



Gutachten Nr. 10362

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

Obersteiner Weg 24 (Flst. 1120)

in

13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)

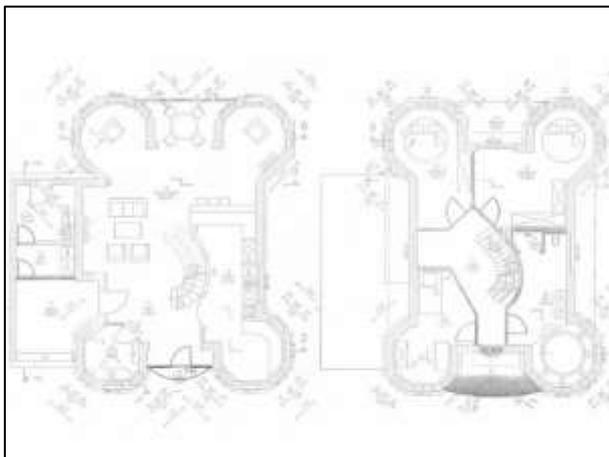
-Grundbuch von Weißensee - Blatt 1885 N-



straßenseitig Grundstücksfront



EFH auf dem Grundstück Obersteiner Weg 24



Erd- und Obergeschoss-Grundrisse



Flurkarte (Grundstück Obersteiner Weg 24)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 22/23

Verkehrswert:

1.280.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

23.01.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	31
6. Objektbeurteilung	38
C. Bewertung	40
1. Bewertungsgrundlagen	40
2. Bodenwert.....	41
3. Sachwert.....	42
4. Ertragswert.....	47
5. Verkehrs-/Marktwert	49
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	53
E. Fotoseiten.....	58
F. Anlagen	A1

6 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem 2½-geschossigen freistehenden Einfamilienhaus aus dem Jahre 2015 mit Erd- und Obergeschoss sowie zu Wohnzwecken ausgebautem Dachraum unter einem beidseitig unter ca. 40° geneigtem Satteldach im Bereich des Gebädestamms und an den 4 Gebäudeecken jeweils aufgehenden Ecktürmchen mit Pyramidendächern in konventioneller Mauerwerksbauweise aus Porenbeton-Mauerwerk (bzw. Porotonmauerwerk o.ä. nebst Porotonputz) ohne Wärmedämmverbundsystem oberhalb einer nicht unterkellerten Stahlbeton-Bodenplatte und Stahlbetondecken über dem Erd- und Obergeschoss sowie zimmermannsmäßig abgeundenem Dachstuhl bzw. gleichfalls zimmermannsmäßig abgeundenem flach geneigtem Pultdach mit Dachterrasse im Bereich des gleichfalls konventionell als Mauerwerksbau errichteten 1-geschossigen nicht unterkellerten Anbaus als ehemals projektierte Grenzgarage mit Umnutzung als Kellerersatzräume u.a. mit Hauswirtschafts- und Haustechnikraum mit Heizzentrale bebautes Grundstück. Eine Garage ist insoweit nicht vorhanden, aber aufgrund der umfassenden Versiegelung der tiefen Vorgartenfläche stehen mindestens 2 ungedeckte PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein bauaufsichtlich genehmigter sogen. Pavillon als Holzkonstruktion mit bauaufsichtlich nicht genehmigter Erweiterung, eine gleichfalls nicht genehmigte massiv aus Mauerwerk errichtete halboffene Grillküche, ein hölzerner Geräteschuppen als Anbau an die massive Grillküche und ein Schwimmbecken nebst nicht bauaufsichtlich genehmigter Einfassung des Beckens und der Nebengebäude als großflächige ca. 30 cm hoch über Terrain-Niveau angehobene Podestfläche in Holzkonstruktion mit dicht gestoßenen Holz- oder Werzalit-Dielen o.ä.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Gebäude über 4 Zimmer, 2 Dachstudios o.ä., zum Wohn-/Esszimmer offene Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, gedeckte Hauseingangsterrasse, 2 Balkonterrassen und gedeckte auf das Erdgeschoss-Niveau angehobene Gartenterrasse sowie im 1-geschossigen Anbau im linken Bauwich belegenen Abstellraum als nominelle Garage allerdings mit Stufe im vermeintlichen Einfahrtsbereich und Durchgangsraum zu einem innenliegenden Hauswirtschaftsraum als weiterer Durchgangsraum zu einem gartenseitigen Haustechnikraum u.a. mit Gas-Heiztherme oder -kessel nebst gartenseitigem Zugang unmittelbar aus dem Freien. Über dem 1-geschossigen Anbau ist eine Dachterrasse mit Freitreppe ausschließlich aus dem rückwärtigen Garten vorhanden, wobei die Zulässigkeit zweifelhaft ist, so dass diesbzgl. ggf. ein Rückbauerfordernis besteht.

Ein Spitzboden ist allenfalls in den Pyramidenspitzen der Ecktürmchen vorhanden - ggf. besteht im Obergeschoss in den Ecktürmchen eine Raumüberhöhung bis unter die Pyramidenspitze.

Im befestigten und nahezu vollständig versiegelten „Vorgartenbereich“ befinden sich mindestens 2 PKW-Stellplätze.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich ein Schwimmbecken und ein Gartenhaus ggf. mit Schwimmbecken Equipment als Erweiterung des ehemals genehmigten Pavillons sowie ein opulentes und massive errichtetes weitgehend offenes Grillhäuschen jeweils mit flach geneigtem Pyramidendach und ohne Unterkellerung.

Schwimmbecken und Nebengebäude auf dem Grundstück sind mit einer über das Terrain-Niveau angehobenen Terrassenfläche eingefasst, deren baurechtliche Zulässigkeit zweifelhaft ist, so dass diesbzgl. ggf. ein Rückbauerfordernis besteht.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) mit aufstehendem Einfamilienhaus weist eine Größe von 689 m² auf.



Bei der das Grundstück anbindenden Verkehrsanlage handelt es sich um eine öffentliche Straße, die nach örtlichem Eindruck bisher nicht abschließend fertiggestellt worden ist, deren Fertigstellung aber auch nicht absehbar ist. Erschließungskosten können allerdings nicht mehr erhoben werden.

Die Lage ist nach örtlichem Eindruck überwiegend ruhig. Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind auch in Ansehung der dezentralen Stadtlage ausreichend. Es handelt sich gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel auch in Ansehung des vergleichsweise einfachen baulichen Umfeldes um eine einfache Wohnlage.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches sind Dienstbarkeiten zugunsten des Landes Berlin bzgl. Bau- und Nutzungsbeschränkungen ausgewiesen, die nach diesseitiger Auffassung in Ansehung geltenden Planungsrechts sowie des Straßen- und Verkehrswegerechts u.a. auch in Ansehung eines auf nicht absehbare Zeit nicht vorgesehenen Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplans und in Ansehung der seit 80 Jahren unfruchtbar bestehenden Belastung bereits als obsolet einzustufen sind.

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

- **Ausstattung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist vermtl. einen insgesamt zeitgerechten Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit an der Fassade verwahrttem Edelstahl-Rauchgassystem sowie einem zusätzlich gemauerten Schornstein mit über Dach aufgehendem Schornsteinkopf ggf. für eine Kaminfeuerstelle im Bereich des Wohnzimmers auf - das Wohngebäude war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Das Grundstück ist an die Frischwasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation angeschlossen - nach Sachlage sind sämtliche medialen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden und erdverlegt an das auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude angebunden.

Es sind zeitgerecht verbaute Kunststoff-Isolierglasfenster sowie eine Hauseingangstür und das nominelle Garagen-Doppelflügeltor vermtl. in einbruchshemmender Ausführung vorhanden - Rollladenanlagen sind im Erdgeschoss und teilweise auch im Obergeschoss vorhanden und werden vermtl. elektrisch betrieben.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Gäste-Toilette vorhanden. Eine umfassende Einbauküchenausstattung dürfte gleichfalls vorhanden sein.

In der straßenseitigen Einfriedung ist eine elektrische Türöffneranlage mit Klingel- und Gegensprechanlage und vermtl. Videopoter sowie ein elektrisch betriebenes Hofrolltor zur Einfahrt der PKW in die umfassend versiegelte Vorgartenfläche vorhanden. Das Grundstück weist an allen Grundstücksgrenzen aufwendige historisierende Stahlgitter-Einfriedungen mit etlichen Kandelaberleuchten auf.

An den Fenstern befinden sich Blumenkasten-Halterungen aus poliertem Edelstahl - Fensterbrüstungen, Balkon- und Terrassenbrüstungen weisen gleichfalls hochglanzpolierte Edelstahl-Gitterbrüstungen auf. Die Ecktürmchen des Einfamilienhauses weisen entsprechende Turmspitzen auf, was den sehr individuellen Charakter und die Architektur des Gebäudes unterstützt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers nicht vor.



Die anrechenbare Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der Ausweisung einer Wohnflächenberechnung und modifizierter Geschosspläne zum Nachtrag Nr. 2015/6124 vom 14.01.2016 zur Baugenehmigung Nr. 2011/7787 vom 10.05.2012 mit insgesamt ca. 212,33 m² unter Berücksichtigung der Freisitzflächen mit gedeckter Gartenterrasse sowie den beiden Balkonterrassen im Obergeschoss mit Ansatz lediglich von $\frac{1}{4}$ der diesbzgl. Grundflächen gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin - die auf dem 1-geschossigen Anbau belegene Dachterrasse mit einer Grundfläche von ca. 20,96 m² respektive dem Viertel hiervon mit ca. 5,24 m² ist nach diesseitiger Auffassung aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit unmittelbar aus dem hier betroffenen Wohngebäude und der baurechtlich fehlenden Genehmigung zur Errichtung der Dachterrasse unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung nicht als anrechenbare Wohnfläche in Ansatz zu bringen.

Von der anrechenbaren Gesamtwohnfläche entfallen insoweit auf das Erdgeschoss ca. 84,64 m² (ohne Ansatz der Nebenflächen im 1-geschossigen Anbau), auf das Obergeschoss ca. 98,41 m² und auf das Dachgeschoss ca. 29,28 m².

Die im 1-geschossigen Anbau belegene Nebenfläche quasi als Kellerersatzfläche beträgt ca. 23,30 m²

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 1120) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden durch den Grundstückseigentümer selbst zusammen mit seiner Familie eigengenutzt.

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

- **Erhaltungszustand:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses, der Nebengebäude und der Freiflächen des Wohngrundstücks u.a. mit Schwimmbecken ist aufgrund des geringen Baualters von erst 9 Jahren gut.

Allerdings besteht bzgl. des überproportional hohen Versiegelungsgrades der Freiflächen und der fehlenden Baugenehmigungen für die Nebengebäude und die opulente Podestflächeneinfassung des genehmigungsfreien Schwimmbeckens sowie die Errichtung einer Terrasse auf dem Dach der 1-geschossigen Grenzbebauung im linken Bauwich des Wohngebäudes ggf. ein Rückbauerfordernis, was diesseitig zugrunde gelegt wird.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht vorgenommen werden nachdem der Grundstückseigentümer den Zutritt des Wohngebäudes bzw. auch der Nebengebäude auf dem Grundstück verweigert hatte.

Über den Ausbauzustand und Erhaltungszustand werden im vorliegenden Gutachten insoweit weitgehend Annahmen getroffen.

Bzgl. erforderlicher Instandsetzungen wird diesseitig allenfalls von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen - aufgrund des nach Sachlage bestehenden Rückbauerfordernisse wird diesseitig grob überschläglich für die Instandsetzungs- und Rückbaumaßnahmen von einem Kostenvolumen von rd. 50.000,00 € ausgegangen, das im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 23.01.2024 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.280.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 28.11.2023 mit Verfügung vom 06.12.2023 sowie Posteingang am 08.12.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 22/23
- **Wertermittlungstichtag:**
23. Januar 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
23. Januar 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 23.01.2024
anwesend:
 - der Eigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die das Verfahren leitende Rechtspflegerin des zuständigen Zwangsversteigerungsgerichts Pankow (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus und die Nebengebäude konnten anlässlich des Ortstermins lediglich von außen in Augenschein genommen werden, nachdem der auf dem Grundstück wohnansässige und anlässlich des Ortstermins anwesende Eigentümer des Grundstücks den Zugang der Gebäude aufgrund einer reklamierten Erkrankung sowie weiterer auf eine Innenbesichtigung nicht vorbereitete Personen im Wohngebäude verweigert hatte.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes selbst sowie der auf dem Grundstück aufstehenden Nebengebäude und Anlagen werden insoweit überwiegend Annahmen getroffen - die Grundstücksbewertung erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus den Bauakten beim zuständigen Bauaufsichtsamt.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee, Blatt 1885 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
266, 1120 (689 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
689 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Obersteiner Weg 24 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Ifd. Nr. 1 der Eintragungen
Gebäude und Einfriedungen auf diesem Grundstück dürften nur mit Genehmigung der Reichshauptstadt Berlin, Verwaltungsbezirk Weißensee (Bauverwaltung), errichtet werden. Zu Gunsten der Reichshauptstadt Berlin, Verwaltungsbezirk Weißensee, eingetragen zu gleichem Range mit Nr. 2 am 19.01.1944.

Ifd. Nr. 2 der Eintragungen
Bei Einregulierung der Straße Obersteiner Weg in die planmäßige Höhe ist die Reichshauptstadt Berlin berechtigt, den zur Herstellung des Schutzstreifens (Böschung) erforderlichen Teil des Grundstücks als von Anlagen, insbesondere von Zäunen des Eigentümers, freie Böschung zu benutzen, die der Eigentümer zu unterhalten hat.
Zu Gunsten der Reichshauptstadt Berlin, Verwaltungsbezirk Weißensee, eingetragen zu gleichem Range mit Nr. 1 am 19.01.1944.

Ifd. Nr. 3 der Eintragungen
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 01.11.2023

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



2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks mit dem Flurstück 1120 ist nahezu rechteckig.

Die Straßenfrontlänge zu dem das Grundstück anbindenden Obersteiner Weg beträgt nach vorliegendem amtlichem Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Christian Heller und Peter Pateisat vom 29.06.2055 zur Baugenehmigung Nr. 2015/6125 vom 22.09.2015 ca. 16,01 m.

Die rechte bzw. nord-westliche Grundstücksgrenze weist hiernach eine Länge von ca. 42,85 m und die hierzu parallel gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum verlaufende süd-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 43,25 m auf.

Die rückwärtige bzw. süd-westliche Grundstücksgrenze etwa parallel zur Straßenfront des Grundstücks weist eine Länge von ca. 14,29 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,8 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus und rückwärtigen Nebengebäuden u.a. als bauaufsichtlich genehmigter Pavillon und der zusätzlich errichteten Gebäude sowie eines in einer Plateaufläche eingebauten Schwimmbekens zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Die seitlichen Grenzabstände sind mit nominell 3,00 m auf den Gebäudestamm des Einfamilienhauses im Bereich der Türmchen auf polygonal geschnittenem Grundriss als Gebäudeecken ausreichend, wobei allerdings im linken Bauwich eine ehemals als Garage genehmigte Grenzgarage zwischenzeitlich zu Wohnzwecken, als Hauswirtschaftsraum und als Haustechnik- bzw. Heizungsraum o.ä. umgenutzt wurde, so dass ein ausreichender Grenzabstand hier nicht mehr vorliegt.

Die durch die Garage bewirkte Länge der Grenzbebauung beträgt ca. 8,40 m. Die Front der ehemaligen Garage liegt nach amtlichem Lageplan vom 22.09.2015 (s.o.) ca. 9,26 m weit zurück vom öffentlichen Straßenraum bzw. hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Auf dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Obersteiner Weg 26 (Flurstück 1121) befindet sich gleichfalls eine Grenzbebauung zu dem hier betroffenen Grundstück mit dort aufstehendem 1-geschossigem Einfamilienhaus nebst hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als sogen. Bungalow über ca. 8,50 m Länge, von denen ca. 2,50 m entlang der Grundstücksgrenze vor die Garagenfront vorstoßen - die Entfernung zu Straße des Wohnhauses im Bereich der Grenzbebauung beträgt somit ca. 6,76 m.

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

Die Tiefe des nominellen „Vorgartens“ auf dem hier betroffenen Grundstück beträgt auf den Gebäudestamm des Einfamilienhauses im Bereich der Türmchen auf polygonal geschnittenem Grundriss als Gebäudeecken ca. 7,97 m - der dazwischen belegene Hauseingang befindet sich ca. 1,10 m weiter zurück.

Die sogenannte Vorgartenfläche ist tatsächlich vollständig mit Natursteinplattierung und partiell im Bereich einer Rotunde mit Zementestrich versiegelt.



Die Tiefe des rückwärtigen Gartens hinter dem Einfamilienhaus beträgt auf den Gebäudestamm des Einfamilienhauses im Bereich der Türmchen auf polygonal geschnittenem Grundriss als Gebäudeecken ca. 22,00 m und im Bereich der vor der gartenseitigen Gebäudefront belegenen gedeckten Podestfläche als Gartenterrasse ca. 19,00 m.

Der rückwärtige Gartenteil ist gleichfalls weitgehend versiegelt und weist ca. 11,00 m vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine geschlossene Podestfläche mit hierin integriertem Schwimmbecken neben einem genehmigten Pavillon mit allerdings von den Bauvorlagen stark abweichendem Zuschnitt und weitere vergleichsweise massiv errichtete Gartenhäuser mit festeingebauter Grillküche etc. sowie einem Holzschuppen in der westlichen Grundstücksecke als zweiseitige Grenzbebauung über ca. 1,20 bzw. ca. 1,85 m Länge auf.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist nach vorliegendem amtlichem Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Christian Heller und Peter Pateisat vom 29.06.2015 zur Baugenehmigung Nr. 2015/6125 vom 22.09.2015 zum angrenzenden Straßenraum vor dem Grundstück plan:

Die Höhenkoten für den Straßenraum sind in dem Lageplan mit 50,76 m, 50,82 m und 50,74 m ü.NHN ausgewiesen. Die Höhenkoten im Bereich der Vorgartenfläche des hier betroffenen Grundstücks sind mit 50,53 m, 50,57 m und 50,66 m ü.NHN ausgewiesen. Unmittelbar hinter dem Wohngebäude sind die Höhenkoten im amtlichen Lageplan (s.o.) mit 50,36 m und 50,47 m, 50,50 m und 50,54 m ü.NHN ausgewiesen. In der rückwärtigen Gartenfläche sind die Höhenkoten mit 50,24 m und 50,27 m ü.NHN ausgewiesen und auf den süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstücken sind die Höhenkoten mit 49,87 m und 49,89 m ü.NHN ausgewiesen.

Insoweit liegen die Höhenkoten zwischen dem Straßenraum und der rückwärtigen Grenze des hier betroffenen Grundstücks zwischen max. 50,82 m ü.NHN und min. 50,24 m ü.NHN, wobei mit ca. 58 cm Höhendifferenz auf rd. 50 m Länge von der Mitte der Straße aus bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein extrem geringes Gefälle von lediglich 1,16 % vorliegt.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

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

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks überwiegend zwischen 10,00 m und 15,00 m im Bereich eines gespannten Grundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bl-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 03.01.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.



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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier als Wohnbaufläche W_4 mit einer GFZ bis 0,4 vorgesehen. Nord-östlich hinter der parallel zum Obersteiner Weg verlaufenden Straße 245 ist ein weiträumiges Gebiet als gemischte Baufläche M_2 in ca. 80 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ausgewiesen. In ca. 190 m Entfernung nord-westlich von dem hier betroffenen Grundstück grenzt ein weiträumiges Gebiet als gewerbliche Baufläche an.

In ca. 90 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt ist ab der Straße 206 als nächste respektive süd-östlich den hier betroffenen Block umschreibende Querstraße das Gebiet bis zur Gustav-Adolf-Straße als Wohnbaufläche W_2 mit einer GFZ bis 1,5 ausgewiesen. Die Wohnbaufläche W_2 erstreckt sich auch süd-westlich ab der Günter-Litfin-Straße als 2. Parallelstraße zum Obersteiner Weg weiter nach Westen bis zu einer weiteren gewerblichen Baufläche in ca. 220 m Entfernung vom Obersteiner Weg.

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

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt gemäß Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Peter Pateisat vom 29.06.2015 zur Baugenehmigung Nr. 2015/6125 vom 22.09.2015 analog dem Nachtrag Nr. 2015/6124 vom 14.01.2016 zur Baugenehmigung Nr. 2011/7787 vom 10.05.2012 als Anlage zum amtlichen Lageplan (s.o.) für das hier betroffene Grundstück sowie des amtlichen Lageplans und der Flurkarte zzgl. der umgenutzten Fläche von ca. 32,63 m² der ehemaligen Garage ca. 246,72 m² (unter Berücksichtigung des nominellen Dachraums bzw. faktischen Obergeschosses als Vollgeschoss, ohne Berücksichtigung des nominellen Spitzboden bzw. faktischen Dachgeschosses mit I.H. unter dem First > 1,50 m bzw. ca. 2,70 m lichter Höhe unter den Hahnenbalken bzw. den First lt. Plan als Rohdachboden bei fehlender Unterkellerung des Gebäudes) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 0,358 bzw. rd. 0,4 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GF abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 111,59 m² lt. Nutzungsberechnung (s.o.) zzgl. der umgenutzten Fläche von ca. 32,63 m² der ehemaligen Garage mit einer Gesamtfläche von 144,22 m² und einer resultierenden GRZ von 0,209 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche (Flurstück 1120) von 689 m².



Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: das nominelle Dachgeschoss ist ein Obergeschoss und das Dachgeschoss ist nach Bauvorlagen nicht ausgebaut bzw. in Ansehung der großen Fledermausgauben und der Giebelfenster nach diesseitiger Einschätzung aber tatsächlich ausgebaut - ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden):

$246,72 \text{ m}^2 + (102,50 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 323,60 \text{ m}^2$ für das Erd- und Obergeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum bzw. nomineller Spitzboden als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von 0,480 bzw. rd. 0,5 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,209 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 689 m² Grundstücksfläche (s.o.).

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

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

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

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



- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow vom 18.12.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Obersteiner Weg“ erschlossen.

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

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

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per Fax am 11.12.2023 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden.

Aufgrund der nach Angabe des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 15.12.2023 fehlenden Absicht einen Beschluss zur Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen, der nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen ist, dürften planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen nicht bestehen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt vor.

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

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 19.01.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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



3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) befindet sich in nord-westlicher Randlage des Ortsteils Weißensee noch vergleichsweise zentral im nord-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Pankow deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg beträgt ca. 1.550 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 1.500 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Heinersdorf ca. 190 m und zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow ca. 860 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Pankow liegen. Die Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Neu-Hohenschönhausen im Stadtbezirk Lichtenberg beträgt ca. 2.400 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Alt-Hohenschönhausen ca. 2.000 m und zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Fennpfuhl gleichfalls im Bezirk Lichtenberg ca. 2.800 m (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück weist mit ca. 3.200 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenen alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Weißensee in der Berliner Straße befindet sich in rd. 1.500 m Entfernung und das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 2.700 m Entfernung (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 5.300 m süd-westlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 10.000 m süd-westlicher des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Die kürzeste Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks mit angrenzender Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des Ortsteils Lindenberg im Landkreis Barnim des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 5,2 km (Luftlinie) nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der süd-westlichen Seite des Obersteiner Wegs im Abschnitt zwischen Thiesstraße in ca. 100 m Entfernung nord-westlich und der Straße 206 in ca. 90 m Entfernung süd-östlich des Grundstücks.

Bei dem Obersteiner Weg handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße im Bereich einer 30 km/h-Zone mit im Wesentlichen vorliegendem Anliegerverkehr.

Im hier betroffenen Streckenabschnitt des Obersteiner Wegs zwischen der Straße Am Steinberg unmittelbar vor dem nord-westlich angrenzenden Gewerbegebiet und der Straße befinden sich beidseitig des Obersteiner Wegs durchweg Ein- und Zweifamilienhäuser mit 1, 1½, 2 und 2½ Geschossen als freistehende Gebäude überwiegend noch aus der Vorkriegszeit bzw. der unmittelbaren Nachkriegszeit u.a. als sogen. Bungalows sowie teilweise auch erst aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren u.a. als moderne sogen. Würfelbauten mit 2 Geschossen und flach geneigtem Pyramidendach. Gebäude in sogen. 2. Baureihe sind in dem Quartier nicht vorhanden.

Unmittelbar rechts bzw. nord-westlich neben dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein erst in den 1990er Jahren errichtetes 1½ -geschossiges Einfamilienhaus und unmittelbar links bzw. süd-östlich neben dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein vermtl. in den 1960er Jahren errichteter Bungalow mit flach geneigtem Satteldach als Kriechboden.



Süd-östlich der Straße 206 befinden sich bis zur Gustav-Adolf-Straße nur noch wenige 1- und 1½-geschossige Einfamilienhäuser - zur Gustav-Adolf-Straße verdichtet sich die Bebauung als 2- bis 3½-geschossige Mietswohnhausbebauung überwiegend noch aus der Vorkriegszeit bzw. den 1930er Jahren.

Westlich des Ein- und Zweifamilienhausquartiers bzw. der Straße Am Steinberg befindet sich ein großflächiges Areal mit Gewerbebebauung und hier aufstehenden großen Hallenkomplexen entsprechend auch dem Einmündungsbereich der Gustav-Adolf-Straße in die in ca. 200 m Entfernung östlich des Einmündungsbereichs des Obersteiner Wegs verlaufenden Rennbahnstraße als überregionale Durchgangsstraße mit hier vorhandenen Gewerbe-Flach- und Geschossbauten.

Störende Gewerbebetriebe im näheren Umfeld des hier betroffenen Grundstücks sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden. Inwieweit von den im Nahbereich in ca. 150 m Entfernung an der Rennbahnstraße belegenen Gewerbegrundstücken oder den in ca. 200 m Entfernung an der Romain-Rolland-Straße belegenen Gewerbegrundstücken Störungen ausgehen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass geringfügige Störungen allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen vorliegen.

In rd. 200 m Entfernung nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks verläuft eine 110 oder 220-kV-Hochspannungstrasse mit ggf. hierdurch bestehenden Ressentiments gegen einen sinnlich nicht bewusst wahrnehmbaren und deshalb als bedrohlich vermuteten Elektrosmog durch die Hochspannungsleitungen, wobei nach diesseitiger Auffassung die vergleichsweise beachtliche Entfernung eine diesbzgl. Befürchtung nicht erwarten lässt.

Das bauliche Umfeld ist insgesamt eher einfach - nach Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bzgl. des hier betroffenen Bewertungsobjektes um eine einfache Wohnlage in dezentrale Stadtlage.

Der Fahrdamm des Obersteiner Wegs weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit seitlichen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr auf, so dass bei beidseitig auf gleicher Höhe geparkten Fahrzeugen und hierdurch nur noch verbleibender Fahrdammbreite ein Passieren von entgegenkommenden Fahrzeugen nicht mehr möglich ist.

Insoweit ist entgegenkommendem Verkehr ggf. an Grundstückseinfahrten oder im Bereich einmündender Straßen auszuweichen. Zur Sicherung der Durchfahrtsbreite werden die Fahrzeuge offenbar bereits regelmäßig versetzt auf den Randstreifen geparkt.

Der Fahrdamm des Obersteiner Wegs weist im hier betroffenen Streckenabschnitt Kopfsteinpflasterung und seitlich hiervon mit Zementestrich, Beton-Wegepflasterung, Rasengittersteinen aus Beton oder Schotter jeweils unterschiedlich vor den anliegenden Grundstücken angelegte Seitenstreifen auf. Vereinzelt sind auch noch weitgehend verkarstete Grünstreifen mit alter Betonwegeplattierung als Fußweg vorhanden.

Vor dem hier betroffenen Grundstück ist der Seitenstreifen vergleichsweise aufwendig mit heller und dunkler in Rechteckfeldern strukturierter Granitpflasterung versiegelt.

Bordschwellen mit abgesetzten Bürgersteigen sind nicht vorhanden - Fußwege im Bereich der Seitenstreifen sind weitgehend nicht vorhanden.

Kanalisation mit Schmutzwasserkanalisation ist im Straßenraum vorhanden; Gullys sind nicht vorhanden. Regenwasser wird auf den anliegenden Grundstücken bzw. in den Randstreifen des Fahrdamms versickert.



Sonstiges Straßenbegleitgrün u.a. als Straßenbäume ist im Straßenraum nicht vorhanden - Straßenraumbelichtung ist vorhanden, wobei die Laternen vermtl. noch aus DDR-typischen Bestand, aber modernerer Produktion der 1980er Jahren stammen dürften. Die Elektroanschlüsse der anliegenden Grundstücke erfolgen über erdverlegte Kabel.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Gustav-Adolf-Straße in ca. 200 m sowie Rennbahnstraße in ca. 400 m jeweils fußläufiger Entfernung sowie deren Verlängerung als Romain-Rolland-Straße in ca. 800 m fußläufiger Entfernung ist gut.

Die die Rennbahnstraße kreuzende Roelckestraße befindet sich in 700 m und der Pasedagplatz an der Rennbahnstraße in ca. 900 m fußläufiger Entfernung. Die Berliner Allee (B2) im Einmündungsbereich der Rennbahnstraße befindet sich in ca. 1.400 m fußläufiger Entfernung.

Die fußläufige Entfernung zum Antonplatz an der Berliner Allee mit anbindender Greifswalder Straße (B2) beträgt ca. 1.900 m.

Die Prenzlauer Promenade (B109) u.a. mit nördlich unmittelbarem Übergang in die Stadt-Autobahn A114 beträgt rd. 2.500 m via Straße und die Anschlussstelle 4 („Pasewalker Straße“) befindet sich in ca. 3.500 m Entfernung via Straßen.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel respektive verschiedener Buslinien befinden sich auf der Gustav-Adolf-Straße und der Rennbahnstraße. Auf der Rennbahnstraße verkehren im Bereich des Pasedagplatzes Straßenbahnlinien (Endstation) in ca. 900 m fußläufiger Entfernung.

Auf der in ca. 1.000 m fußläufig entfernten Tina- Schwiezinger-Straße verkehren weitere Straßenbahnlinien. Außerdem verkehren auf der entfernten Berliner Allee zusätzlich verschiedene Straßenbahnen.

Die nächste S-Bahnstation „Pankow-Heinersdorf“ befindet sich in ca. 2.100 m (Luftlinie) bzw. in rd. 3.000 m fußläufiger Entfernung, wobei eine direkte Anbindung auch mit einer Buslinie besteht.

Die nächste U-Bahnstation („Pankow“) befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 2.500 m (Luftlinie).

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung stehen eine größere Anzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern sowie ein großer Kaufland-Laden sowie ein Lebensmitteldiscounter u.a. zur täglichen Versorgung bereits im Gehwegbereich auf der Rennbahn- und der Romain-Rolland-Straße bzw. auf Höhe der Roelckestraße und dem Pasedagplatz weitere Großmärkte und kleine Geschäfte zur Verfügung.

Ein besseres Warenangebot findet sich im Ortsteilzentrum von Pankow u.a. mit Einkaufszentrum.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrum von Weißensee.

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:**

Der Weißenseepark mit Weißer See befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung. In knapp 1.500 m fußläufiger Entfernung befindet sich das weitläufige Grüngelände der Heinersdorfer Wiesen u.a. mit Schmöckpfuhlgraben, Heinersdorfer Graben etc. sowie den hieran anbindenden weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen noch innerhalb der Stadt ab ca. 2.500 m fußläufiger Entfernung.

Im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks befinden sich außerdem ab ca. 400 m fußläufiger Entfernung verschiedene großflächige Kleingartenanlagen.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 6,9 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2015

erfolgte die Fertigstellung des auf dem hier betroffenen Baugrundstück errichteten freistehenden 2½-geschossigen und nicht unterkellerten Einfamilienhauses mit Bauantrag vom 04.11.2011 und Baugenehmigung Nr. 2011/7787 vom 10.05.2012.

Baubeginn war am 21.12.2012. Die Anzeige der Rohbaufertigstellung zum 07.09.2012 erfolgte am 09.12.2012 - seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes erfolgte mit Schreiben vom 12.12.2012 die Mitteilung zum Verzicht zur Bauüberwachung nach § 80 Abs. 1 BauO Bln (Beendigung der Rohbauarbeiten).

Mit Schreiben vom 27.11.2014 wurde die Aufnahme der beabsichtigten Nutzung zum 15.12.2014 angezeigt. Seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes erfolgte die Bauüberwachung (Aufnahme der Nutzung) am 05.12.2014 - aufgrund vorliegender Mängel anlässlich der Bauüberwachung zur Nutzungsaufnahme insbesondere aufgrund abweichender Grundrisszuschnitte und Erweiterung der Wohnfläche sowie vorgenommener Umnutzung des als Grenzgarage genehmigten Anbaus im linken Bauwich sowie der fehlenden Absturzsicherung des Badezimmerfensters im 1. Obergeschoss und der nicht zulässigen Außentreppe der „Garage“ und der Geländer auf dem Garagendach mit Rückbauerfordernis sowie eines im rückwärtigen Garten errichteten Pavillons waren unter Fristsetzung bis zum 09.01.2015 erforderliche Bescheinigungen und Nachtragszeichnungen für das Bauvorhaben beizubringen.

Aufgrund der veränderten und bauaufsichtlich nicht genehmigten Grundrisszuschnitte mit Erhöhung des planungsrechtlichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks unter Einbeziehung u.a. der ehemals als Garage genehmigten Grenzgarage in die Gebäudenutzfläche mit technischen Nebenräumen als Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale etc. wurde der Nachtrag Nr. 2015/6124 vom 14.01.2016 nach diesbzgl. planungsrechtlicher Stellungnahme seitens des Stadtpla-



nungsamt (Abt. Stadtentwicklungsamt) im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß BauO Bln erforderlich.

Nach Feststellung des zuständigen Bauaufsichtsamtes erfolgte die Errichtung eines 1-geschossigen nicht unterkellerten Pavillons ohne Baugenehmigung im Zuge der Errichtung des Einfamilienhauses noch im Jahre 2014.

Nach Rücksprache des Bauaufsichtsamtes mit dem Stadtplanungsamt bzgl. der Genehmigungsfähigkeit wurde der bereits errichtete Pavillon mit einer Grundfläche von 3,01 m x 3,01 m zzgl. einer gedeckten Terrassenfläche (Veranda) von 3,01 m x 0,95 m mit Bauantrag vom 02.07.2015 und Baugenehmigung Nr. 2015/6125 vom 22.09.2016 gemäß § 65 BauO Bln nachgenehmigt.

Ein etwa zeitgleich errichtetes Schwimmbecken vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist genehmigungsfrei.

Der Zeitpunkt der endgültigen Nutzungsaufnahme dürfte trotz fehlender Baugenehmigung bzgl. des tatsächlichen Bestandes auf dem Grundstück bereits Anfang des Jahres 2015 gewesen sein.

Anhand von Satellitenaufnahmen (google earth) wird die Chronik der rückwärtigen Grundstücksbebauung wie folgt angenommen:

2014

erfolgte die Realisierung des Schwimmbeckens sowie zeitgleich die Versiegelung rückwärtigen Grundstücksflächen über ca. 1/3 der Tiefe des Grundstücks und die der Zuwegungen mit Natur-Bruchsteinplattierung nach Sachlage ohne diesbzgl. bauaufsichtliche Genehmigung.

2016

erfolgte offenbar die Erweiterung des bauaufsichtlich genehmigten Pavillons zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hin allerdings ohne weitere bauaufsichtliche Genehmigung.

2017

wurde der vormals aus dem Jahre 2014 stammende Geräteschuppen weggenommen und durch den gegenwärtigen größeren Geräteschuppen ersetzt, wofür eine Genehmigung gleichfalls nicht vorliegt.

2021

erfolgte offenbar die Errichtung der massiv umbauten halboffenen Grillküche und die auf die Plattierung im rückwärtigen Grundstücksteil aufgesattelte Terrassenfläche im Bereich des Schwimmbeckens und der Nebengebäude gleichfalls ohne Genehmigung.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Baugrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein giebelständiges weitgehend freistehendes 2½-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach nebst symmetrisch unter ca. 40° geneigten Dachflächen auf rechteckigem Grundriss des Gebäudestamms ohne Unterkellerung.

An den vier Gebäudeecken sind jeweils bis auf Traufhöhe 2-geschossig aufgehende Ecktürmchen auf polygonalem Grundriss mit über die Traufe aufgehenden spitzen Pyramidendächern unter rd. 50° Dachneigung vorhanden, wobei die Turmspitzen bis auf etwa hälftige Höhe der Dachflächen des Gebäudestamms aufgehen. Eine Unterkellerung der Ecktürmchen ist gleichfalls nicht vorhanden.



Der im linken Bauwich errichtete 1-geschossige nicht unterkellerte Anbau mit darüber belegener Dachterrasse wurde ursprünglich als Garage genehmigt und im Zuge des Nachtrags zur Baugenehmigung zu technischen Nebenräumen u.a. mit Hauswirtschaftsraum und als Heizzentrale umgenutzt. Eine Nutzung als Garage ist bereits aufgrund der Geländeeinsenkung vor der ehemaligen Garage für den Flügelschlag des Doppelflügeltors mit dahinter zur vollständig versiegelten „Vorgartenfläche“ vorhandener Stufe mit ca. 20 cm Höhe nicht in Betracht zu ziehen. Offensichtlich ist die mit Natur-Bruchsteinplattierung versiegelte „Vorgartenfläche“ als PKW-Stellplatzfläche vorgesehen.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst 1-geschossiger Erweiterung als Anbau im linken Bauwich ist als konventioneller Mauerwerksbau ausgeführt.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich verschiedene Nebengebäude als 1-geschossiges Gartenhaus bzw. Pavillon in Holzfachwerkkonstruktion und ein massiv aus Sichtmauerwerk ausgeführtes 1-geschossiges offenes Nebengebäude mit festeingebauter Grillfeuerstelle und vermtl. in der westlichen Grundstücksecke ein handelsüblicher Geräteschuppen. Außerdem ist der rückwärtige Garten über eine Tiefe von ca. 12,50 und die volle Breite mit einer über der Natur-Bruchsteinplattierung ca. 20 cm hoch verbauten hölzernen Podestfläche versehen, die sowohl die Nebengebäude als auch das ca. 3,40 m x 6,80 m große Schwimmbaden einfasst.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die Hauseingangsfront des Gebäudes ist als straßenseitiger Giebel des Gebäudestamms nach Nord-Osten orientiert.

Ein weiterer Gebäudeeingang befindet sich in dem ehemals als Grenzgarage genehmigten Anbau gleichfalls in der straßenseitigen Gebäudefront sowie an dessen gartenseitiger Gebäuderückseite. Zusätzlich sind Fenstertüren in der gartenseitigen Front des Gebäudestamms zur gartenseitig davor belegenen gedeckten Gartenterrasse vorhanden.

Das Erdgeschoss des Wohngebäudes liegt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 0,35 m über Terrain-Niveau und weist in der straßenseitigen Gebäudefront eine entsprechend hohe Differenzschwelle als gedeckte Hauseingangspodestfläche auf.

Der Eingangsbereich des im linken Bauwich belegenen 1-geschossigen Anbaus als ehemals vorgesehene Grenzgarage weist eine ca. 0,30 m tief eingesenkte Fläche im „Vorgarten“ im Schwenkflügelbereich der beiden Torflügel in der Eingangsfront auf. Die Hauseingangsebene im Bereich der ehemaligen Garage liegt ca. 0,62 m unter der Ebene des Gebäudestamms - zu dem anbindenden Gebäudestamm ist innerhalb der ehemaligen Garage bzw. im Bereich der mit lediglich 3,50 m Tiefe im EG-Plan weiterhin ausgewiesenen Garage nach vorliegendem Gebäudeschnitt eine Differenzstufe mit 3 Steigungen vorhanden, die allerdings im Geschossplan nicht ausgewiesen ist.

Die vor der gartenseitigen Fenster-/Fenstertüranlage belegene gedeckte Terrasse ist auf das Höhenniveau des Erdgeschosses angehoben und liegt somit gleichfalls als Podestfläche ca. 0,35 m über Terrain-Niveau - eine Differenzstufe ist auch in der Öffnung der Brüstungseinfassung zur gepflasterten Zuwegung nicht vorhanden.

Aufgrund der hohen Eingangsstufen bzw. der Differenzstufe zwischen dem Anbau und dem Gebäudestamm ist ein barrierefreier Zugang auch zum Erdgeschoss nicht vorhanden.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich ein nicht unterkellertes Nebengebäude als 1-geschossiger ca. 7,00 m x 5,00 m großer Komplex als Doppelhaus mit flachen Pyramidendächern als sogen. Pavillon mit einer bauaufsichtlich genehmigten Grundfläche von 3,01 m x



3,01 m nebst Auskoffnung als gedeckte Terrasse als sogen. Veranda mit einer Grundfläche von 0,95 m x 3,01 m sowie einem zusätzlichen Grill-Häuschen, wofür im Bauaktenarchiv keine Baugenehmigung zu finden war.

Zusätzlich befindet sich vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Schwimmbecken mit ca. 6,80 m x 3,40 m Grundfläche. Die Nebengebäude und das Schwimmbecken sind bodengleich zu einer ca. 20 cm über Terrain angehobenen Podestflächen ausgeführt - die Podestfläche ist als großflächige Terrassenfläche einzustufen.

Zusätzlich ist in der westlichen Grundstücksecke hinter den aufwendig gestalteten Nebengebäuden nach örtlichem Eindruck ein einfacher handelsüblicher Holzschuppen für Gartengeräte o.ä. vorhanden.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse des hier betroffenen 2½-geschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach über dem Gebäudestamm und 4 Ecktürmen mit separaten Pyramidendächern sowie dem als Dachterrasse ausgelegten Flachdach über dem 1-geschossigen Anbau im linken Bauwich ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen und örtlicher Außenbe-sichtigung anlässlich des Ortstermins wie folgt.

Grundriss Erdgeschoss:

Die Hauseingangstür hinter dem Vordach führt unterhalb der im Obergeschoss belegenen Balkonterrasse in einen offenen Wohnbereich mit hierzu im rechten Raumteil belegener offener Küche mit Streckung bis in den rechten straßenseitigen Eckturm und Orientierung der Fenster zur Straße nach Nord-Osten und zum rechten Bauwich nach Nord-Westen.

Links hinter dem Hauseingangsbereich befindet sich ein abgeschlossener Raum als Gästetoilette im linken straßenseitigen Eckturm mit Orientierung der Fenster gleichfalls zur Straße nach Nord-Osten.

Zentral im Erdgeschoss des Gebäudestamms befindet sich eine in das Obergeschoss aufgehende Treppe (16 Stg. 18,4 cm/16,4 cm) mit konkav gewandeltem Antritt und geradem Austritt im Obergeschoss vor einer halbhohen Wandschürze zu der im Wesentlichen zum Wohnbereich offenen Küche - zur offenen Seite der Krümmung des aufgehenden Treppenlaufs befindet sich ein Wohnteil mit Sitzgarnitur und wandverwahrem Fernsehbildschirm gemäß Ausweisung im Grundrissplan.

Vor der gartenseitigen Gebäudefront befindet sich im Bereich des Gebäudestamms ein Essplatz zwischen den Wandscheidungen zu den hier offenen Bereichen der Ecktürme mit dort belegenen Sitzmöbeln offenbar als Relax-Zonen.

Aus dem offenen Wohn-/Esszimmer-/Küchenbereiche ist im vorderen Raumteil unmittelbar hinter der Gäste-Toilette ein Türzugang in den als Garage ausgewiesenen Raumteil der ehemaligen Grenzgarage vermtl. mit hierin belegener Differenzterrasse mit 3 Steigungen zu dem tiefer liegenden Höhenniveau vorhanden, die allerdings lediglich im Gebäudeschnitt und nicht in dem Geschossplan ausgewiesen ist.

An die nominelle Garage mit allerdings deutlich zu geringer Tiefe für einen Mittelklasse-PKW und außerdem davor belegener Stufe (also ohne funktionsfähige Einfahrt) bindet ein innenliegender Durchgangsraum ohne Fenster als Hauswirtschaftsraum zu einem gartenseitigen Haustechnikraum u.a. mit hierin belegener Heizungsanlage an - der Raum weist gleichfalls kein Fenster auf. Der Haustechnikraum ist allerdings auch über eine gartenseitige Zugangstür unmittelbar aus dem Freien zugänglich, wobei die Tür keinen Glasausschnitt aufweist, sondern als geschlossene Stahlblechtür in T30-Standard ausgeführt ist.

Die nominelle Garage weist in der straßenseitigen Front des 1-geschossigen Anbaus gleichfalls einen Zugang unmittelbar aus dem Freien respektive dem versiegelten Vorgartenbereich über eine Doppeltoranlage mit großflächigen Isolierglasausschnitten auf, so dass der Raum als Nebenraum ausreichend belichtet wird.



Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weist für das Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe gemäß Gebäudeschnitt von 2,76 m auf - die Geschosshöhe beträgt 2,95 m.

Grundriss Obergeschoss:

Die aus dem Erdgeschoss aufgehende Treppe mit Galeriebrüstung zum Treppenloch im Obergeschoss führt in eine geräumige Diele mit hieraus weiter aufgehendem Treppenlauf als nunmehr schmalere Stiege (15 Stg. 18,6 cm/24,1 cm) oberhalb der aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe in das Dachgeschoss als nomineller „Spitzboden“. An der straßenseitigen Stirnseite der Diele befindet sich eine Fenstertür zu der straßenseitigen Balkonterrasse oberhalb des Hauseingangsbereichs. Zusätzlich ist ein Fenster mit Orientierung zum linken Bauwich nach Süd-Osten mit Blick auf die oberhalb des 1-geschossigen Anbaus im linken Bauwich belegene Dachterrasse vorhanden.

Ein Zugang aus dem Obergeschoss auf die Dachterrasse oberhalb des im linken Bauwich belegenen 1-geschossigen Anbaus besteht nicht - tatsächlich ist die Dachterrasse lediglich über eine gartenseitige Freitreppe zugänglich.

An der gartenseitigen Front des Gebäudestamms binden 2 Schlafzimmer mit hierin jeweils integrierter Grundfläche je eines der Ecktürme an. Die Schlafzimmer weisen Fensterfronten zum rückwärtigen Garten nach Süd-Westen bzw. zum rechten oder zum linken Bauwich nach Süd-Osten oder nach Nord-Westen auf. Aus dem rechten gartenseitigen Zimmer mit Orientierung auch zum rechten Bauwich ist eine gartenseitige Balkonterrasse zugänglich.

An der straßenseitigen Front befindet sich ein Kinderzimmer mit hierin integrierter Fläche des linken Eckturms (mit Blick von der Straße) und Orientierung der Fenster ausschließlich zur Straße nach Nord-Osten.

Außerdem befindet sich an der straßenseitigen Front ein geräumiges Badezimmer mit hierin integrierter Fläche des rechten Eckturms (mit Blick von der Straße) und Orientierung der Fenster zur Straße nach Nord-Osten und zum rechten Bauwich nach Nord-Westen. Im Bereich der Grundfläche des Eckturms ist nach vorliegendem Geschossplan eine kreisrunde Badewanne mit Podestflächeneinfassung vorgesehenen gewesen und vermtl. realisiert worden.

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weist für das Obergeschoss eine lichte Raumhöhe gemäß Gebäudeschnitt von 2,76 m auf - die Geschosshöhe beträgt 2,95 m.

Grundriss Dachraumausbau (nomineller Spitzboden):

Der Treppenaustritt der 3 x leicht geknickten Stiege aus dem Obergeschoss mit konkaver Grundfigur weist einen geraden Austritt in einen nur kleinen Flur mit heran rechts und links jeweils anbindendem Großraum mit jeweils vorhandener großer Fledermausgaube zum rechten oder zum linken Bauwich sowie jeweils vorhandenem Fenster in der straßenseitigen oder der gartenseitigen Giebelseite auf. Liegende Fenster sind in der Satteldachfläche des Gebäudestamms nicht vorhanden. Ein Schornsteinfegerausstieg in der nord-westlichen Dachfläche im Bereich des knapp unter dem First aufgehenden Schornsteinkopfes einer vermtl. offenen Kaminfeuerstelle im Wohnzimmer unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe ist nach diesseitigem örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Eine Anbindung des Dachraums an die Pyramidendächer der Ecktürme besteht nach vorliegendem Geschossplan nicht. Eine Anbindung der beiden als „Spitzboden“ in den Planvorlagen ausgewiesenen und nach diesseitiger Auffassung zu Wohnzwecken ausgebauten beiden Räume im Gebäudestamm zu den Spitzbodendächern der Ecktürme als Stauraum besteht ggf. allenfalls über bodentiefe Bodenluken.

Nach vorliegendem Gebäudeschnitt weisen die Turmbereiche der im Obergeschoss belegenen Wohnräume und des Badezimmers eine Überhöhung der Raumdecke bis unter die Pyramiden-



dach-Spitze auf, so dass eine Stauraumnutzung mit Zugang über Bodenluken aus dem Dachraumbau nicht vorliegt.

Die lichte Raumhöhe im Dachraumbau bzw. nominellen Spitzboden im Bereich des Gebäudestamms beträgt unter dem First bzw. dem Hahnenbalken des Sparrendachs ca. 2,86 m - ein konstruktiver Drempel ist nicht vorhanden. Die Abseiten sind hier mit Vorsatzschalen abge-spannt.

Insgesamt verfügt das Gebäude über 4 Zimmer, 2 Dachstudios o.ä., zum Wohn-/Esszimmer offene Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, gedeckte Hauseingangsterrasse, 2 Balkonterrassen und gedeckte auf das Erdgeschoss-Niveau angehobene Gartenterrasse sowie im 1-geschossigen Anbau im linken Bauwich belegenen Abstellraum als nominelle Garage allerdings mit Stufe im vermeintlichen Einfahrtsbereich und Durchgangsraum zu einem innenliegenden Hauswirtschaftsraum als weiterer Durchgangsraum zu einem gartenseitigen Haustechnikraum u.a. mit Gas-Heiztherme oder -kessel nebst gartenseitigem Zugang unmittelbar aus dem Freien. Über dem 1-geschossigen Anbau ist eine Dachterrasse mit Freitreppe ausschließlich aus dem rückwärtigen Garten vorhanden.

Ein Spitzboden als Kofferboden ist allenfalls in den Pyramidenspitzen der Ecktürmchen vorhanden - ggf. weist aber auch das darunter belegene Obergeschoss im Bereich der Ecktürmchen eine Raumüberhöhung bis unter die Pyramidenspitze auf (s.o.).

Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden.

Im befestigten und nahezu vollständig versiegelten „Vorgartenbereich“ befinden sich mindestens 2 PKW-Stellplätze.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein Schwimmbecken und ein Gartenhaus ggf. mit Schwimmbecken Equipment als Erweiterung des ehemals genehmigten Pavillons sowie ein opulentes und massive errichtetes weitgehend offenes Grillhäuschen jeweils mit flach geneigtem Pyramidendach und ohne Unterkellerung.

Schwimmbecken und Nebengebäude auf dem Grundstück sind mit einer über das Terrain-Niveau angehobenen Terrassenfläche eingefasst.

- **Art der Konstruktion:**

Anhand der vorliegenden Grundrisspläne und der Gebäudeschnitte sowie der weiteren Bauunterlagen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes sowie nach örtlichem Eindruck wird die Konstruktion durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen.

Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus ist in massiver Bauweise als konventioneller Mauerwerksbau ausgeführt.

Die Gründung erfolgte nach vorliegenden Planunterlagen als Stahlbeton-Bodenplatte in 20 cm Stärke auf einem 40 cm starkem Sandbett nebst 20 cm starker Perimeterdämmung mit mehrlagiger Bitumenschweißbahn. Der Bodenaufbau darüber weist extrudierte Polystyrol-Hartschaumplatten in 3 cm Stärke mit 7 cm starkem Heizestrich nebst Verbundabdichtung und 1 cm hoch Bodenfliesung im Bereich des Gebäudestamms auf.

Im Bereich des 1-geschossigen Anbaus als ehemalige Garage ist der Bodenaufbau mit 40 cm Sandbett nebst PE-Folie und darüber 5 cm Sauberkeitsschicht sowie 20 cm Stahlbetonsole hergestellt. Der Bodenaufbau darüber weist mehrlagige Bitumenschweißbahnen gegen Bodenfeuchtigkeit und einen insoweit schwimmend verlegten Zementestrich auf.

Die im Gebäudestamm aufgehenden Außenwände sind aus Porenbeton-Planblocks in 36,5 cm Stärke mit innenseitig 1,5 cm mineralischem Putz (Gipsputz) und außenseitig zunächst mit Kalkputz und offensichtlich in einer späteren Maßnahme zusätzlich mit einem Wärmedämmver-



bundsystem ggf. aus Polystyrol-Hartschaumplatten nebst hell getöntem Kunstharzreibeputz (weiß) oberhalb eines ca. 40 cm hohen Buntsteinputzsockels (graumeliert) vermtl. auch auf einer sogen. Thermohaut ausgeführt. In Teilbereichen der Fassade respektive insbesondere im Bereich der Ecktürmchen sind schwarze Klinkerriemchen vermtl. auf der Polystyrol-Hartschaumplattenbekleidung verklebt worden.

Der 1-geschossige Anbau als vormals projektierte und genehmigte Grenzgarage weist einen abweichenden Wandaufbau mit lediglich 24er Außenwandumfassungen aus Porenbeton-Mauerwerk an Vorder- und Rückseite sowie als Grenzwand mit Thermohaut und Buntsteinsockel sowie innenseitigem Gipsputz auf.

Leichte Wandscheidungen innerhalb des Gebäudestamms sind als 11,5 cm, 17,5 cm und 24 cm starke Porenbeton-Plansteinwände mit beidseitigem Gipsputz ausgeführt - leichte Wandscheidungen insbesondere im Ober- und Dachgeschoss sind als Porenbeton-Plansteine in 10 cm Stärke oder als Gipskartonständerwände in entsprechender Stärke bei doppelter Beplankung hergestellt.

Innerhalb des 1-geschossigen Anbaus dürften leichte Wandscheidungen gleichfalls als Porenbeton-Plansteinwände in 11,5 cm oder 24 cm Stärke ausgeführt und verputzt sein.

Die Geschossdecken über dem Erd- und dem Obergeschoss sind als Stahlbeton-Filigrandecken nebst Aufbeton in 20 cm Stärke und einer 8 cm starken Ausgleichsdämmung aus extrudierten Polystyrol-Hartschaumplatten, einer entsprechenden 3 cm starken Systemplatte für die Heizschlagen der Fußbodenheizung und einem 7 cm starken Heizestrich nebst Fliesen sowie textilem Belag oder Holzparkett bzw. ggf. Laminat ausgeführt.

Zwischen den Geschossen des Gebäudestamms sind nach Sachlage freitragende Stahltreppen mit in den Wangen verwahrten Trittstufen ohne Setzstufen vermtl. mit sogen. Stufenmatten o.ä. vorhanden. Ggf. sind die Trittstufen auch aus Holz.

Die hinter der Treppe in einem Teilbereich zur Küche aufgehende Wand im Erdgeschoss ist lediglich bis zur jeweiligen Stufenhöhe ausgeführt - darüber ist der Luftraum zwischen Wohnbereich und Küche offen.

Das Dach im Bereich des Gebäudestamms ist zimmermannsmäßig als unter 40° symmetrisch geneigtes Satteldach ohne konstruktiven Dremmel mit großen Fledermausgauben in den Traufseiten und gleichfalls stehenden Fenstern in den Giebelseiten an Vorder- und Rückseite des Gebäudes ausgeführt.

Der Regelquerschnitt weist nach Sachlage innenseitig eine doppelte Beplankung aus Gipskartonplatten (Feuerschutzplatten vermtl. auch an ggf. sichtbar gebliebenen Teilen des Dachtragwerks) auf Lattung ggf. mit Installationsschale unter der Sparrenlage und eine Zwischensparrendämmung in 20 cm Stärke nebst Alukaschierung als Dampfsperre und zusätzlicher PE-Folie zur Sicherung der Winddichtigkeit sowie eine Delta-Unterspannbahn o.ä. unterhalb der Lattung bzw. Konterlattung nebst Hinterlüftung und Holzschalung mit harter Deckung als glasierte Biberschwanzdeckung auf.

Die 4 Ecktürmchen des Gebäudestamms weisen unter ca. 50° allseitiger Neigung auf polygonalem Grundriss ein Pyramidendach mit entsprechendem Aufbau des Regelquerschnitt bei angenommener Raumüberhöhung bis in die Turmspitze der im Obergeschoss belegenen Räume auf.

Das Dach weist über den Giebeldreiecken einen ca. 1,00 m tiefen Dachüberstand mit vorstoßenden Pfetten u.a. als Firstpfette und auf der Außenwand verwahrte Stiele mit Streben der Mittelpfetten sowie Sparren nebst darüber liegender Holzschalung durchweg mit Anstrich (weiß) auf. Auch die Fledermausgauben weisen Dachüberstände mit Holzschalung auch als Ortgangbekleidung auf.

An den Gebäudelängs- bzw. Traufseiten sind gleichfalls tiefe Dachüberstände mit sichtbaren Sparrenköpfen und darüber vorhandener Holzschalung mit Anstrich (weiß) sichtbar.



Auf dem Dach ist eine Vielzahl an Schneefangstützen für noch einzubauende Schneefanggitter vorgehalten. Die Ecktürmchen weisen polierte Edelstahl-Turmspitzen mit Kugel auf. Solarpaneele zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und/oder eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächen nicht vorhanden.

Der über Dach des Gebäudestamms aufgehende Schornsteinkopf weist schwarzes Klinkermauerwerk mit Fugenglattstrich und eine Betonplattenabdeckung auf.

Das Gebäude weist vorgehängte Kupferrohr-Regenrinnen und entsprechende Fallrohre auf.

Über dem Erdgeschoss weist die auskoffernde Außenwand zum 1-geschossigen Anbau im linken Bauwich außerdem eine über der Geschossdecke vorhandene Dachschräge mit zimmermannsmäßigem Abbund und Biberschwanzdeckung entsprechend den weiteren Dachflächen mit harter Deckung auf.

Das Dach des 1-geschossigen Anbaus im linken Bauwich weist an der straßenseitigen Front bis über die Doppelflügeltoranlage ein abgeschlepptes Vordach gleichfalls mit Biberschwanzdeckung auf. An der Rückseite ist hinter einer vertikalen Blechverblendung quasi als Attika eine gleichfalls vorgehängte Regenrinne mit freistehendem Fallrohr im gedeckten Bereich ca. 1,00 m vor der rückwärtigen Gebäudefront vorhanden. Vor der rückwärtigen Tür des Anbaus ist zusätzlich eine aufgehende Differenztreppe mit 2½ oder 3 Stufen vorhanden.

Der Regelquerschnitt des Anbaus weist als Flachdach mit Gefälleestrich zur Gebäuderückseite einen Nassbodenaufbau als Dachterrasse mit auf Holzschalung und Polystyrol-Hartschaumplatten schwimmend verlegtem Zementestrich nebst großformatiger Keramik- oder Natursteinplattierung auf - das Flachdach ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist Vollholz- oder Holzleimbinderbalken nebst mineralischer Dämmung der Balkengefache nebst Alukaschierung als Dampfsperre und PE-Unterspannbahn zur Sicherung der Winddichtigkeit nebst unterseitiger Lattung und GKF-Beplankung auf.

Das Dach respektive die Dachterrasse ist ausschließlich aus dem Freien bzw. dem rückwärtigen Garten über eine feuerverzinkte Stahlterrasse mit feuerverzinkten TZ-Trittstufen ohne Setzstufen zugänglich. Die Treppe weist beidseitig Edelstahlgeländer mit polierten Pfosten sowie Unter-, Mittel und Obergurt als Handlauf mit gezogenen Edelstahl-Gitterstäben entsprechend der allseitigen Brüstung der Dachterrasse auf.

In der straßenseitigen Front des Gebäudestamms ist nach diesseitiger Einschätzung ein flach geneigtes Pultdach mit Holzschalung gleichfalls in zimmermannsmäßiger Konstruktion auf Pfetten und Sparren nebst Holzschalung und Biberschwanzziegeln nebst Edelstahlblech-Einfassungen auf Vollholzstielen mit Anstrich (weiß) in sogenannten Stahlschuhen auf die angehobene Hauseingangspodestfläche vor der Hauseingangstür errichtet. Die vorgehängte Dachrinne ist mit einer Edelstahlblech-Blende abgespannt - das Regenfallrohr ist an einem Vollholzstiel verwahrt.

Die über dem Hauseingangsbereich innerhalb des Gebäudestamms belegene Balkonterrasse weist nach Sachlage eine über Isokörbe von der Geschossdecke über dem Erdgeschoss getrennte Stahlbetondecke ggf. als Fertigsteil bzw. Filigrandecke nebst Aufbeton, Dämmung und Nassbodenaufbau mit Zementestrichboden und keramischer oder Natursteinplattierung auf. Die Balkonterrasse weist eine dem 1-geschossigen Anbau entsprechende Brüstung als Edelstahl-Umwehrung mit polierten Ober-, Mittel und Untergurten zwischen gezogenen Edstahlgitterstangen auf.

Vor der gartenseitigen Gebäudefront befindet sich eine gedeckte Terrasse mit zimmermannsmäßig abgebundenem flach geneigtem Pultdach auf Pfetten und Sparren bzw. Vollholzpfeiler in Stahlschuhen auf der auf das Erdgeschoss-Niveau angehobenen Terrassenfläche analog der Hauseingangspodestfläche in der straßenseitigen Gebäudefront. Sämtliche Holzbauteile des



Pultdach mit Pfetten, Sparren und Stielen sowie der Holzschalung unter der Biberschwanzdeckung weisen einen Anstrich (weiß) auf.

Zwischen den gartenseitigen Ecktürmchen ist innerhalb des Gebäudestamms hinter der gedeckten Gartenterrasse eine weitere Balkonterrasse vorhanden, deren Deckenaufbau dem in der straßenseitigen Gebäudefront entsprechen dürfte.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich Nebengebäude u.a. als bauaufsichtlich genehmigter sogen. Pavillon mit Außenumfassungen als 8 cm starke Blockbohlen gemäß Planvorlagen bzw. nach diesseitiger Einschätzung als mehrschalige Sandwichwände zwischen Vollholzpfeilern auf einer Vollholzlagerung nebst frostfreier Gründung auf Stampfbetonfundamenten. Der Pavillon weist eine Betonsohle auf einem Sandbett zwischen den Streifenfundamenten mit Dichtungslage und eine auf die Sohle aufgebrachte Holz-Unterkonstruktion mit Lattung und Holzbohlen auf.

Die Außenwandumfassungen sind nach Planvorlagen als Holz-Fachwerkskonstruktion ausgeführt und weisen nach örtlichem Eindruck Profilholzschaalen sowohl an der Außen- als auch an der Innenseite vermtl. mit mineralischer Dämmung der Gefache nebst Dampfsperre auf. Innenwände sind nicht vorhanden - die in den bauaufsichtlich genehmigten Planvorlagen ausgewiesene Veranda ist nicht vorhanden, sondern dem geschlossenen Raum des umbauten Pavillons zugeschlagen worden.

Der Pavillon weist ein flach unter ca. 15° geneigtes Pyramidendach mit einer Entlüftungshaube im Hochpunkt des Pyramidendaches als aufgesetztes kleines Pyramidendach auf, wobei nach örtlichem Eindruck im Hochpunkt ein Rauchgas-Aufsatz verbaut worden ist.

Das Dach ist nach Sachlage zimmermannsmäßig abgebunden und weist auf einer Holzschalung glasierte Biberschwanzdeckung entsprechend dem Wohngebäude auf, wobei allerdings Dachrinnen hier nicht vorgehängt sind und Niederschlagswasser von der Ziegelfläche über die Ziegelkante frei abtropfen kann.

Unmittelbar an den Pavillon angrenzend ist ein nach Sachlage bauaufsichtlich nicht genehmigter weiterer Baukörper als teilweise umbaute Grill-Küche vorhanden.

Der Baukörper ist nach Sachlage gleichfalls frostfrei auf Stampfbeton-Streifenfundamenten gegründet und weist eine Betonsohle ggf. gleichfalls auf Sandbett auf. Verschiedene Außenwandumfassungen und Pfeiler sind hier abweichend aus Klinkermauerwerk (blau-braun-bunt o.ä.) mit groben Fugenglattstrich errichtet worden, wobei der Baukörper weitgehend offen ist und lediglich 2 geschlossene Wandfronten mit innenseitig darin verbauten Grillöfen etc. und massiv gemauerten Ablagen und Arbeitsflächen etc. als Betonbord aufweist.

Das Dach ist hier gleichfalls als Pyramidendach zimmermannsmäßig abgebunden und weist glasierte Biberschwanzdeckung auf Holzschalung auf. Neben der Pyramidendach-Spitze geht ein gleichfalls aus Klinkermauerwerk (blau-braun-bunt) hergestellter Schornsteinkopf der Grillfeuerstelle bzw. des gemauerten Grillofens auf.

Das Gebäude weist abweichend vom Pavillon vorgehängte Rinnen mit Verblendung und Regenfallrohre auf.

Vermtl. ist hinter der massiv umbauten halboffenen Grillküche in der westlichen Grundstücksecke ein weiteres Gebäude als Geräteschuppen im Charakter des Pavillons in Holzkonstruktion allerdings mit Satteldach nebst Biberschwanzdeckung ausgeführt - diesbzgl. Feststellungen waren anlässlich des Ortstermins nicht möglich.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befindet sich ein großflächiges Schwimmbecken mit offensichtlich manuell verfahrbarer Abdeckplatte mit einer Größe von 3,40 m x 6,80 m gemäß amtlichem Lageplan, wobei die Tiefe des Beckens nicht bekannt geworden ist (max. 1,50 m).



Genehmigungsunterlagen für die das Schwimmbecken sowie die rückwärtigen Nebengebäude großflächig umgebende Terrassenfläche als ca. 20 cm hoch über Terrain aufgesattelte Holzkonstruktion mit profilierten dicht gestoßenen Bangkirai-Holzdielen oder entsprechender Kunststoff-Adaptierung konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht aufgefunden werden.

Das Schwimmbecken selbst dürfte als Stahlbetonkonstruktion aus WU-Beton örtlich geschalt oder als Stahlblech-Fertigelement verbaut oder örtlich geschweißz worden sein - der Einbau des Schwimmbeckens ist genehmigungsfrei.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich anhand der Unterlagen aus der Bauakte bzw. nach Einschätzung des Unterzeichneten wie folgt:

Wände:

Die massiven und leichten Wandscheidungen in den Wohngeschossen sowie die Beplankung der Dachflächen des Einfamilienhauses sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und gestrichen (weiß).

Die Küche weist über der Arbeitszeile im Bereich der Spüle vermtl. ein Glaspaneel oder keramischer Fliesung bzw. Natursteinplattierung auf.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist vermtl. raumhoch großformatige Keramik- oder Feinsteinzeugplattierung (30 cm x 60 cm o.ä.) auf. Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss dürfte entsprechende Wandbekleidungen aufweisen.

Im 1-geschossigen Anbau mit Lagerraum und Hauswirtschaftsraum sowie Haustechnikraum u.a. mit Heiztherme/-kessel sind vermtl. lediglich partiell mit Fliesenbekleidungen versehene Wandbereiche insbesondere im Hauswirtschaftsraum vorhanden - die weiteren Wandflächen sind hier vermtl. entsprechend den Wohnräumen verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und gestrichen bzw. tapeziert.

Eine ggf. zur Ausführung gekommene Kaminfeuerstelle mit Inlett und feuerfester Verglasung nebst Fliesen- oder Natursteinbekleidung etc. befindet sich im Bereich des zentralen Rauchgaszugs unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe in der Raumscheidung des offenen Wohn-/Esszimmers zur Küche.

Böden:

Der gedeckte Podestflächenbereich vor der Hauseingangstür weist nach örtlichem Eindruck großformatige Feinsteinzeug- oder Natursteinplattierung (40 cm x 60 cm o.ä., Granit oder Schiefer - anthrazit) mit einem textilen Läufer sowohl im Bereich der Podestfläche selbst als auch im Bereich der Bruchsteinplattierung vor der Podestschwelle auf.

Der offene Wohn-/Küchen-/Essplatzbereich mit zentral aufgehender Treppe in das Obergeschoss unmittelbar hinter der Hauseingangstür (ohne Windfang o.ä.) weist vermtl. eine entsprechende bzw. durchlaufende rektangulär verlegte Plattierung auch in den Bereich der Küche und der Gäste-Toilette auf.

Nach Sachlage weist das gesamte Erdgeschoss mit Ausnahme der im 1-geschossigen Anbau belegene Nebenräume eine Fußbodenheizung mit sogen. Heizestrich auf.

Der Bereich des 1-geschossigen Anbaus weist nach diesseitiger Einschätzung einen normalformatigen Keramikfliesenboden (vermtl. geschmacksneutral: weiß) oder einen lediglich mit staubbindendem Anstrich versehenen Zementestrichboden auf.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist vermtl. entsprechend dem Erdgeschoss großformatige Feinsteinzeug- oder Natursteinplattierung (ca. 40 cm x 60 cm, ggf. in hier abweichendem



Dekor) auf - der bodengleiche Duschstand weist ggf. Mosaikfliesung und eine Bodeneinlaufrinne auf. Die Wohnräume und die Erschließungsflächen weisen im Ober- und Dachgeschoss vermtl. einen Echtholzboden in Schiffsbodendekor (Eiche o.ä.) oder textilen Belag auf. Die Wohnräume und das Badezimmer sowie die Diele im Obergeschoss und auch die Raumbereiche im Dachgeschoss weisen nach Sachlage durchweg Fußbodenheizung auf.

Die aus dem Erdgeschoss in das Obergeschoss aufgehende Stahlwangentreppe weist ggf. Holz-Trittstufen nebst textilen Stufenmatten und die darüber aufgehende Stahlstiege in das Dachgeschoss entsprechende Trittstufen mit Stufenmatten auf. Die Differenztreppe im Bereich des Lagerraums als nominelle Garage mit Zugang unmittelbar in den Wohn-/Küchen-/Essplatzbereich weist vor der Sperrtür eine massive Ortbeton-Differenztreppe vermtl. mit normalformatiger keramischer Fliesenbekleidung oder lediglich Zementestrich nebst staubbindendem Anstrich auf.

Die gartenseitig vor dem Wohn-/Esszimmer auf das Höhenniveau des Erdgeschosses angehobene gedeckte Gartenterrasse weist rektangulär verlegte Feinsteinzeug- oder Natursteinplattierung (40 cm x 60 cm, Granit oder Schiefer - anthrazit) auf. Auch die über dem 1-geschossigen Anbau belegene Dachterrasse weist entsprechende Plattierung auf.

Decken:

Die Raumdecken über dem Erd- und Obergeschoss sind nach Sachlage als schalungsglatte Stahlbeton-Filigrandecken ausgeführt - die Decken sind gespachtelt und gestrichen. Die Decke über dem Dachraumausbau im Bereich der Gauben respektive im Bereich der Dachfläche der Pyramidendächer der Ecktürmchen und des Satteldaches des Gebäudestamms weisen Gipskartonbeplankung (GKF) auf, sind gespachtelt und gestrichen bzw. tapeziert. Die Drenpel im Dachgeschoss sind nicht konstruktiv, sondern lediglich als Abseiten-Vorsatzschalen gleichfalls in leichter Trockenbauweise als Gipskartonständerwände ausgeführt und gespachtelt.

Fenster:

Nach örtlichem Eindruck sind die Fenster und Fenstertüren als Kunststoff-Isolierglasfenster (weiß) vermtl. mit Dreifach-Isolierverglasung in einbruchshemmender Ausführung und teilweise mit Stulpe ausgeführt. Einzelne Fenster weisen ggf. Gaze-Vorsatzrahmen auf. Rollladenanlagen sind nach örtlichem Eindruck durchweg im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss im Bereich von Balkonterrassen bzw. der Dachterrasse oberhalb des 1-geschossigen Anbaus vorhanden. Die Rollladenanlagen weisen nach örtlichem Eindruck Kunststoffpanzer (hellgrau) auf. Die Fenster weisen teilweise als sogen. Französische Fenster oder bei bodentiefen Fenstern polierte Edelstahl-Stahlgitterbrüstungen mit Ober-, Unter- und Mittelgurt sowie gezogenen Gitterstäben auf. Die Brüstungen der Balkonterrassen und der Dachterrasse über dem 1-geschossigen Anbau und die auf eine Sockelebene angehobene gedeckte Gartenterrasse weisen entsprechende Brüstungen auf.

Außerdem weisen die Fenster Granit-Sohlbänke weitgehend mit wandverwahrten Blumenkasten-Halterungen aus polierten Edelstahl-Zieraten und vermtl. auch Granit-Lateibänke auf.

Liegende Fenster in den Dachflächen u.a. als Schornsteinfegerausstieg sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür ist vermtl. als thermisch getrennte Metall-Mehrkammer-Plattentür mit Kunststoffbeschichtung (weiß) mit kleinteiligen Isolierglausschnitten als Ornamentverglasung in einbruchshemmender Ausführung in thermisch getrennter Stahlzarge nebst Kunststoffbeschichtung (weiß) ausgeführt. Neben der Hauseingangstür in der straßenseitigen Gebäudefront



befinden sich seitliche Türgewände in entsprechender Charakteristik als Gesamtanlage mit gemeinsamen Rahmenelement.

Die Hauseingangstür weist entsprechend den Fenstern außen- und innenseitig den Farbton weiß auf.

Das nominelle Gargentor weist zwei große nach außen aufschlagende Torflügel in entsprechender Charakteristik mit hier allerdings deutlich größeren kleinteiligen Isolierglasausschnitten auf.

Die rückwärtig von der Gartenseite aus in den 1-geschossigen Anbau führende Eingangstür unmittelbar in den Haustechnikraum u.a. mit Heiztherme/-kessel ist als geschlossene Stahlblechtür vermtl. in T30-Qualität ggf. gleichfalls in einbruchshemmender Ausführung verbaut worden.

Die Raumtüren in den Wohngeschossen sind als glatte Röhrenspan oder Holzplattentüren nebst Wabeneinlagen mit Folierung (vermtl. Hochglanz, weiß) in entsprechenden Holzzargen ausgeführt - einzelne Türen sind ggf. als Vollspantüren ausgeführt. Einzelne Türen weisen großflächige Glasausschnitte als Ornamentglasausschnitt auf.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage in den Wohngeschossen durchgehend unter Putz bzw. ggf. in GK-Abspannungen verlegt und in Ansehung des Baujahres durchweg zeitgerecht. Im Gebäude dürfte ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit Verteilung über eine größere Anzahl an Stromkreisen nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern sowie einem elektronischen Drehstromzähler vorhanden sein - eine ausreichende Anschlussstärke für moderne Haushalte ist nach Sachlage vorhanden.

Im 1-geschossigen Anbau mit dort belegenen Lager-, Hauswirtschafts- und Haustechnikräumen sind ggf. lediglich standardtypische Feuchtrauminstallationen vorhanden.

Tatsächlich sind nach diesseitiger Vermutung ausreichende Brennstellen sowie Lichtschaler und Steckdosen entsprechend einem gehobenen Standard vorhanden. Verschiedene Deckenstromkreisläufe sind nach Sachlage gleichfalls über Dimmer schaltbar.

Einzelne Raumbereiche im Wohn-/Esszimmer- und Küchenbereich sowie der Diele im Obergeschoss weisen ggf. Deckeneinbauleuchten als Downlightstrahler vermtl. mit Dimmerschaltung auf - ggf. sind diesbzgl. bereits LED-Leuchtmittel verbaut worden.

Ein Netzwerk-Anschluss mit CAT 7 Standard ist vermtl. nicht verfügbar. FI-Steckdosen sind vermtl. gleichfalls noch nicht vorhanden.

Die Rollläden sind vermtl. elektrisch jeweils einzeln und ggf. zentral mit Zeitschaltung zu bedienen.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss ist nach Sachlage in allen Wohnräumen und ggf. in den wohnraumgleich ausgebauten Räumen im 1-geschossigen Anbau verfügbar. Zusätzlich befinden sich an dem Gebäude bzw. auch an den rückwärtigen Nebengebäuden verschiedene Parabolantennen für Satellitenempfang mit Antennensteckdosen in allen Räumen. Rauchwarnmelder dürfen gleichfalls vorhanden sein.

Zum rechten und zum linken Bauwich sind an den Gebäudefronten jeweils eine Klimaanlage verwahrt.

Die durchweg im Gebäude in den Wohngeschossen vorhandene Fußbodenheizung und die ggf. zusätzlich vorhandenen Konvektoren im 1-geschossigen Anbau und ggf. als sogen. Handtuchwärmer im Badezimmer werden elektrisch über Raumthermostate gesteuert. Der im Badezimmer vermutete Handtuchwärmer ist ggf. zusätzlich über eine elektrische Heizpatrone zu betreiben.



Ein Lüftungssystem (Lunos o.ä.) zur dezentralen kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung in den Außenwandumfassungen mit Außenwandhaube mit Schalldämpfung etc. ist nicht vorhanden.

Anschlüsse für eine Luft- (Aerothermie) oder Sole-Wasser-Wärmepumpe (Geothermie) mit Nutzung des Erdreichs als primäre Wärmequelle (Erdwärmepumpe) sind nach Sachlage nicht vorhanden, wobei bisher auch Erdkollektoren oder tiefreichende Erdsonden bisher gleichfalls nicht verbaut sind. Eine Erdwärmepumpe nebst Wärmetauscher und Warmwasserpufferspeicher etc. ist nach Sachlage im Haustechnikbereich des 1-geschossigen Gebäude-Anbaus nicht verfügbar.

Das Einfamilienhaus wird nach Sachlage bisher noch über fossile Energieträger beheizt.

Es sind von innen schaltbare Außensteckdosen im Bereich der Gartenterrasse sowie Decken-einbauleuchten als Downlightstrahler im Außenbereich im Bereich der gedeckten Gartenterrasse und oberhalb der Hauseingangspodestfläche und mehrere Außenleuchten u.a. als Hausnummernbeleuchtung und Kandelaber an der straßenseitigen und der gartenseitigen Gebäudefront sowie auf den Pfosten aller Stahlgitterzaun-Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen vermtl. mit Steuerung über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter sowie einzelne Halogenstrahler mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden.

Im Vorgartenbereich weist die Hauszuwegung zwischen straßenseitiger Einfriedung und der Hauseingangspodestfläche beidseitig und auch unmittelbar vor der aufgehenden straßenseitigen Gebäudefront nach oben abstrahlende Bodeneinbauleuchten auf.

In der straßenseitigen Einfriedung ist ein elektrisch ggf. auch über Fernbedienung zu betrie-bendes Hofschiebetor vorhanden. Die in der Einfriedung vorhandene Stahlgitterpforte der Hauszuwegung weist eine Klingel- und Gegensprechanlage ggf. mit Videoporter bzw. Videomonitor mit Aufzeichnung und Steuerung über Computer-Software bzw. über eine App auf ein Handy und eine elektrische Türöffneranlage auf.

In der straßenseitigen Gebäudefront befinden sich außerdem zusätzliche Videokameras mit Schaltung vermtl. auf Computer- oder Handybildschirme mit entsprechender Software.

Ein zusätzlicher Starkstromanschluss für eine Wallbox (Wandladestation) für das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist nicht vorhanden - eine Wallbox fehlt bisher.

Heizung:

Das Einfamilienhaus weist nach Sachlage eine Warmwasser-Pumpenheizung als Fußbodenheizung mit sogen. Heizestrich und Steuerung über Raumthermostate sowie Versorgung mit fossiler Energie über einen im Hausanschlussraum installierten Gas-Heizkessel oder eine Gas-Kombitherme auch zur Warmwasserbereitung mit einem vor der zum linken Bauwich orientierten Außenfront des Gebäudestamms aufgehenden wandverwahrten Edelstahlschornstein mit frei hoch über die Traufe aufgehendem Rauchgasrohr auf.

Mit Ausnahme des 1-geschossigen Anbaus weisen nach Sachlage alle Räume des Gebäudes eine Fußbodenheizung auf. Abweichend weist lediglich der 1-geschossige Anbau Plattenheizkörper als Konvektoren auf. Insoweit weist der Heizkessel einen Dreiwegemischer oder mindestens einen sogen. Wärmetauscher für die unterschiedlichen Heizkreisläufe auf.

In dem mit Fußbodenheizung ausgestatteten Badezimmer ist vermtl. zusätzlich ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer vorhanden, der ggf. auch elektrisch betrieben werden kann (s.o.).

Eine Erdwärmepumpe mit Wärmetauscher und Pufferspeicher o.ä. ist bisher nicht vorhanden. Anschlüsse für eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Nutzung des Erdreichs als primäre Wärmequelle (Erdwärmepumpe) sind gleichfalls nicht vorhanden, wobei Erdkollektoren oder tiefreichende Erdsonden hierfür in Betracht kommen.



Ein Lüftungssystem zur dezentralen kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung nebst Außenwandhaube mit Schalldämpfung in den Außenwandumfassungen ist nach Sachlage nicht vorhanden.

Eine Warmwasser-Zirkulationsleitung ist vermtl. vorhanden - nach diesseitiger Einschätzung ist im Haustechnikraum neben der Heiztherme bzw. dem Heizkessel gleichfalls ein Warmwasserspeicher vorhanden.

Das Gebäude weist zusätzlich einen massiv umbauten Rauchgasschornstein für feste Brennstoffe nach Sachlage mit Edelstahl-Einzugsrohr auf. Ein offener Kamin oder ein Kaminofen (sogen. Schwedenofen o.ä.) ist ggf. zwischen dem offenen Küchenbereiche und dem Wohnzimmerbereich unterhalb der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe vorhanden.

Sanitärausstattung:

Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss weist vermtl. ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und einen Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie ein Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur auf.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist nach vorliegendem Geschossplan im Bereich des straßenseitigen Ecktürmchens eine kreisrunde Einbauliegewanne mit Podesteinfassung für 2 Personen aus Acryl oder Melamin o.ä. nebst Einhebel-Mischarmatur, einen bodengleichen Duschstand mit Bodeneinlaufrinne und raumhoch gefliesten Spritzwandumfassungen ggf. mit Echtglas-Spritzschutz-Türflügel oder ggf. eine Flachduschtasse aus Acryl oder Melamin nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause und sogen. Regendusche, einen Porzellan-Doppelwaschtisch mit Halbsäulen und Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und einem Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte auf.

Alle Sanitärobjekte weisen vermtl. den Farbton Sanitärweiß auf - die Armaturen sind durchweg verchromt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Kupfer- oder Alu-Verbundrohr und Kunststoff bzw. aus Hart-PVC in Wandschlitzen bzw. in Schachtabspannungen nicht sichtbar verzo-gen.

Im Hausanschlussraum ist ggf. zusätzlich ein Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden. Im Hauswirtschaftsraum befindet sich nach Sachlage ein Waschmaschinen-Stellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf sowie ggf. ein emailliertes Stahl-Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil.

In den technischen Räumen des 1-geschossigen Anbaus sind ggf. partiell Vorwandinstallatio-nen vorhanden und im Übrigen vermtl. hinter Gipskartonabspannungen verzo-gen.
Ein Außensprengventil als Gartensprengwasserzapfstelle ist vermtl. mit separatem Sprengwas-serzähler gleichfalls im Hausanschlussraum vorhanden. Im Vorgarten bzw. im rückwärtigen Gartenteil ist jeweils ein Sprengwasserventil vorhanden. Weitere Wasseranschlüsse befinden sich im rückwärtigen Grundstücksteil.

Frischwasserleitungen sind vermtl. durchweg als Kupfer-, Edelstahl- oder Alu- bzw. Kunststoff-verbund-Frischwasserleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind vermtl. durchgehend als Hart-PVC-Anschluss-leitungen ausgeführt bzw. als Ventilationsrohre mit Abluftsystem über Dach geführt. Abwassergrundleitungen unter der Fundamentplatte sind vermtl. als SML-Abwasserrohre ausgeführt.

Das Grundstück ist an die kommunale Schmutzwasser-Straßenkanalisation angeschlossen (s.o.).

Regenwasser wird über eine Grundleitung bzw. ggf. eine Ringdrainage im Untergrund verrie-selt.



Die Frischwasserversorgung erfolgt nach Sachlage über das kommunale Netz bzw. das des Versorgungsträgers und nicht über ein sogen. Hauswasserwerk bzw. einen Tiefbrunnen.

Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist vermtl. eine im Wesentlichen L-förmige Einbauküche ohne sogen. Kücheninsel, aber mit Elektro-Einbaugeräten in einer vermtl. mit Granitplatte versehenen Arbeitsfläche u.a. mit Kunststeinspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und Glaskeramikkochfeld als Induktionsherd nebst Wrasenabzug sowie die üblichen Elektrogeräte und vermtl. ausreichenden Schrankraum in Ober- und Unterschränken u.a. mit Glasvitrinen bzw. Schubfachauszügen und Türflügeln mit geschmacksneutral folierten Frontflächen (vermtl. weiß) auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen als Kupfer-, Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzo-gen.

Nebengebäude:

Der erweiterte sogen. Pavillon weist vermtl. einen ungeteilten Großraum mit wohnraumgleichem Ausbau nebst Holzrahmentür mit halbhoher Holzfüllung und Isolierglasausschnitt sowie Holz-Isolierglasfenstern, Frischwasseranschluss und Abwasserleitungen vermtl. mit Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation sowie ggf. einen Gas-Anschluss mit Heiztherme und Plattenheizkörpern oder mindestens einen Kaminofen o.ä. mit über Dach aufgehendem Schornsteinkopf auf.

Elektroanschlüsse u.a. für das Schwimmbecken-Equipment sind nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

Zusätzlich weist das Nebengebäude eine Parabolantenne für Satellitenempfang, an den Gebäudefronten wandverwahrte Kandelaber-Leuchten und Halogenstrahler ggf. mit Steuerung über Bewegungsmelder auf. Rauchwarnmelder sind ggf. gleichfalls vorhanden.

Das weitere Nebengebäude als massiv errichtete Grillküche weist nach örtlichem Eindruck keine Türzugänge oder Fenster auf, sondern ist an zwei Gebäudefronten offen bzw. in der östlichen Gebäudeecke lediglich mit einem Sichtmauerwerkspfeiler versehen. Die geschlossenen Wandumfassungen an den zum rechten und zum rückwärtigen Naschbargrundstück orientierten Gebäudefronten weisen massive Arbeits- und Ablageflächen sowie Wandnischen als Kammern oder weitere Ablagebereiche sowie einen gemauerten Backofen bzw. eine unter einem Gewölbe eingebaute offene Kaminfeuerstelle mit Grill etc. und anbindendem Fuchs nebst Rauchgaszug mit über Dach aufgehendem Schornsteinkopf auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich nach Bauakte mit ca. 816,692 m³ für den Gebäudestamm des freistehenden Einfamilienhauses zzgl. 81,544 m³ für den 1-geschossigen Anbautrakt gemäß Nachtrag Nr. 2015/6124 vom 14.01.2016 zur Baugenehmigung Nr. 2011/7787 vom 10.05.2012 (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF ergibt sich nach Bauakte mit ca. 307,50 m² für den Gebäudestamm des freistehenden Einfamilienhauses zzgl. 32,63 m² für den 1-geschossigen Anbautrakt gemäß Nachtrag Nr. 2015/6124 vom 14.01.2016 zur Baugenehmigung Nr. 2011/7787 vom 10.05.2012 respektive zusammen mit ca. 340,13 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Das Terrain des Grundstücks ist im Wesentlichen plan bzw. weist zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ein geringes Gefälle auf (s.o.).



Abweichend von der Ausweisung im amtlichen Lageplan des Vermessungsingenieurs Peter Pa-teisat beträgt der Höhenunterschied zwischen dem Straßenraum und dem Vorgarten nicht le-diglich ca. 0,25 m, sondern im Bereich der Hauszuwegungspforte 2 Steigungen mit ca. 35 cm Höhendifferenz im Bereich einer Differenztreppe nach unten.

Die PKW-Zufahrt ist leicht abgesenkt und insoweit schwellenlos zum Vorgartenbereich. Die Ga-rage ist als solche nicht nutzbar, da sich unmittelbar vor der Garage eine höhere Schwelle von mindestens 20 cm Höhe in den Bereich einer Absenkung vor den nach außen aufschlagenden Torflügeln befindet.

Der gesamte Vorgartenbereich stellt sich als mit Bruchsteinplattierung versiegelte Zuwegungs-, Zufahrts-, Stellplatz- und Rangierfläche dar. Vegetationsbesatz ist ausgesprochen spärlich in einzelnen Randbeeten vorhanden. Allerdings befinden sich mehrere Löwenskulpturen vor der Hauseingangspodestfläche.

Im rechten Bauwich setzt sich die Bruchsteinplattierung als Zuwegungsfläche bis in den rück-wärtigen Garten fort und befindet sich nach Sachlage auch unterhalb der angehobenen hölzer-nen Podestfläche mit darin belegenem Schwimmbecken und der Nebengebäude - die Podest-fläche selbst weist vermtl. eine Kunststoff-Dielung in Bangkirai-Holzdekor auf. Das Schwimm-becken ist vermtl. betoniert oder als Stahlbecken in den Boden eingesenkt worden. Das Becken weist eine vermtl. manuell betriebene aufrollbare Folien-Abdeckung auf.

Im Bereich des Schwimmbeckens sind weitere Löwen-Skulpturen vorhanden. Vor der linken Grundstücksgrenze befindet sich auf Höhe des Schwimmbeckens eine Schwallbrause.

Zwischen der vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene Schwimmbecken-Podest-fläche mit Nebengebäuden und der Gartenterrasse der vor dem Gebäudestamm belegenen Restfläche des Gartens sind die Freiflächen mit geräumigen Zuwegungsflächen aus Bruch-steinplattierung weitgehend versiegelt. Restflächen sind als Beetflächen mit weißer Marmor-Zierkies-schüttung nebst daraus vereinzelt aufgehenden Pflanzen als Zierbäume oder schwächtigen Sträuchern vorhanden. Nur eine kleine Teilfläche des Gartens weist eine Rasen-fläche auf.

Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind weitgehend mit einem kniehohen Mauerwerks- oder Betonsockel nebst Buntsteinputz und Beton-Kopfplattenabdeckung nebst hierauf aufgesattel-tem historisierendem Stahlgitterzaun mit Anstrich (schwarz) und auf den Rechteckpfosten auf-gesattelten Kadelaber-Leuchten auf.

In der straßenseitigen Grundstücksfront ist der Sockel zur Vorgartenfläche als Stützwand mit Buntsteinputz und zum Straßenraum ebenerdiger Kopfplatten-Abdeckung aus Beton mit hierauf aufgesattelttem Stahlgitterzaun nebst Kadelaber-Leuchten auf den Rechteckpfosten zwischen den historisierenden Stahlgittergefachen ausgeführt.

Die Vorgartenfläche ist nach Sachlage für mindestens 2 ungedeckte PKW-Stellplätze nebst er-forderlicher Rangierfläche ausreichend.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) mit aufstehendem freistehendem 2½-geschossigem nicht unterkellertem Einfamilienhaus als 1 Wohneinheit nebst 1-geschossigem Anbau als nominelle Garage mit Nut-zung als Hauwirtschafts- und Haustechniktrakt.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers nicht vor.



Die anrechenbare Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der Ausweisung einer Wohnflächenberechnung und modifizierter Geschosspläne zum Nachtrag Nr. 2015/6124 vom 14.01.2016 zur Baugenehmigung Nr. 2011/7787 vom 10.05.2012 mit insgesamt ca. 212,33 m² unter Berücksichtigung der Freisitzflächen mit gedeckter Gartenterrasse sowie den beiden Balkonterrassen im Obergeschoss mit Ansatz lediglich von $\frac{1}{4}$ der diesbzgl. Grundflächen gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin - die auf dem 1-geschossigen Anbau belegene Dachterrasse mit einer Grundfläche von 20,96 m² respektive dem Viertel hiervon mit 5,24 m² ist nach diesseitiger Auffassung aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit unmittelbar aus dem hier betroffenen Wohngebäude und der baurechtlich fehlenden Genehmigung zur Errichtung der Dachterrasse unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Nachbarbebauung nicht als anrechenbare Wohnfläche in Ansatz zu bringen.

Von der anrechenbaren Gesamtwohnfläche entfallen insoweit auf das Erdgeschoss ca. 84,64 m² (ohne Ansatz der Nebenflächen im 1-geschossigen Anbau), auf das Obergeschoss ca. 98,41 m² und auf das Dachgeschoss ca. 29,28 m².

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

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 290,97 m² (ohne 32,63 m² für den 1-geschossigen Anbau) ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) mit $290,97 \text{ m}^2 \times 81 \% = 235,69 \text{ m}^2$ - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. 212,33 m² liegt insoweit ca. 9,9 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 11,0 % über der sich aus den Planvorlagen bzw. der ergebenden Wohnfläche.

Die durch den Unterzeichneten aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche ist der Größenordnung nach noch als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen - die Abweichung liegt im Rahmen der nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Wohnflächenabweichungen.

Die im 1-geschossigen Anbau belegene Nebenfläche quasi als Kellerersatzfläche beträgt ca. 23,30 m²

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden durch den Grundstückseigentümer selbst zusammen mit seiner Familie eigen genutzt - ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 2001 bis 2020 (hier: Baujahr 2015) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 17,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neu-



bauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

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

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

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

In Ansehung des nach Sachlage vorliegenden zeitgerechten und insgesamt für das Baujahr durchschnittlichen bis vermtl. überdurchschnittlichen Ausbaustandards mit Badezimmer mit Dusche und runder Wanne ggf. als Whirlpool sowie separater Gäste-Toilette jeweils mit modernen Objekten und Armaturen, Fußbodenheizung in den Wohngeschossen und Konvektoren in den technischen Nebenräumen bzw. vermtl. zusätzlichem Handtuchwärmer im Badezimmer mit allerdings noch bestehender Versorgung über fossile Primärenergie ohne regenerative Energie als Geothermie mit Erdwärmepumpe bei hier noch vorhandener Gas-Kombitherme bzw. Gas-Heizkessel nebst zentraler Warmwasserbereitung zzgl. separatem Rauchgaszug für einen Kaminofen o.ä. für feste Brennstoffe (Holzscheite) und Ausführung als konventioneller Mauerwerksbau aus Porenbeton-Plansteinen mit Fertigstellung im Jahre 2015 und einem modernen teilweise einem stark individuellen Geschmackempfinden unterliegenden entsprechenden Ausbau bzgl. des Dekors der Raumdekorationen mit Fliesen, Feinsteinzeug- oder Natursteinplattierung sowie ggf. der Objektausstattungen, der Küchenausstattungen und insbesondere auch der Zierate an den Fassaden bzw. den Brüstungen und unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit vergleichsweise guter Energieeffizienz und moderner Elektroausstattung u.a. mit elektrisch betriebenen Rollladen- und Toranlagen, einer Vielzahl an Außenleuchten und Video-Überwachung der Hauseingänge, 2 Klimaanlage und 2 Parabolantennen aber bisher fehlender Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und einer Photovoltaikanlage etc. bei einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 212,33 m² unter Berücksichtigung der anrechenbaren Freisitzflächen bei 6 Zimmern (incl. beider Dachstudios) im Wohn-/Esszimmer offener Küche, Diele nebst Galerie zum Treppenloch im Obergeschoss, Badezimmer (OG), Gäste-Toilette (EG), gedeckte Gartenterrasse und 2 Balkonterrassen im Obergeschoss mit teilweise wohnraumgleich ausgebauten und beheiztem Nebentrakt als Keller-Ersatzräume mit Lagerraum ohne Eignung als Garage mit Zugang auch aus dem Wohn-/Esszimbereich und unmittelbar aus dem Vorgartenbereich, innenliegendem Hauswirtschaftsraum als sogen. Durchgangsraum und Hausanschlussraum u.a. als Heizzentrale mit Zugang auch aus dem Freien im Bereich des rückwärtigen Gartens, der Verfügbarkeit von 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen im Bereich der durchweg mit Bruchsteinplattierung versiegeltem Vorgartenfläche und der Verfügbarkeit eines Schwimmbekens nebst Equipment sowie der rückwärtigen Nebengebäude mit massiv errichteter Grillküche trotz diesbzgl. überwiegend fehlender Baugenehmigung und ggf. bestehendem Rückbauerfordernis insbesondere aufgrund des extremen Versiegelungsgrades der Grundstücksfläche ist auch unter Berücksichtigung der zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur mit ausreichender fußläufiger Versorgungslage



bei einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen Wohnlage in einem überwiegend ruhigen Einfamilienhausquartier mit überwiegend einfacher Bebauung und erst teilweise bereits neuerer Bebauung in einer allerdings dezentralen Stadtlage in der Metropole bei gegenwärtiger Marktlage nach diesseitiger Auffassung eine Miethöhe von rd. 13,00 €/m² Wfl. als marktgerecht zu berücksichtigen. Hierin ist die Verfügbarkeit der wohnraumgleich ausgebauten Räume im 1-geschossigen Anbau als ehemals projektierte Grenzgarage berücksichtigt.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 60,00 €/Monat und für einen Carport von 45,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für die beiden auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplätze ist ein Mietansatz von insgesamt 60,00 € in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

212,33 m² Wfl. x 13,00 €/m²/Wfl.= 2.760,29 €/Monat

PKW-Stellplätze (ungedeckt)

2 Stpl. x 30,00 €/Stpl.

= $\frac{60,00 \text{ €/Monat}}{2.820,29 \text{ €/Monat}}$

Gesamtertrag

2.820,29 €/Monat

[\approx 13,28 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

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

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

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

Verwaltungskosten

1 x E/ZFH x 339,00 €/a

=

339,00 €/a

Instandhaltungskosten

Wohngebäude



$$13,20 \text{ €/m}^2 \times 212,33 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 2.802,76 \text{ €/a}$$

$$\text{PKW-Stellplätze (ungedeckt)} \\ 100,00 \text{ €/Stpl.} \times 2 \times \frac{1}{2} \text{ Stpl.} = 100,00 \text{ €/a}$$

$$\text{Mietausfallwagnis} \\ 33.843,48 \text{ €} \times 2 \% = \frac{676,87 \text{ €/a}}{3.918,63 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,6 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 13,28 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 212,33 m² Wfl. insgesamt anrechenbarer Wohnfläche entsprechend rd. 1,54 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes und der separaten Nebengebäude etc. lediglich sehr eingeschränkt wie folgt festgestellt werden:

- Die Freiflächen des Grundstücks sind in unzulässiger Weise überproportional versiegelt.
- Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil sind bauliche Anlagen u.a. als Podesteinfassung des Schwimbeckens und eine veränderte Ausführung eines bauaufsichtlich genehmigten Pavillons nebst späterer baulicher Erweiterung sowie die Errichtung eines bauaufsichtlich ungenehmigten weiteren Nebengebäudes als massive Grillküche mit ggf. bestehendem Rückbauerfordernis vorhanden.
- Zusätzlich weist der rückwärtige Grundstücksteil eine sich über die gesamte Grundstücksbreite erstreckende bauliche Anlage als ca. 30 cm hoch über Gelände aufgehende Podestfläche mit hierdurch bestehender komplexer Versiegelung des Bodens auf, womit nach diesseitiger Auffassung ein weiterer Rückbauaufwand besteht.
- Die auf dem Dach des 1-geschossigen Anbaus belegene Dachterrasse ist nach der im Bauaktenarchiv vorliegenden Bauakte bauaufsichtlich nicht genehmigt. Eine Dachterrasse ergibt sich aus dem Planvorlagen als Nachtrag Nr. 2015/6124 vom 14.01.2016 zur Baugenehmigung Nr. 2011/7787 vom 10.05.2012 nicht - tatsächlich liegt aufgrund der Dachterrasse der Grenzbebauung zu dem linken Nachbargrundstück eine Verletzung von Nachbarschaftsrechten vor.
- Ein Schornsteinfegerausstieg zu dem in der rechten Dachfläche des Gebäudestamms aufgehenden Schornsteinkopf fehlt.
- Im linken Bauwich sind im Bereich von einer Parabolantenne und einem an der Außenwand verwahrten Klimagerät etliche wild verlaufende Elektrokabel zu verzeichnen, die sachgerecht zu verwahren sind.
- Die nominelle Garage des 1-geschossigen Anbaus im linken Bauwich ist als Garage nicht nutzbar, da unmittelbar davor eine hohe Schwelle vorhanden ist - eine sachgerechte Rampenzufahrt wurde nicht realisiert.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Dritten sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Ein Wärmedämmverbundsystem ist bei hiervorliegenden Außenwandumfassungen zur Reduzierung des Heizenergieverbrauchs ggf. in Betracht zu ziehen.
- Eine energetische Verbesserung bzgl. des Primärenergieverbrauchs durch Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie mit Einbau



von Solarpaneelen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung über Solarthermie dürfte geboten sein.

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

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

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „gut“ (s.o.) ein etwa im Niveau der Hälfte des Rahmenwertes der



durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 50.000,00 € respektive rd. 235,00 €/m² Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 212,33 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus dürfte aber eine vergleichsweise gute Energieeffizienz aufweisen (s.o.).

Tatsächlich haben sich allerdings die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind. Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

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



er ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 9 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2015) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt gutem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 70 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 9 Jahren und gutem Bauzustand mit gleichfalls 70 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse von 8 bis 12 Jahre) noch rd. 70 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 2015 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 10 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2014.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2015 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 71 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 1120) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden durch den Grundstückseigentümer selbst zusammen mit seiner Familie eigengenutzt.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Eigentümer als Besitzer des Grundstücks selbst.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus um ein vermtl. zeitgerecht ausgestattetes freistehendes 2½-geschossiges nicht unterkellertes Einfamilienhaus aus dem Jahre 2015 nebst 1-geschossigem Anbau mit nomineller Garage, aber nach Sachlage durchgehender Nutzung mit Keller-Ersatzräumen u.a. als Lagerraum, Hauswirtschaftsraum und Haustechnik- bzw. -anschlussraum und Heizzentrale und anstelle der Garagenutzung nunmehr 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem mit 689 m² durchschnittlich großen Grundstück (Flurstück 1120) mit weitgehend versiegelter Freifläche und teilweise ohne Genehmigung errichteten Nebengebäuden vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze und eines großflächigen Schwimbeckens mit angehobener geräumiger Terrassenanlage um das Becken und die Nebengebäude über die volle Breite des Grundstücks.

Das 2½-geschossige Einfamilienhaus ist in massiver Ausführung aus Poroton-Mauerwerk o.ä. in den Wohngeschossen nebst Porotonputz (o.ä.) ohne Wärmedämmverbundsystem und Massivdecken aus Stahlbeton über dem Erd- und Obergeschoss ausgeführt - das Dachgeschoss reicht bis unter den First des Gebädestamms. Das Dach ist als Satteldach zimmermannsmäßig abgebunden und nach Sachlage zu Wohnzwecken ausgebaut. Die Pyramidendächer an den Ecken des Gebädestamms sind gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden, aber vermtl. überhöhter Raumteil der im Obergeschoss belegenen Räume. Die Architektur des Gebäudes ist speziell und dürfte in Ansehung der Türmchen und der üppigen Edelstahl-Zierate nicht das allgemeine Geschmacksempfinden potentieller Erwerber treffen. Die Gestaltung weicht



deutlich von lagetypischen Gebäudegestaltungen ab und wirkt abgehoben bzw. für das bauliche Umfeld zu aufwendig.

Der im linken Bauwich belegene Anbau als ehemals projektierte Grenzgarage mit Umwidmung zu technischen Nebenräumen und einer tatsächlich nicht nutzbaren Kleinstgarage durch Nachtrag zur ursprünglichen Baugenehmigung weist geringere Wandstärken und lediglich eine Holzbalkendecke mit allerdings darüber hergestellter Dachterrasse ohne diesbzgl. bauaufsichtliche Genehmigung auf.

Das Gebäude weist einen vermtl. zeitgerechten Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Edelstahl-Abgassystem vor der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront mit hoch über die Traufe aufgehendem Schornstein auf. Zusätzlich ist nach Sachlage ein massiver Rauchgasschornstein für einen Kaminofen bzw. eine Kaminfeuerstelle vorhanden.

Es sind zeitgerecht verbaute Kunststoff-Isolierglasfenster sowie eine Hauseingangstür bzw. ein Doppelflügeltor zum 1-geschossigen Anbau vermtl. in einbruchshemmender Ausführung vorhanden - Rollladenanlagen sind im Erd- und teilweise im Obergeschoss vorhanden und vermtl. elektrisch zu bedienen.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Gäste-Toilette vorhanden. Eine Einbauküchenausstattung ist nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

In der aufwendigen Einfriedung mit etlichen Kandelaber-Leuchten weist die straßenseitige Front ein elektrisch zu bedienendes Hofrolltor und eine separate Pforte mit Klingel- bzw. Türöffner- und Gegensprechanlage sowie Videopoter etc. auf.

Das Gebäude weist einen Grundrisszuschnitt mit 4 Zimmern und 2 Dachstudios mit teilweise nachteiligem Zuschnitt des Grundrisses u.a. im Erdgeschoss ohne Windfang, offener Küche zum Wohn-/Essbereich und zentral dazwischen belegener offener Treppe in das Obergeschoss bei einer Gesamtwohnfläche von ca. 212,33 m² (incl. der anrechenbaren Freisitzflächen) auf. Die technischen Nebenräume des im linken Bauwich belegenen 1-geschossigen Anbaus weisen eine Fläche von ca. 23,30 m² auf.

Das Gebäude ist an die kommunalen medialen Anschlussleitungen der jeweiligen Versorgungsträger angeschlossen. Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße, deren Ausbau nach örtlichem Eindruck bisher nicht abgeschlossen ist, für den allerdings keine Erschließungskostenbeiträge mehr erhoben werden können.

Die Lage ist nach örtlichem Eindruck überwiegend ruhig. Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind auch in Ansehung der dezentralen Stadtlage ausreichend.

Bei dem Quartier handelt es sich gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine einfache Wohnlage, die diesseitig auch bzgl. des baulichen Umfeldes als einfach einzustufen ist.

- **Unterhaltung:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses und der Freiflächen des Wohngrundstücks wirken in Ansehung des geringen Baualters von erst 9 Jahren des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude weitgehend gut gepflegt.

Fertigstellungsdefizite im Außenbereich und relevante Instandsetzungserfordernisse an dem Wohngebäude oder den Nebengebäuden auf dem Grundstück konnten anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Allerdings war durch den Grundstückseigentümer eine Innenbesichtigung der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude verwehrt worden, so dass diesbzgl. Feststellungen durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden



konnten. Insoweit waren durch den Unterzeichneten Annahmen über den Ausbauzustand und Erhaltungszustand zu treffen.

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

Diesseitig wird allenfalls von dem Erfordernis einer Sanierung der Raumdekorationen im Zuge turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen. Zusätzlich sind ggf. Rückbaumaßnahmen bzgl. der bauaufsichtlich nicht genehmigten Nebengebäude und baulichen Anlagen vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze und bzgl. des erheblichen Versiegelungsgrades des Grundstücks und der auf dem 1-geschossigen Anbau belegenen Dachterrasse im linken Bauwuch als Grenzbebauung erforderlich.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand mit Nutzung als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren der ideale Wert des Grundstücks im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungs- und Rückbauaufwand 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 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 23. Januar 2024 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, OG, DG und Schnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Nachtrag Nr. 2015/6124 vom 14.01.2016 zur Baugenehmigung Nr. 2011/7787 vom 10.05.2012
- amtlicher Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Christian Heller und Peter Pateisat vom 29.06.2055 zur Baugenehmigung Nr. 2015/6125 vom 22.09.2015 zur Errichtung eines Garten-Pavillons mit einer Grundfläche von 3,01 m x 3,01 m zzgl. einer gedeckten Terrassenfläche (Veranda) von 3,01 m x 0,95 m
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 01.01.2023 zur Verfügung gestellt.



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

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

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

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

2. Bodenwert

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

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Das Grundstück Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 640,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von gleichfalls 640,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben,



nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist allerdings nach Ermittlungen des Gutachterausschusses nicht zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit gleichfalls rd. 640,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung bzw. geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 1120) mit einer Fläche von 689 m² ergibt sich hier nach wie folgt:

689,00 m ² x 640,00 €/m ²	=	440.960,00 €
	rd.	441.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von gleichfalls 640,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude nebst 1-geschossigem Anbau ohne Abschläge mit:

689,00 m ² x 640,00 €/m ²	=	440.960,00 €
	rd.	441.000,00 €

3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

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

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwert-



faktoren 2022 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 30.06.2022) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod./Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND \neq 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 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung



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

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

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.31 (NHK 2010) (nicht unterkellertes 2½-geschos- siges freistehendes Einfamilien- haus mit voll ausgebautem Dach- raum)	720 €	800 €	920 €	1.105 €	1.385 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.105 €/m ² BGF =	254,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.105 €/m ² BGF =	165,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.105 €/m ² BGF =	121,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.105 €/m ² BGF =	121,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.105 €/m ² BGF =	121,55 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.105 €/m ² BGF =	55,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.105 €/m ² BGF =	99,45 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.105 €/m ² BGF =	99,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.105 €/m ² BGF =	<u>66,30 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe)

1.105,00 €/m² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses ohne Berücksichtigung eines Spitzbodens ohne ggf. zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.31 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.



Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige nicht unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach 1.105,00 €/m² ./ 5 % = 1.049,75 €/m² Brutto-Grundfläche.

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

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.31) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$340,13 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.049,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 357.051,46 \text{ €}$$

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

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$357.051,46 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 583.386,38 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe 8 - 12 Jahre - hier 9 Jahre bei Baujahr 2015) und gutem baulichen Zustand mit rd. 70 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 9 Jahren bzw. dem Baujahr 2015 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 70 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter



Einfamilienhausgrundstück Obersteiner Weg 24 in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)

von rd. 9 Jahren bzw. dem Baujahr 2015 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei gutem Bauzustand noch mit rd. 70 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 $(80 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 12,5 \%$ (linear) in Ansatz zu bringen.

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

583.386,38 € - 12,5 %	=	510.463,09 €
zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 1120) mit Richtwertansatz zum 01.01.2022 689,00 m ² x 640,00 €/m ² (s.o.)		<u>440.960,00 €</u> 951.423,09 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Pankow, Spandau, Zehlendorf und Hohenschönhausen (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,21 und bei einem Grundstückssachwert von 950.000,00 € mit 1,17 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 951.423,09 € extrapoliert mit

	1,170
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
zzgl. Zuschlag für Baujahresgruppen von 2010 bis 2017:	+ 0,073
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit gutem/normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
abzgl. Abschlag für einfache stadträumliche Wohnlage:	- 0,037
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	<u>0,000</u>
	1,206

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

951.423,09 € x 1,206	=	1.147.416,20 €
----------------------	---	----------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des gartenseitig gedeckten Terrassenvorbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Pavillons in Höhe von 3.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Schwimmbekenanlage nebst Equipment u.a. mit Pool-Reinigungsroboter in Höhe von zusammen rd. 15.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Markanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Be-



rücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 49.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungs- und Rückbauaufwand bzgl. der bauaufsichtlich nicht genehmigten Nebengebäude und der überproportional versiegelten Freiflächen in Höhe von rd. 50.000,00 €: rd. 1.147.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des gartenseitig gedeckten Terrassenvorbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes des Pavillons in Höhe von rd. 3.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der Schwimmbekkenanlage nebst Equipment u.a. mit Pool-Reinigungsroboter in Höhe von zusammen rd. 15.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 49.000,00 € und bzgl. des Instandsetzungs- und Rückbauaufwands in Höhe von rd. 50.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 1.147.000,00 € + 5.000,00 € + 3.000,00 € + 15.000,00 € + 49.000,00 € ./ 50.000,00 € = 1.169.000,00 € bzw. rd. 1.170.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 1120) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.
Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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

anrechenbare Wohnfläche		
212,33 m ² x 13,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	33.123,48 €
ungedeckte PKW-Stellplätze		
2 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>720,00 €</u>
		33.843,48 €

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. 11,6 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,54 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		33.843,48 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.925,84 €</u>
Reinertrag:		29.917,64 €



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

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

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

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

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 689 m² auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes aus dem Jahre 2015 als freistehendes 2½-geschossiges Einfamilienhaus in konventioneller Mauerwerksbauweise aus Porenbeton-Planblocks bzw. Porotonmauerwerk o.ä. allerdings ohne Wärmedämmverbundsystem und ohne Unterkellerung, aber massiven Stahlbetondecken sowie zimmermannsmäßig errichtetem Satteldach über dem Gebäudestamm mit Ausbau zu Wohnzwecken sowie Pyramidendächern über den 4 Ecktürmchen des Wohngebäudes und flach geneigtem Pultdach über einem 1-geschossigen Anbau als ehemals projektierte Grenzgarage mit nunmehr vorhandenen Kellerersatzräumen und aufgesattelter Dachterrasse sowie vermtl. insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard (anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich) und ca. 212,33 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. Freisitzflächen sowie ca. 23,30 m² Nebenflächen als Lagerraum, Hauswirtschaftsraum und Technik- bzw. Hausanschlussraum u.a. als Heizzentrale sowie nur eingeschränkt zweckmäßiger Grundrisskonfiguration mit Erdgeschosses als offener Wohnbereich mit Küche, Kaminfeuerstelle und Essplatzbereich sowie zentralem Treppenaufgang in das Obergeschoss mit verbundenem Luftraum bis in das Dachgeschoss und lediglich separater Gästetoilette als abgeschlossenem Raum sowie Verfügbarkeit von 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen im vollständig versiegeltem Vorgartenbereich allerdings ohne Verfügbarkeit einer Garage sowie auch in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen einfachen Wohnlage im Bereich auch eines nur einfachen Wohnumfeldes mit hier betroffenem villenartigem Einfamilienhaus als gebietsfremde Architektur mit 4 Ecktürmchen und einem üblichen Geschmacksempfinden entgegenstehendem Erscheinungsbild mit blankpolierter Edelstahl-Zierate an allen Fenstern und Brüstungen bei Verfügbarkeit sämtlicher medialen Hauanschlüsse an einer öffentlichen allerdings nicht abschließend fertiggestellten Straße bei insgesamt vorliegender ausreichender Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings dezentraler Stadtlage mit zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei insgesamt gutem Bauzustand gemäß GAA-Modell und vorliegendem Gebäudealter von erst 9 Jahren sowie des markt-



üblichen Mietansatzes für die Wohnfläche nach Fertigstellung erforderlicher Instandsetzungs- und Rückbaumaßnahmen gemäß BGB sowie unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszinssatz von 1,75 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		29.917,64 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
440.960,00 € x 1,75 %	./.	<u>7.716,80 €</u>
		22.200,84 €

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 9 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2015) und Bauzustandsnote „gut“ (nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungs- und Rückbaumaßnahmen s.o.) noch 70 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren mit 40,18.

22.200,84 € x 40,18	=	892.029,63 €
	rd.	892.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		892.000,00 €
Bodenwert:		<u>441.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		1.333.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen des Instandsetzungs- und Rückbauaufwands:	rd.	./.	<u>50.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:			1.283.000,00 €
	rd.		1.280.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) nebst aufstehendem Einfamilienhaus sind hier der vorläu-



fige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Sachwert (ohne Berücksichtigung eines evtl. Instandsetzungsaufwands o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis trotz der für die Art und den Charakter des Gebäudes zu einfachen Wohnlage und des stark individuellen Baustils etc. mindestens realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 1.147.000,00 € um rd. 10 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.147.000,00 € + 10 % = 1.261.700,00 € bzw. rd. 1.262.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 72.000,00 € respektive zusammen rd. 1.334.000,00 € (ohne Instandsetzungs- und Rückbauaufwand) liegt insoweit mit ca. 0,1 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.333.000,00 € (ohne Instandsetzungs- und Rückbauaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 1.262.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.945,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 212,33 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. der Freisitzflächen sowie rd. 3.900,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 323,60 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 37,3-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 33.843,48 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1991 bis 2018 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 791 m² bzw. i.M. 556 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 110 m² bis 223 m² bzw. i.M. 163 m² in einer Spanne von 3.042,00 €/m² wGF bis 5.857,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.393,000 €/m² wGF, wobei insgesamt 134 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Weißensee liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.088,00 €/m² Wfl. bis 6.712,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.805,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einer Spanne von 400.000,00 € (rd. 2.860,00 €/m² Wfl.) bis 590.000,00 € (rd. 4.215,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 495.000,00 € (rd. 3.535,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei



450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 28,2 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 11,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2018 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche incl. Freisitzflächen von ca. 212,33 m² Wfl. ca. 23,7 % über dem Mittelwert bzw. ca. 11,4 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche incl. Freisitzflächen von ca. 212,33 m² Wfl. ca. 41,0 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10. 2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10. 2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche incl. Freisitzflächen von ca. 212,33 m² ca. 84,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des gartenseitig gedeckten Terrassenvorbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, des Zeitwertes Pavillons in Höhe von rd. 3.000,00 €, des Zeitwertes der Schwimmbeckenanlage nebst Equipment u.a. mit Pool-Reinigungsroboter in Höhe von zusammen rd. 15.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 49.000,00 € sowie der Minderung aufgrund des Instandsetzungs- und Rückbauaufwands in Höhe von rd. 50.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

$1.262.000,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €} + 3.000,00 \text{ €} + 15.000,00 \text{ €} + 49.000,00 \text{ €} \cdot / \cdot 50.000,00 \text{ €} =$
 $1.284.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 1.280.000,00 €.



Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.955,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 323,60 m² wGF bzw. rd. 6.030,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 212,33 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. Freisitzflächen sowie das 37,8-fache des markt-fähigen Jahresrohretrags bei Ansatz von 33.843,48 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Obersteiner Weg 24 (Flurstück 1120) in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 23. Januar 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.280.000,00 €

=====

(i.W. eine Million zweihundertachtzigtausend Euro)

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

Nachrichtlich:

Die in Abt. II Nr. 1 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Reichshauptstadt Berlin bezieht sich nach Sachlage auf Baubeschränkungen im Bereich des hier betroffenen Grundstücks - diesbzgl. Baubeschränkungen sind aufgrund des geltenden Baurechts bereits obsolet.

Für das hier betroffene Grundstück sind bauliche Veränderungen im gegenwärtigen Bestand nicht zu erwarten. Insoweit stellt sich die verzeichnete Dienstbarkeit für das hier betroffene Grundstück als wertneutral dar.

Die in Abt. II Nr. 2 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Reichshauptstadt Berlin bezieht sich nach Sachlage auf die Nutzung eines zur Herstellung einer von Anlagen, insbesondere von Zäunen, freizuhalten Böschung als Schutzstreifen bei Einregulierung des Höhenniveaus der das Grundstück anbindenden Straße „Obersteiner Weg“ mit der Auflage, die Böschung seitens des jeweiligen Grundstückseigentümers zu unterhalten.

Eine Inanspruchnahme von Teilen der Straßenfront des hier betroffenen Grundstücks ist auf nicht absehbare Zeit nach gegenwärtigem Stand der kommunalen Planung nach Sachlage nicht geplant oder vorgesehen.

Nach Mitteilung des Straßen- und Grünflächenamtes Pankow vom 12.12.2023 (s.o.) sind Erschließungskostenbeiträge weder geschuldet noch können diese zulasten des hier betroffenen Grundstücks gefordert werden.

Tatsächlich liegen die auf der süd-westlichen Straßenseite des Obersteiner Wegs belegenen Grundstücke gegenüber dem Höhenniveau der Straße partiell geringfügig tiefer, so dass zur anbindenden Straße ein Höhengsprung von ca. 0,35 m vorliegt. Das höher anstehende Terrain des Straßenlandes wird von den anbindenden Grundstücken bzw. dem hier betroffenen Grund-



stück aus durch eine gemauerte oder betonierte Stützwand gehalten, auf die eine straßenseitige Einfriedung aufgesattelt ist.

Eine Böschung liegt bisher weder zu dem hier betroffenen Grundstück noch zu den weiteren Grundstücken auf der süd-westlichen Straßenseite vor und ist bei Ausbau von Quartierstraßen in dem Gebiet auch nicht lagetypisch. Tatsächlich sind benachbarte Grundstücke ähnlich dem hier betroffenen Grundstück zur Straße hin mit Füllboden aufgefüttert worden, so dass ein nennenswerter Höhenunterschied zur Straße nicht mehr besteht.

In Ansehung der sich seit der Eintragung im Jahre 1944 offensichtlich weitgehend verändert habenden Verhältnisse sowie der nach Sachlage fehlenden Absicht seitens der Kommune u.a. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens Bau- oder Straßenfluchtlinien zu definieren, ist eine Veränderung der Straße u.a. mit Inanspruchnahme eines Teils des hier betroffenen Grundstücks als Böschung nach diesseitiger Auffassung auf nicht absehbare Zeit nicht in Betracht zu ziehen.

Nach Mitteilung des Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 15.12.2023 ist ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

Nach diesseitiger Auffassung ist die in Abt. II Nr. 2 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Reichshauptstadt Berlin, Verwaltungsbezirk Weißensee, bzw. des Landes Berlin, Stadtbezirk Pankow, in Ansehung heutzutage geltender Planungsregularien des Stadtplanungsrechts sowie des Straßen- und Wegerechts mit der Qualität einer Bau- und Nutzungsbeschränkung obsolet.

Für das hier betroffene Grundstück sind bauliche Veränderungen im gegenwärtigen Bestand über ein evtl. bestehendes Rückbauerfordernis aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Vorgartenbereich und im Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile sowie der nach Sachlage ohne bauaufsichtliche Genehmigung errichteten Nebengebäude hinaus nicht zu erwarten.

Insoweit stellt sich die verzeichnete Dienstbarkeit für das hier betroffene Grundstück zum Bewertungsstichtag und darüber hinaus auf nicht absehbare Zeit und insoweit grundsätzlich als wertneutral dar.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

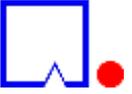
Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 03.01.2024 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.



Zu b)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 1120) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden durch den Grundstückseigentümer selbst zusammen mit seiner Familie eigengenutzt.

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

Zu c)

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden - eine Innenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses bzw. der weiteren Nebengebäude wurde allerdings anlässlich des Ortstermins seitens des Grundstückseigentümers verwehrt, so dass Feststellungen innerhalb der Gebäude durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten.

Zu d)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus war allerdings anlässlich des angesetzten Ortstermins nicht zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten keine Feststellungen innerhalb der Gebäude getroffen werden konnten.

Das Einfamilienhaus dürfte eine komplette Einbauküche mit den üblichen Elektrogeräten aufweisen, die vermtl. zeitgleich mit der Fertigstellung des Gebäudes bzw. dem Erstbezug Anfang 2015 neu eingebaut worden sind.

Bzgl. einer Schwimmbecken-Anlage dürfte das übliche Equipment u.a. mit Sandfilter, Skimmer-set, Poolroboter für Boden-, Wand- und Wasserlinienreinigung, Poolplanen-Aufrollsystem etc. vorhanden sein.

Ebenso dürfte es sich bei den 2 an den Fassaden verwahrten Klimageräten sowie bei den 2 Parabolantennen um wesentliche Bestandteile der Gebäudeausrüstung bzw. des Gebäudes handeln.

Zu e)

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

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

Zu f)

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses, der Nebengebäude und der Freiflächen des Wohngrundstücks u.a. mit Schwimmbecken ist aufgrund des geringen Baualters von erst 9 Jahren gut.

Allerdings besteht bzgl. des überproportional hohen Versiegelungsgrades der Freiflächen und der fehlenden Baugenehmigung für die Nebengebäude und die opulente Podestflächeneinfassung des Schwimmbeckens und der Nebengebäude als Terrasse sowie die Errichtung einer Terrasse auf dem Dach der 1-geschossigen Grenzbebauung im linken Bauwich des Wohngebäudes ggf. ein Rückbauerfordernis, was diesseitig zugrunde gelegt wird.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten



nicht vorgenommen werden nachdem der Grundstückseigentümer den Zutritt des Wohngebäudes bzw. auch der Nebengebäude auf dem Grundstück verweigert hatte.

Über den Ausbauzustand und Erhaltungszustand werden im vorliegenden Gutachten insoweit weitgehend Annahmen getroffen.

Bzgl. erforderlicher Instandsetzungen wird diesseitig allenfalls von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen - aufgrund des nach Sachlage bestehenden Rückbauerfordernisses wird diesseitig grob überschläglic für die Instandsetzungs- und Rückbaumaßnahmen von einem Kostenvolumen von rd. 50.000,00 € ausgegangen.

Zu g)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 11.12.2023 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

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

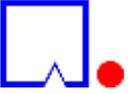
Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

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

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

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

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



Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow vom 18.12.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Obersteiner Weg“ erschlossen.

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

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

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

Die seitens des Unterzeichneten gleichfalls per Fax am 11.12.2023 angeforderten Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens nicht beigebracht werden.

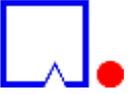
Aufgrund der nach Angabe des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 15.12.2023 fehlenden Absicht einen Beschluss zur Aufstellung und Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen, der nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen ist, dürften planerische Absichten zu erforderlichen Straßenlandabtretungen nicht bestehen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt vor.

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

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 19.01.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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



Zu h)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus sowie die Nebengebäude auf dem Grundstück waren allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

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

Berlin-Charlottenburg, den 26. März 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in den Obersteiner Weg nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Obersteiner Weg 24 aufstehenden Einfamilienhauses auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Obersteiner Weg nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Obersteiner Weg 24 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick aus dem Obersteiner Weg nach Süden auf die straßenseitige Giebelseite und die zum rechten Bauwich orientierte Traufseite des Einfamilienhauses mit Gebäudestamm und an dessen Ecken 2½-geschossig aufgehenden Ecktürmchen



Blick aus dem Obersteiner Weg nach Süden auf die straßenseitige Giebelseite und die zum rechten Bauwich orientierte Traufseite des Einfamilienhauses mit Gebäudestamm und an dessen Ecken 2½-geschossig aufgehenden Ecktürmchen



Blick aus dem Obersteiner Weg nach Süd-Westen auf die straßenseitige mit an den Gebäudestamm anbindenden 2½-geschossigen Ecktürmchen sowie 1-geschossiger Anbau im linken Bauwuch als ehemals vorgesehene Grenzgarage und nunmehr tatsächliche Erweiterung des Wohngebäudes



Blick aus dem Obersteiner Weg nach Westen auf die straßenseitige Giebelseite und die zum linken Bauwuch orientierte Traufseite des Einfamilienhauses mit Gebäudestamm und an dessen Ecken 2½-geschossig aufgehenden Ecktürmchen sowie 1-geschossiger Anbau



Blick aus dem Obersteiner Weg nach Westen mit Lage des auf dem Grundstück Obersteiner Weg 24 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick in den Obersteiner Weg nach Nord-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Obersteiner Weg 24 aufstehenden Einfamilienhauses auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



befestigter Randstreifen im Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück sowie dem links angrenzenden Nachbargrundstück im Vordergrund mit unmittelbar dahinter angrenzender Toranlage der Grundstücksauffahrt in den befestigte Vorgarten



Pforte mit 2 Differenzstufen von Straßenraum auf das Vorgartenniveau mit Versiegelung als befestigte Pflasterfläche und Klingel und Gegensprechanlage mit Briefkasten



Blick über die straßenseitige Einfriedung respektive die Toranlage in der Einfriedung auf das Doppelflügeltor in dem 1-geschossigen Anbau an das Wohngebäude mit technischen Nebenräumen anstelle der ursprünglich genehmigten Grenzgarage



gedeckter straßenseitiger Hauseingang des Einfamilienhauses mit hoch aufgehender Podestschwelle vor der Hauseingangsdoppelflügeltür und über dem Hauseingangsbereich belegener Balkonterrasse mit Zugang aus der im Obergeschoss belegenen Diele



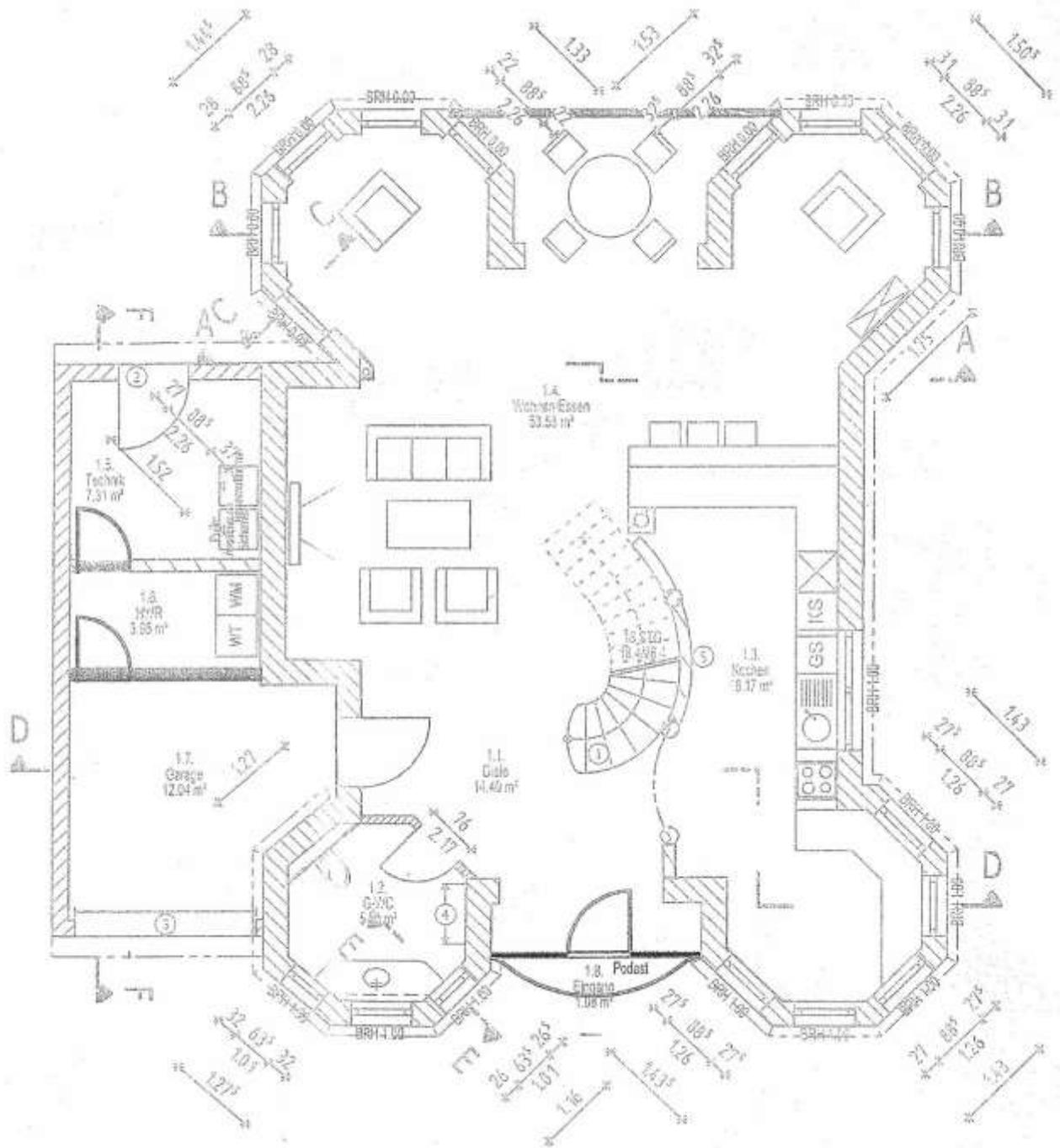
Blick in den rechten Bauwuch des Einfamilienhauses mit Durchweg zum rückwärtigen Garten des Anwesens



Rechter Bauwuch des Einfamilienhauses mit Durchweg zum rückwärtigen Garten des Anwesens und dort belegenen Nebengebäuden



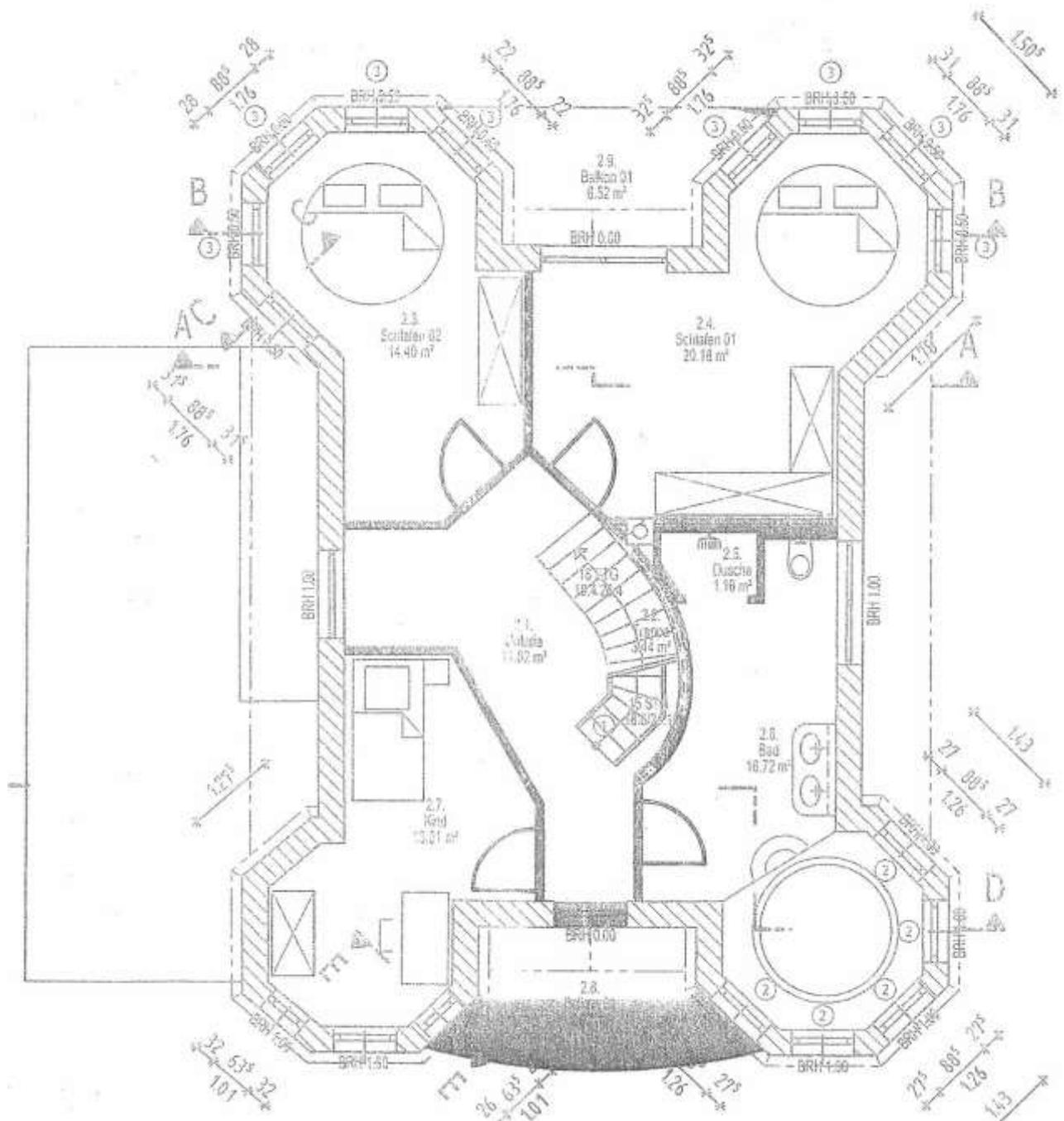
F. ANLAGEN



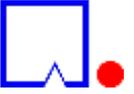
Grundriss EG des Nachtrags Nr. 2015/6124 v. 14.01.2016 zur BG Nr. 2011/7787 v. 10.05.2012



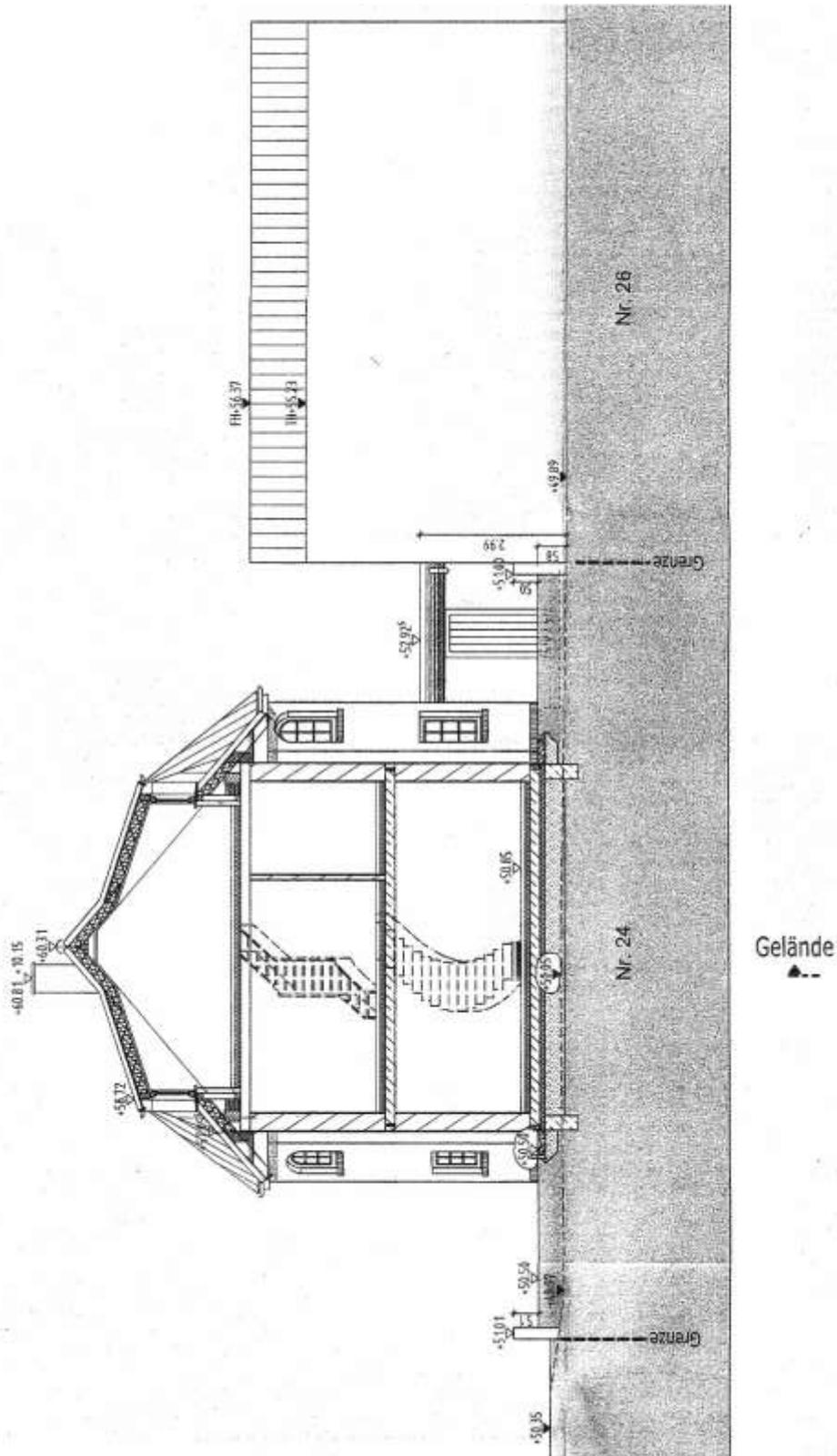
Einfamilienhausgrundstück Obersteiner Weg 24 in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



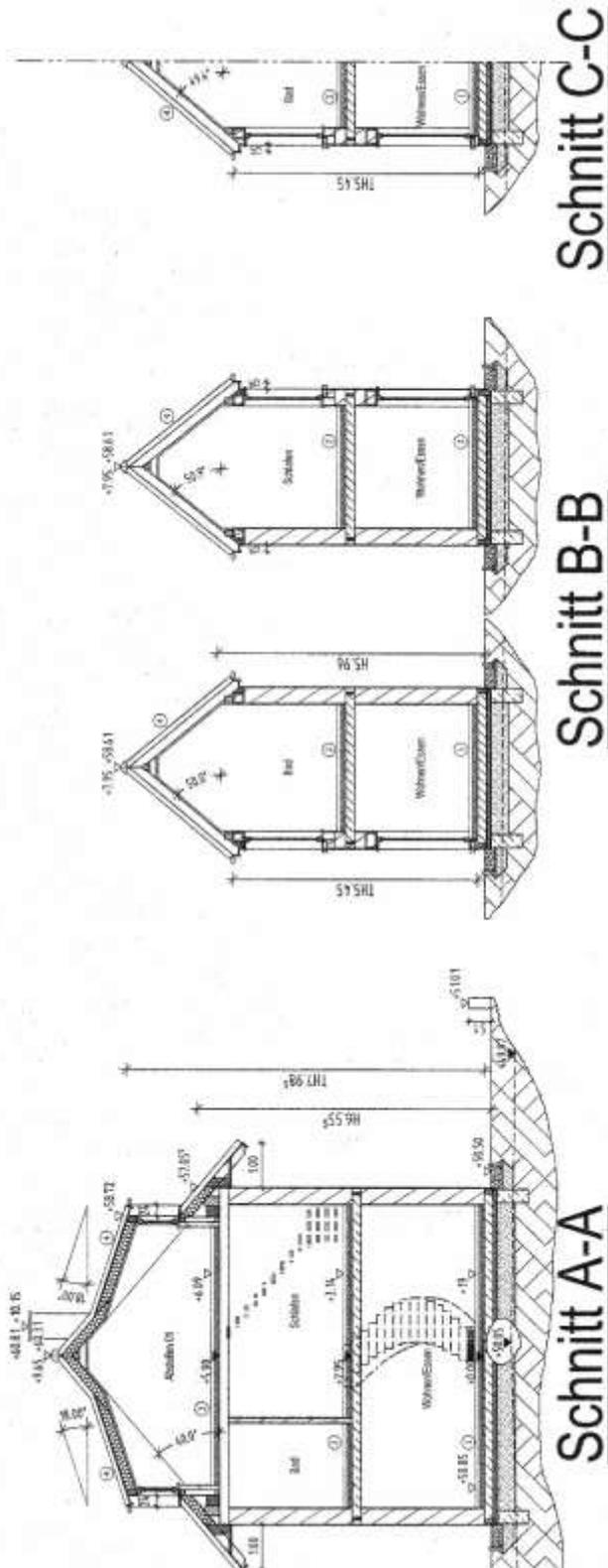
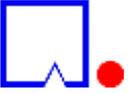
Grundriss OG des Nachtrags Nr. 2015/6124 v. 14.01.2016 zur BG Nr. 2011/7787 v. 10.05.2012



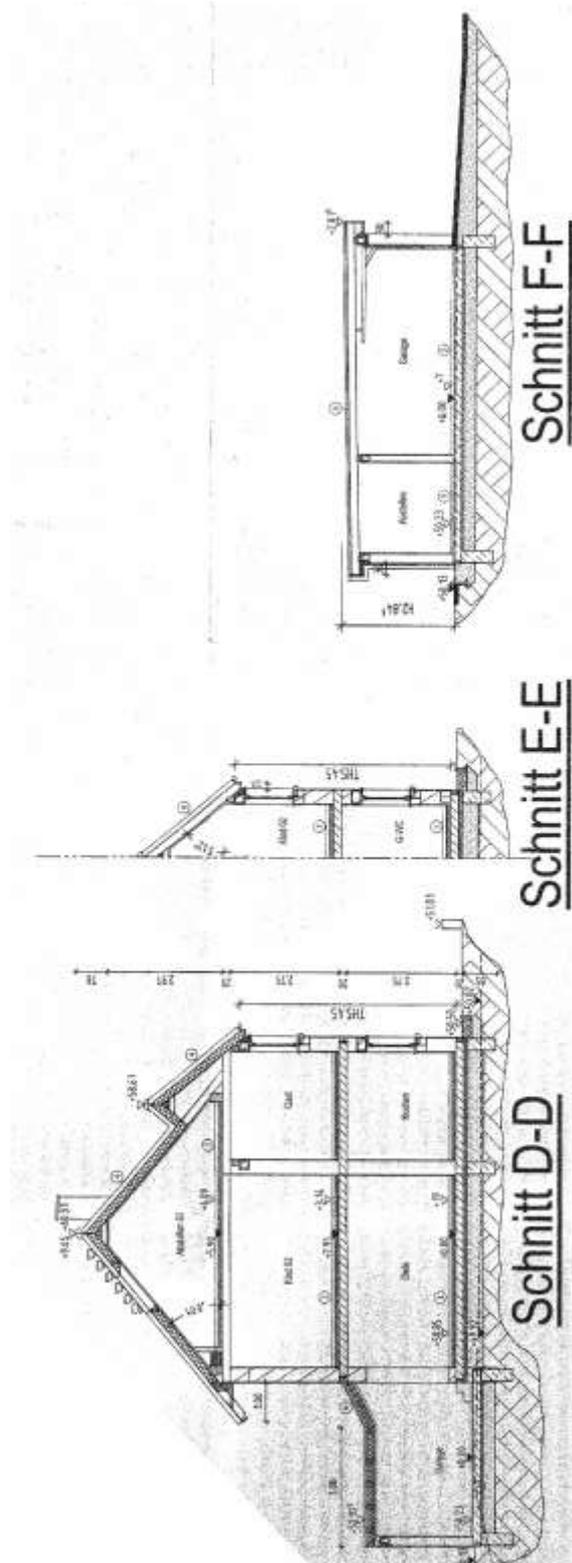
Einfamilienhausgrundstück Obersteiner Weg 24 in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



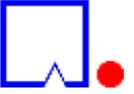
Geb.-Schnitt des Nachtrags Nr. 2015/6124 v. 14.01.2016 zur BG Nr. 2011/7787 v. 10.05.2012



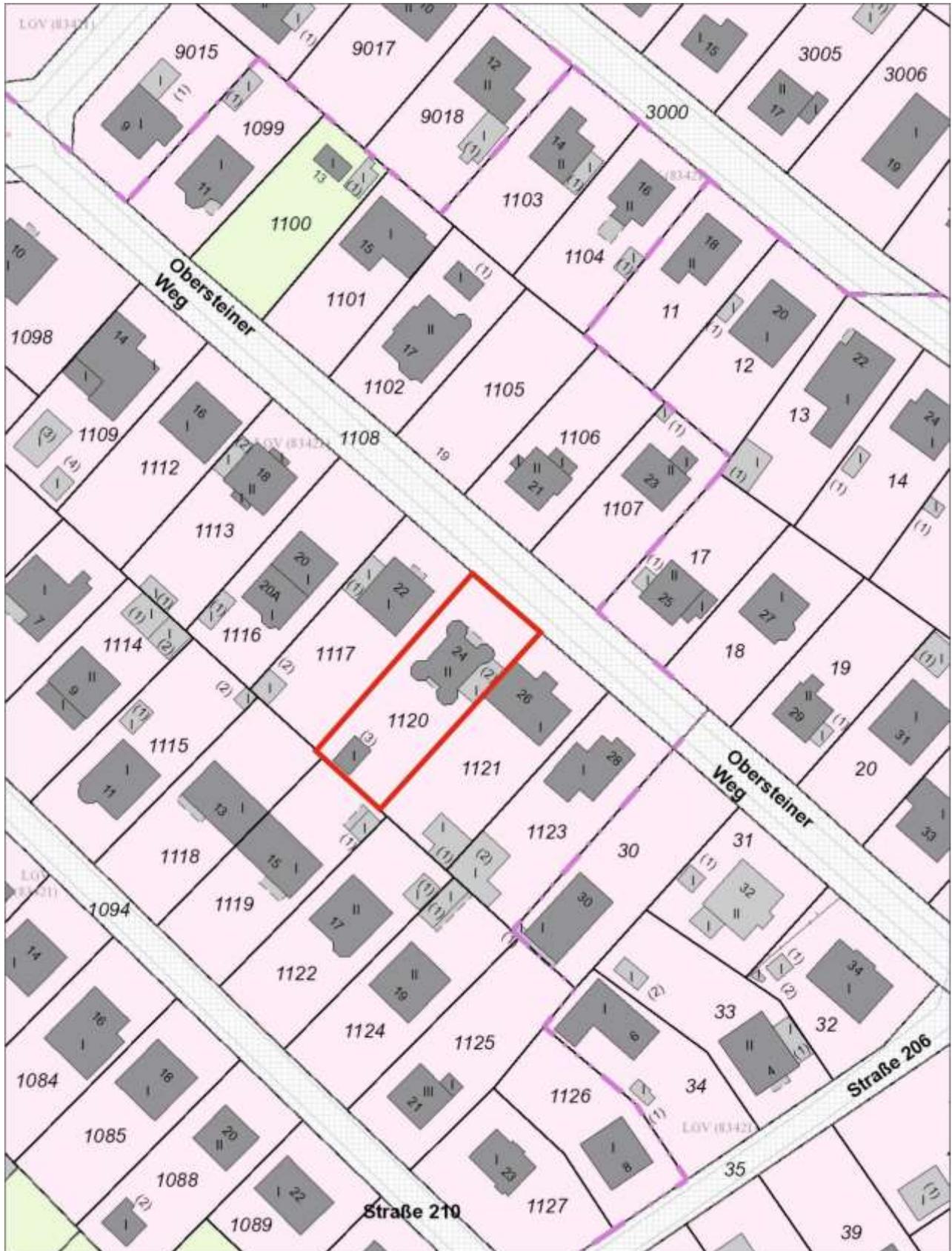
Geb.-Schnitte des Nachtrags Nr. 2015/6124 v. 14.01.2016 zur BG Nr. 2011/7787 v. 10.05.2012



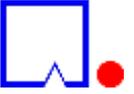
Geb.-Schnitte des Nachtrags Nr. 2015/6124 v. 14.01.2016 zur BG Nr. 2011/7787 v. 10.05.2012



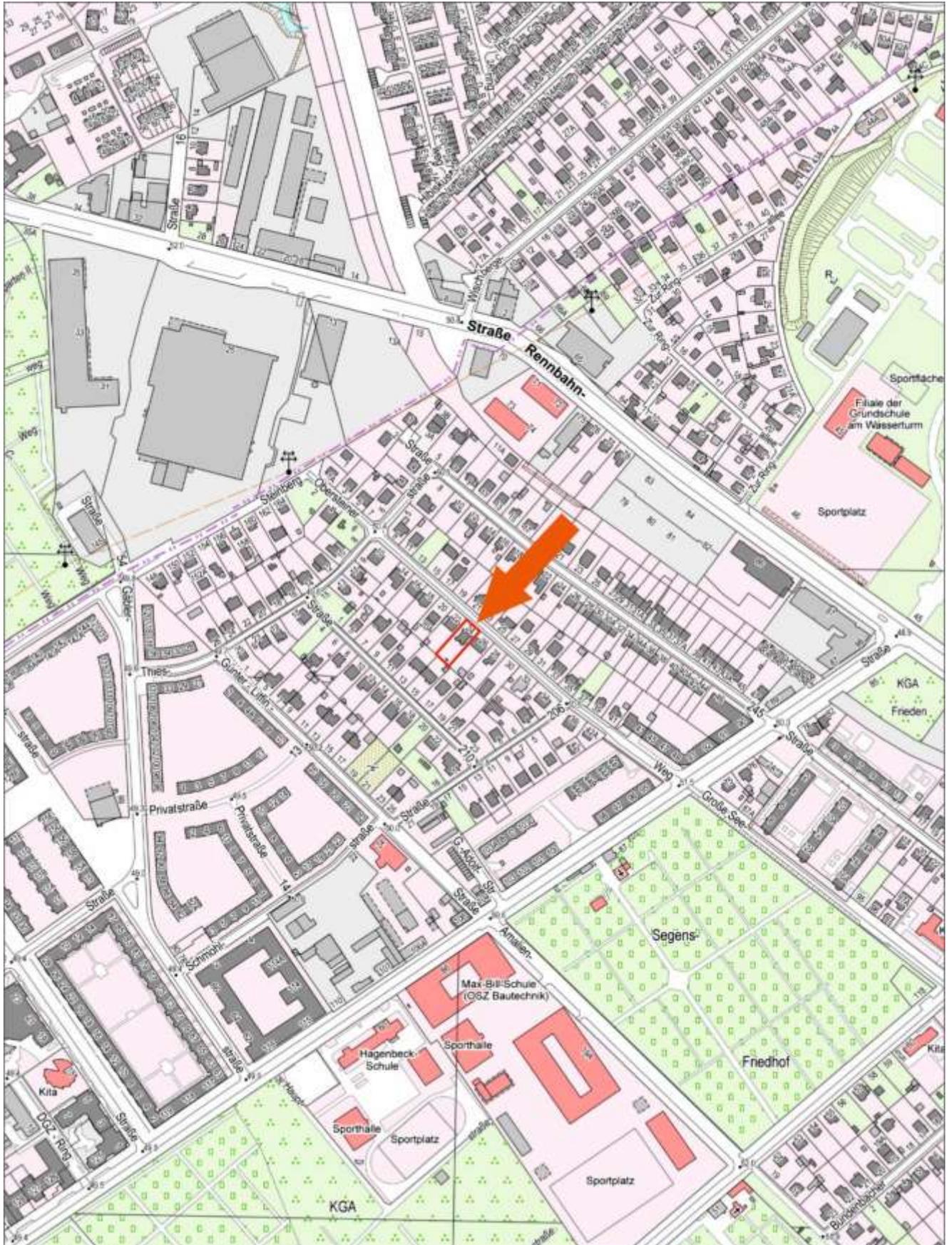
Einfamilienhausgrundstück Obersteiner Weg 24 in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



Flurkarte (fis-broker)



Einfamilienhausgrundstück Obersteiner Weg 24 in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhausgrundstück Obersteiner Weg 24 in 13086 Berlin-Weißensee (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern