



## Gutachten Nr. 10237

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

**Heimfriedstraße 26**

in

**13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)**

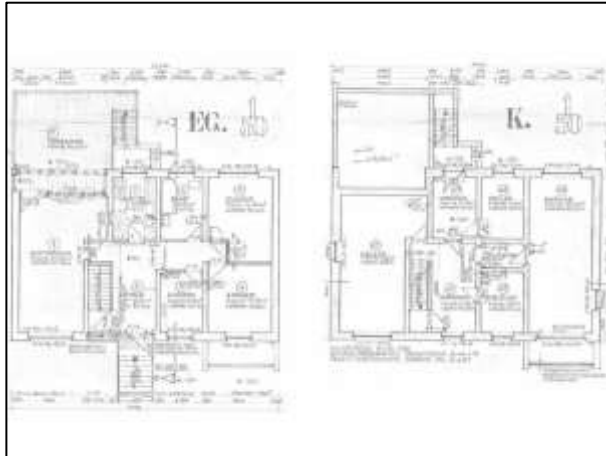
-Grundbuch von Weißensee - Blatt 5436 N-



Grundstück Heimfriedstraße 26 mit EFH



DDR-Eigenheim Typhaus 110/71 (Bungalow)



Grundriss Erdgeschoss/Kellergeschoss EFH



Flurkarte (Grundstück Heimfriedstraße 26)

**Auftraggeber:  
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Pankow  
38 K 21/21**

**Verkehrswert:**

**600.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**06.09.2022**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	10
4. Gebäudedaten (technisch) .....	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	22
6. Objektbeurteilung .....	28
C. Bewertung .....	29
1. Bewertungsgrundlagen .....	29
2. Bodenwert.....	30
3. Sachwert.....	31
4. Ertragswert.....	36
5. Verkehrs-/Marktwert .....	39
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	42
E. Fotoseiten.....	45
F. Anlagen .....	A1

6 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) in Berlin-Karow (Bezirk Pankow) als Reihengrundstück mit Front und unmittelbarer Anbindung an die Heimfriedstraße als untergeordnete Quartierstraße in Randlage des Ortsteils Karow gleichfalls in östlicher Randlage des Bezirks Pankow und nahe der östlichen Stadtgrenze mit aufstehendem freistehendem nominell 1-geschossigem Einfamilienhaus als DDR-typischer Eigenheimbau des Typs 110/71 nebst vollständiger Unterkellerung und Flachdach in massiver Bauweise aus Mauerwerk mit Stahlbetondecken und Fertigstellung des als Bungalow errichteten Gebäudes im Jahre 1977 sowie rückwärtig auf dem Grundstück belegtem nicht unterkellertem 1-geschossigem Werkstatt- und Garagengebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach in entsprechender Konstruktion mit Fertigstellung im Jahre 1984. Der energetische Zustand ist bei vergleichsweise geringen Außenwandstärken mit Mz-Mauerwerk im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms als Bungalow und des separaten Werkstatt- und Garagengebäudes und bisher fehlendem Wärmedämmverbundsystem o.ä. nachteilig.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus nach vorliegenden Planunterlagen über 3½ Zimmer, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und teilgedeckte Terrasse mit einer Fläche von ca. 1,70 m x 3,60 m sowie einen hoch über Terrain aufgehenden Keller als Souterrain mit Vorraum ggf. als Hausanschlussraum, weiterem Vorraum mit Kelleraußentür und anbindender Kelleraußentreppe, Hobbyraum o.ä. ggf. mit wohnraumgleichem Ausbau, Abstellkellerraum, Lagerraum, Heizzentrale, Schleuse und Kellergarage für 1 PKW. Das rückwärtige Werkstatt- und Garagengebäude weist lediglich 3 Raumbereiche mit Werkstatt, Lagerraum und 2 PKW-Stellplätzen auf.

- **Grundstücksgröße:**

Das Reihengrundstück umfasst eine Fläche von 844 m<sup>2</sup> (Flurstück 237) und ist damit bereits überdurchschnittlich groß. Es befindet sich in mittlerer Wohnlage in dezentraler Stadtlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel an einer untergeordneten Quartierstraße in einer 30 km/h-Zone mit temporärer Lärmbelastung u.a. aufgrund einer im Nahbereich belegenen Gleisstrasse in einem homogenen Wohngebiet weitgehend mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend aus den 1990er und 2000er Jahren sowie teilweise noch aus den 1960er bis Ende der 1980er Jahre mit insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur.



- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs ist eine Eigentumsübertragungsvormerkung für eine Handelsgesellschaft in der Schweiz mit Eintragsdatum vom 02.05.2011 verzeichnet. Es bestehen keine Baulasteintragungen im amtlichen Baulastenverzeichnis und gleichfalls kein Eintrag im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin.

- **Ausstattung:**

Nach diesseitiger Einschätzung mit Feststellungen lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum dürften eine Ende der 1990er Jahre eingebaute Gas-Zentralheizung vermtl. mit zentraler Warmwasserversorgung sowie noch zeitgerechte Sanitär- und Küchenausstattungen nebst medialen Ver- und Entsorgungsleitungen und Holzverbund- bzw. Holz-Isolierglasfenstern vermtl. noch aus der Herstellungszeit der Gebäude mit überwiegend vermtl. noch DDR-typischem Ausbaustandard vorhanden sein.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen mit ca. 82,44 m<sup>2</sup> incl. Ansatz der angehobenen und teilgedeckten Terrassenfläche des Einfamilienhauses mit 1,53 m<sup>2</sup> von 6,12 m<sup>2</sup> (3,60 m x 1,70 m<sup>2</sup>) respektive  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin entsprechend der Vorgabe der Wohnflächenverordnung. Die Kellerfläche des Einfamilienhauses umfasst rd. 80,00 m<sup>2</sup>

Das Werkstatt- und Garagengebäude weist nach diesseitiger Ermittlung aus den vorliegenden Bauzeichnungen eine Fläche von ca. 98,20 m<sup>2</sup> auf.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung liegt nach diesseitiger Einschätzung nicht vor. Der Name des Grundstückseigentümers ist allerdings weder an dem Klingeltableau mit lediglich 1 Klingelknopf noch an einem der beiden Briefkästen ausgewiesen.

Auf einem separaten Briefkasten neben der Grundstückszufahrt in den rechten Bauwich respektive zu dem Werkstatt- und Garagengebäude sind allerdings eine sogen. Kontaktstelle für die gemäß Abt. II Nr. 5 mit Datum vom 02.05.2011 aufgeführte Eigentumsübertragungsberechtigte Firma in der Schweiz und der Name einer offenbar diese vertretenden Person ausgewiesen (der Name ist in dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Gericht benannt). Eine konkrete Nutzung dürfte tatsächlich aber nicht vorliegen.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück nebst aufstehendem Wohngebäude sowie Werkstatt- und Garagengebäude wird insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als kurzfristig frei verfügbar bzw. bezugsfrei zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude weisen einen normalen Unterhaltungszustand mit partiell bestehendem Instandhaltungsrückstau auf. Insoweit sind bei einer Beibehaltung der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude Aufwendungen für die Instandsetzungen erforderlich, die mit einem Abschlag im Verkehrswert von rd. 45.000,00 € berücksichtigt werden. Der energetische Zustand der Gebäude ist nachteilig. Bei Erhaltung des baulichen Bestandes sind nach diesseitiger Auffassung erhebliche Aufwendungen auch zur energetischen Ertüchtigung der Gebäude zu erwarten.

**Verkehrswert am 06.09.2022 nach § 194 BauGB:**  
(Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

**600.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin  
Beschluss vom 27.04.2022 mit Verfügung vom 28.04.2022 und Posteingang vom 02.05.2022  
  
Auf Bitte des Vollstreckungsgerichts vom 16.05.2022 waren die Arbeiten zur Erstellung des Gutachtens zunächst aufgrund eines Ablehnungsgesuchs des Schuldners aufgrund der in Abrede gestellten Neutralität des Unterzeichneten mit gerichtlicher Wertung als Befangenheitsvorwurf einzustellen.  
Mit Beschluss des Vollstreckungsgerichts vom 30.05.2022 wurde das diesbzgl. Ablehnungsgesuch des Schuldners wegen fehlender Anhaltspunkte für eine haltbare Begründung des Ablehnungsgesuchs zurückgewiesen. Eine diesbzgl. sofortige Beschwerde seitens des Schuldners wurde durch das Landgericht mit Beschluss vom 30.06.2022 zurückgewiesen.  
Der Unterzeichnete wurde nunmehr mit Schreiben vom 14.07.2022 durch das Vollstreckungsgericht gebeten mit den Arbeiten zur Erstellung des beauftragten Verkehrswertgutachtens fortzufahren.
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237), Weißensee Blatt 5436 N, in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 21/21
- **Wertermittlungsstichtag:**  
06. September 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
06. September 2022 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Ein zunächst für Mittwoch, den 18.05.2022, um 9.30 h angesetzter Ortstermin wurde mit Post vom 16.05.2022 aufgrund gerichtlicher Weisung vom 16.05.2022 aufgrund eines Ablehnungsgesuchs des Schuldners aufgehoben (s.o.).  
Durch den Unterzeichneten wurde ein zweiter Besichtigungstermin nach Entscheidungen des Vollstreckungsgerichts und des Landgerichts zuletzt mit Beschluss vom 30.06.2022 angesetzt und durchgeführt am  
  
Dienstag, dem 06.09.2022  
anwesend:  
– der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des Grundstücks und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren oder sonstige Verfahrensbeteiligte konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht angetroffen werden.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Werkstatt- und Garagengebäude war insoweit anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich, so dass eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstücksteils sowie eine Innenbesichtigung der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude durch den Unterzeichneten nicht erfolgen konnte.



Insoweit konnte das Grundstück und das auf dem Anwesen aufstehende freistehende Einfamilienhaus anlässlich des Besichtigungstermins lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum vor dem Grundstück in Augenschein genommen werden. Das Werkstatt- und Garagengebäude ist vom Straßenraum aus nicht zu sehen.

Allerdings wurde der Unterzeichnete durch eine ihm unbekannt Person bereits bei der Außenbesichtigung des hier betroffenen Grundstücks behindert - diesseitig wird davon ausgegangen, dass es sich bei dieser Person um den Grundstückseigentümer und Schuldner selbst handelte.

Über den Ausbau- und Unterhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohnhauses und des im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Werkstatt- und Garagengebäudes o.ä. werden daher durch den Unterzeichneten nachfolgend Annahmen anhand des äußeren Erscheinungsbildes und nach Aktenlage getroffen.

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

## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**  
Weißensee, Blatt 5436 N  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**  
373, 237 (844 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
844 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Karow, Gebäude- und Freifläche Heimfriedstraße 26 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Eigentumsübertragungsvormerkung für eine Handelsgesellschaft in der Schweiz (anonymisiert, § 38 ZVG) gemäß Bewilligung vom 27.01.2011 (UR-Nr. S 46/2011, Notar Alexander Schröder in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 02.05.2011

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 16.11.2021

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass



ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

## 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des hier betroffenen straßenseitigen Reihengrundstücks Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) ist trapezförmig und weist eine Straßenfrontlänge von ca. 20,00 m auf. Die Tiefe des Grundstücks beträgt entlang der rechtwinklig zur Straßenfront verlaufenden nord-westlichen bzw. linken Grundstücksgrenze ca. 46,60 m Länge und die Tiefe entlang der hierzu parallel gleichfalls rechtwinklig zur Straßenfront verlaufenden süd-östlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze beträgt ca. 37,80 m.

Die von der rechten Grundstücksgrenze unter flachem Winkel insoweit schrägwinklig auf die längere nord-westliche Grundstücksgrenze zulaufende nord-östliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 21,84 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,1 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 237) sind bei hier vorliegender Bebauung als freistehendes Einfamilienhaus mit Nebengebäuden gut.

- **Bauwich:**

Es bestehen bzgl. des straßenseitig traufständigen 1-geschossigen Einfamilienhauses mit hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain und 10 Steigungen der Außentreppe zu dem über Terrain belegenen Erdgeschoss als Hochparterre ausreichende Grenzabstände mit ca. 3,51 m im linken Bauwich und ca. 3,00 m im rechten Bauwich.

Ein rückwärtiges Werkstatt- und Garagengebäude o.ä. mit einer Grundfläche von ca. 12,16 m x 9,61 m weist einen Grenzabstand auf die süd-östliche Grundstücksgrenze von ca. 7,80 m auf - die linke Giebelseite dieses Werkstattgebäudes befindet sich als Grenzbebauung über ca. 9,61 m Länge auf der nord-westlichen Grundstücksgrenze. Der Grenzabstand des Werkstattgebäudes auf die rückwärtige bzw. nord-östliche Grundstücksgrenze beträgt in der Flucht der süd-östlichen Giebelseite ca. 4,70 m und in der Flucht der nord-westlichen Giebelseite ca. 10,00 m.

Ein in der amtlichen Flurkarte ausgewiesener Mitteltrakt als ehemals projektierte Schwimmhalle bzw. ein Zweckbau als Wirtschaftsgebäude o.ä. zwischen dem rückwärtigen Werkstattgebäude und dem straßenseitigen Einfamilienhaus ist nicht vorhanden. Stattdessen war lediglich ein 1-geschossiger Heizungsraum mit einer Grundfläche von ca. 3,29 m x 3,85 m vor die vordere Front des Werkstattgebäudes in Verlängerung der Flucht der süd-östlichen Giebelseite des Werkstattgebäudes errichtet worden, wobei der Grenzabstand auf die süd-östliche Grundstücksgrenze gleichfalls ca. 7,80 m betrug - der Heizraum wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Das rückwärtige Werkstatt- und Garagengebäude weist zum straßenseitigen Einfamilienhaus eine Entfernung von rd. 12 m und zum öffentlichen Straßenraum von ca. 27 m auf.

Die Vorgartentiefe vor der straßenseitigen Wohnhausfront beträgt entsprechend dem Abstand zwischen Baufluchtlinie und Straßenbegrenzungslinie ca. 5,00 m.

Eine Grenzbebauung von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück ist nach amtlicher Flurkarte nicht vorhanden (siehe anliegende Flurkarte). Tatsächlich sind nach örtlichem Eindruck allerdings auf den rechten bzw. süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücken Wodanstraße 26 (Flurstück 235) und Wodanstraße 26A (Flurstück 236)



1-geschossige Grenzbebauungen als Massivschuppen o.ä. mit einer Gesamtlänge von rd. 13,00 m in einer Entfernung von rd. 10,00 m vom Straßenraum der Heimfriedstraße aus vorhanden.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan bzw. fällt nach örtlichem Eindruck zur rückwärtigen Grundstücksgrenze geringfügig bis zu max. ca. 1,00 m ab.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen 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 unbekannt.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Feinsand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden - unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück auf der südwestlichen Seite der Heimfriedstraße befindet sich Mittelsand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, mittel sandiger Lehm und Mittelsand im Unterboden.

Für das Grundstück besteht keine erhöhte Gefährdung durch Schichtenwassereinfluss und auch keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 10 m und 15 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Allerdings beträgt der Flurabstand des Grundwassers in nur ca. 80 m Entfernung nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks lediglich noch 0,50 m bis 1,00 m bzw. großflächig ab etwa derselben Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks lediglich 1,00 m bis 2,50 m.

In ca. 120 m Entfernung nördlich von dem hier betroffenen Grundstück beträgt der Flurabstand im Bereich des dort verlaufenden Rübländergrabens weniger als 0,50 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 20.05.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen gegenwärtig nicht vor.

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

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte bisher nicht und ist nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow vom 10.05.2022 nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.





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

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die maßgebliche Bebauung des hier betroffenen Grundstücks wird geprägt durch 1- und 2-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und die zur Wohnnutzung gehörenden Nebenanlagen. Die nähere Umgebung ist insoweit nach Auffassung der zuständigen Behörde faktisch einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzuordnen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet beidseitig der Heimfriedstraße weiträumig für Wohnbauflächen (W<sub>4</sub>) mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage 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 § 171b BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1-3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand nach vorliegendem Schreiben der Behörde auch nicht vorgesehen.

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

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 231,40 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der genehmigten Bauvorlagen zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und eines Werkstatt- und Garagengebäudes abweichend von § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GV Bl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- ohne Berücksichtigung der Geschossfläche der Wohnhausunterkellerung mit mehr als 1,40 m über Terrain aufgehender Höhe als Vollgeschoss mit einer GFZ von 0,274 bzw. rd. 0,3 oder einer Geschossfläche von 345,93 m<sup>2</sup> incl. Wohnhausunterkellerung mit einer GFZ von 0,410 bzw. rd. 0,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss aufgrund der Ausführung des Komplexes jeweils mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses für lediglich die vorhandene Wohnhausunterkellerung mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 231,40 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,274 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 844 m<sup>2</sup> (Flurstück 237).

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



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

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nicht-Vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachraumausbau ist aufgrund der lediglich vorhandenen Flachdächer bzw. flach geneigten Dächer nicht vorhanden - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist vermtl. u.a. aufgrund der deutlich über Terrain aufgehenden Geschosshöhe und über Terrain liegenden Kellerfenster in dem unterkellerten Wohngebäude vorhanden):

$114,53 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (114,53 \text{ m}^2 \times 0,30) = 148,89 \text{ m}^2$  für das Erdgeschoss des Wohnhauses sowie Ansatz der anteiligen Kellergeschossfläche des Wohnhauses bezogen alleine auf das Wohnhaus gemäß GAA-Modell (Kellergeschoss tatsächlich Vollgeschoss, s.o.) mit einer wGFZ von 0,176 bzw. rd. 0,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von 0,136 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 844 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Das auf dem hier betroffenen Baugrundstück aufstehende Wohngebäude ist vermtl. bereits Ende der 1990er Jahren an den Schmutzwasserkanal im Straßenraum angeschlossen worden, nachdem das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus ursprünglich mit einer Schmutzwasser-Sammelgrube aus Beton mit Fertigstellung im Jahre 1977 ausgestattet worden war, die nunmehr vermtl. nicht mehr genutzt wird bzw. ggf. gegen Aufschwimmen mit Sand verfüllt wurde oder lediglich noch als Gartensprengwasserspeicher genutzt wird.



Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Heimfriedstraße vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf. Auf dem Grundstück anfallendes Schmutz- und Regenwasser wird insoweit vermtl. in die Straßenkanalisation eingeleitet - allerdings konnten diesbzgl. Bauvorlagen in der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow (Abteilung Ordnung und öffentlicher Raum) vom 05.05.2022 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Heimfriedstraße“ erschlossen.

Nach vorliegender Bescheinigung ist die Erschließungsanlage im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) aufgrund der unzureichenden technischen Ausstattung von Teileinrichtungen nicht endgültig hergestellt.

Nach der erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit dem EBG zu zahlen. Die Höhe des möglichen Erschließungsbeitrags lässt sich seitens der Behörde gegenwärtig nicht beziffern. Ein Termin für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage ist nicht bekannt.

Erschließungsbeiträge werden derzeit weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt seitens des Straßen- und Grünflächenamtes nicht.

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten nach vorliegender Bescheinigung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow (Abteilung Ordnung und öffentlicher Raum) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Technische Verwaltung) vom 27.05.2022 ist für das betroffene Grundstück Heimfriedstraße 26, Grdb. von Weißensee Bl. 5436 N, keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) 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 westlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz beträgt rd. 690 m, zum nord-westlich und nördlich angrenzenden Ortsteil Buch rd. 720 m, zum süd-östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow rd. 1.850 m und



zum südlich bzw. süd-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg rd. 1.550 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. 1.700 m (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 7 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 rd. 11,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 15,7 km (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der nord-östlichen Seite der Heimfriedstraße im Abschnitt zwischen der Wodanstraße am Danewendplatz als geräumige Grünanlage in ca. 50 m Entfernung süd-östlich und dem Hubertusdamm als örtliche Durchgangsstraße in ca. 130 m Entfernung nord-westlich des Bewertungsobjektes.

Bei der Heimfriedstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit nur geringem Verkehrsaufkommen (30-km/h-Zone) - der anbindende Hubertusdamm liegt bereits außerhalb dieser Zone.

Der Einmündungsbereich des Hubertusdamms in die Bahnhofstraße als dem örtlichen Zentrum in der hier betroffenen Ortslage und deren Verlängerung als Pankgrafenstraße und regionale Durchgangsstraße ist aus dem Einmündungsbereich der Heimfriedstraße in ca. 500 m Entfernung erreichbar.

Verkehrslärmbelastungen von dem Hubertusdamm als örtliche Durchgangsstraße zwischen Bahnhofstraße und Röländer Straße bzw. Archillesstraße am Ballonplatz in der Ortslage Karow-Nord sind temporär deutlich wahrnehmbar.

Zusätzlich dürften von der im Nahbereich verlaufenden Gleisstraße der Stadt- und Regionalbahn (Berlin-Bernau) in ca. 200 m Entfernung trotz vorhandener Schallschutzwand aufgrund der Beugung des Schalls an der Wandkrone vermtl. mindestens temporär bzw. bei entsprechenden Witterungslagen deutliche Lärmbelastung vorliegen.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Heimfriedstraße 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 störend war nach Sachlage in der Vergangenheit insbesondere der temporäre Fluglärm von im Nahbereich auf den Flughafen Tegel einfliegenden Verkehrsflugzeugen, wobei nach Schließung des Flughafens Tegel im Herbst des vorletzten Jahres 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 rd. 4 km 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 Heimfriedstraße weist 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 der seitlichen Grünstreifen bzw. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen.

Der Fahrdamm der Heimfriedstraße weist Asphaltbelag auf. PKW-Stellplätze sind am Randstreifen des befestigten Fahrdamms vorhanden, wobei zur Sicherung einer ausreichende Durchfahrtsbreite auch bei gegenläufigem Richtungsverkehr partiell bzw. vermtl. überwiegend regelmäßig auf den seitlichen Grünstreifen geparkt wird. Grundstückszufahrten über die Rasenblanketts sind überwiegend unbefestigt bzw. in stark unterschiedlicher Weise mit Kies- oder Splittschüttung, Betonverbundsteinpflasterung oder Rasengittersteinen aus Beton o.ä. befestigt. Mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige oder befestigte Fußwege sind nicht vorhanden.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Im Straßenraum ist Mischkanalisation vorhanden. Straßengullys fehlen allerdings, so dass Niederschlagswasser in die Randstreifen bzw. in den anliegenden Grundstücken versickert. Auf der süd-westlichen Straßenseite befinden sich aus DDR-typischer Produktion erhaltene Mastlaternen mit Betonschaft und Aufsatzleuchte. Die Straßenraumbelichtung ist ausreichend.

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 dem Hubertusdamm in ca. 130 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück sowie mit der Bahnhof- bzw. der Pankgrafestraße in ca. 630 m Entfernung sowie der Straße Alt-Karow in ca. 800 m und deren Verlängerung als Blankenburger Chaussee in ca. 1.500 m Entfernung. Die nächste Autobahnauffahrt mit Anschlussstelle „Bucher Straße“ der A114 befindet sich in rd. 2,5 km Entfernung und die der Autobahn-Anschlussstelle „Berlin-Weißensee“ bzw. „Dreieck Barnim“ der A10 (Berliner Ring) in rd. 5,5 km Entfernung (über Lindenbergr via Bundesstraße B2).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen mit verschiedenen Buslinien auf dem Hubertusdamm bzw. der Bahnhofstraße im fußläufigen Nahbereich 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. 630 m fußläufiger Entfernung in der Bahnhofstraße und ist bequem erreichbar.



- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen auf dem Hubertusdamm und in der Bahnhofstraße mit Schwerpunkt im Bereich des S- und R-Bahnhofs ab ca. 500 m bis 630 m Entfernung verschiedene Geschäfte mit Lebensmittel-Supermarkt und -discounter, Drogeriemarkt sowie kleineren Geschäften weitgehend zur täglichen bzw. kurzfristigen Versorgung und 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. 1.600 m. Weitere Geschäfte zur täglichen Versorgung befinden sich gleichfalls auf der Blankenburger Chaussee u.a. mit Lebensmitteldiscounter und Getränkemarkt in etwa entsprechender Entfernung oder dem Karower Damm in ca. 3.200 m Entfernung.

Die nächsten größeren Einkaufszonen befinden sich im Ortsteilzentrum von Pankow bzw. im Ortsteilzentrum von Weißensee in jeweils ca. 7 km Entfernung (Luftlinie) u.a. für mittelfristige Versorgung - für die langfristige Versorgung stehen Angebote insbesondere im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz) zu Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten, Kitas etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Gebiet (u.a. erst vergleichsweise wenige Jahre alte Einrichtungen befinden sich im angrenzenden 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 zur Panke beträgt ca. 690 m und bis zu dem Naturschutzgebiet „Karower Teiche“ u.a. mit Schilfteich rd. 1.000 m (Luftlinie) - nord-westlich der Bucher Straße befinden sich im Bereich der ehemaligen Rieselfelder außerdem noch innerhalb des Stadtgebiets weiträumige landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und außerhalb des äußeren Autobahnringes ab ca. 1.300 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. 1,7 km.

Bereits in ca. 60 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück befindet sich der Dane-wendplatz als kleinere Grünanlage.



#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1977

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses als DDR-typischer Eigenheimbau Typ 110/71 mit örtlicher Angleichung in Eigenleistung mit Fachkräften in Feierabendarbeit gemäß Bauantrag vom 07.05.1974 und baubehördlicher Genehmigung mit Bescheid Nr. 1002/197 vom 15.01.1975.

Baubeginn war am 02.05.1975, die Rohbauabnahme mit Freigabe zum Ausbau erfolgte am 16.08.1976 bzw. die Abnahme des Schornsteins für einen Heizkessel für feste Brennstoffe mit lediglich 1 Rauchgaszug durch den Bezirksschornsteinfeger am 05.07.1976. Die Gebrauchsabnahme für das Einfamilienhaus erfolgte am 01.07.1977.

1986

erfolgte vermtl. die Fertigstellung eines rückwärtigen Werkstatt- und Garagengebäudes und die Ergänzung des Wohngebäudes durch Anbau einer bisher nicht realisierten Balkonterrasse mit anbindender Außentreppe zwischen Gelände-Niveau und dem Hochparterre des Wohnhauses zunächst gemäß Bauantrag vom 14.08.1979 für eine Schwimmhalle nebst Mittelzwischenbau und ein Werkstatt- und Garagengebäude in Eigenleistung mit Fachkräften in Feierabendarbeit auf der Grundlage der baubehördlichen Genehmigung mit Prüfbescheid Nr. 504 vom 19.11.1979 allerdings lediglich zur Errichtung eines Werkstatt- und Garagengebäudes nebst Anbau eines Heizungsraums (ohne Genehmigung einer Schwimmhalle nebst Mittelzwischenbau zwischen Wohngebäude und Werkstatt- und Garagengebäude).

Baubeginn war am 21.04.1980 - die Fertigstellung des Rohbaus erfolgte gemäß Bescheid am 22.09.1982. Zeitgleich wurde allerdings mit Datum vom 22.09.1982 eine bauaufsichtliche Rüge erteilt und der sofortige Baustop wegen völlig von den genehmigten Bauvorlagen abweichender Bauausführung durch die staatliche Bauaufsicht verfügt.

Am 28.10.1982 erfolgte seitens der staatlichen Bauaufsicht eine Beseitigungsanordnung bzgl. der widerrechtlich ohne Genehmigung errichteten Schwimmhalle nebst Mittelzwischenbau.

Für die ungenehmigten baulichen Veränderungen an dem Werkstatt- und Garagengebäude nebst Anbau eines Heizungsraums wurde seitens der Bauaufsichtsbehörde der Nachtrag Nr. I/360 vom 24.11.1982 zur ursprünglichen Baugenehmigung mit Prüfbescheid Nr. 504 vom 19.11.1979 genehmigt. Eine Zwischenprüfung der Baumaßnahmen erfolgte am 15.03.1984 vermtl. nach Fertigstellung des Werkstatt- und Garagengebäudes nebst Anbau eines Heizungsraums. Eine Beseitigung der widerrechtlich im Rohbau partiell errichteten Schwimmhalle nebst Mittelzwischenbau war nach Sachlage nicht erfolgt.

Nach dem Gesetz vom 14.12.1970 über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken (GBI. I S. 372) in Verbindung mit dem Gesetz vom 19.12.1973 (GBI. I S. 578) und gemäß Ersuchen vom 14.01.1986 wurde ein Nutzungsrecht an dem Grundstück an Dritte erteilt und nach Sachlage für den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex mit Datum vom 12.02.1986 ein Gebäudegrundbuch angelegt, dessen Bestand am 26.08.1998 gelöscht wurde.

Eigentümer des Grundstücks bleibt nach Sachlage der Bauherr der bisher realisierten Baumaßnahmen und aktuelle Eigentümer des bebauten Grundstücks.

Allerdings wurde durch die Nutzungsberechtigten des Grundstücks und nach Sachlage Erwerber der baulichen Anlagen respektive der aufstehenden Gebäude die Beseitigungsanordnung bzgl. der widerrechtlich ohne Genehmigung errichteten Schwimmhalle nebst Mittelzwischenbau umgesetzt. Die widerrechtlich im Rohbau partiell errichtete Schwimmhalle nebst Mittelzwischenbau wurde insoweit weggenommen und stattdessen eine Gartenanlage hergerichtet.

Seitens der Nutzungsberechtigten wurde zur endgültigen Fertigstellung des straßenseitigen Wohngebäudes eine bisher in den genehmigten Bauvorlagen ausgewiesene und nicht herge-



stellte Terrasse in veränderter Ausführung gemäß Baugenehmigung Nr. 169/86 vom 21.07.1986 vermtl. gleichfalls in Eigenleistung her- bzw. fertiggestellt. Allerdings liegt eine Bauabnahme oder eine Fertigstellungsmitteilung beim Bauaufsichtsamt nicht vor, so dass der Vorgang gemäß dortigem Aktenvermerk vom 19.01.1993 noch ohne Schlussabnahme als unvollständig mit Bearbeitungsstand vom 29.07.1986 archiviert wurde.

Weitere Baumaßnahmen sind in der Bauakte nicht dokumentiert.

Tatsächlich dürfte aber der Heizraum-Anbau an das Werkstatt- und Garagengebäude zwischenzeitlich abgebrochen und eine Heizungsanlage in das Werkstatt- und Garagengebäude selbst eingebaut worden sein - der hoch aufgehende Schornstein des ehemaligen Heizhauses ist noch vorhanden.

1996

erfolgte nach diesseitigem Kenntnisstand der Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die Kanalisation, so dass die Fäkaliensammelgrube stillgelegt bzw. ggf. mit Sand verfüllt oder als Regenwasserreservoirs umgenutzt wurde.

Etwa zeitgleich dürfte der nach Sachlage vorhandene Anschluss an die Erdgas-Versorgung und die vermtl. Umstellung auf eine Gas-Zentralheizungsanlage für den auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudekomplex hergestellt worden sein, was allerdings in der Bauakte nicht dokumentiert ist. Tatsächlich dürfte mindestens 1 Kamin noch für einen Kessel für feste Brennstoffe aufgrund der beachtlichen Menge an eingelagertem Feuerholz vorhanden sein.

Nennenswerte sonstige Modernisierungen etc. sind nach diesseitiger Einschätzung an dem Gebäudekomplex seit Ende der 1980er Jahre offenbar nicht mehr durchgeführt worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei den auf dem Reihengrundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich straßenseitig um ein traufständiges 1-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus als DDR-typischer Eigenheimbau Typ 110/71 mit hoch über Terrain als Vollgeschoss aufgehendem Kellergeschoss mit vor der Hauseingangsfront belegener Außentreppe mit 10 Steigungen zum Erdgeschoss als Hochparterre mit darüber belegendem Flachdach nebst Gefällebeton zu allen vier Gebäudefronten sowie einem rückwärtig auf dem Grundstück belegenen 1-geschossigen Werkstatt- und Garagengebäude ohne Unterkellerung und jeweiligem Flachdach nebst Gefällebeton sowie 2 Garagenstellplätzen mit Einfahrt in der süd-östlichen Giebelseite.

Die Gebäude sind konventionell als Mauerwerksbauten nebst Stahlbetondecken bzw. -dächern ausgeführt.

- **Organisation des Gebäudes:**

- Einfamilienhaus

Das straßenseitige Einfamilienhaus weist einen in der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Hauseingang im Hochparterre mit davor belegener Podestfläche und anbindender rechtwinklig zur Hauseingangsfront orientierter einläufiger Hauseingangstreppe mit 10 Steigungen auf. Zusätzlich ist vor der straßenseitigen Gebäudefront eine Rampe zu der vor der süd-östlichen Giebelseite im Souterrain belegenen Kellergarage mit anbindender Schleuse zu dem weiteren Souterrainbereich vorhanden.

Ein weiterer Gebäudeeingang ist vermtl. an der Gebäuderückseite im Bereich einer auf das Hochparterre angehobenen Gartenterrasse mit Zugang über eine Fenstertür und eine an die Terrasse anbindenden Differenzstreppe aus dem Garten-Niveau vorhanden.

Ein weiterer Eingang in das Einfamilienhaus besteht nach vorliegenden Planunterlagen an der Gebäuderückseite über eine mit 4 Steigungen abgehende Kelleraußentreppe in das hoch aufgehende Souterrain.





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

**Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):**

Hinter der straßenseitigen Hauseingangstür befindet sich eine Diele mit unmittelbar hinter der Hauseingangsfront links hinter einer Sperrtür anbindender Podestfläche und daran anbindender abgehender Kellertreppe in das Souterrain. Die Kellertreppe ist vollständig eingehaust. Links hinter der Kellertreppenumbauung befindet sich mit Zugang des an die Diele anbindenden linken Flurhalses ein Wohnzimmer mit Fensterfront sowohl zur Straßenseite nach Süd-Westen als auch zur Gartenseite nach Nord-Osten mit dort anbindender teilgedeckter Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres (s.o.).

Mit Zugang des an die Diele anbindenden rechten Flurhalses befinden sich gleichfalls in der Hauseingangsfront ein ½ Zimmer vermtl. als Kinderzimmer mit Orientierung der Fenster gleichfalls nach Süd-Westen und an der Stirnseite des rechten Flurhalses ein Elternschlafzimmer mit Orientierung des Fensters zum Garten nach Nord-Osten.

Gegenüber der Hauseingangstür befindet sich mit Zugang aus der Diele eine zweizeilige Arbeitsküche mit Orientierung des Fensters zum Garten und daneben ein Badezimmer mit Zugang aus dem rechten Flurhals mit Orientierung gleichfalls zum Garten nach Nord-Osten.

Die lichte Höhe im Erdgeschoss (Hochparterre) dürfte bei ca. 2,50 m liegen.

**Grundriss Kellergeschoss:**

Die Kellersohle liegt ca. 2,60 m unter dem Hochparterre-Niveau - der Treppenaustritt der einläufig aus dem Hochparterre abgehenden Treppe führt in eine Kellerdiele als sogen. Vorraum mit straßenseitig über Terrain liegendem Fenster unterhalb der Hauseingangstreppe mit hieran unterhalb der massiven Kellertreppe abgespanntem Abstellraum mit Sperrtür unterhalb der Podestfläche des darüber liegenden Treppenantritts im Hochparterre.

Genau gegenüber dem Treppenaustritt bindet ein vermtl. wohnraumgleich ausgebauter Souterrainraum mit großem über Terrain liegendem Fenster in der straßenseitigen Gebäudefront und einem kleineren über Terrain liegendem Fenster zum linken Bauwuch an. Aus dem sogen. Vorraum bindet gleichfalls in der straßenseitigen Gebäudefront mit über Terrain liegendem Fenster die Heizzentrale an. Unmittelbar daneben befindet sich eine Schleuse mit vor der süd-östlichen Giebelseite anbindender Kellergarage mit über Terrain liegenden Fenstern in der gartenseitigen Gebäudefront und in der rechten Giebelseite sowie Doppelflügeltor-Brettholztür in der straßenseitigen Gebäudefront mit anbindender Rampe.

Aus der Kellerdiele als sogen. Vorraum ist vor der gartenseitigen Gebäudefront ein weiterer sogen. Vorraum mit Kelleraußentür und anbindender Kelleraußentreppe vorhanden - aus dem kleineren Vorraum ist ein gleichfalls zur Gebäuderückseite orientierter Abstellkellerraum zugänglich.

Die lichte Höhe im Kellergeschoss (Souterrain) dürfte bei ca. 2,28 m liegen.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus nach vorliegenden Plänen über 3½ Zimmer, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und teilgedeckte Terrasse mit einer Fläche von ca. 1,70 m x 3,60 m sowie einen hoch über Terrain aufgehenden Keller als Souterrain mit Vorraum ggf. als Hausanschlussraum, weiterem Vorraum mit Kelleraußentür und anbindender Kelleraußentreppe, Hobbyraum o.ä. ggf. mit wohnraumgleichem Ausbau, Abstellkellerraum, Lagerraum, Heizzentrale, Schleuse und Kellergarage für 1 PKW.



### Werkstatt- und Garagengebäude

Das 1-geschossige nicht unterkellerte Werkstatt- und Garagengebäude ist nach vorliegenden Planunterlagen mit 2 Komponenten als süd-östlich ca. 4,20 m über die Sohle aufgehendem höherem Werkstattteil mit flach unter knapp 3° zur Gebäuderückseite geneigtem Pultdach nebst seitlich entsprechend der Vorderfront aufgehenden Wandscheiben und nord-westlich mit lediglich ca. 2,70 m über die Gebäudesohle aufgehendem niedrigerem Garagenteil mit Flachdach nebst Gefällebeton ausgeführt.

Das Fußboden-Niveau im Erdgeschoss des Gebäudes dürfte im Niveau des Kellergeschosses des straßenseitigen Wohngebäudes liegen.

In der süd-östlichen Giebelseite des Werkstattteils befindet sich nach Sachlage ein Doppelflügeltor als Garagenzufahrt mit einer vermtl. davor belegenen flach geneigten Rampe - ein weiterer Zugang in den Werkstattteil dürfte in der zum Wohngebäude orientierten Front des Werkstatt- und Garagengebäudes im Bereich des ehemaligen Heizraum-Anbaus vorhanden sein, wobei hier ggf. eine davor belegene abgehende Außentreppe mit 4 Steigungen auf das unter Gelände-Niveau liegende Fußboden-Niveau des Nebengebäudes liegen dürfte.

Der Garagenteil des Werkstatt- und Garagengebäudes weist keinen separaten Eingang auf und ist insoweit lediglich über den Werkstattteil zugänglich.

Der Grundrisszuschnitt des auf dem Grundstück aufstehenden Werkstatt- und Garagengebäude ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen wie folgt:

#### Grundriss Erdgeschoss/Untergeschoss:

Der vermtl. knapp 1,00 m unter Gelände eingesenkte Baukörper weist eine Rampe im Bereich der Garagenzufahrt vor der süd-östlichen Giebelseite und eine abgehende Außentreppe mit vermtl. 4 Steigungen entsprechend der Kelleraußentreppe des straßenseitigen Wohngebäudes auf.

Der Werkstattbereich weist einen ungeteilten Großraum mit Doppelflügeltor und großem über Terrain liegenden Fenster in der süd-östlichen Giebelseite und Zugangstür in der süd-westlichen Gebäudefront zur Außentreppe sowie eine großflächige Wandöffnung zu dem unmittelbar anbindenden Garagenteil des Gebäudes für 2 PKW-Stellplätze und eine Sperrtür zu einem im Bereich des Garagenteils belegenen Lagerraum mit über Terrain liegendem kleinem Fenster in der süd-westlichen Gebäudefront auf. Ein weitergehender raumbildender Ausbau ist nicht vorhanden.

Die lichte Höhe im Werkstattteil dürfte unter dem leicht geneigten Pultdach zwischen 3,30 m und 3,60 m liegen.

Die lichte Höhe im Garagenteil des Gebäudes dürfte unter dem Flachdach bei ca. 2,30 m liegen.

Insgesamt verfügt das Werkstatt- und Garagengebäude über lediglich 3 Raumbereiche mit Werkstatt, Lagerraum und 2 PKW-Stellplätzen.

- **Art der Konstruktion:**

#### Einfamilienhaus

Das Wohngebäude ist in konventioneller Mauerwerksausführung abweichend der für die Typhaus-Konstruktion übliche Ausführung als Großtafelsandwichelemente errichtet worden.



Die Keller- und Erdgeschoss-Außenwände sind in 36,5 cm Stärke sowie aussteifende und tragende Innenwände in 24 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk ausgeführt - leichte Wandscheidungen weisen entsprechendes Mauerwerk in 11,5 cm Stärke auf.

Die Gründung erfolgte auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe. Die Kellersohle weist Unterbeton auf Kiesbett nebst Zementverbundestrich auf Bitumenpappe als Sperrschicht auf.

Die Kellerdecke und die Decke über dem Erdgeschoss sind als Massivdecken mit Fertigteil-Betonbalken und Deckenfüllkörpern nebst Druckbeton bzw. über dem Kellergeschoss mit schwimmend auf Kamilitmatten verlegtem Anhydritestrich und unterseitigem Putz ausgeführt - die Dachdecke über dem Erdgeschoss ist entsprechend allerdings mit Flachdachaufbau nebst Gefällebeton, Warmdachaufbau u.a. mit HWL-Platten und mehrlagiger Schwarzdecke nebst vorgehängten Rinnen ausgeführt. Die Dachüberstände der glatt geschalteten und gespachtelten Stahlbetondecke reichen bis ca. 0,60 m vor die Fassaden und weisen einen farblich leicht getönten Anstrich (dunkelbeige o.ä.) auf.

Über Dach geht ein mit blau-braun-bunten Klinkern gemauerter Schornsteinkopf mit Edelstahl-einzugsrohr auf.

Die Keller-Innentreppe ist als Stahlbeton-Fertigteiltreppe ausgeführt. Die außenliegende Hauseingangstreppe weist Waschbeton-Trittstufen ohne Setzstufen auf Betonwangen auf.

Die rückwärtige Differenztreppe aus dem Keller ist vermtl. in Ortbetonausführung und die Differenztreppe zwischen Gartenniveau und Terrassenebene im Hochparterre des Gebäudes vermtl. als Stahltreppe ausgeführt.

Der Terrassensockel ist nach Sachlage bis auf EG-Niveau vermtl. gleichfalls aus Mauerwerk mit frostfreier Gründung auf Stampfbetonfundamenten und Fertigteilbetondecke nebst Druckbeton und Plattenbelag auf Nassbodenaufbau hergestellt - eine Unterkellerung der Terrasse ist nicht vorhanden (vermtl. Hohlraum oder angeschütteter Boden).

Der Zugang auf die Dachebene des Wohngebäudes erfolgt über eine an der nord-westlichen Giebelseite wandverwahrte Stahl-Außenleiter in der Fassade.

Die Rampenabfahrt zur Kellergarage des Wohnhauses ist mit Betonestrich und Kopfsteinpflasterung zwischen den betonierten Fahrspuren ausgeführt.

Die Fassaden des Gebäudes sind im Sockelbereich bis zum Erdgeschoss mit Granitpflastersteinen als Sichtmauerwerk ausgeführt - lediglich die Fenstergewände der über Terrain aufgehenden Kellerfenster sind abweichend mit Ziegelmauerwerk abgesetzt.

Die über dem Sockel aufgehende Fassade im Bereich des Erdgeschosses weist mineralischen Glattputz nebst Anstrich (hellbeige) bzw. im Bereich des Hauseingangs eine Glasbausteinumfassung als Gewand und seitlich hiervon ein geschosshohes Waschkieselrelief als Dekorationsselement auf. Die Solbänke weisen Spaltplattenbekleidung auf.

#### Werkstatt- und Garagengebäude

Das Werkstatt- und Garagengebäude ist gleichfalls konventionell als Mauerwerksbau mit frostfreier Gründung auf Stampfbetonfundamenten und Betonsohle mit Verbundestrich ausgeführt. Die Außenwände sind in 36,5 cm Stärke sowie aussteifende und tragende Innenwände in 24 cm Stärke vermtl. gleichfalls aus Mz-Mauerwerk ausgeführt - leichte Wandscheidungen sind nicht vorhanden.

Das leicht unter 2,7° geneigte Pultdach des Werkstattteils des Gebäudes sowie das Flachdach nebst Gefällebeton des Garagenteils des Gebäudes weisen vermtl. Hohlbetondielen zwischen



Stahlträgern jeweils nebst Warmdachaufbau mit Schwarzdecke sowie ggf. eine leichte Unterdecke auf.

Die Gebäudefronten sind vermtl. entsprechend dem straßenseitigen Wohngebäude mit mineralischem Glattputz versehen - abweichend dürfte hier lediglich ein Zementputzsockel zu Ausführung gekommen sein.

(Das Grundstück war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass diesbzgl. Annahmen getroffen wurden.)

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude anlässlich des Ortstermins wird die Ausführung und die Art des Ausbaus insoweit durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen und zugrunde gelegt:

Einfamilienhaus

Wände:

Die Wandscheidungen des Einfamilienhauses sind vermtl. verputzt und tapeziert bzw. gestrichen oder ggf. partiell mit Profilholzbekleidungen o.ä. versehen - das Badezimmer dürfte übliche Keramikfliesung vermtl. bis Zargenhöhe (ggf. geschmacksneutral: weiß) und die belegene Küche vermtl. einen entsprechenden keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen aufweisen.

Im Kellergeschoss dürften die Wandumfassungen gleichfalls weitgehend verputzt sein bzw. ggf. partiell Rohmauerwerk mit Fugenglattstrich und Anstrich aufweisen.

Böden:

Die Fußböden im Erdgeschoss weisen vermtl. Eichenholz-Mosaikparkettboden bzw. in der Küche und dem Badezimmer keramische Fliesung (ggf. geschmacksneutral: weiß) sowie ggf. überwiegend noch PVC-Bodenbeläge (Likoflex o.ä.) auf.

Im Kellergeschoss ist vermtl. überwiegend ein unbekleideter Zementestrichboden vorhanden - ggf. sind partiell auch Fliesenböden vorhanden.

Decken:

Nach Sachlage sind im Keller- und Erdgeschoss glatt gefilzte Kalkputzdecken nebst Anstrich oder Tapetenbekleidung vorhanden - Teilbereiche im Kellergeschoss weisen ggf. eine unbekleidete Betondecke auf.

Fenster:

Nach örtlichem Eindruck sind alle Fenster als Holz-Isolierglasfenster noch aus DDR-typischer Produktion ausgeführt bzw. teilweise vermtl. auch als Holzverbundfenster ausgeführt.

Die über Terrain liegenden Kellerfenster sind vermtl. als Holz-Einfachfenster mit außenliegender Vergitterung ausgeführt.

Die Fenster weisen vermtl. Holz-Lateibretter und Mauerwerkssohlbänke mit in Mörtel verlegten Spaltplatten auf.

Türen:

Die straßenseitige Hauseingangstür ist als mit Profilholz aufgedoppelte einfache Holzplattentür in Stahlzarge mit Holzbekleidungen ausgeführt und seitlich und darüber mit teilweise farbigem Glasbausteingewand eingefasst.

Die Innentüren im Wohngeschoss sind vermtl. als Holz-Kassetten Türen o.ä. in Stahl- oder Holz-zargen ausgeführt. Im Kellergeschoss sind ggf. einfachere Türen bzw. Stahlblechtüren zur rückwärtigen Kelleraußentreppe und zur Heizzentrale vorhanden.



Die Kellergarage weist ein einfaches Doppelflügel-Brettholztor gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

#### Elektroinstallationen:

Insgesamt sind vermtl. zeitgerechte Elektroinstallationen weitgehend noch aus DDR-typischer Produktion als Unterputzleitungen bzw. im Kellergeschoss ggf. partiell als Feuchtrauminstallationen auf Putz vorhanden.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage aus älterer Produktion mit Sprechstelle auch in der straßenseitigen Einfriedung sowie Außenbeleuchtung im Hauseingangsbereich sind vorhanden.

Ein Breitbandkabelanschluss ist vermtl. verfügbar - eine vormals vorhandene Dachantenne für terrestrischen Empfang ist nach diesseitigem Eindruck demontiert bzw. nur noch als Antennenstumpf erhalten.

#### Heizung:

Das Einfamilienhaus weist vermtl. eine Gas-Zentralheizung mit einem Gas-Heizkessel vermtl. im Heizungskeller vermtl. aus den 1990er Jahren auf. Im Rauchgaszug ist ein Edelstahl-Einzugsrohr vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass es sich bei dem Heizkessel um einen Niedertemperatur- oder einen Brennwertkessel handelt.

Die Räume weisen vermtl. Gussglieder- und Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und Vorwandinstallationen als Stahlrohrleitungen auf - die Kellerräume sind nach diesseitiger Einschätzung partiell gleichfalls beheizbar.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt vermtl. gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - ein Warmwasserspeicher dürfte vorhanden sein.

#### Sanitärausstattung:

Das Badezimmer weist vermtl. eine eingeflieste Einbauliegewanne als emaillierte Stahllegetanne, einen Porzellan-Waschtisch und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf - die Objekte weisen nach Sachlage verchromte Standard-Mischarmaturen auf.

Installationen der Frisch- und Abwasserleitungen sind in Wandschlitzern oder hinter GK-Vorsetzschalen o.ä. verzogen und insoweit nicht sichtbar - Frischwasserrohre sind vermtl. als Stahlrohre und Abwasserrohre als Hart-PVC-Rohre eingebaut.

Im Kellergeschoss weist die Heizzentrale vermtl. ein Ausgussbecken nebst Sandmannhahn und der Hauswirtschaftsraum ein entsprechendes Ausgussbecken nebst Zapfarmatur auf - Frisch- und Abwasserleitungen sind hier als Vorwandinstallationen ausgeführt. Ein Außensprengventil ist vermtl. gleichfalls vorhanden.

#### Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist vermtl. eine 2-zeilige Arbeitsküche mit Einbauarbeitszeilen ggf. noch aus DDR-typischer Produktion mit den üblichen Elektrogeräten und emaillierter Stahl- oder Nirosa-Spüle nebst Standard-Mischarmatur sowie Gas- oder Elektroherd auf.

Installationen sind hier gleichfalls in Wandschlitzern bzw. in Schachtabspannungen verzogen.

#### Werkstatt- und Garagengebäude

Insgesamt ist das Werkstatt- und Garagengebäude vermtl. entsprechend dem Wohngebäude ausgestattet, wobei der Ausbau allerdings deutlich einfacher sein dürfte.

Frisch- und Abwasserleitungen nebst Ausgussbecken und Zapfarmaturen sind vermtl. vorhanden - ein Sanitär- oder Küchenbereich ist nach vorliegenden Planunterlagen hier nicht vorhanden.



Die Elektroausstattung dürfte als Aufputzinstallationen ausgeführt sein - Wandumfassungen weisen vermtl. Rohmauerwerk mit Pinselputz oder Fugenglattstrich nebst Anstrich auf. Der Zementestrichboden ist vermtl. ohne Bekleidungen geblieben und weist lediglich staubbindenden Anstrich auf.

Nach diesseitiger Einschätzung sind einfache Holzverbundfenster und einfache Brettholztüren bzw. -tore vorhanden - ggf. ist der Zugang aus dem ehemaligen Heizhaus-Anbau als Stahlblechtür in Fh-Qualität erhalten.

Das Werkstatt- und Garagengebäude ist vermtl. gleichfalls beheizbar. Ein Schornstein im Bereich des ursprünglichen Heizhaus-Anbaus ist an der süd-westlichen Gebäudefront vor der süd-östlichen Giebelseite nach Sachlage noch vorhanden und wird ggf. als Rauchgasschornstein noch genutzt. Ggf. ist innerhalb des Gebäudes ein Heizraum nach Wegnahme des Heizraum-Anbaus massiv abgemauert und mit einem Heizkessel für feste Brennstoffe belegt worden - im linken Bauwich des Wohngebäudes befindet sich eine größere Menge an Feuerholz, das ggf. zur Beheizung des Werkstatt- und Garagengebäudes genutzt wird.

Evtl. ist das Werkstatt- und Garagengebäude aber auch an die Wärmeversorgung des Wohnhauses angeschlossen.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse des Wohnhauses umfasst nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand der Bauvorlagen ca. 610,00 m<sup>3</sup> und das Werkstatt- und Garagengebäude ca. 440,00 m<sup>3</sup> (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und vorliegender Flurkarte für das Wohngebäude ca. 229,06 m<sup>2</sup> und für das Werkstatt- und Garagengebäude 116,87 m<sup>2</sup> bzw. für beide Gebäude zusammen ca. 345,93 m<sup>2</sup> (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksfreiflächen dürften eine weitgehend gärtnerisch angelegte Freifläche mit Rasenbesatz sowie teilweise dichte Baum- und Buschvegetation aufweisen.

Der Vorgartenbereich weist zur Garagenrampe dichte Heckeneinfassungen und in den weiteren Bereichen dichtes Buschwerk und eine Feuerholzlagerstätte mit größeren Baumabschnitten auf. Der Grünstreifen unmittelbar vor dem Grundstück weist gleichfalls dichtes Buschwerk bzw. dichten Baumbestand auf.

Im Bereich des Grünstreifens vor dem Grundstück ist parallel zur straßenseitigen Einfriedung ein ca. 1,00 m breiter Streifen als Zuwegung zur Hauseingangspforte aus dem Bereich der befestigten Grünflächenüberfahrt auf das Grundstück angelegt bzw. gleichfalls mit Zementestrich befestigt. Unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung ist auf dem Grundstück selbst eine entsprechende Zuwegung befestigt worden.

Die Grundstücksauffahrt im Bereich des Grünstreifens vor dem Grundstück ist mit Rasengittersteinen aus Beton und Kopfsteinpflasterung befestigt. Die Rampenabfahrt zur Kellergarage des Wohnhauses weist Fahrbahnbeton in den Fahrspuren und seitlich hiervon Straßengranit-Pflaster auf - die seitlichen Stützwände wurden gleichfalls aus Straßengranit-Pflaster aufgemauert. Die PKW-Zufahrt im rechten Bauwich des Wohnhauses weist in den Fahrspuren gleichfalls Fahrbahnbeton und seitlich hiervon Straßengranit-Pflaster bzw. dazwischen Rasenbesatz auf.

Die rückwärtige Rampe zum Werkstatt- und Garagengebäude bzw. die Zufahrt zu dem Doppel- flügel-Einfahrtstor ist vermtl. entsprechend der Rampe zur Kellergarage ausgeführt - nach örtli-



chem Eindruck aus der Entfernung ist die Rampe allerdings mit etlichem Unrat verstellt und insoweit nicht nutzbar.

Der rückwärtige Grundstücksteil weist zwischen dem Wohngebäude und dem Werkstatt- und Garagengebäude vermtl. mit Zementestrich befestigte Zuwegungen und vor dem Werkstatt- und Garagengebäude eine versiegelte größere Fläche vermtl. als Terrassenfläche auf.

Die straßenseitige Einfriedung weist einen massiven Sockel und entsprechende Pfeiler aus Granitpflastersteinen nebst Stahlgittergefachen zwischen den Pfeilern sowie entsprechende Pforten zur Hauszuwegung bzw. dem ehemaligen Müllgefäßstellplatz mit Nutzung derzeit als Feuerholzlager bzw. Doppelflügeltoren zur Garagenrampe und der im rechten Bauwich belegenen Zufahrt zum rückwärtigen Werkstatt- und Garagengebäude auf.

Die weiteren Grundstücksgrenzen sind vermtl. weitgehend als Maschendrahtzäune und partiell auch als Holzlamellen-Sichtschutzzäune ausgeführt - von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus sind teilweise dichte Thujahecken als Sichtschutz gepflanzt.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befinden sich ein straßenseitig freistehendes nominell 1-geschossiges Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit sowie im rückwärtigen Grundstücksteil in sogen. 2. Baureihe ein 1-geschossiges Werkstatt- und Garagengebäude, das vermtl. als ursprünglich projektiertes Zweckbau nicht mehr, sondern allenfalls zu Hobbyzwecken genutzt wird.

Eine Nutzung zu Wohnzwecken dürfte aufgrund unzureichender Belichtungsverhältnisse und fehlender Sanitär-Einrichtungen und einer Küche sowie der ggf. fehlenden Beheizungsmöglichkeit etc. nicht vorliegen - das Werkstatt- und Garagengebäude ist baurechtlich zu Wohnzwecken auch nicht genehmigt und eine Umnutzungsgenehmigung auch zu sonstigen Gewerbezwecken mit erforderlichen Umbaumaßnahmen etc. ergibt sich aus der Bauakte nicht.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche oder sonstige Angaben bzw. Unterlagen zu dem Grundstück bzw. dem aufstehenden Wohngebäude konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren oder sonstiger Verfahrensbeteiligten nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen mit ca. 82,44 m<sup>2</sup> incl. Ansatz der angehobenen und teilgedeckten Terrassenfläche des Einfamilienhauses mit 1,53 m<sup>2</sup> von 6,12 m<sup>2</sup> (3,60 m x 1,70 m<sup>2</sup>) respektive ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin entsprechend der Vorgabe der Wohnflächenverordnung.

Die Kellerfläche des Einfamilienhauses umfasst rd. 80,00 m<sup>2</sup>

Das Werkstatt- und Garagengebäude weist nach diesseitiger Ermittlung aus den vorliegenden Bauzeichnungen eine Fläche von 98,20 m<sup>2</sup> auf.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt; das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus und das rückwärtige Werkstatt- und Garagengebäude werden vermtl. durch den Grundstückseigentümer eigengenutzt. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Das hier betroffene Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus und rückwärtigem Werkstatt- und Garagengebäude wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als frei verfügbar bzw. bezugsfrei zugrunde gelegt.



- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2021/22 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1989 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 8,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 10,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 13,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> (i.M. 140 m<sup>2</sup>), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> (i.M. 700 m<sup>2</sup>), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Pankow bei 11,25 €/m<sup>2</sup> und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 13,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz (Nettokaltmiete).

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Reihengrundstück an einer ruhigen Quartierstraße in einem dezentralen Stadtbereich bzw. in bereits deutlicher Stadtrandlage mit einer Fläche von 844 m<sup>2</sup> und bestehender Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr im Nahbereich und aufstehendem nur sehr einfachen DDR-typischen Typhaus 110/71 als Bungalow mit hoch aufgehendem Kellergeschoss und vermtl. nur partiellen Modernisierungen nach diesseitiger Einschätzung in den 1990er Jahren bzgl. des Einbaus einer Gas-Zentralheizungsanlage (keine diesbzgl. Angaben oder Planunterlagen etc., s.o.) mit einer Gesamtwohnfläche von vermtl. ca. 82,44 m<sup>2</sup> bei 3½ Zimmern, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und teilgedeckter Terrasse mit einer Fläche von ca. 1,70 m x 3,60 m sowie einen hoch über Terrain aufgehenden Keller als Souterrain mit Vorraum ggf. als Hausanschlussraum, weiterem Vorraum mit Kelleraußentür und anbindender Kelleraußentreppe, Hobbyraum o.ä. ggf. mit wohnraumgleichem Ausbau, Abstellkellerraum, Lagerraum, Heizzentrale, Schleuse und Kellergarage für 1 PKW allerdings ohne ebenerdigen bzw. barrierefreien Zugang über eine außenliegende Hauseingangstreppe mit 10 Steigungen bei vermtl. insgesamt noch zeitgerechtem aber allenfalls durchschnittlichem Ausbaustand in einem sich deutlich über die letzten Jahre verbessernden baulichen Umfeld mit reger Neubautätigkeit in den vergangenen rd. 20 bis 30 Jahren als Einfamilienhäuser bei ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur mit fußläufiger Versorgungslage beträgt auch in Ansehung der nach Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage in einem Einfamilienhausquartier nach diesseitiger Auffassung rd. 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Für die im Werkstatt- und Garagengebäude belegene Nutzfläche als diesseitig vermutete Hobbyfläche wird der hälftige Mietansatz mit 5,00 €/m<sup>2</sup> Nfl. zugrunde gelegt.

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. 10,00 €/Monat und 35,00 €/Monat und in Innenstadtlagen 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 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat gezahlt - für die hier in Rede stehende Lage ist trotz der ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Kellergarage mit direktem Zugang in den Wohnhauskeller von rd. 40,00 €/Monat angemessen.





- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche des Einfamilienhauses

$$82,44 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 10,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 824,40 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare Nutzfläche des Werkstatt- und Garagengebäudes als Hobbyfläche

$$\frac{98,20 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} \times 5,00 \text{ €/m}^2/\text{Nfl.}}{180,64 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}} = 491,00 \text{ €/Monat}$$

Kellergarage im Wohnhaus

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

$$= \frac{40,00 \text{ €/Monat}}$$

Gesamtertrag

$$1.355,40 \text{ €/Monat}$$

$$[\approx 7,50 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}]$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens des Grundstückseigentümers oder sonstiger Verfahrensbeteiligter 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 01.01.2021 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{E/ZFH} \times 298,00 \text{ €/a} = 298,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

Wohngebäude und Werkstatt- und Garagengebäude

$$11,70 \text{ €/m}^2 \times 180,64 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.} = 2.113,49 \text{ €/a}$$

gedeckter PKW-Stellplatz

$$88,00 \text{ €/Stpl./a} \times 1 \text{ Stpl.} = 88,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$16.264,80 \text{ €} \times 2 \% = \frac{325,30 \text{ €/a}}{2.824,79 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilienhaus mit einer Wohnung und einer Kellergarage für 1 PKW sowie einem rückwärtigen Werkstatt- und Garagengebäude mit Nutzung nach Sachlage als Hobbyfläche beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 17,4 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 7,50 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 180,64 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,30 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und



kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks mit Blick lediglich aus dem Straßenraum u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die Stahlgittergefache und Torflügel der straßenseitigen Einfriedung sind überwiegend stark korrodiert.
- Auch die Geländer der Hauseingangstreppe weisen partiell Rostansätze auf.
- Die mit Fahrbahnbeton befestigten Zuwegungen und Fahrspuren weisen teilweise Rissbildungen mit durchwachsender Spontanvegetation auf. Auch die Kopfsteinpflasterung der Zuwegungsbereiche u.a. auch im Bereich der Rampe der Kellergarage des Wohnhauses weisen erheblich durchwachsende Spontanvegetation auf.
- Die Klingel- und Gegensprechanlage macht einen völlig desolaten Eindruck und ist völlig korrodiert.
- Der Anstrich der Hauseingangstür und der Fenster ist verbraucht.
- Die Glasbausteine über der Hauseingangstür weisen Rissbildungen auf.
- Auf dem Grundstück befindet sich etliches Gerümpel und offenbar Sperrmüll - das Material ist abzufahren.
- Die gärtnerische Pflege auf dem Anwesen ist vernachlässigt.
- Im Zuge eines Neubezugs der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude sind nach Sachlage mindestens umfassende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten bzw. partiell auch Fliesenarbeiten an den Raumumfassungen etc. durchzuführen.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2021/2022 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. 250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

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 2021/2022 ein Kostenaufwand zwischen ca. 750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. 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 2021/2022 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus und das rückwärtige Werkstatt- und Garagengebäude in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz zugrunde gelegt.

Für den zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 45.000,00 € entsprechend rd. 250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. aufgrund des bestehenden Instandsetzungsrückstaus (ohne energetisch wirksame Modernisierungen) bei Ansatz einer Wohn-/Nutzfläche (ohne Kellerflächen) von ca. 180,64 m<sup>2</sup> wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den 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 Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens des Grundstückseigentümers als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier



vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 45 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Einfamilienhauses 1977) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand nach Instandsetzung (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 45 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Für das erst nachfolgend fertiggestellte rückwärtig auf dem Grundstück belegene Werkstatt- und Garagengebäude ist trotz Fertigstellung erst im Jahre 1984 und einem Alter von erst 38 Jahren eine dem Gebäudestamm auf dem Grundstück entsprechende Restnutzungsdauer zugrunde zu legen.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1977 bzw. 1984 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1982.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1977 bzw. 1984 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 35 bzw. 42 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung liegt nach diesseitiger Einschätzung nicht vor. Der Namen des Grundstückseigentümers ist allerdings weder an dem Klingeltableau mit lediglich 1 Klingelknopf noch an einem der beiden Briefkästen ausgewiesen.

Auf einem separaten Briefkasten neben der Grundstückszufahrt in den rechten Bauwich respektive zu dem Werkstatt- und Garagengebäude sind allerdings eine sogen. Kontaktstelle für die gemäß Abt. II Nr. 5 mit Datum vom 02.05.2011 aufgeführte Eigentumsübertragungsberechtigte Firma in der Schweiz und der Name einer offenbar diese vertretende Person ausgewiesen. Eine konkrete Nutzung dürfte tatsächlich aber nicht vorliegen.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst rückwärtigem Werkstatt- und Garagengebäude wird nach diesseitiger Einschätzung durch den Eigentümer des Anwesens und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.

Soweit ggf. für das Werkstatt- und Garagengebäude eine Zwischennutzung o.ä. vorliegt, ist in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden außerordentlichen Kündigungsrechts zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren kein diesbzgl. nachhaltiger Bestand zugrunde zu legen und dürfte ein evtl. bestehendes Mietverhältnis kündigungsfähig sein.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück nebst aufstehendem Wohngebäude sowie Werkstatt- und Garagengebäude wird insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als kurzfristig frei verfügbar bzw. bezugsfrei zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Sachlage bisher durch den auf dem Anwesen wohnansässigen Eigentümer des Grundstücks selbst - eine professionelle Fremdverwaltung ist nach diesseitiger Einschätzung nicht bestellt.



## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich nach örtlichem Eindruck lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum um ein überwiegend noch zeitgerecht ausgestattetes Einfamilienhaus mit weitgehend vermtl. noch DDR-typischem Ausbaustandard entsprechend dem Herstellungsjahr des Einfamilienhauses mit allerdings zwischenzeitlich umgestellter Heizungsanlage auf Erdgasverfeuerung - das rückwärtig auf dem Grundstück aufstehende Werksstatt- und Garagengebäude dürfte insgesamt einfacher ausgestattet, aber vermtl. gleichfalls beheizbar sein und zu Hobbyzwecken genutzt werden.

Größere Mängel an den Gebäuden sind anlässlich des Ortstermins mit Blick lediglich aus dem Straßenraum nicht erkennbar - allerdings liegen partiell Mängel hinsichtlich der straßenseitigen Einfriedung und der Anstriche der Hauseingangstür und der Fenster sowie hinsichtlich der Außenanlagen vor.

Inwieweit der technische Ausbau der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude Mängel oder Schäden aufweist konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nicht erkannt werden.

Ebenso ist der energetische Zustand des Wohnhauses und des Werkstatt- und Garagengebäudes nicht bekannt geworden, nachdem ein Energieausweis seitens des Grundstückseigentümers nicht zur Verfügung gestellt worden ist. Diesseitig wird allerdings von einem energetisch nachteiligen Zustand trotz des Einbaus einer Gas-Zentralheizung ausgegangen.

Der technische Ausbau der Gebäude dürfte nach diesseitiger Einschätzung ggf. Ende der 1990er Jahren partiell erneuert worden sein, wobei der wesentliche Ausbau und die medialen Ver- und Entsorgungseinrichtungen weitgehend dem ursprünglichen Bestand entsprechen dürften.

Die Größe des Grundstücks mit 844 m<sup>2</sup> als straßenseitiges Reihengrundstück ist vergleichsweise groß - die Ausrichtung der straßenseitigen Front nach Süd-Westen und der gartenseitigen Wohnhausfront nach Nord-Osten ist allerdings nachteilig.

Das aufstehende im Jahre 1977 fertiggestellte 1-geschossige und voll unterkellerte Einfamilienhaus mit Flachdach als sogen. Bungalow mit Hochparterre und hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain (DDR-Eigenheim Typ 110/71) weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 82,44 m<sup>2</sup> incl. 1,53 m<sup>2</sup> mit ¼ anrechenbarer Terrassenfläche im Hochparterre auf. Die im Erdgeschoss belegene Wohnfläche weist 3½ Zimmer, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und teilgedeckte Terrasse mit einer Fläche von ca. 1,70 m x 3,60 m sowie einen hoch über Terrain aufgehenden Keller als Souterrain mit Vorraum ggf. als Hausanschlussraum, weiterem Vorraum mit Kelleraußentür und anbindender Kelleraußentreppe, Hobbyraum o.ä. ggf. mit wohnraumgleichem Ausbau, Abstellkellerraum, Lagerraum, Heizzentrale, Schleuse und Kellergarage für 1 PKW auf.

Das rückwärtige auf dem Grundstück belegene 1-geschossige nicht unterkellerte Werkstatt- und Garagengebäude mit Fertigstellung vermtl. im Jahre 1984 ist gleichfalls konventionell als Mauerwerksbau mit massiver Decke bzw. Pult- und Flachdach sowie DDR-typischem Ausbaustandard hergestellt. Nennenswerte Modernisierungen oder Veränderungen an dem Gebäude sind nach Fertigstellung vermtl. nicht mehr vorgenommen worden.

Insgesamt verfügt das Werkstatt- und Garagengebäude über lediglich 3 Raumbereiche mit Werkstatt, Lagerraum und 2 PKW-Stellplätzen, wobei eine diesbzgl. Nutzung vermtl. nicht mehr vorliegt - vermtl. wird das Gebäude zu Hobbyzwecken genutzt.

Die Lage schein 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 verlaufende Gleistrassen der Stadt- und Regionalbahn und eine örtliche Durchgangsstraße zurückzuführen ist.

Die technische und soziale Infrastruktur ist als ausreichend einzustufen - es handelt sich nach Straßenverzeichnis zum aktuellen 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 des Ortsteils im Hubertusdamm und in der Bahnhofstraße.

- **Unterhaltung:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung nach örtlichem Eindruck lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum um ein ausreichend gepflegtes Objekt mit allerdings partiell vorliegenden Instandhaltungsrückständen.

Die Grundstücksfreiflächen wirken nach diesseitigem Eindruck allerdings vernachlässigt - insbesondere im rückwärtigen Grundstücksteil scheint eine größere Menge an Unrat bzw. Sperrmüll o.ä. eingelagert zu sein.

Für eine nachhaltige Nutzung auf zeitgerechtem Niveau des Gebäudes sind kleinere Instandsetzungen und ggf. energetisch relevante Modernisierungen an der Gebäudehülle und/oder hinsichtlich der Heizungsanlage bzgl. in Betracht zu ziehender Aero- oder Geothermie in Verbindung mit einer Solarthermie-Anlage u.a. zur Warmwasserbereitung und eine Photovoltaik-Anlage erforderlich.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand mit Nutzung als Einfamilienhaus nebst Werkstatt- und Garagengebäude zu Hobbyzwecken o.ä. durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei mindestens der Instandsetzungsaufwand als Wertminderungsposition zu berücksichtigen ist - der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2021 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 06. September 2022 festgestellt.

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

- Geschossgrundriss KG und EG sowie Gebäudeschnitt des Wohngebäudes i.M. 1: 50 der Bauvorlagen zum Prüfbescheid Nr. 1002/197 vom 15.01.1975
- Geschossgrundriss EG sowie Gebäudeschnitt des Werkstatt- und Garagengebäudes i.M. 1: 100 der Bauvorlagen zum Prüfbescheid Nr. 504 vom 19.11.1979 nebst Nachtrag //360 vom 24.11.1982



- Lageplan i.M. 1:200 zum Prüfbescheid Nr. 169/86 vom 21.07.1986 zum Anbau einer Terrasse an das Wohngebäude und Abriss des Zwischentraktes mit Schwimmhalle
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Eine planungsrechtliche Auskunft sowie Angaben zu ggf. vorliegenden Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden gleichfalls gemacht werden.

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen etc. konnten nach diesseitiger Anforderung bereits am 03.05.2022 seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen. In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichsverfahren 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 Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - auch nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2022 von 590,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 10,0 % anzuheben und mit rd. 650,00 €/m<sup>2</sup> zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand realisierbare Neubebauung mit einer GFZ von rd. 0,3 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) gemäß geltendem Baurecht als freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus 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 ergibt sich hiernach wie folgt:

844,00 m <sup>2</sup> x 650,00 €/m <sup>2</sup>	=	548.600,00 €
	rd.	549.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind allerdings nachfolgend für das hier betroffene Grundstück noch zu erwarten (s.o.), wobei weder der Zeitpunkt noch die Höhe evtl. entstehender Kosten seitens der zuständigen Behörde derzeit benannt werden können.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in Höhe von 490,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehenden Gebäuden mit:

844,00 m <sup>2</sup> x 490,00 €/m <sup>2</sup>	=	413.560,00 €
	rd.	414.000,00 €

### 3. Sachwert

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





Der Sachwert des Grundstücks nebst aufstehendem Einfamilienhaus und Nebengebäude als Werkstatt- und Garagengebäude 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 § 14 ImmoWertV 10 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2021 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Heimfriedstr. 26 (Flurstück 237) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude in Berlin (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Baupreisindex Mai 2021 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 i.d.F. von 2005 gemäß SW-RL vom 18.10.2012 (bzw. ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod./Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV 10 bzw. ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die An-**



**wendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen]**

- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise wurden um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt, so dass die hierauf entfallenden Zeitwerte bzw. Wertansätze als besondere objektspezifische Merkmale erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung zu berücksichtigen sind

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

Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23 %
Dächer				1,0		15 %
Außentüren und Fenster				1,0		11 %
Innenwände				1,0		11 %
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11 %
Fußböden				1,0		7 %
Sanitäreinrichtungen				1,0		7 %
Heizung				1,0		9 %
Sonstige technische Einrichtungen				1,0		6 %

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF)	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.03 (NHK 2010) (freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus mit Keller sowie Flachdach oder flach geneigtem Dach)	705 €	785 €	900 €	1.085 €	1.360 €

**Ermittlung Kostenkennwert**

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	249,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	162,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	119,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	119,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	119,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1,0 x 7 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	75,95 €/m <sup>2</sup> BGF



Sanitäreinrichtungen	1,0 x 7 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	75,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	97,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.085 €/m <sup>2</sup> BGF =	<u>65,10 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.085,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Einfamilienhauses mit evtl. fehlendem Drempeel bzw. eines hier vorhandenen Flachdaches bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.03 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ist ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen (entsprechend Brandenburgischer Sachwertrichtlinie, s. Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB).

Der diesseitige Ansatz wird insoweit für das 1-geschossige voll unterkellerte Gebäude mit Flachdach mit 1.205,00 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche zugrunde gelegt.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.03) gemäß GAA-Modell mit:

$$229,06 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.085,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 248.530,10 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2021 liegt der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 147,1 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 131,7 % bzw. im Mai 2022 auf der Basis 2015 = 100 % bei 155,2 %, was einer Steigerung von 17,8 % entspricht.

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$248.530,10 \text{ €} \times 146,98 \% : 100,0 \% = 365.289,54 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (45 Jahre bei Baujahr 1977) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Instandsetzungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 45 Jahren bzw. dem Baujahr 1977 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung mo-



dellkonform 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. 45 Jahren bzw. dem Baujahr 1977 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen) 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:

$$365.289,54 \text{ €} - 50,0 \% = 182.544,77 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks mit  
Richtwertansatz zum 01.01.2021  
 $844,00 \text{ m}^2 \times 490,00 \text{ €/m}^2$  (s.o.)

$$\begin{array}{r} 413.560,00 \text{ €} \\ \hline 596.204,77 \text{ €} \end{array}$$

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser im Altbezirk Weißensee (Tabelle 1 Nr. 3) bei einem Grundstückssachwert von 400.000,00 € mit 1,05 und bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,00 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2021 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 596.204,77 € interpoliert mit

$$1,001$$

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1971 bis 1990:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes E/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
zzgl. Zuschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	+ 0,024
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Beurkundung ohne Bauerrichtungsvertrag:	<u>0,000</u>
	1,025

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

$$596.204,77 \text{ €} \times 1,025 = 611.109,88 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach  
GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des



Werkstatt- und Garagengebäudes in Höhe von rd. 50.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentreppe und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2021 bis Mai 2021 und hiernach um 17,8 % gestiegenen Baukosten in Höhe von rd. 32.000,00 € unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des Bodenwertes aufgrund der weiteren Marktentwicklung in Höhe von rd. 135.000,00 € gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2021 gemäß Sachwertmodell und ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 45.000,00 €:

rd. 611.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Werkstatt- und Garagengebäudes in Höhe von rd. 50.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentritten und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der seit Mai 2021 bis Mai 2022 um 17,8 % und hiernach gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 32.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gegenüber dem Richtwert vom 01.01.2021 nach weiterer Marktentwicklung gestiegenen Bodenwertes in Höhe von rd. 135.000,00 € (548.600,00 € ./ 413.560,00 € = 135.040,00 € bzw. rd. 135.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 45.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst separatem Werkstatt- und Garagengebäude bebaute Grundstück mit 611.000,00 € + 50.000,00 € + 5.000,00 € + 32.000,00 € + 135.000,00 € ./ 45.000,00 € = 788.000,00 € rd. 790.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen der Gebäude wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche (Einfamilienhaus)		
82,44 m <sup>2</sup> x 10,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	9.892,80 €
anrechenbare Nutzfläche (Werkstatt- u. Garagengebäude)		
98,20 m <sup>2</sup> x 5,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	5.892,00 €
PKW-Kellergarage		
1 PKW-Stpl. x 40,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>480,00 €</u>
		16.264,80 €



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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 17,4 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,30 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		16.264,80 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.830,08 €</u>
Reinertrag:		13.434,73 €

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

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2021 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 0,5 % bis 3,0 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 % und sowie für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,0 % bis 4,0 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2021 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,5 % bis 3,5 % und für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,25 % bis 3,25 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 0,75 % bis 3,00 %.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 844 m<sup>2</sup> mit aufstehendem freistehendem Einfamilienwohnhaus als Bungalow aus dem Jahre 1977 mit Flachdach und vollständiger Unterkellerung sowie zweckmäßigem Grundrisszuschnitt mit ca. 82,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. mit ¼ der Grundfläche anrechenbarer Terrassenfläche bei 3½ Zimmern, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und teilgedeckte Terrasse (mit einer Fläche von ca. 1,70 m x 3,60 m) sowie einem hoch über Terrain aufgehenden Keller als Souterrain mit einer Nutzfläche von rd. 80,00 m<sup>2</sup> bei hier verfügbarem Vorraum ggf. als Hausanschlussraum, weiterem Vorraum mit Kelleraußentür und anbindender Kelleraußentreppe, Hobbyraum o.ä. ggf. mit wohnraumgleichem Ausbau, Abstellkellerraum, Lagerraum, Heizzentrale, Schleuse und Kellergarage für 1 PKW sowie einem separaten 1-geschossigen Werkstatt- und Garagengebäude mit Flachdach ohne Unterkellerung aus dem Jahre 1984 mit lediglich 3 Raumbereichen als Werkstatt, Lagerraum und 2 PKW-Stellplätzen bei einem insgesamt noch zeitgerechten Ausbau weitgehend aber noch aus dem ursprünglichen Bestand mit DDR-typischem Standard und nur partiell durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen u.a. mit Erneuerung der Heizungsanlage als Gas-Zentralheizungsanlage nebst Einbau eines Rauchgas-Einzugsrohres und Anschluss an die Straßenkanalisation noch in den 1990er Jahren trotz partiell vorliegender Mängel mit diesbzgl. Instandsetzungserfordernis und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des



GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohn- und Nutzfläche etc. und der Bezugsfähigkeit aufgrund der zugrunde gelegten kurzfristig freien Verfügbarkeit des Wohnhauses bzw. des gesamten Grundstücks sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einem bürgerlichen Wohnquartier mit überwiegender Einfamilienhausbebauung in allerdings dezentraler Stadtlage bzw. bereits deutlicher Stadtrandlage an einer insgesamt ruhigen Quartierstraße trotz temporärer Lärmbelastungen aufgrund einer örtlichen Durchgangsstraße und einer S- und R-Bahntrasse im Nahbereich mit noch zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung und in Ansehung der Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % in Ansatz zu bringen.

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

Reinertrag:		13.434,73 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
844,00 m <sup>2</sup> x 650,00 €/m <sup>2</sup> x 2,0 %	./.	<u>10.972,00 €</u>
		2.462,73 €

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. 45 bzw. 38 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1977 bzw. 1984) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Instandsetzung) 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 und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (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.

2.462,73 € x 27,36	=	67.380,29 €
	rd.	67.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		67.000,00 €
Bodenwert:		<u>549.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		616.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>45.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		571.000,00 €
	rd.	570.000,00 €



## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der bereits marktangepasste Sachwert Wert in Höhe von 611.000,00 € um rd. 30 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 611.000,00 €  $\cdot$  30 % = 427.700,00 € bzw. rd. 428.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 222.000,00 € respektive zusammen rd. 650.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 5,5 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 616.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 428.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.190,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 82,44 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche bzw. einem Preis von rd. 2.370,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 180,64 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie einem Preis von rd. 2.875,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 148,89 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA (bezogen auf das Wohngebäude) sowie dem rd. 26,3-fachen des zugrunde gelegte Jahresrohertrages in Höhe von 16.264,80 €/a auf Basis des ortsüblichen Nettokaltmiete.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1971 bis 1990 bei Grundstücksflächen von 400 m<sup>2</sup> bis 903 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 608 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 97 m<sup>2</sup> bis 226 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 160 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.330,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 5.273,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 3.752,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei zuletzt steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Weißensee liegt hiernach im Jahre 2021 in einer Spanne von 3.944,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 7.015,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 5.247,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950-1989 in einer Spanne von 330.000,00 € (2.360,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 495.000,00 € (3.535,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 413.000,00 € (2.945,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und in mittlerer bis guter Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950-1989 in einer Spanne von 360.000,00 € (2.570,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 550.000,00 € (3.930,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 455.000,00 € (3.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.),





wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 140 m<sup>2</sup> bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 700 m<sup>2</sup> mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend ca. 3.215,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und in mittleren und guten Wohnlagen bei 700.000,00 € (entsprechend ca. 5.000,00 €) bei zuletzt steigender Tendenz.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 23,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 23,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1971 bis 1990 gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses bei Ansatz der bewertungsrelevanten Geschossfläche von ca. 148,89 m<sup>2</sup>.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 31,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 1,1 % unter dem Mittelwert der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 82,44 m<sup>2</sup> sowie ca. 39,9 % unter dem unteren Rahmenwert der Preise im Jahre 2021 bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 180,64 m<sup>2</sup> gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 46,8 % über dem oberen Rahmenwert (rd. 3.535,00 €/m<sup>2</sup>) der Kaufpreise für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von 1950 bis 1989 in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Pankow bei Ansatz der Wohnfläche von 82,44 m<sup>2</sup> sowie ca. 0,4 % über dem unteren Rahmenwert (rd. 2.360,00 €/m<sup>2</sup>) bzw. 19,5 % unter dem Mittelwert (rd. 2.945,00 €/m<sup>2</sup>) bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 180,64 m<sup>2</sup> und in mittleren bis guten Wohnlagen ca. 32,1 % über dem oberen Rahmenwert (3.930,00 €/m<sup>2</sup>) bei Ansatz der Wohnfläche von 82,44 m<sup>2</sup> sowie ca. 7,8 % unter dem unteren Rahmenwert (2.570,00 €/m<sup>2</sup>) bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 180,64 m<sup>2</sup> für entsprechende Objekte im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2021/2022.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 61,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt (rd. 3.215,00 €/m<sup>2</sup>) für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfachen bis mittleren Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 82,44 m<sup>2</sup> sowie ca. 26,3 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 180,64 und ca. 3,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt (rd. 5.000,00 €/m<sup>2</sup>) für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 82,44 m<sup>2</sup> sowie ca. 52,6 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 180,64 m<sup>2</sup> gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2021/2022.



Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Werkstatt- und Garagengebäudes in Höhe von rd. 50.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentritten und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 5.000,00 €, Erhöhung aufgrund der gestiegenen Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 32.000,00 €, Erhöhung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung in Höhe von rd. 135.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 45.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 428.000,00 € + 50.000,00 € + 5.000,00 € + 32.000,00 € + 135.000,00 € ./ 45.000,00 € = 605.000,00 € bzw. rd. 600.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 4.030,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 148,89 m<sup>2</sup> wGF bzw. 7.280,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 82,44 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3.320,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von 180,64 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche sowie das 36,9-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 16.264,80 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Heimfriedstraße 26 (Flurstück 237) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 06. September 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

600.000,00 €  
=====  
(i.W. sechshunderttausend 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. 5 des Grundbuches verzeichnete Eigentumsübertragungsvormerkung für das hier betroffene Grundstück stellt eine sogen. „eintragungsfremde Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. behindert, so dass das so belastete Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehenbleibender Eigentumsübertragungsvormerkung ist nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Heimfriedstraße 26 Flurstück 237) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 06. September 2022 unter Berücksichtigung der in Abt. II des Grundbuches verzeichneten Eigentumsübertragungsvormerkung gemäß § 194 BauGB lediglich als symbolischen Wert auf rd.:

1,00 €  
=====  
(i.W. ein Euro)



In der Tat handelt es sich bei der Vormerkung um einen Sperrvermerk, der eine Veräußerung bzw. einen Eigentumsübergang an einen Dritten ausschließen soll - insoweit gibt es für ein derartig determiniertes Objekt auch keinen Markt und daher folgerichtig auch keinen Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB.

Aufgrund der fehlenden Verkehrsfähigkeit handelt es sich bei dem Ansatz von 1,00 € insoweit lediglich um einen symbolischen Wert.

Eine Eigentumsübertragungsvormerkung hat nämlich außerhalb des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens tatsächlich den Wert des Kaufpreises des Grundstücks/Wohnungseigentums (respektive dessen Verkehrswertes), der im Sinne der Sperrwirkung den Wert des Grundstücks/Wohnungseigentums völlig „auffrisst“, womit lediglich noch der symbolische Immobilienwert (z.B. von 1,00 €!) verbleibt.

Tatsächlich dürfte die Eigentumsübertragungsvormerkung im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren aber aufgrund der Nachrangigkeit gegenüber der Forderung, aus der das Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, ausfallen.

Tatsächlich dürfte die Auflassungsvormerkung nach diesseitiger Einschätzung außerdem in Ansehung der mehr als 10 Jahre zurückliegenden Eintragung obsolet und damit löschungsfähig sein, s.o.

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

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 20.05.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen gegenwärtig nicht vor.

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

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Eine Vermietung liegt nach diesseitiger Einschätzung nicht vor. Der Namen des Grundstückseigentümers ist allerdings weder an dem Klingeltableau mit lediglich 1 Klingelknopf noch an einem der beiden Briefkästen ausgewiesen.

Auf einem separaten Briefkasten neben der Grundstückszufahrt in den rechten Bauwich respektive zu dem Werkstatt- und Garagengebäude sind allerdings eine sogen. Kontaktstelle für die gemäß Abt. II Nr. 5 mit Datum vom 02.05.2011 aufgeführte Eigentumsübertragungsberechtigte Firma in der Schweiz und der Name einer offenbar diese vertretende Person ausgewiesen (der Name ist in dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Gericht benannt). Eine konkrete Nutzung dürfte tatsächlich aber nicht vorliegen.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst rückwärtigem Werkstatt- und Garagengebäude wird nach diesseitiger Einschätzung durch den Eigentümer des Anwesens und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.



Soweit ggf. für das Werkstatt- und Garagengebäude eine Zwischennutzung o.ä. vorliegt, ist in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden außerordentlichen Kündigungsrechts zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren kein diesbzgl. nachhaltiger Bestand zugrunde zu legen und dürfte ein evtl. bestehendes Mietverhältnis kündigungsfähig sein.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück nebst aufstehendem Wohngebäude sowie Werkstatt- und Garagengebäude wird insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als kurzfristig frei verfügbar bzw. bezugsfrei zugrunde gelegt.

Zu c)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück vermtl. nicht geführt. Allerdings ist eine sogen. Kontaktstelle für die gemäß Abt. II Nr. 5 mit Datum vom 02.05.2011 aufgeführte Eigentumsübergangsberechtigte Firma in der Schweiz und der Name einer offenbar diese vertretenden Person an der Grundstückseinfriedung ausgewiesen (s.o.). Eine konkrete Nutzung dürfte tatsächlich aber nicht vorliegen.

Zu d)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - diesbzgl. Feststellungen konnten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden.

Zu e)

Ein Energiepass ist bisher vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers bzw. sonstiger Verfahrensbeteiligten nicht beigebracht werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nach vermuteter Erneuerung der Heizungsanlage in den 1990er Jahren als Gas-Zentralheizung mit Gasthermkessel und ggf. zentraler Warmwasserbereitung bisher nicht vorliegt.

Zu f)

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen etc. konnten nach diesseitiger Anforderung bereits am 03.05.2022 seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage 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 § 171b BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1-3 - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand nach vorliegendem Schreiben der Behörde auch nicht vorgesehen.

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

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



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

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow (Abteilung Ordnung und öffentlicher Raum) vom 05.05.2022 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Heimfriedstraße“ erschlossen. Nach vorliegender Bescheinigung ist die Erschließungsanlage im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) aufgrund der unzureichenden technischen Ausstattung von Teileinrichtungen nicht endgültig hergestellt.

Nach der erstmaligen endgültigen Herstellung der Straße ist der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB in Verbindung mit dem EBG zu zahlen. Die Höhe des möglichen Erschließungsbeitrags lässt sich seitens der Behörde gegenwärtig nicht beziffern. Ein Termin für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage ist nicht bekannt.

Erschließungsbeiträge werden derzeit weder geschuldet noch gestundet - offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt seitens des Straßen- und Grünflächenamtes nicht.

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten nach vorliegender Bescheinigung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow (Abteilung Ordnung und öffentlicher Raum) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Technische Verwaltung) vom 27.05.2022 ist für das betroffene Grundstück Heimfriedstraße 26, Grdb. von Weißensee Bl. 5436 N, keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

Zu g)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht. Allerdings waren die auf dem Grundstück belegenen Gebäude anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

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

Berlin-Charlottenburg, den 30. September 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick über den Hubertusdamm in die Heimfriedstraße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Heimfriedstraße 26 auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Heimfriedstraße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Heimfriedstraße 26 auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Heimfriedstraße nach Osten auf die straßenseitige Front des Grundstücks Heimfriedstraße 26 hinter dem Grünstreifen des öffentlichen Straßenraums (Pfeil)



Blick aus der Heimfriedstraße nach Osten auf die straßenseitige Front des Grundstücks Heimfriedstraße 26 hinter dem Grünstreifen des öffentlichen Straßenraums mit Grundstückszufahrt über den Grünstreifen rechts im Bild



Blick aus der Heimfriedstraße nach Nord-Osten auf die straßenseitige Front des Grundstücks Heimfriedstraße 26 hinter dem Grünstreifen des öffentlichen Straßenraums mit Grundstückseinfriedung und Zugangspforte der Hauszuwegung - Grundstückszufahrt über den Grünstreifen rechts im Bild



Blick aus der Heimfriedstraße nach Nord-Osten auf die straßenseitige Front des Grundstücks Heimfriedstraße 26 hinter dem Grünstreifen auf die Zugangspforte der Hauszuwegung in der Grundstückseinfriedung

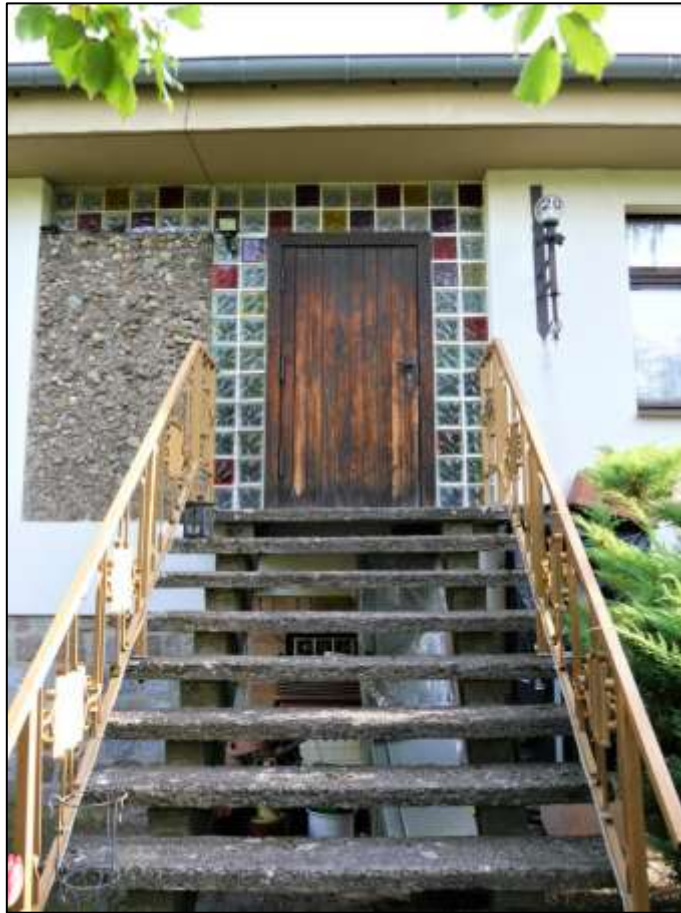




Zugangspforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Grundstückseinfriedung des Grundstücks Heimfriedstraße 26 hinter dem Grünstreifen des öffentlichen Straßenraums

Blick über die Zugangspforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Grundstückseinfriedung des Grundstücks Heimfriedstraße 26 auf die Eingangstreppe mit anbindender Hauseingangstür des Wohngebäudes





straßenseitige  
Hauseingangs-  
treppe mit an-  
bindender  
Hauseingangs-  
tür des Wohn-  
gebäudes



Zugangspforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Grund-  
stückseinfriedung des Grundstückes Heimfriedstraße 26



Klingel- und Gegensprechanlage rechts neben der Zugangspforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Grundstückseinfriedung des Grundstücks Heimfriedstraße 26



Briefkasten links neben der Zugangspforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Grundstückseinfriedung des Grundstücks Heimfriedstraße 26



Blick aus der Heimfriedstraße nach Nord-Osten auf die straßenseitige Front des Grundstücks Heimfriedstraße 26 im Bereich der Kellergaragenzufahrt über den Grünstreifen im öffentlichen Straßenraum auf die Toranlage der Kellergaragenrampe in der Grundstückseinfriedung



Blick auf die straßenseitige Front des Grundstücks Heimfriedstraße 26 aus dem Bereich der Kellergaragenzufahrt über die Toranlage der Kellergaragenrampe in der Grundstückseinfriedung auf die Kellergarage in dem Wohngebäude



Blick auf die straßenseitige Front des Grundstücks Heimfriedstraße 26 aus dem öffentlichen Straßenraum auf die Toranlage in der Einfriedung mit Zufahrt im rechten Bauwich des Wohnhauses zum Werkstatt- und Garagengebäude in sogen. 2. Baureihe auf dem Grundstück



Blick über die Toranlage in der straßenseitigen Einfriedung mit Zufahrt im rechten Bauwich des Wohnhauses zum Werkstatt- und Garagengebäude in sogen. 2. Baureihe auf dem Grundstück



straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Heimfriedstraße 26 mit Toranlage der Kellergarage rechts und Zugangspforte der Hauszuwegung im Hintergrund mit vor der Einfriedung im öffentlichen Straßenraum angelegter befestigter Zuwegung



vor der Einfriedung im öffentlichen Straßenraum angelegte mit Zementestrich befestigte Zuwegung aus dem Bereich der PKW-Zufahrt zur Kellergarage bzw. der Zufahrt im rechten Bauwich zum Werkstatt- und Garagengebäude auf dem Grundstück



Blick aus der Heimfriedstraße nach Nord-Osten auf die straßenseitige Front des Grundstücks Heimfriedstraße 26 hinter dem Grünstreifen auf die Pforte zum Müllgefäßstellplatz hinter der straßenseitigen Einfriedung mit Nutzung derzeit als Brennholz-Lagerstätte auf dem Grundstück



Blick über die Pforte zum Müllgefäßstellplatz in der straßenseitigen Einfriedung in den linken Bauwich des straßenseitigen Wohngebäudes mit festverwahrter Sautenleiter zum Flachdach - im Vordergrund Aluminium-Fahnenmast unmittelbar hinter dem Müllgefäßstellplatz



straßenseitige Grundstücks- und Wohnhausfront



straßenseitige Grundstücks- und Wohnhausfront u.a. mit Hauseingangstreppe und Hauseingang





straßenseitige  
Wohnhausfront  
im Bereich der  
Kellergarage





straßenseitige Grundstücks- und Wohnhausfront u.a. mit Toranlagen zur Rampe der Kellergarage im Wohngebäude und zur Zufahrt des Werkstatt- und Garagengebäudes im rechten Bauwich vor der süd-östlichen Giebelseite des Wohnhauses



Blick aus der Heimfriedstraße nach Nord-Westen auf das Grundstück Heimfriedstr. 26 mit straßenseitiger Grundstücks- und Wohnhausfront



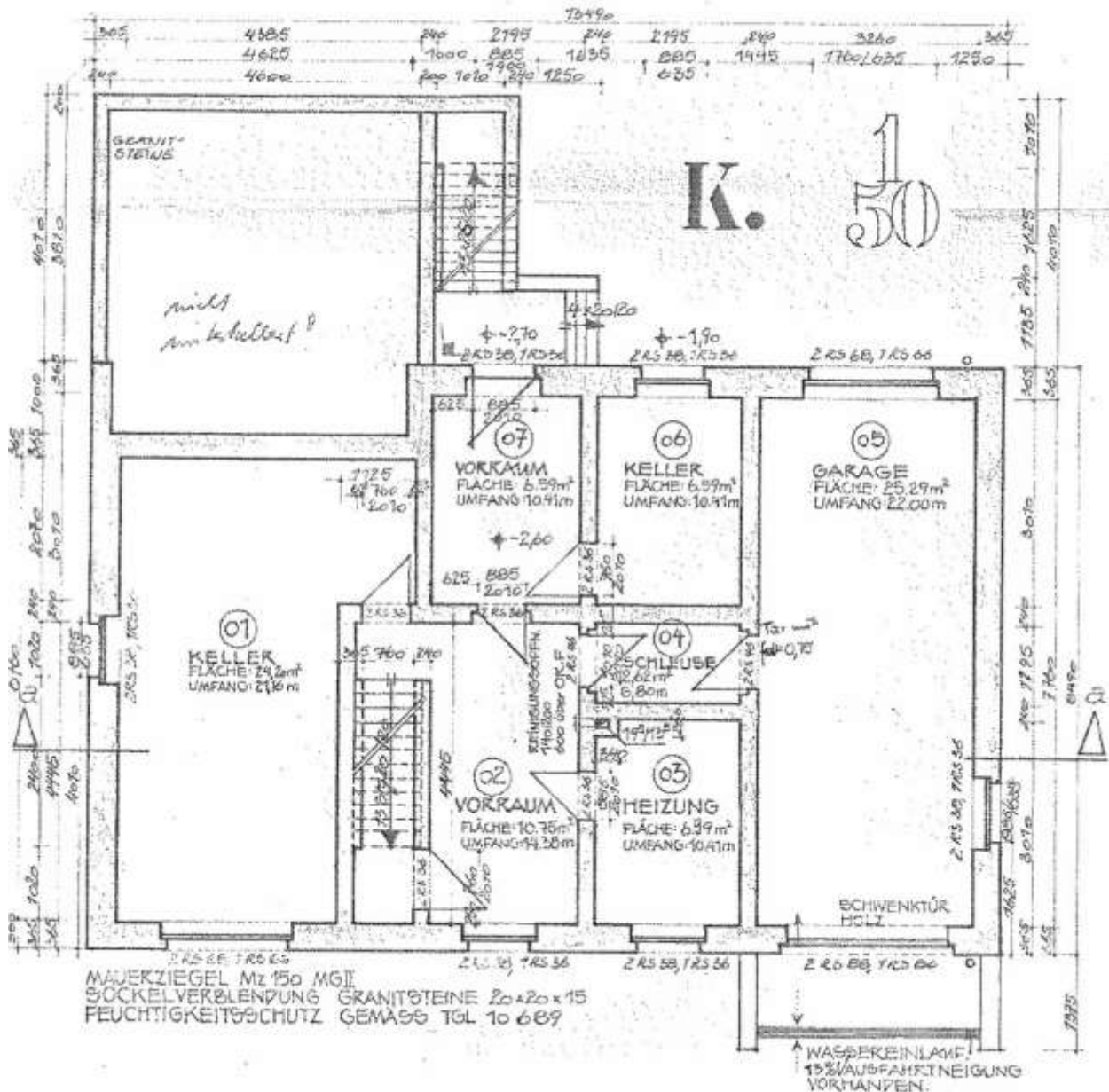
Blick über die Heimfriedstraße nach Norden auf das Grundstück Heimfriedstr. 26 mit straßenseitiger Grundstücks- und Wohnhausfront



Blick in die Heimfriedstraße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Heimfriedstr. 26 auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



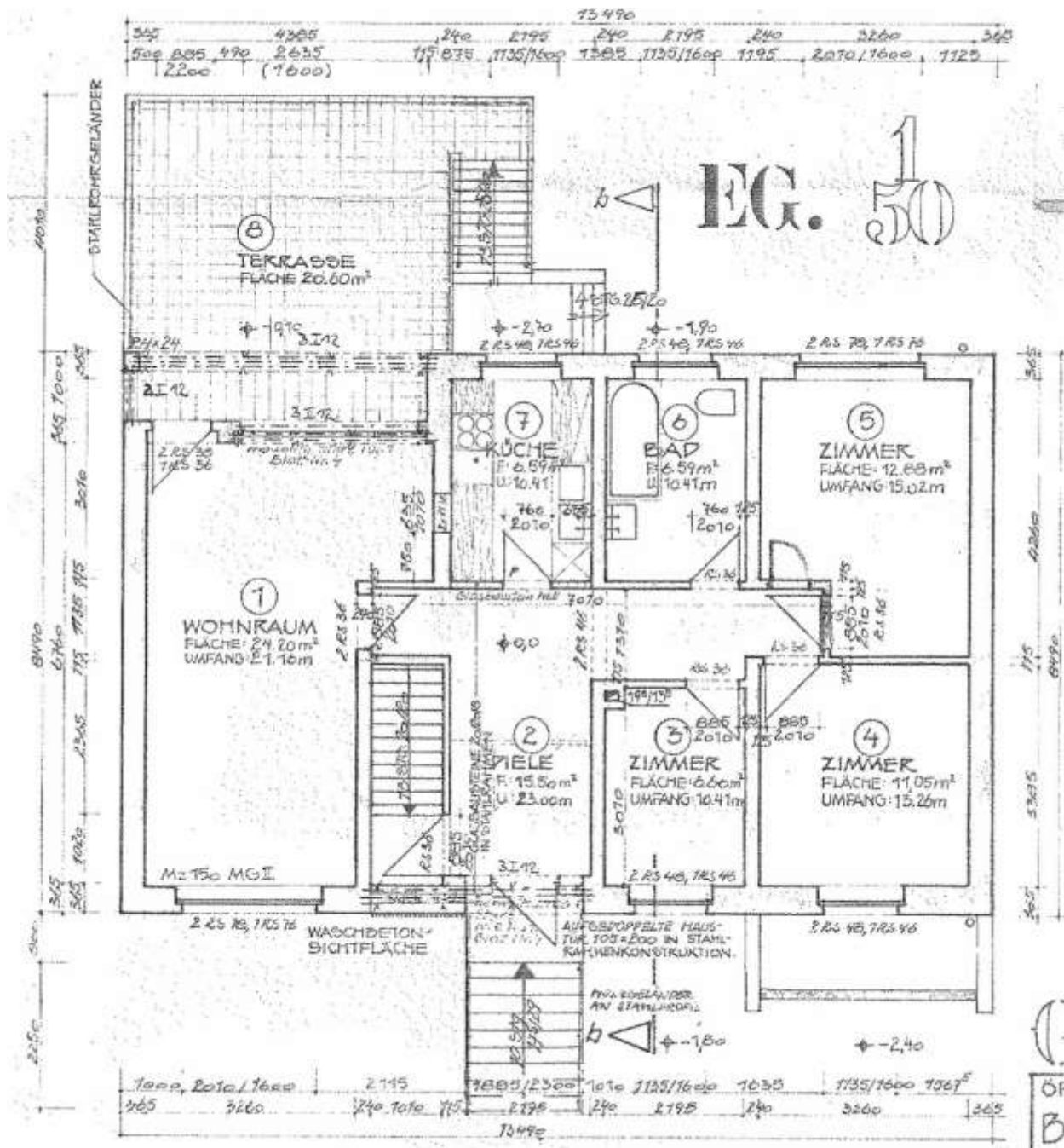
F. ANLAGEN



Grundriss KG des Wohngebäudes der BG zum Bescheid Nr. 1002/197 vom 15.01.1974



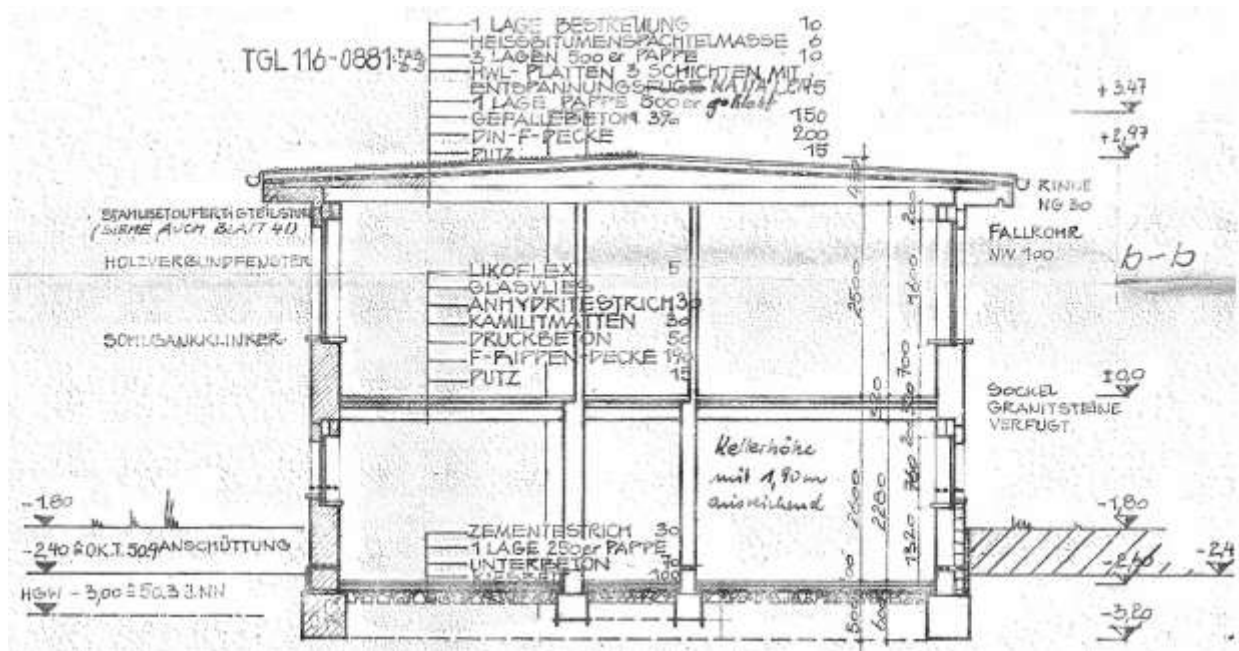
Einfamilienhausgrundstück Heimfriedstraße 26 in 13125 Berlin-Karow, Bezirk Pankow



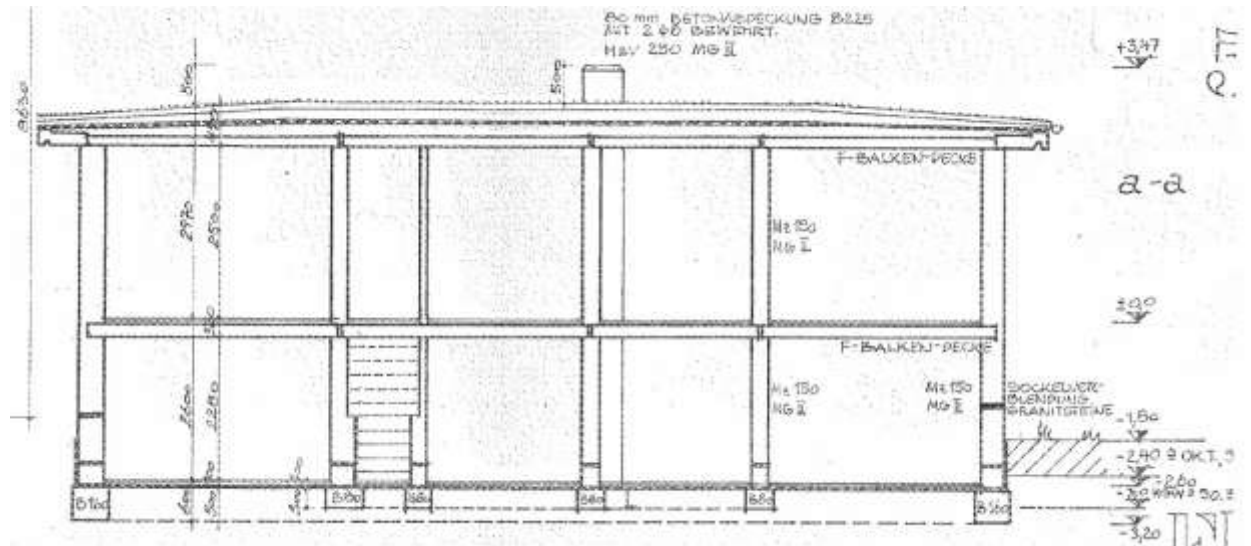
Grundriss EG des Wohngebäudes der BG zum Bescheid Nr. 1002/197 vom 15.01.1974



Einfamilienhausgrundstück Heimfriedstraße 26 in 13125 Berlin-Karow, Bezirk Pankow



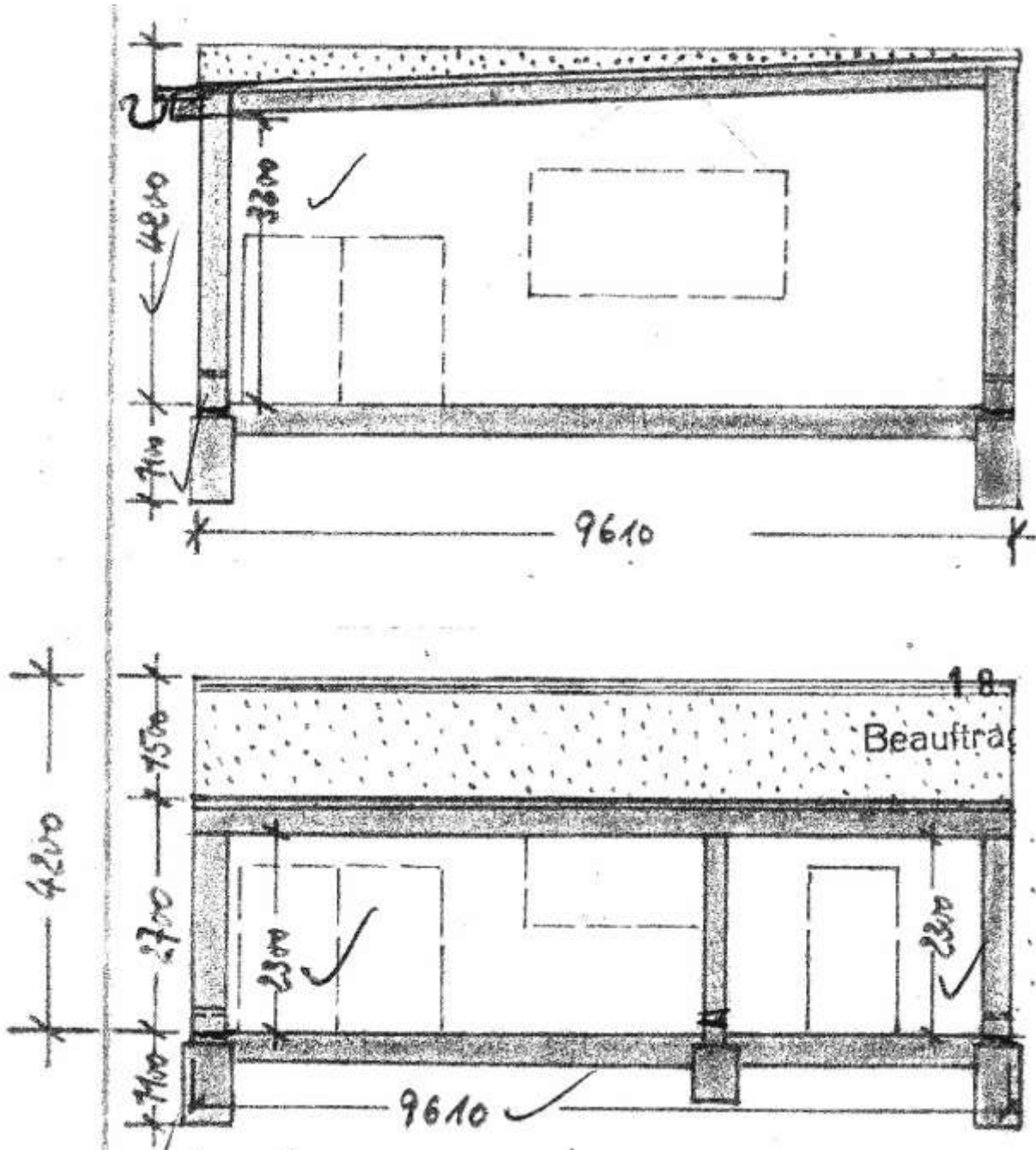
Gebäudeschnitt des Wohngebäudes der BG zum Bescheid Nr. 1002/197 vom 15.01.1974



Gebäudeschnitt des Wohngebäudes der BG zum Bescheid Nr. 1002/197 vom 15.01.1974







Schnitte des Werkstatt- u. Garagengebäudes der BG zum Bescheid Nr. 504 vom 19.11.1979



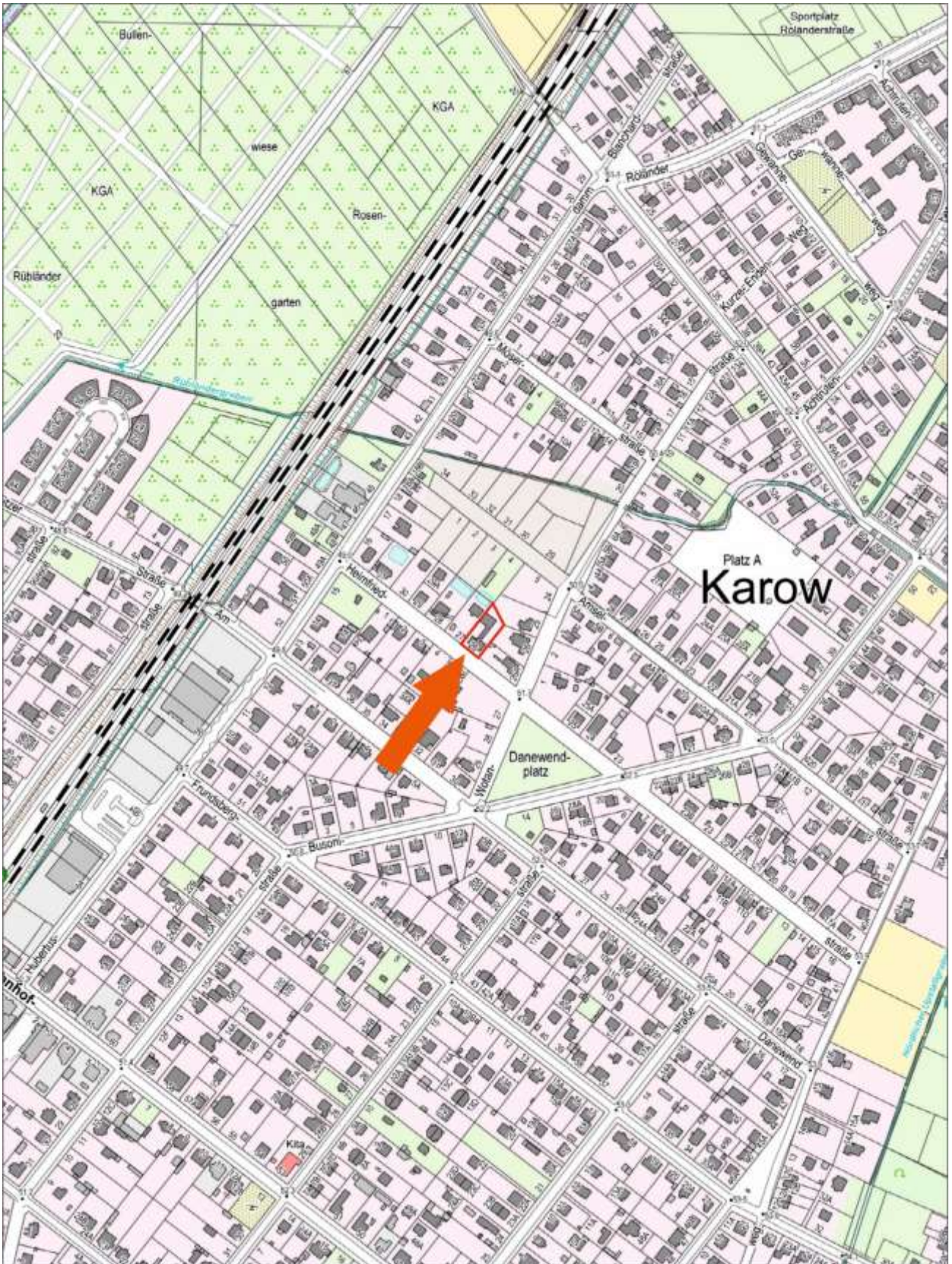
Einfamilienhausgrundstück Heimfriedstraße 26 in 13125 Berlin-Karow, Bezirk Pankow



Flurkarte (fis-broker)



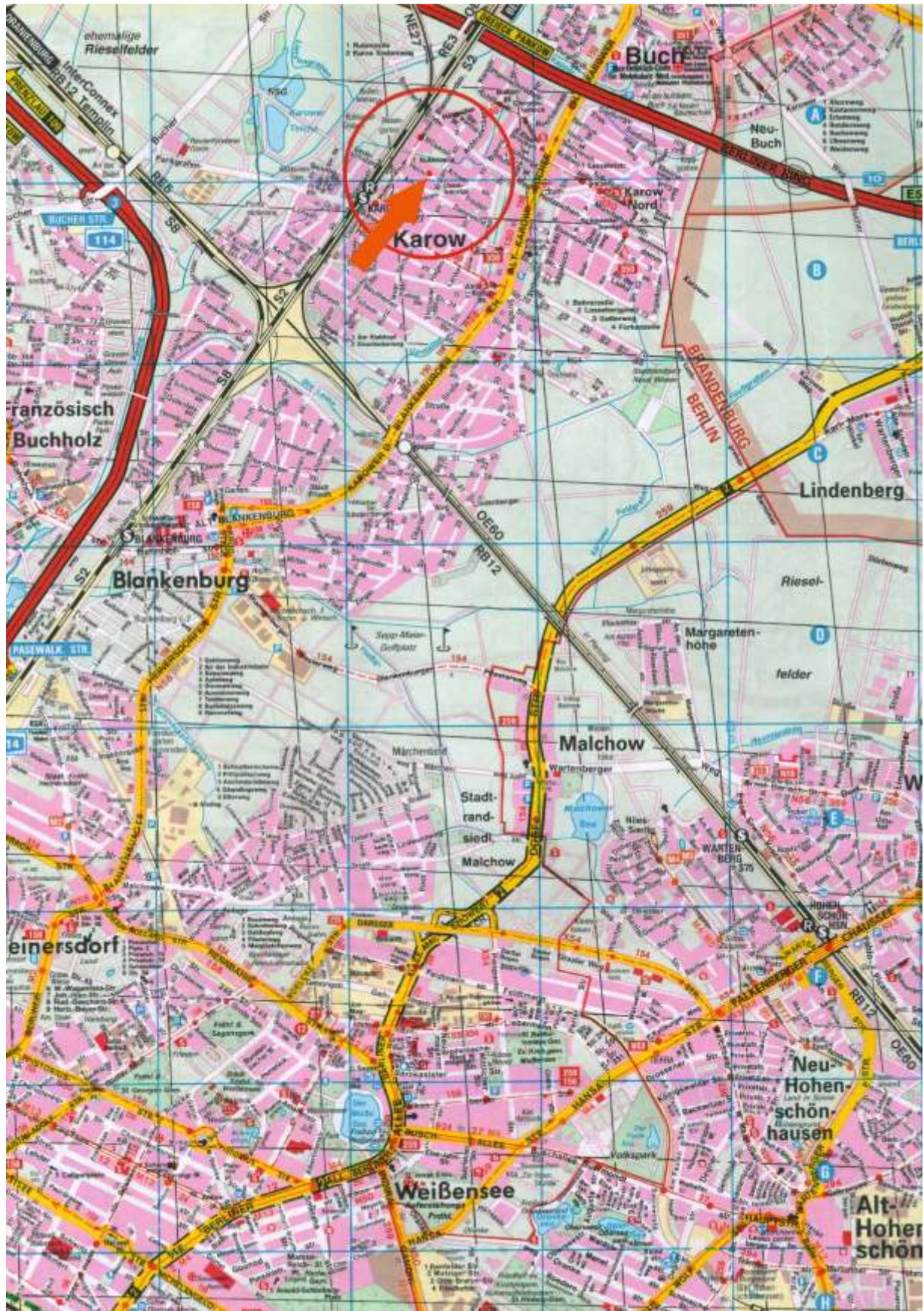
Einfamilienhausgrundstück Heimfriedstraße 26 in 13125 Berlin-Karow, Bezirk Pankow



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhausgrundstück Heimfriedstraße 26 in 13125 Berlin-Karow, Bezirk Pankow



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern