaltung der Eigentumsverhältnisse ausgegangen wird.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein giebelständiges Gebäude mit in der süd-westlichen Traufseite des Gebäudestamms belegenem nahezu ebenerdigen Hauseingang (flache Schelle in der Laibung der Hauseingangstür und eine weitere flache Schwelle zwischen dem Windfang und dem anbindenden Flur) mit Zugang über den davor belegenen gedeckten und teilweise eingehausten Terrassenbereich als sogen. Wintergarten.

Eine Unterkellerung des Gebäudestamms ist nicht vorhanden - eine Unterkellerung liegt lediglich in dem straßenseitigen Anbau vor der süd-östlichen Giebelseite des Gebäudestamms mit allerdings nur unzureichender Stehhöhe vor. Eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden, so dass ein diesbzgl. Zugang ausschließlich über eine Bodenluke mit anbindender Stiege innerhalb des Gebäudestamms besteht.

Der Gebäudestamm weist einen Dachraum mit lichter Höhe unter dem Hahnenbalken von rd. 2,00 m bzw. 2,20 m mit Zugang aus dem offenen Windfangbereich des Gebäudestamms über eine Anstalleiter auf - ein früherer Zugang über Bodenluke und Einschubtreppe o.ä. im Flur ist dauerhaft geschlossen worden.

Die weiteren Gebäudeteile auf dem Grundstück weisen gleichfalls keine Unterkellerung und lediglich flach geneigte Sattel- oder Pultdächer ohne Bodenraum als Nutzflächen auf.

Die Garage und der Carport sind von der Grundstücksrückseite mit dort anbindender Straße „Waldeckkarree“ anzufahren - von dem Heidekrautbahnring aus besteht keine Zufahrt auf das Grundstück, sondern lediglich eine Pforte zur Hauszuwegung.

Aufgrund u.a. einer fehlenden Baugenehmigung zur Errichtung und Erweiterung des Wohngebäudes und insoweit fehlender Planvorlagen wird die lichte Höhe des Dachraums unter dem Hahnenbalken auf rd. 2,00 m, die lichte Höhe im Bereich der Teilunterkellerung auf rd. 1,60 m und die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss auf rd. 2,30 m bzw. im Bereich des Windfangs auf rd. 2,00 m geschätzt.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach örtlicher Feststellung ohne Bezugnahme auf Planvorlagen (s.o.) wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss:

Hinter der Hauseingangstür befindet sich ein kleiner Windfang mit provisorischer Bodenluke nebst Anstalleiter zum Dachboden allerdings ohne Sperrtür zu dem dahinter anbindenden Flur.



Der hinter dem sogen. Windfang anbindende Flur weist auf seiner linken Stirnseite ein Wohnzimmer mit einer Sperrtür zum Flur auf.

Das Wohnzimmer weist zwei Bereiche mit offenem Essplatz und hier offen anbindender Küche auf. Die Fensterfronten sind nach Süd-Westen zur Hauseingangsseite bzw. dem Hof des Anwesens orientiert - ein Fenster ist zum rechten Bauwich nach Nord-Osten zur dichten Grenzscheidung bzw. der Nachbarbebauung orientiert. Die Küche ist ausschließlich über das Wohnzimmer bzw. dem hierzu offenen Essplatzbereich zugänglich und weist keine Sperrtür zu dem davor belegenen Raumbereich auf - das Fenster ist gleichfalls nach Nord-Osten zur dichten Grenzscheidung bzw. der Nachbarbebauung orientiert.

An den Flur bindet aus dem sogen. Eingangswindfang im rechts spannenden Flurschenkel neben der Küche mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Nord-Osten zur dichten Grenzscheidung bzw. der Nachbarbebauung ein Duschbadezimmer an.

An der rechten Stirnseite des Flurs befindet sich bereits im Bereich des unterkellerten Anbaus ein Schlafzimmer mit in der südlichen Raumecke verbauten Fenstern nach Süd-Osten zum Heidekrautbahnring und nach Süd-Westen zur Hauszuwegung.

Ein weiteres Zimmer befindet sich gleichfalls noch im Gebäudestamm in dem rechts spannenden Flurteil mit Orientierung des Fensters nach Süd-Westen in den Bereich der gedeckten teilumbauten Freisitzfläche als sogen. Wintergarten.

Vor der Stirnseite des aus dem sogen. Windfang rechts abgehenden Flurschenkels befindet sich unmittelbar vor der Schlafzimmer- und auch der Badezimmertür eine die Flurbreite umfassende Bodenluke mit darunter belegener Treppenstiege zur Unterkellerung des zum Heidekrautbahnring orientierten Anbaus mit dem Schlafzimmer.

Eine ehemals im Flur vorhandene Bodenluke zum Rohdachboden ist nach Sachlage dauerhaft verschlossen worden und insoweit als Dachbodenzugang nicht mehr vorhanden.

Vor der Hauseingangsfront befindet sich eine gedeckte und teilweise mit Isolierglas-Fensterelementen umbaute Gartenterrasse als sogen. „Wintergarten“ u.a. mit hierüber verlaufender Hauszuwegung zur Hauseingangstür und Garten- bzw. Hofdurchwegung.

#### Grundriss Dachgeschoss:

Der Dachraum weist einen Zugang lediglich über eine provisorische Bodenluke mit Anstalleiter aus dem offenen Hauseingangswindfang auf.

Im Dachraum sind zwei Bereiche vorhanden. Der straßenseitige zum Heidekrautbahnring orientierte Teil als Rohdachboden mit lediglich vorhandener Unterspannbahn unter der Holzschalung weist in der Giebelseite eine stehende Fensterluke und eine daneben eingebaute kleine Glasbausteinfläche sowie davor einen einfachen Holzriemenboden auf - ein Ausbau zu Wohn- oder Hobbyzwecken ist nicht vorhanden.

Vor der nord-westlichen Giebelseite befindet sich ein kleiner mit Gipskarton-Scheidung abgepannter Raumbereich mit stehendem Fenster in der Giebelseite und Gipskartonbeplankung an den Dachschrägen und unterhalb des Hahnenbalkens sowie noch einem einfachem Holzriemenboden ohne Bekleidung - eine Sperrtür zu diesem Bereich ist nicht vorhanden. Im Regelquerschnitt der Dachschrägen ist hier abweichend von dem weiteren Dachboden mineralische Dämmwolle mit Alukaschierung als Zwischensparrendämmung vorhanden.

Beheizbar ist der gesamte Dachraum tatsächlich aber nicht - an medialen Ver- und Entsorgungsleitungen sind lediglich Elektroinstallationen als Rohinstallationen in den Dachraum heraufgeführt.

Auf Höhe der Bodenluke mit hier aufgehender Anstalleiter befinden sich im Rohdachbodenteil zwei liegende Fenster in der süd-westlichen Dachfläche.

Über dem Schlafzimmer im Anbau an den Gebäudestamm ist nach Sachlage ein weiterer Rohdachboden gleichfalls mit kleiner stehender Fensterluke in der Giebelseite nach Süd-Osten zum



Heidekrautbahnring vorhanden - ein Zugang besteht nach Sachlage über den nicht ausgebauten Dachraum des Gebäudestamms.

Grundriss Spitzboden:

Ein zusätzliche Spitzboden oberhalb des abgespannten Hahnenbalkens bis unter den First als sogen. Kriechboden ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden bzw. nicht zugänglich.

Der Schornsteinkopf ist nach diesseitiger Einschätzung ohne Laufbohlen o.ä. über die süd-westliche Dachfläche respektive die dort belegenen liegenden Fenster mit Anstalleiter oder unmittelbar vor der nord-östlichen Giebelseite des Gebäudestamms über Anstalleiter vom Terrain-Niveau aus zugänglich.

Grundriss Kellergeschoss:

Der aus dem Flur des Erdgeschosses im Gebäudestamm zugängliche unterkellerte Gebäudeteil als Anbau vor der süd-östlichen Giebelseite des Gebäudestamms weist eine vergleichsweise steile Stiege mit 9 Steigungen auf einer Stahlbetonwange mit Blockstufen auf.

Bei dem unterkellerten Bereich handelt es sich um nur einen Raum nach örtlichem Eindruck ohne Fenster und ohne Beheizung etc. u.a. als Lagerraum und Hausanschlussraum mit Hauswasserwerk nebst diesbzgl. Pumpe ggf. für einen Tiefbrunnen allerdings ohne Wasseraufbereitungsanlage.

Massivschuppen-Anbau:

Der Massivschuppen-Anbau weist einen Hauswirtschaftsraum mit Zugang unmittelbar aus dem Freien auf. In der süd-westlichen Außenwand ist eine in die Mauerwerkslaibung verbaute feststehende Verglasung ohne Rahmen- oder Flügelprofil verbaut. Zu dem angrenzenden Carport ist ein großflächiges älteres Holz-Isolierglasfenster vorhanden.

Innerhalb des als Hauswirtschaftsraum genutzten Raums ist ein Toilettenraum mit leichten Wandscheidungen und Sperrtür als einfache Kunststoff-Ziehharmonikatür abgespannt - der Toilettenraum weist ein zum rechten Bauwich nach Nord-Osten zur dichten Grenzscheidung bzw. der Nachbarbebauung orientiertes Fenster auf.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 3 Zimmer, Küche, Windfang, Flur/Diele, Badezimmer und gedeckte teilweise umbaute Gartenterrasse als sogen. „Wintergarten“.

Zusätzlich sind ein teilausgebauter bzw. weitgehend als Rohdachboden erhaltener Dachraum mit provisorischem Zugang über eine Bodenluke nebst Anstalleiter sowie eine kleine Teilunterkellerung mit nur knapper Stehhöhe im Bereich des süd-östlichen Anbaus an den Gebäudestamm sowie ein Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum mit separater Toilette vorhanden.

Außerdem sind ein weitgehend umbauter Carport für 1 PKW, eine kleine Garage für 1 PKW, ein Holzschuppen für Gartengeräte und Werkzeug etc., ein gedeckter Unterstand als Kaminfeuerholz-Regallager, ein hölzernes Gewächshaus, ein massiv abgemauertes Hochbeet und eine dem Vernehmen nach 6 m<sup>3</sup> große Fäkaliensammelgrube vermtl. aus Beton vorhanden. Die Freiflächen des Grundstücks sind zusätzlich weitgehend mit Pflasterung oder Plattierung befestigt bzw. versiegelt.

• **Art der Konstruktion:**

Der Gebäudekomplex weist nach Sachlage eine frostfreie Gründung vermtl. auf Stampfbetonfundamenten auf. Die Gebäudesohle ist vermtl. aus Beton mit Isolierung und schwimmend verlegtem Zementestrich auf druckfester Dämmung und kapillar brechender Kiesschüttung unter der Sohle ausgeführt. Eine Unterkellerung ist im Bereich des Gebäudestamms nicht vorhanden.



Nach Sachlage handelt es sich bei dem Gebäudestamm als ehemalige Wohnlaube mit sukzessiver Erweiterung durchgehend um einen massiven Mauerwerksbau in den statisch erforderlichen Stärken und Güten vermtl. aus Mz- oder HBL-Mauerwerk ggf. noch aus Ziegelsplittbeton o.ä. Tragende und aussteifende Wände sind insoweit als Mauerwerkswände ausgeführt. Leichte Wandscheidungen dürften als Schlackenplattenwände in 5 cm oder 8 cm Stärke bzw. ggf. als 12 cm starke Mz-Mauerwerkswände ausgeführt sein.

Über dem Erdgeschoss ist vermtl. eine Holzbalkendecke mit Stakung und Koksaschenschüttung oder Steinwolle-Dämmung nebst Dachpappen als Dampfsperre in den Balkengefachen sowie ein Holzriemenboden zum weitgehend erhaltenen Rohdachboden vorhanden. Die Deckenunterseite weist vermtl. eine Rohrputzdecke oder Gipskartonbeplankung auf.

Das Dach ist unter ca. 35° als symmetrisch geneigtes Satteldach zimmermannsmäßig abgebunden und mit Holzschalung und Bitumenschindeldeckung versehen - im Bereich der nord-westlichen Kopfseite des Gebäudestamms weist das Dach einen partiellen Ausbau mit mineralischer Dämmung der Sparrengefache nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitigen Gipskartonbeplankung sowie eine Wandscheidung als Gipskarton-Ständerwand bisher ohne Sperrtür auf.

Eine Treppe zum Dachraum ist nicht vorhanden - tatsächlich ist bisher lediglich eine einfache Brettholzluke nebst Anstalleiter mit 10 Sprossen aus dem Hauseingangswindfang im Erdgeschoss vorhanden.

Der unterkellerte Anbau vor der süd-östlichen Giebelseite des Gebäudestamms ist grundsätzlich entsprechend ausgeführt, wobei der Baukörper durchweg aus KS-Mauerwerk ausgeführt ist - das Kellergeschoss weist dem Vernehmen nach eine wasserdruckhaltende Isolierung in Verbindung mit der Betonsohle als sogen. Schwarze Wanne auf. Der Zementestrichboden weist keramische Fliesung auf und die Raumdecke zum Erdgeschoss ist als Stahlbeton-Hohldielen-Decke (sogen. Stottedielen) nebst schwimmend verlegtem Zementestrich auf trittfestester Dämmung nebst Laminatboden ausgeführt.

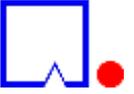
Die Raumdecke zum Dachraum ist gleichfalls als Holzbalkendecke und der Dachstuhl ist gleichfalls entsprechend dem Gebäudestamm ausgeführt, wobei das Dach hier aufgrund der geringeren Breite des Gebäudeteils nicht die Höhe des Firstes des Gebäudestamms erreicht.

Die Innenwände sind verputzt und tapeziert bzw. partiell mit keramischen Fliesen bekleidet - die Fassaden weisen sowohl am Gebäudestamm als auch an dem Anbau ein sogen. Wärmedämmverbundsystem mit dem Vernehmen nach 5 cm starkten Polystyrol-Hartschaumplatten oberhalb des Sockels und im Sockelbereich 4 cm starken Polystyrol-Hartschaumplatten auf. Die Fassaden weisen einen hell eingefärbten Kunstharzreibeputz bzw. einen entsprechenden Anstrich (weiß) auf. Der ca. 50 cm hoch aufgehende Gebäudesockel weist entsprechenden Putz mit farblich taubenblau abgesetztem Anstrich auf.

Ein vor der nord-westlichen Giebelseite des Gebäudestamms vorhandener Fassadenschornstein weist bis unter den Dachüberstand Straßengranitpflaster und eine von außen zugängliche Reinigungsöffnung auf. Der über die Dachschale aufgehende Schornsteinkopf weist einen mineralischen Glättputz mit Anstrich (weiß) und eine Schornsteinhaube auf. Im Rauchgaszug ist vermtl. zusätzlich ein Einzugsrohr vorhanden.

Die Dachkästen und -überstände weisen naturtonbelassene Holzschalung und die Dachflächen vorgehängte Rinnen nebst Fallrohren auf. Ebenso ist das Dreieck in der süd-östlichen Giebelseite des Gebäudestamms mit naturtonbelassener Profilholzbekleidung versehen.

Der Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum mit Toilettenraum-Abspannung vor der nord-westlichen Giebelseite des Gebäudestamms ist gleichfalls als Mauerwerksbau vermtl. in



entsprechender Weise wie der Gebäudestamms errichtet und weist vermtl. ein Stampfbetonfundament in frostfreier Tiefe sowie eine Betonsohle mit Zementverbundestrich nebst keramischer Fliesung auf.

Die Wandumfassungen sind innenseitig mit einem Kalkputz versehen - der Bereich eines separat abgespannten Toilettenraums weist vermtl. gespachtelte Gipskartonständerwände mit keramischer Fliesung auf. Außenseitig ist auch hier ein sogen. Vollwärmeschutz mit Kunstharzreibeputz (weiß) oberhalb eines hier abweichend ca. 50 cm hoch aufgehenden Sockels aus Straßengranitpflastersteinen vorhanden.

Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach in zimmermannsmäßiger Konstruktion mit Pfetten und Sparren nebst in den Gefachen verbauten Styroporplatten als Dämmung des unbeheizten Anbaus sowie Holzschalung und Schwarzdecke nebst vorgehängten Rinnen ausgeführt - eine Unterdecke ist nicht vorhanden.

Der gedeckte Terrassenbereich vor der Hauseingangsfront des Gebäudestamms weist eine hölzerne Dachkonstruktion als flach geneigte Pultdach mit Pfetten und Sparren mit Acryl-Stegglasplatten-Deckung auf. Die Konstruktion steht auf Vollholzstielen in sogen. Stahlschuhen mit vermtl. frostfreier Gründung auf Einzelfundamenten. Die mit Kämpfern versehenen Vollholzstiele weisen Isolierglas-Gefache ohne Flügelrahmen o.ä. als Festverglasung auf - an der Vorder- und der Rückseite ist die Terrassenumbauung im Bereich der Hauszuwegung und der Durchwegung zum rückwärtigen Hof ist nach Sachlage dauerhaft offen.

Die gedeckte und partiell eingehauste Terrassenfläche als sogen. Wintergarten weist weitgehend eine Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor mit Oberflächenstruktur bzw. im Bereich des rückwärtig offenen Durchgangs auch Granit-Kleinsteins- und Granit-Straßenpflasterung auf.

Das gleichfalls in sogen. Eigenleistung errichtete Gewächshaus weist eine der gedeckten und teileingehausten Terrasse entsprechende Konstruktion auf, wobei das Gewächshaus allseitig umschlossen ist und eine Sperrtür aufweist.

Der Carport in der nördlichen Grundstücksecke ist weitgehend gleichfalls entsprechend der gedeckten und teileingehausten Terrasse ausgeführt und hierbei gleichfalls mindestens an der Front zum Hof hin offen geblieben. Die Wandumfassungen sind hier allerdings nicht mit Festverglasungen, sondern mit Brettholzgefachen versehen. An der nord-westlichen Giebelseite ist der Bereich der Carportausfahrt zu der anbindenden Straße „Waldeckkarree“ mit einem breiten Rolltor versehen.

Der Carport weist ein flach geneigtes Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion auf Vollholzstielen mit Stahlschuhen und vermtl. frostfreier Gründung auf Stampfbetonfundamenten sowie Pfetten und Sparren mit Acryl-Stegglasgefachen bzw. hier mit oberhalb der Sparrenlage verbauter Stegplattenschale auf. Seitlich dürften vermtl. vorgehängte Rinnen vorhanden sein. Der Boden ist hier mit Straßengranitpflasterung, Beton-Rasengittersteinen, großformatiger Betonwegeplattierung und kleinteiliger Betonwegeplattierung befestigt - eine Betondecke oder Zementestrichboden dürfte darunter nicht vorhanden sein.

Die an den Carport anbindende Garage weist gleichfalls zur anbindenden Straße „Waldeckkarree“ ein elektrisch betriebenes Rolltor auf. Die Garage ist nach Sachlage gleichfalls in sogen. Eigenleistung mit Vollholzstielen ggf. lediglich stumpf auf einer Betonsohle errichtet und als Fachwerkskonstruktion zwischen den Stielen mit Wandumfassungen aus Brettholzschalung ausgeführt. Es ist ein flach geneigtes Satteldach ohne Kriechboden o.ä. vermtl. mit Pfetten und Sparren sowie Holzschalung nebst Schwarzdecke und vorgehängten Rinnen vorhanden. Die Unterdecke unter den Dachschrägen ist ggf. mit Fermacell- oder Promat-Plattenbeplankung ausgeführt - Wandumfassungen sind ggf. entsprechend beplankt (die Garage war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).



Der an die Garage angrenzende Holz-Lagerschuppen ist entsprechend ausgeführt, wobei eine Feuerschutzbeplankung der Dachflächen und Wandumfassungen hier nicht vorhanden ist.

Der gedeckte Unterstand für Kaminfeuerholz weist gleichfalls Vollholzstiele auf Stahlschuhen mit aussteifenden Kämpfern und nach Sachlage mindesten einer Queraussteifung sowie ein Pfettendach als flach geneigtes Pultdach mit Holzschalung und vermtl. Bitumenschindeldeckung auf. Der Boden dürfte unbefestigt geblieben sein.

Das unmittelbar davor belegene kniehoch aufgehende Hochbeet weist Kalksandstein-Mauerei mit Fugenglattstrich ohne Putzauftrag auf.

Die dem Vernehen nach 6.000 L große Fäkaliensammelgrube befindet sich in der südlichen Grundstücksecke unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze zum Heidekrautbahnring und dürfte aus Beton hergestellt worden sein.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger Einschätzung und örtlicher Feststellung anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten wie folgt:

**Wände:**

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert und/oder gestrichen bzw. mit einem Kunstharzreibputz versehen. Im Wohnzimmer weist der gesamte vor die Außenwand vorkoffernde und bis knapp unter die Raumdecke reichende Kamin keramische Plattierung und feuerfeste Verglasung der Brennkammer in einem Stahlrahmen auf. Gesimsbänder bzw. eine untere Konsole weisen Natursteinbekleidung (ggf. Granit) auf.

Die Küche weist oberhalb der Arbeitszeilen großformatige (ca. 40 cm x 40 cm) diagonal verlegte Keramikfliesung in individuellem Dekor (grünlich changierend) und darüber farblich türkisgrün o.ä. abgesetzten Oberwände mit Struktur- bzw. Reibputz auf.

Das Badezimmer weist raumhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (40 cm x 80 cm) in Natursteinoptik (hellbeige und teilweise dunkelbeige bis braun changierend) mit teilweise floralem Dekor als Gräser oder Halme etc. auf. Eine Wandfläche zwischen der Duschwand und der Flurwand weist allerdings völlig abweichend braun-beige changierende Bruchsteinplattierung auf.

Der Keller im Bereich der Teilunterkellerung weist Kalksteinmauerei mit Fugenglattstrich und partiell Schlämmputz sowie Anstrich (weiß) auf.

Im Dachraum weist der partielle Ausbaubereich Gipskartonbeplankung bzw. im Bereich der Giebelseite glattgefilzten bzw. gespachtelten Putz mit Anstrich (weiß) auf. Der nicht ausgebaute Bereich weist das sichtbar gebliebene Holztragwerk ohne Bekleidung und oberhalb der Sparrenlage und Lattung eine Unterspannbahn als PE-Folie o.ä. auf.

Der rückwärtige Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum weist verputzte Mauerwerkumfassungen und der abgespannte Toilettenraum halbhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (30 cm x 40 cm o.ä., grau marmorierend) auf - die Oberwandflächen sind hier gleichfalls mit einem Strukturputz nebst Anstrich (weiß) belegt.

**Böden:**

Der offene Hauseingangswindfang weist diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 40 cm x 40 cm, beige changierend) und der anbindende Flur weist hinter einer aufgehenden Schwelle einen naturtonbelassenen Echtholzparkettboden (Eiche oder Buche) und eine flach geneigte Rampe mit unbekleidetem Zementestrichboden zur Bodenluke als Kellerstiegenzugang auf.

Das an den Flur anbindende Wohnzimmer weist im Wesentlichen gleichfalls einen Echtholzparkett in Schiffsbodendekor (Eiche oder Buche) bzw. im Bereich der Kaminfeuerstelle rektangulär



verlegte großflächige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (Juramarmor o.ä., 40 cm x 80 cm) mit Messingschienen-Einfassung auf.

Die an das Wohnzimmer anbindende offene Küche weist im Durchgangsbereich eine Belagswechselschiene mit dahinter diagonal verlegter großformatiger Keramikfliesung (40 cm x 40 cm, Terrakotta-artig beige-braun-grünlich changierend) auf.

Das Badezimmer weist rektangulär verlegte Feinsteinzeugplattierung in hellem Holzdekor (ca. 20 cm x 80 cm) auf.

Das Schlafzimmer weist einen Laminatboden in Landhausdielendekor auf und das anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich kleine Zimmer weist dem Vernehmen nach einen keramischen Fliesenboden auf.

Die vor der Hauseingangsfront belegene gedeckte und teilweise eingehauste Gartenterrasse mit Hauszuwegung und -durchweg zum Hof weist rektangulär verlegte Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor mit morphologischer Oberfläche (beige-braun changierend) bzw. partiell am rückwärtigen Ausgang auch Kleinstein- und Straßenpflasterung auf.

Der Kellertreppenabgang weist auf den Tritt- und den Setzstufen Terrakotta-artige Keramikfliesung in orange-braunem Farbton auf. Der Keller selbst weist rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 40 cm x 40 cm) in Natursteindekor (Juramarmor o.ä.) teilweise mit grauen Ersatzfliesen auf.

Im partiellen Ausbaubereich und dem weiteren Dachraum als Rohdachboden ist ein unbekleideter Holzriemenboden vorhanden.

Der Massivschuppen-Anbau weist im Hauswirtschaftsraum und dem anbindenden Toilettenraum gleichfalls rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung in Schachbrettdekor (ca. 40 cm x 40 cm, hellgrau/dunkelgrau) auf.

#### Decken:

Im Erdgeschoss des Gebäudestamms und des zum Heidekrautbahnring orientierten Anbaus sind nach diesseitigem Eindruck durchweg Gipskartondecken mit Raufasertapeten oder Strukturputz vorhanden. Die GK-Decke im Badezimmer weist in den Wandnischen und teilweise in der Fläche zusätzlich eine hölzerne Verleistung auf.

Im Bereich des offenen Eingangswindfangs ist eine thermisch nicht getrennte provisorische Luke zum Dachraum mit Styroporplatten und PE-Folienabspannung vorhanden, wobei der Lukenausschnitt zwischen zwei Deckenbalken in die Gipskartondecke eingeschnitten wurde.

Im Bereich des Kellerstiegenabgangs ist eine schwere Bodenklappe mit unterseitig aufkonfektionierte Styroporbekleidung vorhanden. Die Kellerdecke im Anbaubereich weist eine unbekleidete schalungsraue Stoltzedielendecke mit Holzbetondielen zwischen Stahlträgern nebst Anstrich (weiß) auf.

Der Dachraum weist entsprechend den Dachschrägen GK- oder PE-Folienbekleidung auf.

Der gedeckte Terrassenbereich vor der Hauseingangsfront weist Acryl-Stegplattengefache zwischen den Sperren bzw. als aufliegende Dachschaale auf.

Der Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum weist lediglich eine Pultdachfläche mit sichtbarer Holzkonstruktion und Styroporplattenbekleidung zwischen den Sparren ohne Unterdecke auf.

#### Fenster:

Im Erdgeschoss des Gebäudestamms und des zum Heidekrautbahnring orientierten Anbaus sind durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster mit zwischen die Laibungen eingebauten Rollläden-



anlagen nebst Aluminiumpanzern vorhanden. Die Fenster sind einbruchshemmend ausgeführt und weisen außenseitig weitgehend graue bzw. dunkelgraue und innenseitig weiße Rahmen- und Flügelprofile auf - die Fenster im Anbau weisen beidseitig weiße Profile auf. Es sind Granit-Sohlbankbekleidungen und Juramarmor-Lateibänke bzw. im Kontext der Wandumfassungen in den technischen Räumen geflieste Lateibänke vorhanden. Im offenen Windfang sowie in der süd-östlichen Giebelseite im Dachraum des Gebäudestamms sind außerdem Glasbausteinfelder ohne Lüftersteinelemente vorhanden. Im Dachraum sind neben den stehenden Kunststoff-Isolierglasfenstern in den Giebelseiten auch 2 liegende Holz-Isolierglasfenster in der süd-westlichen Dachfläche des Gebäudestamms vorhanden.

Die vor der Hauseingangsfront belegene gedeckte und teileingehauste Gartenterrasse weist zwischen den Stielen der Pultdachkonstruktion feststehende Isolierverglasungen auf - allerdings liegt eine vollständige Einhausung der Gartenterrasse als Hauszuwegung und Durchwegung zum rückwärtigen Hof nicht vor.

Der rückwärtige Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum weist eine feststehende Verglasung ohne Rahmenprofil in der Eingangsfront sowie ein älteres Holz-Isolierglasfenster in Richtung bzw. in den Carportbereich sowie ein neuzeitliches Kunststoff-Isolierglasfenster im Bereich des abgespannten Toilettenraums vermtl ohne Alu-Rolladenanlage auf.

#### Türen:

Die Hauseingangstür ist als schwere durch aufgesetzte Leistenprofile historisierende Kunststoff-Plattentür mit thermisch getrenntem Metallkern und großflächigem Ornament- bzw. Buntglasausschnitt mit Bleiverglasung einbruchshemmend ausgeführt. Die Außenansicht der Tür und der Eckzarge ist dunkelgrau und die Innenseite der Tür sowie der Zarge ist weiß.

Der rückwärtige Anbau als Hauswirtschaftsraum weist gleichfalls eine neuzeitliche Plattentür vermtl. in gleichfalls einbruchshemmender Ausführung mit Kunststofffolierung (weiß) und aufgesetzten Leisten nebst einem kleinteilig gesprossenen Isolierglasausschnitt in historisierendem Dekor auf

Die Raamtüren sind unterschiedlich bzw. zum Wohnzimmer als historisierende Holz-Füllungstür (Eiche) mit halbhoher Füllung und Ornamentglasausschnitt und mehrfach profilierten Holzfuttern und -bekleidungen sowie als Holz-Rahmentüren (Eiche) mit horizontaler Sprossung nebst Ornamentglasausschnitten (Badezimmer und Schlafzimmer) sowie als geschlossene Holzplattentür mit entsprechenden Futtern und Bekleidungen ausgeführt.

Zwischen dem Windfang und dem Flur sowie zwischen dem Wohnzimmer und der Küche sind keine Türen vorhanden.

Innerhalb des Massivschuppen-Anbaus weist lediglich der abgespannte Toilettenraum eine Tür als einfache Kunststoff-Ziehharmonikatür auf.

Die Garage und der Carport weisen zu der rückwärtig anbindenden Straße Waldeckkarree jeweils ein elektrisch betriebenes Rolltor vermtl. mit Alu-Panzer auf.

Die weiteren Nebengebäude weisen einfache Holzrahmentüren mit Glasausschnitt oder als geschlossene Holzrahmentüren mit Profilholzgefach und kleinteilig gesprossenen Glasausschnitten (Gewächshaus und Holzlagerschuppen) auf.

#### Elektroinstallationen:

Hinter der straßenseitigen Einfriedung ist eine Hausanschlusssäule im Untergrund vermtl. auf einer Bodenplatte verbaut - die Elektroleitungen werden erdverlegt in das Wohnhaus eingeleitet.

Die Elektroinstallationen sind vermtl. Anfang der 2000er Jahre umfangreich in dem Erdgeschoss und im Bereich des Dachraums bzw. auch im Kellergeschoss erneuert worden, wobei die Leitungen im Erdgeschoss unter Putz verlegt und im Kellergeschoss weitgehend als Feucht-



raum-installationen u.a. mit sogen Schildkröten als Beleuchtungselemente verbaut worden sind. Im Dachraum sind erst provisorisch Mantelkabel in einem Kabelbündel vom Sicherungstableau bis in den Dachraum ohne Installationsabspannung verzogen.

Der Massivschuppen-Anbau weist nach Sachlage gleichfalls weitgehend Aufputz-Installationen als Mantelkabel u.a. als Feuchtrauminstallationen sowie ein separates Verteilungstableaus mit Sicherungsautomaten und Vorsicherungen auf.

Innerhalb des Wohngebäudes sind eine vergleichsweise große Anzahl an Stromkreisen vorhanden und mit Ausnahme der Vorsicherungen durchweg über Sicherungsautomaten u.a. mit FI-Schutzschalter abgesichert. Es ist ein elektronischer Drehstromzähler vorhanden.

Die Warmwasseraufbereitung für die Küche und den Waschtisch im Badezimmer erfolgt über einen in der Küche installierten Elektro-Durchlauferhitzer und die Warmwasseraufbereitung für den Duschstand über einen separaten im Badezimmer installierten elektrischen Durchlauferhitzer.

In dem Gebäude sind verschiedene elektrisch betriebene Plattenheizkörper vorhanden, die dem Vernehmen nach durchweg nicht mehr funktionsfähig sein sollen und deren Betrieb zuletzt auch extrem kostenwirksam war. Im Badezimmer ist ein elektrisch betriebener sogen. Handtuchwärme vorhanden.

Im Badezimmer und dem kleinen zur Hauseingangsseite orientiertem Zimmer soll dem Vernehmen nach jeweils eine nach Sachlage elektrisch betriebene Fußbodenheizung vorhanden sein.

Das Grundstück respektive das Wohnhaus weist eine einfache Klingelanlage ohne Gegensprechanlage und ohne Türöffneranlage auf.

Eine Schwachstromanlage für Telekommunikation bzw. Breitbandkabelanschluss ist vorhanden. Das Gebäude weist allerdings eine an der süd-östlichen Giebelseite des Gebäudestamms verwahrte Parabolantenne für Satellitenempfang auf. Rauchwarnmelder sind bisher nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Eine Hausnummernleuchte ist in der straßenseitigen Gebäudefront mit Steuerung über Dämmungsschalter vorhanden. Unmittelbar neben der Hauseingangstür ist ein wandhängender Kandelaber vorhanden.

Im Zuwegungsbereich von der Grundstückspforte aus und innerhalb der gedeckten Terrasse vor der Hauseingangsfront sind einzelne niedrige Pollerleuchten vorhanden - unter der Decke der Terrasse sind außerdem Aufsatzleuchten. Zusätzlich sind Außensteckdosen u.a. im gedeckten Terrassenbereich vorhanden.

Im Carport ist unter der Decke ein Halogenstrahler mit Bewegungsmelder vorhanden. Die Rolltore von Garage und Carport lassen sich elektrisch vermtl. über Fernbedienung betätigen.

An der Gebäuderückseite dürfte im rechten Bauwich gleichfalls ein Halogenstrahler mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden sein.

Heizung:

Das hier betroffene Wohngebäude weist im Wohnzimmer des Gebäudestamms einen Kamin mit gusseisernem Inlett nebst feuerfester Verglasung zur Beheizung der wesentlichen Teile des Gebäudes mit auf dem Grundstück reichlich bevorratetem Feuerholz auf.

Verschiedene Räume weisen außerdem einzelne Elektro-Konvektoren auf, die dem Vernehmen nach nicht mehr betrieben bzw. nicht mehr funktionsfähig sind. Nach Auskunft der Antragstellerin sollen das Badezimmer und ein kleines Zimmer vermtl. eine elektrische Fußbodenheizung unter der keramischen Fliesung aufweisen.

Im gegenwärtigen Bestand sind mindestens das Schlafzimmer, der Bereich der Teilunterkellerung und der Dachboden nicht beheizbar.



Der Hauswirtschaftsraum und die weiteren Nebengebäude sind gleichfalls nicht beheizbar.

**Sanitärausstattung:**

Das Badezimmer im Erdgeschoss des Gebäudestamms weist ein wandhängendes WC-Becken aus Porzellan oder Melamin nebst Einbauspülkasten, einen Waschtisch aus Glas (mintgrün) nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schwallauslauf und Unterbauschrank nebst Schubfachauszügen (weiß) sowie eine Flach-Duschtasse aus Acryl nebst sogen. Duschpaneel mit Einhebel-Mischarmatur, Schlauch- und Regendusche etc. sowie Echtglas-Spritzschutzelement als Zugangstür der dreiseitig umbauten Duschtasse auf. Die Sanitärausstattungen sind durchweg weiß oder aus grünlich eingefärbtem Glas. Die Armaturen sind verchromt.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind hinter Wandabspannungen verzogen und nicht sichtbar. Frischwasserleitungen sind aus Kupferrohr oder Kunststoffverbundrohr und Abwasserleitungen vermtl. als Hart-PVC-Rohre ausgeführt.

Der Toilettenraum innerhalb des Hauswirtschaftsraums im Massivschuppen-Anbau an den Gebäudestamm weist ein Handwaschbecken aus Porzellan (weiß) nebst wandhängendem Kaltwasserzapfventil sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf. Installationen sind auch hier nicht sichtbar geführt. Im angrenzenden Raumteil weist allerdings der Waschmaschinenablauf sichtbar geführte Hart-PVC-Abwasserrohre auf - der Frischwasseranschluss für die Waschmaschine ist vermtl. als Unterputzarmatur ausgeführt.

Sprengwasserventile sind gleichfalls vorhanden. In eine frühere Abwassergrube wird dem Vernehen nach Regenwasser abgeleitet und die Grube als Sprengwasserreservoirs genutzt - dem Vernehen nach ist eine vollautomatische Garten-Berieselungsanlage vorhanden.

**Küchenausstattungen:**

Die in der Küche vorhandene U-förmige Einbauausstattung weist Unter- und Oberschränke mit Echtholz-Frontflächen (Eiche o.ä.) mit historisierenden Mehrfüllungs-Türflügeln und Auszügen mit entsprechenden Beschlägen sowie Resopal-beschichtete Arbeitsflächen (Granit-Dekor) mit Nirostaspüle nebst Abtropffeld und 2 Einhebel-Mischarmaturen sowie ein Glaskeramikkochfeld mit Unterbaubackherd sowie eine zugestellte Geschirrspülmaschine und einen zugestellten Kühl- und Gefrierschrank auf - die zugestellten Geräte weisen abweichend von den weiteren Frontflächen Edelstahlfronten auf.

Versorgungsleitungen sind als Kupfer- oder Kunststoffverbundrohrleitungen und Abwasserleitungen als Hart-PVC-Leitungen ausgeführt. Die Installationen sind in Wandschlitzen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Wohngebäude mit Gebäudestamm und vorderem Anbau mit unterkellertem Schlafzimmer sowie an den Gebäudestamm anbindendem Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum mit Toilette umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte sowie Satellitenaufnahmen (google earth) ca. 421,35 m<sup>3</sup> und die weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück mit Carport, Garage, Holzschuppen, Gewächshaus, gedeckter Terrasse, Feuerholz-Unterstand etc. ca. 250,05 m<sup>3</sup> zzgl. rd. 20 m<sup>3</sup> Feuerholz respektive in der Summe rd. 700 m<sup>3</sup> (DIN 277 - 1:2005 - 02) - nur als Freilegungsvolumen mit Ansatz.



- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene teilunterkellerte Wohngebäude mit Gebäudestamm und vorde-rem Anbau mit unterkellertem Schlafzimmer sowie an den Gebäudestamm anbindendem Mas-sivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum mit Toilette umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildauf-nahmen und der vorliegenden Flurkarte sowie Satellitenaufnahmen (google earth) ca. 178,00 m<sup>2</sup> incl. Dachraum bei Giebelhöhe  $\geq 1,50$  m (rd. 2,00 m) trotz bisher fehlender Volltreppe als Zugang gemäß GAA (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen eine lediglich partiell gärtnerisch angelegte Fläche mit Rasenbesatz und Ziergartenvegetation bzw. dichten Heckeneinfassungen entlang den Grund-stücksgrenzen auf, soweit diese nicht mit Grenzbebauungen belegt sind - zum rechten bzw. nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ist im rechten Bauwuch allenfalls ein verkarsteter Boden mit loser Spontanvegetation und entlang der Grundstücksgrenze selbst weitgehend ein ca. 1,80 m hoher Holzlamellen-Sichtschutzzaun vorhanden.

Der wesentliche Teil der Grundstücksfreiflächen ist mit Kleinsteinpflasterung oder Katzkopf-pflasterung befestigt. Der Bereich der gedeckten Gartenterrasse weist großflächige Feinstein-zeugplattierung in Terrakotta-artigem Dekor auf. Unmittelbar um das Wohngebäude herum ist im vorderen Teil ein ca. 30 cm breiter Kies- oder Schotterstreifen vorhanden.

Der nord-westliche Grundstücksteil weist durchweg befestigte Flächen aus Kleinstein und Stra-ßengranitpflaster sowie Betonsteinpflaster auf. Im Bereich der Carport-Zuwegung sind 3 gezo-gene Differenzschwellen mit Betonsteinplattierung bzw. entsprechenden Setzstufen ausgeführt. Der Carport selbst weist großformatige und kleinformatige Betonwegeplatten, Granitpflaster und Beton-Rasengittersteine auf.

Die Carport- und Garagenzufahrt weisen bis zur anbindenden Straße eine Befestigung mit Ra-sengittersteinen aus Beton und Kleinsteinpflasterung auf - eine weitere Einfriedung ist im Zu-fahrtsbereich nicht vorhanden.

Ein Hochbeet zwischen sogen. Wintergarten und Gewächshaus weist eine kniehohe Abmaue-rung aus Betonsteinen o.ä. auf.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem verschiedene Lagerplätze für eine erhebliche Menge an Kaminfeuerholz.

An der zur Straße „Waldeckkarree“ orientierten Grundstücksfront ist vor der Garage und dem anbindenden Holzschuppen ein Pflanzstreifen mit hoch aufgehenden Thujahecke als Grenz-scheidung vorhanden.

Die nord-östliche Grundstücksgrenze weist weitgehend einen Holzlamellen-Sichtschutzzaun und nur in einem kleineren zum Heidekrautbahnring außerhalb der angrenzenden Grenzbebau-ung gleichfalls eine Thujahecke auf.

Die süd-westliche Grundstücksgrenze ist partiell hinter dem gedeckten Feuerholz-Unterstand bis zum Heidekrautbahnring gleichfalls mit einer Thujahecke und im Übrigen gleichfalls mit ei-nem Holzlamellen-Sichtschutzzaun belegt.

Die zum Heidekrautbahnring orientierte Grundstücksgrenze weist massiv mit Straßengranit-Pflaster aufgemauerte Pfeile mit dazwischen gesetzten Stahlgittergefachen über einem flachen Betonsockel auf. Hinter der Einfriedung sind teilweise geschichtete Findlinge oder große Waschkiesel gestapelt und teilweise sind auch hier hoch aufgehende Thujahecken vorhanden. Zwischen Zwei Straßengranitpfeilern befindet sich eine Zugangspforte auf das Grundstück mit Stahlgitter in gleicher Charakteristik.



## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück zwischen zwei nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen des Landes Berlin aufstehenden Wohngebäude handelt es sich nach Sachlage um eine ursprüngliche Wohnlaube vermtl. noch aus der Nachkriegszeit ggf. um 1950 mit über die vergangenen Jahrzehnte sukzessive vorgenommenen Erweiterungen bis zum gegenwärtigen Bestand als kleines Einfamilienhaus mit Nebengelassen und Nutzung entsprechend vieler weiterer Grundstücks in der hier in Rede stehenden Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ als frühere Kleingartenanlage „Schildow-Waldeck“ mit der Parzelle 231 als hier betroffenes Grundstück zu Dauerwohnzwecken.

Tatsächlich handelt es sich um einen Außenbereich nach § 35 (BauGB), so dass eine Bebauung in der hier vorliegenden Art mit Nutzung zu Dauerwohnzwecken nicht zulässig ist. Aber auch bei einer Nutzung zu Erholungszwecken in der ausgewiesenen Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ als Wochenendhausgebiet wäre eine Nutzung zu Dauerwohnzwecken mit meldefähiger Adresse nicht zulässig.

Zumal die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude nach Sachlage ohnehin bauaufsichtlich nicht genehmigt worden sind, wäre insoweit damit zu rechnen, dass seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes eine Abrissverfügung erteilt wird.

In Ansehung aber des politischen Bemühens seitens der Kommune respektive des Bezirks und des Senats, das hier betroffene Gebiet als Wohngebiet weiterzuentwickeln, dürfte aufgrund des bereits vor ein paar Jahren einstweilen eingetretenen Stillstand in der Entwicklung kurzfristig nicht mit einer Veränderung des Status Quo zu rechnen sein. Ein für die weitere Entwicklung erforderlicher Bebauungsplan dürfte vermtl. erst in rd. 10 Jahren zu einer definierten Baureife des hier betroffenen Grundstücks führen, womit es sich eigentlich bei dem Grundstück um Bauerwartungsland handelt.

Tatsächlich ist das Grundstück aber bereits entsprechend seiner baulichen Umgebung seit Jahrzehnten bebaut und in der näheren Umgebung sind erst in den letzten Jahren neue Einfamilienhäuser errichtet und vermtl. auch genehmigt worden, so dass diesseitig von einem weiteren Bestand der Einfamilienhausbebauung auf dem hier betroffenen Grundstück auszugehen ist. Bei einem Eigentümerwechsel dürfte allerdings der Status eines Wochenendhausgebietes zugrunde zu legen sein, womit ein Dauerwohnrecht auf dem Anwesen auszuschließen sein dürfte.

Neben einer Wohnung mit Nebengelass befindet sich auf dem Grundstück eine PKW-Garage und ein Carport für einen weiteren PKW.

- **Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe liegt lediglich seitens der Miteigentümerin und Antragstellerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft vor, die die Wohnfläche mit ca. 98,00 m<sup>2</sup> angibt.

Für den Dachraum als unbeheizten Rohdachboden wird eine Fläche von ca. 60,00 m<sup>2</sup> angegeben, wobei es sich vermtl. um die Grundfläche und nicht um eine Wohnfläche oder eine wohnflächenäquivalente Nutzfläche handelt.

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermittlung nicht vorhanden - tatsächlich sind überhaupt keine Bauvorlagen zu dem hier betroffenen Grundstück vorhanden.

Nach Sachlage ist insoweit die anrechenbare Wohnfläche anhand der aus der Flurkarte abgeleiteten wertrelevanten Geschossfläche (ohne anteilige Dachraumfläche gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23, Seite 49) und dem



durchschnittlichen Umrechnungsfaktor für die Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) mit bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise von 81/100 abzuleiten.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL für den Gebäudestamm mit ca.  $63,00 \text{ m}^2 \times 81 \% = 51,03 \text{ m}^2$  Wfl. und dem unterkellerten vorderen Anbau als Schlafzimmer mit ca.  $20,00 \text{ m}^2 \times 81 \% = 16,20 \text{ m}^2$  Wfl. sowie der gedeckten Terrasse (sogen. Wintergarten) mit ca.  $20,00 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} = 5,00 \text{ m}^2$  Wfl. (gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin) ergibt sich eine anrechenbare Gesamt-Wohnfläche von  $72,23 \text{ m}^2$ .

Unter Berücksichtigung des Massivschuppen-Anbaus an den Gebäudestamm als unbeheizter Hauswirtschaftsraum nebst Toilette mit ca.  $12,00 \text{ m}^2 \times 81 \% \times \frac{1}{2} = 4,86 \text{ m}^2$  wohnflächenäquivalenter Nutzfläche ergibt sich eine anrechenbare Wohn-/Nutzfläche von  $51,03 \text{ m}^2$  Wfl. +  $16,20 \text{ m}^2$  Wfl. +  $5,00 \text{ m}^2$  Wfl. +  $4,86 \text{ m}^2$  Nfl. =  $77,09 \text{ m}^2$  Wfl./Nfl.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Flurkarte und der örtlich aufgenommenen Fotos sowie der vorliegenden Satellitenaufnahmen (s.o.) ermittelte Wohnfläche bzw. Wohn-/Nutzfläche ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird weitgehend durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 1 b) als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens eigengenutzt. Allerdings ist noch ein Zimmer durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 1 a) als Antragstellerin zu Lagerzwecken genutzt und dem Vernehmen für den Besitzer des Grundstücks und Wohngebäudes seit 3 Jahren nicht zugänglich. Das Zimmer wurde lt. Auskunft auch seither durch die Miteigentümerin des Grundstücks nicht aufgesucht.

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

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1989 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von  $9,50 \text{ €/m}^2$  Wfl. bis  $13,00 \text{ €/m}^2$  Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von  $11,00 \text{ €/m}^2$  Wfl. bis  $14,50 \text{ €/m}^2$  Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen  $110 \text{ m}^2$  und  $180 \text{ m}^2$  (i.M.  $140 \text{ m}^2$ ), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von  $500 \text{ m}^2$  bis  $900 \text{ m}^2$  (i.M.  $700 \text{ m}^2$ ), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei  $12,75 \text{ €/m}^2$  und in mittlerer bis guter Wohnlage bei  $14,25 \text{ €/m}^2$  bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern ist das hier betroffene Objekt fiktiv 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 Ortsüblich-



keit 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 fiktiven Potential einer Neuvermietung des Wohngebäudes als Einfamilienhaus oder zur Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt fiktiv als Einfamilienhaus und freistehendes Gebäude in konventioneller Mauerwerksbauweise vermtl. mit seinem Gebäudestamm aus der Nachkriegszeit bzw. den früheren 1950er Jahren und sukzessive über die vergangenen Jahrzehnte bis heute vorgenommener Erweiterung bis zum gegenwärtigen Bestand mit Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum nebst Toilette als wohnflächenäquivalente Nutzfläche umfangreich durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen insbesondere Anfang der 2000er Jahre und zuletzt in den letzten rd. 3 bis 5 Jahren mit in dem Gebäude abgeschlossener 3-Zimmerwohnung nebst Küche, Diele/Flur, Windfang, Badezimmer und teilumbauter gedeckter Terrasse sowie Dachraum als nicht fertiggestellter Teilausbau und weitgehender Rohdachboden sowie Teilunterkellerung im Bereich des Schlafzimmer-Anbaus sowie eines Massivschuppen-Anbaus als Hauswirtschaftsraum nebst Toilettenraum mit insgesamt wohnraumgleichem Ausbau (allerdings ohne Beheizung) sowie einem Carport und einer Garage jeweils für 1 PKW und einem Holzschuppen, einem Gewächshaus und einem gedeckten Kaminfeuerholz-Unterstand bei vorliegendem insgesamt zeitgerechtem Ausbau u.a. mit Kunststoff-Isolierglas-fenstern nebst Alu-Rollläden und einer partiell betriebenen Elektroheizung als Fußbodenheizung und über Elektro-Konvektoren bzw. eine Kaminfeuerstelle als Hauptträgerin der Heizlast des Gebäudes und zentraler Warmwasserbereitung über Elektro-Durchlauferhitzer sowie weitgehend erneuerten und verstärkten Elektroleitungen, sanierten Fassaden u.a. mit Wärmedämmverbundsystem und erneuerter Dachdeckung nebst Dämmung etc. auch in Ansehung der zweckmäßigen Verfügbarkeit eines Spielbodens allerdings mit Zugang lediglich über eine Anstellleiter sowie des mittelfristig zu erwartenden Freilegungsaufwandes mit bisher unbestimmter Art der möglichen Neubebauung in nicht absehbarer Zeit sowie der bisher überwiegend nur einfachen Bebauung im Quartier mit extremer Nähe angrenzenden Nachbarbebauungen mit nur einfacher Referenzlage und Ausweisung des Quartiers nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als einfache Wohnlage in dezentraler Stadtlage bzw. tatsächlich absoluter Stadtrandlage mit nachteiliger Versorgungslage in fußläufiger Entfernung sowie nur ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur in einer ruhigen Quartierstraße als Privatstraße des Landes Berlin (unbefestigte Buckelpiste) im Nahbereich einer allerdings stark frequentierten Hauptdurchgangsstraße (B96a) mit vermuteten Lärmbelastungen mindestens bei entsprechenden Witterungslagen ist nach diesseitiger Auffassung ohne Berücksichtigung ggf. weiterer energetischer Modernisierung bzgl. der Heizungsanlage mit rd. 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. zu berücksichtigen.

Die wohnflächenäquivalente wohnraumgleich ausgebaute Nutzfläche im Massivschuppen-Anbau als Hauswirtschaftsraum mit Toilettenraum mit einer anrechenbaren Nutzfläche von ca. 4,86 m<sup>2</sup> ist mit hälftigem Ansatz zu berücksichtigen. Die Verfügbarkeit der Dachraum- und Kellerflächen sowie 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 mangelnden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum trotz hier vorliegender offener Bebauung mit vergleichs-



weise 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 vorhandenen PKW-Stellplatz in der Garage ist insoweit eine Miethöhe von 80,00 €/Monat und für den vorhandenen PKW-Stellplatz im Carport ist insoweit eine Miethöhe von 40,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$72,23 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 10,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 722,30 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare Nutzfläche im  
Massivschuppen-Anbau als wohnflä-  
chenäquivalente Nutzfläche

$$4,86 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} \times 5,00 \text{ €/m}^2/\text{Nfl.} = 24,30 \text{ €/Monat}$$

PKW-Stellplatz in der Garage

$$1 \text{ Stpl.} \times 80,00 \text{ €/Stpl.} = 80,00 \text{ €/Monat}$$

PKW-Stellplatz im Carport

$$1 \text{ Stpl.} \times 40,00 \text{ €/Stpl.} = \underline{40,00 \text{ €/Monat}}$$

$$\text{Gesamtertrag} \quad \underline{866,60 \text{ €/Monat}}$$

$$[\cong 11,24 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}]$$

• **Bewirtschaftungskosten:**

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

Lediglich bzgl. der Umlage für die Unterhaltung der das Grundstück anbindenden Privatstraßen konnte seitens des Miteigentümers die Höhe mit 65,00 €/a angegeben werden.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2023 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

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

Instandhaltungskosten

Wohngebäude

$$13,20 \text{ €/m}^2 \times 77,09 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.} = 1.017,59 \text{ €/a}$$

PKW-Stellplatz (Garage/Carport)

$$100,00 \text{ €/Stpl.} \times 2 \text{ Stpl.} = 200,00 \text{ €/a}$$



Umlage für Privatstraßen  
Pauschal pro Grundstück. = 65,00 €/a

Mietausfallwagnis  
10.399,20 € x 2 % =  $\frac{207,98 \text{ €/a}}{1.829,57 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand und zusätzlicher Nutzfläche im Hauswirtschaftsraum sowie 2 gedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 17,6 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 11,24 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 77,09 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,98 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Das hier betroffene Grundstück ist im Rechtssinne nicht erschlossen und insoweit nicht bebaubar.
- Das Grundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist mit dem aufstehenden Bestand im Sinne des geltenden Baurechts nicht bebaubar.
- Für die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude liegen im Bauaufsichtsamt keine Baugenehmigungen vor, so dass davon ausgegangen wird, dass die Errichtung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück rechtswidrig durchgeführt wurde.
- Das Schlafzimmer ist nicht beheizbar.
- Zwischen Badezimmertür und Schlafzimmertür ist noch Rohmauerwerk aus KS-Steinen sichtbar und nicht verputzt.
- Die Beheizung des Gebäudes erfolgt derzeit ausschließlich über eine Kaminfeuerstelle.
- Der Windfang weist keine Sperrtür zum Flur auf.
- Die Dachbodenluke zum unbeheizten Dachraum ist lediglich provisorisch ausgelegt.
- Der Dachraum ist ausschließlich über eine Anstalleiter zugänglich.
- Ein opulenter Kabelstrang im Flur der Wohnung ist in den Dachraum als Rohinstallation verzogen und bisher nicht mit einer Vorsatzschale abgespannt.
- Ein Zugang in den Keller besteht ausschließlich über eine aufzuhebende schwere Bodenluke.
- Die Tiefe der Trittstufen der Kellerstiege ist knapp.
- Die lichte Höhe im Keller beträgt ca. 1,60 m und ist als Stehhöhe nicht ausreichend.
- Bei einem Neubezug sind turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins 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 Instandhaltungszustand 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.000,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau eines Viertels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 10.000,00 € respektive rd. 130,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 77,09 m<sup>2</sup> im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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



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

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

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

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

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

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück mit partiell Anfang der 2000er Jahre vorgenommenen energetisch relevanten Verbesserungen bzgl. der Fenster und der Fassaden- und ggf. partiellen Dachdämmung bei allerdings unzureichender Dämmung der Raumdecke über dem Wohnzimmer mit hierdurch sichtbar werdenden Staubindungen und sich abzeichnender Deckenbalken ist nachteilig.

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 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 Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen für alle Räume (ohne Kaminfeuerstelle) nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses im Gebäudestamm von rd. 73 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudestamms vermtl. 1950) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 73 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vermtl. vorliegendem Baujahr des Gebäudestamms 1950 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier vermtl. tatsächlich vorliegendem Baujahr 1950 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch 7 Jahre.



- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen fiktiven Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 326) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird weitgehend durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 1 b) als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens eigengenutzt. Allerdings ist noch ein Zimmer durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 1 a) als Antragstellerin zu Lagerzwecken genutzt und dem Vernehmen für den Besitzer des Grundstücks und Wohngebäudes seit 3 Jahren nicht zugänglich. Das Zimmer wurde lt. Auskunft auch seither durch die Miteigentümerin des Grundstücks nicht aufgesucht.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 1 b) als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens.

Die das Grundstück anbindenden Privatstraße werden nach Sachlage durch den Verein Schildow-Waldeck e.V. verwaltet - Vorstand und Vereinshaus („Waldeck“-Festsaal) befinden sich im Lübarser Weg 25 in 13159 Berlin.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück zwischen zwei nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen des Landes Berlin aufstehenden Wohngebäude handelt es sich nach Sachlage um eine ursprüngliche Wohnlaube vermtl. noch aus der Nachkriegszeit ggf. um 1950 mit über die vergangenen Jahrzehnte sukzessive vorgenommenen Erweiterungen bis zum gegenwärtigen Bestand als kleines Einfamilienhaus mit Nebengelassen und Nutzung entsprechend vieler weiterer Grundstücke in der hier in Rede stehenden Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ als frühere Kleingartenanlage „Schildow-Waldeck“ mit der Parzelle 231 als hier betroffenes Grundstück zu Dauerwohnzwecken.

Tatsächlich handelt es sich um einen Außenbereich nach § 35, so dass eine Bebauung in der hier vorliegenden Art mit Nutzung zu Dauerwohnzwecken nicht zulässig ist. Aber auch bei einer Nutzung zu Erholungszwecken in der ausgewiesenen Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ als Wochenendhausgebiet wäre eine Nutzung zu Dauerwohnzwecken mit meldefähiger Adresse nicht zulässig.

Zumal die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude nach Sachlage ohnehin bauaufsichtlich nicht genehmigt worden sind, wäre insoweit damit zu rechnen, dass seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes eine Abrissverfügung erteilt wird.

In Ansehung aber des politischen Bemühens seitens der Kommune respektive des Bezirks und des Senats, das hier betroffene Gebiet als Wohngebiet weiterzuentwickeln, dürfte aufgrund des bereits vor ein paar Jahren einstweilen eingetretenen Stillstands in der Entwicklung kurzfristig nicht mit einer Veränderung des Status Quo zu rechnen sein.



Ein für die weitere Entwicklung erforderlicher Bebauungsplan dürfte vermtl. erst in rd. 10 Jahren zu einer definierten Baureife des hier betroffenen Grundstücks führen, womit es sich eigentlich bei dem Grundstück um Bauerwartungsland handelt.

Tatsächlich ist das Grundstück aber bereits entsprechend seiner baulichen Umgebung seit Jahrzehnten bebaut und in der näheren Umgebung sind erst in den letzten Jahren neue Einfamilienhäuser errichtet und vermtl. auch genehmigt worden, so dass diesseitig von einem weiteren Bestand der Einfamilienhausbebauung auf dem hier betroffenen Grundstück auszugehen ist. Bei einem Eigentümerwechsel dürfte allerdings der Status eines Wochenendhausgebietes zugrunde zu legen sein, womit ein Dauerwohnrecht auf dem Anwesen auszuschließen sein dürfte.

Neben einer Wohnung mit Nebengelass befindet sich auf dem Grundstück eine PKW-Garage und ein Carport für einen weiteren PKW.

Das insoweit auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus mit dem Gebäudestamm als einfache Wohnlaube vermtl. aus dem Jahre 1950 weist einen insgesamt bereits zeitgerechten Ausbau u.a. mit Kunststoff-Isolierglasfenstern, teilweise elektr. Fußbodenheizung, eine Verstärkte Elektroanlage mit 2 Elektro-Durchlauferhitzern, eine moderne Badezimmersausstattung als Duschbadezimmer und eine zeitgerechte U-förmige Einbauküche, Elektro-Konvektoren, die allerdings defekt sein sollen, sowie eine Beheizung über einen Kaminofen im Wohnzimmer für das gesamte Gebäude auf, wobei das Schlafzimmer dem Vernehmen nach kalt bleibt. Die Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem mit allerdings erst 5 cm starke Polystyrol-Hartschaumdämmung auf. Die Dachdämmung dürfte gleichfalls noch unzureichend sein.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das Netz sowie über eine Tiefbrunnen. Abwasser wird über eine Sammelgrube entsorgt, deren Inhalt turnusmäßig abzufahren ist.

Das Wohngebäude weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 72,23 m auf und umfasst im derzeitigen Bestand 3 Zimmer, Küche, Diele/Flur, Windfang, Badezimmer und teilumbaute und gedeckte Terrasse sowie einen Massivschuppen-Anbau als unbeheizten Hauswirtschaftsraum nebst Toilettenraum mit einer anrechenbaren Nutzfläche bei hälftigem Ansatz von 4,86 m<sup>2</sup> Nfl. - lediglich der Schlafzimmer-Anbau weist eine Unterkellerung allerdings mit unzureichender Stehhöhe und steiler Steige aus dem Flur über eine Bodenluke auf. Der Dachraum als unbeheizter Rohdachboden mit ausreichender Stehhöhe unter dem First ist lediglich über eine Anstalleiter und provisorische Bodenluke zugänglich.

Die merkantil anrechenbare Gesamt-Wohn-/Nutzfläche beträgt für das Gebäude ca. 77,09 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen eine Garage und ein Carport für jeweils 1 PKW zur Verfügung. Außerdem sind nachrangige Nebengelasse vorhanden.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus und dem Massivschuppen-Anbau sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor.

Nachteilig ist die Wohnlage in der Siedlung als sogen. Erholungsanlage ohne geltendes Bau-recht für das hier betroffene Grundstück an zwei nicht öffentlich gewidmete Privatstraßen des Landes Berlin ohne ausreichende Breite und Befestigung als sogen. Buckelpisten mit Lärmbe-lastungen durch die im Nahbereich verlaufende Hauptverkehrsstraße (B96a) mindestens bei entsprechenden Witterungslagen. Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine einfache dezentrale Wohnlage in absoluter Stadtrandlage mit vergleichsweise nachteiliger Nachversorgungslage und ausreichender sozialer und technischer Infrastruktur in einem hete-rogenen baulichen Umfeld mit freistehenden Einfamilienhäusern und Wohnlauben etc. in einem Bereich einer früheren Kleingartenanlage.



- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus weist bzgl. des äußeren Erscheinungsbildes einen insgesamt gepflegten Eindruck auf, der allerdings durch die stark mit Feuerholzlägern auf dem Grundstück und der extrem starken Überbauung ohne nennenswerte Freiflächen deutlich getrübt wird.

Tatsächlich ist der Innenausbau bereits insgesamt zeitgerecht und gut erhalten, wobei die handwerkliche Eigenleistung der Ausbaumaßnahmen partiell durchaus erkennbar bleibt.

Insbesondere die Nebengelasse bzgl. Carport, Garage und Holzschuppen etc. weisen deutlich auf die Durchführung von Selbsthilfemaßnahmen hin.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer weiteren Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses ggf. zukünftig lediglich noch mit genehmigungsfähiger Nutzung als Wochenendhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersteher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 05. Dezember 2023 festgestellt.

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

- 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 20.07.2023 zur Verfügung gestellt.

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



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

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

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

## 2. Bodenwert

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

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

gebildet worden.

Das Grundstück Heidekrautbahnring 71 (Flurstück 326) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 80,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Sonderbauflächen mit Bebauung durch Wochenendhäuser ohne Festlegung des Maßes einer baulichen Nutzung aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt auch in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 5 % zu mindern und mit rd. 76,00 €/m<sup>2</sup> 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 für Wochenendhausgrundstücke zulässige bauliche Ausnutzung (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 326) mit einer Fläche von 493 m<sup>2</sup> ergibt sich hiernach wie folgt:

493,00 m <sup>2</sup> x 76,00 €/m <sup>2</sup>	=	37.468,00 €
	rd.	37.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge nach BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten. Das Grundstück liegt an einer Privatstraße - insofern können für das Grundstück keine Erschließungskosten erhoben werden.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das fiktive Einfamilien- bzw. Wochenendhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 80,00 €/m<sup>2</sup> ohne Festlegung des Grades einer baulichen Nutzung des Grundstücks zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Grundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

493,00 m <sup>2</sup> x 80,00 €/m <sup>2</sup>	=	39.440,00 €
	rd.	39.000,00 €

### 3. Sachwert

Für das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilien- bzw. Wochenendhaus ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01. 2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des Objektes (fiktives Einfamilien- bzw. Wochenendhausgrundstück) gemäß § 35 ImmoWertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2022 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 30.06.2022) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Heidekrautbahnring 71 (Flurstück 326) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:



- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den 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 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) bzw. ImmoWertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:



Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 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 <sup>2</sup> BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.02 (NHK 2010) (freistehendes teilunterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Dachgeschoss nicht ausgebaut)	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €

#### Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	193,20 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	126,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	92,40 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	92,40 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	92,40 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	42,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	75,60 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	75,60 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 840 €/m <sup>2</sup> BGF =	<u>50,40 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe)

840,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp ohne Ausbau des Dachgeschosses mit Berücksichtigung der BGF für den Dachraum trotz fehlender Volltreppe gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.02 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1½-geschossige, teilunterkellerte Gebäude ohne ausgebautem Satteldach 840,00 €/m<sup>2</sup> ./. 5 % = 798,00 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.  
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.02) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:



$$178,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 798,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 142.044,00 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2022 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 163,4 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 147,2 % bzw. im November 2023 auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 %, was einer Steigerung von 9,6 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für Mai 2022 mit 147,2 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 90,0 % x 1/100 = Faktor 1,110 → Index Mai 2022 (Basis 2015 = 100 %) mit 147,2 % x Faktor 1,110 = 163,39 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2022 ist gemäß GAA-Model insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$142.044,00 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 232.085,69 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 73 Jahre bei Baujahr des Gebäudestamms vermtl. 1950) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 73 Jahren bzw. dem Baujahr vermtl. 1950 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig 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. 73 Jahren bzw. dem Baujahr 1950 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit (GND-RND)/GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 40 Jahre)/80 x 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:



Wochenendhausgrundstück Heidekrautbahnring 71 in 13159 Berlin-Blankenfelde (Bezirk Pankow)

232.085,69 € - 50,0 % = 116.042,84 €

zzgl. Bodenwert des Grundstücks  
mit Richtwertansatz zum 01.01.2022  
493,00 m<sup>2</sup> x 80,00 €/m<sup>2</sup> (s.o.)

39.440,00 €  
155.482,84 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05. 2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Pankow, Spandau, Zehlendorf und Hohenschönhausen (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grundstückssachwert von 100.000,00 € mit 1,44 und bei einem Grundstückssachwert von 200.000,00 € mit 1,59 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 155.482,84 € interpoliert mit

1,523

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1949 bis 1970:	./.	0,255
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:		0,000
abzgl. Abschlag für einfache stadträumliche Wohnlage:	./.	0,037
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):		<u>0,000</u>
		1,231

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

155.482,84 € x 1,231 = 191.399,37 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Carports, der Garage, des Holzschuppens, des Gewächshauses und gedeckten Feuerholz-Unterstands, der gedeckten Terrasse und der gepflasterten Freiflächen in Höhe von rd. 20.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 11.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -2.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 10.000,00 €:

rd. 191.000,00 €



Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Carports, der Garage, des Holzschuppens, des Gewächshauses und gedeckten Feuerholz-Unterstands, der gedeckten Terrasse und der gepflasterten Freiflächen in Höhe von rd. 20.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 11.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -2.000,00 € (37.468,00 € ./ 39.440,00 € = -1.972,00 € bzw. -2.000,00 €), bzgl. des Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 10.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilien- bzw. Wochenendhaus bebaute Grundstück mit 191.000,00 € + 20.000,00 € + 11.000,00 € ./ 2.000,00 € ./ 10.000,00 € = 210.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 326) 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.-Maßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
72,23 m <sup>2</sup> x 10,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	8.667,60 €
anrechenbare Nutzfläche (Hauswirtschaftsraum)		
4,86 m <sup>2</sup> x 5,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	291,60 €
separate Einzelgarage mit 1 PKW-Stellplatz		
1 PKW-Stpl. x 80,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	960,00 €
gedeckter PKW-Stellplatz (Carport)		
1 PKW-Stpl. x 40,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>480,00 €</u>
		10.399,20 €

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. 17,6 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,98 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		10.399,20 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.830,26 €</u>
Reinertrag:		8.568,94 €

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2023 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 493 m<sup>2</sup> auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes mit Gebäudestamm als Wohnlaube aus der Nachkriegszeit bzw. vermtl. dem Jahre 1950 sowie unter Berücksichtigung der sukzessiven Erweiterung über die vergangenen Jahrzehnte mit in den letzten rd. 20 Jahren und zuletzt vor 3 bis 5 Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen und bereits insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard sowie ca. 72,23 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche incl. anteiliger Terrassenfläche mit zweckmäßiger Grundrisskonfiguration trotz Zugang der Küche ausschließlich über das Wohnzimmer und nur kleiner Kellerfläche ohne ausreichende Kopfhöhe, lediglich vorhandenem Rohdachboden ohne Eignung für einen Ausbau zu Wohnzwecken aber Verfügbarkeit eines Massivschuppen-Anbau mit einem allerdings nicht beheizbarem Hauswirtschaftsraum nebst Toilettenraum mit ca. 4,86 m<sup>2</sup> anrechenbarer wohnflächenäquivalenter Nutzfläche bzw. insgesamt anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche von 77,09 m<sup>2</sup> sowie Verfügbarkeit einer kleinen Garage und eines geräumigen Carports für je 1 PKW auch in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen einfachen Wohnlage mit nachteiliger Versorgungslage und ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings absoluter Stadtrandlage bei zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter des Gebäudestamms vermtl. von 73 Jahren auch in Ansehung des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche gemäß BGB unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag: 8.568,94 €  
abzgl. Bodenwertverzinsung:



37.468,00 € x 2,5 %	./.	<u>936,70 €</u>
		7.632,24 €

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 73 Jahren (Baujahre ab 1949 - Gebäudestamm hier: 1950) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Inst.-Maßnahmen s.o.) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 25,1.

7.632,24 € x 25,1	=	191.569,22 €
	rd.	192.000,00 €

Der Ertragswert des fiktiven Einfamilien- bzw. Wochenendhausgrundstücks Heidekrautbahnring 71 (Flurstück 326) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		192.000,00 €
Bodenwert:		<u>37.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		229.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Inst.-Aufwands:	rd. ./.	<u>10.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		219.000,00 €
	rd.	220.000,00 €

## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des fiktiven Einfamilien- bzw. Wochenendhausgrundstücks Heidekrautbahnring 71 (Flurstück 326) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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



Eine weitere Marktanpassung des marktangepassten Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 191.000,00 € ist nicht geboten - der Sachwert in Höhe von 191.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 29.000,00 € respektive zusammen rd. 220.000,00 € (ohne Inst.-Aufwand) liegt insoweit mit ca. 3,9 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 229.000,00 € (ohne Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 191.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.645,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 72,23 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 2.480,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 77,09 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie rd. 1.345,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 142,25 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche incl. Dachraum gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 18,4-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 10.399,20 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1949 bis 1970 bei Grundstücksflächen von 457 m<sup>2</sup> bis 941 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 687 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 70 m<sup>2</sup> bis 211 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 134 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.416,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 6.837,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 4.548,00 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 109 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.567,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 7.584,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 5.308,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950 bis 1989 in einer Spanne von 340.000,00 € (rd. 2.430,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 490.000,00 € (rd. 3.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 415.000,00 € (rd. 2.965,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 650 m<sup>2</sup> mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (frei verfügbare bzw. bezugsfreie) fiktive Einfamilien- bzw. Wochenendhausgrundstück u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen



Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/ Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 44,3 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 72,23 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 25,8 unter dem unteren Rahmenwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 77,09 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 30,5 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 72,23 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 8,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 10,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 77,09 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 2,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 16,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1989 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 72,23 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 17,7 % unter und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 77,09 m<sup>2</sup> ca. 22,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Carports, der Garage, des Holzschuppens, des Gewächshauses und gedeckten Feuerholz-Unterstands, der gedeckten Terrasse und der gepflasterten Freiflächen in Höhe von rd. 20.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 11.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -2.000,00 € und aufgrund des Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 10.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 191.000,00 € + 20.000,00 € + 11.000,00 € ./ 2.000,00 € ./ 10.000,00 € = 210.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 1.475,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 142,25 m<sup>2</sup> wGF bzw. rd. 2.910,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 72,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. rd. 2.725,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 77,09 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und das 20,2-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 10.399,00 €/a.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 (Flurstück 326) in 13159 Berlin-Blankenfelde (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 05. Dezember 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

210.000,00 €  
=====

(i.W. zweihundertzehntausend Euro)

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

#### **D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN**

Zu a)

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

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

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenkontaminationen über den 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)

Eine Vermietung des fiktiv hier betroffenen fiktiven Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 326) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird weitgehend durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 1 b) als Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens eigengenutzt. Allerdings ist noch ein Zimmer durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 1 a) als Antragstellerin zu Lagerzwecken genutzt und dem Vernehmen für den Besitzer des Grundstücks und Wohngebäudes seit 3 Jahren nicht zugänglich. Das Zimmer wurde lt. Auskunft auch seither durch die Miteigentümerin des Grundstücks nicht aufgesucht.

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

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - es handelt sich hier um ein vermtl. bzgl. des Gebäudestamms als Wohnlaube im Jahre 1950 errichtetes Ge-



bäude - spätere Mod./Inst.-Maßnahmen in weitgehendem Umfang Anfang der 2000er Jahre und in den letzten 3 bis 5 Jahren wurden nach Sachlage freifinanziert durchgeführt.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt, s.o.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

Zu f)

Ein Energieausweis konnte seitens der Grundstückseigentümer auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Zu g)

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus mit dem Gebäudestamm als einfache Wohnlaube vermtl. aus dem Jahre 1950 weist einen insgesamt bereits zeitgerechten Ausbau u.a. mit Kunststoff-Isolierglasfenstern, teilweise elektr. Fußbodenheizung, eine verstärkte Elektroanlage mit 2 Elektro-Durchlauferhitzern, eine moderne Badezimmerausstattung als Duschbadezimmer und eine zeitgerechte U-förmige Einbauküche, Elektro-Konvektoren, die allerdings defekt sein sollen, sowie eine Beheizung über einen Kaminofen im Wohnzimmer für das gesamte Gebäude auf, wobei das Schlafzimmer dem Vernehmen nach kalt bleibt. Die Fassaden weisen ein Wärmedämmverbundsystem mit allerdings erst 5 cm starke Polystyrol-Hartschaumdämmung auf. Die Dachdämmung dürfte gleichfalls noch unzureichend sein.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das Netz sowie über eine Tiefbrunnen. Abwasser wird über eine Sammelgrube entsorgt, deren Inhalt turnusmäßig abzufahren ist.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus und dem Massivschuppen-Anbau sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor.

Nachteilig ist die Wohnlage in der Siedlung als sogen. Erholungsanlage ohne geltendes Baurecht für das hier betroffene Grundstück an zwei nicht öffentlich gewidmeten Privatstraßen des Landes Berlin ohne ausreichende Breite und Befestigung als sogen. Buckelpisten mit Lärmbelastungen durch die im Nahbereich verlaufende Hauptverkehrsstraße (B96a) mindestens bei entsprechenden Witterungslagen. Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine einfache dezentrale Wohnlage in absoluter Stadtrandlage mit vergleichsweise nachteiliger Nachversorgungslage und ausreichender sozialer und technischer Infrastruktur in einem heterogenen baulichen Umfeld mit freistehenden Einfamilienhäusern und Wohnlauben etc. in einem Bereich einer früheren Kleingartenanlage.

Zu h)

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Kleingartennutzung der Grundstücke im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor und ist nach Auskunft der zuständigen Behörde nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück befindet sich insoweit nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern in einem sogen. Außenbereich - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 35 BauGB.



Der bauliche Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist generell von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören.

Bauvorhaben sind auf dem hier betroffenen Grundstück nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich und bedürfen eines aufwendigen Prüfverfahrens - zulässig wären nur privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB, sonstige Vorhaben im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB oder begünstigte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB.

Auch wenn das betreffende Flurstück (früher Parzelle 231) ein eigenständiges Grundstück ist und bisher ggf. legal zu Wohnzwecken genutzt wurde, waren und sind bauliche Veränderungen wegen der Lage im Außenbereich generell genehmigungspflichtig. Ob das bei allen Gebäuden auf dem Grundstück in der Vergangenheit immer beachtet wurde, ist seitens des zuständigen Fachbereich Stadtplanung nicht bekannt und sollte vor Veräußerung geprüft werden, da ein Erwerber das Risiko einer möglichen Abrissverfügung für „Schwarzbauten“ übernehmen müsste. Tatsächlich existiert nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes vom 05.12.2023 weder in der elektronischen Akte noch im Bauaktenarchiv eine Baugenehmigung zu den bestehenden baulichen Anlagen auf dem Grundstück, womit alle vorhandenen baulichen Anlagen auf dem betrachteten Grundstück nach Angabe der zuständigen Behörde als rechtswidrig zu bewerten sind.

Nach Mitteilung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 20.11.2023 ist das hier betroffene Grundstück Bestandteil der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“. Die Anlage weist nach Angabe der zuständigen Behörde in weiten Teilen nicht die bauordnungs- und planungsrechtlich erforderliche Erschließung auf. Es fehlt hiernach bereits an der öffentlichen Widmung der Straßen und Wege. Entsprechend handelt es sich nach Auskunft des Stadtplanungsamtes bei dem Heidekrautbahnring auch um keine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche. Zudem fehlen nach Auskunft der Behörde u.a. erforderliche Straßen- und Wegebreiten einschließlich eines Ausbaus mit Wende- und Ausweichmöglichkeiten sowie eine Straßenbeleuchtung, eine Straßenentwässerung und Gehwege.

Da sich die Wege und Straße im Eigentum des Landes Berlin befinden, versucht man seit geraumer Zeit ein Konzept für eine städtebauliche Entwicklung der Erholungsanlage „Schildow-Waldeck“ zu erarbeiten - allerdings stagniert die diesbzgl. Entwicklung in den letzten Jahren.

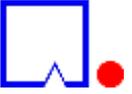
Aus den vorgenannten Gründen ist nach Angabe des zuständigen Stadtplanungsamtes voraussichtlich die verkehrliche Erschließung im planungsrechtlichen Sinn für das hier betroffene Grundstück nicht gegeben.

Sämtliche auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude bzw. baulichen Anlagen sind nach Sachlage bauaufsichtlich nicht genehmigt und stellen insoweit sogen. „Schwarzbauten“ dar, die grundsätzlich zurückzubauen sein dürften.

Der Erwerb des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 326) als ehemalige Parzelle 231 durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer erfolgte nach vorliegendem Grundbuch im Jahre 2003, so dass davon auszugehen ist, dass der aktuelle bauliche Bestand zu diesem Zeitpunkt bereits zu einem erheblichen Teil vorgelegen hat.

Dennoch sind der bauliche Bestand und die offenbar gegenwärtig vorliegende Nutzung zu Dauerwohnzwecken ohne Meldemöglichkeit als 1. Wohnsitz beim zuständigen Einwohnermeldeamt bei hier vorliegendem Außenbereich gemäß § 35 BauGB als unzulässig einzustufen. Tatsächlich sind aber beide Grundstückseigentümer auf dem hier betroffenen Grundstück mit dem 1. Wohnsitz auf dem Grundstück polizeilich gemeldet, was auch bei einer evtl. späteren Ausweisung als Wochenendhausgebiet auf dem Grundstück melderechtlich nicht zulässig wäre.

Insoweit ist für einen Erwerber des Grundstücks in Zukunft eine weitere Nutzung als Wohngrundstück nicht und stattdessen eine Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen. Ggf.



ist ein Rückbau der ungenehmigten baulichen Erweiterungen bis auf den Gebäudestamm als Wochenendlaube ausreichend, wobei eine umfassende Revitalisierung des Gebäudes erforderlich ist.

Für die auf dem Grundstück als ehemalige Parzelle des Kolonie- und Erholungsareals vorhandene bauliche Anlage mit einer Grundfläche von > 24 m<sup>2</sup> kann nach diesseitiger Einschätzung vermtl. kein Bestandsschutz angenommen werden.

Tatsächlich geht der Bestandsschutz grundsätzlich verloren durch Funktionsverlust des Gebäudes als Wohnlaube durch unzulässige Umnutzung zu Dauerwohnzwecken sowie durch Veränderung des ursprünglichen Bestandes in der Substanz oder durch Abriss oder durch längeren Leerstand.

Im hier vorliegenden Fall treffen neben dem geltenden Baurecht hinsichtlich der unzulässigen Überbauung bzw. Überausnutzung weitere Komponenten zu, die einen Bestandschutz ausschließen.

Bei dem hier betroffenen Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

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.

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

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

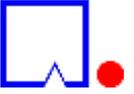
Für das hier betroffene Grundstück sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

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

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

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

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 10.01.2024 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 12. Januar 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Schildower Straße nach Nord-Westen mit Lage der Einmündung des Heidekrautrings auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Schildower Straße nach Süd-Osten mit Lage der Einmündung des Heidekrautrings auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Schildower Straße nach Westen auf die Einmündung des Heidekrautrings in die Schildower Straße und Lage des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 mit aufstehendem Wohngebäude (Pfeil)



Blick aus dem Heidekrautbahnring nach Westen mit Lage des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 mit aufstehendem Wohngebäude (Pfeil)



Blick aus dem Heidekrautbahnring nach Westen mit Straßengabel zum Waldeckkarree rechts und Heidekrautbahnring links im Bild sowie Lage des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 mit aufstehendem Wohngebäude (Pfeil)



Blick aus dem Heidekrautbahnring nach Süd-Westen mit Straßengabel zum Waldeckkarree rechts und Heidekrautbahnring links im Bild sowie Lage des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick in den Heidekrautbahnring nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite nebst aufstehendem Wohngebäude (Pfeil)



Blick in den Heidekrautbahnring nach Westen mit Lage des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite nebst aufstehendem Wohngebäude (Pfeil)



Blick in den Heidekrautbahnring nach Westen mit Lage des Grundstück Heidekrautbahnring 71 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite nebst aufstehendem Wohngebäude



Blick aus dem Heidekrautbahnring nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Heidekrautbahnring 71 aufstehenden Wohngebäudes



Blick aus dem Heidekrautbahnring nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Heidekrautbahnring 71 aufstehenden Wohngebäudes



Blick in den Heidekrautbahnring nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Heidekrautbahnring nach Norden mit straßenseitiger Front des Grundstücks Heidekrautbahnring 71



Blick aus dem Heidekrautbahnring auf die Zugangspforte in der zum Heidekrautbahnring orientierten straßenseitigen Front des Grundstücks Heidekrautbahnring 71



Blick über die Eingangspforte vom Heidekrautbahnring aus auf die Hauszuwegung mit anbindendem Wohngebäude und gedecktem Unterstand als sogen. Wintergarten vor der Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Heidekrautbahnring 71 aufstehenden Wohngebäudes



Blick über die Eingangspforte vom Heidekrautbahnring aus auf die süd-östliche Giebelseite des Gebäudestamms mit davor belegenem unterkellerten Anbau an den Gebäudestamm des auf dem Grundstück Heidekrautbahnring 71 aufstehenden Wohngebäudes



Blick aus dem Heidekrautbahnring auf die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 mit dahinter aufgehendem unterkellertem Anbau an den ursprünglichen Gebäudestamm



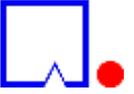
Blick aus dem Heidekrautbahnring über die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 hinweg auf die rechte bzw. nord-östliche Grundstücksgrenze mit unmittelbar dahinter anbindender Nachbarbebauung - links im Bild Anbau an den Gebäudestamm



rückwärtige Front des Grundstücks Heidekrautbahnring 71 mit Garage- und Carport-Zufahrt von der das Grundstück gleichfalls anbindenden Straße „Waldeckkarree“ aus.



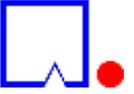
Blick aus der Straße „Waldeckkarree“ nach Süd-Osten mit Garage rechts im Bild sowie Carport mit im Bild offenem Rolltor auf dem Grundstück Heidekrautbahnring 71 und aufstehendem Wohngebäude mit nord-westlicher Giebelseite im Hintergrund



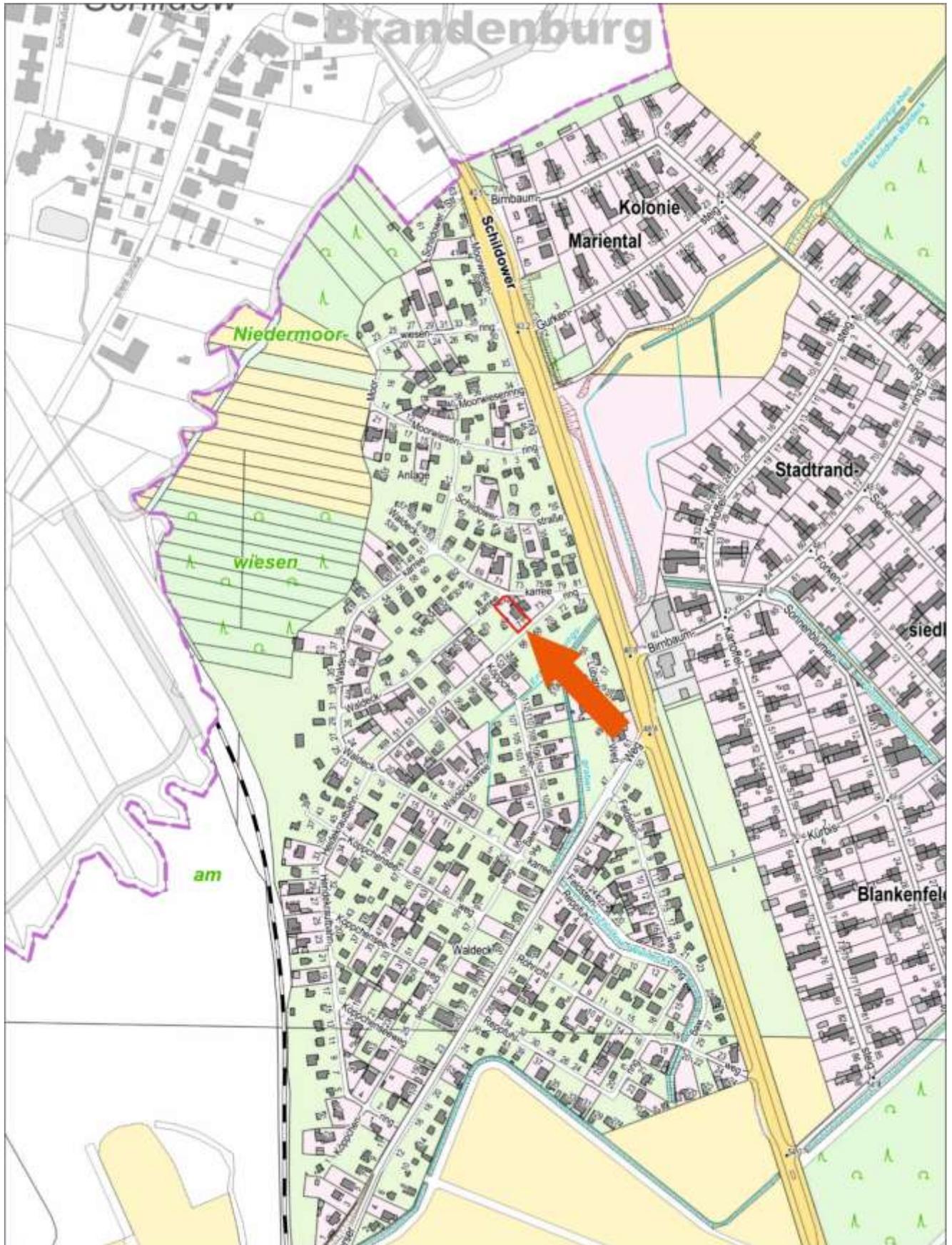
## F. ANLAGEN



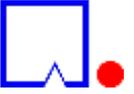
Flurkarte (fis-broker)



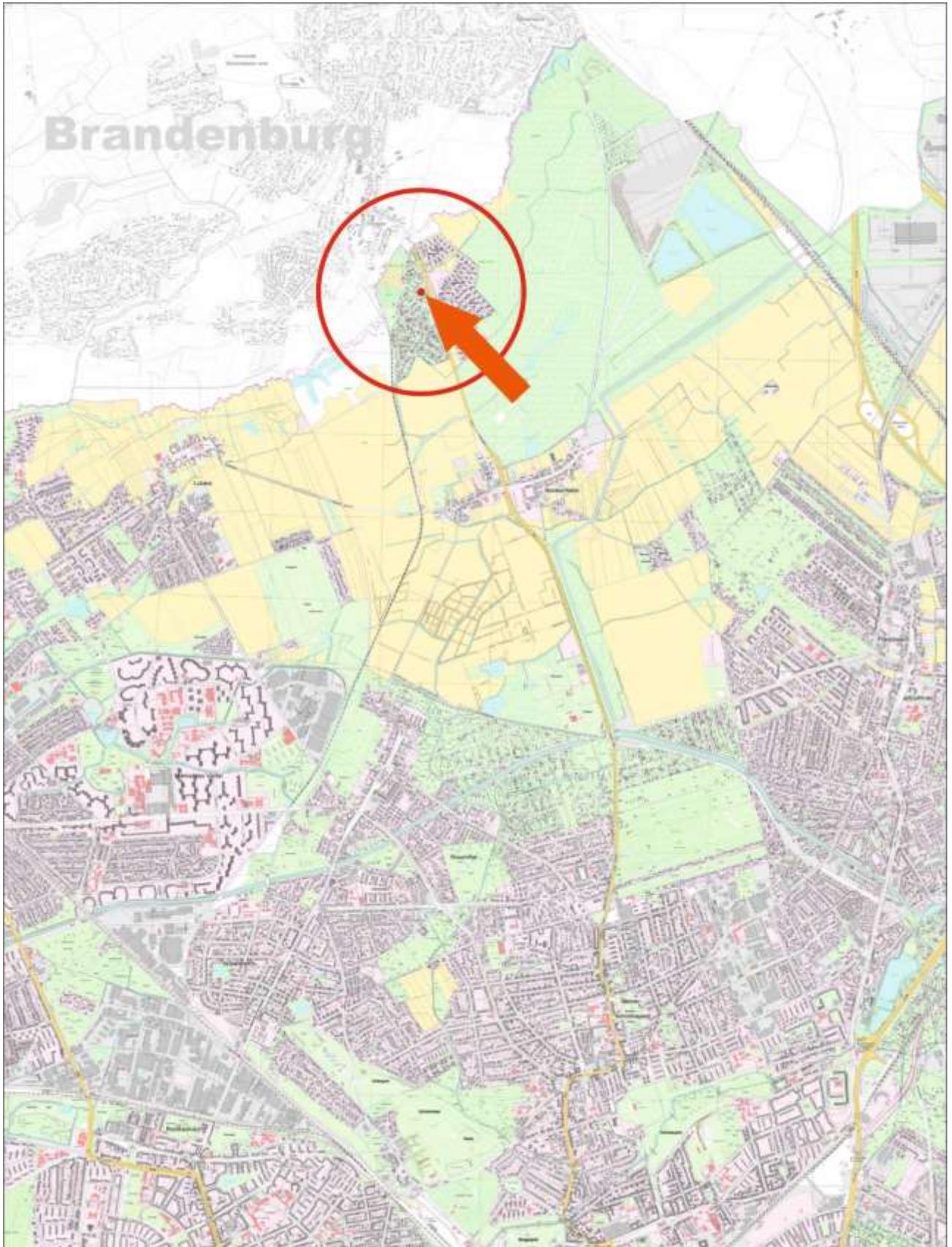
Wochenendhausgrundstück Heidekrautbahnring 71 in 13159 Berlin-Blankenfelde (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Wochenendhausgrundstück Heidekrautbahnring 71 in 13159 Berlin-Blankenfelde (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin (fis broker)