



## Gutachten Nr. 10391

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

**Blankenburger Chaussee 74 (Flst. 15)**

in

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

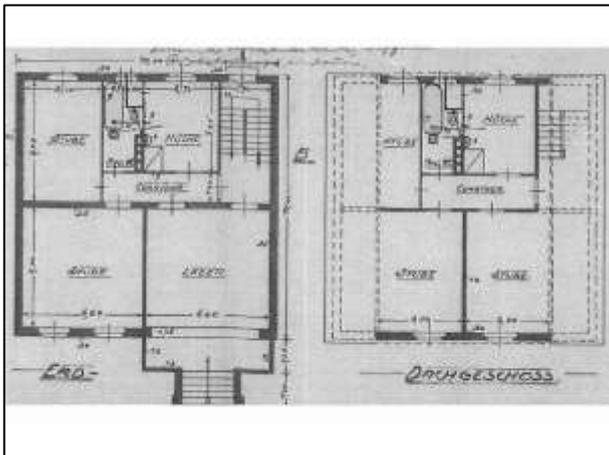
-Grundbuch von Weißensee - Blatt 1410 N-



Grundstück Blankenburger Chaussee 74



Hauseingangfront des EFH mit Gewerbe



ursprüngl. Grundriss Erd- und Dachgeschoss



Flurkarte (Grdst. Blankenburger Chaussee 74)

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

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

**Verkehrswert:**

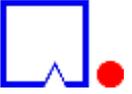
**890.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**02.07.2024**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	12
4. Gebäudedaten (technisch) .....	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	27
6. Objektbeurteilung .....	34
C. Bewertung .....	36
1. Bewertungsgrundlagen .....	36
2. Bodenwert.....	37
3. Sachwert.....	38
4. Ertragswert.....	43
5. Verkehrs-/Marktwert .....	45
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	48
E. Fotoseiten.....	54
F. Anlagen .....	A1

4 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Grundstück Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow) handelt es sich um ein Vorderlieger-Reihengrundstück mit aufstehendem freistehendem 1½- bzw. 2-geschossigem vollunterkellertem konventionell als Mauerwerkbau errichtetem ursprünglichem Zweifamilienhaus mit im Hochparterre belegener Ladenwohnung, neutralem Treppenhaus und einer Wohnung im ausgebauten Satteldach nebst Spitzboden als Rohdachboden aus dem Jahre 1932 mit ursprünglicher Koks-Zentralheizung und Klärgrube seinerzeit ohne Schmutzwasseranschluss, der allerdings im Jahre 1999 hergestellt wurde.

Anfang der 1990er Jahre erfolgte vermtl. die Umstellung der Heizungsanlage auf Gas als fossilem Energieträger. Die Warmwasserversorgung erfolgte vermtl. weiterhin über einen elektrischen Durchlauferhitzer oder Warmwasserspeicher sowie vermtl. die Umnutzung als Einfamilienhaus.

Anfang bis Mitte der 2000er Jahre erfolgte vermtl. nach Erwerb des Grundstücks durch den gegenwärtigen Eigentümer eine partielle Modernisierung u.a. mit Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern, der Erneuerung der Außentreppe in der straßenseitigen Front zu einem im Hochparterre belegenen Gewerberaum und die Modernisierung der Sanitärräume und der Küche sowie vermtl. der elektrischen Anlage des Gebäudes.

Der Zeitpunkt der Errichtung des Garagen-Anbaus ist unklar. Der Anbau und ein im rückwärtigen Grundstücksteil belegener Massivschuppen mit einer Grundfläche von ca. 30 m<sup>2</sup> sind vermtl. schon in den 1980er Jahren oder früher realisiert worden.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus als ehemaliges Zweifamilienhaus mit Laden im gegenwärtigen Bestand vermtl. über 7 Zimmer (incl. Ladenlokal oder gewerblichem Büroraum), Küche, 2 Dielen, 2 Flure, und 2 Badezimmer sowie einen Keller mit Flur, Hausanschluss- und Lagerraum, Wirtschaftsraum, Heizungskeller und Waschküche sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden.

Der separate Garagen-Anbau weist mit ca. 8,00 m Länge und ca. 3,00 m Breite bereits eine beachtliche Größe auf. Die Garage weist vermtl. in der rückwärtigen Front ein Fenster und ggf. ei-



ne zusätzliche Schlupftür auf. In der straßenseitigen Front ist eine Toreinfahrt nicht mehr vorhanden bzw. ist durch eine einfache Brettholztür und ein OSB-Plattengefach ersetzt worden - eine Nutzung als PKW-Garage liegt offensichtlich nicht mehr vor.

Ein im rückwärtigen Grundstücksteil belegener 1-geschossiger und nicht unterkellertes Massivschuppen mit Flachdach sowie einer Grundfläche von vermtl. rd. 30,00 m<sup>2</sup> dürfte einen ungeteilten Großraum mit Zugangstür aus dem Freien und ggf. ein Fenster aufweisen - diesbzgl. Unterlagen liegen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vor und standen dem Unterzeichneten nicht zur Verfügung.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau und Nebengebäude als Massivschuppen (s.o.) weist eine Größe von 1.126 m<sup>2</sup> auf.

Vorteilhaft ist die bestehende Baulandreserve aufgrund des Zuschnitts und der Größe des Grundstücks mit möglicher Bebaubarkeit auch in sogen. 2. Baureihe als sogen. Hinterlieger bei einer erforderlichen Umgriffsfläche für ein vorderes Trennstück bei Realteilung von ca. 500 m<sup>2</sup>, wobei allerdings ein im rückwärtigen Grundstücksteil nicht genehmigter Massivschuppen wegzunehmen ist, der aber nach Sachlage ohnehin wegzunehmen wäre.

Nachteilig ist die Lage des Grundstücks in absoluter Stadtrandlage an einer örtlichen Hauptdurchgangsstraße mit erheblicher Verkehrslärmbelastung mit noch ausreichender Nahversorgung sowie technischer und sozialer Infrastruktur bei nominell mittlerer Wohnlage nach Mietpiegel.

Vorteilhaft ist die vor dem Grundstück belegene sogen. Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenlandes, die das Grundstück selbst großzügiger erscheinen lässt, wobei eine regelmäßige gärtnerische Pflege offensichtlich im Wesentlichen zulasten des hier betroffenen Grundstücks anfällt.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks nicht verzeichnet.

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

- **Ausstattung:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein vermtl. insgesamt nur in einem geringeren Umfang vermtl. schon in den 1990er Jahren mit einer Gas-Zentralheizung und in den 2000er Jahren verbauten Kunststoff-Isolierglasfenstern und bzgl. der Sanitäräume und der Küche modernisiertes ehemaliges Zweifamilienhaus mit Ladenwohnung im Hochparterre und Umnutzung als Einfamilienhaus mit teilgewerblicher Nutzung. Der Ausbaustandard dürfte insgesamt bereits durchschnittlich sein, wobei insbesondere energetische Verbesserungen u.a. hinsichtlich der Fassaden geboten sind.

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garagen-Anbau anlässlich des Ortstermins konnte der tatsächliche Ausbaustandard allerdings nicht ermittelt werden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten nicht vor. Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden teilbemaßten Planunterlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 mit ca. 143,46 m<sup>2</sup>.



Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes ca. 77,17 m<sup>2</sup> und auf die Wohnfläche im Dachgeschoss des Gebäudes ca. 66,29 m<sup>2</sup>, wobei die Treppenhautfläche mitberücksichtigt sind.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietvertrag besteht nach diesseitiger Einschätzung nicht. Diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch den Grundstückseigentümer nach Sachlage eigengenutzt, wobei offenbar eine Nutzergemeinschaft mit einer weiteren Person besteht - an dem einzigen Briefkasten in der straßenseitigen Einfriedung sind neben dem Namen des Grundstückseigentümers ein weiterer Name und ein Gewerbebetrieb ausgewiesen.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden offensichtlich auch teilgewerblich eigengenutzt.

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

- **Erhaltungszustand:**

Das Einfamilienhaus mit Garagen-Anbau mit in dem Wohnumfeld farblich untypisch hervorstechendem ockergelben Fassadenanstrich macht trotz vorliegender Mängel aufgrund der vermtl. vor rd. 20 bis 30 Jahren ggf. überwiegend im Zuge des Erwerbs durch den gegenwärtigen Grundstückseigentümer vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen insgesamt ausreichend gepflegten Eindruck. Substanzielle Mängel oder Schäden waren anlässlich des Ortstermins nicht erkennbar.

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks anlässlich des Ortstermins mit Blick lediglich aus dem Bereich des öffentlichen Straßenraums konnten durch den Unterzeichneten umfassende Feststellungen nicht getroffen werden. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freifläche des Grundstücks weisen insoweit aufgrund der nur eingeschränkten Wahrnehmung einen insgesamt noch zufriedenstellenden Zustand auf, wobei der Vorgartenstreifen allerdings weitgehend keine gärtnerische Anlage aufweist und als Ausstellungsfläche für Grabsteine genutzt ist.

An den Fassaden des Gebäudes liegen allerdings durchaus kleinere Mängel vor und der Anstrich ist insgesamt fleckig und verbraucht - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. des fossilen Energieverbrauchs bei hier vorhandener Gas-Zentralheizung und der Warmwasserversorgung vermtl. über einen elektr. Durchlauferhitzer nach diesseitiger Auffassung geboten. Insbesondere eine Dämmung der Fassaden und vermtl. des Daches ist nach Sachlage erforderlich.

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

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein noch vergleichsweise kleiner Mod.-/Inst.-Aufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 70.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

**Verkehrswert am 02.07.2024 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**890.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin  
Beschluss vom 30.05.2024 mit Verfügung vom 31.05.2024 sowie Posteingang am 04.06.2024
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 23/23
- **Wertermittlungsstichtag:**  
02. Juli 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
02. Juli 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Dienstag, der 02.07.2024  
anwesend:
  - die das Verfahren leitende Rechtspflegerin des zuständigen Zwangsversteigerungsgerichts Pankow (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 des vorliegenden Grundbuchs als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) sowie sonstige Verfahrensbeteiligte konnte anlässlich des Ortstermins trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das in Rede stehende Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.  
Seitens des Unterzeichneten konnten anlässlich des Ortstermins Feststellungen bzgl. des hier betroffenen Grundstücks selbst nebst aufstehendem Einfamilienhaus und Garage etc. lediglich aus dem vor dem Grundstück belegenen Straßenraum getroffen werden.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes werden insofern überwiegend Annahmen getroffen. Die Bewertung des Grundstücks erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

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



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**  
Weißensee, Blatt 1410 N  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**  
343, 15 (1.126 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
1.126 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Blankenburger Chaussee 74 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 06.11.2023

(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 hier betroffenen Reihengrundstücks mit dem Flurstück 15 ist nahezu rechteckig.  
Die Länge der Straßenfront mit Orientierung nach Nord-Westen beträgt ca. 19,98 m und die Länge der gegenüberliegenden rückwärtigen bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 20,00 m.  
Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. süd-westlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum beträgt ca. 56,57 m und die Tiefe entlang der linken hierzu parallel verlaufenden nord-östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 56,16 m gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum (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 2-geschossigen Einfamilienhaus nebst



Garagen-Anbau und ggf. vorhandenem Massivschuppen o.ä. im rückwärtigen Grundstücksteil großzügig.

Nach diesseitiger Auffassung weist das Grundstück das Potential für eine weitere Bebauung in sogen. Hinterliegerlage bzw. sogen. 2. Baureihe entsprechend mehrerer in der Nachbarschaft belegener Grundstücke ggf. auch im Rahmen einer Realteilung des Grundstücks mit diesbzgl. Hinterliegerbebauung auf.

- **Bauwisch:**

Der Grenzabstand des im vorderen Grundstücksteil belegenen Einfamilienhauses auf die nord-östliche Grundstücksgrenze beträgt im linken Bauwisch ca. 5,98 m - der im linken Bauwisch belegene Garagen-Anbau weist eine Breite von ca. 3,00 m auf, so dass ein freier Bauwisch von noch ca. 2,98 m zwischen Garagen-Anbau und nord-östlicher Grundstücksgrenze verbleibt.

Der Grenzabstand des Einfamilienhauses auf die süd-westliche Grundstücksgrenze im rechten Bauwisch beträgt ca. 4,00 m.

Die Vorgartentiefe des Einfamilienhauses auf die straßenseitige Grundstücksgrenze als Straßenfluchtlinie beträgt ca. 5,00 m. Die straßenseitige Front des Gebäudestamms ohne Außentreppe-Vorbau liegt nach vorliegenden Planunterlagen genau auf der Baufluchtlinie.

Die Tiefe des rückwärtigen Gartens beträgt zwischen dem Wohngebäudestamm und der süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 41,47 m.

Grenzbebauungen liegen von dem hier betroffenen Grundstück aus und auch von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück nach vorliegender Flurkarte und örtlichem Eindruck bzw. nach Satellitenaufnahme (Google Earth) nicht vor.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

Das Erdgeschoss- bzw. Hauseingangsniveau im Hochparterre liegt in der straßenseitigen Gebäudefront des Einfamilienhauses nach vorliegendem Gebäudeschnitt mit ca. 1,46 m deutlich über Terrainniveau und weist eine Differenzstufe mit 8 Stufen (vermtl. ca. 18,2 cm) auf.

Das Kellergeschoss tritt dementsprechend hoch über Gelände, wobei es sich dennoch bei dem Kellergeschoss des Wohngebäudes nicht um ein Vollgeschoss handelt, da die lichten Raumhöhen nach vorliegendem Gebäudeschnitt lediglich ca. 2,00 m und nicht mindestens 2,30 m über mindestens  $\frac{2}{3}$  der Grundfläche des Kellers bzw. des darüber belegenen Geschosses beträgt.

Insoweit handelt es sich um ein 2-geschossiges Gebäude, wobei das Dachgeschoss bei hier vorliegender symmetrischer Neigung des Satteldaches von jeweils ca. 45° (nach Bauvorlage) und ca. 0,60 m hoch aufgehendem Drempe sowie einer Grundfläche von  $> \frac{2}{3}$  mit einer Raumhöhe von  $> 2,30$  m im Lichten ein Vollgeschoss ist.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des Grundstücks Mittelsand, Feinsand, und mittel lehmiger Sand im Oberboden bzw. mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Mittelsand, mittel sandiger Lehm und stark sandiger Lehm im Unterboden.



Eine geringe Gefährdung durch Schichtenwasser ist lagertypisch. Eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks überwiegend zwischen 20,00 m und 30,00 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

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 17.06.2024 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 sogenannten Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

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

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

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

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

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstüt-



zung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) ist das Gebiet süd-östlich der Blankenburger Chaussee weiträumig für Wohnbauflächen ( $W_4$ ) mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 und nord-westlich der Blankenburger Chaussee bis zum Karower Upstallgraben für Wohnbauflächen ( $W_3$ ) mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 und nord-westlich dahinter wieder für Wohnbauflächen ( $W_4$ ) mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 vorgesehen. Die im gegenwärtigen Bestand im Nahbereich noch vorhandenen und als Landwirtschaftsflächen genutzten Freiflächen sind nach Flächennutzungsplan bereits als Bauland und im Nahbereich mit einer weiteren Schule im Gebiet vorgesehen.

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

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Bauvorlagen aus der Phase der Errichtung des Einfamilienhauses mit Laden im Hochparterre zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 sowie der amtlichen Flurkarte und Auswertung örtlich aufgenommener Lichtbildaufnahmen anlässlich des Ortstermins bzw. Auswertung von Satellitenaufnahmen (Google Earth) ca. 200,00 m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung des Dachgeschosses mit Dachraumausbau als Vollgeschoss, ohne Berücksichtigung des nominellen Spitzbodens mit l.H. unter dem First > 1,50 m bzw. ca. 3,00 m lichter Höhe unter dem First als Rohdachboden bei vermtl. lediglich vorhandenem Zugang über Bodenluke und ohne Ansatz der Unterkellerung als Vollgeschoss aufgrund unzureichender Raumhöhe) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,178 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 101,20 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne (s.o.) ohne Ansatz der Nebengebäude und einer resultierenden GRZ von 0,089 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz der Grundstücksfläche (Flurstück 15) von 1.126 m<sup>2</sup>.

Die erforderliche Umgriffsfläche für den gegenwärtigen Gebäudebestand mit Wohnhaus ohne rückwärtigem Massivschuppen (Abriss) beträgt  $200,00 \text{ m}^2 / 0,4 = 500,00 \text{ m}^2$ .



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

$100,00 \text{ m}^2 + (100,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 175,00 \text{ m}^2$  für das Erdgeschoss und Ansatz der Dachraumfläche ohne Ansatz von Flächen im Kellergeschoss mit einer wGFZ von 0,155 bzw. rd. 0,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,089 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 1.126 m<sup>2</sup> 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 insofern im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt.



Nach örtlicher Feststellung sind allerdings beidseitig auf dem Fahrdamm der Blankenburger Chaussee regelmäßig Gullys zu verzeichnen, so dass das Regenwasser offensichtlich in die Schmutzwasserkanalisation entwässert, womit vermtl. eine Mischkanalisation im Straßenraum vorliegt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 05.06.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Blankenburger Chaussee“ erschlossen.

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

Die Erschließungsanlage ist tatsächlich mit den wesentlichen Teileinrichtungen erstmalig endgültig hergestellt.

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

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

Unklar ist allerdings der Zweck der ca. 7,00 m tiefen Grundstücksmaße außerhalb der straßenseitigen Einfriedung des hier betroffenen Grundstücks als Teil des öffentlichen Straßenlandes im Bereich des Flurstücks 10 der Flur 343 unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück mit gärtnerischer Gestaltung respektive Rasen- und losem Buschbesatz sowie großflächiger Pflasterung im Bereich der Zufahrt des Garagen-Anbaus an das Wohngebäude und des im linken Bauwich belegenen Kfz-Stellplatzes mit Kopfsteinpflasterung sowie der Hauszuwegung mit Betonwegeplattierung entsprechend der Pflasterung des Bürgersteigs im öffentlichen Straßenraum. Offensichtlich erfolgte die gärtnerische Gestaltung seitens des Eigentümers oder der Voreigentümer des hier betroffenen Grundstücks mit diesbzgl. gärtnerischer Pflege und Unterhaltung der Fläche gleichfalls durch den gegenwärtigen Eigentümer des anliegenden Grundstücks Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15).

Inwieweit durch die Gemeinde Unterhaltungskosten beigetragen werden oder die Unterhaltung der Fläche vollständig durch das zuständige Straßen- und Grünflächenamt Pankow vorgenommen wird ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht und ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Technische Verwaltung) vom 02.07.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteinträge.



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 Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) befindet sich noch vergleichsweise zentral im Ortsteil Karow im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. am östlichen Rand des Bezirks und auch des Stadtgebiets von Berlin.

Die Entfernung zur Stadtgrenze bzw. dem Bundesland Brandenburg im Bereich des östlich an den Bezirk angrenzenden Landkreises Barnim im Bereich des Ortsteils Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde beträgt ca. 1.100 m (Luftlinie).

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zum süd-östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow beträgt rd. 700 m, zum süd-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg rd. 600 m, zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz rd. 1.700 und zum nördlich angrenzenden Ortsteil Buch rd. 2.100 m (durchweg Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 6,6 km (Luftlinie) eine vergleichsweise große Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf. Die Entfernung zum Ortsteilzentrum von Weißensee im Altbezirk Weißensee im Bereich der Berliner Allee als dem wirtschaftlichen Zentrum des Ortsteils beträgt ca. 6,3 km (jeweils Luftlinie).

Insgesamt handelt es sich in der Metropole bereits um eine deutliche Stadtrandlage - die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 10,6 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 15,0 km (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Blankenburger Chaussee im Abschnitt zwischen der Beuthener Straße mit dort anbindenden Feldern bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen in ca. 45 m Entfernung süd-westlich und der Tamowitzer Straße in ca. 50 m Entfernung nord-östlich des Bewertungsobjektes.

Bei der Blankenburger Chaussee handelt es sich um eine örtliche Hauptdurchgangsstraße zwischen den Ortsteilen Blankenburg bzw. der Innenstadt und den Ortsteilen Karow und Buch bzw. dem weiteren Umland im Norden der Metropole u.a. mit Linienbus und LKW-Verkehr.

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



Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 15) um eine mittlere Wohnlage (nach Mietspiegel 2021: in dezentraler Stadtlage) - die Wohnlage ist auch nach diesseitiger Auffassung durchschnittlich, aber weiterhin verkehrslärmbelastet.

Im aktuell neu veröffentlichten Mietspiegel 2024 wird die Straßenverkehrslärmbelastung für die Wohnlagen im Gegensatz zu den früheren Mietspiegeln nicht mehr ausgewiesen.

Störend war nach Sachlage in der Vergangenheit insbesondere der temporäre Fluglärm von im Nahbereich auf den Flughafen Tegel einfliegenden Verkehrsflugzeugen, wobei nach Beendigung des Flurverkehrs im Herbst 2020 und Schließung des Flughafens Tegel diesbzgl. Lärm nicht mehr zu verzeichnen ist.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 für den Flughafen BER sind Überflüge im unmittelbaren Nahbereich nicht vorgesehen - tatsächlich liegen in knapp 3 km Entfernung süd-östlich des Grundstücks Flugbewegungen bei Richtung 07 (RWY 07 - Ostbetrieb) vor.

Störende Gewerbebetriebe im Nahbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden. Auf dem Grundstück selbst werden im derzeitigen Bestand ein Bestattungsunternehmen und ggf. ein Steinmetzbetrieb mit Werkstatträumen ggf. in dem Garagen-Anbau oder in einem auf dem rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Massivschuppen mit einer Grundfläche von ca. 30,00 m<sup>2</sup> betrieben.

Die Blankenburger Chaussee weist im hier betroffenen Streckenabschnitt bei rd. 19,00 m Gesamtbreite zzgl. der auf Höhe des Bewertungsobjektes beidseitig der Straße belegenen sogenannten Grundstücksmasken von jeweils 7,00 m und 8,00 m eine mit rd. 7,00 m ausreichende Fahrdammbreite bei gegenläufigem Richtungsverkehr auf. Seitlich des Fahrdamms sind vereinzelt Parkbuchten für PKW-angelegt - im Übrigen ist der Fahrdamm durchweg mit einem eingeschränkten Halteverbot belegt.

Seitlich des Fahrdamms sind ca. 2,50 m breite unbefestigte Steifen als Rasenblanketts außerhalb evtl. Grundstücksmasken mit Bordschwellen abgesetzt. Dahinter befinden sich mit roter Betonwegeplattierung beidseitig im Straßenraum angelegte Fahrradwege und daneben mit einem Kleinsteinpflasterstreifen abgesetzte Fußwege mit Betonwegeplattierung.

Im hier betroffenen Streckenabschnitt befinden sich außerdem jenseits der Fußwege vor den anliegenden Grundstücken weitere Grünflächenbereiche des Straßenlandes mit Garagen- bzw. Stellplatzzufahrt und Hauszuwegungen auf die Grundstücke als sogenannte Grundstücksmasken (s.o.).

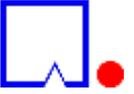
Der Fahrdamm der Blankenburger Chaussee weist Asphaltbelag auf. PKW-Stellplätze sind an den Randstreifen als vereinzelt Parkbuchten mit Kopfsteinpflasterung abgesetzt.

Grundstückszufahrten über die seitlichen Rasenblanketts sind gleichfalls mit Kopfsteinpflasterung angelegt. Der Straßenraum im Abschnitt u.a. vor dem hier betroffenen Grundstück ist vor rd. 15 Jahren völlig neu angelegt und gestaltet worden.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Straßengullys sind gleichfalls vorhanden (s.o.).

Das hier betroffene Grundstück und die weiteren an der Blankenburger Chaussee anliegenden Grundstücke weisen unterirdische Stromanschlusleitungen auf.

Im Straßenraum sind beidseitig des Fahrdamms sogenannte Peitschenmastlaternen vorhanden.



Bei dem Quartier mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein noch stark heterogenes Wohngebiet mit Quartierbebauung als 1-, 1½- bis 2½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser mit überwiegend durchschnittlicher Größe u.a. in sogen. Hinterliegerlagen zu einem größeren Anteil aus den vergangener rd. 10 bis 30 Jahren. Ein erheblicher Anteil der baulichen Umgebung stammt nach örtlichem Eindruck noch aus den 1960er bis 1980er Jahren und wenige Häuser dürften noch aus den 1920er Jahren bzw. der Vorkriegszeit als 1- und 1½-geschossige Einfamilienhäuser bzw. sogen. Würfelbauten mit 2½ Geschossen erhalten sein - die Umgebung ist aber bereits stark durch Neubauten der letzten Jahre geprägt. Die bauliche Umgebung ist insgesamt als vergleichsweise einfach bis durchschnittlich einzustufen.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der das Grundstück unmittelbar anbindenden Blankenburger Chaussee sowie mit deren Verlängerung als Straße Alt-Karow und der Bahnhofstraße im Kreuzungsbereich u.a. mit der Straße 52 in ca. 480 m Entfernung. Die nächste Autobahnauffahrt mit Anschlussstelle „Bucher Straße“ der A114 befindet sich in rd. 3,3 km Entfernung und die der Autobahn-Anschlussstelle „Berlin-Weißensee“ bzw. „Dreieck Barnim“ der A10 (Berliner Ring) in rd. 7,0 km Entfernung (über Lindenberg via Bundesstraße B2).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen mit verschiedenen Buslinien auf der Blankenburger Chaussee, der Straße Alt-Karow und der Bahnhofstraße im fußläufigen Nahbereich zur Verfügung.

Der S- und R-Bahnhof „Karow“ befindet sich in rd. 1.500 m fußläufiger Entfernung in der Bahnhofstraße bzw. am Hubertusdamm und ist über die Bahnhofstraße gleichfalls mit dem Bus erreichbar.

- **Soziale Infrastruktur:**

Im Nahbereich bzw. ab ca. 130 m Entfernung befindet sich ein überregionaler Getränkemarkt und in ca. 230 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt befinden sich ein Lebensmitteldiscounter und wenige kleine Geschäfte u.a. mit Bäckerei.

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen außerdem im Einmündungsbereich des Hubertusdamms in die Bahnhofstraße als dem örtlichen Zentrum in der hier betroffenen Ortslage mit Schwerpunkt im Bereich des S- und R-Bahnhofs ab ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung verschiedene Geschäfte mit Lebensmittel-Supermarkt und -discounter, Drogeriemarkt sowie kleineren Geschäften weitgehend zur täglichen bzw. kurzfristigen Versorgung und gleichfalls nur vergleichsweise geringem Angebot zur Verfügung.

Im Kreuzungsbereich Alt-Karow, Bahnhofstraße Straße und Straße 52 befinden sich in 480 m Entfernung außerdem verschiedene Restaurants etc.

Ein deutlich besseres Angebot u.a. auch zur mittelfristigen Versorgung befindet sich im Bereich einer Einzelhandelskonzentration im Ortsteilzentrum von Karow-Nord mit dem erst nach der Wiedervereinigung entstandenen Neubaugebiet auf Höhe des Kreuzungsbereichs Bucher Chaussee Ecke Achillesstraße ab einer Entfernung von ca. 1.500 m. Weitere Geschäfte zur täglichen Versorgung befinden sich gleichfalls auf dem Karower Damm in ca. 1.200 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

Die nächsten größeren Einkaufszonen befinden sich im Ortsteilzentrum von Weißensee in rd. 6,3 km Entfernung (Luftlinie) und im Ortsteilzentrum von Pankow in rd. 6,6 Entfernung (Luftlinie) u.a. für mittelfristige Versorgung - für die langfristige Versorgung stehen Angebote insbesondere im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz) zu Verfügung.



Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten, Kitas etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Ortsteil bzw. z.T. im fußläufigen Nahbereich und insbesondere im benachbarten Ortsteil Buch u.a. mit verschiedenen Kliniken.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Die fußläufige Entfernung zu an das Quartier angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen beträgt lediglich ca. 50 m von dem hier betroffenen Grundstück. Weitere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen sind aber ca. 500 m fußläufiger Entfernung gleichfalls gut erreichbar - diese Flächen gehen unmittelbar in den angrenzenden Landkreis Barnim im Land Brandenburg im Bereich der Gemeinde Ahrensfelde über.

Die fußläufige Entfernung zu dem Stadtrandpark „Neue Wiesen“ unmittelbar an der östlichen Stadtgrenze beträgt rd. 1.000 m.

Zur Pankeniederung mit Panke beträgt die Entfernung 1.700 m und bis zu dem Naturschutzgebiet „Karower Teiche“ u.a. mit Schilfteich rd. 1.800 m (Luftlinie). Nord-westlich der Bucher Straße befinden sich in ca. 2.300 m Entfernung (Luftlinie) im Bereich der ehemaligen Rieselfelder außerdem noch innerhalb des Stadtgebiets weitere weiträumige landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und daran anbindend außerhalb des äußeren Autobahnringes ab ca. 3.000 m Entfernung (Luftlinie) weitere Landschaftsschutzgebiete u.a. im Bereich des Karpfenteichs und des Bogensees.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 11,9 km Entfernung (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1932

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehen vollunterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhauses als ehemaliges Zweifamilienhaus mit einer Ladenwohnung im Hochparterre und einer separaten Dachgeschosswohnung mit Erd- und zu Wohnzwecken vollausgebautem Dachgeschoss unter einem beidseitig symmetrisch unter ca. 45° geneigtem Satteldach mit Drempel sowie Ladenlokal im Hochparterre und in der Hauseingangsfrent zum Hochparterre belegener Außentreppe sowie Fäkalienammelgrube ca. 5,00 m hinter der gartenseitige Front



des Wohngebäudes gemäß Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 mit Gebrauchsabnahme am 13.01.1932 und nach Mängelbeseitigung am 05.2.1932 - der Gebrauchsabnahmeschein ist am 05.03.1932 erstellt worden.

1999

erfolgte der Anschluss der Abwasserleitung des Grundstücks an die Straßenkanalisation mit Fertigstellung am 10.12.1999.

Zu diesem Zeitpunkt war der Garagen-Anbau an das Wohngebäude und der hinter dem Wohngebäude im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Massivschuppen bereits in den Planunterlagen der Berliner Wasser Betriebe ausgewiesen.  
Eine entsprechende Ausweisung der Nebengebäude findet sich auch in der amtlichen Flurkarte.

Allerdings liegen in der Bauakte weder Planvorlagen für den Garagen-Anbau noch für den Massivschuppen oder diesbzgl. Genehmigungen etc. vor.

Nach Auskunft des zuständigen Bauaufsichtsamtes kann die materielle und formelle Legalität aufgrund formeller Unterlagen nicht geprüft werden. Nach dortiger Feststellung liegt für den Garagen-Anbau auf dem hier betroffenen Grundstück keine Genehmigung vor.

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

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

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

Entsprechendes trifft insoweit auch für den auf dem Grundstück mit einer Grundfläche von rd. 30,00 m<sup>2</sup> belegenen 1-geschossigen Massivschuppen zu.

Der Zeitpunkt vorgenommener Modernisierungen und baulicher Veränderungen sowie des Einbaus einer vermtl. vorhandenen Gas-Zentralheizung ergibt sich aus der Bauakte gleichfalls nicht und ist dem Unterzeichneten weder hinsichtlich des Zeitpunktes der jeweiligen Durchführung diesbzgl. Maßnahmen noch hinsichtlich des Umfangs und der Qualität der Maßnahmen bekannt geworden.

Ebenso ist der Zeitpunkt der Umnutzung des ehemals als Zweifamilienhaus mit Ladenwohnung im Erdgeschoss errichteten Gebäudes als Einfamilienhaus mit offenbar teilgewerblicher Nutzung nicht bekannt geworden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen konventionell errichteten Mauerwerkbau aus der Vorkriegszeit als freistehendes giebelständige Einfamilienhaus als ehemaliges Zweifamilienhaus mit einer Ladenwohnung im Hochparterre und einer separaten Dachgeschosswohnung auf quadratischem Grundriss von 10,00 m x 10,00 m mit seinerzeit genehmigter Ladennutzung im Hochparterre.

Das vollunterkellerte Gebäude weist 2 Geschoss mit ca. 1,46 m hoch über Terrainniveau aufgehendem Kellergeschoss und einem Erdgeschoss als Hochparterre sowie ein zu Wohnzwecken voll ausgebautes Satteldach mit Drempel als Vollgeschoss auf.

Das Gebäude weist einen Garagen-Anbau mit ca. 8,00 m Länge und einer Breite von ca. 3,00 m mit ca. 2,98 m Grenzabstand auf die nord-östliche Grundstücksgrenze im linken Bauwich auf.



Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich nach Satellitenaufnahme (Google Earth) vermtl. ein Massivschuppen mit einer Grundfläche von ca. 30,00 m<sup>2</sup>.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude weist eine vor der straßenseitigen Gebäudefront belegene Außentreppe mit 8 Steigungen als Stahlwagentreppe mit aufgesetzten Granit-Blockstufen ohne Setzstufen auf.

Die ehemalige Hauseingangstreppe des ursprünglichen Bestandes gemäß Planvorlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 mit geräumiger 1,25 m tiefer und ca. 5,00 m breiter Podestfläche und Auskoffierung mit Gebäude- bzw. Podest- und Treppensockel ist nicht mehr vorhanden.

An der Gebäuderückseite ist in der rechten hinteren bzw. südlichen Gebäudeecke ein ebenerdiger Treppeneingang zu dem dort unmittelbar anbindenden ehemals neutralen Treppenhaus mit aufgehendem Treppenlauf zum Hochparterre und abgehendem Treppenlauf zum Kellergeschoss als Souterrain vorhanden. Der Treppenaufgang weist eine gegenläufige Treppe auch zu dem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss auf.

Zum Spitzboden ist im Flur der ehemals separaten Dachgeschosswohnung vermtl. lediglich eine Bodenluke mit Anstalleiter vorhanden - der Spitzboden ist vermtl. trotz geräumiger Höhe unter dem First (s.o.) nicht ausgebaut.

Ein barrierefreier Zugang in die Wohngeschosse oder das Kellergeschoss des Einfamilienhauses als ehemaliges Zweifamilienhaus ist insoweit nicht vorhanden.

Eine separate Kelleraußentreppe mit unmittelbar aus dem Freien anbindenden Kellereingang ist nach Sachlage gleichfalls nicht vorhanden.

Der 1-geschossige Garagen-Anbau weist nach örtlichem Eindruck ein flach geneigtes Pultdach mit Neigung zum linken Bauwuch auf. Ein Schwingflügeltor o.ä. ist nicht mehr vorhanden. Stattdessen ist die hälftige Garagenöffnung in der straßenseitigen Front mit einem OSB-Plattengefach ausgefüllt und die weitere Hälfte ist durch eine Brettholztür als Eingang belegt - inwieweit ggf. an der Rückseite der Garage ein Fenster oder eine weitere Tür vorhanden ist konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden.

Der 1-geschossige vermtl. nicht unterkellerte Massivschuppen im rückwärtigen Gartenteil weist ggf. lediglich 1 Raum mit Zugangstür unmittelbar aus dem Freien und ggf. ein Fenster auf.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach vorliegenden Geschossplänen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 und örtlichem Eindruck bzw. Einschätzung des Unterzeichneten wie folgt, nachdem eine Ortsbesichtigung auf dem Grundstück selbst nicht durchgeführt werden konnte und aktuelle Geschossgrundrisse nicht vorliegen:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Von der Gebäuderückseite aus ist über den ebenerdigen Hauseingang zunächst eine halbe Treppe höher das Hochparterre mit geradeaus anbindendem straßenseitigem Ladenlokal zugänglich. Rechtsspannend ist im Hochparterre vom Treppenaufgang aus ein zweihüftiger Flur zugänglich, an den gleichfalls das straßenseitige Ladenlokal und ein Wohnraum jeweils mit Orientierung nach Nord-Westen anbinden. An der rückwärtigen Stirnseite des Flurs befindet sich ein gartenseitig nach Süd-Osten orientiertes Zimmer. Davor befinden sich gleichfalls mit Orientierung zum rückwärtigen Garten nach Süd-Osten ein Badezimmer und eine an den Treppenaufgang angrenzende Küche.



In der Hochparterre-Ebene ist eine ebenerdige Freisitzfläche als Balkon oder Loggia nicht vorhanden - eine Freisitzfläche dürfte sich aber als Gartenterrasse hinter dem Gebäude befinden und über den ehemals neutralen Treppenaufgang in der südlichen Gebäudeecke zugänglich sein.

Inwieweit der Grundrisszuschnitt von den Planvorlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 abweicht, konnte anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes seitens des Unterzeichneten nicht erkannt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Grundrisszuschnitt noch weitgehend dem ursprünglichen Bestand entspricht. Nach diesseitiger Einschätzung ist eine bauliche Veränderung lediglich bzgl. der straßenseitig vor der Giebelseite belegenen Außentreppe zum Ladenlokal und der ehemals größeren Schaufensteranlage vorgenommen worden.

Das Haus dürfte zwischenzeitlich als Einfamilienhaus umgenutzt worden sein, wobei eine teilgewerbliche Nutzung entsprechend dem ursprünglichen Bestand beibehalten worden ist.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss bzw. Hochparterre beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,80 m und die Geschosshöhe 3,06 m.

#### Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaufgang der vermtl. mit Holz-Tritt- und Setzstufen in Holzwangen eingestemmt Treppe nebst unterseitiger Putzabspannung weist vermtl. 18 Steigungen bei einem Steigungsverhältnis von 17,0 cm/27 cm auf.

Hinter dem geraden Treppenaustritt befindet sich vermtl. eine kleine Diele mit hieran anbindender Sperrtür zu einem zweihöftigen Flur. An der Flur binden 2 Zimmer mit stehenden Fenstern in der nord-westlichen Giebelseite an. An der Stirnseite des Flurs befindet sich ein gartenseitiges Zimmer mit stehendem Fenster in der süd-östlichen Giebelseite. Davor befinden sich mit Orientierung zum rückwärtigen Garten nach Süd-Osten ein Badezimmer und eine an den Treppenaufgang angrenzende Küche gleichfalls mit stehenden Fenstern in der süd-östlichen Giebelseite. Liegende Fenster sind in den Dachflächen nicht vorhanden.

Eine Freisitzfläche im Bereich der ehemals separaten Dachgeschosswohnung ist nicht vorhanden.

Im Flur der ehemaligen Dachgeschosswohnung ist vermtl. eine handelsübliche Bodenluke nebst thermisch getrennter Einschubtreppe vorhanden - ggf. ist aber auch nur eine einfache hölzerne Bodenluke mit Anstalleiter noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Inwieweit der Grundrisszuschnitt von den Planvorlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 abweicht, konnte anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes seitens des Unterzeichneten nicht erkannt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Grundrisszuschnitt noch weitgehend dem ursprünglichen Bestand entspricht, wobei allerdings eine Umnutzung als Einfamilienhaus vorgenommen worden sein dürfte (s.o.).

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis unter die Kahlbalkenlage der Geschossdecke zum Spitzboden 2,50 m und die Geschosshöhe 2,70 m.

#### Grundriss Spitzboden:

Der vermtl. unbeheizte Spitzboden weist nach Sachlage einen ungeteilten Großraum zwischen den Giebelseiten auf.

In den Giebelseiten sind in der straßenseitigen Front abweichend von den Planvorlagen zwei kleine Fensterluken anstelle eines Dreiecksfensters vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. An der Gebäuderückseite dürften entsprechende stehende Fenster vorhanden sein.



Unmittelbar unter dem First ist in der süd-westlichen Dachfläche eine Zinkblechluke als Schornsteinfegerausstieg mit anbindendem Trittrost und Laufbohle zu den beiden Schornsteinköpfen vorhanden.

Die lichte Raumhöhe unter dem First beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 3,00 m bzw. unter der Hahnenbalkenlage ca. 1,80 m.

#### Grundriss Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist nach vorliegendem Geschossgrundriss zu dem anbindenden ehemals neutralen Treppenhaus offen. An die Diele am Treppenaustritt bindet insoweit ein offener Stichflur an.

Unmittelbar gegenüber dem Treppenaustritt befindet sich an der straßenseitigen Gebäudefront ein Lagerraum vermtl. mit den Hausanschlüssen und zum rechten Bauwich nach Süd-Westen orientiertem über Terrain liegendem Fenster. An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich ein weiterer Kellerraum als sogen. Wirtschaftskeller mit Zugang aus dem Stichflur und Orientierung des über Terrain liegenden Fensters nach Nord-Westen zur Straße - ein vormals auch zum linken Bauwich nach Nord-Osten orientiertes über Terrain liegendes Fenster ist durch den Garagen-Anbau vermtl. ausgemauert worden bzw. nunmehr zur Garage orientiert.

An der rückwärtigen Stirnseite des Stichflurs befindet sich gemäß vorliegendem Geschossplan ein Heizungskeller mit Orientierung eines über Terrain liegenden Fensters zum rückwärtigen Garten nach Süd-Osten - ein weiteres zum linken Bauwich nach Nord-Osten orientiertes Fenster ist durch den Garagen-Anbau vermtl. gleichfalls entfallen.

Aus dem Stichflur ist nach Planvorlage ein weiterer Kellerraum als Waschküche an der Gebäuderückseite mit gleichfalls über Terrain liegendem Kellerfenster zugänglich.

Inwieweit der Grundrisszuschnitt von den Planvorlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 abweicht, konnte anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes seitens des Unterzeichneten nicht erkannt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Grundrisszuschnitt noch weitgehend dem ursprünglichen Bestand entspricht.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,00 m und die Geschosshöhe 2,26 m.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus als ehemaliges Zweifamilienhaus mit Laden im gegenwärtigen Bestand vermtl. über 7 Zimmer (incl. Ladenlokal oder gewerblichem Büroraum), Küche, 2 Dielen, 2 Flure, und 2 Badezimmer sowie einen Keller mit Flur, Hausanschluss- und Lagerraum, Wirtschaftsraum, Heizungskeller und Waschküche sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden.

Der separate Garagen-Anbau weist mit ca. 8,00 m Länge und ca. 3,00 m Breite bereits eine beachtliche Größe auf. Die Garage weist vermtl. in der rückwärtigen Front ein Fenster und ggf. eine zusätzliche Schlupftür auf. In der straßenseitigen Front ist eine Toreinfahrt nicht mehr vorhanden bzw. ist durch eine einfache Brettholztür und ein OSB-Plattengefach ersetzt worden - eine Nutzung als PKW-Garage liegt offensichtlich nicht mehr vor.

Ein im rückwärtigen Grundstücksteil belegener 1-geschossiger und nicht unterkellertes Massivschuppen mit Flachdach sowie einer Grundfläche von vermtl. rd. 30,00 m<sup>2</sup> dürfte einen ungeteilten Großraum mit Zugangstür aus dem Freien und ggf. ein Fenster aufweisen - diesbzgl. Unterlagen liegen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vor und standen dem Unterzeichneten nicht zur Verfügung.



- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Einfamilienhauses erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen im Kellergeschoss aus Mz-Mauerwerk nach Planvorlagen in 43 cm Stärke und im Erdgeschoss in 30 cm Stärke. Die Giebeldreiecke im Dachgeschoss weisen nach vorliegendem Geschossplan zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 gleichfalls 30 cm starkes Mz-Mauerwerk auf. Die Außenwandumfassungen im Bereich der Drempeel weisen nach vorliegendem Gebäudeschnitt allerdings lediglich eine Stärke ca. 12 cm auf.

Tragende bzw. aussteifende Wände im Keller- und Erdgeschoss wurden in 25 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk ausgeführt.

Leichte Wandscheidungen sind als 13 cm starke Ziegelmauerwerkswände aus Mz-Mauerwerk oder als Schlackenplattenwände in 7 cm Stärke ausgeführt - ehemalige Wohnungstrennwände zum Treppenhaus weisen teilweise lediglich 13 cm Stärke auf und sind insoweit als Wohnungstrennwände unzureichend. Zu den Drempeeln dürften Abseitenwände vorhanden sein bzw. die hier nur 1/2-Stein starken Außenwandumfassungen mit einer gedämmten Vorsatzschale versehen worden sein.

Nach diesseitiger Einschätzung weisen auch die Giebelseiten gedämmte Gipskarton-Vorsatzschalen auf.

Im Bereich des Spritzbodens sind mit Ausnahme der Außenwandumfassungen Wandscheidungen vermtl. nicht vorhanden. Ebenso weisen vermtl. die Außenwandumfassungen bzw. die Giebelseiten keinen Putz und keine Gipskartonvorsatzschalen etc., sondern lediglich Rohmauerwerk auf.

Die Fassaden des Einfamilienhauses weisen oberhalb des ca. 1,20 m hoch aufgehenden Buntsteinputzes (grau meliert) eine mineralische Glattputzfassade mit ockergelbem Anstrich und weiß abgesetzten Fensterfaschen auf. Die Laibungsflächen der Fenster sind gegenüber der Fassadenebene gleichfalls farblich weiß abgesetzt.

Die Ortgangbekleidung unter den Dachflächen in der straßenseitigen Giebelseite ist vermtl. als verputzte Holzschalung mit Anstrich (weiß) ausgeführt. Die anbindenden Dachkästen an den Traufseiten weisen Holzschalung auf und sind farblich braun abgesetzt.

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

Die Kellerdecke des Wohngebäudes ist nach diesseitiger Einschätzung als Steineiseendecke mit 10 cm starker Ziegellage zwischen Stahlträgern nebst Lagerhölzern auf der Ziegellage und Schlackeschüttung sowie Holzdielenboden bzw. ggf. im ursprünglichen Badezimmer mit Nassbodenaufbau mit Zementestrich- oder Terrazzoboden ausgeführt, wobei der Bodenbelag bereits gegen keramische Fliesung ausgetauscht worden sein dürfte. Die Kellerdecke weist unterseitig vermtl. einen glatt gefilzten Kalkputz auf.

Die Decke über dem Erdgeschoss bzw. Hochparterre ist nach Sachlage als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke mit Stakung, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist, ausgeführt - die Stakung dürfte mit Koksaschen- oder Lehmschüttung aufgefüllt sein. Auf den Balken ist im Wesentlichen ehemals ein Holzdielenboden vorhanden gewesen bzw. noch vorhanden. Das Badezimmer im DG weist vermtl. gleichfalls einen Nassbodenaufbau mit zwischenzeitlich verbautem keramischen Fliesenboden auf.

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



Die Treppe zwischen dem Kellergeschoss und dem Dachgeschoss des ehemals neutralen Treppenhauses ist vermtl. als Holzwangentreppe mit eingestemmtten Holz-Tritt- und Setzstufen und unterseitiger Rohrputzabspannung sowie Holzstabgeländer mit hölzernen Ober- und Unter-  
gurten bzw. Holzhandlauf ausgeführt.

Zum Spitzboden ist vermtl. lediglich eine einfache hölzerne Anstalleiter mit Zugang über eine Bodenluke im Flur der ehemals separaten Dachgeschosswohnung noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. Ggf. ist zwischenzeitlich eine handelsübliche thermisch gedämmte Bodenluke nebst Einschubleiter vorhanden.

Die außenseitig vor der straßenseitigen Giebelseite belegene Hauseingangstreppe zu dem Ladenlokal bzw. dem Büroraum o.ä. im Hochparterre weist auf vermtl. feuerverzinkten Stahlwangen aufgesattelte ca. 10 cm starke Granit-Blockstufen ohne Setzstufen auf. Die als entsprechend starke Granitplatte ausgeführte Podestfläche vor der Hauseingangstür des Ladenlokals/Büroraums ist nach örtlichem Eindruck auf 4 Granitpfeilern aufgesattelt, die vermtl. auf eine frostfrei gegründeten Fundamentplatte gelagert sind.

Die Treppe selbst weist aufgelöste seitliche Stahlgeländer mit horizontalen Stäben und Handlauf aus poliertem Edelstahl auf - die Podestfläche weist keine Brüstung zu den freien Seiten auf.

Das Dach des Wohngebäudes ist als Satteldach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 45° zimmermannsmäßig abgebunden und mit anthrazit-farbener Betondachsteindeckung aus älterer Produktion auf Sparren und Lattung eingedeckt.

Der Regelquerschnitt der Dachschaalen im Bereich des zu Wohnzwecken ausgebauten bis unter den Spitzboden reichenden Dachraums weist vermtl. einen Mörtelverstrich der Dacheindeckung bzw. unter der Lattung der Dachsteindeckung eine Delta-Unterspannbahn gegen eintreibenden Flugschnee nebst Hinterlüftung sowie eine mineralische Dämmung als Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre auf. Unterhalb der Sparrenlage ist eine Lattung mit hierauf aufkonfektionierten Holzwolleleichtbauplatten o.ä. nebst Verputz bzw. ggf. stattdessen eine zwischenzeitlich neu eingebaute Gipskartonbeplankung ggf. in doppelschaliger Ausführung bzw. ggf. mit Installationsvorsatzschale vorhanden. An den Traufseiten sind ggf. Abseiten-Vorsatzschalen vorhanden.

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

Im Spitzboden ist das Dachtragwerk mit Mörtelverstrich oder ggf. die Delta-Unterspannbahnen der Dachsteindeckung vermtl. frei sichtbar geblieben. Der Spitzboden ist vermtl. in den Sparrengefachen nicht gedämmt - die Dämmung dürfte in der Zangenlage der Raumdecke über dem Dachgeschoss verbaut worden sein.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind nach Sachlage mit Sichtmauerwerk aufgemauert und verfugt, wobei die Fugung stark ausgewaschen ist. Mindestens der über der nordöstlichen Dachfläche aufgehende Schornsteinkopf weist ein Kunststoff-Einzugsrohr im Rauchgaszug auf. Schornsteinhauben sind nicht vorhanden.

Die Schornsteinköpfe sind mit Zinkblecheinfassungen versehen. Neben dem Schornsteinkopf in der süd-westlichen Dachfläche befindet sich eine Zinkblechlücke als Schornsteinfegerausstieg. Oberhalb des Schornsteinfegerausstiegs ist eine Laufbohle vermtl. aus Holz vorhanden. Zusätzlich gehen Ventilationsrohre der Abwasserleitungen der Sanitärbereiche und der Küche als Zinkblech-Abluftsysteme über die Dachschaale auf. Leiterhaken oder Schneefanggitter sind nicht vorhanden.

Es sind vorgehängte halbrunde Rinnen vermtl. aus Hart-PVC und entsprechende Fallrohre mit freier Entwässerung im Untergrund vorhanden.



Der separate Garagen-Anbau weist vermtl. Außenwandumfassungen aus KS- oder Hbl-Mauerwerk vermtl in 24 cm Stärke auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe auf. Die Sohle der Garage weist nach Sachlage einen ca. 8 cm starken Unterbeton und einen 3 cm starken Zementverbundestrichboden auf.

Die Fassaden weisen entsprechend dem angrenzenden Wohngebäude einen mineralischen Glattputz mit Anstrich (ockergelb) allerdings hier ohne Buntsteinputzsockel auf. In der straßenseitigen Front ist oberhalb der ehemals vorhandenen Toreinfahrt eine Attika-artige Wandschürze vorhanden, die das dahinter verbaute Pultdach mit Neigung zum linken Bauwich kaschiert. Das zum linken Bauwich orientierte flach geneigte Pultdach als vermtl. zimmermannsmäßig abgebundenes Holzdach mit Holzschalung nebst Schwarzdecke weist eine vorgehängte Hart-PVC- oder Zinkblechrinne auf. Vermtl. ist eine untergehängte Gipskartondecke mit mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung des Dachdeckenquerschnitts vorhanden.

In der straßenseitigen Front des Garagen-Anbaus ist eine Toreinfahrt nicht mehr vorhanden. Stattdessen ist eine einfache Brettholz tür und ein OSB-Plattengefach in die Toreinfahrt eingebaut worden - eine Nutzung als PKW-Garage liegt offensichtlich nicht mehr vor.

Die Garage weist vermtl. in der rückwärtigen Front ein Fenster und ggf. eine zusätzliche Schlupftür auf. Offenbar wird der Garagen-Anbau als Werkstattraum o.ä. genutzt. An der Rückseite des Garagen-Anbaus geht ein bis knapp unter die Traufe des angrenzenden Wohngebäudes reichender Edelstahlrohrschornstein vermtl. für eine Heiztherme zur Beheizung der Garage auf.

Ein im rückwärtigen Grundstücksteil belegener 1-geschossiger und nicht unterkellertes Massivschuppen mit Flachdach ist nach diesseitiger Einschätzung in entsprechender Konstruktion ausgeführt.

- **Art des Ausbaus:**

Der Ausbau des Gebäudes ergibt sich nach diesseitigem Eindruck anlässlich des Ortstermins lediglich mit Blick von außen aus dem Straßenraum sowie vereinzelter Angaben aus der Bauakte bzw. diesseitiger Annahme nach zwischenzeitlicher Veränderung des Ausbaus vermtl. ab den 1990er Jahren und insbesondere vermtl. ab dem Jahre 2004 wie folgt:

**Wände:**

Die Außenwandumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen im Erd- und Dachgeschoss weisen vermtl. glattgefilzten Kalkputz bzw. im Dachgeschoss ggf. z.T. gespachtelte Gipskartonständerwände als sogen. Trockenausbau sowie gedämmte Gipskarton-Vorsatzschalen an den Giebelseiten nebst Tapetenbekleidung und/oder Anstrich auf.

Im Bereich des im Erdgeschoss anstelle des früheren Badezimmers nunmehr vermtl. vorhandenen Duschbadezimmers mit Nutzung als Gäste-Toilette und dem vermuteten Wannenzimmer im Dachgeschoss sind nach diesseitiger Einschätzung halb- bzw. partiell raumhoch keramische Fliesenbekleidungen als Feinsteinzeugplattierung vorhanden.

Die Küche im Erdgeschoss weist vermtl. weitgehend glatt gefilzten Kalkputz und über den Arbeitszeilen vermtl. einen keramischen Fliesenspiegel mit gleichfalls großformatigen Fliesen auf.

Das Kellergeschoss weist vermtl. verputzte Wandumfassungen mit glatt gefilztem Kalkputz nebst Anstrich (weiß) auf. In der Waschküche als Hauswirtschaftsraum sind ggf. partiell Wandflächen mit keramischer Fliesung bekleidet.

**Böden:**

Der Hauseingangsbereich im Treppenhaus weist nach diesseitiger Einschätzung einen Zementestrichboden ggf. mit keramischer Plattierung auf. Die aufgehende Treppe zum Hochparterre und der Treppenabgang zum Kellergeschoss weisen Holz-Trittstufen vermtl. mit sogen. Stufen-



matten auf. Die Podestflächen innerhalb des früher separaten Treppenhauses weisen im Hochparterre und im Dachgeschoss vermtl. Holzdielung auf. Im Kellergeschoss weist der anbindende Flur vermtl. unbedeckten Zementestrichboden entsprechend den weiteren Kellerräumen auf.

Die Außentreppe zu dem in der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Gewerberaum weist Granit-Blockstufen und eine entsprechende Podestfläche auf.

Die an das Treppenhaus anbindenden Dielen- und Flurbereiche sowie die Wohnräume und der im Hochparterre belegene Gewerberaum weisen vermtl. durchgehend Holzdielenboden entsprechend dem ursprünglichen Bestand auf, wobei die Dielen vermtl. abgezogen und mit einem Klarlack versehen bzw. gewachst oder geölt sind. Die Küche und die Sanitärräume sind vermtl. mit einem keramischen Fliesenboden ggf. mit großformatiger Fliesung aus Feinsteinzeug bedeckt.

Der Spitzboden als Rohdachboden weist vermtl. einen einfachen Holzriemenboden ohne weitere Bekleidung auf.

#### Decken:

Das Erdgeschoss als Hochparterre weist vermtl. glatt gefilzten Kalkputz bzw. ggf. partiell Gipskarton-Unterdecken auf.

Der Dachraum weist an den Giebelseiten glatt gefilzten Kalkputz und an den Abseiten vermtl. entsprechend verputzte Schlackenplattenwände bzw. ggf. auch Holzständerwände mit Rohrputz oder Holzwoleleichtbauplatten mit Kalkputz auf. Die Dachschrägen weisen vermtl. gleichfalls Holzwoleleichtbauplatten mit glatt gefilztem Kalkputz auf. Ggf. sind die Dachschrägen und die Decke zum Spitzboden zwischenzeitlich mit Gipskartonbeplankung als GKF-Platten auf Holzlattung ausgestattet.

Im Spitzboden ist nach diesseitiger Einschätzung unter den Dachschrägen lediglich ein Mörtelverstrich unter der Dachsteindeckung vorhanden - ggf. sind stattdessen auch Delta-Unterspannbahnen ohne Beplankung oder Dämmung der Sparrengefache sichtbar.

Die Kellerdecke ist vermtl. als Stahlsteindecke mit einem glatt gefilzten Kalkputz versehen und weist in Ansehung der geringen lichten Raumhöhe vermtl. keine Unterdecke auf.

#### Fenster:

Die Fenster im Keller-, Erd- und Dachgeschoss des Wohngebäudes sind nach örtlichem Eindruck durchweg als thermisch getrennte Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertür als Eingangstür zu dem Gewerberaum im Hochparterre ausgeführt.

Im Spitzboden sind kleine Dachlukfenster als Holz-Einfachfenster in den Giebelseiten vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. In der süd-westlichen Dachfläche ist eine einfachverglaste Zinkblechlücke als Schornsteinfegerausstieg vorhanden - sonstige liegende Fenster sind weder im Spitzboden noch im Dachgeschoss vorhanden.

Die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre belegenen straßenseitigen Fenster weisen außenliegende in die Laibungen eingebaute Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf. An der gartenseitigen Gebäudefront dürften die im Hochparterre verbauten Fenster gleichfalls Rollladenanlagen aufweisen.

Lediglich die Fenstertür als Eingangstür zu dem Gewerberaum im Hochparterre weist keine Rollladenanlage auf. Vermtl. sind die Fenster im Keller- und Hochparterre außerdem einbruchhemmend ausgeführt.

Die Fenster weisen vermtl. weitgehend innenliegend Werzalit- oder Naturstein-Lateibänke und außenseitig Granit-Sohlbänke auf.



#### Türen:

Die an der Gebäuderückseite belegene Hauseingangstür zu dem ursprünglich neutralen Treppenhaus ist vermtl. als thermisch getrennte kunststoffummantelte Aluminium-Plattentür in einbruchshemmender Ausführung in entsprechender Zarge ausgeführt.

Die Raumtüren in den Wohngeschossen sind vermtl. weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand als Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen erhalten und gestrichen (weiß) bzw. partiell durch neuzeitliche Plattentüren mit Kunststofffolierung (weiß) ersetzt worden.

Zum Spitzboden ist nach diesseitiger Einschätzung lediglich eine einfache Bodenluke noch aus dem ursprünglichen Bestand oder ggf. eine thermisch getrennte Bodenluke mit handelsüblicher Bodeneinschubtreppe vorhanden.

Im Kellergeschoss sind ggf. noch teilweise Brettholztüren und eine Stahlblechtür zum Heizungskeller aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

#### Elektroinstallationen:

Nach diesseitiger Einschätzung ist eine größere Anzahl an Stromkreisen mit insgesamt vermtl. zeitgerechten Elektroinstallationen aus der vermuteten Modernisierungsphase Anfang/Mitte der 2000er Jahre vorhanden.

Die Elektroausstattung dürfte Unterputzverkabelung u.a. mit einer zufriedenstellenden Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen aufweisen.

Der Stromverteilungskasten mit zentraler Verteilung und vermtl. einer größeren Anzahl an Stromkreisen befindet sich nach diesseitiger Einschätzung in dem straßenseitigen Hausanschlussraum, wobei sich hier gleichfalls die Hausanschlüsse u.a. mit Elektroanschluss und Stromzähler befinden dürften.

Nach diesseitiger Einschätzung ist für die Sanitärräume bereits ein FI-Schutzschalter vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt nach diesseitiger Einschätzung über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Im Kellergeschoss sind Elektroleitungen vermtl. als sogen. Feuchtrauminstallationen als Mantelkabel mit Steckdosen und Lichtschaltern gleichfalls erneuert bzw. als Kabelkanal-Installation mit Steckdosen und Lichtschaltern als Aufputz-Installationen erneuert worden.

Die Rollladenanlagen sind ggf. elektrisch zu bedienen. Inwieweit Rauchwarnmelder in den Wohngeschossen und ggf. auch im Kellergeschoss vorhanden sind, konnte anlässlich der Ortstermine gleichfalls nicht ermittelt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Rauchwarnmelder bereits eingebaut worden sind.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbandkabelanschluss u.a. mit Anschluss im Wohnzimmer und vermtl. in den weiteren Wohnräumen vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt ggf. bereits gleichfalls an.

Eine elektr. Klingel- und Türöffneranlage sowie eine Gegensprechanlage oder ein Videoporter sind nicht vorhanden - allerdings befinden sich etliche an den Fassaden des Gebäudes verwahrte Videokameras u.a. mit Aufputzverkabelung.

An der straßenseitigen Gebäudefront ist eine einfache Hausnummernleuchte vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter installiert. An der rückwärtigen Gebäudefront dürften weitere Videokameras und Außenleuchten ggf. mit Steuerung über Bewegungsmelder installiert sein. Im Vorgarten befindet sich ein Stahlrahmen-Gerüst mit einem großflächigen Leuchttransparent für das auf dem Grundstück betriebene Teilgewerbe nebst erforderlichem Stromanschluss.

Oberhalb des Daches des Garagen-Anbaus befinden sich an der zum linken Bauwich orientierten Wohnhausfront zwei wandverwahrte Außengeräte einer Klimaanlage für das Dachgeschoss



und ggf. für das Hochparterre mit teilweise wild auf der Fassade geführten Installationen und Wanddurchführungen.

#### Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist nach örtlichem Eindruck eine Gas-Zentralheizung mit Heiztherme bzw. einem Gas-Heizkessel im Kellergeschoss auf. Trotz des zweiten über das Dach des Wohngebäudes aufgehenden Schornsteins ist vermtl. eine Kaminfeuerstelle nicht vorhanden. Ein Schornstein dürfte insoweit stillgelegt und ggf. mit Sand verfüllt worden sein. Der aktive Schornstein weist nach örtlichem Eindruck ein Kunststoff-Einzugsrohr auf.

Nach diesseitiger Einschätzung sind Vor- und Rücklaufleitungen vermtl. noch als Stahlrohrleitungen und Gussheizkörper noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden bzw. bereits gegen neuzeitliche Plattenheizkörper mit Thermostaregelventilen ersetzt worden - in den Sanitärräumen sind ggf. neuzeitliche Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer vorhanden.

Das Kellergeschoss ist ggf. im Hauswirtschaftsraum beheizbar - der wesentliche Kellerbereich ist vermtl. nicht beheizbar.

Innerhalb des Heizungsraums dürfte gleichfalls ein Ausgussbecken nebst Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage verfügbar sein.

Die Warmwasserversorgung erfolgt nach diesseitiger Einschätzung nicht über die Heizungsanlage, sondern dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer in der Küche oder dem vermuteten Duschbadezimmer im Erdgeschoss für das gesamte Gebäude respektive auch für das im Dachgeschoss belegene Badezimmer.

Im Garagen-Anbau ist vermtl. eine separate Heiztherme mit Edelstahl-Fassadenschornstein und separaten Heizrohrnetz etc. vorhanden.

#### Sanitärausstattung:

Das vermutete Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette im Erdgeschoss bzw. Hochparterre und das Wannen-Badezimmer im Dachgeschoss weisen vermtl. neuzeitliche Objekt-ausstattungen als wandhängende Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten, jeweils einen Porzellan-Waschtisch und eine emaillierte Stahl-Duschtasse bzw. Liegewanne jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur bzw. Schlauchbrause auf.

Die Sanitärobjekte in dem Gebäude sind vermtl. durchweg geschmacksneutral: weiß. Alle Armaturen sind vermtl. verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter Putz bzw. in Wandschlitzern verzo-gen bzw. nicht sichtbar hinter GK-Vorsatzschalen installiert.

Frischwasserleitungen sind vermtl. bereits umfassend erneuert und durchweg als Kupferleitungen oder ggf. Kunststoffverbundrohr-Leitungen ausgeführt. Abwasserleitungen und Ventilationsrohre sind ggf. gleichfalls bereits als SML- oder Hart-PVC-Rohre erneuert oder teilweise noch als Zinkblech-Ventilationsrohre über Dach gezogen. Die Grundleitung ist vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand als Gussrohrleitung erhalten.

Für die im Kellergeschoss vorhandenen Installationen als Ausgussbecken bzw. Spüle mit Zapf-armaturen bzw. Waschmaschinen-Anschluss und -Direktablauf ist ggf. eine Mobil-Hebeanlage aufgrund der Höhenlage der Kellersohle mit vermtl. unzureichendem Gefälle zum Straßenraum vorhanden.

Der Wasseranschluss weist nach Sachlage einen Wasserfilter auf. Vermutlich sind ein Bauchwasserzähler und ein separater Gartensprengwasserzähler für ein vermtl. vorhandenes Außensprengventil für die Gartenbewässerung an der Gebäuderückseite vorhanden.



**Küchenausstattungen:**

Die Küche im Erdgeschoss bzw. Hochparterre des Wohngebäudes weist vermtl. eine zweizeilige Einbauküchenausstattung mit den üblichen Elektrogeräten und ausreichendem Schrankraum in Ober- und Unterschränken auf. Die Küchenausstattung dürfte im Zuge der vermtl. vor rd. 20 Jahren durchgeführten Modernisierungen neu eingebaut worden und insoweit bereits abgeschrieben sein.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier unter Putz bzw. in Wandschlitzern verzogen und nicht sichtbar.

**Nebengebäude:**

Der separate Garagen-Anbau weist mediale Ausstattungen allenfalls bzgl. eines elektrischen Stromanschlusses mit Steckdosen und Beleuchtungselementen sowie vermtl. einen Gasanschluss für eine separate Heiztherme mit über Dach bzw. ggf. an der Garagenrückseite aufgehendem Fassadenschornstein aus poliertem Edelstahl auf. Die Garage ist nach örtlichem Eindruck als Werkstattraum genutzt und beheizt.

In der straßenseitigen Front des Garagen-Anbaus ist eine Toreinfahrt nicht mehr vorhanden. Stattdessen ist eine einfache Brettholz- und ein OSB-Plattengefach in die Toreinfahrt eingebaut worden - eine Nutzung als PKW-Garage liegt offensichtlich nicht mehr vor.

Die Garage weist vermtl. in der rückwärtigen Front ein Fenster und ggf. eine zusätzliche Schlupftür auf. Die Wandumfassungen sind vermtl. verputzt und gestrichen, der Boden ist als unbedeckter Estrichboden erhalten und die Pultdachdecke weist vermtl. eine Gipskarton-Unterdecke auf.

Ein im rückwärtigen Grundstücksteil belegener 1-geschossiger und nicht unterkellertes Massivschuppen mit Flachdach weist nach diesseitiger Einschätzung keinen nennenswerten Ausbau und keine medialen Ausstattungen auf. Der Massivschuppen ist insoweit auch nicht beheizbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der Planvorlagen aus der Bauakte mit ca. 774,83 m<sup>3</sup> für das freistehende Einfamilienhaus zzgl. Garagen-Anbau mit ca. 67,20 m<sup>3</sup>, sowie separatem Massivschuppen im rückwärtigen Grundstücksteil mit ca. 84,00 m<sup>3</sup> respektive summa summarum ca. 926,03 m<sup>3</sup> (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF ergibt sich nach Bauakte aus den vorliegenden Bauvorlagen mit ca. 301,20 m<sup>2</sup> für das freistehende Einfamilienhaus (ohne Ansatz des Spitzbodens trotz lichter Raumhöhe  $\geq 1,50$  m aufgrund der unzureichenden Zugänglichkeit über Bodenluke nebst Anstellleiter, der lichten Raumhöhe unter den Hahnenbalken von lediglich ca. 1,80 m und der unzureichenden Belichtungsverhältnisse (DIN 277 - 1:2005 - 02). Die Grundfläche der Nebengebäude bleibt gemäß GAA-Modell unberücksichtigt.

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks hinter dem Wohngebäude sind im Wesentlichen vermtl. mit Rasenflächen und z.T. dichtem Buschwerk und Baumbestand belegt - Feststellungen konnten allenfalls mittels Satellitenaufnahme (Google Earth) getroffen werden.

Der Vorgartenbereich weist weitgehend eine Kiesschüttung als Ausstellungsfläche für Grabsteine auf. Die Garagenvorfahrt und der Kfz-Stellplatz im linken Bauwich des Garagen-Anbaus weisen Kopfsteinpflasterung auf. Die Hauszuwegung aus dem Straßenraum bzw. aus dem Bereich der vor dem Grundstück belegenen Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenraums weist zu dem straßenseitigen Hauseingang mit Außentreppe und dem rückwärtigen Hausein-



gang zu dem anbindenden Treppenhaus ab der Grundstückseinfriedung lediglich gestampften Lehm Boden nebst eingemischter Kiesschüttung auf.

Die linke Grundstücksgrenze weist einen Holz-Staketenzaun und im weiteren Verlauf einen Holzlamellen-Sichtschutzaun o.ä. auf. Entlang der rechten Grundstücksgrenze ist ein Holzbohlenzaun zwischen Stahlträger-Pfosten verbaut. Hinter der Hauszuwegung zur Gebäuderückseite ist ein entsprechender ca. 2,00 m hoher Zaun als Sichtschutz zum rückwärtigen Garten verbaut worden. Vermutl. ist hinter dem Gebäude bzw. dem linken Bauwich ein entsprechender Sichtschutzaun vorhanden, der aufgrund des anlässlich des Ortstermins im linken Bauwich geparkten Kleinlastwagens nicht einsehbar war.

Die straßenseitige Einfriedung ist als feuerverzinkter Stabmattenzaun zwischen Betonstein-Pfeilern an den seitlichen Grundstücksgrenzen ausgeführt. In der Einfriedung sind eine entsprechende Pforte zur Hauszuwegung und eine in den Bereich der Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenlandes aufschlagende Toranlage der Garagen- und Stellplatzzufahrt vorhanden. Die straßenseitige Einfriedung weist einen mit Stacheldraht umwickeltem Obergurt auf.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes 2-geschossiges Einfamilienhaus als ehemaliges Zweifamilienhaus nebst Ladenwohnung im Erdgeschoss und Dachraumwohnung im Dachgeschoss als Vollgeschoss mit Umnutzung nach Sachlage als teilgewerblich genutztes Einfamilienhaus und 7 Zimmern (incl. Ladenlokal oder gewerblichem Büroraum), Küche, 2 Diele, 2 Fluren, und 2 Badezimmern sowie einem Keller mit Flur, Hausanschluss- und Lagerraum, Wirtschaftsraum, Heizungskeller und Waschküche sowie einem Spitzboden vermutl. als Rohdachboden mit Zugang lediglich über eine Bodenluke.

Außerdem befindet sich auf dem Grundstück ein Garagen-Anbau für ursprünglich einen PKW mit einer Grundfläche von ca. 3,00 m x 8,00 m, die offenbar aber als Werkstattraum umgenutzt worden ist. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück ein Massivschuppen mit einer Grundfläche von ca. 30,00 m<sup>2</sup> im rückwärtigen Grundstücksteil. Weder für die Garage bzw. nunmehr vermutl. Werkstattraum noch für den rückwärtigen Massivschuppen liegen in der Bauakte Genehmigungen vor, so dass davon auszugehen ist, dass diese Gebäudeteile illegal errichtet worden sind.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers oder sonstiger Verfahrensbeteiligten auf diesseitige Anforderung nicht vor.

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermittlung nicht vorhanden.

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden teilbemaßten Planunterlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 mit ca. 143,46 m<sup>2</sup>.

Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes ca. 77,17 m<sup>2</sup> und auf die Wohnfläche im Dachgeschoss des Gebäudes ca. 66,29 m<sup>2</sup>.

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



Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 175,00 m<sup>2</sup> (ohne Kellerfläche) ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) ohne Kellerflächen mit  $175,00 \text{ m}^2 \times 81 \% = 141,75 \text{ m}^2$  - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. 143,46 m<sup>2</sup> liegt insoweit ca. 1,2 % über der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 1,2 % unter der sich aus den Planvorlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 ergebenden Wohnfläche.

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

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach diesseitiger Einschätzung nicht erzielt. Diesbzgl. Angabe konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch den Grundstückseigentümer nach Sachlage eigengenutzt, wobei offenbar eine Nutzergemeinschaft mit einer weiteren Person besteht - an dem einzigen Briefkasten in der straßenseitigen Einfriedung sind neben dem Namen des Grundstückseigentümers ein weiterer Name und ein Gewerbebetrieb ausgewiesen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 (hier: Baujahr 1932) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 16,50 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> (i.M. 140 m<sup>2</sup>), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> (i.M. 700 m<sup>2</sup>), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 12,75 €/m<sup>2</sup> und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m<sup>2</sup> 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.



Die marktübliche Miethöhe für das Bewertungsobjekt als Vorderlieger-Reihengrundstück mit einer Fläche von 1.126 m<sup>2</sup> bzw. bei zusätzlicher Bebauung in sogen. 2. Baureihe mit einer erforderlichen Umgriffsfläche für das Vordergrundstück z.B. bei Realteilung von noch 500 m<sup>2</sup> an einer stark befahrenen Hauptdurchgangsstraße mit Frequentierung u.a. durch Linienbus- und LKW-Verkehr in einem stark heterogen bebauten Einfamilienhausquartier in dezentraler Stadtlage mit Ausweisung im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage und aufstehendem vollunterkellertem 2-geschossigem Einfamilienhaus aus dem Jahre 1932 mit symmetrisch unter ca. 45° beidseitig geneigten Satteldaches als Vollgeschoss nebst vollständigem Ausbau zu Wohnzwecken bei einem nur einfachen Erscheinungsbild und offenbar ab den 1990er Jahren und insbesondere vermtl. Anfang/Mitte der 2000er Jahre sukzessive vorgenommenen Modernisierungen nach Erwerb des Grundstücks durch den gegenwärtigen Eigentümer u.a. mit Einbau einer Gas-Zentralheizung, zeitgerechten Kunststoff-Isolierglasfenstern und vermtl. der Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen und der Elektroinstallationen mit Warmwasserbereitung vermtl. über einen elektr. Durchlauferhitzer etc. bei insgesamt nach diesseitiger Ermittlung anhand der Planvorlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 vermtl. ca. 143,46 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche und insgesamt vermtl. 7 Zimmern incl. Gewerberaum im Hochparterre mit separatem Zugang unmittelbar aus dem Freien über eine Außentreppe, Küche, 2 Dielen, 2 Fluren, und 2 Badezimmern sowie einen Keller mit Flur, Hausanschluss- und Lagerraum, Wirtschaftsraum, Heizungskeller und Waschküche mit durchweg über Terrain liegenden Kellerfenstern sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden allerdings ohne ebenerdigen bzw. barrierefreiem Zugang sowie insgesamt vermtl. weitgehend zeitgerechtem durchschnittlichem Ausbaustand bei insgesamt ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur bzw. fußläufiger Versorgungslage in einer allerdings deutlichen Stadtrandlage ist nach diesseitiger Auffassung mit rd. 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. in Ansatz zu bringen.  
Für die Kellerflächen ist ein Mietansatz nicht zu berücksichtigen - die Verfügbarkeit ist in dem Mietansatz bereits enthalten.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.  
Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der eingeschränkten Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum trotz der hier vorliegenden offenen Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.  
Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplatz in der Garage ist nach Wiederherstellung der Garageneinfahrt ein Mietansatz von 80,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$143,46 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.721,52 \text{ €/Monat}$$

PKW-Stpl (Garage)

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

Gesamtertrag

$$1.801,52 \text{ €/Monat}$$

$$[\triangleq 12,56 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl..}]$$



• **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens des Grundstückseigentümers konnten diesbzgl. Angaben auf diesseitige Anforderung 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 €/m<sup>2</sup> x 143,46 m<sup>2</sup> Wfl. = 1.893,67 €/a

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

Mietausfallwagnis  
21.618,24 € x 2 % = 432,36 €/a  
2.765,03 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie Garage mit 1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,8 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 12,56 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 143,46 m<sup>2</sup> Wfl. insgesamt anrechenbarer Wohnfläche entsprechend rd. 1,61 €/m<sup>2</sup> 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 Grundstücks sowie des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes und des Garagen-Anbaus etc. lediglich sehr eingeschränkt aus dem öffentlichen Straßenraum wie folgt festgestellt werden:

- Die straßenseitige Einfriedung weist keine Hausklingelanlage auf.
- Die Schwenkflügeltoranlage der Garagen- bzw. Stellplatzzufahrt schlägt unzulässig in den Bereich der Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenraums.
- Die Garageneinfahrt weist keine Sektional-, Rolltor- oder Schwingflügeltoranlage o.ä., sondern lediglich ein offensichtlich provisorisches OSB-Plattengefach und eine alte Brettholztür in der straßenseitigen Front auf.
- Nach Sachlage ist die Garage unzulässig als Werkstattraum genutzt - eine materielle und formelle Legalität der Garage ergibt sich aus der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsam-



- tes nicht, so dass seitens des zuständigen Amtes davon ausgegangen wird, dass eine Genehmigung für den Garagen-Anbau nicht besteht.
- Diesseitig wird auch davon ausgegangen, dass für einen etwa 30 m<sup>2</sup> großen Massivschuppen im rückwärtigen Grundstücksteil keine Baugenehmigung vorliegt und insoweit auch dieses Gebäude illegal errichtet worden ist.
  - Die Podestfläche der straßenseitigen Hauseingangstreppe zu dem daran anbindenden Gewerberaum im Hochparterre weist keine Umwehrung auf, so dass eine Absturzgefährdung besteht.
  - Die Putzfassaden des Wohngebäudes und des Garagen-Anbaus weisen einen stark individuellen Anstrich und deutliche Verfleckungen des Anstrichs auf.
  - Die Fensterfaschen und die Laibungsflächen sind vermtl. durch den Einbau der Fenster in der straßenseitigen Gebäudefront im Hochparterre stark beschädigt bzw. nicht neu gestrichen worden.
  - Im Bereich von Aufputzmontagen u.a. von etlichen Video-Überwachungskameras an der zum linken und rechten Bauwich orientierten Front sowie an der straßenseitigen Giebelseite mit Ausrichtung u.a. in den öffentlichen Straßenraum sowie im Bereich der Klimaanlage-Außengeräte mit Leitungsdurchführungen in der zum linken Bauwich orientierten Außenwand des Wohngebäudes liegen Putzschäden vor.
  - Für die Nutzung der Vorgartenfläche als Ausstellungsfläche für Grabsteine liegt in der Bauakte keine Genehmigung vor.
  - Eine Genehmigung zur Umnutzung als Einfamilienhaus des ursprünglich als Zweifamilienhaus mit Ladenwohnung im Hochparterre genehmigten Gebäudes ergibt sich aus der Bauakte nicht.
  - Eine gewerbliche Umnutzung in der hier offensichtlich vorliegenden Form ist nach Sachlage gleichfalls nicht genehmigt worden.
  - Eine Genehmigung für das im Vorgartenstreifen errichtete opulente Leuchttransparent liegt in der Bauakte gleichfalls nicht vor.
  - Für die bauliche Veränderung der ursprünglich genehmigten Hauseingangstreppe in der straßenseitigen Gebäudefront und der Ersatz durch die nunmehr vorhandene Treppe mit auf Stahlträgerwangen aufgesattelten Granit-Blockstufen liegt in der Bauakte keine Genehmigung vor.
  - Für die bauliche Veränderung der ursprünglich genehmigten Schaufensteranlage gemäß Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931 liegt keine Genehmigung vor.
  - Für weitere ggf. vorliegende bauliche Veränderungen an und in dem Wohngebäude liegen gleichfalls in der Bauakte keine Unterlagen vor.
  - Die Schornsteinköpfe aus Sichtmauerwerk weisen stark lysierte Fugen auf.
  - Die Küchenausstattung ist aufgrund des vermuteten Alters von rd. 20 Jahren bereits deutlich abgeschrieben.
  - Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren sind nach Sachlage mindestens turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.
  - Eine energetische Verbesserung bzgl. des Primärenergieverbrauchs durch Einbau einer Gas-Kombitherme als Brennwerttherme mit zentraler Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage oder eine 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 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein etwa im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 70.000,00 € respektive rd. 490,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 143,46 m<sup>2</sup> Wfl 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 Berücksich-



tigung 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 des Grundstückseigentümers auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1932 ist seit Errichtung des Einfamilienhauses vermtl. vor rd. 20 bis 30 Jahren mit Erneuerung der Heizungsanlage ggf. schon in den 1990er Jahren und des Einbaus der Fenster vermtl. Anfang/Mitte der 2000er Jahre bisher nur partiell verbessert worden, wobei insbesondere an den Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem oder die Umstellung von fossilem Brennstoff auf regenerative Energieträger bisher nicht realisiert wurde.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und ggf. dem Dach sowie der Stromversorgung etc. und bzgl. der Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

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



Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses zum Bewertungsstichtag von 92 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1932) und vorliegendem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 92 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1932 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1984.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1932 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag besteht nach diesseitiger Einschätzung nicht. Diesbzgl. Angabe konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch den Grundstückseigentümer nach Sachlage eigengenutzt, wobei offenbar eine Nutzergemeinschaft mit einer weiteren Person besteht - an dem einzigen Briefkasten in der straßenseitigen Einfriedung sind neben dem Namen des Grundstückseigentümers ein weiterer Name und ein Gewerbebetrieb ausgewiesen.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden offensichtlich auch teilgewerblich eigengenutzt.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den wohnansässigen Eigentümer selbst.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein vermtl. insgesamt nur in einem nur partiellen Umfang vermtl. schon in den 1990er Jahren mit einer Gas-Zentralheizung und in den 2000er Jahren verbauten Kunststoff-Isolierglasfenstern und bzgl. der Sanitärräume und der Küche modernisiertes ehemaliges Zweifamilienhaus mit Ladenwohnung im Hochparterre und Umnutzung als Einfamilienhaus mit teilgewerblicher Nutzung. Der Ausbaustandard dürfte insgesamt bereits durchschnittlich sein, wobei insbesondere energetische Verbesserungen u.a. hinsichtlich der Fassaden geboten sind.

Das Wohngebäude weist einen quadratischen Grundriss und vollständige Unterkellerung mit über Terrain liegenden Fenstern sowie ein Hochparterre und einen bereits seit Errichtung des Hauses vollausgebauten Dachraum als Vollgeschoss und einen Spitzboden als Rohdachboden ggf. als Spielboden oder zu Hobbyzwecken auf.



Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garagen-Anbau anlässlich des Ortstermins konnten Mängel oder Schäden im Wesentlichen allenfalls bzgl. der Fassaden festgestellt werden. Das Erscheinungsbild des Wohngebäudes und auch des Garagen-Anbaus ist einfach.

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss von ca. 143,46 m<sup>2</sup> mit 7 Zimmern (incl. Ladenlokal oder gewerblichem Büroraum), Küche, 2 Dielen, 2 Fluren, und 2 Badezimmern sowie einem Keller mit Flur, Hausanschluss- und Lagerraum, Wirtschaftsraum, Heizungskeller und Waschküche sowie einem Spitzboden vermtl. als Rohdachboden ist für derartige Wohngebäude durchschnittlich und für eine auch größere Familie ausreichend. Der Garagen-Anbau weist mit ca. 8,00 m Länge und ca. 3,00 m Breite bereits eine beachtliche Größe auf. In der straßenseitigen Front ist eine Toreinfahrt allerdings nicht mehr vorhanden bzw. durch eine einfache Brettholztür und ein OSB-Plattengefach ersetzt worden - eine Nutzung als PKW-Garage liegt offensichtlich nicht mehr vor.

Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit der vollständigen Unterkellerung des Wohngebäudes allerdings ohne separate Kelleraußentreppe. Nachteilig sind das Fehlen einer ebenerdig zugänglichen Freisitzfläche in den Wohngeschossen und das Fehlen eines barrierefreien Gebäudezugangs. Vorteilhaft ist die bestehende Baulandreserve aufgrund des Zuschnitts und der Größe des Grundstücks mit möglicher Bebaubarkeit auch in sogen. 2. Baureihe als sogen. Hinterlieger bei einer erforderlichen Umgriffsfläche für ein vorderes Trennstück bei Realteilung von ca. 500 m<sup>2</sup>, wobei allerdings ein im rückwärtigen Grundstücksteil nicht genehmigter Massivschuppen wegzunehmen ist, der aber nach Sachlage ohnehin wegzunehmen wäre.

Nachteilig ist die Lage des Grundstücks in absoluter Stadtrandlage an einer örtlichen Hauptdurchgangsstraße mit erheblicher Verkehrslärmbelastung mit noch ausreichender Nahversorgung sowie technischer und sozialer Infrastruktur bei nominell mittlerer Wohnlage nach Mietpiegel.

Vorteilhaft ist die vor dem Grundstück belegene sogen. Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenlandes, die das Grundstück selbst großzügiger erscheinen lässt, wobei eine regelmäßige gärtnerische Pflege offensichtlich im Wesentlichen zulasten des hier betroffenen Grundstücks anfällt.

- **Unterhaltung:**

Das Einfamilienhaus mit Garagen-Anbau mit in dem Wohnumfeld farblich untypisch hervorstechendem ockergelben Fassadenanstrich macht trotz vorliegender Mängel aufgrund der vermtl. vor rd. 20 bis 30 Jahren vermtl. überwiegend im Zuge des Erwerbs durch den gegenwärtigen Grundstückseigentümer vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen einen insgesamt ausreichend gepflegten Eindruck. Substanzielle Mängel oder Schäden waren anlässlich des Ortstermins nicht erkennbar.

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks anlässlich des Ortstermins mit Blick lediglich aus dem Bereich des öffentlichen Straßenraums konnten durch den Unterzeichneten umfassende Feststellungen nicht getroffen werden. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freifläche des Grundstücks weisen insoweit aufgrund der nur eingeschränkten Wahrnehmung einen insgesamt noch zufriedenstellenden Zustand auf, wobei der Vorgartenstreifen allerdings weitgehend keine gärtnerische Anlage aufweist und als Ausstellungsfläche für Grabsteine genutzt ist. Allerdings sind an den Fassaden des Gebäudes durchaus kleinere Mängel zu verzeichnen - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. des fossilen Energieverbrauchs bei hier vorhandener Gas-Zentralheizung und der Warmwasserversorgung vermtl. über einen elektr. Durchlauferhitzer nach diesseitiger Auffassung geboten. Insbesondere eine Dämmung der Fassaden und vermtl. des Daches ist nach Sachlage erforderlich. Bei einem Nutzerwechsel sind außerdem Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten etc. erforderlich.



Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein noch vergleichsweise kleiner Mod.-/Inst.-Aufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 70.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes und der Nebengebäude durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

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

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

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 02. Juli 2024 festgestellt.

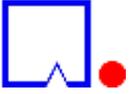
Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Grundrisse KG, EG und DG sowie Schnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1932.
- 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 06.11.2023 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 Vergleichsverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt. Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.

## 2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

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



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

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

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Umgriffsfläche von Flurstück 15 mit rückwärtiger Baulandreserve) mit einer Fläche von rd. 500 m<sup>2</sup> ergibt sich hiernach wie folgt.

Umgriffsfläche für den gegenwärtigen baulichen Bestand: 500,00 m <sup>2</sup> x 530,00 €/m <sup>2</sup>	=	265.000,00 €
	rd.	265.000,00 €

Baulandreserve für eine mögliche Hinterliegerbebauung: 626,00 m <sup>2</sup> x 530,00 €/m <sup>2</sup>	=	331.780,00 €
	rd.	332.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 590,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude nebst Garagen-Anbau ohne Abschläge mit:

1.126,00 m <sup>2</sup> x 590,00 €/m <sup>2</sup>	=	664.340,00 €
	rd.	664.000,00 €

### 3. Sachwert

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

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

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



Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) 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 Mehr-



wertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010) (freistehendes unterkellertes 1½- geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldachvoll ausgebaut	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

**Ermittlung Kostenkennwert**

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	231,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	150,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	110,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	110,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	110,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	50,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	90,45 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	90,45 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	<u>60,30 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.005,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses vorhandenen ca. 0,60 m hohen (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem vollem Nutzwert aufgrund der nicht nennenswert geschmälernten Nutzfläche ist bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.01 gem. Anlage 4 ImmoWertV21 bzw. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1½- bzw. 2-geschossige vollunterkellerte Gebäude mit vollausgebautem Satteldach 1.005,00 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.

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



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

$$301,20 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.005,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 302.706,00 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2022 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 163,4 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 147,2 % bzw. im Mai 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 164,4 %, was einer Steigerung von 11,7 % 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:

$$302.706,00 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 494.591,33 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (92 Jahre bei Baujahr 1932) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 92 Jahren bzw. dem Baujahr 1932 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 92 Jahren bzw. dem Baujahr 1932 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen) noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.



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

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

494.591,33 € - 50,0 % = 247.295,66 €

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 15)  
mit Richtwertansatz zum 01.01.2022  
1.126,00 m<sup>2</sup> x 590,00 €/m<sup>2</sup> (s.o.)

664.340,00 €  
911.635,66 €

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 911.635,66 € interpoliert mit

1,180

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:	./.	0,180
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):		0,000
		1,0000

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

911.635,66 € x 1,0000 = 911.635,66 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Freilegungsaufwands bzgl. des Massivschuppens im rückwärtigen Grundstücksteil in Höhe von rd. -4.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2024 um 11,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 29.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -68.000,00 €, ohne Berück-



sichtigung des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von  
rd. -70.000,00 €: rd. 912.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. des Freilegungsaufwands bzgl. des Massivschuppens im rückwärtigen Grundstücksteil in Höhe von rd. -4.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2024 um 11,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 29.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -68.000,00 € (596.780,00 € ./ 664.340,00 € = -67.560,00 € bzw. rd. -68.000,00 €) und bzgl. des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. -70.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus etc. bebaute Grundstück mit 912.000,00 € + 5.000,00 € ./ 4.000,00 € + 29.000,00 € ./ 68.000,00 € ./ 70.000,00 € = 804.000,00 € bzw. rd. 800.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 15) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

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

anrechenbare Wohnfläche		
143,46 m <sup>2</sup> x 12,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	20.658,24 €
PKW-Stellplatz (Garage)		
1 PKW-Stpl. x 80,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>960,00 €</u>
		21.618,24 €

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. 12,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,61 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		21.618,24 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.767,13 €</u>
Reinertrag:		18.851,11 €

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

Marktüblich sind in urbanen Verdichtungsräumen (nicht in ländlichen Gemeinden o.ä.) für Villen Liegenschaftszinssätze von 0,5 % bis 1,5 %, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von



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

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

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender durchschnittlicher Größe der für den derzeitigen Gebäudebestand zugrunde zu legenden Umgriffsfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> mit hierdurch verbleibender Baulandreserve auch unter Berücksichtigung der verkehrslärbelasteten Lage des auf dem Grundstück aufstehenden freistehenden 1½- bzw. 2-geschossigen vollunterkellerten Einfamilienhauses aus dem Jahre 1932 mit Hochparterre und bereits im ursprünglichen Bestand ausgebautem Dachraum als Vollgeschoss und vermtl. zuletzt vor rd. 20 bis 30 Jahren durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen mit Einbau einer Gas-Zentralheizung und Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern und ggf. kleineren baulichen Veränderungen und Modernisierungen der Sanitärräume und der Küche mit vermtl. insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard bei ca. 143,46 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche zzgl. rd. 75,00 m<sup>2</sup> Kellerfläche mit über Terrain liegenden Fenstern bei allerdings lediglich ca. 2,00 m lichter Raumhöhe und Spitzboden als Rohdachboden ohne Eignung für einen zweckmäßigen Ausbau mit lichter Höhe von lediglich ca. 1,80 m unter den Hahnenbalken bei allerdings ca. 3,00 m unter dem First des unter ca. 45° beidseitig symmetrisch geneigten Satteldaches trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit des Erdgeschosses als Hochparterre in Ansehung der nach Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage mit ausreichender Versorgungslage und entsprechender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings deutlicher Stadtrandlage insbesondere unter Berücksichtigung der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 92 Jahren trotz des vergleichsweise einfachen Erscheinungsbildes des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudes sowie in Ansehung der hier vorliegenden nachgefragten Größe der Wohnung von insgesamt ca. 143,46 m<sup>2</sup> Wfl. bei 7 Zimmern (incl. Ladenlokal oder gewerbl. Büroraum), Küche, 2 Dielen, 2 Fluren, und 2 Badezimmern sowie einem Keller mit Flur, Hausanschluss- und Lageraum, Wirtschaftsraum, Heizungskeller und Waschküche sowie einem Spitzboden vermtl. als Rohdachboden sowie der Verfügbarkeit eines Garagen-Anbaus mit einer Grundfläche von ca. 3,00 m x 8,00 m für 1 PKW aufgrund der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % zugrunde zu legen.



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

Reinertrag:		18.851,11 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Umgriffsfläche):		
265.000,00 € x 2,0 %	./.	<u>5.300,00 €</u>
		13.551,11 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von rd. 92 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1932) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung von erforderlichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,36.

13.551,11 € x 27,36	=	370.758,36 €
	rd.	371.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		371.000,00 €
Bodenwert (Umgriffsfläche mit rd. 500 m <sup>2</sup> im Bestand):		<u>265.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		636.000,00 €

zzgl. Baulandreserve für eine zusätzliche Hinterliegerbebauung in sogen. 2. Baureihe ggf. im Zuge einer Realteilung des Grundstücks	rd.	332.000,00 €
---	-----	--------------

abzgl. Freilegungskosten (Massivschuppen)	rd. ./.	<u>4.000,00 €</u>
		964.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands:	rd. ./.	<u>70.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		894.000,00 €
	rd.	890.000,00 €

## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) nebst aufstehendem Einfamilienhaus mit Garagen-Anbau sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.



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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 912.000,00 € um rd. 10 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 912.000,00 € + 10 % = 1.003.200,00 € bzw. rd. 1.003.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -38.000,00 € respektive zusammen rd. 965.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.- Aufwand) liegt insoweit mit ca. 0,1 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 636.000,00 € zzgl. der Baulandreserve in Höhe von 332.000,00 € unter Berücksichtigung des Freilegungsaufwands für den Massivschuppen in Höhe von rd. 4.000,00 € bzw. zusammen rd. 964.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 1.003.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 6.990,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 143,46 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche sowie rd. 5.730,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 175,00 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 46,4-fachen des Jahresrohtrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 21.618,24 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 425 m<sup>2</sup> bis 977 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 679 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 85 m<sup>2</sup> bis 236 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 154 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.358,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 6.323,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 4.222,000 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 177 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Weißensee liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.088,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6.712,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 4.805,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von 350.000,00 € (rd. 2.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 435.000,00 € (rd. 3.105,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und für entsprechende Objekte in mittlerer bis guter Lage in einer Spanne von 390.000,00 € (rd. 2.785,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 470.000,00 € (rd. 3.355,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 140 m<sup>2</sup> bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 650 m<sup>2</sup> mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und in mittlere bis guter Wohnlage bei 500.000,00 € (entsprechend 3.570,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.



Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (kurzfristig frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus 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 Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 35,7 % über dem Mittelwert und ca. 9,4 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz Wohnfläche von ca. 143,46 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 4,1 % über 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 Wohnfläche von ca. 143,46 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 88,2 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und für entsprechende Objekte in mittlerer und guter Wohnlage bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 143,46 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 77,9 % über dem oberen Rahmenwert gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10. 2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 143,46 m<sup>2</sup> ca. 117,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 143,46 m<sup>2</sup> ca. 95,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, Minderung aufgrund des Freilegungsaufwands bzgl. des Massivschuppens im rückwärtigen Grundstücksteil in Höhe von rd. -4.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2024 um 11,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 29.000,00 € sowie der Minderung zur Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -68.000,00 € und der Minderung aufgrund des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 70.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

1.003.000,00 € + 5.000,00 € ./ 4.000,00 € + 29.000,00 € ./ 68.000,00 € ./ 70.000,00 € =  
895.000,00 € bzw. rd. 890.000,00 €.



Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 5.085,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 175,00 m<sup>2</sup> wGF bzw. rd. 6.205,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 143,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie das 41,2-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 21.618,24 €/a.

Der resultierende Verkehrswert alleine für den mit einer Umgriffsfläche von 500 m<sup>2</sup> belegten Grundstücksteil mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau beträgt lediglich:

895.000,00 € ./ (626 m<sup>2</sup> x 530,00 €/m<sup>2</sup> ./ 4.000,00 €) = 567.220,00 € rd. 567.000,00 €

Der auf den vorderen im Bestand bebauten Grundstücksteil mit zugeschriebener Umgriffsfläche von rd. 500 m<sup>2</sup> bezogene Wertanteil des Grundstücks entspricht einem Preis rd. 3.240,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 175,00 m<sup>2</sup> wGF bzw. rd. 3.950,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 143,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie dem 26,2-fachen des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 21.618,24 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 02. Juli 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

890.000,00 €  
=====  
(i.W. achthundertneunzigtausend Euro)

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

## D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 17.06.2024 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 sogenannten Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Ein Mietvertrag besteht nach diesseitiger Einschätzung nicht. Diesbzgl. Angaben konnten auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch den Grundstückseigentümer nach Sachlage eigengenutzt, wobei offenbar eine Nutzergemeinschaft mit einer weiteren Person besteht - an dem einzigen Briefkasten in der straßenseitigen Einfriedung sind neben dem Namen des Grundstückseigentümers ein weiterer Name und ein Gewerbebetrieb ausgewiesen.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden offensichtlich auch teilgewerblich eigengenutzt.

Der Name eines evtl. Mitbewohners und der Name des auf dem Grundstück ansässigen Betriebes als Teilgewerbe auf dem Grundstück ergeben sich aus dem dem Gutachten anliegenden Anschreiben an das Vollstreckungsgericht.

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

Zu c)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde freifinanziert errichtet und ist im Jahre 1932 fertiggestellt worden. Vor rd. 20 bis 30 Jahren wurden partiell Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und ggf. kleinere Umbaumaßnahmen realisiert, die nach Sachlage freifinanziert durchgeführt wurden - in Anspruch genommene öffentliche Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch des Grundstücks nicht.

Die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu d)

Das Grundstück wird mindestens teilgewerblich als Beerdigungsinstitut genutzt.

Inwieweit zusätzlich ein Steinmetzbetrieb auf dem Grundstück mit Werkstatt ggf. in dem Garagen-Anbau und einem auf dem rückwärtigen Grundstücksteil belegenen Massivschuppen geführt wird, konnte seitens des Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht festgestellt werden - das Grundstück und die auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen waren anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Allerdings ist nahezu der gesamte Vorgartenstreifen mit einer Ausstellungsfläche für Grabsteine belegt, die ggf. aber in einer weiteren Betriebsniederlassung steinmetzmäßig bearbeitet werden.



Zu e)

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

Die in dem Gebäude vermtl. vorhandene Einbauküche mit den üblichen Elektrogeräten ist mindestens Zubehör des Gebäudes, wobei die diesbzgl. Ausstattung bereits älter respektive rd. 20 Jahre alt sein dürfte und insoweit abgeschrieben ist.

Zu f)

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

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

Zu g)

Das Einfamilienhaus mit Garagen-Anbau mit in dem Wohnumfeld farblich untypisch hervorstechendem ockergelben Fassadenanstrich macht trotz vorliegender Mängel aufgrund der vermtl. vor rd. 20 bis 30 Jahren vermtl. überwiegend im Zuge des Erwerbs durch den gegenwärtigen Grundstückseigentümer vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen insgesamt ausreichend gepflegten Eindruck. Substanzuelle Mängel oder Schäden waren anlässlich des Ortstermins nicht erkennbar.

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks anlässlich des Ortstermins mit Blick lediglich aus dem Bereich des öffentlichen Straßenraums konnten durch den Unterzeichneten umfassende Feststellungen allerdings nicht getroffen werden. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freifläche des Grundstücks weisen insoweit aufgrund der nur eingeschränkten Wahrnehmung einen insgesamt noch zufriedenstellenden Zustand auf, wobei der Vorgartenstreifen allerdings weitgehend keine gärtnerische Anlage aufweist und als Ausstellungsfläche für Grabsteine genutzt ist. Allerdings sind an den Fassaden des Gebäudes durchaus kleinere Mängel zu verzeichnen - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. des fossilen Energieverbrauchs bei hier vorhandener Gas-Zentralheizung und der Warmwasserversorgung vermtl. über einen elektr. Durchlauferhitzer nach diesseitiger Auffassung geboten. Insbesondere eine Dämmung der Fassaden und vermtl. des Daches ist nach Sachlage erforderlich.

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

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein noch vergleichsweise kleiner Mod.-/Inst.-Aufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 70.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes und der Nebengebäude durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, mit Schreiben vom 25.06.2024 wie folgt mitgeteilt werden:

Für das Grundstück liegen dem Bau- und Wohnungsaufsichtsamt keine aktuellen Anträge auf Baugenehmigung bzw. vereinfachte Baugenehmigung vor.



Auf dem Ordinatensblatt der Berliner Wasserbetriebe vom 29.09.1999 ist auf der linken Gebäudeseite eine Garage eingetragen.

Die materielle und formelle Legalität kann aufgrund fehlender Unterlagen nicht geprüft werden. Bei einem Vergleich der Aktenlage zur aktuellen Lichtbildaufnahme wurde festgestellt, dass für die Garage an der Grundstücksgrenze zur Blankenburger Chaussee 75A keine Genehmigung vorliegt. [Tatsächlich handelt es sich bei dem Garagen-Anbau an das Wohngebäude allerdings nicht um eine Grenzbebauung, so dass der Grenzabstand noch ca. 2,98 m beträgt].

Nach Auffassung des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamts muss in einem entsprechenden Verfahren geprüft werden, inwieweit eine Baugenehmigung für die Garage erteilt werden kann. Gemäß den Luftbildaufnahmen ist dort schon jetzt festzustellen, dass gegen § 6 Abs. 8 BauO Bln verstoßen wird.

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

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

Nach Sachlage gilt Entsprechendes für einen zentral im hinteren Grundstücksteil offensichtlich ohne bauaufsichtliche Genehmigung errichteten Massivschuppen mit rd. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche.

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

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

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

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

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

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



Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 05.06.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Blankenburger Chaussee“ erschlossen.

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

Die Erschließungsanlage ist tatsächlich mit den wesentlichen Teileinrichtungen erstmalig endgültig hergestellt.

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

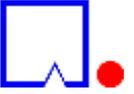
Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Pankow (Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste) auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht beigebracht werden - nachdem die Straße aber mit allen Teileinrichtungen erstmalig endgültig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

Unklar ist allerdings der Zweck der ca. 7,00 m tiefen Grundstücksmaske außerhalb der straßenseitigen Einfriedung des hier betroffenen Grundstücks als Teil des öffentlichen Straßenlandes im Bereich des Flurstücks 10 der Flur 343 unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück mit gärtnerischer Gestaltung respektive Rasen- und losem Buschbesatz sowie großflächiger Pflasterung im Bereich der Zufahrt des Garagen-Anbaus an das Wohngebäude und des im linken Bauwich belegenen Kfz-Stellplatzes mit Kopfsteinpflasterung sowie der Hauszuwegung mit Betonwegeplattierung entsprechend der Pflasterung des Bürgersteigs im öffentlichen Straßenraum. Offensichtlich erfolgte die gärtnerische Gestaltung seitens des Eigentümers oder der Voreigentümer des hier betroffenen Grundstücks mit diesbzgl. gärtnerischer Pflege und Unterhaltung der Fläche gleichfalls durch den gegenwärtigen Eigentümer des anliegenden Grundstücks Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15).

Inwieweit durch die Gemeinde Unterhaltungskosten beigetragen werden oder die Unterhaltung der Fläche vollständig durch das zuständige Straßen- und Grünflächenamt Pankow vorgenommen wird, ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht und ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Technische Verwaltung) vom 02.07.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteinträgen.

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



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

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht. Allerdings war das Grundstück anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich und insoweit konnte eine Innenbesichtigung des aufstehenden Wohngebäudes oder der Nebengebäude nicht vorgenommen werden (s.o.).

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

Berlin-Charlottenburg, den 05. Juli 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Blankenburger Chaussee nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Bereich der einmündenden Tarnowitzer Straße in die Blankenburger Chaussee nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Blankenburger Chaussee nach Süden auf das Grundstück Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen Straßenseite



Blick aus der Blankenburger Chaussee nach Süden auf das Grundstück Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehendem Einfamilienhaus



Blick über die Blankenburger Chaussee nach Süden-Osten auf das Grundstück Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen Straßenseite



Blick aus der Blankenburger Chaussee nach Osten auf das Grundstück Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehendem Einfamilienhaus



Blick über die Blankenburger Chaussee nach Nord-Osten auf das Grundstück Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen Straßenseite



Blick über die Blankenburger Chaussee nach Süd-Osten auf das Grundstück Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen Straßenseite mit aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick in die Blankenburger Chaussee nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Blankenburger Chaussee 74 auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Straßenraum mit Bürgersteig und anbindender sogen. Grundstücksmaske vor dem hier betroffenen Einfamilienhausgrundstück Blankenburger Chaussee 74 rechts im Bild



Straßenraum mit Bürgersteig und anbindender sogen. Grundstücksmaske vor dem hier betroffenen Einfamilienhausgrundstück Blankenburger Chaussee 74 rechts im Bild



straßenseitige Giebelseite des auf dem Grundstück Blankenburger Chaussee 74 aufstehenden Einfamilienhauses



Hauszuwegung zum Grundstück Blankenburger Chaussee 74 aus dem Straßenraum vor dem Grundstück über die sogen. Grundstücks-  
maske als Teil des öffentlichen Straßenraums



Blick über die  
straßenseitige  
Grundstücks-  
einfriedung in  
den rechten  
Bauwich des  
Grundstücks  
Blankenburger  
Chaussee 74  
mit über Terrain  
liegenden Kel-  
lerfenstern



Blick über die straßenseitige Grundstückseinfriedung auf die Hauseingangsfront mit davor belegener Hauseingangstreppe zum Hochparterre des aufstehenden Einfamilienhauses mit Ladenlokal - Vorgarten mit Nutzung als Grabstein-Ausstellung weitgehend auf Kiesschüttung



Blick über die straßenseitige Grundstückseinfriedung auf die Hauseingangsfront mit davor belegener Hauseingangstreppe zum Hochparterre des aufstehenden Einfamilienhauses mit Ladenlokal - Vorgarten mit Nutzung als Grabstein-Ausstellung weitgehend auf Kiesschüttung



Garagen-Anbau an das Wohngebäude mit Nutzung nach Sachlage nicht als Garage, sondern vermtl. als Werkstatt- oder Lagerraum mit einfacher Brettholztür und OSB-Plattengefach anstelle eines Schwingflügeltors o.ä. in der Garageneinfahrt



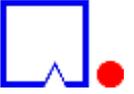
vordere Giebelseite des auf dem Grundstück Blankenburger Chaussee 74 aufstehenden Einfamilienhauses mit Garagen-Anbau im linken Bauwuch und links daneben belegtem ungedecktem Kfz-Stellplatz - im Vordergrund: Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenraums



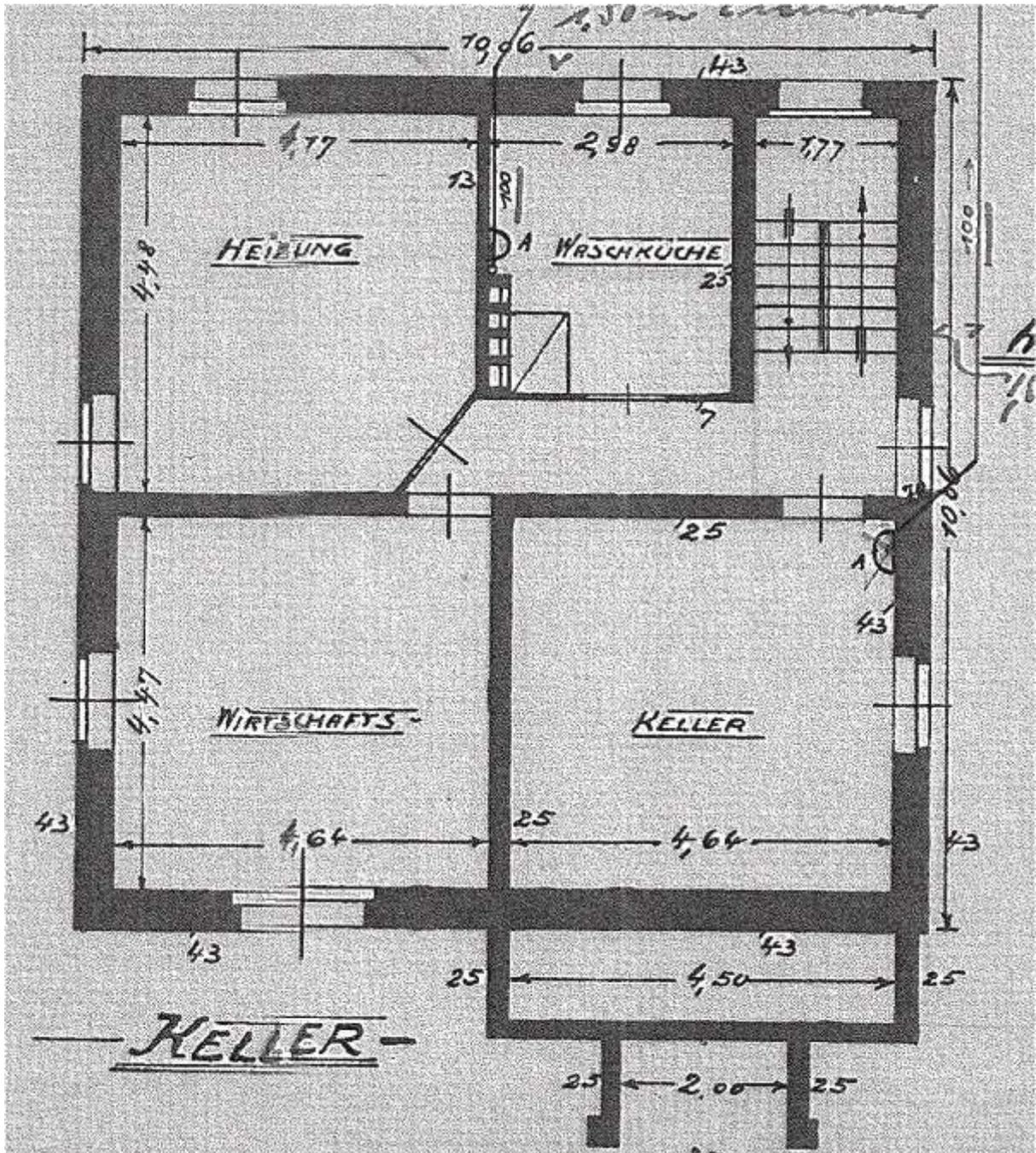
vordere Giebelseite des auf dem Grundstück Blankenburger Chaussee 74 aufstehenden Einfamilienhauses mit Garagen-Anbau im linken Bauwuch und links daneben belegtem ungedecktem Kfz-Stellplatz - im Vordergrund: Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenraums



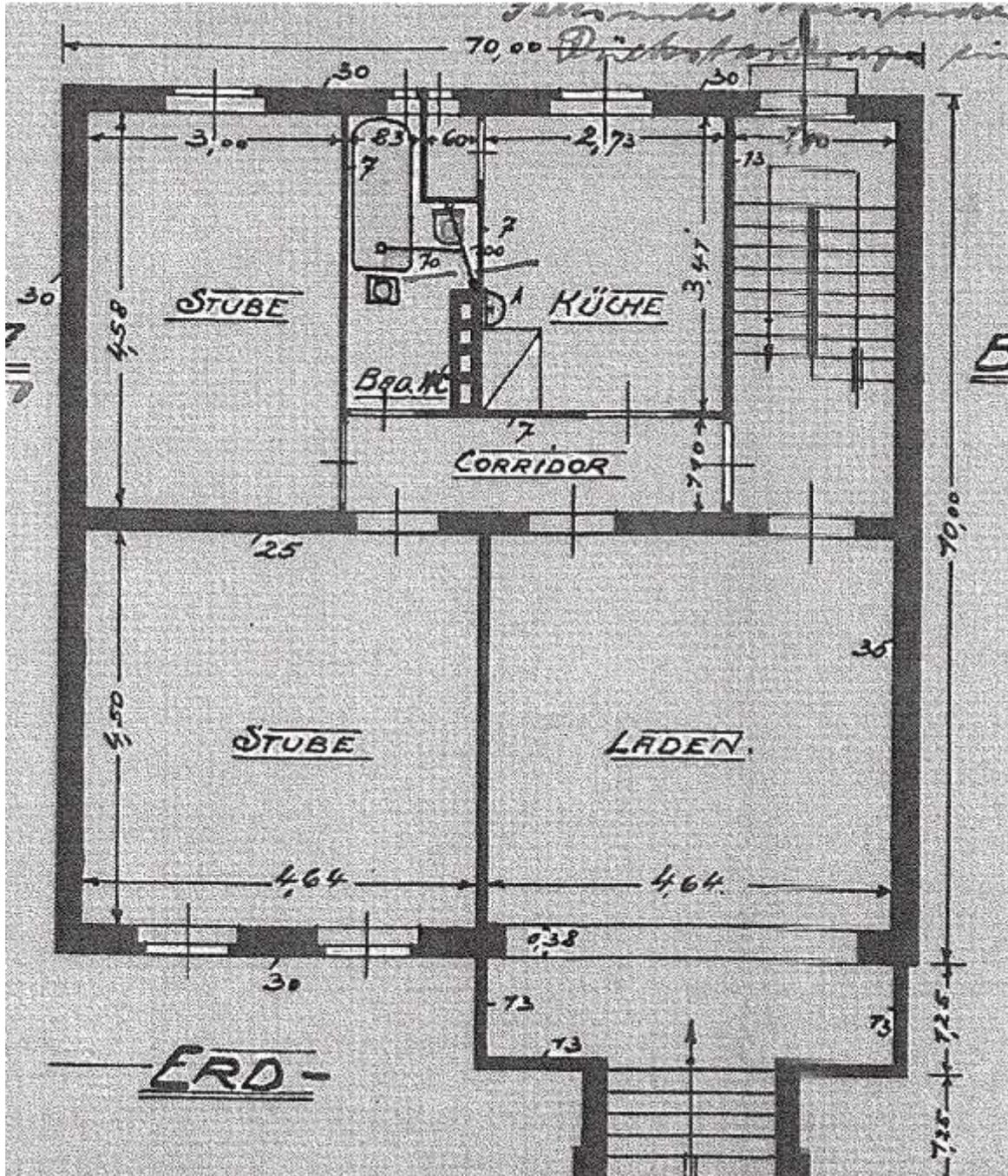
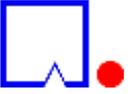
vor dem Grundstück Blankenburger Chaussee 74 (Flurstück 15) belegene Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenraums



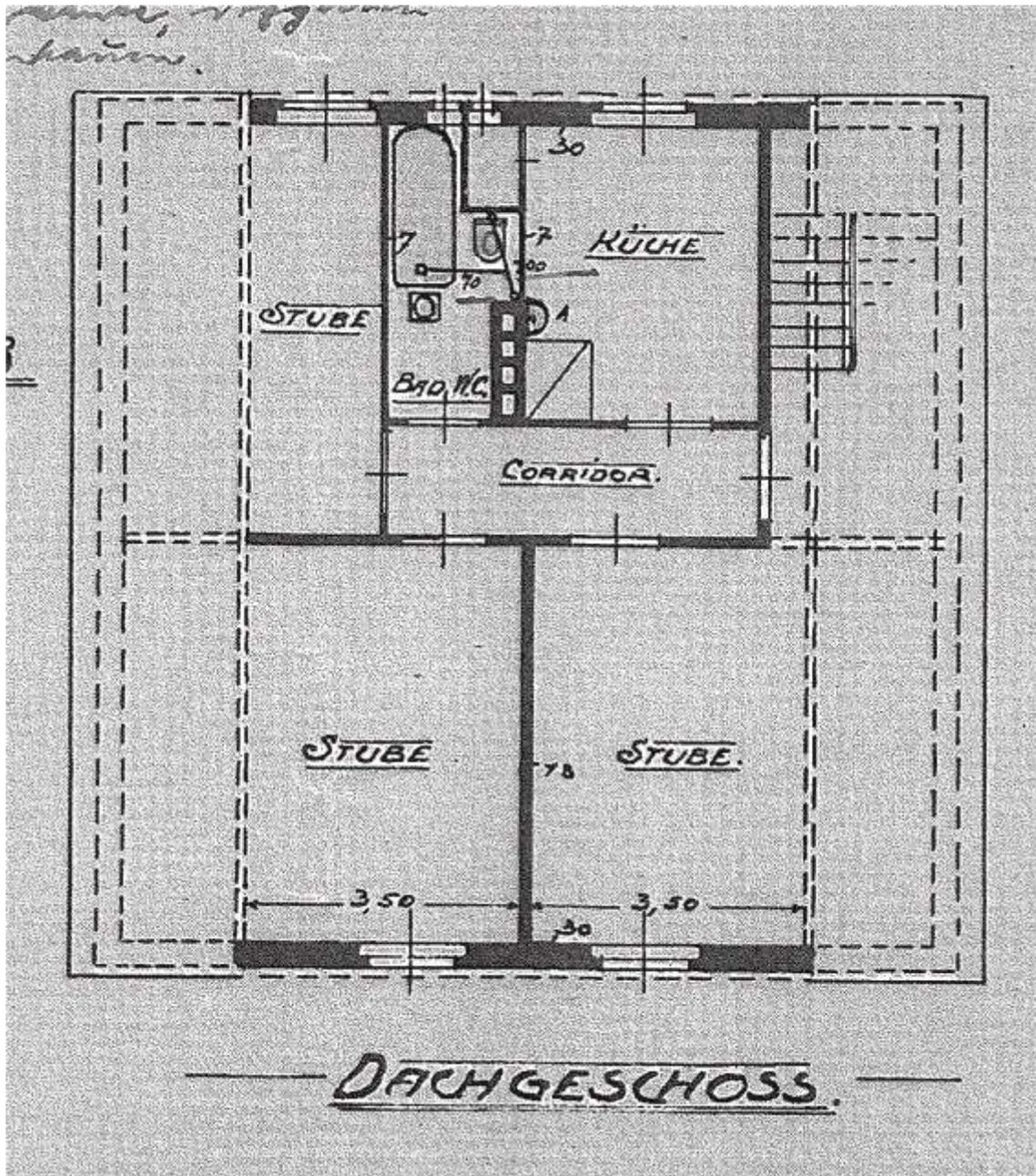
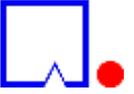
## F. ANLAGEN



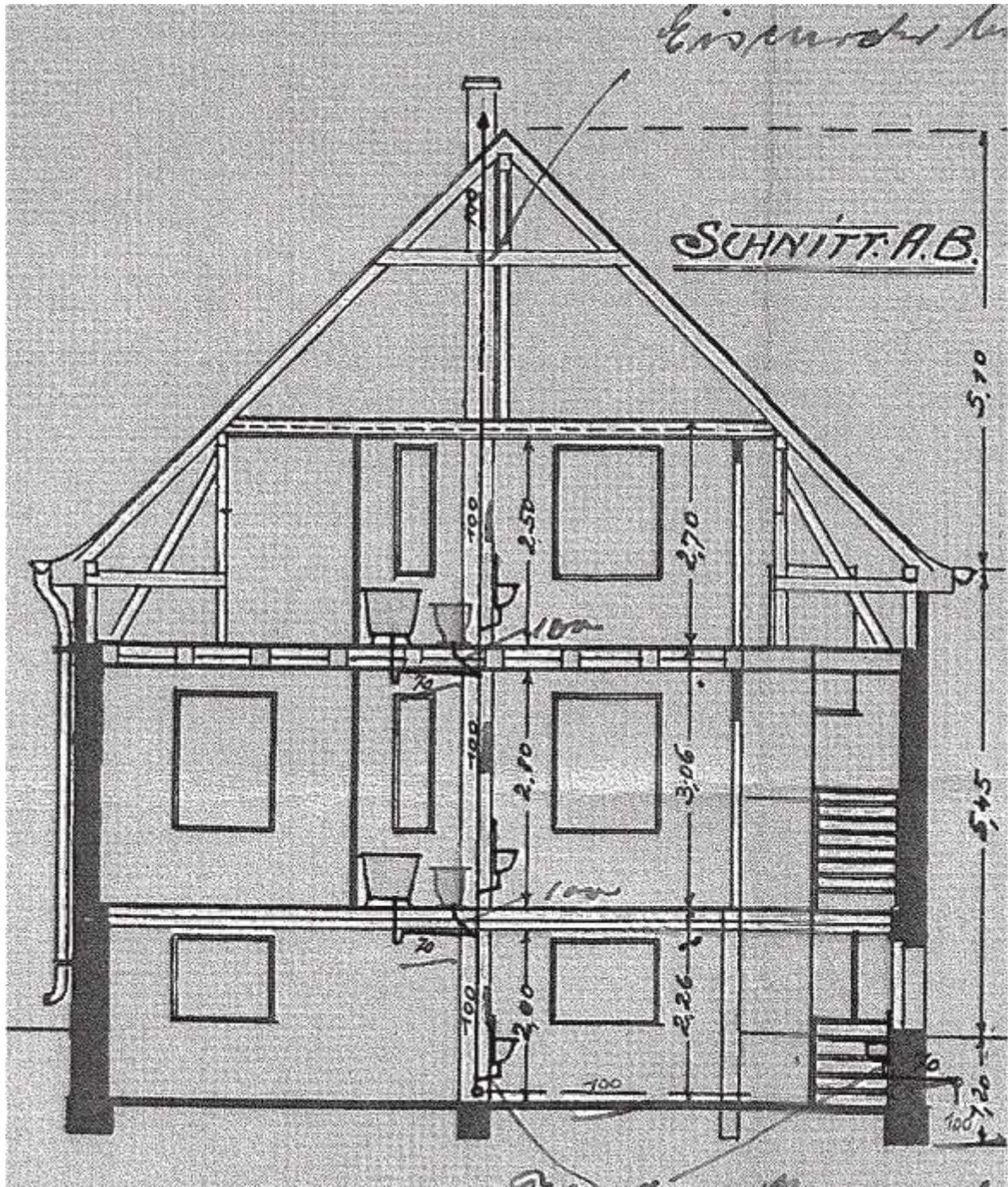
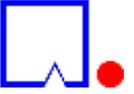
Kellergeschossgrundriss gemäß Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931



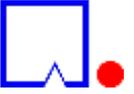
Erdgeschossgrundriss gemäß Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931



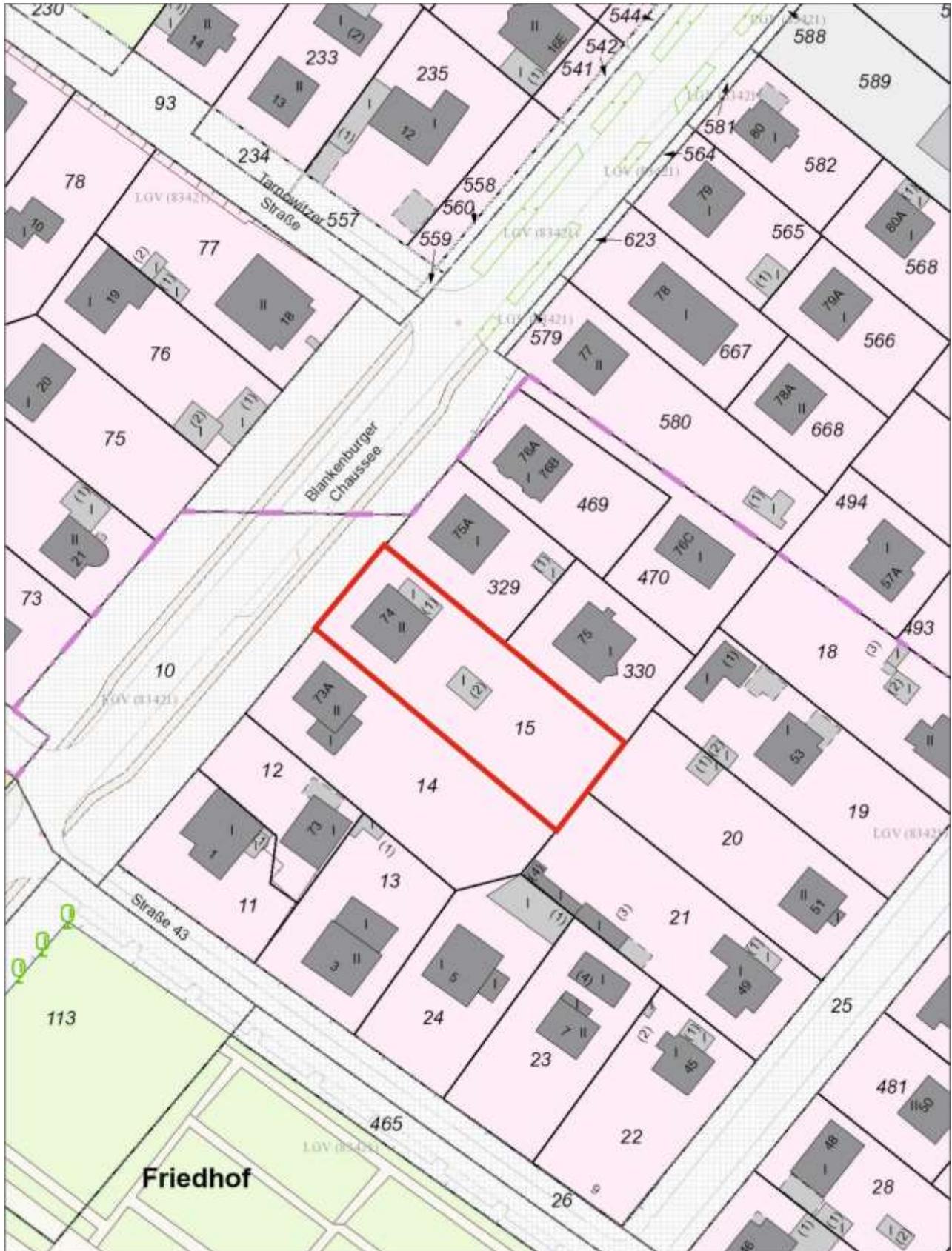
Dachgeschossgrundriss gemäß Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931



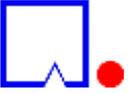
Gebäudeschnitt gemäß Bauschein Nr. 263 vom 05.10.1931



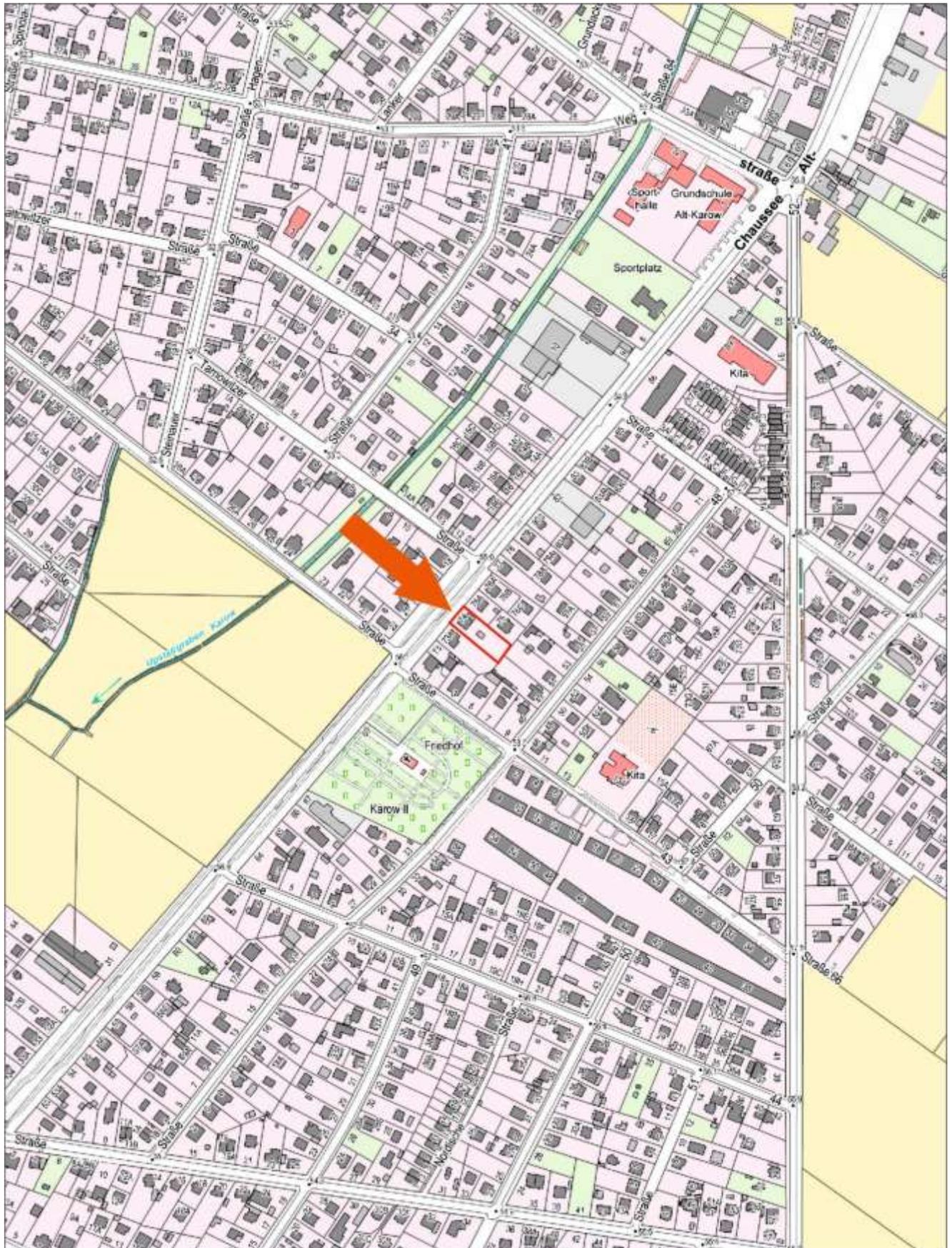
Einfamilienhaus-Grundstück Blankenburger Chaussee 74 in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



Flurkarte (fis-broker)



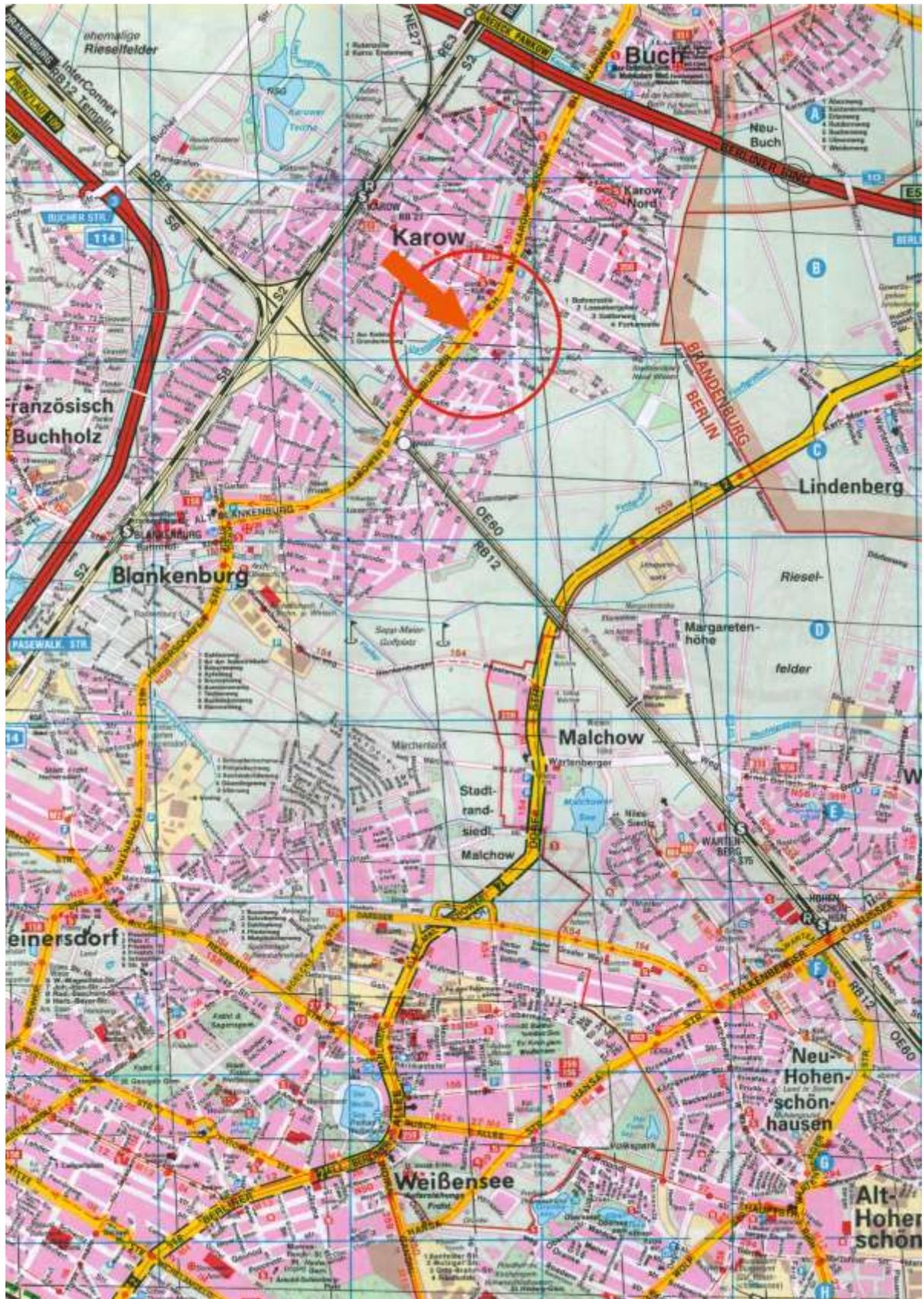
Einfamilienhaus-Grundstück Blankenburger Chaussee 74 in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhaus-Grundstück Blankenburger Chaussee 74 in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern