



Gutachten Nr. 10374

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

Kernerstraße 6A, Streckfußstraße 11A (Flst. 22)

in

13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Weißensee - Blatt 16123 N-



Eckgrundstück Kernerstr. 6A/Streckfußstr. 11A



Grundstücksfront zur Streckfußstraße



zur Kernerstraße orientierte Gebäudefront



Flurkarte (Grundstück Streckfußstr. 11A u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 20/23

Verkehrswert:

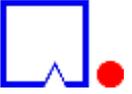
700.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

09.04.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	33
6. Objektbeurteilung	41
C. Bewertung	43
1. Bewertungsgrundlagen	43
2. Bodenwert.....	45
3. Sachwert.....	46
4. Ertragswert.....	50
5. Verkehrs-/Marktwert	53
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	55
E. Fotoseiten.....	60
F. Anlagen	A1

5 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 Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A (Flurstück 22) in 13125 Berlin-Karow handelt es sich um ein Eckgrundstück mit aufstehendem freistehendem 1½-geschossigem unterkellertem konventionell als Mauerwerkbau errichtetem Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach nebst Spitzboden als Rohdachboden aus dem Jahre 1938 mit ursprünglicher Koks-Zentralheizung und Entwässerung über Sammelgrube. Bauliche Erweiterungen erfolgten in den Jahren 1947/1948 und 1952 sowie 2002 u.a. mit Erweiterung einer Dachgaube und 2006 mit der Erweiterung der ehemaligen Veranda als Wohnraum um ein sogen. Pflanzenhaus quasi als Wintergarten mit anbindender Außentreppe. 2004 erfolgte die Errichtung der derzeit vorhandenen Grenzgarage - die rückwärtige Erweiterung der Grenzbebauung um einen gedeckten Unterstand und ein tatsächliches sogen. Pflanzenhaus erfolgte ohne bauaufsichtliche Genehmigung vermtl. im Jahre 2006/2007.

Der Anschluss an die Schmutzwasser-Straßenkanalisation erfolgte im Jahre 1994 - der Anschluss an das Frischwassernetz erfolgte vermtl. bereits im Zuge der Errichtung des Gebäudestamms Ende der 1930er Jahre.

Der Einbau einer Gas-Zentralheizung mit Gasheizkessel nebst zentraler Warmwasserversorgung und zeitgemäßen Heizkörpern sowie Unterputzinstallation der Vor- und Rücklaufleitungen erfolgte bereits 1990. Die ursprünglichen Fenster wurden Mitte der 1990er Jahre gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht. Weitere Modernisierungen u.a. bzgl. der Küchen- und Sanitärausstattung erfolgten in den 1990er und Anfang der 2000er Jahre.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 5½ Zimmer, Küche, Diele, Flur, Windfang, Badezimmer, Toilettenraum und Balkonterrasse sowie einen Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang über Bodenluke und Anstalleiter sowie ein Kellergeschoss mit eingehaustem Kellertreppenabgang und Sperrtür zum Erdgeschoss mit Diele nebst Sperrtür zu einem Windfang mit separatem Zugang aus dem Freien über eine innenliegende Kellertreppe, einem Multifunktionsraum als Heizungs- und Hauswirtschaftsraum u.a. mit Dusche, 2 wohnraumgleich ausgebauten Räumen u.a. als Kaminzimmer und einem Toilettenraum sowie 2 separat zugänglichen Werkstatträumen.

Zusätzlich weist das Anwesen eine gedeckte Freisitzfläche unmittelbar am Wohnhaus sowie ein separates massiv umbautes Pflanzenhaus, einen gedeckten Unterstand und eine Garage für 1 PKW als Grenzbebauung auf.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A (Flurstück 22) mit aufstehendem Einfamilienhaus und Nebengebäuden weist eine Größe von 648 m² auf. Bei den das Grundstück anbindenden Verkehrsanlagen handelt es sich um öffentliche Straßen innerhalb einer 30 km/h-Zone. Erschließungskosten können nach diesseitiger Einschätzung



nicht mehr erhoben werden - diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Die Lage ist nach örtlichem Eindruck überwiegend ruhig. Bei entsprechenden Witterungslagen liegen allerdings Störungen durch Gleis- und Autobahnverkehr aus der weiteren Umgebung vor. Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind auch in Ansehung der dezentralen Stadtlage ausreichend. Es handelt sich gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel auch in Ansehung des sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verbesserten baulichen Umfeldes um eine mittlere, aber hiernach lärmbelasteten Wohnlage.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches ist eine Grunddienstbarkeit bzgl. einer Fäkalienammelgrube mit diesbzgl. Sammelgruben-Einleitungsrecht für das nord-westlich angrenzende Nachbargrundstück ausgewiesen. Tatsächlich sind die Grundstücke aber seit 1994 bereits an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum angeschlossen, so dass die Grube als Schmutzwassergube nicht mehr zulässig ist - das Mitbenutzungsrecht ist insoweit nach Sachlage obsolet und nach diesseitiger Auffassung löschungsfähig.

Eine Baulasteintragung zulasten des Grundstücks ist nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das Wohngebäude weist nach zuletzt vor rd. 20 bis 30 Jahren sukzessive und umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit baulichen Veränderungen bzw. durchgeführter Neueindeckung des Daches im Jahre 2002 nebst Vergrößerung einer Gaube und Einbau von liegenden Fenstern, Kunststoff-Isolierglasfenstern u.a. mit elektrisch betriebenen Rollläden u.a. auch im Dachgeschoss, Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung und überwiegend modernen Sanitärausstattungen nebst Ver- und Entsorgungsmedien etc., weitgehender Erneuerung der Elektroinstallationen sowie Verfügbarkeit einer Kaminfeuerstelle in einem wohnraumgleich ausgebauten Teil des Kellergeschosses einen insgesamt bereits zeitgerechtem Ausbaustandard auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens der Verfahrensbeteiligten nicht vor.

Gemäß dem seitens der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Verkehrswertgutachten Nr. 210531/1 der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing (FH) Claudia Seufert vom 25.06.2021 ergibt sich die Wohnfläche für das Erdgeschoss des Wohngebäudes mit 91,50 m² und für das Dachgeschoss mit 58,72 m², wobei die Balkonterrasse mit dem Faktor 0,5 ermittelt wurde. Die Gesamtwohnfläche ergibt sich hiernach mit 150,22 m².

Zusätzlich ist in dem vorliegenden Gutachten die Kellerfläche incl. des unbeheizten Windfangflurs mit 59,20 m² ausgewiesen. Die Gesamtwohn-/Nutzfläche ergibt sich hieraus mit 209,42 m² ohne die separate Werkstattfläche im Kellergeschoss mit einer Fläche von geschätzten 20,00 m².

Eine Ausweisung der Spitzbodenfläche als Rohdachbodenfläche liegt nicht vor.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23, Seite 49) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) bei allen Einfamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 204,09 m² ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/



2023) mit $204,09 \text{ m}^2 \times 81 \% = 165,31 \text{ m}^2$ - die gemäß vorliegendem Gutachten aus dem Jahre 2021 ermittelte Wohnfläche von $150,22 \text{ m}^2$ liegt insoweit ca. 9,1 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 10,0 % über der gemäß Wohnflächenermittlung liegenden Wohnfläche.

Nach Plausibilisierung der vorliegenden Angaben zur Wohnfläche anhand der diesseitig ermittelten Geschossfläche des Gebäudes wird die Wohnflächenangabe als der Größenordnung nach noch als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde gelegt - die Abweichung liegt im Rahmen der nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Wohnflächenabweichungen.

Die wohnflächenäquivalente und wohnraumgleich ausgebaute und beheizte Hobbyfläche im Kellergeschoss ergibt sich insoweit mit ca. $31,00 \text{ m}^2$ ohne Hauswirtschafts- bzw. Multifunktionsraum, Flur und Kellerwindfang.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 22) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus stehen dem Vernehmen nach seit 2020 leer - die bisherige Grundstückseigentümerin ist nach Sachlage am 04.01.2021 verstorben, soll aber zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in dem Haus gewohnt haben.

Eine Betreuung des Objektes liegt seit dem Leerstand des Wohnhauses vor - insbesondere eine Frostwächterheizung ist dem Vernehmen nach in der kalten Jahreszeit in Betrieb.

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

- **Erhaltungszustand:**

Das Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden u.a. mit Garage macht trotz vorliegender Mängel aufgrund der vor rd. 20 bis 30 Jahren durch die Familie der bisherigen Grundstückseigentümerin bzw. der Erben des Grundstücks vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen insgesamt gut gepflegten Eindruck. Substanzielle Mängel oder Schäden waren anlässlich des Ortstermins nicht erkennbar, wobei allerdings die Außenwanddurchfeuchtungen im Kellergeschoss ein dringendes Sanierungserfordernis darstellen.

Zusätzlich sind kleinere Mängel zu verzeichnen - außerdem sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Gebäudehülle und der Heizwärme- und Warmwasserversorgung bei hier vorhandener Gas-Zentralheizung nach diesseitiger Auffassung geboten.

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

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung lediglich ein vergleichsweise kleiner Mod.-/Inst.-Aufwand vor, für den ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. $45.000,00 \text{ €}$ im Verkehrswert berücksichtigt ist. Energetische Modernisierungen bzgl. regenerativer Energien der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Verkehrswert am 09.04.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

700.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 04.03.2024 mit Verfügung vom 05.03.2024 sowie Posteingang am 12.03.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Kernerstraße 6A, Streckfußstraße 11A (Flurstück 22) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 20/23
- **Wertermittlungsstichtag:**
09. April 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
09. April 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 09.04.2024
anwesend:
 - die Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Antragsgegnerin gemäß Nr. 1 des Beschlagnahmebeschlusses in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Ehegatte der Antragsgegnerin gemäß Nr. 1 des Beschlagnahmebeschlusses in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Antragsgegnerin gemäß Nr. 2 des Beschlagnahmebeschlusses in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus sowie die Nebengebäude konnten anlässlich des Ortstermins durch die anwesenden Erbinnen bzw. Eigentümerinnen des Grundstücks zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes und des Grundstücks treffen konnte - die außerdem auf dem Grundstück belegene separate Grenzgarage, ein gleichfalls massives Gartenhaus und ein gedeckter Unterstand als jeweilige Grenzbebauung waren anlässlich des Ortstermins gleichfalls zugänglich.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee, Blatt 16123 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
364, 22 (648 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
648 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Kernerstraße 6A, Streckfußstraße 11A (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Der jeweilige Eigentümer von Berlin-Karow Blatt 2046 darf die Sickergrube des Grundstücks Berlin-Karow Blatt 597 in der üblichen Weise und in dem üblichen Umfang benutzen und hat das Zuleitungsrecht dazu mit der Maßgabe, dass Schäden an der Zuleitung zur Sickergrube derjenige beseitigt, an dessen Leitungsteil der Schaden entsteht. Etwa entstehende Schäden an der Sickergrube werden je zur Hälfte vom Eigentümer des dienenden und dem des herrschenden Grundstücks bezahlt. Die Entleerungskosten gehen je zur Hälfte. Eingetragen am 07.02.1941.
Dieses Recht ist im Grundbuch von Berlin-Karow Blatt 2064 im Bestandverzeichnis unter Nr. 2 vermerkt am 07.02.1941 - umgeschrieben am 04.07.2001.

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 18.10.2023.

(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 Eckgrundstücks mit dem Flurstück 22 ist in seiner Grundform rechteckig und weist lediglich im Bereich der nördlichen Grundstücksecke entlang der rechtwinklig zur Kernerstraße verlaufenden nord-westlichen Grundstücksgrenze nach ca. 20,80 m vom Straßenraum



aus eine Einkofferung nach Osten um ca. 4,00 m unter einem Winkel von ca. 33° auf. Der weitere Verlauf der linken bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze setzt sich hiernach nunmehr um ca. 2,15 m versetzt gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum der Kernerstraße über eine Länge von ca. 9,00 m fort. Die abgewinkelte Länge der nord-westlichen Grundstücksgrenze beträgt insoweit ca. 33,80 m.

Die Straßenfrontlänge zur Kernerstraße beträgt nach vorliegenden Planunterlagen ca. 20,40 m und die Straßenfrontlänge zur Streckfußstraße ca. 32,55 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zur Streckfußstraße ca. 18,25 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,6 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Eckgrundstücks sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus und Nebengebäuden entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze u.a. als bauaufsichtlich nicht genehmigtes Gartenhaus nebst gedecktem Unterstand und genehmigter Grenzgarage mit einer Gesamtlänge der Grenzbebauung von ca. 12,75 m bei einem Abstand der Garage zur Straße von ca. 5,50 m zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Der Grenzabstand des Einfamilienhauses auf die nord-westliche Grundstücksgrenze beträgt im linken Bauwich auf Höhe der Terrassenüberbauung mit einem Zimmer und darüber belegener Balkonterrasse sowie der Veranda-Überbauung respektive der darüber ursprünglich belegenen Balkonterrasse mit davor belegendem „Wintergarten“ ca. 3,12 m.

Die Tiefe des Gartens vor dem Einfamilienhaus zur Kernerstraße beträgt ca. 10,40 m und die Vorgartentiefe an der Hauseingangsfront des Einfamilienhauses auf die straßenseitige Grundstücksgrenze an der Streckfußstraße beträgt auf den Gebäudestamms ca. 4,50 m bzw. im Bereich der Auslucht mit borgenförmiger Front 3,50 m.

Die Tiefe des rechten Bauwichts beträgt auf die nord-östliche Grundstücksgrenze ca. 14,00 m.

Entlang der rechten bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze befinden sich hinter der vom Straßenraum der Streckfußstraße in ca. 5,50 m Entfernung belegenen Front der Garage auf dem hier betroffenen Grundstück durchweg Grenzbebauungen zunächst mit der Garage über ca. 6,70 m Länge bei ca. 3,80 m Breite mit dahinter belegendem gedecktem Unterstand über ca. 3,70 m Länge und einer Breite von ca. 3,05 m sowie dahinter belegendem Gartenhaus als Pflanzen-Winterquartier über ca. 2,60 m Länge mit einer Breite von gleichfalls ca. 3,05 m u.a. als Grenzbebauung aus der nördlichen Grundstücksecke heraus über ca. 3,05 m entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze.

Weitere Grenzbebauungen liegen nach vorliegender Flurkarte und örtlichem Eindruck bzw. nach Satellitenaufnahme (Google Earth) nicht vor.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

Das Erdgeschoss- bzw. Hauseingangsniveau im 1-geschossigen Windfangvorbau im rechten Bauwich des Einfamilienhauses liegt deutlich über Terrainniveau und weist eine Differenzterrasse mit 9 Stufen (vermtl. ca. 17,5 x 28 cm) auf - das Erdgeschoss- bzw. Hochparterre-Niveau liegt insoweit bei ca. 1,575 m über Terrain. Das Kellergeschoss tritt dementsprechend hoch über Gelände, wobei es sich dennoch bei dem Kellergeschoss des Wohngebäudes nicht um ein Vollgeschoss handelt, da die lichten Raumhöhen lediglich max. rd. 2,25 m bzw. überwiegend um ca.



2,00 m und nicht mindestens 2,30 m über mindestens $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des Kellers bzw. des darüber belegenen Geschosses betragen.
Insoweit handelt es sich um ein 1½-geschossiges Gebäude, wobei auch das Dachgeschoss bei hier vorliegender symmetrischer Neigung des Satteldaches von jeweils ca. 48° bzw. 55° (je nach Zeichnung der Bauvorlagen) kein Vollgeschoss ist.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagertypischen Untergrund mit ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befinden sich Schluff- und Sandböden bzw. bindiger Boden als diluvialer Geschiebemergel und Lehm nach geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden bzw. Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden sowie unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück auf der süd-östlichen Seite der Streckfußstraße auch mittel schluffiger Sand, mittel lehmiger Sand und Mittelsand im Oberboden bzw. mittel sandiger Lehm, mittel lehmiger Sand, sandiger Schluff, mittel schluffiger Sand und Mittelsand im Unterboden.

Eine geringe Gefährdung durch Schichtenwasser ist lagertypisch. 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 überwiegend zwischen 10,00 m und 15,00 m im Bereich eines gespannten Grundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BInBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 22.03.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

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



Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung - charakteristisch sind 1- bzw. 1½- bis 2- bzw. 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise weitgehend als freistehende Gebäude. Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nähere Umgebung faktisch einem reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Hiernach handelt es sich um voll erschlossenes Bauland mit einer Baustufe von II/2 bzw. einer GFZ von 0,4 und einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden gemäß diesseitiger Einschätzung, wobei eine Bebauung in sogen. 2. Baureihe durchaus ortstypisch, aber hier nicht in Betracht zu ziehen ist.

Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist nach gegenwärtigem Stand nicht vorgesehen.

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

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

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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet beidseitige der Streckfußstraße bzw. nord-westlich bzw. nord-östlich der Stadt- und Regionalbahntrassen weiträumig für Wohnbauflächen (W₄) mit landschaftlicher Prägung und einer zulässigen GFZ bis 0,4 vorgesehen.

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

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden rudimentären und lediglich fragmentarischen Bauvorlagen der verschiedenen Bauphasen bzw. der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude bzw. baulichen Anlagen respektive



im Wesentlichen anhand der Planvorlagen zum Bauschein 454 vom 30.12.1937 und zum Bauschein Nr. 619 vom 07.08.1952 sowie der amtlichen Flurkarte und Auswertung örtlich aufgenommener Lichtbildaufnahmen anlässlich des Ortstermins bzw. Auswertung von Satellitenaufnahmen (Google Earth) ca. 189,75 m² (unter Berücksichtigung des Daches mit Dachraumbau als Nicht-Vollgeschoss, ohne Berücksichtigung des nominellen Spitzbodens mit I.H. unter dem First > 1,50 m bzw. ca. 2,50 m lichter Höhe unter dem First als Rohdachboden bei lediglich vorhandenem Zugang über Bodenluke und ohne Ansatz der Unterkellerung als Vollgeschoss aufgrund unzureichender Raumhöhe) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,293 bzw. rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 112,32 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne (s.o.) ohne Ansatz der Nebengebäude und einer resultierenden GRZ von 0,173 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche (Flurstück 22) von 648 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: das Dachgeschoss ist als Nicht-Vollgeschoss vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und das Kellergeschoss ist partiell gleichfalls wohnraumgleich ausgebaut):

$112,32 \text{ m}^2 + (77,43 \text{ m}^2 \times 0,75) + (112,32 \text{ m}^2 \times 0,30) = 204,09 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss und Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss) sowie anrechenbare Fläche des Kellergeschosses mit einer wGFZ von 0,315 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,173 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 648 m² Grundstücksfläche (s.o.).

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

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

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

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



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

- **Erschließungszustand:**

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

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

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

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

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 11.03.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Kernerstraße“ und „Streckfußstraße“ erschlossen.

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

Die Erschließungsanlagen sind tatsächlich mit den wesentlichen Teileinrichtungen erstmalig endgültig hergestellt.

Erschließungsbeiträge werden somit weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen insoweit nach Sachlage nicht.

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow (Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste) auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht beigebracht werden - nachdem die Straße aber mit allen Teileinrichtungen erstmalig endgültig hergestellt ist, ist davon auszugehen, dass Straßenlandabtretungen nicht mehr anfallen.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 09.04.2024 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 Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A (Flurstück 22) befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Karow im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. am östlichen Rand des Bezirks.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz beträgt rd. 450 m, zum nördlich angrenzenden Ortsteil Buch rd. 1.250 m, zum süd-östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow rd. 1.500 m und zum südlich bzw. süd-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg rd. 330 m, wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen - die Entfernung zur Stadtgrenze bzw. dem Bundesland Brandenburg im Bereich des östlich an den Bezirk angrenzenden Landkreises Barnim im Bereich des Ortsteils Lindenbergr der Gemeinde Ahrensfelde beträgt ca. 2.500 m (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 6 km (Luftlinie) eine vergleichsweise große Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfgangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Insgesamt handelt es sich in der Metropole bereits um eine deutliche Stadtrandlage - die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt knapp 11 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 14,5 km (jeweils Luftlinie).

Bei der Kernerstraße und der Streckfußstraße handelt es sich um untergeordnete Quartierstraßen mit nur geringem Verkehrsaufkommen (30-km/h-Zone). Die Kernerstraße reicht von der nördlich anbindenden Böttnerstraße in ca. 90 m Entfernung bis zu dem süd-östlich an das Quartier reichenden Stadt- und Regionalbahngelände in ca. 180 m Entfernung von dem Grundstück. Der westliche Auslauf der Streckfußstraße befindet sich vor der süd-westlich anbindenden Stadt- und Regionalbahntrasse in ca. 280 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück und der nord-östliche Auslauf nord-östlich der Pankgrafenstraße als Ringstraße innerhalb einer geschlossenen Mehrfamilienhaus-Siedlung in rd. 600 m Entfernung.

Das hier betroffene Eckgrundstück befindet sich auf der nord-östlichen Seite der Kernerstraße im Abschnitt zwischen der Streckfußstraße und der Böttnerstraße in ca. 90 m Entfernung nord-westlich des Grundstücks bzw. auf der nord-westlichen Seite der Streckfußstraße im Abschnitt zwischen Kerner- und Neustädter Straße in ca. 120 m Entfernung nord-östlich des Grundstücks in rd. 500 m Entfernung süd-westlich von der Pankgrafenstraße als örtliche Hauptdurchgangstraße, von der aus die wesentliche Erschließung der hier betroffenen Siedlungsenklave besteht.

Eine weitere Erschließung erfolgt von Süd-Osten respektive von der Blankenburger Chaussee aus über die Beuthener Straße bzw. den Schräger Weg mit Unterführung über die R- und S-



Bahntrasse in das Quartier. Außerdem besteht eine weitere Erschließung über die Krontaler Straße von Westen allerdings mit deutlich schlechterer Anbindung an Magistralen.

Aus dem Einmündungsbereich der Streckfußstraße in die Pankgrafenstraße als regionale Durchgangsstraße ist nach ca. 150 m Entfernung in deren Verlängerung gleichfalls die Bahnhofstraße als örtliches Zentrum mit einer gewissen Einzelhandelskonzentration erreichbar.

Verkehrslärmbelastungen von der Pankgrafenstraße als örtliche Hauptdurchgangsstraße zwischen der Blankenburger Chaussee/Alt-Karow in ca. 1.200 m Entfernung und der an die Pankgrafenstraße anbindenden Bucher Straße mit Autobahnanschlussstelle „Bucher Straße“ der A 114 sind nicht wahrnehmbar bzw. stellen sich als nachrangig dar.

Von den im Nahbereich verlaufenden Gleistrassen des jeweils hoch liegenden Bahndamms in ca. 250 m bis 350 m Entfernung mit nord-westlicher und in ca. 200 m bis 230 m Entfernung mit nord-östlicher Trasse wirken auf das Bewertungsobjekt Fahrgeräusche der S- und R-Bahn- sowie Güterzüge vermtl. temporär bzw. bei entsprechenden Witterungslagen oder insbesondere in der Nacht nach diesseitiger Einschätzung deutlich störend.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Kerner- bzw. die Streckfußstraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse anliegender Grundstücke gehörenden Gebäudeteils.

Deutlich störender war nach Sachlage in der Vergangenheit insbesondere der temporärer Fluglärm von im Nahbereich auf den Flughafen Tegel einfliegenden Verkehrsflugzeugen, wobei nach Schließung des Flughafens Tegel im Herbst des Jahres 2000 diesbzgl. Lärm nicht mehr zu verzeichnen ist.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 für den Flughafen BER sind Überflüge im unmittelbaren Nahbereich nicht vorgesehen - tatsächlich sind in knapp 3 m süd-östlich des Grundstücks Flugbewegungen bei Richtung 07 (RWY 07 - Ostbetrieb) vorgesehen, wobei eine endgültige Festlegung der An- und Abflugstrecken für den Flughafen BER offenbar noch nicht besteht.

Störende Gewerbebetriebe im Nahbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Die Kerner- und die Streckfußstraße weisen gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einem Fahrstreifen auf, wobei allerdings bei beidseitigem Parken an den Randstreifen eine Durchfahrt jeweils in nur eine Richtung möglich ist - tatsächlich erfordert die Straßenbreite von ca. 5,50 m ein an den Randstreifen versetztes Parken, um den fließenden Verkehr in die jeweilige Richtung zu sichern. Bei verbleibendem lediglich einem Fahrstreifen und gegenläufigem Verkehr ist ggf. im Bereich von Grundstückseinfahrten bzw. einmündenden Straßen auszuweichen.

Der Fahrdamm in der Streckfußstraße weist Asphaltbelag und mit Bordschwellen abgesetzte Randstreifen als Rasenblanketts nebst mittelhochstämmigem Baumbestand und neuzeitliche Mastleuchten als Straßenraumbelichtung auf beiden Straßenseiten u.a. unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück auf. Unmittelbar hinter den beidseitig im Straßenraum belegenen Grünstreifen mit Rasenbesatz befindet sich jeweils ein mit Betonwegeplattierung befestigter Fußweg. Gehwegüberfahrten zu den anliegenden Grundstücken sind homogen mit Kleinsteinpflasterung und abgesenkter Bordschwelle zum Fahrdamm angelegt.

Die Kernerstraße weist lediglich einseitig im Straßenraum auf der nord-östlichen Seite einen befestigten Fußweg noch mit DDR-typischer Betonwegeplattierung bodengleich zu dem hier



gleichfalls mit Asphaltbelag befestigten Fahrdamm ohne Bordschwelle und lediglich hierzu vorhandenem Grünstreifen auf - die süd-westliche Straßenseite weist zwischen Fahrdamm und den anliegenden Grundstücken lediglich einen Grünstreifen mit Rasenbesatz als Spontanvegetation bzw. Verkarstung durch hierauf regelmäßig parkenden PKW auf. Straßenbäume sind auf der nord-östlichen Straßenseite vorhanden - eine Straßenraumbelichtung fehlt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind im jeweiligen Straßenraum vorhanden und werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt - Straßenkanalisation ist gleichfalls vorhanden.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise u.a. in sogen. 2. Baureihe oder sogen. Hinterliegerlage überwiegend als 1- und 1½-geschossige freistehende Gebäude oder als Doppelhaushälften und auch 2-geschossige sogen. Würfelbauten aus den vergangenen rd. 20 bis 30 Jahren und teilweise noch aus der Vorkriegszeit erhaltene Ein- und Zweifamilienhäuser u.a. gleichfall als Würfelbauten sowie 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre u.a. als sogen. Bungalows und Fertigteilhäuser noch aus DDR-typischer Produktion.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Pankgrafenstraße bzw. der Bahnhofstraße in ca. 500 m bzw. ca. 650 m Entfernung sowie mit der Blankenburger Chaussee/Alt-Karow in ca. 1.500 m Entfernung.

Die nächste Autobahnauffahrt mit Anschlussstelle „Bucher Straße“ der A114 befindet sich in rd. 2,2 km Entfernung und die der Autobahn-Anschlussstelle „Berlin-Weißensee“ der A10 (Berliner Ring) in rd. 7,5 km Entfernung (über Lindenberg via Bundesstraße B2).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen mit verschiedenen Buslinien auf der Bahnhofstraße zur Verfügung. Weitere Buslinien bzw. Busstationen befinden sich im Bereich der Blankenburger Chaussee bzw. Alt Karow.

Der S- und R-Bahnhof „Karow“ befindet sich in rd. 700 m fußläufiger Entfernung in der Bahnhofstraße und ist bequem erreichbar.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen auf der Bahnhofstraße mit Schwerpunkt im Bereich des S- und R-Bahnhofs ab ca. 700 m Entfernung verschiedene Geschäfte mit nur vergleichsweise geringem Angebot zur Verfügung.

Ein deutlich besseres Angebot u.a. auch zur mittelfristigen Versorgung befindet sich im Bereich einer Einzelhandelskonzentration im Ortsteilzentrum von Karow-Nord mit dem erst nach der Wiedervereinigung entstandenen Neubaugebiet auf Höhe des Kreuzungsbereichs Bucher Ecke Achillesstraße ab einer Entfernung von ca. 2.500 m. Weitere Geschäfte zur täglichen Versorgung befinden sich gleichfalls auf der Blankenburger Chaussee u.a. mit Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt in knapp 2.000 m oder dem Karower Damm in ca. 3.300 m Entfernung.

Die nächsten größeren Einkaufszonen befinden sich im Ortsteilzentrum von Pankow bzw. im Ortsteilzentrum von Weißensee in jeweils ca. 6 km Entfernung (Luftlinie) u.a. für mittelfristige Versorgung - für die langfristige Versorgung stehen Angebote insbesondere im Bereich der City zur Verfügung (u.a. Alexanderplatz).

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten, Kitas etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich im Gebiet (u.a. erst vergleichsweise wenige Jahre alte Einrichtungen befinden sich im Wohngebiet „Karow-Nord“).

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020



betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Die Entfernung bis zu dem Naturschutzgebiet „Karower Teiche“ u.a. mit Schilfteich beträgt rd. 700 m (Luftlinie) - jenseits der Bucher Straße befinden sich außerdem noch innerhalb des Stadtgebiets weiträumige landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und außerhalb des äußeren Autobahnringes ab ca. 2.000 m Entfernung weitere Landschaftsschutzgebiete u.a. im Bereich des Karpfenteichs und des Bogensees. In ca. 2,5 km Entfernung ist der Bucher Forst gleichfalls noch gut erreichbar.

Die Entfernung zum Stadtrand im Bereich des Ortsteils Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde (Landkreis Barnim) mit dort angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen beträgt rd. 2 km.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 11,8 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1938

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehen zunächst teilunterkellerten Einfamilienhauses mit nicht unterkellerte Veranda mit darüber belegener Balkonterrasse und auf das Hochparterre-Niveau angehobener Gartenterrasse sowie Herstellung einer Be- und Entwässerungsanlage u.a. mit Fäkalienammelgrube gemäß Bauschein Nr. 454 vom 30.12.1937. Unterlagen über eine Rohbau- oder Gebrauchsabnahme konnten in den Bauakten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes durch den Unterzeichneten nicht mehr vorgefunden werden.

1948

erfolgte die Herstellung einer leichten Veranda im Charakter eines Wintergartens auf der Balkonterrasse oberhalb der massiv umbauten Veranda im Hochparterre gemäß Bauschein Nr. 1448 vom 31.07.1947 mit Fertigstellung am 19.02.1948

1952

erfolgte der Anbau eines Zimmers oberhalb der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse des ursprünglichen Gebäudebestandes gemäß Bauschein Nr. 619 vom 07.08.1952 mit Gebrauchsabnahme am 12.12.1952.



1962

erfolgte die Errichtung einer 5,85 m langen und 2,62 m breiten transportablen Stahlblech-Garage, Typ GS 3A des VEB Robur-Werke Zittau gemäß Bauschein Nr. 111 vom 23.05.1962 ca. 1,00 m vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze knapp hinter der zur Streckfußstraße orientierten 5,00 m hinter der Straßenfluchtlinie liegenden Baufluchtlinie.

In der nördlichen Grundstücksecke war zu diesem Zeitpunkt bereits ein ungenehmigter Wellblechschuppen als zweiseitige Grenzbebauung vorhanden.

1990

erfolgte die Umstellung von Kohleverfeuerung der Zentralheizungsanlage auf Gasverfeuerung mit Einbau eines neuen Niedertemperaturheizkessels ohne Einbau eines Edelstahlzugsrohres in den Rauchgaszug sowie die Umstellung auf zentrale Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher und der Einbau zeitgerechter Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen.

1994

erfolgte der Anschluss an die kommunale Grundstücksentwässerung von der Streckfußstraße aus gemäß Baugenehmigung Nr. B41/0782/64-94 vom 31.08.1994 - die Anbindung an das Wohngebäude erfolgte auf Höhe der Fäkaliensammelgrube hinter dem Windfangvorbau an der nord-östlichen Gebäudefront.

Die Fäkaliensammelgrube war im Zuge des Schmutzwasseranschlusses an die kommunale Abwasserkanalisation stillzulegen. In der Folge wurde die Sammelgrube als Regenwassersammelgrube respektive als Gartensprengwasserreservoirs genutzt.

1995

erfolgte dem Vernehen nach der Einbau der vorhandenen Kunststoff-Isolierglasfenster anstellen der vormals vorhandenen Holz-Kasten und Holz-Einfachfenster nebst Einbau von Granit-Sohlbänken und teilweise auch Alu-Sohlbänken.

2002

erfolgte der Umbau des Wohngebäudes mit Umbau des Anbaus (Veränderung der Dachform) und Erweiterung der Dachgaube in der nord-östlichen Gebäudefront gemäß Baugenehmigung Nr. 10259-2002 vom 11.07.2002.

Die Veränderung des Daches bezieht sich auf das oberhalb der Veranda des ursprünglichen Gebäudebestandes errichtete Walmdach einer weiteren Veranda im Charakter eines Wintergartens, die offensichtlich ohne Genehmigung massiv umbaut und als Wohnraum umgenutzt worden war. Durch die Genehmigung des nunmehr darüber veränderten Daches war insoweit der ohne Genehmigung veränderte bauliche Bestand geheilt worden.

Der Abschluss der Rohbauarbeiten erfolgte am 20.08.2002 und die Fertigstellung des Bauvorhabens am 15.09.2002. Auf eine Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes wurde gemäß Schreiben vom 10.10.2002 verzichtet.

Die Neueindeckung des Daches erfolgte gleichfalls im Jahre 2002.

Für eine oberhalb des bereits 1952 errichteten Anbaus als Zimmer im Hochparterre belegene Balkonterrasse mit Zugang aus dem nunmehr über der aus dem ursprünglichen Bestand stammenden Veranda ohne Baugenehmigung umbauten Zimmer anstelle einer Veranda im Charakter eines Wintergartens mit vorliegender Genehmigung für eine Veränderung des Daches liegt gleichfalls keine Baugenehmigung vor.

2003

erfolgte im Bereich der erweiterten Dachgaube der Neueinbau eines nunmehr größeren Badezimmers.



Zusätzlich dürften weitere Modernisierungen des Ausbaus u.a. mit Veränderung des Brüstungsgeländers der Treppe in das Dachgeschoss mit Ganzglasgefachen und die Neuausstattung der Kellerräume mit wohnraumgleichem Ausbau u.a. mit Einbau einer Kaminfeuerstelle und der Neuausstattung des Toilettenraums im Kellergeschoss und erfolgt sein.

2004

erfolgte der nominelle Umbau der bereits vorhandenen Garage gemäß Baugenehmigung Nr. 200401296 vom 18.05.2004.

Tatsächlich handelte es sich bei der Errichtung der aktuell vorhandenen Garage um einen vollständigen Neubau nunmehr als Grenzbebauung entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze in massiver Ausführung anstelle der ehemals genehmigten mobilen Typ-Garage, die ggf. zwischenzeitlich allerdings bereits ohne bauaufsichtliche Genehmigung durch einen Massivbau ersetzt worden war.

Baubeginn war am 15.06.2005. Die Rohbaubesichtigung erfolgte am 26.07.2004 und die Fertigstellung mit Schlussbesichtigung am 06.08.2004.

2006

erfolgte die Errichtung eines sogen. Pflanzenhauses im Niveau des Hochparterres quasi als Wohnraumerweiterung im Charakter eines offenen Wintergartens mit Zugang auch unmittelbar aus dem Freien über eine stählerne Außentreppe nebst Podestfläche vor der süd-westlichen Gebäudefront sowie einer Raumnische im Sockelbereich in der nord-westlichen Gebäudefront gemäß Baugenehmigungsverzicht Nr. 200602176 vom 04.05.2006 - die Nutzungsaufnahme erfolgte am 01.10.2006.

2007

erfolgte tatsächlich die Errichtung eines als Pflanzenhaus genutzten Gebäude als zweiseitige Grenzbebauung in der nördlichen Grundstücksecke mit anbindender und mit Fenstern belegter Grenzmauer eines gedeckten Unterstandes mit Überkopf-Verglasung zwischen dem Pflanzenhaus und der Grenzgarage - diesbzgl. liegen allerdings Baugenehmigungen nicht vor, so dass diesbzgl. bei fehlender Genehmigungsfähigkeit u.a. auch aufgrund unzureichender Abstandsflächen und der unzulässigen Länge der Grenzbebauung ein Rückbauerfordernis bestehen könnte.

Des Weiteren befindet sich hinter dem Hauseingangsvorbau als Windfang und der rückwärtigen Giebelseite des Wohngebäudes ein gedeckter Unterstand mit Überkopfverglasung ohne bauaufsichtliche Genehmigung, der vermtl. zeitgleich entstanden ist.

2017

erfolgte oberhalb der stählernen Außentreppe die Errichtung einer hölzernen Behelfsrampe zur Sicherung eines barrierefreien Zugangs des Hochparterres wegen eines Gebrechens der verstorbenen Grundstückseigentümerin. Die Errichtung der Rampe erfolgte ohne bauaufsichtliche Kenntnis.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Eckgrundstück aufstehenden Einfamilienhaus handelt es sich um einen konventionell errichteten Mauerwerkbau aus der Vorkriegszeit bzw. dem Jahr 1938 mit Steineisen-Kellerdecke und Holzbalken-Einschubdecken über den Wohngeschossen.

Das Gebäude weist 1½ Geschosse mit ca. 1,58 m hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss und entsprechendem Fußbodenniveau des als Hochparterre ausgelegten Erdgeschosses sowie darüber belegtem Satteldach ohne Drempe mit vollständigem Ausbau zu Wohnzwecken auf.



Zusätzlich befinden sich entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze eine Grenzgarage aus dem Jahre 2004 und dahinter gleichfalls als Grenzbebauung ein gedeckter Unterstand und ein sogen. Pflanzenhaus in der nördlichen Grundstücksecke vermtl. aus dem Jahre 2006.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das auf dem Grundstück aufstehende freistehende 1½-geschossiges Wohngebäude ist zur Streckfußstraße giebelständig errichtet.

Das Satteldach weist jeweils unter ca. 48° bzw. 55° (je nach Zeichnung der Bauvorlagen) symmetrisch geneigte Dachflächen mit gestreckter Gaube in der nord-östlichen Dachfläche und liegenden Fenstern in der süd-westlichen Dachfläche und stehende Fenster in den Giebelseiten auf.

Der ursprüngliche Gebäudestamm ist auf nahezu quadratischem Grundriss mit Unterkellerung errichtet. Zusätzlich ist eine vor der rückwärtigen Giebelseite belegene Auskoffnung als Auslucht mit darin belegener Veranda zeitgleich an dem Gebäudestamm errichtet worden, wobei der Anbau entgegen der Ausweisung in den Planvorlagen mit Unterkellerung realisiert wurde. Auch die daneben belegene auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse mit Zugang aus der Veranda und auch direkt aus dem Freien über eine Außentreppe wurde abweichend von den Bauvorlagen mit Unterkellerung errichtet.

Sowohl die Veranda in der Auslucht mit ehemals darüber belegener Balkonterrasse als auch die auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse wurden erst nachträglich mit jeweils einem zusätzlichen Zimmer überbaut, wobei die Zimmerüberbauung der Gartenterrasse mit einer darüber belegenen Balkonterrasse nebst Zugang aus dem neu errichteten Zimmer oberhalb der Veranda versehen wurde, für die allerdings keine Baugenehmigung vorliegt.

An die als Wohnraum umgenutzte Veranda erfolgte nachfolgend ein weiterer Anbau als sogen. Pflanzenhaus respektive als Erweiterung des Zimmers als sogen. Wintergarten allerdings ohne Unterkellerung, sondern lediglich mit offenen Raumnischen im Sockelbereich des Gebäudes.

Das Erdgeschoss- bzw. Hauseingangsniveau im 1-geschossigen Windfangvorbau im rechten Bauwich des Einfamilienhauses liegt deutlich über Terrainniveau und weist eine Differenzterrasse mit 9 Stufen (vermtl. ca. 17,5 x 28 cm) auf - das Erdgeschoss- bzw. Hochparterre-Niveau liegt insoweit bei ca. 1,575 m über Terrain.

Das Kellergeschoss tritt dementsprechend hoch über Gelände, wobei es sich dennoch bei dem Kellergeschoss des Wohngebäudes nicht um ein Vollgeschoss handelt, da die lichten Raumhöhen lediglich max. rd. 2,25 m bzw. überwiegend um ca. 2,00 m und nicht mindestens 2,30 m über mindestens $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des Geschosses betragen.

Insoweit handelt es sich um ein 1½-geschossiges Gebäude, wobei auch das Dachgeschoss bei hier vorliegender symmetrischer Neigung des Satteldaches von jeweils ca. 48° bzw. 55° (je nach Zeichnung der Bauvorlagen) kein Vollgeschoss ist. Der Spitzboden ist als Rohdachboden erhalten und lediglich über eine Bodenluke zugänglich.

Zusätzlich befinden sich auf dem Grundstück ein sogenanntes Pflanzenhaus in der nördlichen Grundstücksecke als zweiseitige Grenzbebauung sowie ein gedeckter Unterstand mit Überkopfverglasung und eine Garage gleichfalls als Grenzbebauung entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze. Sowohl für den gedeckten Unterstand als auch für das Pflanzenhaus sind keine Baugenehmigungen erteilt worden.

Auch für einen weiteren gedeckten Unterstand bzw. Terrassenbereich unmittelbar hinter dem Hauseingangsvorbau bis auf Höhe der rückwärtigen Giebelseite u.a. vor dem separaten Zugang der Anbau-Unterkellerung aus dem Freien liegt keine Baugenehmigung vor.



Die Hauseingangsfront des Gebäudes mit darin belegenem Eingangsvorbau als Windfang ist nach Nord-Osten zu den Nebengebäuden des Grundstücks entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze orientiert. Die Zuwegung aus dem öffentlichen Straßenraum erfolgt von der Streckfußstraße aus über einen rechtwinklig zum Straßenraum angelegten Weg mit direkter Streckenführung auf die teilgedeckte Hauseingangstreppe parallel zur Hauseingangsfront mit anbindendem Windfang.

Ein weiterer Hauseingang besteht über eine stählerne Außentreppe an der süd-westlichen Gebäudefront im Bereich des durch ein sogen. Pflanzenhaus erweiterten Zimmers im Hochparterre im Bereich der ursprünglichen Veranda, wobei derzeit allerdings eine Überbauung der Treppe durch eine temporäre hölzerne Rampe vorliegt.

Außerdem besteht ein Zugang in die Unterkellerung des Anbaubereichs in einen Werkstattkeller unmittelbar aus dem Freien bzw. dem gedeckten Terrassenbereich hinter dem Hauseingangsvorbau.

Ein direkter Kellerzugang in den Keller des Gebäudestamms besteht gleichfalls über eine von außen zugängliche Innentreppe.

Eine ebenerdig aus dem Hochparterre zugängliche Gartenterrasse ist nicht vorhanden.

Die Nebengebäude auf dem Grundstück sind nicht unterkellert und durchweg ebenerdig zugänglich. Die lichte Höhe der Räume reicht jeweils bis unter das jeweils vorhandene Satteldach bzw. flach geneigte Pultdach.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse des hier betroffenen 1½-geschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach über dem Gebäudestamm und kleinen Walmdächern im Bereich der gestreckten Gaube und der vor der rückwärtigen Giebelseite belegenen Anbauten und dem 1-geschossigen Hauseingangsvorbau ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen und örtlicher Besichtigung anlässlich des Ortstermins wie folgt.

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Hinter dem Treppenaustritt der Hauseingangstreppe befindet sich die Hauseingangstür im gedeckten Bereich des Vorbaus mit anbindendem Windfang, der offensichtlich gegenüber dem ursprünglichen Bestand rückwärtig erweitert worden ist, so dass sich ein ehemaliges Außenfenster nunmehr innerhalb des Windfangs in der Außenwand als Innenfenster zwischen Windfang und Hauseingangsdiele befindet. Zwischen dem Windfang und der Diele befindet sich außerdem eine weitere Hauseingangstür.

An die Diele bindet rechts spannend vor der nord-östlichen Außenwand respektive der Hauseingangsfront ein Toilettenraum an mit unmittelbar hinter dem Hauseingangsvorbau belegenem Fenster.

Links spannend in der Diele befindet sich mit Orientierung des Fensters nach Süd-Osten zur Streckfußstraße die Küche.

An der Stirnseite der Diele befindet sich gegenüber dem Zugang aus dem Hauseingangswindfang das Wohnzimmer mit Fensterfronten zur Streckfußstraße nach Süd-Osten im Bereich der bogenförmigen Front der 1-geschossigen Auslucht sowie weiteren Fenstern in der süd-westlichen Gebäudefront. Tatsächlich stellt sich das Wohnzimmer als Durchgangsraum zu einem vor der nord-westlichen Giebelseite belegenen Raum als ehemalige Veranda mit einem Teil des nominellen Pflanzenhauses mit Überkopfverglasung als flach geneigtes Pultdach nunmehr als Esszimmer o.ä. mit Zugang über eine Doppelflügel-Schiebetür dar.

Das Esszimmer weist eine nahezu raumhohe großflächige Fensteranlage aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen als Pflanzenhaus-Anbau quasi als offener Wintergarten mit Isolierverglasung und Orientierung nach Nord-Westen sowie eine entsprechende Fenstertür mit anbindendem Außenpodest und anbindender Außentreppe nach Süd-Westen sowie ein normal-hohes Fenster im massiv umbauten Raumteil gleichfalls nach Süd-Westen auf.



An das Esszimmer als weiteres Durchgangszimmer bindet ein gefangenes Zimmer als kleines Arbeitszimmer o.ä. mit Orientierung des Fensters nach Nord-Westen an.

Der Grundrisszuschnitt entspricht nach örtlichem Eindruck den Planvorlagen unter Berücksichtigung der baulichen Erweiterungen. Lediglich der Windfangvorbau ist an der rückwärtigen Giebelseite offenbar verändert worden, so dass ein vormaliges Außenfenster der Diele nunmehr als Innenfenster zwischen Diele und Windfang liegt.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss bzw. Hochparterre beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,75 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaufgang der mit Holz-Tritt- und Setzstufen in Holzwangen eingestemmt 2 x ¼ - kreisrund gewendelten Treppe nebst unterseitiger Putzabspannung weist vermtl. 16 Steigungen bei einem Steigungsverhältnis von vermtl. von 17,2 cm/27,5 cm nebst Galeriebrüstung zum Treppenloch auf.

Hinter dem geraden Treppenaustritt befindet sich im Flur links spannend das Badezimmer mit zwei stehenden Fenstern in einer nach Nord-Osten orientierten Gaube und an der Stirnseite des Flurs gegenüber dem Treppenaustritt ein Schlafzimmer vor der straßenseitigen Giebelseite mit Orientierung des Fensters nach Süd-Osten. Rechts spannend befindet sich unmittelbar hinter dem Treppenaustritt ein weiteres Zimmer mit 3 nebeneinander liegenden Dachflächenfenstern in der süd-westlichen Dachfläche und Innenfenster als ursprüngliches Außenfenster in der nord-westlichen Giebelseite mit hier nunmehr vorhandenem Zimmer als Anbau im Bereich der früheren Balkonterrasse oberhalb der früheren Veranda. Das mit separatem Walmdach angebaute Zimmer weist stehende Fenster in der nord-westlichen Gebäudefront und auch in der süd-westlichen Gebäudefront sowie eine Fenstertür in der nord-östlichen Front des Anbaus zu einer dort anbindenden oberhalb des im Erdgeschoss im Bereich der früheren Gartenterrasse belegenen Zimmeranbaus belegenen Balkonterrasse auf dem Flachdach des Zimmeranbaus auf.

In der Diele ist eine Bodenluke noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden, die sich mit einem Vierkantschlüssel öffnen lässt. Über die Bodenluke mit darüber zur besseren Dämmung des unbeheizten Spitzbodens belegener weiterer Luke ist der Spitzboden über eine Anstalleiter zugänglich.

Der Grundrisszuschnitt entspricht nach örtlichem Eindruck den Planvorlagen unter Berücksichtigung der baulichen Erweiterungen. Lediglich die liegenden Fenster in der süd-westlichen Dachfläche sind grafisch nicht ausgewiesen und das sogen. Pflanzenhaus im Hochparterre ist allenfalls in einem Lageplan dargestellt.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis unter die Kehlbalkenlage zum Spitzboden ca. 2,50 m.

Grundriss Spitzboden:

Der unbeheizte Spitzboden weist nach Sachlage einen ungeteilten Großraum zwischen den Giebelseiten auf. In den Giebelseiten sind kleine Fensterluken vorhanden, die vermtl. im Zuge der Modernisierung des Gebäudes vermtl. in den 2000er Jahren gleichfalls erneuert worden sind.

Zusätzlich ist in der nord-östlichen Dachfläche auf Höhe des dort belegenen und über den First aufgehenden Schornsteinkopfes eine moderne Schonsteinfeger-Dachausstiegs Luke mit Zugang



über eine festverbauten Holzleiter im Spitzboden und auf der Dachfläche anbindenden Tritttros-
ten u.a. als Laufbohlen für den Schornsteinfeger vorhanden.

Die lichte Raumhöhe unter dem First beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,20 m
bzw. nach örtlichem Eindruck ca. 2,50 m - ein Hahnenbalken unter dem First ist nach örtlicher
Feststellung entgegen der Ausweisung in den Planvorlagen nicht vorhanden.

Grundriss Kellergeschoss:

Hinter der Kellerzugangstür im Bereich der Diele im Erdgeschoss befindet sich eine kleine Po-
destfläche mit anbindender vergleichsweise steiler $\frac{1}{4}$ -kreisrund gewendelter Stiege mit nur
knapper Kopfhöhe unter dem in das Dachgeschoss aufgehenden Treppenlauf mit geradem
Austritt in eine kleine Kellerdiele. Unterhalb der aufgehenden Stiege befinden sich eine kleine
Kammer mit einer $\frac{3}{4}$ -hohen Mehrfüllungstür zu einem Weindepot.

Rechts spannend in der Kellerdiele befindet sich eine ca. 1,80 m hohe Tür zu einem beheizten
Hauswirtschafts- bzw. Multifunktionsraum u.a. mit Duschkabine und Heizkessel sowie über Ter-
rain liegendem Kellerfenster und einer lichten Raumhöhe von ca. 2,25 m.

Gegenüber dem Treppenstiegenaustritt in die Kellerdiele befindet sich ein wohnraumgleich aus-
gebauter Raum als Durchgangsraum u.a. als Hausanschlussraum mit Wasseranschluss und
Wasseruhr, der gegenüber der Diele 1 Stufe tiefer liegt bzw. eine lichte Raumhöhe von ca. 2,40
m aufweist, und ein über Terrain liegendes Fenster zur Streckfußstraße nach Süd-Osten auf-
weist. Dahinter bindet ein weiterer Raum als gefangener Raum u.a. als Hausanschlussraum mit
Stromanschluss, Drehstromzähler und Sicherungstableau sowie gleichfalls wohnraumgleichem
Ausbau und Fenstern zur Streckfußstraße und zur Kernerstraße nach Süd-Westen an - der
Raum ist beheizbar und weist zusätzlich eine offene Kaminfeuerstelle auf.

Links spannend im Kellergeschoss befindet sich unmittelbar neben der Treppenstiege ein Toi-
lettenraum mit einer ca. 1,80 m hohen Zugangstür und einem Innenfenster zu einem Windfang-
vorbau der davor anbindenden Kelleraußentreppe.

Links spannend aus der Kellerdiele ist eine ca. 1,60 m hohe Zugangstür zu einem Windfangbe-
reich mit anbindender aufgehender Kellertreppe mit 5 Steigungen zu einer dahinter belegenen
Außentür unmittelbar im Bereich der gedeckten Freisitzfläche hinter dem Hauseingangsvorbau
vorhanden.

Aus dem Bereich der gedeckten Freisitzfläche ist ein weiterer Keller über eine separate lediglich
ca. 1,60 m hohe Außentür mit anbindender Differenzstufe von 3 Steigungen und seitlicher
Fahrradrampe zugänglich, der allerdings keinen direkten Zugang zu den weiteren Kellerberei-
chen im ursprünglichen Gebäudestamm aufweist. Der separate Kellerbereich umfasst einen
Durchgangsraum und einen dahinter belegenen gefangenen Raum mit Gasanschluss und Gas-
zähler jeweils als Werkstattkeller mit über Terrain liegenden Fenstern in der nord-westlichen
und auch in der süd-westlichen Gebäudefront. Die lichte Raumhöhe in dem separaten Kellerbe-
reich beträgt knapp 1,90 m.

Der Grundrisszuschnitt entspricht nach örtlichem Eindruck teilweise nicht den Planvorlagen.
Tatsächlich liegt ein Grundrissplan über die Kellererweiterung vor der nord-westlichen Giebel-
seite nicht vor. Innerhalb des Gebäudestamms ist der Toilettenraum im Kellergeschoss nicht
ausgewiesen. Ebenso fehlt der separate Kellerausgang im Gebäudestamm mit Windfang und
separater Kellertreppe zu einem hinter dem Hauseingangsvorbau belegenen Kellertreppenaus-
gang. Die Differenzstufen zu dem tiefer liegenden Kellerbereich mit wohnraumgleichem Ausbau
sind im Kellergrundriss der genehmigten Bauvorlagen gleichfalls nicht ausgewiesen.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,25 m
im Bereich der Kellerdiele und des Hauswirtschaftskellers als Multifunktionsraum u.a. mit Hei-



zungsanlage und ca. 2,40 m im Bereich der 1 Schwelle tiefer liegenden beiden wohnraumgleich ausgebauten Kellerräume. Der separate Kellerteil weist nach Sachlage eine lichte Raumhöhe von rd. 1,90 m auf.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 5½ Zimmer, Küche, Diele, Flur, Windfang, Badezimmer, Toilettenraum und Balkonterrasse sowie einen Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang über Bodenluke und Anstalleiter sowie ein Kellergeschoss mit eingehaustem Kellertreppenabgang und Sperrtür zum Erdgeschoss mit Diele nebst Sperrtür zu einem Windfang mit separaten Zugang aus dem Freien über eine innenliegende Kellertreppe, Multifunktionsraum als Hauswirtschafts- und Heizungsraum, 2 wohnraumgleich ausgebauten Räumen u.a. als Kaminzimmer und Toilettenraum sowie 2 separat zugänglichen Werkstatträumen.

Zusätzlich weist das Anwesen eine gedeckte Freisitzfläche unmittelbar am Wohnhaus sowie ein separates massiv umbautes Pflanzenhaus, einen gedeckten Unterstand und eine Garage für 1 PKW als Grenzbebauung auf.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Einfamilienhauses erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen im Kellergeschoss aus Mz-Mauerwerk nach unbemaßten Planvorlagen in vermtl. 38 cm Stärke und im Erdgeschoss in 30 cm Stärke. Die Giebel dreiecke im Dachgeschoss weisen vermtl. gleichfalls 30 cm bzw. im Bereich des Spitzbodens vermtl. lediglich 25 cm starkes Mz-Mauerwerk auf. Tragende bzw. aussteifende Wände im Keller- und Erdgeschoss wurden gleichfalls in 30 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk ausgeführt.

Leichte Wandscheidungen sind als 12 cm Ziegelmauerwerkswände aus Mz-Mauerwerk oder als Schlackenplattenwände in 7 cm Stärke ausgeführt - im Bereich des späteren Dachraumausbaus sind Wandscheidungen vermtl. partiell durch Gipskarton-Ständerwände ersetzt worden. Nach diesseitiger Einschätzung weisen mindestens die Abseiten und Gaubenbacken im Badezimmer und die Dachschrägen Gipskarton-Vorsatzschalen mit alukaschierter mineralischer Dämmung im Ständerwerk bzw. den Sparrengefachen auf.

Die Anbaubereiche sind partiell gleichfalls aus Mz-Mauerwerk bzw. partiell auch vermtl. aus Gasbetonmauerwerk im Bereich des Zimmers oberhalb der ehemaligen Veranda sowie als thermisch getrennte pulverbeschichtete Aluminiumkonstruktion mit Foam- und VSG-Verglasung ausgeführt.

Die Fassaden des Einfamilienhauses weisen oberhalb des ca. 1,10 m hoch aufgehenden Verblendmauerwerks eine mineralische Reibputzfassade mit Anstrich (weiß) auf. Teilbereiche weisen auch eine bis unter die Traufe reichende Klinkerfassade insbesondere in den Anbaubereichen vor der nord-westlichen Giebelseite des ursprünglichen Gebäudestamms auf. Die Fenster weisen gleichfalls Verblendmauerwerksgewände und entsprechende Wandbereiche zwischen den Fenstern z.T. mit erhabenen Kopfseiten und vertikal aufgehenden Läuferseiten der Ziegel auf. Die Fenster sind gleichfalls über den Stürzen und unter den Sohlbänken mit Klinkern bekleidet. Ebenso zeigen sich an den Ortgangseiten unter den Dachschrägen Friese aus Ziegelmauerwerk.

Auch die stehenden Fenster in der erweiterten Dachgaube weisen entsprechende Fenstergewände und Einfassungen aus Ziegelmauerwerk (blaubraun-bunt) auf, wobei die Gaube an den Backen und der Frontfläche gleichfalls mineralischen Reibputz mit Anstrich (weiß) aufweist. Der Hauseingangsvorbau weist durchweg bis unter das Dach Verblendmauerwerk auf.



Die Kellersohle des Wohngebäudes weist nach Sachlage Unterbeton auf Ölpapier und Kies-schüttung sowie gleichfalls Zementverbundestrich auf.

Die Kellerdecke des Wohngebäudes ist nach diesseitiger Einschätzung als Steineisendecke mit 10 cm starker Ziegellage zwischen Stahlträgern nebst Lagerhölzern auf der Ziegellage und Schlackeschüttung sowie Holzdielenboden bzw. im Bereich der ursprünglichen auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse mit Nassbodenaufbau nebst Zementestrich- oder Terrazzoboden ausgeführt worden. Die Kellerdecke weist unterseitig einen glatt gefilzten Kalkputz bzw. partiell Gipskarton-Abspannungen im Bereich von Installationen sowie auch partiell Holzbekleidungen auf.

Die Decke über dem Erdgeschoss ist als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke mit Stakung, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist, ausgeführt - die Stakung dürfte mit Koksaschen- oder Lehmschüttung aufgefüllt sein. Unterseitig weist die Decke Rohrputzbekleidung mit glatt gefilztem Kalkputz auf.

Der Bereich des Badezimmers ist vermtl. gleichfalls eine Holzbalkeneinschubdecke allerdings ursprüngliche mit Nassbodenaufbau und Zementestrich- oder ggf. Terrazzoboden ausgeführt worden, aber im Zuge der Erweiterung der Gaube mit Modernisierungen des Badezimmers vermtl. lediglich noch mit OSB-Platten o.ä. ohne Nassbodenaufbau mit keramischer Fliesung ausgestattet worden.

Der Bereich der ehemaligen Balkonterrasse über der ehemaligen Veranda ist vermtl. als Steineisendecke mit Nassbodenaufbau und Zementestrichboden ausgeführt und nachfolgend mit einem Zimmer überbaut worden.

Die auf das Hochparterre-Niveau angehobene Decke über dem Gebäudesockel im Bereich des sogenannten Pflanzenhaus-Anbaus mit den thermisch getrennten Alu-/Glas-Außenwandumfassungen weist Hohlbetondielen mit schwimmend verlegtem Zementestrich und unterseitig glatt gefilzten Kalkputz auf.

Die Geschossdecke über dem Dachgeschoss zum Spitzboden ist in Kehlbalckenlage zwischen den Zargen entsprechend der Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss bzw. Hochparterre ausgeführt und weist einen Holzdielenboden aus einfachen Holzriemen sowie unterseitigen Rohrputz auf.

Die Dachdecken der Vor- und Anbauten weisen nach Sachlage gleichfalls leichte Holzbalkendecken mit darüber aufgehenden Walmdachabschnitten auf.

Im Bereich des Zimmer-Anbaus im Hochparterre ist nach Sachlage ein Flachdach mit Zementestrichboden auf Nassbodenaufbau vermtl. auf Hohlbetondielen nebst Dämmung mit unterseitig glatt gefilztem Kalkputz vorhanden - die Terrasse weist eine massive Brüstung aus Mauerklinkern an der Außenseite entsprechend den Fassadenapplikationen und innenseitig glatt geriebenen Kalkputz mit Anstrich (weiß) nebst Kopfplatten aus Granit auf.

Der Pflanzenbau-Anbau weist ein flach geneigtes Pultdach im Bereich der Erweiterung des im Hochparterre belegenen Esszimmers aus Stegdielen mit Foam- und VSG-Verglasung zwischen pulverbeschichteten Alu-Profilen auf.

Der Treppenlauf aus dem Erdgeschoss in das Dachgeschoss ist als Holzwangentreppe mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen und unterseitiger Rohrputzabspannung sowie geschlossener Brüstung mit Ganzglasgefachen zwischen den Pfosten aus VSG-Verglasung in Rauchglasdekor ausgeführt.

Der Kellertreppenabgang ist als steile Stiege (s.o.) mit Holzwangen nebst aufgesattelten Holz-Trittstufen und Setzstufen mit Stahlhandlauf und offenem Gefach ohne ausreichende Absturz-sicherung ausgeführt.



Zum Spitzboden ist lediglich eine mobile Anstelleiter zu einer Bodenluke in der Raumdecke vorhanden. Der Schornsteinfegerausstieg ist innerhalb des Spitzbodens über eine festverwahrte Holzleiter zugänglich.

Die außenliegende Hauseingangstreppe zum Windfangvorbau ist massiv gemauert und weist Granitplattierung auf Tritt- und Setzstufen sowie eine massiv gemauerte Brüstung auf. Die Kellerinnentreppe im Windfang zu einer Kelleraußentür ist gleichfalls massiv ausgeführt bzw. gemauert und mit Granitplattierung auf Tritt- und Setzstufen bekleidet. Die Differenztreppe innerhalb des separat unmittelbar aus dem Freien zugänglichen Kellerbereichs ist gleichfalls massiv ausgeführt und weist Zementestrich auf. Die aus dem sogen. Pflanzenhaus-Anbau als Erweiterung des im Hochparterre belegenen Esszimmers im Bereich der früheren Veranda in den zur Kernerstraße orientierten Garten führende Differenztreppe ist als Stahltreppe mit rutschfesten Lochblech-Trittstufen ohne Setzstufen zwischen Stahlwangen nebst Stahlgittergeländer mit Stahlhandlauf und entsprechender Podestfläche vor der Fenstertür ausgeführt.

Das Dach des Wohngebäudes ist im Bereich des Gebäudestamms als Satteldach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 48° oder 55° (je nach Bauvorlage) zimmermannsmäßig abgebunden und mit Ton-farben engobierter Ziegeldeckung auf Sparren und Lattung eingedeckt. Im Bereich des Hauseingangsvorbaus, des Anbaus oberhalb der ehemaligen Veranda und der Gaube sind Walmdachabschnitte gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und mit engobierter Ziegeldeckung entsprechend dem Gebäudestamm vorhanden.

Der Regelquerschnitt der Dachschaalen im Bereich des zu Wohnzwecken ausgebauten Dachraums weist nach Sachlage unter der Lattung der Ziegeldeckung eine Delta-Unterspannbahn gegen eintreibenden Flugschnee nebst Hinterlüftung sowie eine mineralische Dämmung als Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre auf. Unterhalb der Sparrenlage ist eine Lattung mit hierauf aufkonfektionierter Gipskartonbeplankung ggf. in doppelschaliger Ausführung bzw. ggf. mit Installationsvorsatzschale vorhanden. An den Traufseiten sind nach Sachlage Abseiten-Vorsatzschalen vorhanden, wobei mindesten ein Abseitenbereich im Schlafzimmer über eine Sperrtür zugänglich ist.

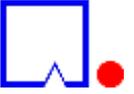
Im Dachraum-Ausbaubereich ist das Dachtragwerk mit Gipskarton bekleidet bzw. durch Wandscheidungen weitgehend abgespannt.

Im Spitzboden ist das Dachtragwerk und die Delta-Unterspannbahnen der Ziegeldeckung freisichtbar geblieben. Der Spitzboden ist in den Sparrengefachen nicht gedämmt - die Dämmung dürfte in der Zangenlage der Raumdecke über dem Dachgeschoss verbaut worden sein.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf ist nach Sachlage mit Mauerwerk aufgemauert und unter Dach verputzt bzw. als Schornsteinkopf über Dach mit Sichtmauerwerk aufgemauert sowie mit Kupferblecheinfassungen ohne Schornsteinhaube versehen. Nach diesseitiger Einschätzung ist im Rauchgaszug der Zentralheizungsanlage kein Edelstahl-Einzugsrohr o.ä. vorhanden. Neben dem Schornsteinkopf sind unterhalb des Schornsteinfegerausstiegs eine Laufbohle bzw. ein zusätzlicher Tritt als feuerverzinktes TZ-Rost o.ä. vorhanden.

Zusätzlich gehen Ventilationsrohre der Abwasserleitungen der Sanitärbereiche und der Küche als Kunststoff-Abluftsysteme über die Dachschaale auf. Sämtliche Spenglerarbeiten sind im Übrigen in Kupferblech ausgeführt. Es sind vorgehängte halbrunde Rinnen und entsprechende Fallrohre mit freier Entwässerung in den Untergrund bzw. in eine Ringdrainage vorhanden. Leiterhaken oder Schneefanggitter sind nicht vorhanden.

Die Dachüberstände weisen durchweg Profilholzschalung mit Anstrich sowohl an den Trauf- als auch an den Giebelseiten auf.



Die separate Grenzgarage weist nach Sachlage Außenwandumfassungen aus KS-Mauerwerk in 17,5 cm Stärke gleichfalls auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe auf. Die Fassaden weisen mineralischen Reibputz entsprechend dem Wohngebäude über einem ca. 60 cm hohen Verblendmauerwerksockel und entsprechende Tür-, Tor und Fenstereinfassungen im Charakter der Gestaltung des Wohngebäudes mit blaubraun-buntem Verblendmauerwerk auf.

Das Dach ist als flach geneigtes symmetrisch unter ca. 23° geneigtes Sattelbinderdach gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und weist engobierte Tonziegeldeckung auf Lattung nebst Unterspannbahn ohne Unterdach oder Raumdecke zum PKW-Stellplatz auf. Spenglerarbeiten sind auch hier aus Kupferblech ausgeführt. Die Dachüberstände sind auch hier mit Profilholz versehen.

Das in der nördlichen Grundstücksecke tatsächlich vorhandene Pflanzenhaus ist vermtl. gleichfalls aus KS-Mauerwerk entsprechend der Garage mit mineralischem Reibputz oberhalb eines gleichhohen Verblendersockels allerdings ohne entsprechende Fenster- oder Türgewände ausgeführt. Das Dach des unbeheizten Pflanzenhauses ist hier als flach geneigtes Pultdach mit Hohlprofilen vermtl. aus Aluminium nebst Glaspaneele respektive Isolierverglasung eingedeckt. Es sind auch hier sämtliche Spenglerarbeiten aus Kupferblech ausgeführt.

Der gedeckte Unterstand zwischen der Garage und dem Pflanzenhaus weist eine massive Rückwand als Grenzbebauung vermtl. gleichfalls aus KS-Mauerwerk im Dekor der angrenzenden Gebäude mit entsprechend hohem Sockel allerdings auch hier ohne entsprechende Fenstergewände auf.

Es ist ein flach geneigtes Satteldach entsprechend dem der anbindenden Garage mit pulverbeschichtete Aluminium-Pfetten auf Hohlprofil-Rechteck-Stützen und Hohlprofil-Sparren nebst Glaspaneele aus VSG-Verglasung auf beiden Dachflächen und vorgehängten halbrunden Regenrinnen aus Kupferblech vorhanden.

Die Sohle der Nebengebäude dürfte homogen in einem Zuge aus Unterbeton nebst Zementestrich hergestellt worden und plattiert worden sein - die Garage weist abweichend einen unbedeckten Zementestrichboden auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der Zugänglichkeit des Objektes anlässlich des Besichtigungstermins kann der Ausbaustandard des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes und der Nebengebäude durch den Unterzeichneten wie folgt beschrieben werden:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und gestrichen (weiß) oder tapeziert und gestrichen (Raufasertapete, geschmacksneutral: weiß).

Die Küche weist halbhoch bzw. oberhalb der zweizeiligen Arbeitszeile keramische Mittelmosaikfliesung (geschmacksneutral: weiß-beige changierend) auf - darüber ist eine Raufasertapetenbekleidung mit Anstrich (weiß) vorhanden.

Der Toilettenraum im Erdgeschoss weist raumhoch großformatige keramische Fliesung (ca. 20 cm x 30 cm, hellbeige bis weiß marmorierend) mit halbhoch umlaufender leicht erhabener Bordüre (braun-beige marmorierend) auf.

Das Badezimmer im Dachgeschoss weist auch im Bereich einer Flachduschtasse bis ca. 30 cm unter die Raumdecke aufgehende großformatige Keramikfliesung (ca. 40 cm x 60 cm, beige changierend) auf.

Die weiteren Dachausbaubereiche weisen Schlackenplattenwände mit glatt gefilztem Kalkputz bzw. in Umbaubereichen auch Gipskartonständerwände bzw. entsprechende Beplankung u.a. an den Abseiten-Abspannungen und den Dachschrägen auf. Im Bereich der Anbauten vor der nord-westlichen Giebelseite sind massive Wandumfassungen auch im Dachgeschoss mit Kalkputz versehen und glattgefilit bzw. tapeziert.



Im Spitzboden weisen die Wandumfassungen an den Giebelseiten Rohmauerwerk ohne weitere Bekleidung oder Anstrich auf. Unterhalb der Dachschrägen sind lediglich Unterspannbahnen sichtbar - eine Gipskartonbeplankung o.ä. ist nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss weisen die Wandumfassungen im Bereich des Gebäudestamms weitgehend glatt gefilzten Kalkputz bzw. in den wohnraumgleich ausgebauten Räumen auch gespachtelte Wandumfassungen auf. Der Kellerstiegenabgang weist partiell raumhoch Profilholzbekleidung entsprechend der anbindenden Kellerdiele auf.

Der an die Kellerdiele anbindende Multifunktionsraum weist im Bereich des Duschstandes bzw. einer Duschtasse raumhoch keramische Fliesung auf - in weiteren Raumbereichen ist lediglich partiell keramische Wandfliesung vorhanden. Installationsabspannungen weisen gespachtelte Gipskarton-Vorsatzschalen auf.

Der an die Kellerdiele anbindende Toilettenraum weist raumhoch keramische Fliesung (ca. 20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

In dem gefangenen wohnraumgleich ausgebauten Kellerraum als Kaminzimmer weist die offene Kaminfeuerstelle blaubraun-bunte Klinkermauerwerk mit weißen Fugen und oberem Abschluss als umlaufende Konsole aus einer Ziegel-Rollschicht mit darüber raumhoch aufgehendem Hammerschlag-Fuchs aus Kupferblech auf.

Der separat zugängliche Werkstattkeller vor der nord-westlichen Giebelseite des Gebäudestamms im Bereich der Anbauten weist gleichfalls glatt gefilzte Kalkputz-Umfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

Die separate Garage und das sogen. Pflanzenhaus weisen gleichfalls verputzte und gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

Böden:

Der Hauseingangsvorbau mit Windfang weist großformatige Granitplattierung (ca. 50 cm x 60 cm) auf. Die anbindende Diele im Hochparterre weist einen textilen Bodenbelag mit Holzfußleisten dem Vernehmen nach auf einem Tafel- bzw. Mosaikparkettboden auf.

Der an die Diele anbindende Toilettenraum weist diagonal verlegte Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, beige-braun changierend) und die gleichfalls an die Diele anbindende Küche weist gleichfalls diagonal verlegte Keramikfliesung (allerdings hier: 40 cm x 40 cm, beige-hellbraun changierend) auf.

Das an die Diele anbindende Wohnzimmer weist einen abgezogenen naturtonbelassenen und mit Klarlack versehenen Echtholz-Stabparkettboden auf, das zu dem dahinter anbindenden Esszimmer mit Erweiterung als offenes sogen. Pflanzenhaus eine Belagswechselschiene aufweist. Der angrenzende Raum als Durchgangszimmer weist rechteckig verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung mit Oberflächenstruktur in Schieferdekor o.ä. (40 cm x 60 cm, grau-beige changierend) auf. Der dahinter belegene gefangene Raum als Arbeitszimmer o.ä. weist Echtholzparkett als naturtonbelassenes Großmosaik-Parkett mit Klarlack auf, wobei der Echtholzparkett vermtl. auf einen Dielenboden o.ä. aufgedoppelt worden ist.

Der Treppenaufgang in das Dachgeschoss weist auf Tritt- und Setzstufen vollflächig verlegten Veloursteppichboden auf. Auch die Raumnische zur Sperrtür des Kellertreppenabgangs und die anbindende Podestfläche im Bereich des eingehausten Treppenabgangs weisen entsprechenden Veloursteppichboden auf.

Im Dachgeschoss weist der an den Treppenaustritt anbindende Flur textilen Bodenbelag als Veloursteppichboden nach Sachlage auf Holzdielung auf.

Das an den Flur anbindende Badezimmer weist diagonal verlegte quadratische Feinsteinzeugfliesung (ca. 60 cm x 60 cm, hellbeige changierend) vermtl. auf Spanplattenboden auf.



Die im Dachgeschoss belegenen Zimmer weisen jeweils textilen Bodenbelag vermtl. gleichfalls auf Holzdielung auf - die im Dachgeschoss oberhalb des Zimmer-Anbaus im Hochparterre im Bereich einer früheren auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse belegene Balkonterrasse weist einen Zementestrichboden vermtl. mit Epoxidharzbeschichtung auf.

Der Spitzboden weist einen Holzriemenboden ohne weitere Bekleidung auf.

Im Kellergeschoss des Gebäudestamms weisen die Böden in allen Räumen und der Kellerdiele sowie dem Toilettenraum diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm, terrakotta-artig orange-braun changierend) auf. Abweichend weist lediglich der separate Kellerzugang unterhalb des Hauseingangsvorbaus rektangulär verlegte Granitplattierung (ca. 60 cm x 60 cm) auf - die Tritt- und Setzstufen der Differenztreppe zum Kellerausgang unmittelbar ins Freie in den Bereich der gedeckten Freisitzfläche weisen gleichfalls Granitplattierung auf. Im Bereich des separat aus dem Freien zugänglichen Werkstattkellerbereichs weisen die Böden der beiden Räume PVC-Bodenbelag in Fliesendekor im Dekor etwa entsprechend dem weiteren Kellerbereich auf.

Die separate Garage weist einen unbekleideten Zementestrichboden ggf. mit Epoxidharzbeschichtung und das sogen. Pflanzenhaus weist einen großformatigen keramischen Fliesenboden (30 cm x 60 cm, hellbeige o.ä.) und der gedeckte Unterstand weist grau-schwarz melierte bzw. gesprenkelte und homogen graue Bruchsteinplattierung auf.

Decken:

Im Erd- und Dachgeschoss sind nach örtlichem Eindruck weitgehend Rohrputzdecken bzw. partiell auch Gipskartonunterdecken u.a. mit Deckeneinbauleuchten als Downlight-Strahler vorhanden. Die Dachschrägen im Bereich des Dachraumausbaus weisen gleichfalls Gipskartonbeplankung auf. Der Spitzboden weist als Rohdachboden unter der Sparrenlage keine Beplankung auf.

Im Kellergeschoss sind partiell Gipskarton-Abspannungen der Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. auch in den wohnraumgleich ausgebauten Kellerräumen mit Deckeneinbauleuchten als Downlight-Strahler vorhanden. Die Kellerdecken sind nach örtlichem Eindruck weitgehend mit glatt gefilztem Kalkputz unmittelbar auf der Steineisendecke ausgeführt. Die Raumdecke in dem wohnraumgleich ausgebauten gefangenen Raum im Kellergeschoss als sogen. Kaminzimmer weist eine naturtonbelassene Holzdielen-Unterdecke mit Klarlack-Anstrich und breiten Fugen zwischen den Hölzern auf einer Holzleisten-Unterkonstruktion mit Anstrich (weiß) auf.

Die Treppenlaufunterseiten weisen nach diesseitigem Eindruck Rohrputzbekleidungen mit glatt gefilztem Kalkputz auf.

Die separate Garage weist sichtbare Untergurte der Holzbinder-Satteldachkonstruktion ohne Bekleidungen oder eine Unterdecke mit lediglich darüber lose verlegten Holzbohlen als Lagerfläche auf - unmittelbar unter der Dachdeckung ist oberhalb der Sparrenlage lediglich eine PE-Folie respektive eine Unterspannbahn ohne Dämmung vorhanden.

Das sogen. Pflanzenhaus weist ein flach geneigtes Pultdach mit Hohlprofilen vermtl. aus Aluminium nebst Gefachen als Glaspaneele respektive Isolierverglasung auf.

Fenster:

Es sind nahezu durchgehend Kunststoff-Isolierglasfenster dem Vernehmen nach aus den früheren 1990er Jahren mit Zweischeiben-Isolierverglasung vorhanden.

Die Fenster weisen weitgehend Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf - auch im Dachgeschoss weisen die stehenden Fenster Rollladenanlagen auf. Alle Rollladenanlagen sind elektrisch zu bedienen.



Abweichend weist allerdings die großflächige Fensteranlage mit Fenstertür zur Außentreppe im Bereich des Esszimmers im Hochparterre mit Raumerweiterung als sogen. Pflanzenhaus keine Rollladenanlagen auf.

Die im Anbaubereich vor der nord-westlichen Giebelseite des ursprünglichen Gebäudestamms verbauten Fenster sind gleichfalls durchweg als Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollladenanlagen auch als stehende Fenster im Dachgeschoss ausgeführt. Zusätzlich sind liegende Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) im Dachgeschoss in der süd-westlichen Dachfläche mit elektrisch betriebenen Sonnenschutzelementen vorhanden

Auch die im Kellergeschoss verbauten Fenster sind als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt und weisen teilweise in die Laibungen eingebaute Stahlstangen als Einbruchsschutz auf. Im Werkstattkeller sind keine Lateibänke vorhanden.

Die Fenster sind nach Sachlage einbruchshemmend ausgeführt. Einzelne Fenster weisen außenliegende Fenstergitter auf.

Es sind pulverbeschichtete Aluminium- und Granitsohlbänke sowie Granit- und teilweise Marmor-Lateibänke vorhanden. Die Lateibänke im Badezimmer und im Kellergeschoss sind mindestens zum Teil als Holz-Lateibänke mit Lackanstrich (weiß) oder als Werzalitbänke ausgeführt.

Im Spitzboden sind stehende Kunststoff-Isolierglasfenster in den Giebelseiten ohne Lateibänke vorhanden. Unmittelbar unter dem First ist ein handelsüblicher Schornsteinfegerausstieg mit Kunststoffrahmen und Acrylverglasung o.ä. vorhanden.

Die separate Garage, der gedeckte Unterstand und das sogen. Pflanzenhaus weisen gleichfalls Kunststoff-Isolierglasfenster mit Granit-Latei- und Sohlbänken allerdings ohne Rollladenanlagen auf. Abweichend weisen die Fenster innerhalb der Garage Aluminium-Lateibänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstür weist vermtl. einen thermisch getrennten Metallkern mit Kunststoffbeschichtung und Isolierglausschnitt sowie eine thermisch getrennte Zarge in einbruchhemmender Ausführung auf. Außerdem weist der Hauseingangswindfang verschließbare Außenvergitterung auf.

Die aus dem Windfang in die Diele führende Tür ist gleichfalls quasi als Hauseingangstür als thermisch getrennte Rahmentür mit Folierung in Holzdekor und großflächigem Ornamentglausschnitt als Isolierverglasung in gleichfalls einbruchshemmender Ausführung und entsprechender Zarge verbaut.

Die Hauseingangstür in das Kellergeschoss des Gebäudestamms ist als thermisch getrennte Kunststoff-Rahmentür mit Rechteck-Isolierglasschnitten aus Ornamentglas und breiter Sprossung gleichfalls in einbruchshemmender Ausführung verbaut. Der separat aus dem fFeien zugängliche weitere Kellerbereich unterhalb der Anbauten vor der nord-westlichen Giebelseite weist eine lediglich ca. 1,60 m hohe Kunststoff-Rahmentür mit großflächigen Ornament-Isolierglausschnitt nebst entsprechender Zarge (weiß) allerdings hier in nicht einbruchshemmender Ausführung auf.

Die Raamtüren innerhalb des Wohnhauses sind nach Sachlage teilweise als Röhrenspan-Plattentüren mit Buchholzfurnier oder entsprechender Folierung und entsprechenden Holzzargen erneuert worden. Einzelne Türen weisen auch einen großflächigen Ornamentglausschnitt zur Belichtung der innenliegenden Dielen- und Flurbereiche auf. Im Bereich des Treppenaufgangs zum Dachgeschoss ist allerdings ein Fenster zur Belichtung der Erschließungsflächen vorhanden.



Zum Wohnzimmer ist eine Echtholz-Rahmentür mit großflächigem Ornamentglasausschnitt in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Klarlackanstrich vorhanden. Die Sperrtür zur eingehausten Kellertreppenstiege ist entsprechend ausgeführt und gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Zwischen dem Wohnzimmer im Hochparterre und dem Esszimmer im Bereich der früheren Veranda mit Erweiterung des Raums als sogen. Pflanzenhaus mit großflächiger Fensteranlage ist eine Einbauschränkwand ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Futtertaschen einer Doppelflügel-Schiebetür mit Echtholzrahmen und großflächigen Ornamentglasausschnitten vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Aus dem Esszimmer ist das Arbeitszimmer gleichfalls über eine massive Echtholz-Rahmentür mit großflächigem Ornamentglasausschnitt mit entsprechenden Holzfuttern und -bekleidungen zugänglich.

Im Dachgeschoss weisen nahezu alle Räume Wabenkern- oder Röhrenspan-Plattentüren mit Echtholzurnier und entsprechenden Holzzargen in Buchenholzdekor o.ä. auf. Lediglich die Sperrtür zwischen dem Durchgangszimmer mit den liegenden Fenstern und dem Innenfenster (noch als Holz-Kastenfenster) zu dem über der ehemaligen Veranda errichteten gefangenen Zimmer mit Zugang zur Balkonterrasse ist als Holzrahmen-Schiebetür mit großflächigem Glasausschnitt mit massiver Futtertasche ausgeführt bzw. aus einem älteren Bestand erhalten.

Die Raamtüren weisen Edelstahl-Beschläge nebst Messing-Applikationen auf.

Zum Spitzboden ist lediglich eine einfache Doppel-Bodenluke aus Holz mit Lackanstrich (weiß) und Vierkant-Schließe vorhanden.

Im Kellergeschoss weist das unter der Treppenstiege belegene Weindepot eine $\frac{3}{4}$ -hohe Holzplattentür in Holzcharge auf. Der rechts spannend aus der Kellerdiele abgehende Multifunktionsraum weist eine ca. 1,80 m hohe Holzrahmentür mit großflächigem Acrylglas-Ausschnitt in Holzcharge auf. Auch der an die Kellerdiele anbindende Toilettenraum weist eine ca. 1,80 m hohe Holzrahmentür mit Acrylglas-Ausschnitt auf. Uu dem Kellerwindfang mit hierin belegener Differenzterrasse zur Außentür ins Freie ist aus der Diele heraus eine lediglich ca. 1,60 m hohe Holzrahmentür mit Ornament-Isolierverglasung in einbruchshemmender Ausführung nebst entsprechender Holzcharge vorhanden.

Die wohnraumgleich ausgebauten Kellerräume weisen gleichfalls Holzrahmentüren mit Ornamentglasausschnitten und entsprechenden Holzzargen mit Buchenholzurnier oder entsprechender Folierung auf.

Die Grenzgarage weist ein elektrisch u.a. über Funkfernbedienung betriebenes Rolltor an der straßenseitigen Gebäudefront und eine separate Zugangstür in der rückwärtigen zu dem gedeckten Unterstand orientierten Giebelseite als thermisch getrennte Metallrahmentür mit Kunststoffbeschichtung (weiß) nebst großflächigem Ornamentglasausschnitt mit entsprechender Charge in einbruchshemmender Ausführung auf.

Das Pflanzenhaus in der nördlichen Grundstücksecke weist eine entsprechende Rahmentür auf.

Das Wohngebäude und nach Sachlage auch die Nebengebäude weisen eine Schließanlage auf.

Elektroinstallationen:

Insgesamt handelt es sich um einen vermtl. in den 2000er Jahren modernisierten Standard mit einer überwiegend großzügigen Anzahl an Steckdosen und Deckenstromauslässen bzw. Licht-



schalten etc. mit einer vergleichsweise großen Anzahl an Stromkreisen. Im Kellergeschoss ist ein Starkstromanschluss mit Drehstromzähler und einem Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschalter vorhanden.

Die Stromleitungen sind als Steg- oder Mantelkabel auch im Kellergeschoss unter Putz verlegt. In einzelnen Unterdecken sind Niederspannungs-Einbauleuchten (sogen. Downlight-Strahler allerdings noch nicht mit LED-Leuchtmitteln) u.a. mit Dimmerschaltung vorhanden.

Der Werkstattkeller weist gleichfalls Unterputz-Installationen sowie eine an der Raumdecke verwahrte Langfeldleuchte auf. Zusätzlich sind Feuchtrauminstallationen u.a. mit einem Starkstromanschluss nebst entsprechender Steckdose u.a. noch mit DDR-typischen Standard und zusätzlichem Sicherungstableau vorhanden.

Im Spitzboden sind allerdings durchweg auf den Holzbalken bzw. dem Rohmauerwerk sichtbar verzogene Mantelkabel vermtl. als Feuchtrauminstallationen mit Schildkrötenbeleuchtung und ggf. entsprechenden Steckdosen vorhanden.

Die Rollladenanlagen im Wohngebäude sind nach Sachlage durchweg elektrisch zu bedienen. Im Dachgeschoss weisen die liegenden Fenster elektrisch zu bedienenden Sonnenschutzrollos auf.

Eine Schwachstromanlage für Telekommunikation bzw. einen Antennenanschluss für eine Parabolantenne mit Steckdosen in mehreren Räumen für Satellitenempfang ist vorhanden. Der Fernsehempfang erfolgt dem Vernehmen nach allerdings tatsächlich über Router via Internet.

Rauchwarnmelder sind bisher nicht vorhanden.

Im linken Pfosten der Zugangspforte zur Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung befindet sich eine einfache Klingelanlage ohne Gegensprechanlage sowie ein separater Briefkasten ohne Beleuchtung. Inwieweit ggf. ein elektrischer Türöffner vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht bekannt geworden.

Eine Hausnummernleuchte ist nach diesseitigem Eindruck gleichfalls nicht vorhanden. Allerdings befindet sich im Bereich der Hauseingangszuwegung ein wandhängender Kandelaber mit Steuerung ggf. über Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder, der allerdings die wandverwahrte Hausnummer zur Streckfußstraße nicht beleuchtet. Allerdings könnte die moderne Straßenraumbeleuchtung hierfür ausreichend sein.

Tatsächlich ist aber an der straßenseitigen Front der Grenzgarage eine Hausnummernleuchte mit Steuerung vermutlich über Dämmerungsschalter vorhanden.

An der rückwärtigen Giebelseite der Garage ist oberhalb der Zugangstür eine weitere Außenleuchte zur Beleuchtung des gedeckten Unterstandes zwischen Garage und Pflanzenhaus vorhanden.

Weitere Außenbeleuchtung ist nach diesseitiger Wahrnehmung auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Die Grenzgarage weist ein elektrisch u.a. über Funkfernbedienung betriebenes Rolltor an der straßenseitigen Gebäudefront und gleichfalls unter Putz verlegte Elektroinstallationen mit Lichtschaltern nebst Langfeldleuchten und Steckdosen auf. Auch das straßenseitige Doppelflügeltor in der Grundstückseinfriedung ist elektrisch u.a. über Funkfernbedienung zu steuern.

Das Pflanzenhaus in der nördlichen Grundstücksecke weist gleichfalls Elektroinstallationen auf.

Heizung:

Das hier betroffene Einfamilienhaus weist einen noch aus dem Jahre 1990 erhaltenen Gas-Heizkessel als Niedertemperaturkessel ohne Edelstahl- oder Foamglas-Einzugsrohr in dem



Rauchgaszug auf. Es sind in Wandschlitzern verzogene Unterputz-Stahl- oder Kupferrohrleitungen als Vor- und Rücklaufleitungen nebst zeitgerechten Standard-Plattenheizkörpern und vereinzelt auch sogen. Arztpraxen-Heizkörpern mit glatter Oberfläche nebst zeitgerechten Thermostatregelventilen vorhanden. Im Badezimmer ist ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer installiert.

Das Kellergeschoss ist innerhalb des ursprünglichen Gebäudestamms nach Sachlage in allen Räumen beheizbar, wobei hier teilweise Vor- und Rücklaufleitungen als Vorwandinstallationen ausgeführt sind.

Der wohnraumgleich ausgebaute gefangene Kellerraum weist zusätzlich eine offene Kaminfeuerstelle auf, die dem Vernehmen nach aber nicht mehr genutzt wurde.

Der separat zugängliche Kellerteil unter den Anbau vor der nord-westlichen Giebelseite des Gebäudestamms im Bereich der beiden Werkstatt Räume ist nach Sachlage nicht beheizbar.

Der Spitzboden als Rohdachboden ist gleichfalls nicht beheizbar.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleichfalls zentral über den Gas-Heizkessel - der Heizkessel weist einen integrierten Warmwasserspeicher vermtl. mit einem Volumen von rd. 100 L auf. Inwieweit eine Zirkulationsleitung vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Die Nebengebäude auf dem Grundstück sind nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss weist ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst einer behindertengerechten Toilettensitz-Erhöhung aus Kunststoff nebst tiefhängendem Porzellan-Spülkasten sowie ein Porzellan-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist eine Körperform-Eckwanne aus Acryl mit Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause, eine Flach-Duschtasse mit polygonalem Zuschnitt gleichfalls aus Acryl nebst sogen. Duschsäule als transparentes Acrylglas-Paneel und Thermostatarmatur, Massage-Duschstrahlern, Schlauchbrause und sogen. Regendusche sowie Echtglas-Spritzwandumfassungen bzw. entsprechende Tür, einen Porzellan- oder Melamin-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken mit tiefhängendem angeformten Porzellan-Spülkasten auf.

Der im Kellergeschoss belegene Toilettenraum weist ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte sowie einen Porzellan-Waschtisch nebst Standard-Mischarmatur bzw. Zweigriff-Mischarmatur als Design-Armatur auf.

Im Hauswirtschafts- bzw. Multifunktionsraum befindet sich eine emaillierte Stahlblech-Flachduschtasse nebst Einhebel-Mischarmatur mit Duschstange und Schlauchbrause sowie Echtglas-Spritzwandumfassungen u.a. als Zugangstür. Zusätzlich sind nach Sachlage ein Waschmaschinenanschluss- und direktablauf sowie ein sogen. Sandmannhahn als Füllarmatur der Heizungsanlage vorhanden.

Die Objekte weisen durchweg Unterputzinstallationen und vermtl. Kupferrohr-Frischwasserleitungen bzw. Hart-PVC-Abwasserrohre hinter GK-Vorsatzschalen auf. Die Objekte weisen durchweg den Sanitärfarbton „weiß“ auf. Die Armaturen sind weitgehend verchromt - lediglich die Zapfarmatur im Toilettenraum im Kellergeschoss weist eine Kunststoffbeschichtung (weiß) auf.



In dem separaten Werkstattkeller ist ein emailliertes Stahlblech-Ausgussbecken mit Kaltwasserzapfventil und Vorwandinstallationen vorhanden. Ein Sprengwasserzähler für ein Gartensprengventil ist gleichfalls vorhanden.

Die Nebengebäude auf dem Grundstück weisen keine Zapfstellen bzw. Frisch- oder Abwasserinstallationen auf.

Küchenausstattungen:

Es ist eine zweizeilige Arbeitsküchenausstattung als Einbauküche vermtl. aus den 1990er Jahren mit Unter- und Oberschränken nebst Glasvitrinen-Schränken und Schubfachauszügen etc. mit Echtholzfronten in rustikalem naturtonbelassenem Kiefernholzdekor vorhanden.

Die Küche weist zugestellte übliche Elektrogeräte u.a. mit Elektroherd nebst Glaskeramikkochfeld, Bratröhre und Wrasenfilter sowie eine Geschirrspülmaschine unter der Arbeitsfläche und einem separaten Kühl- und Gefrierschrank auf.

In der hellbeige oder weiß mit Resopal-Folierung beschichteten Arbeitsfläche ist eine Nirosta-Doppelspüle mit Abtropffeld nebst wandhängender Standard-Mischarmatur mit Schwenkauslauf vorhanden.

Versorgungsleitungen sind vermtl. als Kupferrohrleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind nach Sachlage als Hart-PVC-Leitungen ausgeführt. Die Installationen sind in Wandschlitzen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich nach Bauakte mit ca. 849,92 m³ für den Gebäudestamm des freistehenden Einfamilienhauses zzgl. Zimmer-Anbau nebst Unterkellerung mit ca. 89,89 m³, zzgl. Veranda nebst Ausstockung und Unterkellerung mit ca. 76,80 m³, zzgl. nominellem Pflanzenhaus-Anbau mit ca. 16,00 m² respektive summa summarum ca. 1.032,61 m³ gemäß vorliegenden weitgehend unbemaßten rudimentären fragmentarischen Bauvorlagen sowie Brutto-Rauminhalt der Nebengebäude mit zusammen ca. 139,18 m³, wovon ca. 20,62 m³ auf das tatsächliche Pflanzenhaus in der nördlichen Grundstücksecke, ca. 42,18 m³ auf den gedeckten Unterstand gleichfalls als Grenzbebauung und ca. 76,38 m³ auf die Grenzgarage entfallen (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF ergibt sich nach Bauakte aus den vorliegenden weitgehend unbemaßten rudimentären fragmentarischen Bauvorlagen mit ca. 302,07 m² für den Gebäudestamm des freistehenden Einfamilienhauses incl. der baulichen Erweiterungen (ohne Ansatz des Spitzboden trotz lichter Raumhöhe $\geq 1,50$ m aufgrund der unzureichenden Zugänglichkeit über Bodenluke nebst Anstalleiter und der unzureichenden Belichtungsverhältnisse (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks sind im Wesentlichen mit Rasenflächen und z.T. dichtem Buschwerk insbesondere entlang den Grundstücksgrenzen belegt. Vereinzelt sind hochstämmige Bäume u.a. als Tannen unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung vorhanden. Auch unmittelbar vor den Fassaden des aufgehenden Wohnhauses und im Bereich der Hauszuwegung aus dem Straßenraum von der Streckfußstraße aus sind verschiedenes Buschwerk und Ziergartenvegetation vorhanden. Pflanzbeete befinden sich gleichfalls vor der Längsseite der Grenzgarage.

Die Garagenzufahrt aus dem Straßenraum weist entsprechend dem hinter der Garage belegten gedeckten Unterstand Bruchsteinplattierung auf.



Die Hauseingangszuwegung aus dem öffentlichen Straßenraum und die Hausumwegung bzw. auch der Bereich der gedeckten Freisitzfläche hinter dem Hauseingangsvorbau mit separaten Kellerzugängen aus dem Freien sowie der Stichweg zwischen gedeckter Freisitzfläche und dem Pflanzenhaus in der nördlichen Grundstücksecke weisen gleichfalls Bruchsteinplattierung mit unegal großen und grau-schwarz-weiß gesprenkelten Scherben nebst Hochbordeinfassung auf. Eine kleine befestigte Fläche als Standfläche für eine Hollywood-Schaukel weist entsprechende Bodenfliesung auf.

Eine weitere Sitzplatzfläche mit zentral darin im süd-westlichen Gartenteil unmittelbar neben der Standfläche der Hollywood-Schaukel belegtem Baumstumpfen nebst aufgesattelter Tischplatte und hier platzierten alten Garten-Sitzbänken weist lose aufgelegte Holzdielen auf, die allerdings bereits stark verrottet sind.

In der westlichen Grundstücksecke befindet sich ein noch erhaltener stark verrotteter Kindersandkasten aus Holz.

In der südlichen Grundstücksecke befindet sich ein freistehendes Sprengwasser-Zapfventil noch mit Stahlrohrleitung. Ein weiteres Gartensprengwasserventil befindet sich an der Wohnhausfassade im Bereich der gedeckten Freisitzfläche.

Die als Stahl-Konstruktion mit Lochblech-Trittstufen errichtete Außentreppe zu dem im Hochparterre belegenen Esszimmer mit Fenstertür der Raumerweiterung als nomineller Pflanzenhaus-Anbau ist mit einer hölzernen Rampe entlang nahezu der gesamten süd-westlichen Wohngebäudefront überbaut. Die Rampe war dem Vernehmen nach nur temporär aufgrund des seinerzeit bestehenden Erfordernisses eines barrierefreien Erreichens des Hochparterres für die verstorbene bisherige Eigentümerin des Gebäudes errichtet worden.

Das Grundstück weist eine straßenseitige Einfriedung zu beiden anbindenden Straßen mit ca. 25 cm hoch aufgehendem Klinkersockel und hierauf aufgesattelttem Stahlrahmenzaun nebst gekröpften Stahlgittermaschen und wellenförmigem Obergurt nebst historischem Zierrat als Schnörkelbogen und Zapfen bzw. jugendstilartiger Ornamentik auf.

In der straßenseitigen Einfriedung sind eine Pforte zur Hauszuwegung und eine elektrisch betriebene Doppeltoranlage der Garagenzufahrt in entsprechendem Dekor vorhanden.

Auch zu dem rechten Nachbargrundstück ist bis zur straßenseitigen Giebelseite der Grenzgarage eine entsprechende Zaunanlage allerdings ohne Mauerwerksockel vorhanden.

Zu dem linken bzw. dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück ist ein Stabmattenzaun o.ä. mit dichter Heckenhintergrünung vorhanden

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit einer 5½-Zimmerwohnung im Hochparterre und dem Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss mit Hauswirtschafts- bzw. Multifunktionsraum u.a. mit Nutzung als Heizzentrale und Duschbadzimmer sowie einem Spitzboden als Rohdachboden mit Nutzung als Lagerboden und Zugang lediglich über eine Einschubleiter.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück eine separate Grenzgarage für einen PKW mit einer Grundfläche von ca. 3,80 m x 6,70 m sowie ein rückwärtig an die Garage angebauter gedeckter Unterstand mit einer Grundfläche von ca. 3,80 m x 3,70 m und ein dahinter belegenes kleines Pflanzenhaus mit einer Grundfläche von ca. 3,05 m x 2,60 m jeweils gleichfalls als Grenzbebauung.



Für den gedeckten Unterstand und das Pflanzenhaus bestehen nach Auskunft des zuständigen Bauaufsichtsamtes allerdings keine Baugenehmigungen, so dass ggf. diesbzgl. bei fehlender Genehmigungsfähigkeit mit einem diesbzgl. Rückbauerfordernis zu rechnen ist.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens der Verfahrensbeteiligten nicht vor.

Gemäß dem seitens der Antragstellerin zur Verfügung gestellten Verkehrswertgutachten Nr. 210531/1 der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing (FH) Claudia Seufert vom 25.06.2021 ergibt sich die Wohnfläche für das Erdgeschoss des Wohngebäudes mit 91,50 m² und für das Dachgeschoss mit 58,72 m², wobei die Balkonterrasse mit dem Faktor 0,5 ermittelt wurde. Die Gesamtwohnfläche ergibt sich hiernach mit 150,22 m².

Zusätzlich ist in dem vorliegenden Gutachten die Kellerfläche incl. des unbeheizten Windfangflurs mit 59,20 m² ausgewiesen. Die Gesamtwohn-/Nutzfläche ergibt sich hieraus mit 209,42 m² ohne die separate Werkstattfläche im Kellergeschoss mit einer Fläche von geschätzten 20,00 m².

Eine Ausweisung der Spitzbodenfläche als Rohdachbodenfläche liegt nicht vor.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23, Seite 49) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) bei allen Einfamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 204,09 m² ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) mit $204,09 \text{ m}^2 \times 81 \% = 165,31 \text{ m}^2$ - die gemäß vorliegendem Gutachten aus dem Jahre 2021 ermittelte Wohnfläche von 150,22 m² liegt insoweit ca. 9,1 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 10,0 % über der gemäß Wohnflächenermittlung liegenden Wohnfläche.

Nach Plausibilisierung der vorliegenden Angaben zur Wohnfläche anhand der diesseitig ermittelten Geschossfläche des Gebäudes wird die Wohnflächenangabe als der Größenordnung nach noch als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen - die Abweichung liegt im Rahmen der nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Wohnflächenabweichungen.

Die wohnflächenäquivalente und wohnraumgleich ausgebaute und beheizte Hobbyfläche im Kellergeschoss ergibt sich insoweit mit ca. 31,00 m² ohne Hauswirtschafts- bzw. Multifunktionsraum, Flur und Kellerwindfang.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus stehen dem Vernehmen nach seit 2020 leer - die bisherige Grundstückseigentümerin ist nach Sachlage am 04.01.2021 verstorben, soll aber zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in dem Haus gewohnt haben.

Eine Betreuung des Objektes liegt seit dem Leerstand des Wohnhauses vor - insbesondere eine Frostwächterheizung ist dem Vernehmen nach in der kalten Jahreszeit in Betrieb.



- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 (hier: Baujahr 1938) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,75 €/m² Wfl. bis 16,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend in stand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 12,75 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

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

In Ansehung des nach Sachlage vorliegenden zeitgerechten und insgesamt für das Baujahr durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Ausbaustandards mit Badezimmer mit Dusche und Körperform-Eckwanne sowie separater Gäste-Toilette und Keller-Toilette bzw. Dusche auch im Hauswirtschafts- bzw. Multifunktionsraum jeweils mit modernen Objekten und Armaturen sowie Kunststoff-Isolierglasfenstern auch im Dach- und Kellergeschoss u.a. mit elektrisch zu bedienenden Rollladenanlagen, Zentralheizung mit zeitgerechten Plattenheizkörpern und zusätzlichem Handtuchwärmer im Badezimmer sowie zentraler Warmwasserversorgung über den Heizkessel mit allerdings noch bestehender Versorgung über fossile Primärenergie (Gas) ohne regenerative Energie als Geothermie mit Erdwärmepumpe bei hier noch vorhandenem Gasheizkessel aus dem Jahre 1990 zzgl. separatem Rauchgaszug für eine offene Kaminfeuerstelle in einem der wohnraumgleich ausgebauten wohnflächenäquivalenten Hobbyräume im Kellergeschoss für Holzscheite und Ausführung als konventioneller Mauerwerksbau aus Mz-Mauerwerk mit Steineisendecke über dem Kellergeschoss bzw. der ehemaligen Veranda und dem Zimmer-Anbau mit Balkonterrasse und Fertigstellung des Gebäudestamms im Jahre 1938 nebst Anbauten ab Ende der 1940er Jahre bis 2002 mit zuletzt erfolgter Veränderung der Dachgaube und der Modernisierung des Ausbaus incl. medialer Ver- und Entsorgungsleitungen und partiell der Boden- und Wandbekleidungen etc. und hierdurch einem zeitgerechten teilweise auch stark individuellen Geschmackempfinden unterliegenden Ausbau bzgl. des Dekors der Raumdekorationen mit Fliesen, Feinsteinzeug- oder Natursteinplattierung sowie der Küchenausstattungen mit rustikal wirkenden Echtholzfronten mit Elektro-Einstellgeräten vermtl. noch aus den 1990er Jahren und unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit vergleichsweise nachteiliger Energieeffizienz ohne Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und bisher fehlender Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sowie einer Wärmepumpe o.ä. und einer Photovoltaikanlage etc. bei einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 150,22 m² bzw. einer anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche von ca. 181,22 m²



Wfl./Nfl. incl. der wohnflächenäquivalenten Hobbyflächen im Kellergeschoss bei 5½ Zimmern, Küche, Diele, Flur, Windfang, Badezimmer, Toilettenraum und Balkonterrasse mit allerdings teilweise ungünstigem Grundrisszuschnitt aufgrund vorhandener Durchgangszimmer und gefangener Zimmer sowie einem Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang über Bodenluke und Anstallleiter sowie einem Kellergeschoss mit eingehaustem Kellertreppenabgang und Sperrtür zum Erdgeschoss mit Diele nebst Sperrtür zu einem Windfang mit separaten Zugang aus dem Freien über eine innenliegende Kellertreppe, Multifunktionsraum als Hauswirtschaftsraum und Heizungsraum, 2 wohnraumgleich ausgebauten Räumen u.a. als Kaminzimmer und Toilettenraum sowie 2 separat zugänglichen Werkstatträumen auch in Ansehung der mit 648 m² vergleichsweise großen Grundstücksfläche mit geräumiger Grenzgarage und separatem Pflanzenhaus für die Topfpflanzen in der kalten Jahreszeit und gedeckte Unterstände bzw. Freisitzflächen trotz diesbzgl. teilweise fehlender Baugenehmigung und ggf. bestehendem Rückbauerfordernis ist auch unter Berücksichtigung der zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur mit ausreichender fußläufiger Versorgungslage bei einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einem trotz im Mietspiegel ausgewiesener Lärmbelastung vermtl. überwiegend ruhigen Einfamilienhausquartier mit gemischter Bebauung aus der Vorkriegszeit und zu einem großen Teil bereits neuerer Bebauung aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren in einer allerdings dezentralen Stadtlage in der Metropole bei gegenwärtiger Marktlage nach diesseitiger Auffassung eine Miethöhe von rd. 12,00 €/m² Wfl. als marktgerecht zu berücksichtigen.

Die wohnraumgleich ausgebauten Kellerräume weisen eine wohnflächenäquivalente Nutzfläche von ca. 31,00 m² auf, für die der hälftige Wohnflächen-Mietansatz zu berücksichtigen ist.

Für die weiteren Kellerflächen und die Spitzbodenfläche ist ein Mietansatz nicht zu berücksichtigen - die Verfügbarkeit ist in dem Wohnflächen-Mietansatz bereits 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 Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei hier vorliegender offener Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohn-dichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplatz in der vergleichsweise komfortablen Grenzgarage mit elektrisch betriebenem Rolltor und gleichfalls über Fernbedienung zu betätigendem Doppelflügeltor in der Einfriedung und separatem Zugang und Fenstern mit visuellem Bezug zum Wohngebäude ist ein Mietansatz von 80,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$150,22 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.802,64 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare wohnflächenäqui-



valente Hobby- bzw. Nutzfläche
31,00 m² Nfl. x 6,00 €/m²/Nfl. = 186,00 €/Monat

PKW-Stpl (Garage)
1 Stpl. x 80,00 €/Stpl. = 80,00 €/Monat
Gesamtertrag 2.068,64 €/Monat

[\triangleq 11,42 €/m² Wfl./Nfl.]

• **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.

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

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

Verwaltungskosten
1 x E/ZFH x 339,00 €/a = 339,00 €/a

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
13,20 €/m² x 181,22 m² Wfl./Nfl. = 2.392,10 €/a

PKW-Stellplätze (Garage)
100,00 €/Stpl. x 1 Stpl. = 100,00 €/a

Mietausfallwagnis
24.823,68 € x 2 % = 496,47 €/a
3.327,57 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie Garage mit 1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,4 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 11,42 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 181,22 m² Wfl./Nfl. insgesamt anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche entsprechend rd. 1,53 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins an dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus bzw. den Nebengebäuden und dem Grundstück selbst wie folgt festgestellt werden:



- Die straßenseitige Einfriedung weist im Bereich des auf den Klinkersockel aufgesattelten Stahlrahmenzauns und der Pforte sowie der Doppelflügel-Toranlage der Garagenzufahrt partiell Korrosionsansätze auf.
- Die elektrischen Stellmotoren der über Fernbedienung zu steuernden Doppelflügel-Toranlage der Garagenzufahrt ist dem Vernehmen nach defekt.
- Eine teilweise über der Stahl-Außentreppe vor der süd-westlichen Gebäudefront belegene provisorisch errichtete hölzerne Rampe ist rückzubauen.
- Für eine gedeckte Freisitzfläche hinter dem 1-geschossigen Eingangswindfang liegt keine Baugenehmigung bzw. eine geprüfte Statik vor.
- Die über dem vor der nord-westlichen Giebelseite im Hochparterre über der ursprünglich auf das Hochparterre angehobenen Gartenterrasse errichteten Zimmer-Anbau vorhandene Balkonterrasse mit Zugang aus dem über der ehemaligen Veranda errichteten Zimmer-Aufstoc-ckung im Dachgeschoss liegt keine Baugenehmigung vor.
- Die Metallprofile des weitgehend verglasten Vordachs an der Fassade des Gebäudes über dem Zugang auf die über dem Zimmer-Anbau belegene Balkonterrasse ist extrem stark kor-rodieren.
- Die gespachtelten Wandumfassungen im Treppenaufgang zum Dachgeschoss weisen partiell Rissbildungen auf.
- Die textilen Bodenbeläge auf den Treppenläufen bzw. in beiden Wohngeschossen sind partiell verbraucht bzw. wegzunehmen und ggf. zu erneuern.
- Das Treppengeländer der Kellertreppenstiege weist lediglich einen Obergurt als Handlauf auf - Gefache zwischen den Pfosten als Absturzsicherung fehlen.
- Die lichte Höhe über der Kellertreppenstiege zu der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe ist knapp und für größere Personen unzureichend.
- Partiiell stark individuell gestaltete Bodenbeläge u.a. im Kellergeschoss sind ggf. auszutau-schen.
- Teilweise weisen die Türen im Kellergeschoss Durchgangshöhen von lediglich 1,60 m und 1,80 m auf.
- Im Kellergeschoss weisen die Außenwandumfassungen an den straßenseitigen Gebäude-fronten teilweise mannshohe Durchfeuchtungsmerkmale aufsteigender Durchfeuchtungen ggf. aufgrund von Schichtenwassereinfluss auf, nachdem eine offenbar vorhandene Ring-drainage versandet ist.
- Partiiell zeigt sich vor der straßenseitigen Außenwand im Bereich des wohnraumgleich aus-gebauten Durchgangszimmers im Kellergeschoss auch Oberflächenwasser, dass offensicht-lich als Tropfwasser eines defekten Absperrventils der Wasserversorgungsleitung wirksam wird.
- Die Küchenausstattung unterliegt einen stark individuellen Geschmacksempfinden und ist aufgrund des Alters bereits deutlich abgeschrieben.
- In der Küche funktioniert die elektrisch betriebene Rollladenanlage nicht mehr.
- Eine im Kellergeschoss belegene offene Kaminfeuerstelle für Holzscheite ist ggf. mit eine gusseiserne Kaminkassette nebst feuerfester Verglasung und einem Feinstaubfilter etc. zur Sicherung der geforderten Emissionsgrenzwerte nachzurüsten.
- Der aus dem Jahre 1990 stammende Gas-Heizkessel ist mindestens zu erneuern bzw. ge-gegen eine emissionsfreie bzw. regenerative Wärmequelle auszutauschen.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Dritten sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Ein Wärmedämmverbundsystem ist bei hiervorliegenden Außenwandumfassungen zur Re-duzierung des Heizenergieverbrauchs ggf. in Betracht zu ziehen.
- Eine energetische Verbesserung bzgl. des Primärenergieverbrauchs durch Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie mit Einbau



- von Solarpaneelen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung über Solarthermie dürfte geboten sein.
- Für das in der nördlichen Grundstücksecke belegene massiv errichtete Pflanzenhaus sowie den angrenzenden gedeckten Unterstand gleichfalls als Grenzbebauung mit Fenstern in der Grenzmauer liegen keine Baugenehmigungen vor, so dass bei fehlender Genehmigungsfähigkeit aufgrund unzureichender Abstandsflächen und der vorliegenden Länge der Grenzbebauung in Verbindung mit der genehmigten Grenzgarage ggf. ein Rückbauerfordernis besteht.

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

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

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

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

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

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



ten 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 etwa im Niveau der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 45.000,00 € respektive rd. 250,00 €/m² Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohn-/Nutzfläche von ca. 181,22 m² Wfl./Nfl. im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1938 ist seit Errichtung des Einfamilienhauses vermtl. vor rd. 20 bis 30 Jahren mit Erneuerung der Fenster in den 1990er Jahren und Neueindeckung mit Neudämmung des Daches im Jahre 2002 in Verbindung mit der Vergrößerung einer Dachgaube erheblich verbessert worden, wobei an den Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem oder die Umstellung von fossilem Brennstoff auf regenerative Energieträger bisher nicht realisiert wurde.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und ggf. dem Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversor-



gung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.
Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen insbesondere bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses zum Bewertungsstichtag von 86 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1938) und vorliegendem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 86 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1938 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1984.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1938 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 22) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus stehen dem Vernehmen nach seit 2020 leer - die bisherige Grundstückseigentümerin ist nach Sachlage am 04.01.2021 verstorben, soll aber zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in dem Haus gewohnt haben.

Eine Betreuung des Objektes liegt seit dem Leerstand des Wohnhauses vor - insbesondere eine Frostwächterheizung ist dem Vernehmen nach in der kalten Jahreszeit in Betrieb.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Verfahrensbeteiligten als Erben des Grundstücks nach Sachlage gemeinschaftlich selbst dem Vernehmen nach unter Mithilfe eines Nachbarn vor Ort.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem 648 m² großen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein insgesamt weitgehend in den 1990er Jahren und Anfang der 2000er Jahre zeitgerecht ausge-



stattetes 1½-geschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahre 1938 mit vollständiger Unterkellerung und Erdgeschoss als Hochparterre nebst darüber belegenem Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken sowie einem Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang über eine Bodenluke nebst mobiler Anstelleiter mit Ausbaumöglichkeit ggf. als Spielboden o.ä. Das Erscheinungsbild des Wohngebäudes ist aufgrund der Verblendmauerwerksapplikationen und des Edeldeibeputztes mit weißem Anstrich in den Fassaden sowie der differenzierten Vorbauten u.a. als straßenseitige Auslucht mit Stehfalzblech-Kupferdach und des Hauseingangsvorbauten sowie der in der nord-westlichen Giebelseite nachträglich auch 2-geschossig entstandenen Vorbauten weitgehend mit separaten Walmdächern u.a. entsprechend dem Satteldach des Gebäudestamms mit engobierter Tonziegeldeckung nebst sämtlicher Spenglerarbeiten aus Kupferblech bereits vergleichsweise anspruchsvoll.

Auch die als Grenzbebauung errichteten Nebengebäude mit geräumiger Garage und gedecktem Unterstand bzw. Pflanzenhaus weisen ein entsprechend anspruchsvolles Erscheinungsbild auf, wobei Restriktionen bzgl. der Grenzbebauung ggf. noch zu erwarten sein (s.o.).

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss von ca. 150,22 m² mit 5½ Zimmern, Küche, Diele, Flur, Windfang, Badezimmer, Toilettenraum und Balkonterrasse sowie einem Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang über Bodenluke und Anstelleiter sowie einem Kellergeschoss mit eingehaustem Kellertreppenabgang und Sperrtür zum Erdgeschoss mit Diele nebst Sperrtür zu einem Windfang mit separatem Zugang aus dem Freien über eine innenliegende Kellertreppe, einem Multifunktionsraum u.a. mit Duschstand als Hauswirtschafts- und Heizungsraum, 2 wohnraumgleich ausgebauten Räumen u.a. als Kaminzimmer und einen Toilettenraum mit insgesamt ca. 31,00 m² wohnflächenäquivalenter Nutzfläche sowie 2 separat zugänglichen Werkstatträumen ist für eine durchschnittlich große Familie ausreichend.

Die separate Grenzgarage weist eine vergleichsweise großzügige Fläche auch für größere Fahrzeuge auf.

Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit der vollständigen Unterkellerung des Gebäudestamms und der Anbauten und die Verfügbarkeit eines Windfangvorbauten sowie die Verfügbarkeit separater Kellereingänge unmittelbar aus dem Freien.

Nachteilig sind das Fehlen einer ebenerdigen Freisitzfläche mit Zugang unmittelbar aus dem Hochparterre und das Fehlen eines barrierefreien Gebäudezugangs nach Wegnahme der provisorisch und nur temporär errichteten hölzernen Rampe vor der süd-westlichen Gebäudefront oberhalb der als Stahlkonstruktion ausgeführten Außentreppe.

Die Lage scheint zunächst ruhig zu sein; das Verkehrsaufkommen im Straßenraum ist gering - dennoch ist die Lage gemäß Mietspiegel als lärmbelastet ausgewiesen, was nach Sachlage auf die im Nahbereich verlaufenden Gleistrassen der Stadt- und Regionalbahn sowie der Fernbahn als Güterzugtrasse zurückzuführen ist. Dem Vernehmen nach soll auch die im Nahbereich verlaufende Stadtautobahn A114 in der Hauptverkehrszeit bei entsprechenden Witterungslagen hörbar sein. Ein im Nahbereich vorgesehene Turmbahnprojekt („Karower Kreuz“) dürfte mindestens in den nächsten Jahren und vermtl. generell nicht realisiert werden.

Die technische und soziale Infrastruktur ist als ausreichend einzustufen - es handelt sich nach aktuellem Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage innerhalb eines homogenen Wohnquartiers mit Einfamilienhausbebauung in einem dezentralen Stadtbereich nahe der nord-östlichen Stadtgrenze mit fußläufiger Entfernung u.a. zur S-Bahnstation Karow und der örtlichen Ladengeschäftsverdichtung in der Bahnhofstraße des Ortsteils.

- **Unterhaltung:**

Das Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden u.a. mit Garage macht trotz vorliegender Mängel aufgrund der vor rd. 20 bis 30 Jahren durch die Familie der bisherigen Grundstückseigentümerin bzw. der Erben des Grundstücks vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen einen insgesamt



gut gepflegten Eindruck. Substanzielle Mängel oder Schäden waren anlässlich des Ortstermins nicht erkennbar, wobei allerdings die Außenwanddurchfeuchtungen im Kellergeschoss ein dringendes Sanierungserfordernis darstellen.

Zusätzlich sind kleinere Mängel zu verzeichnen - außerdem sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Gebäudehülle und der Heizwärme- und Warmwasserversorgung bei hier vorhandener Gas-Zentralheizung nach diesseitiger Auffassung geboten.

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

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung lediglich ein vergleichsweise kleiner Mod./-Inst.-Aufwand vor, für den ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 45.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. regenerativer Energien der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen bzw. Abseitenbereichen o.ä. vorliegen, konnte anlässlich der beiden Ortstermine durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

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

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

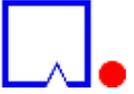
C. BEWERTUNG

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 09. April 2024 festgestellt.

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

- Teil-Grundrisse KG, EG und DG sowie Schnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 454 vom 30.12.1937.
- EG-Grundriss und Teil-Schnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 619 vom 07.08.1952 für einen Zimmer-Anbau im Hochparterre vor der nord-westlichen Giebelseite im Bereich der ehemals auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse.
- DG-Grundriss und Teil-Gebäudeschnitt zur Erweiterung der Dachgaube i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 10259-2002 vom 11.07.2002 nebst Ausweisung der Zim-



- meraufstockung oberhalb der ehemaligen Veranda gemäß Bauschein Nr. 1448 vom 31.07.1947 und Ausweisung der Balkonterrasse über dem Flachdach des Zimmer-Anbaus aus dem Jahre 1952
- Lageplan i.M. 1:100 zur Baugenehmigung Nr. 200401296 vom 18.05.2004 zum Neubau einer Grenzgarage nach Abriss der ursprünglichen transportablen Stahlblech-Garage, Typ GS 3A des VEB Robur-Werke Zittau aus dem Jahre 1962 gemäß Bauschein Nr. 111 vom 23.05.1962 mit Ausweisung der Grundstücksbebauung (allerdings nicht vollständig)
 - 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 18.10.2023 zur Verfügung gestellt - durch den Unterzeichneten wurde eine Aktualisierung mit Ausdruck vom 17.05.2024 beschafft.

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 Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A (Flurstück 22) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 530,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von 590,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist insoweit um rd. 10,2 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 530,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

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

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 22) mit einer Fläche von 648 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

648,00 m ² x 530,00 €/m ²	=	343.440,00 €
	rd.	343.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 590,00 €/m² bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude nebst Grenzgarage ohne Abschläge mit:

648,00 m ² x 590,00 €/m ²	=	382.320,00 €
	rd.	382.000,00 €



3. Sachwert

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

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

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 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 Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A (Flurstück 22) 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 (immobiler Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

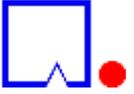
Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 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 ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010) (freistehendes unterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m ² BGF =	231,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m ² BGF =	150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF



Fußböden	1,0 x 5 % x 1.005 €/m ² BGF =	50,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m ² BGF =	<u>60,30 €/m² BGF</u>
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		1.005,00 €/m ² 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 mit Ausbau des Dachgeschosses ohne Berücksichtigung eines Spitzbodens ohne ggf. zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.01 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1½-geschossige unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach 1005,00 €/m² ./. 5 % = 954,75 €/m² Brutto-Grundfläche.
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.01) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$302,07 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 288.401,33 \text{ €}$$

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 Februar 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 163,3 %, was einer Steigerung von 10,9 % 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-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$288.401,33 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 471.218,93 \text{ €}$$

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 bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baulter (86 Jahre bei Baujahr 1938) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 86 Jahren bzw. dem Baujahr 1938 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 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. 86 Jahren bzw. dem Baujahr 1938 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Mod./Inst,-Maßnahmen) noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

471.218,93 € - 50,0 % = 235.609,46 €

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 22)

mit Richtwertansatz zum 01.01.2022

648,00 m² x 590,00 €/m² (s.o.)

382.320,00 €

617.929,46 €

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 600.000,00 € mit 1,28 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,21 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 617.929,46 € interpoliert mit

1,274

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:

./ 0,180

kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:

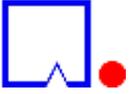
0,000

kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):

0,000

1,094

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



617.929,46 € x 1,094 = 676.014,82 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Grenzgarage in Höhe von rd. 10.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 26.000,00 €, 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. -39.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 45.000,00 €: rd. 676.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Grenzgarage in Höhe von rd. 10.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 26.000,00 €, 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. -39.000,00 € (343.440,00 € ./ 382.320,00 € = -38.880,00 € bzw. rd. -39.000,00 €) und bzgl. des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 45.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus etc. bebaute Grundstück mit 676.000,00 € + 10.000,00 € + 26.000,00 € ./ 39.000,00 € ./ 45.000,00 € = 628.000,00 € bzw. rd. 630.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 22) 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 bis gehobenen Standard nach Fertigstellung erforderlicher Mod.-/Inst.- und ggf. Rückbaumaßnahmen auf dem Grundstück wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
150,22 m ² x 12,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	21.631,68 €
anrechenbare wohnflächenäquivalente Nutzfläche		
31,00 m ² x 6,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	2.232,00 €
PKW-Stellplatz (Garage)		
1 PKW-Stpl. x 80,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>960,00 €</u>
		24.823,68 €



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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 13,4 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,53 €/m² Wfl./Nfl. Monat).

Jahresrohertrag:		24.823,68 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.326,37 €</u>
Reinertrag:		21.497,31 €

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 Reihenhäuser- 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 Reihenhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

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 durchschnittlicher Größe des Eckgrundstücks von 648 m² mit anbindenden zwei Straßen und aufstehendem freistehendem 1½-geschossigem vollunterkellertem Einfamilienhaus aus dem Jahre 1938 mit vermtl. zuletzt vor rd. 20 bis 30 Jahren durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit baulichen Veränderungen bzw. durchgeführter Neueindeckung des Daches nebst Vergrößerung einer Gaube und Einbau von liegenden Fenstern mit insgesamt bereits zeitgerechtem Ausbaustandard u.a. durchweg mit Kunststoff-Isolierglasfenstern und Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung und zeitgerechtem Ausbau mit überwiegend modernen Sanitärausstattungen und Ver- und Entsorgungsmedien etc. sowie Kaminfeuerstelle in einem wohnraumgleich ausgebauten Teil des Kellergeschosses bei ca. 150,22 m² anrechenbarer Wohnfläche zzgl. ca. 31,00 m² wohnraumgleich ausgebauter wohnflächenäquivalenter Kellerfläche als Hobbyfläche mit über Terrain liegenden Fenstern bei weitgehend ca. 1,90 m bzw. 2,25 m lichter Raumhöhe und Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang über eine Bodenluke nebst Anstalleiter ohne Eignung für einen zweckmäßigen Ausbau mit lichter Höhe unter dem First von knapp 2,50 m bei ca. 48° bzw. 55° beidseitiger Neigung des Satteldaches (je nach Planvorlage) trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit des Erdgeschosses als Hochparterre in Ansehung der nach Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohn-



lage mit ausreichender Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings bereits deutlicher Stadtrandlage insbesondere unter Berücksichtigung der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 86 Jahren sowie in Ansehung der nachgefragten Größe der Wohnung bei 5½ Zimmern mit Verfügbarkeit von 2 Toilettenräumen, Badezimmer und Duschstand im Hauswirtschaftsraum trotz des teilweise ungünstigen Grundrisszuschnitts mit Durchgangs- und gefangenen Zimmern und Verfügbarkeit von 2 separaten Kellereingängen aus dem Freien und Verfügbarkeit einer separaten geräumigen Grenzgarage aufgrund 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. 2,0 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,0 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		21.497,31 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
343.440,00 € x 2,0 %	./.	<u>6.868,80 €</u>
		14.628,51 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von rd. 86 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1938) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung von erforderlichen Mod./Inst.-Maßnahmen) 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 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,36.

14.628,51 € x 27,36	=	400.236,03 €
	rd.	400.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A (Flurstück 22) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		400.000,00 €
Bodenwert:		<u>343.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		743.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Mod./Inst.-Aufwands:	rd. ./.	<u>45.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		698.000,00 €
	rd.	700.000,00 €



5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A (Flurstück 22) nebst aufstehendem Einfamilienhaus und Nebengebäuden sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

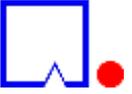
Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 676.000,00 € um rd. 10 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 676.000,00 € + 10 % = 743.600,00 € bzw. rd. 744.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -3.000,00 € respektive zusammen rd. 741.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.- und evtl. Rückbauaufwand) liegt insoweit mit ca. 0,2 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 743.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.- und evtl. Rückbauaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 744.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.955,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 150,22 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. der Freisitzfläche bzw. rd. 4.105,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von 181,22 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie rd. 3.645,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 204,09 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 30,0-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 24.823,68 €/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 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 425 m² bis 977 m² bzw. i.M. 679 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 85 m² bis 236 m² bzw. i.M. 154 m² in einer Spanne von 2.358,00 €/m² wGF bis 6.323,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.222,000 €/m² wGF, wobei insgesamt 177 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 Weißensee liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.088,00 €/m² Wfl. bis 6.712,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.805,00 €/m² 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 1900 bis 1949 in einer Spanne von 350.000,00 € (rd. 2.500,00 €/m² Wfl.) bis 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 435.000,00 € (rd. 3.105,00 €/m² Wfl.) und für entsprechende Objekte in mittlerer bis guter Lage in einer Spanne von 390.000,00 € (rd. 2.785,00 €/m² Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 470.000,00 € (rd. 3.355,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstat-



tungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) in mittlere bis guter Wohnlage 500.000,00 € (entsprechend 3.570,00 €/m² 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) Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 54,6 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 13,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz Wohnfläche incl. Freisitzfläche von ca. 150,22 m² Wfl. ca. 3,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 26,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee und bei Ansatz der anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche von ca. 181,22 m² Wfl./Nfl. ca. 32,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 14,6 % unter dem Mittelwert Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche incl. Freisitzfläche von ca. 150,22 m² Wfl. ca. 33,4 % und bei Ansatz der anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche von ca. 181,22 m² Wfl./Nfl. ca. 10,5 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und für entsprechende Objekte in mittlerer und guter Wohnlage bei Ansatz der Wohnfläche incl. Freisitzfläche von ca. 150,22 m² Wfl. ca. 26,1 % und bei Ansatz der anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche von ca. 181,22 m² Wfl./Nfl. ca. 4,5 % über dem oberen Rahmenwert gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10. 2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche incl. Freisitzfläche von ca. 150,22 m² ca. 54,1 % und bei Ansatz der anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche von ca. 181,22 m² Wfl./Nfl. ca. 27,7 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche incl. Freisitzfläche von ca. 150,22 m² ca. 38,8 % und bei Ansatz der anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche von ca. 181,22 m² Wfl./Nfl. ca. 15,0 % über dem Kaufpreisschwerpunkt 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 der Grenzgarage in Höhe von rd. 10.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 26.000,00 € sowie der Minderung zur 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. -39.000,00 € und der Minderung aufgrund des Mod./Inst.- und evtl. Rückbauaufwands in Höhe von rd. 45.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 744.000,00 € + 10.000,00 € + 26.000,00 € ./ 39.000,00 € ./ 45.000,00 € = 696.000,00 € bzw. rd. 700.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.430,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 204,09 m² wGF bzw. rd. 4.660,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 150,22 m² Wohnfläche incl. Freisitzfläche und 3.865,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von 181,22 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie das 28,2-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 24.823,68 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Kernerstraße 6A, Streckfußstraße 11A (Flurstück 22) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 09. April 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

700.000,00 €
=====
(i.W. siebenhunderttausend Euro)

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

Nachrichtlich:

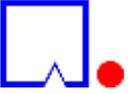
Die in Abt. II Nr. 1 ausgewiesene Grunddienstbarkeit bzgl. des Mitbenutzungsrechts einer Fäkalien-sammelgrube auf dem hier betroffenen Grundstück zugunsten des nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks ist nach Sachlage obsolet, nachdem die diesbzgl. Grundstücke bereits im Jahre 1994 an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum angeschlossen worden sind.

Insoweit ist aufgrund der Anschlussverpflichtung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation das hier betroffene Recht nach Sachlage obsolet und löschungsfähig.

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 (Bln-



BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 22.03.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 22) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus stehen dem Vernehmen nach seit 2020 leer - die bisherige Grundstückseigentümerin ist nach Sachlage am 04.01.2021 verstorben, soll aber zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in dem Haus gewohnt haben.

Eine Betreuung des Objektes liegt seit dem Leerstand des Wohnhauses vor - insbesondere eine Frostwächterheizung ist dem Vernehmen nach in der kalten Jahreszeit in Betrieb.

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

Zu c)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde freifinanziert errichtet und ist im Jahre 1938 fertiggestellt worden. Vor rd. 20 bis 30 Jahren wurden weitgehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Umbaumaßnahmen realisiert, die nach Sachlage freifinanziert durchgeführt wurden - in Anspruch genommene öffentliche Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch des Grundstücks nicht.

Die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nicht vorhanden - das Anwesen ist seit 2000 ungenutzt und das Wohngebäude steht leer, wobei teilweise in den Räumen noch Mobiliar verblieben ist.

Zu e)

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

Die in dem Gebäude vorhandene Einbauküche mit den üblichen Elektrogeräten ist mindestens Zubehör des Gebäudes, wobei die diesbzgl. Ausstattung bereits älter respektive nicht mehr zeitgerecht und abgeschrieben ist.

Zu f)

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne der EnEV bzw. des GEG konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Verfahrensbeteiligten als Erben des Grundstücks 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)

Die in Abt. II Nr. 1 ausgewiesene Grunddienstbarkeit bzgl. des Mitbenutzungsrechts einer Fäkalienammelgrube auf dem hier betroffenen Grundstück zugunsten des nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstücks ist nach Sachlage obsolet, nachdem die diesbzgl. Grundstücke bereits im Jahre 1994 an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum angeschlossen worden sind.

Insoweit ist aufgrund der Anschlussverpflichtung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation das hier betroffene Recht nach Sachlage obsolet und löschungsfähig.

Eine Minderung des Grundstückswertes aufgrund der bisher noch vorliegenden Eintragung in Abt. II des Grundbuchs besteht insoweit nicht bzw. erschöpft sich allenfalls in dem Aufwand zur Sicherung und Umsetzung der diesbzgl. Löschungsbewilligung, was in Relation zum Grundstückswert für Notar- und Gerichtsgebühren allerdings marginal ist.

Zu h)

Das Einfamilienhaus nebst Nebengebäuden u.a. mit Garage macht trotz vorliegender Mängel aufgrund der vor rd. 20 bis 30 Jahren durch die Familie der bisherigen Grundstückseigentümerin bzw. der Erben des Grundstücks vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen insgesamt gut gepflegten Eindruck. Substanzielle Mängel oder Schäden waren anlässlich des Ortstermins nicht erkennbar, wobei allerdings die Außenwanddurchfeuchtungen im Kellergeschoss ein dringendes Sanierungserfordernis darstellen.

Zusätzlich sind kleinere Mängel zu verzeichnen - außerdem sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Gebäudehülle und der Heizwärme- und Warmwasserversorgung bei hier vorhandener Gas-Zentralheizung nach diesseitiger Auffassung geboten.

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

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung lediglich ein vergleichsweise kleiner Mod.-/Inst.-Aufwand vor, für den ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 45.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. regenerativer Energien der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen bzw. Abseitenbereichen o.ä. vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

Zu i)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, mit Schreiben vom 24.04.2024 wie folgt mitgeteilt werden:

Für die in den Planvorlagen zur Dachgauben-Erweiterung gemäß Baugenehmigung Nr. 10259-2002 vom 11.07.2002 dargestellte Dachterrasse über dem Zimmer-Anbau auf der Gebäuderückseite vor der nord-westlichen Giebelseite des Wohnhauses und das Pflanzenhaus in der nördlichen Grundstücksecke sowie den gedeckten Unterstand zwischen der Grenzgarage und dem Pflanzenhaus liegen keine Baugenehmigungen vor.

Inwieweit eine Genehmigung erteilt werden kann, muss in einem entsprechenden Verfahren geprüft werden. Allerdings konnte bereits bisher festgestellt werden, dass gegen § 6 Abs. 8 BauO Bln verstoßen wird.



Die nachträgliche Erteilung einer Genehmigung nach § 63 BauO Bln kann nur in Aussicht gestellt werden, wenn durch öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) der Abstandsfläche dem § 6 BauO Bln entsprochen werden kann.

Für die Klärung der ungenehmigten Bebauung auf dem Grundstück behält sich das zuständige Bau- und Wohnungsaufsichtsamt die Einleitung eines ordnungsbehördlichen Verfahrens vor.

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

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

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

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

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

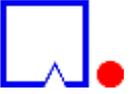
In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 11.03.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Kernerstraße“ und „Streckfußstraße“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können für die Straßen, die bereits vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt und für Verkehrszwecke genutzt worden sind, Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15 a EBG Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, wenn es sich um endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen handelt. Außerdem dürften keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn Erschließungsanlagen bereits mehr als 15 Jahre für Verkehrszwecke genutzt werden.



Die Erschließungsanlagen sind tatsächlich mit den wesentlichen Teileinrichtungen erstmalig endgültig hergestellt.

Erschließungsbeiträge werden somit weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen insoweit nach Sachlage nicht.

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow (Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste) auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht beigebracht werden - nachdem die Straßen aber mit den wesentlichen Teileinrichtungen erstmalig endgültig hergestellt sind, ist davon auszugehen, dass Straßenlandabtretungen nicht mehr anfallen.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 09.04.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragen.

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 j)

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

Allerdings liegen partiell Außenwanddurchfeuchtungen im Kellergeschoss vor, die ein dringendes Sanierungserfordernis darstellen, um insbesondere auch Nassfäuleverbreitung und Schwammbildung zu vermeiden.

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

Berlin-Charlottenburg, den 23. Mai 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick aus der Kernerstraße über den Kreuzungsbereich Streckfußstraße (rechts)/Kernerstraße (links) auf das Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A mit aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick in die Kernerstraße nach Süd-Osten mit Lage des Eckgrundstücks Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Kernerstraße nach Osten über das nord-westlich angrenzende Nachbargrundstück auf das auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehende Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick aus der Kernerstraße nach Nord-Osten auf das auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehende Einfamilienhaus



zur Kernerstraße orientierte Grundstücksfront mit auf dem neu hergestellten Sichtmauerwerkssockel aufgesatteltem historischen Zaun vermtl. von einem anderen Grundstück mit davor belegtem Fußweg



zur Kernerstraße orientierte Gebäudefront des auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehenden Einfamilienhauses



zur Streckfußstraße orientierte Grundstücksfront mit auf dem neu hergestellten Sichtmauerwerkssockel aufgesatteltem historischen Zaun vermtl. von einem anderen Grundstück mit davor belegenem Fußweg



zur Streckfußstraße orientierte Gebäudefront des auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehenden Einfamilienhauses



zur Streckfußstraße orientierte Gebäudefront des auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehenden Einfamilienhauses



zur Streckfußstraße orientierte Gebäudefront des auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehenden Einfamilienhauses



zur Streckfußstraße orientierte Gebäudefront und zum rechten Bauwuch nach Nord-Osten orientierte Hauseingangsfront mit Hauseingangsvorbau des auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehenden Einfamilienhauses



Blick aus der Streckfußstraße über das nord-östlich angrenzende Nachbargrundstück auf das auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehenden Einfamilienhauses mit separater Grenzgarage im Vordergrund rechts



separater Grenzgarage auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A mit Zufahrt aus dem öffentlichen Straßenraum von der Streckfußstraße aus



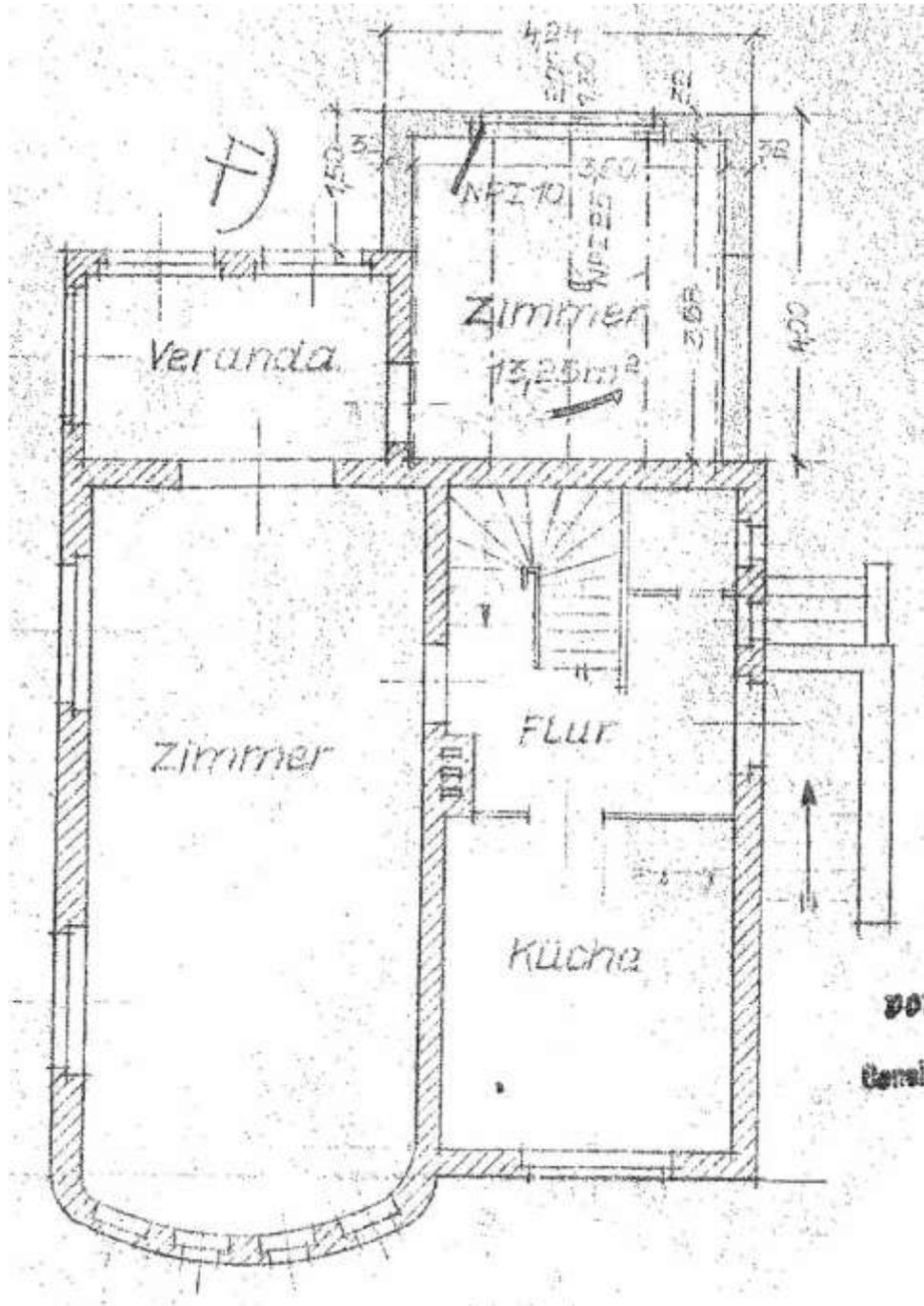
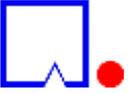
Blick in die Streckfußstraße nach Süd-Westen mit Lage des Eckgrundstücks Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



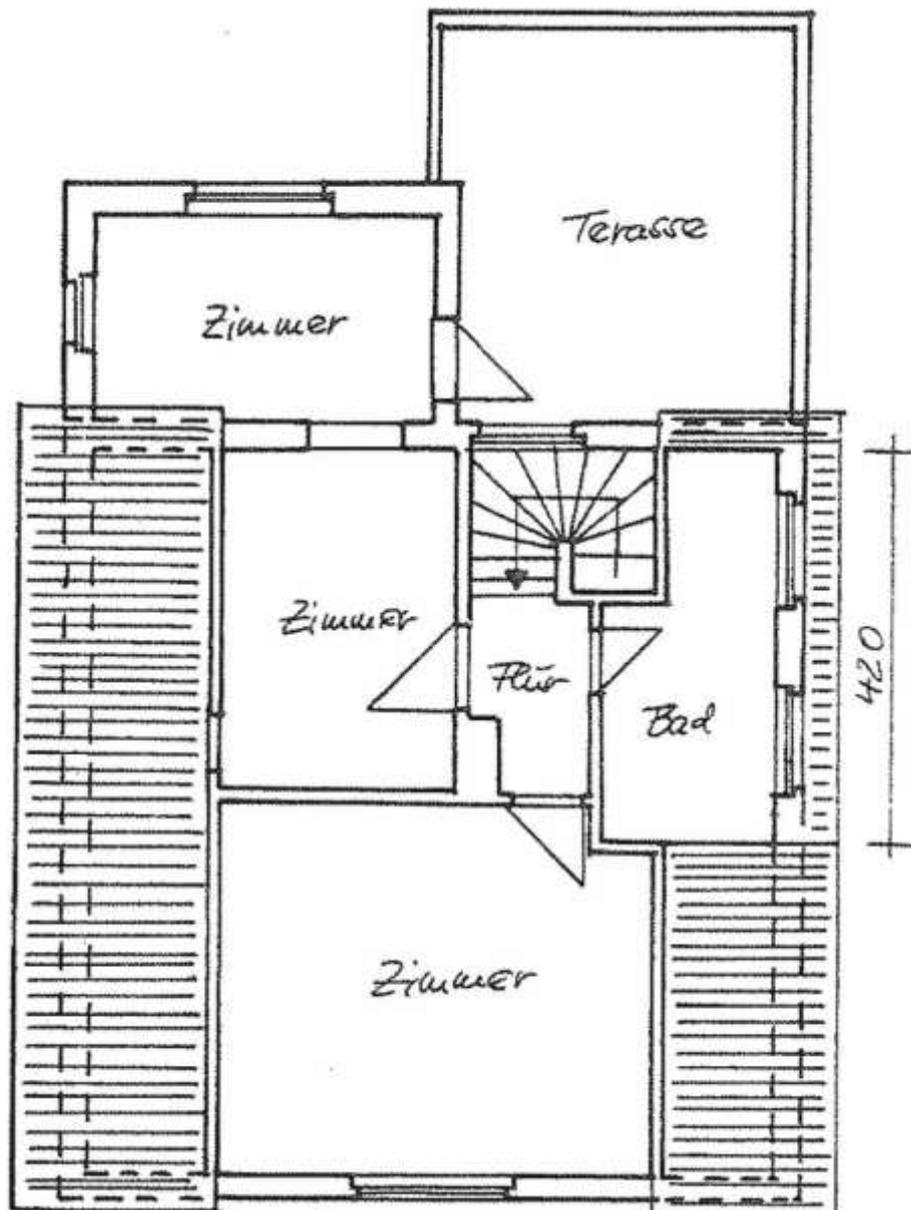
Zugangspforte in der straßenseitigen Einfriedung zur Hauszuwegung von der Streckfußstraße aus mit Hauseingangsvorbau des auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehenden Einfamilienhauses im Hintergrund



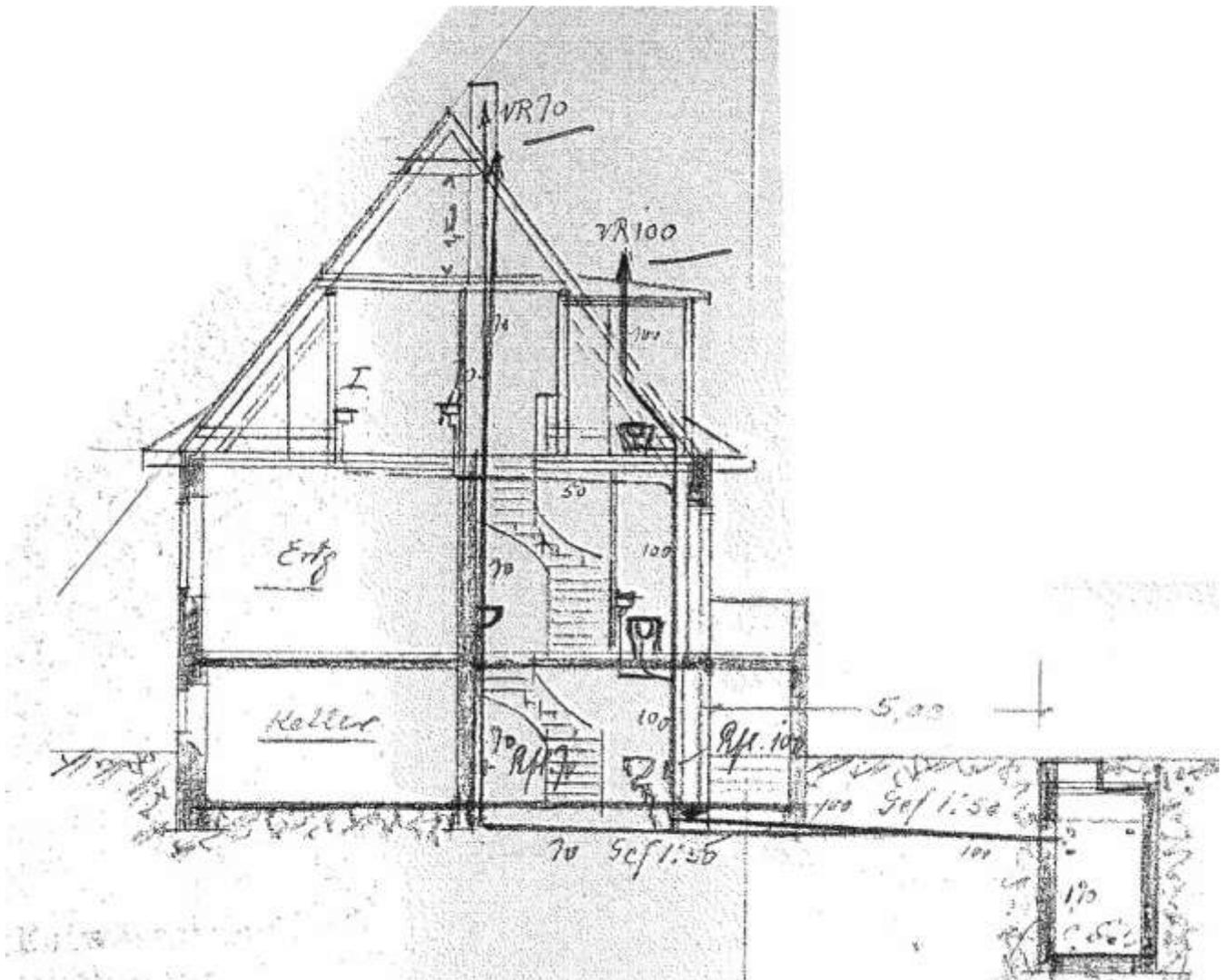
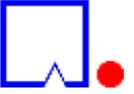
Hauszuwegung von der Streckfußstraße aus mit Hauseingangsvorbau mit Differenzterrasse zum Windfang des auf dem Eckgrundstück Kernerstr. 6A, Streckfußstraße 11A aufstehenden Einfamilienhauses



Erdgeschossgrundriss mit Zimmer-Anbau gemäß Bauschein Nr. 619 vom 07.08.1952



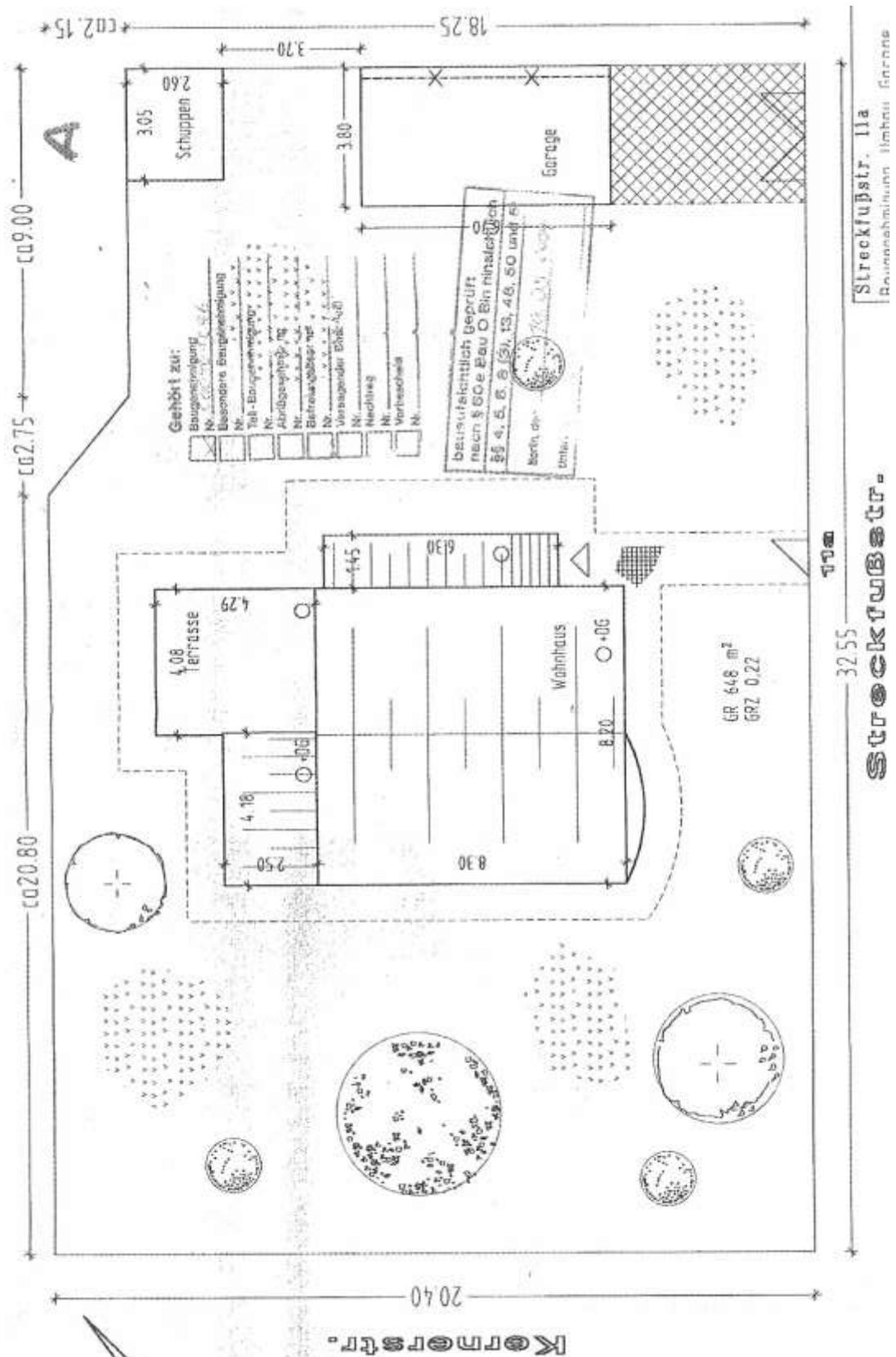
Dachgeschossgrundriss mit Gaubenerweiterung für Bad - BG Nr. 10259-2002 v. 11.07.2002



Gebüdeschnitt nebst extern. Fäkaliengrube gemäß Bauschein Nr. 454 v. 30.12.1937



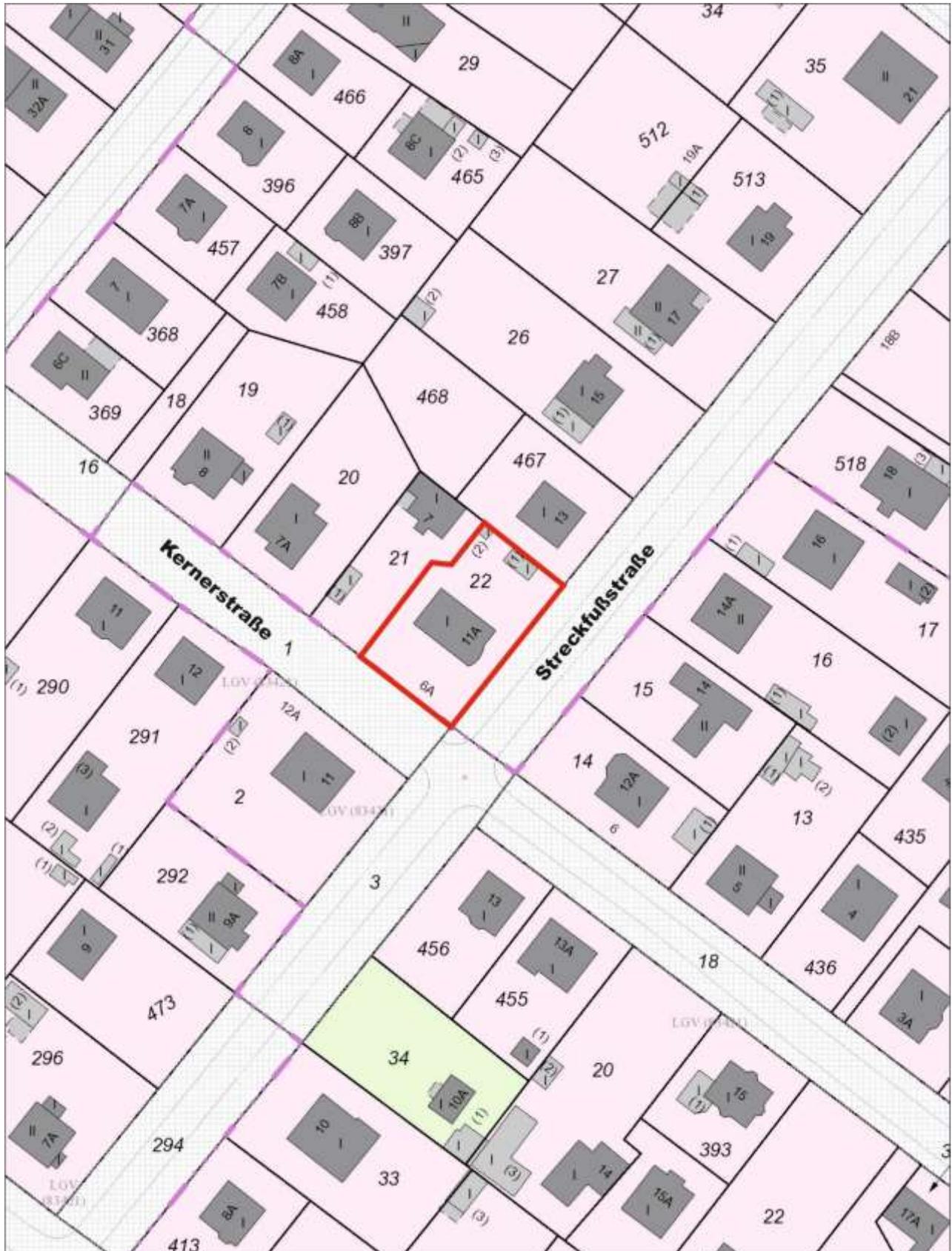
Einfamilienhaus-Grdst. Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



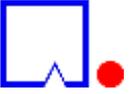
Lageplan zum Um-/Neubau der Garage gemäß Baugenehmigung Nr. 200401296 v. 18.05.2004



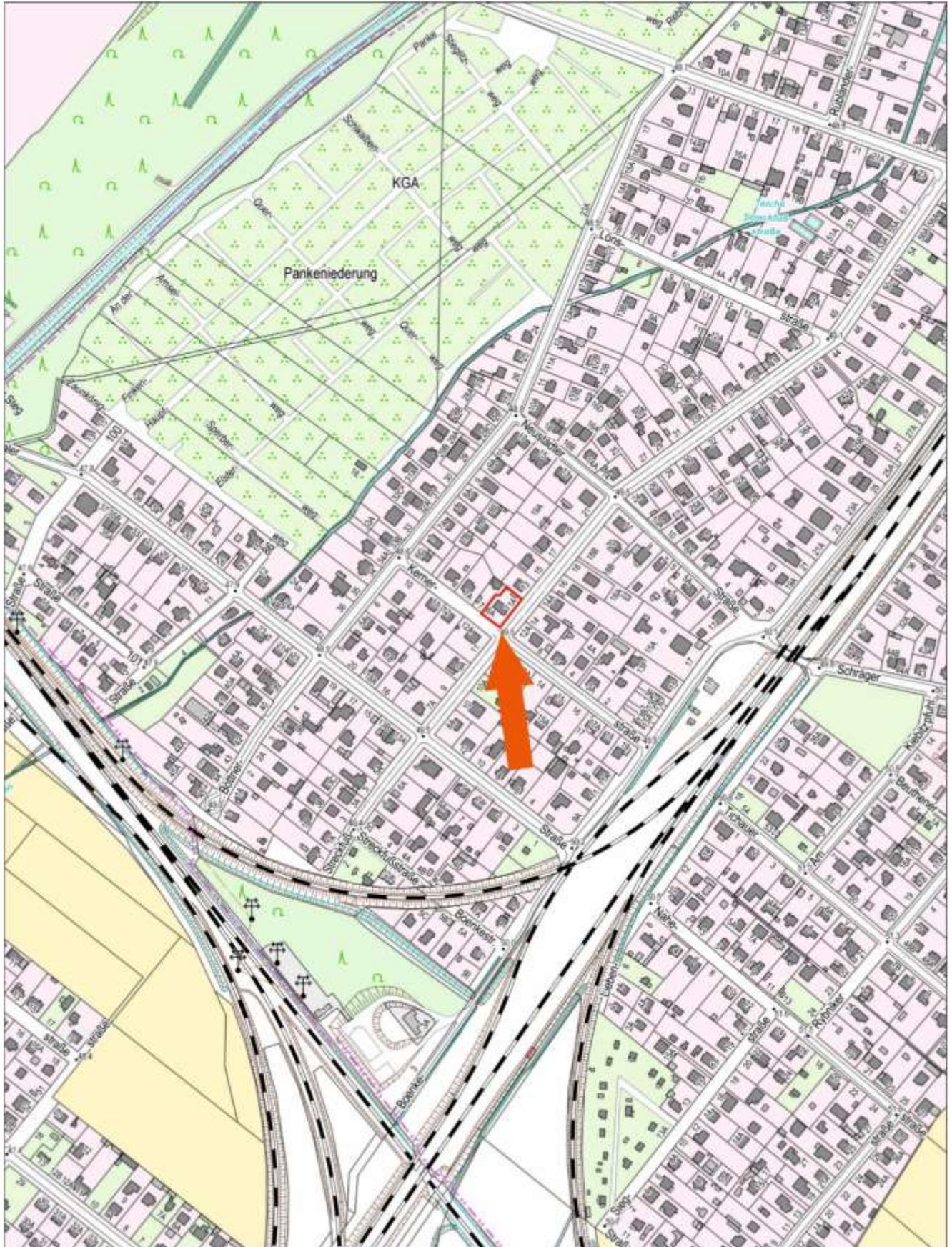
Einfamilienhaus-Grdst. Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



Flurkarte (fis-broker)



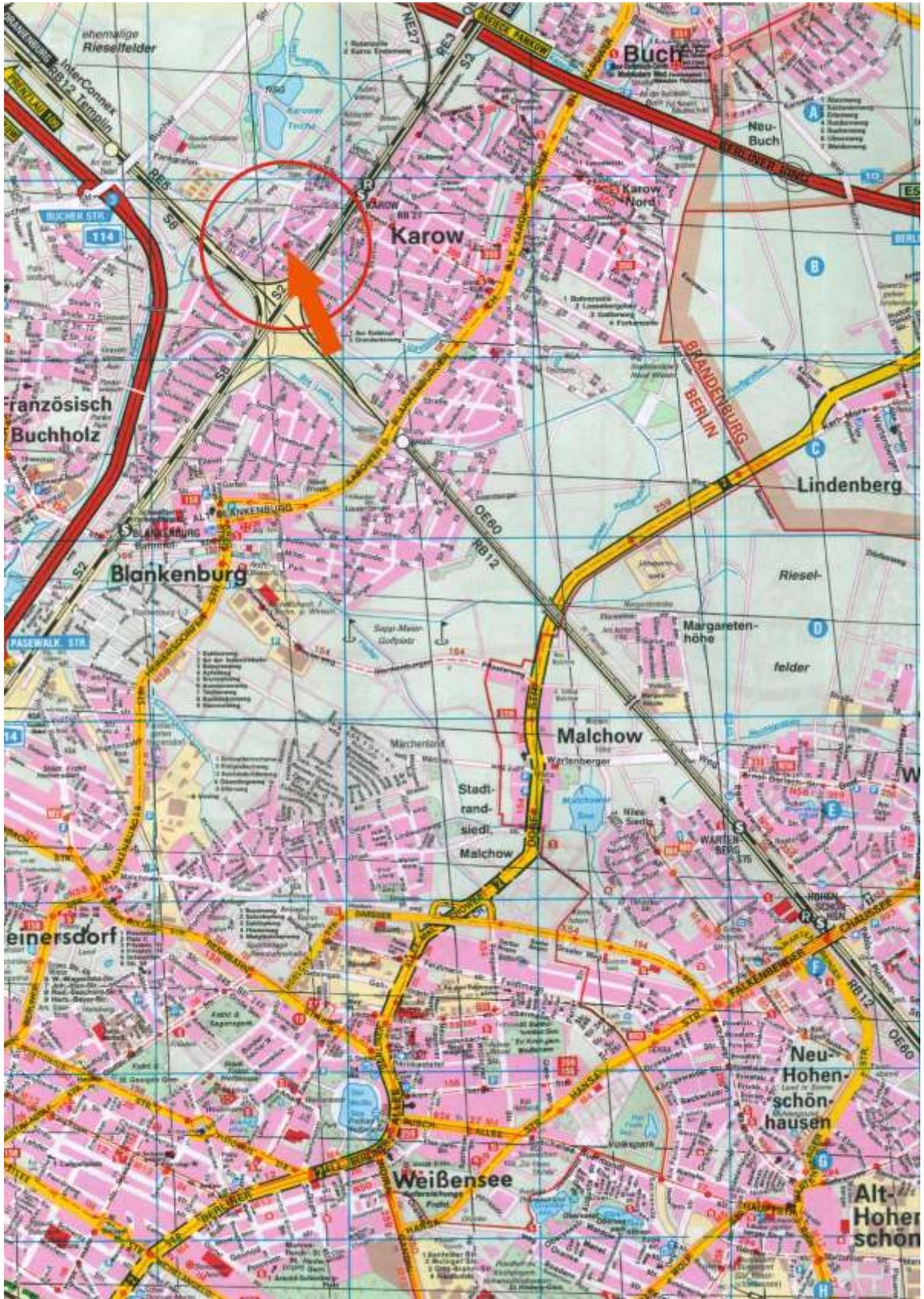
Einfamilienhaus-Grdst. Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhaus-Grdst. Kernerstr. 6A, Streckfußstr. 11A in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern