



Gutachten Nr. 10358

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

Ludwig-Quidde-Straße 24A (Flurstücke 366, 367, 368)

in

13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Pankow - Blatt 6589 N-



Zufahrt a.d. Hammergrundstück (links im Bild)



EFH a.d. Grundstück Ludwig-Quidde-Str. 24A



Garage a.d. Grdst. Ludwig-Quidde-Str. 24A



Flurkarte (Grdst. Ludwig-Quidde-Straße 24A)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Pankow
38 K 25/23**

Verkehrswert:

1.015.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

19.12.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	28
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.....	52
F. Anlagen	A1

3 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück Ludwig-Quidde-Str. 24A (Flurstücke 366, 367, 368) in Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) als sogen. Hammergrundstück mit seiner Kernfläche in ca. 31 m Entfernung zurück vom öffentlichen Straßenraum in Hinterliegerlage mit aufstehendem freistehendem nicht unterkellertem 2-geschossigem Einfamilienhaus als moderner sogen. Würfelhaus auf nahezu quadratischem Grundriss mit Erd- und Obergeschoss sowie flach unter 3° geneigtem Stahlbeton-Pultdach mit mehrschaligen Außenwandumfassungen aus Stahlbeton mit Kerndämmung und Klinkerfassade sowie massiven Decken bzw. Pultdach mit Fertigstellung im Jahre 2006. Eine separate Grenzgarage wurde zeitgleich als konventioneller Mauerwerksbau mit flach geneigtem Pultdach in zimmermannsmäßiger Konstruktion errichtet. Außerdem sind ein Hobbygärtner-Gewächshaus und ein gedeckter Feuerholz-Unterstand aus Holz und ein handelsübliches Geräte-Gartenhäuschen aus Holz auf dem Grundstück vorhanden. Zwischen dem Wohnhaus und der Grenzgarage zu dem angrenzenden Vordergrundstück ist eine um 2½ Stufen angehobene befestigte Fläche mit Ziegelpflasterung und Sichtschutzmauer zu einem angrenzenden Nachbargrundstück als sogen. Gartenhof hergerichtet - eine Gartenterrasse ist nach Süd-Osten an der Gebäuderückseite zu einer großzügigen Gartenfläche ausgelegt.

Die Architektur des Gebäudekomplexes ist modern und wirkt als Solitär ausgesprochen repräsentativ - ebenso ist der Grundrisszuschnitt des Gebäudes ausgesprochen großzügig und bzgl. des Eingangsbereichs mit über 2 Geschosse reichender Eingangshalle und einläufig in das Obergeschoss aufgehender Treppe mit Galerie zum Treppenloch bzw. dem Luftraum der Eingangshalle hinter einem nur 1-geschossigen Windfangvorbau mit anbindender großzügiger (Wohn-)Diele und ca. 47,00 m² großem Wohnzimmer sehr repräsentativ.

- **Zuschnitt:**

Das hier betroffene Einfamilienhaus verfügt trotz des beachtlichen Wohnflächenangebots über lediglich 3 abgeschlossene Zimmer sowie Küche, Windfang, Eingangshalle mit Flur, (Wohn-)Diele, Galerie, Stichflur, Duschbadezimmer als Gäste-Toilette, Wannenbadezimmer, Hauswirtschaftskammer u.a. als Heizzentrale, Hausanschlusskammer, Balkon und Gartenterrasse. Zusätzlich weist die Grenzgarage einen Stellplatz für 1 PKW und einen gedeckten Unterstand an ihrer Rückseite auf - zwischen Wohnhaus und Grenzgarage ist ein gepflasterter sogen. Gartenhof ca. 2½ Steigungen über Terrainniveau angehoben. Im Bereich der mit Schotter angelegten Grundstückszufahrt des Hammergrundstücks aus dem Straßenraum ist zusätzlich ein ungedeckter PKW-Stellplatz mit breiter Vorfahrt und geräumigem Rangierraum vorhanden.

In der östlichen Grundstücksecke befinden sich ein ca. 2,87 m x 10,03 m großes Gewächshaus und als Grenzbebauung ein etwa entsprechend langer Feuerholz-Unterstand - in der südlichen Grundstücksecke befindet sich ein handelsüblicher kleiner Holzschuppen mit davor belegtem kleinen Fischteich in einer in das Gelände eingeformten Kunststoffmulde mit dem erforderlichen Equipment.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück Ludwig-Quidde-Straße 24A (Flurstücke 366, 367, 368) mit aufstehendem Einfamilienhaus und Nebengebäuden weist eine Größe von 1.262 m² auf. Eine Realteilung mit wei-



terem Hinterliegergrundstück als Baulandreserve erscheint bei der hier vorliegenden zentralen Lage des Wohngebäudes auf dem Grundstück nicht zweckmäßig, da dann ein hinreichend großer Gartenteil vor der rückwärtigen Front fehlt und der großzügige Charakter der vorliegenden Grundstücksbebauung völlig verloren ginge.

Die Lage ist nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel dezentral, einfach und lärmbelastet (aufgrund der im Nahbereich belegenen A114 und der Stadt- und Regionalbahntrasse). Die bauliche Umgebung ist einfach. Die Anbindung des Grundstücks erfolgt über eine untergeordnete Quartierstraße mit bisher nicht endgültigem Ausbau. Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf das Grundstück geführt - Gas-, Frisch- und Abwasserleitungen etc. sind vorhanden.

Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind ausreichend.

- **Belastungen:**

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

- **Ausstattung:**

Das Wohngebäude weist einen zeitgerechten Ausbau u.a. mit zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme nebst Kunststoff-Abgassystem über Dach sowie einen zusätzlichen Rauchgasschornstein mit Kaminfeuerstelle im Wohnzimmer sowie moderne Stahlgliederheizkörper und Lamellenheizkörper in Konvektorgräben vor den nahezu raumhohen Fenstern als thermisch getrennte Alu-/Holz-Isolierglasfenster mit Dreischreiben-Iso-lierverglasung in einbruchshemmender Ausführung und elektrisch zu bedienenden Außenjalousien auf. Die Wandumfassungen sind gespachtelt, die Böden weisen großformatige Feinsteinzeugplattierung und keramische Fliesung und die Wohnräume und Flure im Obergeschoss Echtholzparkett (Industrieparkett als Hochkantlamelle, Eiche) auf. Es sind 2,13er Türen mit Echtholz furnier (Eiche) und mehrere nahezu raumhohe Ganzglas-Schiebetüren etc. vorhanden. Die Frischwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des jeweiligen Versorgungsträgers. Die Stromversorgung erfolgt erdverlegt aus dem öffentlichen Straßenraum.

Es sind zeitgerecht verbaute Fenster (s.o.) u.a. im Dach als Kuppelfenster mit Regensensoren zum automatischen Schließen bei Niederschlag und Windwächter zum automatischen Einfahren der elektrisch betriebenen Außenjalousien vorhanden. Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind zeitgerecht. Der Elektrostandard im Gebäude ist auf gehobenem Niveau.

Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette vorhanden. Eine Einbauküchenausstattung u.a. mit sogen. Kücheninsel und Wrasenabzug über Dach ist gleichfalls vorhanden. Der Hauswirtschaftsraum mit Nutzung u.a. auch als Heizzentrale ist allerdings knapp.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage sowie eine über Infrarot- oder Funkfernbedienung zu steuernde Doppelflügel-Toranlage an der straßenseitigen Grundstücksfront sowie ein entsprechend zu steuerndes Sektionaltor an der Garageneinfahrt sind vorhanden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Seitens der Miteigentümerin des Grundstücks als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft wird die Wohnfläche des Einfamilienhauses mit ca. 214,00 m² angegeben, wobei hierin die Flächen der Gartenterrasse und des Gartenhofes enthalten sind.

Innerhalb des Gebäudes wird die Wohnfläche im Erdgeschoss mit 85,00 m² und die im Obergeschoss mit 70 m² respektive zusammen mit 155,00 m² angegeben.



Der Energieausweis vom 17.04.2023 weist eine Gesamtnutzfläche des Einfamilienhauses von 228,00 m² auf.

Nach vorliegender Wohnflächenaufstellung in der Bauakte zur Baugenehmigung Nr. 2005026 39/06 vom 05.08.2005 ergibt sich die umbaute Wohnfläche ohne anrechenbare Freisitzflächen entsprechend der Ausweisung in den anliegenden Geschossplänen mit zusammen 190,70 m² - tatsächlich ist die Fläche aufgrund des veränderten Grundrisses im Erdgeschoss im Bereich des Duschbadezimmers um die Wandvorlage und die Wandscheidung zur innenliegenden Kammer hinter dem Duschbadezimmer um ca. 0,43 m² zu mindern sowie aufgrund des Flächenzuwachses unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe aufgrund der entfallenen Kellertreppe um ca. 3,00 m² zu erhöhen. Insoweit ergibt sich die anrechenbare umbaute Wohnfläche nach Bauakte mit ca. 193,27 m².

Unter Berücksichtigung des Balkons im Obergeschoss mit einer Grundfläche von ca. 15,00 m² beträgt die anrechenbare Freisitzfläche bei einem Faktor von ¼ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ca. 3,75 m² und unter Berücksichtigung der Gartenterrasse im Erdgeschoss von ca. 2,875 x 10,99 m = 31,60 m² beträgt die anrechenbare Freisitzfläche bei einem Faktor von ¼ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ca. 7,90 m². Die gepflasterte Fläche des Gartenhofes vor der Hauseingangsfront findet als als Wohnfläche anrechenbare Freisitzfläche keine Berücksichtigung.

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit unter Berücksichtigung der anrechenbaren Freisitzflächen mit ca. 193,27 m² + 3,75 m² (Balkon) + 7,90 m² (Gartenterrasse) = 204,92 m².

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ca. 101,90 m² ./ 0,43 m² + 3,00 m² + 7,90 m² = 112,37 m² und auf das Obergeschoss ca. 88,80 m² + 3,75 m² = 92,55 m². Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit 112,37 m² (EG) + 92,55 m² (OG) = 204,92 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstücke 366, 367, 368) liegt nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst aller Nebengebäude werden durch die beiden Eigentümer des Grundstücks gemeinsam eigen genutzt.

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

- **Erhaltungszustand:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses, der Garage und der weiteren Nebengebäude sowie der Grundstücksfreiflächen ist zufriedenstellend.

Nennenswerte Instandhaltungsrückstände liegen nicht vor. Diesseitig wird allenfalls von dem Erfordernis einer Absäuerung der Klinkerfassaden aufgrund der Kalkauslaugungen aufgrund des „Ausblutens“ der Mörtelfugen sowie turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen.

Der Instandsetzungsaufwand wird grob überschläglich geschätzt mit rd. 20.000,00 € und ist als Abschlag im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 19.12.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.015.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 15.11.2023 mit Verfügung vom 20.11.2023 sowie Posteingang am 22.11.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Ludwig-Quidde-Straße 24A (Flurstücke 366, 367, 368) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 25/23
- **Wertermittlungstichtag:**
19. Dezember 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
19. Dezember 2023 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 19.12.2023
anwesend:
 - der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 b) als Antragsteller des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 a) als Antragsgegnerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Verfahrensbevollmächtigte der Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 a) als Antragsgegnerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus konnten anlässlich des Ortstermins durch die anwesenden Eigentümer des Grundstücks zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes und des Grundstücks treffen konnte - die außerdem auf dem Grundstück belegene separate Garage und ein Gewächshaus waren anlässlich des Ortstermins gleichfalls zugänglich bzw. einsehbar.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Pankow, Blatt 6589 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
125, 366 (220 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
125, 367 (506 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
125, 368 (536 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.262 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Flurstück 366: Gebäude- und Freifläche Ludwig-Quidde-Str. 24A (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
Flurstück 367: Gebäude- und Freifläche Ludwig-Quidde-Str. 24A (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
Flurstück 368: Gebäude- und Freifläche Ludwig-Quidde-Str. 24A (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
3 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)
3 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu je ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 25.10.2023

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des hier betroffenen sogen. Hammergrundstücks mit den Flurstücken 366, 367 und 368 weist in seiner Kernfläche in Hinterliegerlage einen trapezförmigen nahezu parallelförmigen Zuschnitt als Viereck auf - lediglich der hieraus straßenseitig vorkoffernde Erschließungsweg mit einer Tiefe von rd. 29,00 m und einer Breite von 4,00 m weicht von dieser Geometrie ab.



Die Straßenfront im Bereich des Erschließungswegs ist leicht angeschnitten und weist nach amtlichem Lageplan des Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hartmut Zoll vom 21.04.2005 zur Baugenehmigung Nr. 200502639/05 vom 05.08.2005 eine Länge von 4,46 m auf.

Die Tiefe des Hammerstieles als Erschließungskorridor zu der in Hinterliegerlage belegenen Kernfläche des Grundstücks beträgt entlang der süd-östlichen Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Vordergrundstück Ludwig-Quidde-Str. 24 (Flurstück 344) ca. 30,78 m. Die Maximale Tiefe des Grundstücks beträgt von der Straße aus entlang der süd-westlichen leicht schräg zur Straßenfront verlaufenden Grundstücksgrenze ca. 75,60 m. Die Tiefe entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze beträgt ab dem straßenseitigen Vordergrundstück Ludwig-Quidde-Str. 24 (Flurstück 344) ca. 46,36 m. Die Frontlänge zu dem nord-westlich angrenzenden straßenseitigen Vordergrundstück beträgt ca. 19,73 m und die Länge zu den süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücken Ferdinand-Buisson-Straße 35 und 37 (Flurstücke 381 und 139) beträgt ca. 25,55 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,8 bezogen auf die Kernfläche des Grundstücks - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Hammergrundstücks mit Kernfläche in sogen. Hinterliegerlage sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus und ausreichenden Grenzabständen großzügig.

- **Bauwisch:**

Im rechten bzw. süd-westlichen Bauwisch des 2-geschossigen Einfamilienhauses mit flach geneigtem Pultdach beträgt der Grenzabstand ca. 7,00 m. Im linken bzw. nord-östlichen Bauwisch beträgt der Grenzabstand in der Flucht der nord-westlichen Hauseingangsfront ca. 6,20 m und in der Flucht der süd-östlichen bzw. gartenseitigen Terrassenfront ca. 6,60 m.

Der Grenzabstand zwischen der rückwärtigen bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze auf das Wohngebäude beträgt i.M. ca. 23,20 m. Der Grenzabstand zwischen der straßenseitigen Grundstücksfront im Bereich des Vordergrundstücks auf den Gebäudestamm beträgt i.M. ca. 12,40 m und im Bereich des nur 1-geschossigen Windfangvorbaus i.M. ca. 9,40 m.

Der Abstand zwischen dem 2-geschossigen Wohngebäude und der Grenzgarage an der Grundstücksgrenze zu dem straßenseitigen Vordergrundstück beträgt ca. 7,00 m.

In ca. 5,80 m Entfernung von der nördlichen Grundstücksecke aus befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück entlang der Grundstücksgrenze zu dem Vordergrundstück über ca. 8,00 m eine Grenzgarage als großzügige Einzelgarage für 1 PKW mit gedecktem Unterstand an ihrer Rückseite.

Der Grenzabstand des in der östlichen Grundstücksecke belegenen einschiffigen Gewächshauses (Hobbygärtnerei) beträgt in der Flucht der vorderen bzw. nord-westlichen Giebelseite auf die nord-östliche Grundstücksgrenze ca. 3,00 m und in der Flucht der süd-östlichen Giebelseite auf die nord-östliche Grundstücksgrenze ca. 3,40 m.

Der Grenzabstand in der Flucht der nord-östlichen Gebäudelängsseite auf die süd-östliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 3,00 m und in der Flucht der süd-westlichen Gebäudelängsseite auf die süd-östliche Grundstücksgrenze ca. 3,30 m.

Das hier betroffenen Grundstück weist von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus gleichfalls verschiedene Grenzbebauungen auf, bei denen es sich nach Sachlage aber durchweg um zulässige Garagen oder Geräteschuppen etc. handelt (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks steigt kaum merklich vom Straßenraum aus zur Grundstücksrückseite um rd. 0,40 m an und ist insgesamt plan.



Die befestigte Hoffläche zwischen der straßenseitigen Hauseingangsfront des Wohngebäudes und der Grenzgarage liegt 2½ Stufen über dem Gelände - der Hauseingangswindfang ist ebenerdig aus der Hoffläche zugänglich. An der Gebäuderückseite ist die anbindende Gartenterrasse gleichfalls ebenerdig zugänglich und zunächst plan. Zur anbindenden nur geringfügig tiefer liegenden Gartenfläche ist eine minimale Böschung mit dichtem Vegetationsbesatz vorhanden.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand bzw. unmittelbar angrenzend auch alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand sowie diluvialer Geschiebemergel gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

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

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Ebenso besteht eine Gefährdung durch Grundwasser.

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 2,00 m und 2,50 m. Auf dem Vordergrundstück und den nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstücken beträgt der Flurabstand lediglich 1,50 m bis 2,00 m.

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

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht.

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

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.

Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung - charakteristisch sind 1- bis 1½-geschossige und vereinzelt auch 2½-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise weitgehend als freistehende Gebäude. Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nä-



here Umgebung zwar vorherrschend durch Wohnnutzungen geprägt, jedoch lässt sie sich keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig zuordnen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wird somit ausschließlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB geprüft. 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 betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen - das betroffene Grundstück befindet sich außerdem weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB oder in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 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 lt. Auskunft 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 weitgehenden wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W_3 mit einer GFZ bis 0,8 vorgesehen - unmittelbar östlich des Quartiers respektive parallel zu der von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 150 m Entfernung verlaufenden Panke bis westlich der Ferdinand-Buisson-Straße ist das Gebiet als Grüngebiet vorgesehen und süd-westlich des Wohngebietes ist weiträumig eine gemischte Baufläche M2 ausgewiesen, die bisher bereits überwiegend entsprechend genutzt wird.

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

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

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt gemäß Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hartmut Zoll vom 21.04.2005 als Anlage zum amtlichen Lageplan (s.o.) für das hier betroffene Grundstück und diesseitiger Ermittlung anhand vorliegen-



der Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 200502639/05 vom 05.08.2005 sowie der amtl. Flurkarte ca. 244,65 m² (unter Berücksichtigung des Dachraums als Ober- und Vollgeschoss) 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 0,194 zw. 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. 125,30 m² mit einer GRZ von 0,099 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz der Grundstücksfläche (Flurstücke 366, 367, 368) von 1.262 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss ausgebaut und bereits berücksichtigt; ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden):
 $244,65 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 244,65 \text{ m}^2$ für das Erd- und das Obergeschoss mit einer wGFZ von 0,194 bzw. rd. 0,2 entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,099 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 1.262 m² Grundstücksfläche (s.o.).

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran. Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte. Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

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



Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der Ludwig-Quidde-Straße vor dem Grundstück im Straßenraum ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf. Das Regenwasser wird insoweit im Untergrund auf dem Grundstück selbst über Rigolen o.ä. verrieselt bzw. in einen unterirdischen 6.000-L-Reservoirs als Sprengwasserspeicher eingeleitet.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow vom 04.12.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Ludwig-Quidde-Straße erschlossen.

Nach einer ersten Beurteilung durch die Behörde ist die Ludwig-Quidde-Straße noch nicht erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlage voraussichtlich noch erhoben werden, wobei der Zeitpunkt und die Höhe der auf das Grundstück ggf. entfallenden Erschließungsbeiträge noch nicht angegeben werden kann oder absehbar ist.

Für das hier betroffene Grundstück sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.

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

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

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

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 09.01.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Ludwig-Quidde-Str. 24A (Flurstücke 366, 367, 368) befindet sich am östlichen Rand des Ortsteils Französisch Buchholz im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. noch vergleichsweise zentral im Bezirk.



Die Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg beträgt ca. 230 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Karow ca. 1.900 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Buch ca. 3.400 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde ca. 1.700 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal ca. 1.450 m, zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhauses gleichfalls ca. 1.450 m und zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 1.800 m (jeweils Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 3.900 m Entfernung (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfgangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde Mühlenbecker Land im Landkreis Oberhavel bzw. der Gemeinde Wandlitz im Bereich des Ortsteils Schönerlinde im Landkreis Barnim beträgt rd. 5.500 m - die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 8,6 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm bzw. der Tauentzienstraße) rd. 12,4 km (Luftlinie).

Bei der Ludwig-Quidde-Straße und den den Wohnblock umschreibenden weiteren Straßen u.a. mit der Straße 55 im Nord-Osten und der Ferdinand-Buisson-Straße im Süd-Osten bzw. Süd-Westen handelt es sich um untergeordnete Quartierstraßen innerhalb einer 30-km/h-Zone mit nur geringem Verkehrsaufkommen überwiegend durch Anliegerverkehr.

Gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Ludwig-Quidde-Straße anbindenden Grundstücken und explizit dem Grundstück Ludwig-Quidde-Str. 24A 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.

Bei den Grundstücken Ludwig-Quidde-Str. 6 bis 24 und 26 handelt es sich nicht um eine lärm-belastete Wohnlage. Allerdings sind die Grundstücke Ludwig-Quidde-Str. 32 bis 60 hiernach wieder stark lärmbelastet. Tatsächlich sind die Grundstücke an der östlich den Block tangierenden Ferdinand-Buisson-Straße beidseitig auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks als stark lärmbelastet ausgewiesen, was offenbar auf die Nähe zur Autobahn A114 und einer Stadt- und Regionalbahntrasse zurückzuführen ist.

Die Autobahntrasse befindet sich in rd. 200 m und die S- und R-Bahntrasse in rd. 400 m Entfernung östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Allerdings konnten seitens des Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins keine nennenswerten Störungen bzw. Lärmbelastung von der in ca. 200 m Entfernung verlaufenden Autobahn wahrgenommen werden - temporärer Störungen könnten sich allerdings je nach Witterungslage ergeben.

Störungen durch Gewerbebetriebe in der weiteren Umgebung konnten anlässlich des Ortstermins gleichfalls nicht festgestellt werden. Im unmittelbaren Nahbereich bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich nach diesseitiger Wahrnehmung keine Gewerbebetriebe.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der östlichen Seite der Ludwig-Quidde-Straße im Abschnitt zwischen der Ferdinand-Buisson-Straße in ca. 240 m Entfernung süd-westlich und der Straße 55 in ca. 70 m Entfernung nord-östlich des straßenseitigen Erschließungskorridors als sogen. Hammerstiel zu der mit der Kernfläche des Grundstücks belegenen Hinterliegerlage.



Die Kernfläche liegt von dem öffentlichen Straßenraum in rd. 31 m Entfernung zurück im Blockinnenbereich. Die aufstehende Bebauung befindet sich in sogen. 2. Baureihe.

Die Ludwig-Quidde-Straße weist im hier betroffenen Streckenabschnitt bei rd. 15,00 m Gesamtbreite und einer mit rd. 5,00 m vergleichsweise geringen Fahrdammbreite gegenläufigen Richtungsverkehr auf, so dass bei seitlich auf gleicher Höhe geparkten Autos auf dem Fahrdamm entgegenkommenden Fahrzeugen im Bereich der seitlichen Grünstreifen bzw. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen ist.

Seitlich des Fahrdamms sind ca. 5,00 m breite unbefestigte Steifen als Rasenblanketts z.T. offenbar bereits im öffentlichen Straßenraum als sogen. Grundstücksmasken verblieben, die mindestens teilweise noch sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs bzw. aufgrund der dort regelmäßig abgestellten Kfz weitgehend bereits verkarsteten Boden aufweisen.

Der Fahrdamm der Ludwig-Quidde-Straße weist Asphaltbelag auf. PKW-Stellplätze sind an den Randstreifen des befestigten Fahrdamms vorhanden, wobei zur Sicherung einer ausreichende Durchfahrtsbreite auch bei gegenläufigem Richtungsverkehr vermtl. überwiegend bzw. regelmäßig auf den unbefestigten seitlichen Randstreifen geparkt wird.

Grundstückszufahrten über die seitlichen Rasenblanketts sind überwiegend unbefestigt bzw. in stark unterschiedlicher Weise mit Kies- oder Splittschüttung, Betonverbundsteinpflasterung oder Rasengittersteinen aus Beton o.ä. befestigt.

Mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige oder befestigte Fußwege sind nicht vorhanden.

Auf der süd-östlichen Straßenseite befinden sich noch aus DDR-typischer Produktion stammenden Straßenlaternen mit Betonmasten und DDR-typischen Aufsatzleuchten.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Das hier betroffene Grundstück und die weiteren an der Ludwig-Quidde-Straße anliegenden Grundstücke weisen unterirdische Stromanschlussleitungen auf.

Im Straßenraum ist Trennkanalisation mit lediglich vorhandener Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Regenwasserkanalisation und Straßengullys fehlen, so dass Niederschlagswasser auf den Randstreifen bzw. den anliegenden Grundstücken versickert.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch bereits weitgehenden Neubaubestand aus den vergangenen rd. 30 Jahren überwiegend mit 1- und 1½-geschossigen Einfamilienhäusern und modernen 2-geschossigen sogen. Würfelbauten, aber auch älterer Bebauung aus der Nachkriegszeit bis Ende der 1980er Jahre u.a. als Typhäuser in massiver Bauweise mit hoch aufgehendem Erd- und Kellergeschoss u.a. mit typischer Kellergarage und auch Fertigteilhäusern in Holz-Großtafelbauweise bzw. vereinzelt auch noch Vorkriegsbebauung als typische 2½-geschossige Würfelbauten etc.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. mit der Bahnhofstraße in ca. 500 m fußläufiger Entfernung sowie dem Blankenburger Weg in ca. 700 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück sowie mit der Berliner Straße bzw. der Pasewalker Straße (B109) im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in rd. 800 m fußläufiger Entfernung. Die nächsten Autobahnauffahrten befinden sich in ca. 2 km Entfernung (Anschlussstellen „Bucher Straße“ und „Pasewalker Straße“ der A114).

Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf den vorgenannten Magistralen mit einer Busstation in der Bahnhofstraße auf Höhe des Blankenburger Wegs in ca. 700 m fußläufiger Entfernung und mit verschiedenen Straßenbahn- bzw. Buslinien auf der Berliner bzw. der Pasewalker Straße im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in rd. 800 m fußläufiger Entfernung.



Die S-Bahnstation „Blankenburg“ verschiedener S-Bahnlinien befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung gleichfalls an der Bahnhofstraße.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige bzw. tägliche Versorgung steht eine kleinere Anzahl an Angeboten bereits im Nahbereich auf der Pasewalker und der Berliner sowie deren Verlängerung als Hauptstraße (B109) zur Verfügung.

Ein größeres Geschäftsaufkommen befindet sich im Ortsteilzentrum von Pankow im Bereich der Breite Straße u.a. mit Rathaus-Center Pankow in knapp 4 km Entfernung. Für die langfristige Versorgung steht insbesondere im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz) eine Vielzahl an Geschäften zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich im Gebiet bzw. überwiegend im Bereich des Ortsteil- bzw. Bezirkszentrums von Pankow.

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Im fußläufigen Nahbereich befinden sich ab ca. 200 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks an das Quartier angrenzend großräumige Freiflächen als Acker und Brachlandflächen - im Nahbereich befindet sich gleichfalls der Panklauf mit begleitenden Grünflächen und im Nahbereich das Pankebecken mit dichtem Waldgebiet.

Ab ca. 2 km Entfernung befinden sich nördlich des hier betroffenen Grundstücks weitere und hier großräumige Acker- und Brachlandflächen etc.

Das Natur- und Landschaftsschutzgebiet „Kuhkoppel“ sowie die „Karower Teiche“ sind ab ca. 2,5 km Entfernung gleichfalls noch gut fußläufig erreichbar.

Die nördliche Stadtgrenze im Bereich der angrenzenden Landkreise Oberhavel und Barnim mit angrenzenden Wald- und Feldgebieten befindet sich ab ca. rd. 5,5 km Entfernung (Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 10,0 km Entfernung (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2006

erfolgte die Fertigstellung des auf dem hier betroffenen Grundstück errichteten freistehenden 2-geschossigen nicht unterkellerten Einfamilienhauses nebst flach geneigtem Pultdach und separater Garage als Grenzgarage mit Bauantrag vom 25.04.2005 und Baugenehmigung Nr. 200 502639/06 vom 05.08.2005 im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß BauO Bln. nebst Nachtrag Nr. 200505313/06 vom 06.09.2005 aufgrund des veränderten Höhenniveaus des Erdgeschossfußbodens und des Verzichtes auf die Errichtung eines zunächst vorgesehenen Kellergeschosses.

Baubeginn war am 12.09.2005. Die Anzeige zur Fertigstellung des Rohbaus zum 24.04.2006 erfolgte am 24.04.2006. Auf eine Besichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus seitens des Bauaufsichtsamtes wurde gemäß Mitteilung zum Verzicht zur Bauzustandsbesichtigung - Rohbaufertigstellung - gemäß Schreiben vom 28.04.2006 seitens des zuständigen Amtes für Planen und Genehmigung (Fachbereich Bauaufsicht) verzichtet.

Die Fertigstellungsanzeige bzw. Mitteilung zur Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgte am 07.09.2006. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte gemäß Fertigstellungsanzeige am 07.09.2006.

Auf eine Schlussbesichtigung nach Fertigstellung der Baumaßnahme seitens des Bauaufsichtsamtes wurde gemäß Mitteilung zum Verzicht zur Bauzustandsbesichtigung - Fertigstellung - gemäß Schreiben vom 15.09.2006 seitens des zuständigen Amtes für Planen und Genehmigung (Fachbereich Bauaufsicht) verzichtet.

- **Art des Gebäudes:**

Bei den auf dem hier betroffenen Baugrundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich um ein traufständiges freistehendes 2-geschossiges nicht unterkellertes Einfamilienhaus in massiver Bauweise aus kerngedämmten Betonwandelementen und Stahlbetondecken auf nahezu quadratischem Grundriss des Gebäudestamms mit flach zum linken Bauwich geneigtem Stahlbeton-Pultdach und eingeschossig auskofferndem Windfangvorbau in der nord-westlichen zum Vordergrundstück bzw. der das Grundstück anbindenden Straße orientierten Hauseingangsfront sowie eine separate geräumige Grenzgarage für 1 PKW an der Grundstücksgrenze zum Vordergrundstück in konventioneller Mauerwerksbauweise mit flach geneigtem Pultdach in Holzkonstruktion und ein einschiffiges Hobby-Gewächshaus als Aluminium-Konstruktion mit Satteldach und Stegglasgefachen o.ä. in der östlichen Grundstücksecke.

Entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich als Grenzbebauung auf Höhe des Gewächshauses ein etwa entsprechend langer hölzerner Unterstand mit flach geneigtem Pultdach nach Sachlage für Kaminfeuerholz.

In der südlichen Grundstücksecke befinden sich ein handelsüblicher Holz-Geräteschuppen und ein davor belegener kleiner Fischteich.

Im rechten Bauwich des Wohngebäudes befindet sich ein ungedeckter PKW-Stellplatz.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die Hauseingangsfront des Gebäudes ist nach Nord-Westen zum Vordergrundstück bzw. dem zwischen der Grenzgarage und dem Wohngebäude belegenen und 2½ Steigungen gegenüber dem Terrainniveau höher liegenden Gartenhof orientiert.

Der Hauseingang des Wohngebäudes befindet sich in einem 1-geschossig aus dem Gebäudekern auskoffernden Windfangvorbau und ist über dessen auskragendes Vordach gedeckt.



In der Hauseingangsfront befinden sich zusätzlich großflächige Schiebe-/Hebe-Fensterelemente als weiterer Zugang ins Freie bzw. hier dem gepflasterten Gartenhof u.a. als Zuwegung zu der Grenzgarage.

Ein weiterer Gebäudeeingang befindet sich in der gartenseitigen bzw. süd-östlichen Gebäuderückseite über die dort verbauten Fenstertüren u.a. auch als Schiebe-/Hebe-Fensterelemente zur teilgedeckten Gartenterrasse mit darüber belegtem Balkon im Obergeschoss.

Das Erdgeschoss liegt in der Hauseingangsfront 2½ Steigungen über Terrainniveau und ist insoweit nicht barrierefrei zugänglich - allerdings ist ein barrierefreier Zugang über eine im rechten Bauwich belegene gepflasterte Zuwegung zur Gartenterrasse mit im flachen Böschungsbereich belegener Rampe auf die bodengleich zum Erdgeschoss des Gebäudes ausgelegte Terrasse vorhanden.

Eine Kelleraußentreppe o.ä. ist nicht vorhanden - das Wohngebäude weist keinen Keller auf, nachdem auf die Realisierung des in den Planvorlagen ausgewiesenen und bauaufsichtlich genehmigten Kellergeschosses im Zuge der Bauausführung verzichtet wurde.

Die unmittelbar hinter dem Vordergrundstück belegene Grenzgarage ist aus dem ca. 4,00 m breiten Zufahrtbereich vom Straßenraum aus mit ausreichendem Kurvenradius unmittelbar anzufahren. Die Garagengröße ist für lediglich 1 PKW komfortabel - für einen zweiten PKW ist das Luftraumprofil des Garagentors unzureichend und die Breite der Garage allenfalls für 2 kleinere Kfz geeignet.

An der Garagenrückseite befindet sich ein separater Zugang im Bereich eines gedeckten Unterstandes, der nach Planvorlagen als Abstellraum umbaut werden sollte - über den gedeckten Unterstand ist der rückwärtige Garten im linken Bauwich und auch der Gartenhof vor der Hauseingangsfront des Wohngebäudes zugänglich.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse des hier betroffenen Einfamilienhauses auf dem Grundstück Ludwig-Quidde-Str. 24A (Flurstücke 366, 367, 368) ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen und diesseitiger Besichtigung anlässlich des Ortstermins wie folgt.

Grundriss Erdgeschoss:

Die Hauseingangstür führt aus dem gedeckten Vordachbereich unmittelbar in den 1-geschossigen Windfangvorbau.

Unmittelbar hinter dem 1-geschossigen Windfang bindet eine über 2 Geschosse bis unter die Dachdecke reichende Eingangshalle mit einer vor der zum rechten Bauwich orientierten Außenwand aufgehenden einläufigen Treppe in das Obergeschoss mit 18 Steigungen ohne Zwischengeschosspodest zu einer im Obergeschoss anbindenden Galerie zu dem Luftraum über der Treppe bzw. der im Erdgeschoss belegenen Eingangshalle sowie den unterhalb der Galerie parallel zur Treppe durchlaufenden Flur zu einer in der gartenseitigen Außenfront belegenen Fenstertür zur Gartenterrasse.

In der bis unter die Dachdecke reichenden Eingangshalle und dem Bereich der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe sind in der Dachfläche insgesamt 4 kreisrunde Oberlichte als Lichtkuppeln verbaut.

Unmittelbar links hinter dem Eingangswindfang ist aus dem überhöhten Raumbereich der Eingangshalle ein offener, aber normalgeschosshoher Raumbereich vor der nord-westlichen zum Gartenhof orientierten Gebäudefront als Durchgangsbereich mit Ausweisung in den Planvorlagen als (Wohn-)Diele zwischen nahezu raumhohen Glasschiebewand-Elementen zu dem vor der zum linken Bauwich orientierten Außenwand belegenen Wohnzimmer mit Fensterfronten sowohl zur nord-westlichen zum Gartenhof orientierten Gebäudefront als auch zur gartenseitigen nach Süd-Osten orientierten Gartenfront vorhanden.



Im Wohnzimmer befindet sich rechts von dem mit Glasschiebewand-Elementen versehenen Raumdurchgang aus der sogen. (Wohn-)Diele eine in den Raum raumhoch einkoffernde Kaminfeuerstelle mit dreiseitiger feuerfester Verglasung der Brennkammer.

Vor der gartenseitigen Gebäudefront bindet an das Wohnzimmer eine gleichfalls zur Gartenseite respektive zur Gartenterrasse orientierte Küche mit gleichfalls nahezu raumhohen Glasschiebewand-Elementen ohne Futtertaschen zwischen Küche und Wohnzimmer sowie dem gleichfalls an die Küche anbindenden parallel zu der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe belegenen Flur an. In der Küche sind gleichfalls großflächige Fenstertüren zur anbindenden Gartenterrasse sowie eine L-förmige nahezu raumhohe Küchen-Einbauzeile und eine zentrale sogen. Kochinsel vorhanden.

An den parallel zu der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe belegenen Flur bindet zwischen Küche und der (Wohn-)Diele ein innenliegendes Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette nebst dahinter belegendem innenliegendem Hauswirtschaftsraum u.a. mit hier verbauter Gas-Kombitherme nebst separatem Warmwasserspeicher und einem Waschmaschinenstellplatz an. Beide innenliegenden Raumbereiche sind motorisch belüftet. Unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe ist hinter einer Schrankwandfront anstelle der ehemals geplanten Kellertreppe eine Abstellkammer mit hier verbauten Hausanschlüssen vorhanden.

Der anliegende bauaufsichtlich genehmigte Grundrisszuschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200502639/05 vom 05.08.2005 weicht insoweit von den tatsächlichen Verhältnissen ab, als dass das innenliegende Duschbadezimmer geringfügig kleiner und hinsichtlich der Objektausstattungen abweichend konfiguriert ist - zusätzlich bindet an das nunmehr kleinere Duschbadezimmer als Durchgangsraum ein rückwärtiger weiterer Raum als Hauswirtschaftsraum mit Nutzung auch als Heizzentrale an.

Außerdem sind die Lage der Küchentür zu dem anbindenden Flur sowie deren Ausführung mit Schlag gegen eine Glaswand-Schiebetür und die Möblierbarkeit der Küche verändert worden.

Ein in dem Geschossplan ausgewiesener Kellertreppenabgang mit Wandscheidung zum Treppenloch und Sperrtür zum Flur sowie Fenstertür in der gartenseitigen Gebäudefront unmittelbar ins Freie ist entfallen. Stattdessen ist unter der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe ein bis unter die Treppenwange reichender Wandschrank als Vorsatzschale zu einer Abstellkammer mit dort verbauten Hausanschlüssen vorhanden (s.o.).

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weist für das Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe gemäß Gebäudeschnitt von 2,96 m bzw. im Bereich der Eingangshalle von 6,37 m auf.

Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaustritt der einläufigen Massivtreppe mit aufgesattelten Holz-Trittstufen und Edelstahlgeländer nebst Obergurt als Holzhandlauf (Eiche o.ä.) erfolgt auf die Vollgeschossebene im Bereich des kurzen Schenkels der L-förmigen Galerie zum Treppenloch und weist hier an der gartenseitigen Gebäudefront gleichfalls eine nahezu raumhohe Schiebe-/Hebe-Fenstertür zum angrenzenden Balkon auf.

Die Galerie weist abweichend vom Geländer der Treppe zum Treppenloch eine massive örtlich geschalte Stahlbetonbrüstung auf.

An die Galerie bindet im Bereich der ¼-kreisrunden vorderen Kopfseite der Massivbrüstung ein nach Nord-Westen zum Gartenhof mit Grenzgarage bzw. zum Vordergrundstück orientiertes Wohn- und Arbeitszimmer (oder Kinderzimmer) an. An die Galerie bindet vor dem Wohn- und Arbeitszimmer (oder Kinderzimmer) außerdem ein Stichflur mit Einbauschränk und zur Gartenseite orientiertem Badezimmer mit Fenstertür zu dem gartenseitig davor belegenen Balkon an.



An der rückwärtigen Stirnseite des Stichflurs befindet sich das Elternschlafzimmer gleichfalls mit Fenstertür als Schiebe-/Hebe-Fensterelement zu dem über die gesamte Gartenfront spannenden Balkon.

Der anliegende bauaufsichtlich genehmigte Grundrisszuschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200502639/05 vom 05.08.2005 weicht von der realisierten Ausführung nahezu nicht ab.

Lediglich im Badezimmer ist anstelle einer an der Stirnseite wandverwahrten halb freistehenden Einbauwanne eine zentral im Raum freistehende Badewanne mit Boden-Kalt- und Warmwasseranschluss bzw. Bodeneinlauf eingebaut worden.

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weist für das Obergeschoss eine lichte Raumhöhe gemäß Gebäudeschnitt von 2,63 m bis 3,13 m unter dem flach mit Gefälle zum linken Bauwich geneigten Pultdach auf.

Insgesamt verfügt das Gebäude über 3 Zimmer, Küche, Windfang, Eingangshalle mit Flur, (Wohn-)Diele, Galerie, Stichflur, Duschbadezimmer als Gäste-Toilette, Wannebadezimmer, Hauswirtschaftskammer u.a. als Heizzentrale, Hausanschlusskammer, Balkon und Gartenterrasse.

Vor der zum Vordergrundstück orientierten Grundstücksgrenze befindet sich eine geräumige Grenzgarage für 1 PKW nebst Abstellfläche und gedecktem Unterstand. In der östlichen Grundstücksecke befindet sich ein weiterer Unterstand für Kaminfeuerholz und unmittelbar daneben bzw. auf gleicher Höhe ein einschiffiges Hobby-Gewächshaus mit einer Grundfläche von 8,00 m x 3,00 m = 24,00 m² gemäß Ausweisung in der amtlicher Flurkarte bzw. mit einer Grundfläche von 10,03 m x 2,87 m = 28,79 m² gemäß amtlichem Lageplan zur Baugenehmigung Nr. 200 502639/06 vom 05.08.2005.

In der südlichen Grundstücksecke befindet sich ein kleiner handelsüblicher Holzschuppen für Gartengeräte o.ä.

Auf Höhe des Gartenhofes sollte nach amtlichem Lageplan ein zur rechten Grundstücksgrenze orientierte ungedeckter PKW-Stellplatz hergestellt werden, der tatsächlich aber hinter der Durchwegung zum rückwärtigen Garten im rechten Bauwich des Wohngebäudes hergerichtet worden ist.

• **Art der Konstruktion:**

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

Das auf dem Grundstück realisierte Einfamilienhaus ist in massiver Bauweise aus Stahlbeton-Wandelementen errichtet worden, wobei die Außenwandumfassungen dreischalig mit tragenden Stahlbeton-Innenschale aus vorgefertigten 18 cm oder 20 cm starken Stahlbeton-Plattenelementen mit Leerrohr-Vorinstallationen, vermtl. 12 cm starker hydrophobierender Mineralwolle-Dämmung und nach Sachlage Handstrichklinker-Vorsatzschale (gelb-grau) mit teilweise offenen Fugen zur Entwässerung ausgeführt worden sind.

Der Windfang-Vorbau weist abweichend von den Planvorlagen gleichfalls eine mehrschalige Außenwand mit Handstrichklinker-Vorsatzschale ohne Dämmschale auf.



Innenwände sind nach Sachlage gleichfalls aus Stahlbeton gefertigt, wobei die Wandstärke hier lediglich 15 cm beträgt - leichte Wandscheidungen zwischen Duschbadezimmer und Hauswirtschaftsraum sowie zwischen Duschbadezimmer und Küche im Erdgeschoss sowie zwischen Stichflur und Badezimmer im Obergeschoss sind ggf. als Installationswand bzw. Gipskarton-Ständerwände ausgeführt.

Die Gründung des Einfamilienhauses erfolgte auf einer Stahlbetonbodenplatte abweichend von den vorliegenden Gebäudeschnitten in ca. 25 cm Stärke vermtl. aus WU-Beton auf einer kapillar brechenden Kiesschicht o.ä. nebst schwimmend auf Dämmung verlegtem Zementestrich mit 18 cm Fußbodenaufbau gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt dem Vernehmen nach ohne Fußbodenheizung, sondern lediglich mit Konvektorgräben nebst Lamellenheizkörpern o.ä. als Konvektoren vor den großflächigen Fensterfronten bzw. Stahlgliederheizkörpern u.a. als Handtuchwärmer im Duschbadezimmer.

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist vermtl. als Stahlbeton-Filigrandecke o.ä. nebst örtlich aufgebrachtem Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich ohne Heizestrich auf Dämmung mit entsprechendem Fußbodenaufbau allerdings in 12 cm Stärke im Badezimmer vermtl. noch mit Nassbodenaufbau und 8 cm Stärke in den weiteren Bereichen im Obergeschoss nach vorliegendem Gebäudeschnitt ausgeführt.

Die Dachdecke ist gleichfalls als Stahlbetondecke mit leichtem Gefälle unter ca. 3° und außenliegender begehbare Polystyrol-Hartschaumdämmung o.ä. nebst aufkonfektionierter Schwarздеcke und Außenentwässerung über eine zum linken Bauwich orientierte Rechteck-Außenrinne nebst in die Fassade flächenbündig eingelassenem Rechteckfallrohr ausgeführt. Zum rechten Bauwich weist die Dachkante eine bogenförmige Stehfalzblechbekleidung aus Zinkblech zwischen den über den Traufseiten aufgehenden Wandschürzen entsprechend einer Flachdach-Attika auf.

Zentral in der Dachfläche befinden sich ein über die Dachschale aufgehender Schornsteinkopf vermtl. als Systemschornstein (Schiedel o.ä.) mit Schamotte-Rauchgasrohr und Lüftungszug für die Kaminfeuerstelle und Kunststoff-Abgassystem für die Gas-Kombitherme sowie ein Ventilations-schacht für die motorische Belüftung des Duschbadezimmers und den angrenzenden Hauswirtschaftsraum sowie die Ventilationsrohre der Abwasserleitungen.

Der in der gartenseitigen Gebäudefront vorhandene Balkon ist als Stahlbetonkragarm über Isokörbe mit dem Gebäudekorpus bzw. der Geschossdecke und der Außenwandumfassung verbunden, aber thermisch getrennt. Der Balkon weist einen stark profilierten Holzboden vermtl. aus Bangkiraiholz o.ä. auf. An den Stirnseiten sind geschlossene Brüstungen als schalungsglatte Stahlbetonplatten und an der Front ist eine leichte Brüstung auf feuerverzinkten Stahlpfosten mit horizontal verbauten Unter- und Mittelgurten als feuerverzinkte Stahlstangen und einem Obergurt als Edelstahl-Rundprofil vorhanden.

Die Treppe zwischen dem Erd- und dem Obergeschoss ist als einläufige gerade Stahlbetontreppe mit Tronsolen zur Umfassungswand und der Geschossdecke sowie Blockstufen und hierauf aufgesattelten Holz-Trittstufen nebst gespachtelten Setzstufen ausgeführt.

Das Treppengeländer weist T-förmige an der Betonwange verwahrte Edelstahlpfosten mit dazwischen verbauten schlanken Unter- und Mittelgurten als Edelstahlstangen und einem Obergurt als Holzhandlauf (Eiche) auf. Die Brüstung der Galerie im Obergeschoss zum Treppenloch ist entsprechend dem Treppengeländer ausgeführt - lediglich im Bereich der ¼-kreisrunden Kopfseite des Galerieflurs ist die Brüstung massiv als schalungsglatte Stahlbetonelement ausgeführt und mit einer Holzbrett-Abdeckung (Eiche o.ä.) versehen.

Die Dachfläche ist nach Sachlage über eine Anstallleiter mit festverbauter Verwehrstelle nur von außen von dem gartenseitigen Balkon aus zugänglich.



Zwischen der Grenzgarage und dem Einfamilienhaus befindet sich ein in der Hauseingangsfront auf das Erdgeschossniveau angehobener Gartenhof vermtl. mit Unterbau als Auffütterung aus angeschüttetem gestampftem Boden mit Ziegelpflasterung nebst breiter Sickerfuge und zentralem Bodeneinlauf ggf. mit Anschluss an eine Drainageleitung sowie Stahlbetoneinfassung aus schalungsglatten Betonelementen an der freien Seite und Differenztreppe mit 2½ Steigungen als vorgefertigte Stahlbeton-Blockstufen zu dem angrenzenden Gelände im Zuwegungs- und Zufahrtsbereich.

Zwischen dem Wohngebäude und der Grenzgarage ist der Gartenhof an seiner Rückseite mit einer ca. 1,50 m hohen Mauerwerkswand als Sichtscheideung aus Klinkermauerwerk entsprechend der Fassadenverblendung des Wohngebäudes und der anbindenden Grenzgarage nebst Kopfseitenabdeckung aus Zinkblech ausgeführt.

Die Grenzgarage ist nach vorliegenden Unterlagen als Mauerwerksbau vermtl. in KSL-Mauerwerk in 24 cm Stärke nebst Vorsatzschale aus Handstrichklinkermauerwerk ggf. als Klinkerriemen ausgeführt.

Die Grenzscheideung zu dem Vordergrundstück weist keine Verblenderschale, sondern allenfalls Fugenglattstrich auf Rohmauerwerk ohne Putz oder Anstrich auf.

Innenseitig weist die Garage gleichfalls Rohmauerwerk aus Kalksandsteinen mit Fugenglattstrich, aber hier vorhandenem Anstrich auf.

Die Garage weist eine Betonsohle nebst Zementverbundestrich und Stampfbeton-Streifenfundamente in frostfreier Tiefe auf.

Das Dach der Garage ist als flach zur Gebäuderückseite geneigtes Pultdach zimmermannsmäßig abgebunden und weist Pfetten und Sparren sowie ein Holzschalung aus OSB-Platten ohne Unterdecke auf. Die Dachfläche ist mit einer Schwarzdecke bekleidet und weist eine an der Gebäuderückseite vorgehängte halbrunde Zinkblechrinne nebst entsprechendem Fallrohr mit Untergrundverrieselung auf. An der vorderen Garagenfront ist abweichend eine dem Wohngebäude entsprechende bogenförmige Stehfalzblechbekleidung aus Zinkblech zwischen den über den Längsseiten aufgehenden Wandschürzen entsprechend einer Flachdach-Attika vorhanden.

Das in der östlichen Grundstücksecke belegene Gewächshaus weist rd. 2,00 m hohe Seitenwände und ein unter ca. 30° symmetrisch geneigtes Satteldach mit lichter Höhe über der Gebäudesohle von rd. 3,00 m auf. Der Zugang erfolgt über eine in der nord-westlichen Giebelseite belegene Tür.

Die Rahmenkonstruktion ist vermtl. aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen ausgeführt - die Gefache der Wandumfassungen und der Dachflächen weisen nach diesseitiger Einschätzung Doppelstegplatten aus Acrylglas oder Polycarbonat bzw. Plexiglas auf. Die Alu-Konstruktion ist auf eine 3-lagige Ziegelmauerwerksschürze aufgesattelt, die selbst ggf. ein Stampfbeton-Streifenfundament in frostfreier Tiefe bzw. vermtl. eine Stahlbeton-Fundamentplatte nebst Spaltplattenkeramikbekleidung o.ä. aufweist.

Zusätzlich ist eine Überdachkonstruktion als steileres Satteldach aus Alu-Pfosten mit Alu-Pfetten und -Sparren mit darüber verwahrten Verschattungselementen aus Kunststoffprofilen verbaut.

In dem Gewächshaus ist das typische Zubehör u.a. mit Tischen, Regalen etc. vorhanden.

Unmittelbar neben dem Gewächshaus befindet sich ein vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze errichteter Unterstand als Grenzbebauung in Holzkonstruktion mit dicht gestoßener Brettholz-Rückwand und Stirnseiten auf Vollholzpfosten vermtl. auf sogen. Stahlschuhen mit Gründung auf Ziegelpflastersohle bzw. ggf. Einzelfundamenten aus Stampfbeton sowie flach geneigtem Pultdach mit Holzschalung vermtl. aus OSB-Platten nebst Schwarzdecke und Innenentwässerung nebst seitlich vor der rückwärtigen Stirnseite abgehendem Fallrohr mit freier Entwässerung. Die zum Gewächshaus orientierte Vorderfront ist offen bzw. lediglich mit einer Kunststoffplane quasi als Vorhang mit Schiene abgespannt.



Der in der südlichen Grundstücksecke belegene handelsübliche Geräteschuppen ist aus Holz und weist ein flach geneigtes Satteldach mit Holzschalung Schwarzdecke vermtl. auf einer Betonsohle auf. Die Grundfläche beträgt rd. 2,50 m x 3,00 m und die Seitenhöhe ca. 2,00 m - die Firsthöhe dürfte ca. 2,30 m betragen. Es ist eine Doppelflügel-Brettholz-tür mit außenliegenden Angeln und Bändern sowie eine Fensteröffnung ohne Fenstereinbau vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Die massiven und leichten Wandscheidungen des Einfamilienhauses sind gespachtelt und gestrichen (weiß). Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss mit Nutzung als Gäste-Toilette weist zargenhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 20 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. Die anbindende Kammer als Hauswirtschaftsraum bzw. Heizzentrale weist lediglich gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich auf.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist entsprechende Keramikfliesung (weiß) mit hier allerdings in mittlerer Höhe umlaufender Bordüre mit roter, blauer und gelber Fliesensequenz als Mittel-Mosaikfliesen (5 cm x 5 cm) auf.

Die Küche im Erdgeschoss weist über der Arbeitsfläche respektive im Bereich der Spüle einen keramischen Fliesenspiegel aus keramischen Mittel-Mosaikfliesen (geschmacksneutral: hellbeige) und im Übrigen gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

Böden:

Der Windfangvorbau weist großformatige rektangulär verlegte Feinsteinzeugplattierung in Terrakotta-artigem Dekor (rot-beige farben) mit hierin bodengleich eingelassener Fußabstreiferplatte auf.

Der an den Windfang anbindende Flur in der bis unter die Dachdecke reichenden Flurhalle und in der links davon abgehenden (Wohn-)Diele befindet sich eine Feinsteinzeugplattierung in Jura-Marmordekor o.ä. (ca. 50 cm x 50 cm, geschmackneutral: hellbeige changierend)

Das an die (Wohn-)Diele anbindende Wohnzimmer weist einen Echtholzboden als Industrieparkett mit Hochkantlamellen (Eiche) bzw. der Bereich der vor die Wand zur angrenzenden Hauswirtschaftskammer als Heizzentrale vorkoffernde Kaminfeuerstelle weist eine ca. 40 cm breite Edelstahlplatten-Einfassung auf.

Die an das Wohnzimmer anbindende Küche vor der gartenseitigen Gebäudefront weist rektangulär verlegte Keramikfliesung (20 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß) mit in den Kreuzfugen diagonal eingelegten Mittelmosaikfliesen (5 cm x 5 cm, in diagonaler Anordnung in 4 unterschiedlichen Farben: türkis, orange, grün und dunkelblau als sich wiederholende Folge) auf.

Die Konvektorgräben weisen sowohl in der Küche als auch in den weiteren Räumen bodengleiche Rollrost-Abdeckung auf.

Das innenliegende Duschbadezimmer im Erdgeschoss und die dahinter belegene innenliegende Hauswirtschaftskammer als Heizzentrale weisen gleichfalls rektangulär verlegte Bodenfliesung (ca. 40 cm x 40 cm, geschmacksneutral: hellgrau) auf.

Der Treppenaufgang in das Obergeschoss weist ca. 5 cm strake Vollholz-Trittstufen vermtl. aus Eiche auf. Die Setzstufen der schalungsglatten Betontreppe sind gespachtelt und gestrichen (mintgrün o.ä.)



Im Obergeschoss weisen der Galerieflur, das Wohn- und Arbeitszimmer (Kinderzimmer) und das Elternschlafzimmer einen dem Wohnzimmer im Erdgeschoss entsprechenden Echtholzbo-den als Industrieparkett (Eiche, Hochkantlamelle) auf.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist rektangulär verlegte Keramikfliesung (geschmacks-neutral: weiß als Grundfarbe mit unregelmäßig dazwischen verlegten farbigen Fliesen als rote, blaue und gelbe Fliesen ohne erkennbare Regelmäßigkeit) auf.

Der an den Galerieflur, das Badezimmer und das Elternschlafzimmer anbindende Balkon weist einen fein gerieften bzw. gerillten Bangkirai-Holzbo-den auf.

Die vor der gartenseitigen Front des Wohnzimmers belegene Gartenterrasse weist eine Ziegel-pflasterung im „Ellenbogenverband“ auf.

Der Gartenhof zwischen dem Wohngebäude und der Grenzgarage weist eine entsprechende Pflasterung in einem entsprechendem Verlegemuster auf.

Decken:

Die Raumdecken über dem Erd- und Obergeschoss sind nach Sachlage als schalungsglatte und gespachtelte Stahlbeton-Filigrandecken ausgeführt - die Decke über dem 1-geschossigen Windfangvorbau ist gleichfalls als Stahlbetondecke ausgeführt und weist abweichend eine Un-terdecke als Holzschalung auch im gedeckten Außenbereich u.a. mit Einbauleuchte auf.

Fenster:

Nach örtlichem Eindruck sind die Fenster durchweg als thermisch getrennte - Alu-/Holz-Ver-bund-Isolierglasfenster mit innenseitiger Holzoptik und außenseitigem Aluminiumprofil (pulver-beschichtet: grau und anthrazit im Erdgeschoss sowie weiß im Obergeschoss) bzw. entspre-chende Fenstertüren weitgehend als großflächige sogen. Schiebe-/Hebefenstertüren durchweg mit Dreifachverglasung sowie kleine elektrisch zu öffnende Oberlichtfenster teilweise mit ge-schlossenen Holzfüllungen ausgeführt. Die Fenster sind weitgehend als nahezu raumhohe Fensteranlagen ausgeführt und teilweise feststehend verbaut. Zwischen dem Wohn- und Ar-beitszimmer (Kinderzimmer) im Obergeschoss und dem Luftraum der Eingangshalle ist gleich-falls ein feststehende Innenfenster vermtl. mit Verbundsicherheitsverglasung bzw. als Isolier-glasfenster ausgeführt.

In der Dachdecke befinden sich oberhalb der sogen. Halle mit Treppenhausflur bzw. Galerie insgesamt 4 runde Lichtkuppeln mit ca. 60 cm Durchmesser, die sich entsprechend den garten-seitig verbauten Oberlichtfenstern elektrisch öffnen und schließen lassen, wobei für die Licht-kuppeln Regensensoren verfügbar sind.

Rollladenanlagen sind nicht vorhanden. Die Fensteranlagen sind durchweg einbruchshemmend ausgeführt und weisen außenliegenden Jalousien als Sicht- und Sonnenschutzelemente auf, die sich elektrisch bedienen lassen.

Im Obergeschoss sind teilweise französische Fenster mit außenliegende Ganzglasbrüstung vorhanden.

Vor den bodentiefen Fensteranlagen sind regelmäßig Konvektorgräben mit bodengleichen Roll-rostern vorhanden.

Die Fenster weisen aufgrund der bodentiefen Ausführung keine Lateibänke auf. Außenseitig sind vor den Fenstern Aluminium-Sohlbänke und vor den Fenstertüren gleichfalls Aluprofile in der Rahmenkonstruktion mit davor belegenen Bodeneinlaufrinnen nebst Anbindung an eine Drainageleitung vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür in der nord-westlichen Gebäudefront respektive in dem Windfangvorbau ist als Holzrahmentür mit großflächigem Dreischreiben-Isolierglasausschnitt in einbruchshem-mender Ausführung verbaut worden und weist außenseitig einen hellgrauen Lackanstrich ent-sprechend den angrenzenden Fensterelementen und innenseitige Holzoptik (Eiche) auf.



Raumtüren sind gleichfalls als 2,13er Türen bzw. mit entsprechendem lichtem Wandöffnungsmaß als Holzplattentüren verbaut worden. Die Raumtüren sind als glatte Röhrenspan-Türen oder als Vollspantüren ausgeführt und weisen nach örtlichem Eindruck Echtholz furnier (Eiche) und entsprechende Zargen sowie Edelstahlbeschläge auf. Die Schlafzimmertür weist zu dem Stichflur einen großen Verbundglasausschnitt ggf. mit Milchglasoptik ggf. als Folienhinterlegung auf.

Zwischen der (Wohn-)Diele und dem Wohnzimmer befindet sich eine nahezu raumhohe Holz-schiebetür mit Futtertasche und dahinter eine entsprechend hohe und breite Ganzglas-Schiebe-tür mit freiliegender Führungsschiene, wobei sich die Türen gegenseitig verschieben lassen. Entsprechende Ganzglasschiebetüren befinden sich zwischen dem Wohnzimmer und der Kü-che sowie zwischen der Küche und dem daran angrenzenden Treppenhausflur.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage durchgehend in Leerrohren innerhalb der schalungsglatten Betonwandscheidungen bzw. im Querschnitt der ggf. teilweise zwischen Küche und Duschbadezimmer im EG bzw. dem Stichflur und dem Badezimmer im OG vorhandenen Gipskartonwände als Installationswände verlegt und in Ansehung des Baujahres durchweg für moderne Haushalte zeitgerecht.

Tatsächlich sind nach diesseitiger Wahrnehmung ausreichende Brennstellen sowie Lichtschaler und Steckdosen entsprechend einem gehobenen Standard vorhanden. Verschiedene Decken-stromkreisläufe sind ggf. über Dimmer schaltbar.

Teilweisen sind festverwahrte Lichtschienen mit sogen. Spots dem Vernehmen nach ohne Dim-merschaltung ausgeführt - ggf. sind diesbzgl. bereits LEG-Leuchtmittel verbaut worden.

Nach Sachlage ist ein zeitgerechtes Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter sowie Wechselstromzähler vorhanden - eine für moderne Haushalte ausrei-chende Anschlussstärke ist nach Sachlage vorhanden.

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

Die Außen-Jalousien sowie Oberlicht-Belüftungsflügel in der Küche sind elektrisch zu bedienen. Die Heizungsanlage wird elektrisch über Raumthermostate gesteuert.

Die innenliegenden Raumbereiche weisen motorische Belüftung auf. In der Küche ist ein Wra-senabzug mit Beleuchtung und Ventilation über einen bis über die Dachebene geführtem Ab-luftkanal installiert.

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

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss ist in allen Wohnräumen und der Küche verfügbar. Rauchwarnmelder sind gleichfalls vorhanden.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner ist ohne Videoporter vorhan-den - in der straßenseitigen Einfriedung ist eine in einer Briefkastenanlage integrierte Anlage mit beleuchteter Hausnummer vorhanden.

Es sind von innen schaltbare Außensteckdosen im Bereich der Gartenterrasse sowie eine Auf-satzleuchte unter dem Vordach des Windfangvorbaus und deckenverwahrte Aufsatzleuchten unter der Balkonauskragung sowie eine größere Anzahl von nach unten abstrahlenden Poller-Außenleuchten in den Zuwegungsbereichen u.a. an der straßenseitigen Toranlage ggf. mit Schaltung über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter und Steuerung auch über Bewegungsmel-der vorhanden.



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

Die Doppelflügeltoranlage in der straßenseitigen Grundstücksfront lässt sich gleichfalls elektrisch u.a. über Fernbedienung steuern.
Im Garten dürfte eine Stromleitung zu einem Sprengwasser-Computer (Gardena o.ä.) zur Steuerung der Gartenbewässerung und als Zuleitung für eine elektrische Filteranlage etc. für das Fischbecken ggf. im Geräteschuppen vorhanden sein. Im Bereich des Gewächshauses ist nach Sachlage ein Tiefbrunnen mit Tauchpumpe zur Gartenbewässerung vorhanden.

Heizung:

Das Einfamilienhaus weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung mit einer Gas-Kombitherme als Brennwerttherme nebst zentraler Warmwasserversorgung auf. Eine Warmwasser-Zirkulationsleitung ist vermtl. vorhanden - nach Sachlage ist neben der Gas-Kombitherme ein separater Warmwasserspeicher mit vermtl. ca. 100 L Volumen vorhanden.

Die mit Erdgas versorgte Gas-Kombitherme weist vermtl. ein handelsübliches Kunststoff-Abgasystem mit über Dach aufgehendem Rauchgasrohr auf.

Zusätzlich ist zentral auf der Dachdecke ein konventioneller System-Schornstein (Schiedel o.ä.) für die im Wohnzimmer eingebaut Kaminfeuerstelle vorhanden. Die Kaminfeuerstelle weist eine gusseiserne schamottierte Brennkammer mit dreiseitiger feuerfester Verglasung und Einfassung als Granitkonsole (schwarz) auf.

Das Gebäude weist Stahlgliederheizkörper u.a. als sogen. Handtuchwärmer in dem Duschbadezimmer im Erdgeschoss mit Vor- und Rücklaufleitungen und Unterflurverteilung vermtl. als gedämmte Kupferrohre (Wico o.ä.) bzw. ggf. schon als Kunststoffverbundrohre sowie Lamellenheizkörper als Konvektoren in sogen. Konvektorgräben mit darüber bodengleich verbauten Rollrosten vor den großflächigen Fensteranlagen zur Sicherung eines Warmluftschleiers vor der Verglasung auf. Eine Fußbodenheizung ist nicht vorhanden.

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

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

Sanitärausstattung:

Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss mit Nutzung als Gäste-Toilette weist ein wandhängendes Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie ein Porzellan- oder ggf. Melamin-Handwaschbecken auf, wobei es sich bei Handwaschbecken und WC-Becken um Designer-Objekte handelt. Zusätzlich ist eine eingeflieste emaillierte Stahlblech-Flachduschtasse nebst Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie zweiseitigen Acrylglas-Spritzschutzelementen vorhanden.

Das im Obergeschoss belegenen Badezimmer weist eine freistehende ovale Acryl-Wanne nebst Boden-Frischwasser-Zuläufen und Schmutzwasser-Ablauf, eine eingeflieste emaillierte Stahlblech-Flachduschtasse nebst Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie zweiseitigen Acrylglas-Spritzschutzelementen, einen Doppelwaschtisch aus Porzellan oder Melamin nebst Einhebel-Mischarmaturen und Unterbauschrank mit Schubfachauszügen und Folierung in Buchenholzdekor o.ä. sowie ein wandhängendes Porzellan- oder ggf.



Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffstoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte auf.

Der im Erdgeschoss hinter dem Duschbadezimmer belegene Hauwirtschaftsraum mit Nutzung auch als Heizzentrale weist nach Sachlage einen sogen. Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage sowie einen Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf.

Alle Sanitärobjekte weisen den Farbton Sanitärweiß auf - die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frischwasserleitungen sind nach Sachlage durchweg als Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Kunststoffverbund-Frischwasserleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind vermtl. als Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Schachtabspannungen nicht sichtbar verzogen bzw. als Ventilationsrohre mit Abluftsystem über Dach geführt.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des Versorgungsträgers.

Das Grundstück ist an die Schmutzwasser-Straßenkanalisation angeschlossen. Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf - Regenwasser wird insoweit über eine Drainageleitung in sogen. Rigolen eingeleitet und im Untergrund verrieselt bzw. in ein unterirdisches Regenwasserreservoirs mit ca. 6.000 L Volumen im Bereich des Gewächshauses als Sprengwasserspeicher eingeleitet.

Ein Außensprengventil als Gartensprengwasserzapfstelle mit separatem Sprengwasserzähler ist nach Sachlage zusätzlich vorhanden. Ggf. ist eine weitere Sprengwasserleitung für einen Bewässerungscomputer im rückwärtigen Gartenteil vorhanden.

Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist eine L-förmige Einbauküchenzeile nebst Oberschränken mit Resopalbeschichteter Arbeitsfläche in Natursteindekor (beige) sowie eine freistehende sogen. Kücheninsel mit Resopal-beschichteter Arbeitsfläche und folierten Frontflächen (Buche hell o.ä.) auf - die Schrankflügel und Schubfachauszüge u.a. als sogen. Apothekerschränke und klassischer Eckschrank weisen Folierung in Lackdekor (türkis) auf.

In der Küchenarbeitsfläche ist eine Komposit-Spüle mit Abtropffeld (hellbeige) nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause vorhanden. Die Kücheninsel weist ein Glaskeramikkochfeld (ohne Induktionstechnik) mit darüber aufgehendem Wrasenabzug mit Glasplatte nebst integrierten Downlight-Leuchten und Edelstahlschacht mit Ventilation über Dach auf. In einem Hochschrank befindet sich eine Bratröhre mit integriertem Mikrowellen- und Grillherd nebst Edelstahl-Frontfläche und in einem weiteren Hochschrank ein Kühl- und Gefrierschrank. In einem Unterschrank ist außerdem eine Geschirrspülmaschine mit Wasseranschluss und -direktablauf vorhanden

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen als Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzogen bzw. als Ventilationsrohre oder mit Abluftsystem (Wrasenabzug) über Dach geführt.

Nebengebäude:

Der handelsübliche Abstell- bzw. Geräteschuppen als sogen. Kellerersatzraum o.ä. weist nach diesseitiger Einschätzung einen elektrischen Stromanschluss für eine Filteranlage und ggf. einen Frischwasseranschluss des im Garten davor belegenen Fischteichs auf.



Ein sonstiger raumbildender Ausbau ist nicht vorhanden. In der nord-östlichen Front befindet sich eine Doppelflügel-Brettholztür mit außenliegenden Angeln und Bändern sowie eine Fensteröffnung ohne Fenstereinbau.

Der unmittelbar neben dem Gewächshaus in der östlichen Grundstücksecke vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze errichtete Unterstand als Grenzbebauung in Holzkonstruktion mit lediglich mit einer Kunststoffplane quasi als Vorhang mit Schiene abgespannter offener Frontfläche als Feuerholzlager o.ä. weist allenfalls Lagerregale auf - eine Anbindung an die medialen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nicht vorhanden.

Das gleichfalls in der östlichen Grundstücksecke belegene Gewächshaus weist nach örtlichem Eindruck einen Bodenbelag aus keramischen Spaltplatten o.ä. und teilweise unbefestigten Boden als Mutterboden sowie Stellagen und Pflanztische etc. auf (s.o.). Frisch- und Abwasserleitungen sowie ein Stromanschluss sind nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

Grenzgarage:

Die auf dem Grundstück aufstehende Grenzgarage weist nach Sachlage einen Großraum ohne Lagerraumabteil o.ä. auf.

In der süd-westlichen Gebäudefront ist ein thermisch getrenntes Sektionaltor ggf. mit einem Aluminiumpanzer (hellgrau) und hierin zwei eingebauten kleinen Acryl-Fenstern vorhanden. Das Garagentor ist elektrisch über Infrarot- oder Funksender zu bedienen.

An der Gebäuderückseite sind eine separate Zugangstür als schwere Holzplattentür mit Lackanstrich (anthrazit) sowie ein großes Holz-Isolierglasfenster über einer Mauerwerksbrüstung mit Lackanstrich (abweichend von der Ausführung des Wohnhauses außen und innen: anthrazit) vorhanden.

Die Garage ist nicht beheizbar. Elektrische Leitungen sind als Mantelkabel und Kabelkanalinstallationen vorhanden - es sind Langfeldleuchten vorhanden.

Frisch- und Abwasserinstallationen sind in der Garage nicht vorhanden. Ein Sprengwasserzapfventil ist im Gartenteil hinter der Garage aber vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich mit ca. 838,26 m³ für das freistehende Einfamilienhaus und mit ca. 119,23 m³ für die Grenzgarage incl. des gedeckten Unterstands gemäß den vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200 502639/06 vom 05.08.2005 (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene freistehende Einfamilienhaus ergibt sich mit ca. 244,65 m² ohne Berücksichtigung der separaten Grenzgarage oder der sonstigen Nebengebäude nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200 502639/06 vom 05.08.2005 (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Der Erschließungskorridor von der Straße aus als sogen. „Hammerstiel“ des sogen. „Hammergrundstücks“ mit in Hinterliegerlage belegener Kernfläche des Grundstücks weist keine Versiegelung durch Pflasterung o.ä., sondern eine Schotterschüttung zunächst nur in der Fahrspur und vollflächig im Bereich der Garagenvorfahrt bis zur Garageneinfahrt und der Differenzterrasse zu dem 2½ Steigungen gegenüber dem Terrain höher liegenden Gartenhof sowie im Bereich des vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze im rechten Bauwich des Wohngebäudes belegenen ungedeckten PKW-Stellplatzes auf.



Seitlich im Bereich des Erschließungskorridors und zwischen den Fahrspuren befinden sich Rasenbesatz im Wesentlichen als Spontanvegetation u.a. auch als Bodendeckerbewuchs.

Der sogen. Gartenhof zwischen Wohngebäude und Grenzgarage sowie die Zuwegungen auf dem Grundstück sind befestigt und weisen Ziegelpflasterung mit breiter Sickerfuge auf. Unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden des Wohngebäudes ist im Bereich der nicht befestigten Flächen ein ca. 40 cm breiter Kiesbettstreifen mit Hochbordeinfassung aus Beton vorhanden.

Die Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch angelegt und weisen insbesondere in den Randbereichen Bodendeckerbewuchs und z.T. dichtes Buschwerk sowie insbesondere vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze hochstämmigen Baumbestand auf. Unmittelbar hinter der Gartenterrasse ist gleichfalls eine Verdichtung an Buschwerk etc. u.a. als Sichtschutz zur Terrasse vorhanden. Die zentrale Gartenfläche weist Rasenbesatz auf.

In der südlichen Grundstücksecke ist vor dem handelsüblichen Gartenhaus ein kleines Fischbecken vermtl. als in das Gelände eingelassene Kunststoffwanne mit einer Fläche von ca. 1,50 m x 3,00 m mit Wasserpflanzen u.a. als Seerosen etc. vorhanden. Eine Zirkulationspumpe und Filteranlage sind nach Sachlage hierfür gleichfalls vorhanden. Zwischen dem Fischbecken und dem Holzschuppen ist der Zuwegungsbereich mit Waschbetonplattierung versehen - die Einfassung des Beckens weist gleichfalls Waschbetonplattierung auf.

Das in der östlichen Grundstücksecke belegene Gewächshaus weist eine Einfassung mit einem Kiesbettstreifen auf - im Übrigen ist der Bereich u.a. vor dem Feuerholzlager sowie hinter und vor dem Gewächshaus als Zu- und Umwegung mit Ziegelpflasterung entsprechend der Wohnhausumwegung und der Terrassen versehen. Hinter dem Gewächshaus befinden sich feuerverzinkte Kompostkörbe.

Die Gartenterrasse weist an den seitlichen Kopfseiten ca. kniehohes Pflanzbeete mit Gabionenmauern aus lose geschichteten Mauerziegeln und Bodendeckerbepflanzung auf.

Es sind in den Zuwegungs- und Gebäudeumwegungsbereichen u.a. auch im Bereich des Erschließungskorridors nach unten abstrahlende Pollerleuchten vorhanden - im Bereich der Gartenterrasse sind elektr. Steckdosensäulen mit von innenschaltbaren Außendosen vorhanden.

Grundstückseinfriedungen sind entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze als ca. 1,20 m hoher Stabmattenzaun (grün) bzw. im Bereich des Erschließungskorridors auf der linken Seite als Holzpolygonalzaun mit dahinter aufgehendem Holzstaketenzaun als sogen. Bonanzazaun ausgeführt. Zu dem Vordergrundstück ist ein ca. 1,20 m hoher Stabmattenzaun vor der Garage und dahinter ein Maschendrahtzaun mit dichter hoch aufgehender Thujahecke vorhanden.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist gleichfalls einen Holzpolygonalzaun allerdings ohne dahinter aufgehendem Holz-Staketenzaun und die linke Grundstücksgrenze teilweise einfachen 1,50 m hoch aufgehenden Maschendrahtzaun oder einen ca. 1,20 m hoch aufgehenden Stabmattenzaun auf.

In der straßenseitigen Front weist das hier betroffene Grundstück zu dem „Hammerstiel“ als Erschließungskorridor zu der im Blockinnenbereich bzw. in Hinterliegerlage belegenen Kernfläche des Grundstücks ein elektrisch über Funkfernbedienung betriebenes Stabmatten-Doppelflügeltor mit teilweise oberirdischer flexibler Stromanschlussleitung u.a. zur Versorgung der Klingel- und Gegensprechanlage und einen Hausanschlusskasten der Hausstromversorgung auf. Eine Schlupfporte ist nicht vorhanden - das Tor steht vermtl. regelmäßig offen bzw. ist ggf. auch aus dem Wohnhaus heraus zu öffnen.

Die Zufahrt auf das hier betroffene Grundstück erfolgt nach vorliegender Flurkarte über das mit Nr. 343 bezeichnete Flurstück als sogen. Grundstücksmaske, die allerdings nicht zu dem hier betroffenen Grundstück gehört.

Ein Nutzungsrecht u.a. zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen oder ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des hier betroffenen Grundstücks sind vermtl. in Form einer öffentlich-



rechtlichen Sicherung als diesbzgl. Baulast und/oder ggf. als privatrechtlich dinglich gesichertes GFL-Recht vorhanden bzw. vermtl. auf dem Vordergrundstück gebucht, da ansonsten eine gesicherte Erschließung nicht vorläge und eine Baugenehmigung insoweit nicht zu erteilen gewesen wäre. Ein Herrschvermerk ist in dem Grundbuch des hier betroffenen Grundstücks nicht verzeichnet.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück mit den Flurstücken 366, 367, 368) mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus als 1 Wohneinheit und separater Grenzgarage sowie weiteren Nebengebäuden als Gewächshaus, Feuerholz-Unterstand und Geräteschuppen.

- **Nutzfläche:**

Seitens der Miteigentümerin des Grundstücks als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft wird die Wohnfläche des Einfamilienhauses mit ca. 214,00 m² angegeben, wobei hierin die Flächen der Gartenterrasse und des Gartenhofes enthalten sind.

Für Wohnfläche innerhalb des Gebäudes wird die Wohnfläche im Erdgeschoss mit 85,00 m² und die im Obergeschoss mit 70 m² respektive zusammen mit 155,00 m² angegeben.

Der Energieausweis vom 17.04.2023 weist eine Gesamtnutzfläche des Einfamilienhauses von 228,00 m² auf.

Nach vorliegender Wohnflächenaufstellung in der Bauakte zur Baugenehmigung Nr. 2005026 39/06 vom 05.08.2005 ergibt sich die umbaute Wohnfläche ohne anrechenbare Freisitzflächen entsprechend der Ausweisung in den anliegenden Geschossplänen mit zusammen 190,70 m² - tatsächlich ist die Fläche aufgrund des veränderten Grundrisses im Erdgeschoss im Bereich des Duschbadezimmer um die Wandvorlage und die Wandscheidung zur innenliegenden Kammer hinter dem Duschbadezimmer um ca. 0,43 m² zu mindern sowie aufgrund des Flächenzuwachses unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe aufgrund der entfallenen Kellertreppe um ca. 3,00 m² zu erhöhen. Insoweit ergibt sich die anrechenbare umbaute Wohnfläche nach Bauakte mit ca. 193,27 m².

Unter Berücksichtigung des Balkons im Obergeschoss mit einer Grundfläche von ca. 15,00 m² beträgt die anrechenbare Freisitzfläche bei einem Faktor von $\frac{1}{4}$ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ca. 3,75 m² und unter Berücksichtigung der Gartenterrasse im Erdgeschoss von ca. $2,875 \times 10,99 \text{ m} = 31,60 \text{ m}^2$ beträgt die anrechenbare Freisitzfläche bei einem Faktor von $\frac{1}{4}$ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ca. 7,90 m². Die gepflasterte Fläche des Hofgartens vor der Hauseingangsfront findet als als Wohnfläche anrechenbare Freisitzfläche keine Berücksichtigung.

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit unter Berücksichtigung der anrechenbaren Freisitzflächen mit ca. $193,27 \text{ m}^2 + 3,75 \text{ m}^2$ (Balkon) + $7,90 \text{ m}^2$ (Gartenterrasse) = $204,92 \text{ m}^2$

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ca. $101,90 \text{ m}^2$ $\therefore 0,43 \text{ m}^2 + 3,00 \text{ m}^2 + 7,90 \text{ m}^2 = 112,37 \text{ m}^2$ und auf das Obergeschoss ca. $88,80 \text{ m}^2 + 3,75 \text{ m}^2 = 92,55 \text{ m}^2$. Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit $112,37 \text{ m}^2$ (EG) + $92,55 \text{ m}^2$ (OG) = $204,92 \text{ m}^2$.

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



Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 244,65 m² ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) mit $244,65 \text{ m}^2 \times 81 \% = 198,17 \text{ m}^2$ - die aus den Bauvorlagen ermittelte umbaute Wohnfläche von ca. 193,27 m² ohne Freisitzflächen liegt insoweit ca. 2,5 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 2,5 % über der sich aus den Planvorlagen bzw. der Wohnflächenberechnung zur Baugenehmigung Nr. 200 502639/06 vom 05.08.2005 ergebenden Wohnfläche (ohne Freisitzflächen).

Die durch den Unterzeichneten aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche u.a. auch in Ansehung des über 2 Geschosse reichenden Luftraums in der sogen. Eingangshalle des Gebäudes 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.

Die separate Grenzgarage weist ohne rückwärtigen Unterstand eine Fläche von ca. 27,55 m² auf.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden durch die beiden Eigentümer des Grundstücks gemeinsam eigengenutzt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 2001 bis 2020 (hier: Baujahr 2006) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 17,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei 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 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

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



In Ansehung des vorliegenden zeitgerechten und insgesamt für das Baujahr durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Ausbaustandards mit Badezimmer mit Dusche und Wanne sowie einem separatem Duschbadezimmer mit Nutzung Gäste-Toilette jeweils mit modernen Objekten und Armaturen, Konvektorgräben vor den Fenstern mit Lamellen- bzw. Stahlgliederheizkörpern allerdings ohne Fußbodenheizung mit allerdings noch bestehender Versorgung über fossile Primärenergie ohne regenerative Energie ggf. als Geothermie mit Erdwärmepumpe bei hier noch vorhandener Gas-Kombitherme nebst zentraler Warmwasserbereitung zzgl. Kaminfeuerstelle für feste Brennstoffe (Holzscheite) und Ausführung als Massivbau mit Stahlbetonwänden und mehrschaligen Außenwandumfassungen mit Kerndämmung sowie Stahlbetongeschossdecken bzw. flach geneigtem Pultdach bei 2 Vollgeschossen mit Fertigstellung im Jahre 2006 bei allerdings fehlender Unterkellerung und einem modernen überwiegend einem neutralen Geschmackempfinden entsprechenden Ausbau und unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit vergleichsweise guter Energieeffizienz und moderner Elektroaustattung trotz fehlenden Rollladenanlagen, bisher fehlender Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und einer Photovoltaikanlage etc. bei einer anrechenbaren umbauten Wohnfläche von ca. 193,27 m² ohne Ansatz der Freisitzfläche bzw. 204,92 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. der der Balkonfläche und der Gartenterrassenfläche bei allerdings nur 3 Zimmern, Küche, Windfang, Eingangshalle mit Flur, (Wohn-)Diele, Galerie, Stichflur, Duschbadezimmer als Gäste-Toilette, Wannenbadezimmer, Hauswirtschaftskammer als Heizzentrale, Hausanschlusskammer, Balkon und Gartenterrasse sowie separater Grenzgarage für 1 PKW und ungedecktem PKW-Stellplatz ist auch unter Berücksichtigung der zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur mit ausreichender fußläufiger Versorgungslage bei einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen, lärmbelasteten Wohnlage (gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel) in einem Einfamilienhausquartier mit überwiegend nur wenig frequentierten Quartierstraßen innerhalb einer 30 km/h-Zone und teilweise einfacher Einfamilienhausbebauung vermtl. noch aus den 1960er Jahren bzw. der Vorkriegszeit, aber auch bereits beachtlicher Anzahl an neueren Einfamilienhäusern aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren in einer dezentralen Stadtlage innerhalb der Metropole bei gegenwärtiger Marktlage nach diesseitiger Auffassung in Ansehung der Charakteristik des Gebäudes als architektonisches Solitär mit hohem Referenzwert und der beachtlichen Grundstücksgröße ohne zweckmäßige Realteilbarkeit eine Miethöhe von rd. 14,00 €/m² Wfl. als marktgerecht zu berücksichtigen.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum (s.o.) eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 70,00 €/Monat und für einen Carport von 45,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren gedeckten PKW-Stellplatz als geräumige Garage nebst Unterstand ist eine Miete von 100,00 €/Monat in Ansatz zu bringen. Für den ungedeckten PKW-Stellplatz ist ein Ansatz von 30,00 €/Monat angemessen.

- **fikt. Rohertrag:**
anrechenbare Wohnfläche
204,92 m² Wfl. x 14,00 €/m²/Wfl.= 2.868,88 €/Monat



PKW-Stellplatz (Garage)			
1 Stpl. x 100,00 €/Stpl.	=	100,00 €/Monat	
PKW-Stellplatz (ungedeckt)			
1 Stpl. x 30,00 €/Stpl.	=	<u>30,00 €/Monat</u>	
Gesamtertrag		2.998,88 €/Monat	[\cong 14,63 €/m ² Wfl.]

• **Bewirtschaftungskosten:**

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

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

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

Verwaltungskosten			
1 x E/ZFH x 339,00 €/a	=	339,00 €/a	
Instandhaltungskosten			
Wohngebäude (umbaute			
Wohnfläche ohne Freisitze)			
13,20 €/m ² x 193,27 m ² Wfl.	=	2.551,16 €/a	
PKW-Stellplatz (gedeckt)			
100,00 €/Stpl. X 1 Stpl.	=	100,00 €/a	
PKW-Stellplatz (ungedeckt)			
100,00 €/Stpl. x ½ Stpl.	=	50,00 €/a	
Mietausfallwagnis			
35.986,56 € x 2 %	=	<u>719,73 €/a</u>	
		3.759,89 €/a	

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie Garage mit 1 PKW-Stellplatz und 1 ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 10,5 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 14,63 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 204,92 m² Wfl. insgesamt anrechenbarer Wohnfläche entsprechend rd. 1,53 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).



• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Die großflächige Schotterschüttung im Zubehörsbereich aus dem Straßenraum bis zu dem in Hinterliegerlage belegenen Wohnhaus ist neuerdings zu verwerfen - begrünbare Sicher-Pflasterung ist zu bevorzugen.
- Die Sichtmauerwerksfassaden weisen partiell deutliche weißliche Kalkauslaugen der Mauerwerksfugen durch schwer lösliche Salze respektive Kalk an der Mauerwerksoberfläche auf, deren Ursache ausschließlich in mangelhafter Bauausführung liegt. Auslaugungen sind hierbei Bestandteile der Mörtelfugen, die auf die Fassade ausgeschwemmt werden. Nach Sachlage sind die Fassaden abzusäuern.
- Belagswechselschienen zwischen einzelnen Raumbereichen sind nicht durchweg vorhanden.
- Die Fenster an den Giebelseiten im Erdgeschoss zum rechten und linken Bauwich weisen keine Jalousien oder Rollläden, sondern lediglich feststehende Festverglasung der Fenster auf - ein Sichtschutz ist insoweit nicht gegeben.
- Die Beleuchtungselemente als Lichtspots an den decken- oder wandverwahrten Lichtschienen lassen sich nicht dimmen.
- Im Duschbadezimmer weist die motorische Belüftung über einen Helios-Lüfter eine erhebliche Geräuschentwicklung (starkes Brummen) auf.
- einzelne Plattenstöße der Stahlbeton-Wandumfassungen sind nicht sachgerecht gespachtelt.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Dritten sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.

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.

Für das betroffene Grundstück wird von einem zum Bewertungsstichtag sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen ausgegangen, für das in Ansehung bereits stark steigenden Handwerkerkosten ein Abschlag im Verkehrswert in Höhe von rd. 20.000,00 € wertmindernd berücksichtigt wird.

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

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

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



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

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

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

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 17.04.2023 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 93,6 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits im Niveau energetisch gut modernisierter Einfamilienhäuser gemäß den Vergleichswerten für den Endenergieverbrauch von Wohngebäuden in Deutschland (Passivhaus/Effizienzhaus 25-40 kWh/m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/m²a).

Trotz des hier vorliegenden energetischen Bestandes aufgrund des erst im Jahre 2006 errichteten Wohngebäudes mit 12 cm starker Kerndämmung in den Außenwandumfassungen sowie vorhandener Dreischeiben-Isolierglasfenster und Gas-Zentralheizung mit Brennwerttherme haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die aktuelle Politik weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Aufgabe des bisher vorhandenen fossilen Energieträgers bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes über eine hybride Heizungsvariante hinaus 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 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 insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 17 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2006) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 60 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 17 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 60 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse von 13 bis 17 Jahre) noch rd. 60 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 2006 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 20 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2003.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2006 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 63 Jahre.



- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstücke 366, 367, 368) liegt nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus werden durch die beiden Eigentümer des Grundstücks gemeinsam eigengenutzt.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die beiden Grundstückseigentümer als Antragstellerin und Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens gemeinsam.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus um ein zeitgerecht ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahre 2006 nebst separate Grenzgarage und zusätzlichem ungedeckten PKW-Stellplatz auf einem mit 1.262 m² überdurchschnittlich großen Grundstück (Flurstücke 366, 367, 368) allerdings ohne die Möglichkeit der Realteilung als sogen. Baulandreserve aufgrund der Platzierung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes zentral in der Fläche mit hierdurch allerdings komfortabler Vorfahrt und repräsentativer Erschließungssituation trotz der Hammerlage des Grundstücks mit seiner Kernfläche in sogen. Hinterliegerlage und großem Gartenteil mit Ausrichtung nach Süd-Osten.

Das Grundstück ist über eine vorgelagerte Grundstücksmaske mit dem Flurstück 343 vermtl. des Vordergrundstücks mit dem Flurstück 344 vom Straßenraum aus erschlossen, wobei vorausgesetzt wird, dass die Erschließung über eine Baulast oder eine Grunddienstbarkeit zugunsten des herrschenden Grundstücks gesichert und das Nutzungsrecht unentgeltlich ist.

Das 2-geschossige Einfamilienhaus ist massiv aus vorgefertigten Betonwandelementen mit Kerndämmung und Klinkervorsatzschale sowie Stahlbetonfundamentplatte ohne Unterkellerung sowie Betondecke über dem EG und flach geneigtem Stahlbetondach über dem Obergeschoss ausgeführt. Die separate Grenzgarage ist als Mauerwerksbau mit flach geneigtem Pultdach aus Holz mit frostfreier Gründung errichtet und zwischen beiden Gebäuden ist ein großzügiger sogen. „Gartenhof“ mit Ziegelpflasterung 2½ Steigungen über Terrainniveau angelegt. Ein auf dem Grundstück außerdem errichtetes Gewächshaus weist eine thermisch getrennte Alu-Rahmenkonstruktion mit Stegglasgefachen auf. Zusätzlich ist ein handelsüblicher Geräteschuppen aus Holz sowie ein gedeckter hölzerner Feuerholz-Unterstand vorhanden.

Das Gebäude weist einen zeitgerechten Ausbau u.a. mit zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme nebst Kunststoff-Abgassystem über Dach sowie einen zusätzlichen Rauchgasschornstein mit Kaminfeuerstelle im Wohnzimmer sowie moderne Stahlgliederheizkörper und Lamellenheizkörper in Konvektorgräben vor den nahezu raumhohen Fenstern als thermisch getrennte Alu-/Holz-Isolierglasfenster mit Dreischreiben-Isolierverglasung in einbruchshemmender Ausführung und elektrisch zu bedienenden Außenjalousien auf.



Die Frischwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des jeweiligen Versorgungsträgers. Die Stromversorgung erfolgt erdverlegt aus dem öffentlichen Straßenraum.

Es sind zeitgerecht verbaute Fenster (s.o.) u.a. im Dach als Kuppelfenster mit Regensensoren zum automatischen Schließen bei Niederschlag und Windwächter zum automatischen Einfahren der elektrisch betriebenen Außenjalousien vorhanden. Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind zeitgerecht. Der Elektrostandard im Gebäude ist auf gehobenem Niveau.

Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit Badezimmer und Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette vorhanden. Eine Einbauküchenausstattung u.a. mit sogen. Kücheninsel und Wrasenabzug über Dach ist gleichfalls vorhanden. Der Hauswirtschaftsraum mit Nutzung u.a. auch als Heizzentrale ist allerdings knapp.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage sowie eine über Infrarot- oder Funkfernbedienung zu steuernde Doppelflügel-Toranlage an der straßenseitigen Grundstücksfront sowie ein entsprechend zu steuerndes Sektionaltor an der Garageneinfahrt sind vorhanden.

Das Gebäude weist einen ausgesprochen großzügigen Grundrisszuschnitt mit 2-geschossiger Eingangshalle mit Galerie hinter dem 1-geschossigen Windfangvorbau und einen sehr großen Wohnbereich mit hohem Referenzwert bei allerdings lediglich 3 Zimmern und einer umbauten Wohnfläche von ca. 193,27 m² (ohne Freisitzfläche) zzgl. 11,65 m² anrechenbare Freisitzflächen als Balkon und Gartenterrassenfläche auf. Zusätzlich sind eine geräumige Garage für 1 PKW und ein ungedeckter PKW-Stellplatz respektive ein komfortabler Rangierraum davor vorhanden - die Architektur des Gebäudekomplexes ist modern und weist einen hohen Repräsentationswert auf.

Allerdings ist die Wohnlage nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel entsprechend der überwiegenden Bebauung im Quartier nur einfach - tatsächlich ist u.a. das hier betroffene Grundstück als lärmbelastet ausgewiesen, was auf die relative Nähe zur Autobahn A114 und die unmittelbar dahinter belegene Stadt- und Regionalbahntrasse mit von dort ausgehenden Emissionen zurückzuführen ist. Auf der das Grundstück anbindenden Quartierstraße liegt allenfalls quartierbezogener Anliegerverkehr vor.

Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind insgesamt ausreichend.

- **Unterhaltung:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses, der Garage und der weiteren Nebengebäude sowie der Grundstücksfreiflächen ist zufriedenstellend.

Nennenswerte Instandhaltungsrückstände liegen nicht vor. Diesseitig wird allenfalls von dem Erfordernis einer Absäuerung der Klinkerfassaden aufgrund der Kalkauslaugungen aufgrund des „Ausblutens“ der Mörtelfugen sowie turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand mit Nutzung als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft der ideelle Wert des Grundstücks im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungsaufwand als Wertminderungsposition zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 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 19. Dezember 2023 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, OG des Wohngebäudes sowie Grundriss der Grenzgarage und Gebäudeschnitte Schnitt i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200 502639/06 vom 05.08.2005
- amtlicher Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hartmut Zoll vom 21.04.2005
- 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 25.10.2023 zur Verfügung gestellt.

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

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

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden



den Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.
Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt geht.

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Ludwig-Quidde-Str. 24A (Flurstücke 366, 367, 368) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 560,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 10 % zu mindern und mit rd. 504,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung gemäß geltendem Baurecht mit einer GFZ bis 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar. Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von max. rd. 0,4 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstücke 366, 367, 368) mit einer Fläche von 1.262 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

1.262,00 m ² x 504,00 €/m ²	=	636.048,00 €
	rd.	636.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend allerdings noch zu erwarten, wobei der Zeitpunkt und die Höhe der Kostenbeiträge bei der zuständigen Behörde bisher nicht bekannt sind.



Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 560,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück (Flurstücke 366, 367, 388) mit aufstehender Bebauung ohne Abschläge mit:

1.262,00 m ² x 560,00 €/m ²	=	706.720,00 €
	rd.	707.000,00 €

3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück u.a. 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 Ludwig-Quidde-Str. 24A (Flurstücke 366, 367, 368) 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 ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

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

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

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.33 (NHK 2010)	785 €	870 €	1.000 €	1.205 €	1.510 €
(nicht unterkellertes 2-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit					



Flachdach bzw. flach geneigtem
Dach)

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.205 €/m ² BGF =	277,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.205 €/m ² BGF =	180,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.205 €/m ² BGF =	132,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.205 €/m ² BGF =	132,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.205 €/m ² BGF =	132,55 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.205 €/m ² BGF =	60,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.205 €/m ² BGF =	108,45 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.205 €/m ² BGF =	108,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.205 €/m ² BGF =	<u>72,30 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.205,00 €/m² BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Einfamilienhauses mit evtl. fehlendem DrempeI bzw. eines hier nicht vorhandenen Rohdachboden mit einer lichten Höhe \geq 1,50 m (unter dem First) bei einer Dachneigung von ca. 3° bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.33 gem. Anlage 4 ImmoWertV21 bzw. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ist ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2-geschossige nicht unterkellerte Gebäude mit flach geneigtem Pultdach 1.205,00 €/m² Brutto-Grundfläche.
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des nicht unterkellerten Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.33) ohne Berücksichtigung eines evtl. Dachraums gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$244,65 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.205,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 294.803,25 \text{ €}$$

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

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

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

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



Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$294.803,25 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 481.679,03 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe 13 - 17 Jahre - hier 17 Jahre bei Baujahr 2006) und normalem baulichen Zustand mit rd. 60 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 17 Jahren bzw. dem Baujahr 2006 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 60 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. 17 Jahren bzw. dem Baujahr 2006 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 60 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 $(80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 25,0 \%$ (linear) in Ansatz zu bringen.

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

$$481.679,03 \text{ €} - 25,0 \% = 361.259,28 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 366, 367, 368)
mit Richtwertansatz zum 01.01.2022
 $1.262,00 \text{ m}^2 \times 560,00 \text{ €/m}^2$ (s.o.)

$$\begin{array}{r} 706.720,00 \text{ €} \\ 1.067.979,20 \text{ €} \end{array}$$

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 950.000,00 € mit 1,17 und bei einem Grundstückssachwert von 2.100.000,00 € mit 0,80 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 1.067.979,20 € interpoliert mit

1,128



Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1991 bis 2009:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit gutem/normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
abzgl. Abschlag für einfache stadträumliche Wohnlage:	./ 0,037
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	<u>0,000</u>
	1,091

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

$$1.067.979,20 \text{ €} \times 1,091 = 1.165.165,30 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Grenzgarage mit gedecktem Unterstand in Höhe von rd. 10.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Gewächshauses in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des gedeckten Feuerholz-Unterstand und des handelsüblichen Holzschuppens mit Fischteich in Höhe von rd. 2.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Außenanlagen bzgl. des Gartenhofes in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 35.000,00 €, 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. 71.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 20.000,00 €: rd. 1.165.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Grenzgarage mit gedecktem Unterstand in Höhe von rd. 10.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes des Gewächshauses in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes des gedeckten Feuerholz-Unterstand und des handelsüblichen Holzschuppens mit Fischteich in Höhe von rd. 2.000,00 €, bzgl. des Gartenhofes in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 35.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -71.000,00 € (636.048,00 € ./ 706.720,00 € = -70.672,00 € bzw. rd. -71.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 20.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus etc. bebaute Grundstück mit 1.165.000,00 € + 10.000,00 € + 5.000,00 € + 2.000,00 € + 5.000,00 € + 35.000,00 € ./ 71.000,00 € ./ 20.000,00 € = 1.131.000,00 € bzw. rd. 1.130.000,00 €.



4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstücke 366, 367, 368) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.
Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
204,92 m ² x 14,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	34.426,56 €
gedeckter PKW-Stellplatz (Garage)		
1 PKW-Stpl. x 100,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	1.200,00 €
ungedekter PKW-Stellplatz		
1 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>360,00 €</u>
		35.986,56 €

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. 10,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,53 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		35.986,56 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.778,59 €</u>
Reinertrag:		32.207,97 €

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

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

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



1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 1.262 m² mit aufstehendem 2-geschossigem freistehendem nicht unterkellertem Einfamilienhaus mit nur flach unter ca. 3° geneigtem Pultdach aus dem Jahre 2006 mit großzügigem repräsentierlichem Grundrisszuschnitt und ca. 204,92 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Balkon- und Terrassenfläche bei allerdings lediglich 3 abgeschlossenen Zimmern sowie insgesamt zeitgerechtem und teilweise überdurchschnittlichem Ausbau u.a. mit noch vorhandener Zentralheizung über fossile Erdgasversorgung nebst zentraler Warmwasserbereitung und insgesamt gutem Bauzustand des architektonisch anspruchsvollen Gebäudes als Stahlbetonbau mit Kerndämmung der Außenwandumfassung mit Verblendmauerwerksschale und anspruchsvollem Erscheinungsbild der gesamten Gebäudeanlage u.a. mit Grenzgarage und Gartenhof und zusätzlich ungedeckten PKW-Stellplatz mit geräumiger Vorfahrt trotz der Hinterliegerlage der Kernfläche des sogen. „Hammergrundstücks“ auch in Ansehung der energetisch nachzubessernden Gebäudeausrüstung ggf. mit Erdwärmepumpe und Solarthermie bei einer Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche und die Grenzgarage bzw. den ungedeckten PKW-Stellplatz sowie der kurzfristigen Bezugsfähigkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung auch in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel nur einfachen lärmbelasteten Wohnlage in dezentraler Stadtlage an einer ruhigen Quartierstraße mit ausreichender technischer und soziale Infrastruktur sowie der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,0 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,0 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		32.207,97 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
636.048,00 € x 3,0%	./.	<u>19.081,44 €</u>
		13.126,53 €

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 17 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2006) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- bzw. Fertigstellungsmaßnahmen s.o.) noch 60 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 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren mit 27,68.

13.126,53 € x 27,68	=	363.342,35 €
	rd.	363.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Ludwig-Quidde-Str. 24A (Flurstücke 366, 367, 388) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		363.000,00 €
Bodenwert:		<u>636.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		999.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands:	rd. ./.	<u>20.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		979.000,00 €
	rd.	980.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Ludwig-Quidde-Str. 24A (Flurstücke 366, 367, 368) nebst aufstehendem Einfamilienhaus und Grenzgarage sowie weiteren Nebengebäuden sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Sachwert (ohne Berücksichtigung eines evtl. Instandsetzungsaufwands o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis u.a. aufgrund der für diese Art von Gebäuden zu einfachen Lage in einem nur einfachen baulichen Umfeld mit vorliegender Verkehrslärmbelastung etc. nicht realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 1.165.000,00 € um rd. 10 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.165.000,00 € \cdot 10 % = 1.048.500,00 € bzw. rd. 1.049.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -14.000,00 € respektive zusammen rd. 1.035.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 3,6 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 999.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 1.049.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.120,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 204,92 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzfläche sowie rd. 4.290,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 244,65 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 29,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 35.986,56 €/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 Baujah-



ren von 1991 bis 2018 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 791 m² bzw. i.M. 556 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 110 m² bis 223 m² bzw. i.M. 163 m² in einer Spanne von 3.042,00 €/m² wGF bis 5.857,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.393,000 €/m² wGF, wobei insgesamt 134 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.567,00 €/m² Wfl. bis 7.584,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.308,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10. 2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einer Spanne von 400.000,00 € (rd. 2.860,00 €/m² Wfl.) bis 590.000,00 € (rd. 4.215,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 495.000,00 € (rd. 3.535,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 41,0 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 2,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2018 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche incl. Freisitzflächen von ca. 204,92 m² Wfl. ca. 43,5 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 3,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche incl. Freisitzflächen von ca. 204,92 m² Wfl. ca. 21,5 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10. 2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklas-



se von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz anrechenbaren Wohnfläche incl. Freisitzflächen von ca. 204,92 m² ca. 59,3 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Pankow 2023/ 2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Grenzgarage mit gedecktem Unterstand in Höhe von rd. 10.000,00 €, des Zeitwertes des Gewächshauses in Höhe von rd. 5.000,00 €, des Zeitwertes des gedeckten Feuerholz-Unterstand und des handelsüblichen Holzschuppens mit Fischteich in Höhe von rd. 2.000,00 €, des Zeitwertes des Gartenhofes in Höhe von rd. 5.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 35.000,00 € sowie der Minderung wegen der Marktanpassung aufgrund des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -71.000,00 € und aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 20.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
1.049.000,00 € + 10.000,00 € + 5.000,00 € + 2.000,00 € + 5.000,00 € + 35.000,00 € ./.
71.000,00 € ./ 20.000,00 € = 1.015.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 4.150,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 244,65 m² wGF bzw. rd. 4.955,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 204,92 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzflächen sowie das 28,2-fache des markt-fähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 35.986,56 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Ludwig-Quidde-Str. 24A (Flurstücke 366, 367, 368) in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 19. Dezember 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.015.000,00 €
=====
(i.W. eine Million fünfzehntausend Euro)

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



D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

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

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die beiden Grundstückseigentümer als Antragstellerin und Antragsgegner in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und Besitzer des Anwesens gemeinsam. Angaben über eine eingesetzte anderweitige ggf. professionelle Verwaltung liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher. Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.

Zu c)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstücke 366, 367, 368) liegt nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst aller Nebengebäude werden durch die beiden Eigentümer des Grundstücks gemeinsam eigen genutzt.

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

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses ggf. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau besteht nach Sachlage in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht - das betreffende Objekt ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB bzw. kann unbeschränkt eigengenutzt werden.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.



Zu f)

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

Zu g)

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne der EnEV bzw. des GEG ist mit Datum vom 17.04.2023 vorhanden: der Endenergieverbrauchswert liegt hiernach bei 93,6 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits im Niveau energetisch gut modernisierter Einfamilienhäuser gemäß den Vergleichswerten für den Endenergieverbrauch von Wohngebäuden in Deutschland (Passivhaus/Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

Trotz des hier vorliegenden energetischen Bestandes aufgrund des erst im Jahre 2006 errichteten Wohngebäudes mit 12 cm starker Kerndämmung in den Außenwandumfassungen sowie vorhandener Dreischeiben-Isolierglasfenster und Gas-Zentralheizung mit Brennwerttherme haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die aktuelle Politik weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Aufgabe des bisher vorhandenen fossilen Energieträgers bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes über eine hybride Heizungsvariante hinaus 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 bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen nicht berücksichtigt.

Zu h)

Der Instandhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses, der Garage und der weiteren Nebengebäude sowie der Grundstücksfreiflächen ist zufriedenstellend.

Nennenswerte Instandhaltungsrückstände liegen nicht vor. Diesseitig wird allenfalls von dem Erfordernis einer Absäuerung der Klinkerfassaden aufgrund der Kalkauslaugungen aufgrund des „Ausblutens“ der Mörtelfugen sowie turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen.

Der Instandsetzungsaufwand wird grob überschläglich geschätzt mit rd. 20.000,00 € und ist als Abschlag im Verkehrswert berücksichtigt.

Zu i)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 24.11.2023 liegen für das hier betroffene Grundstück keine Beschränkungen und Beanstandungen vor.

Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen - das betroffene Grundstück befindet sich außerdem weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB oder in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 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 lt. Auskunft 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 weitgehenden wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

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

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

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts des Bezirksamtes Pankow vom 04.12.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Ludwig-Quidde-Straße erschlossen.

Nach einer ersten Beurteilung durch die Behörde ist die Ludwig-Quidde-Straße noch nicht erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlage voraussichtlich noch erhoben werden, wobei der Zeitpunkt und die Höhe der auf das Grundstück ggf. entfallenden Erschließungsbeiträge noch nicht angegeben werden kann oder absehbar ist.

Für das hier betroffene Grundstück sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.

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

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

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

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 09.01.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.



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

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

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 29. Februar 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Ludwig-Quidde-Straße nach Süd-Westen über die Straße 55 hinweg mit Lage des Grundstücks Ludwig-Quidde-Str. 24A auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Ludwig-Quidde-Straße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Ludwig-Quidde-Str. 24A auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Ludwig-Quidde-Straße zwischen Ludwig-Quidde-Straße 26 (links) und Ludwig-Quidde-Straße 24 (rechts) nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Ludwig-Quidde-Straße 24A aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick aus der Ludwig-Quidde-Straße auf den Erschließungskorridor als sogen. „Hammerstiel“ des „Hammergrundstücks“ Ludwig-Quidde-Straße 24A mit anbindender Kernfläche des Grundstücks in Hinterliegerlage mit aufstehendem Einfamilienhaus im Hintergrund (Pfeil)



Blick aus dem Erschließungskorridor als sogen. „Hammerstiel“ des „Hammergrundstücks“ Ludwig-Quidde-Straße 24A mit anbindender Kernfläche des Grundstücks in Hinterliegerlage mit aufstehendem Einfamilienhaus im Hintergrund (Pfeil)



Blick aus dem Erschließungskorridor als sogen. „Hammerstiel“ des „Hammergrundstücks“ Ludwig-Quidde-Straße 24A mit anbindender Kernfläche des Grundstücks in Hinterliegerlage mit aufstehendem Einfamilienhaus und Grenzgarage im Vordergrund links



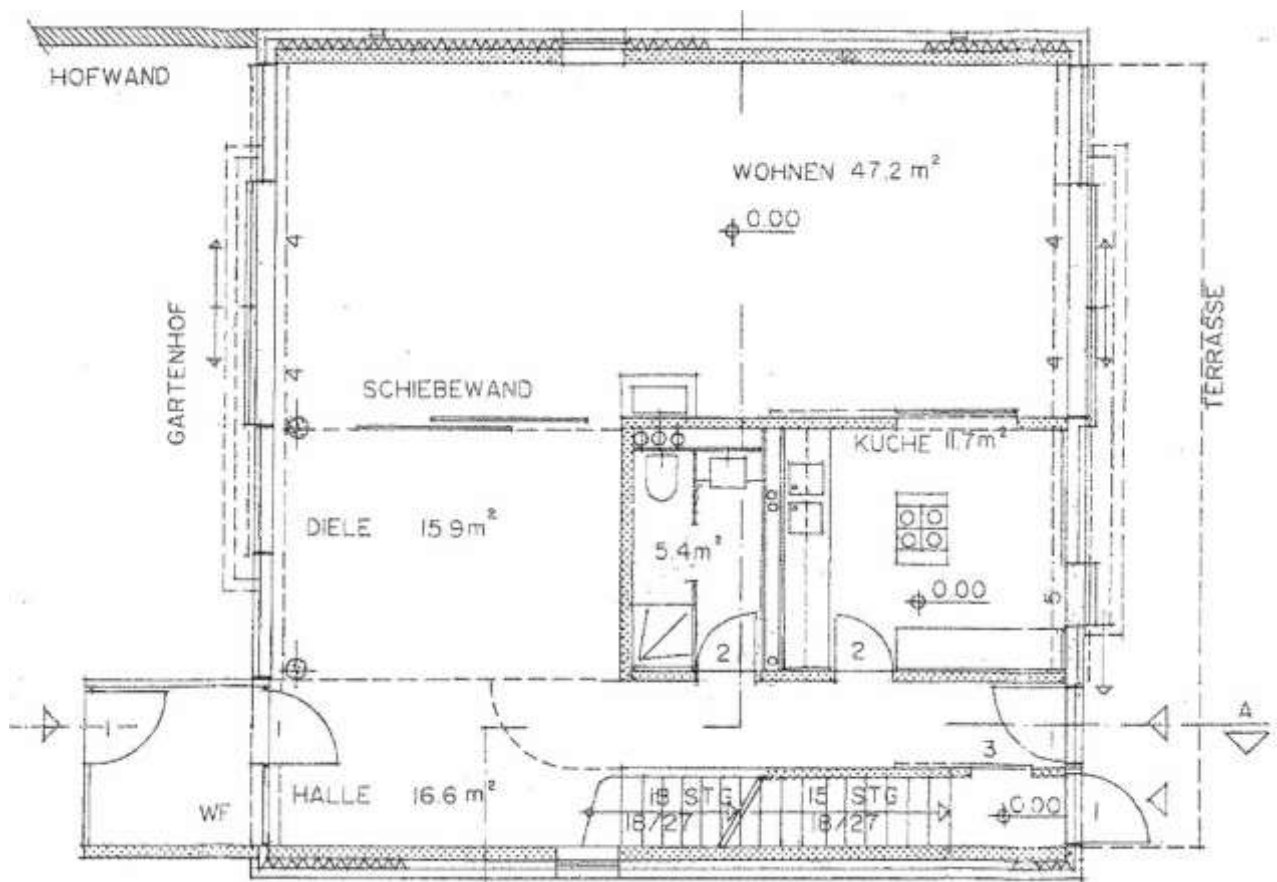
Kernfläche des Grundstücks Ludwig-Quidde-Straße 24A in Hinterliegerlage mit aufstehendem Einfamilienhaus und Grenzgarage im Vordergrund links mit dazwischen belegtem Gartenhof



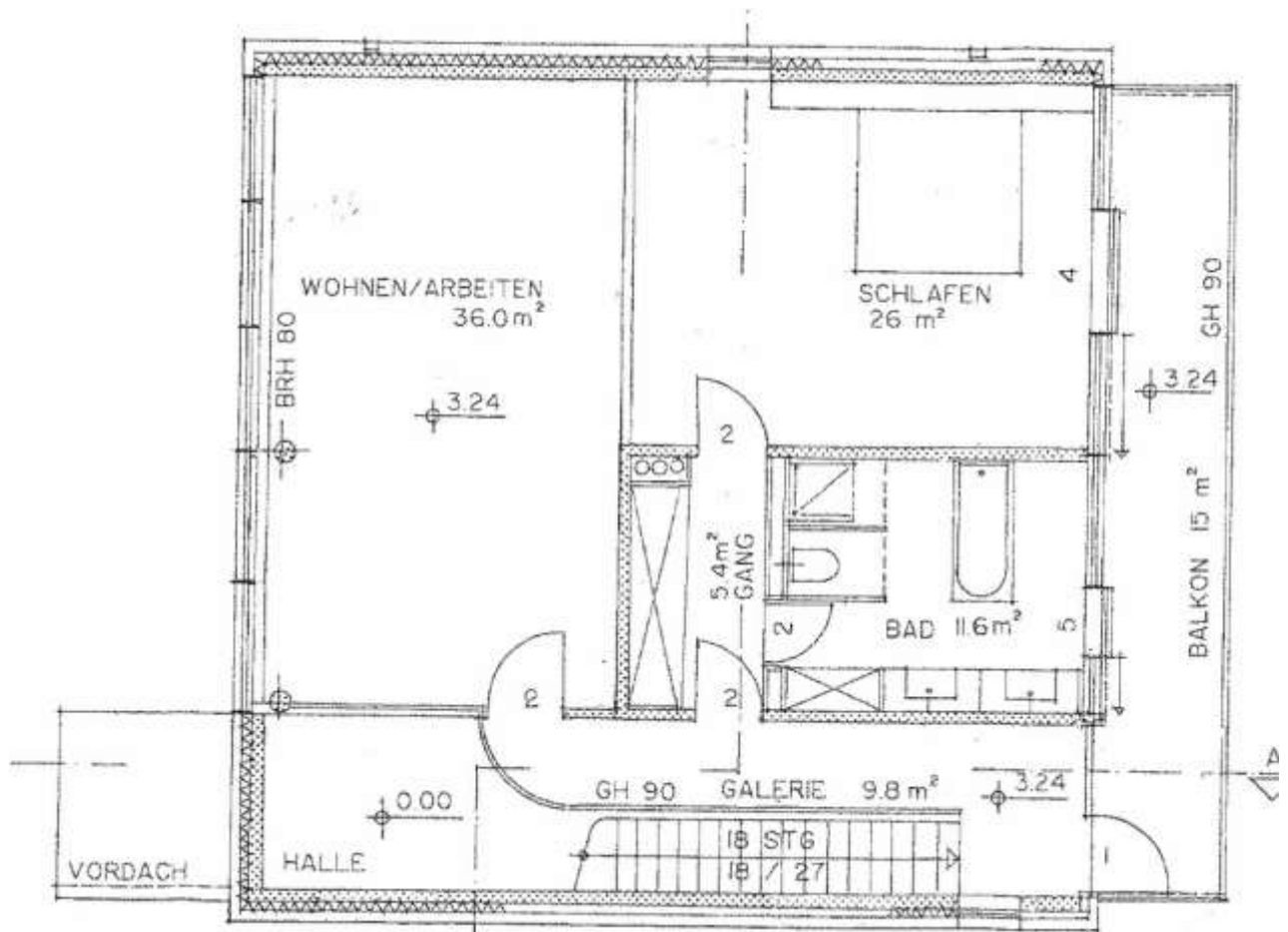
Kernfläche des Grundstücks Ludwig-Quidde-Straße 24A in Hinterliegerlage mit aufstehender Grenzgarage und Einfamilienhaus im Vordergrund rechts mit dazwischen belegtem Gartenhof



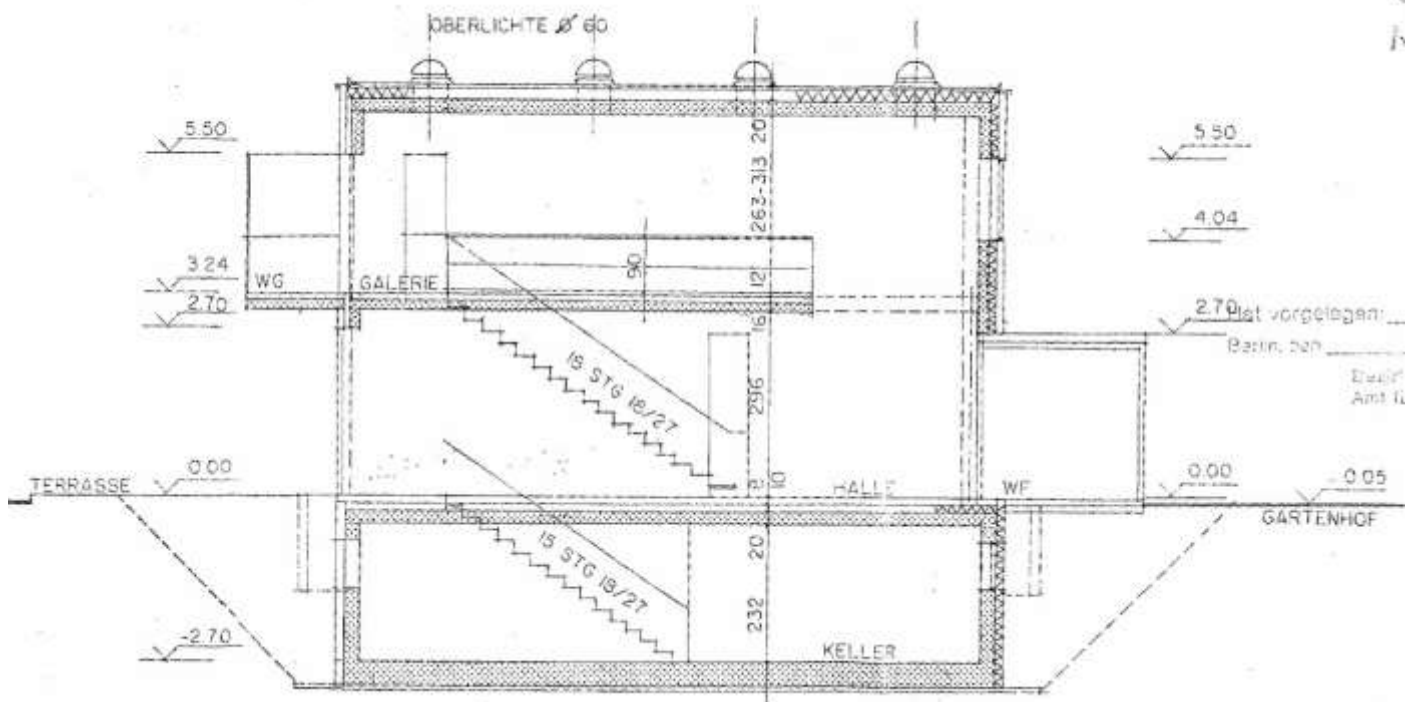
F. ANLAGEN



Grundriss EG gemäß Baugenehmigung vom 05.08.2005 (geändert im Duschbadezimmer)



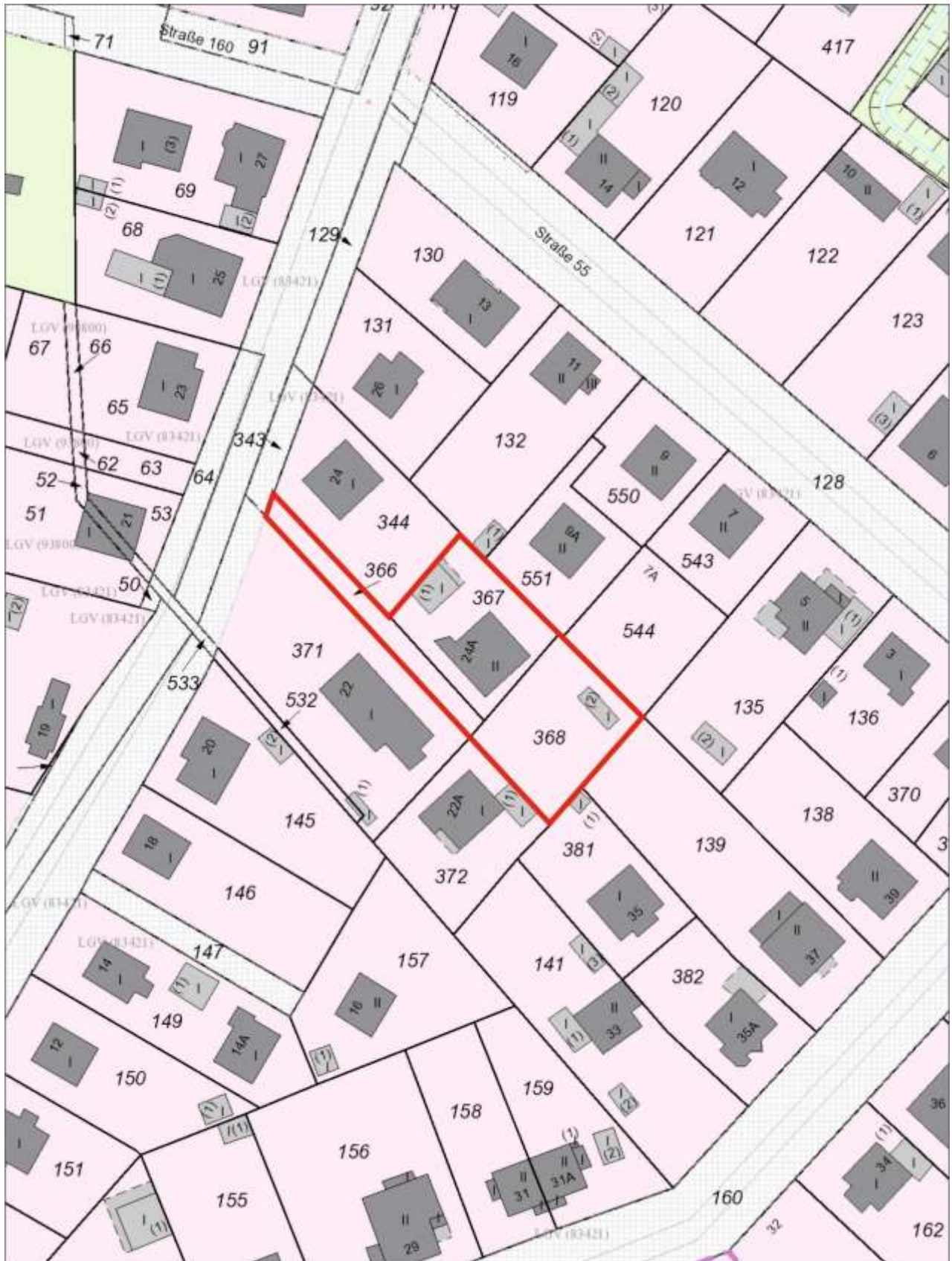
Grundriss Obergeschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 200 502639/06 vom 05.08.2005



Gebäudeschnitt gemäß Baugenehmigung Nr. 200 502639/06 vom 05.08.2005



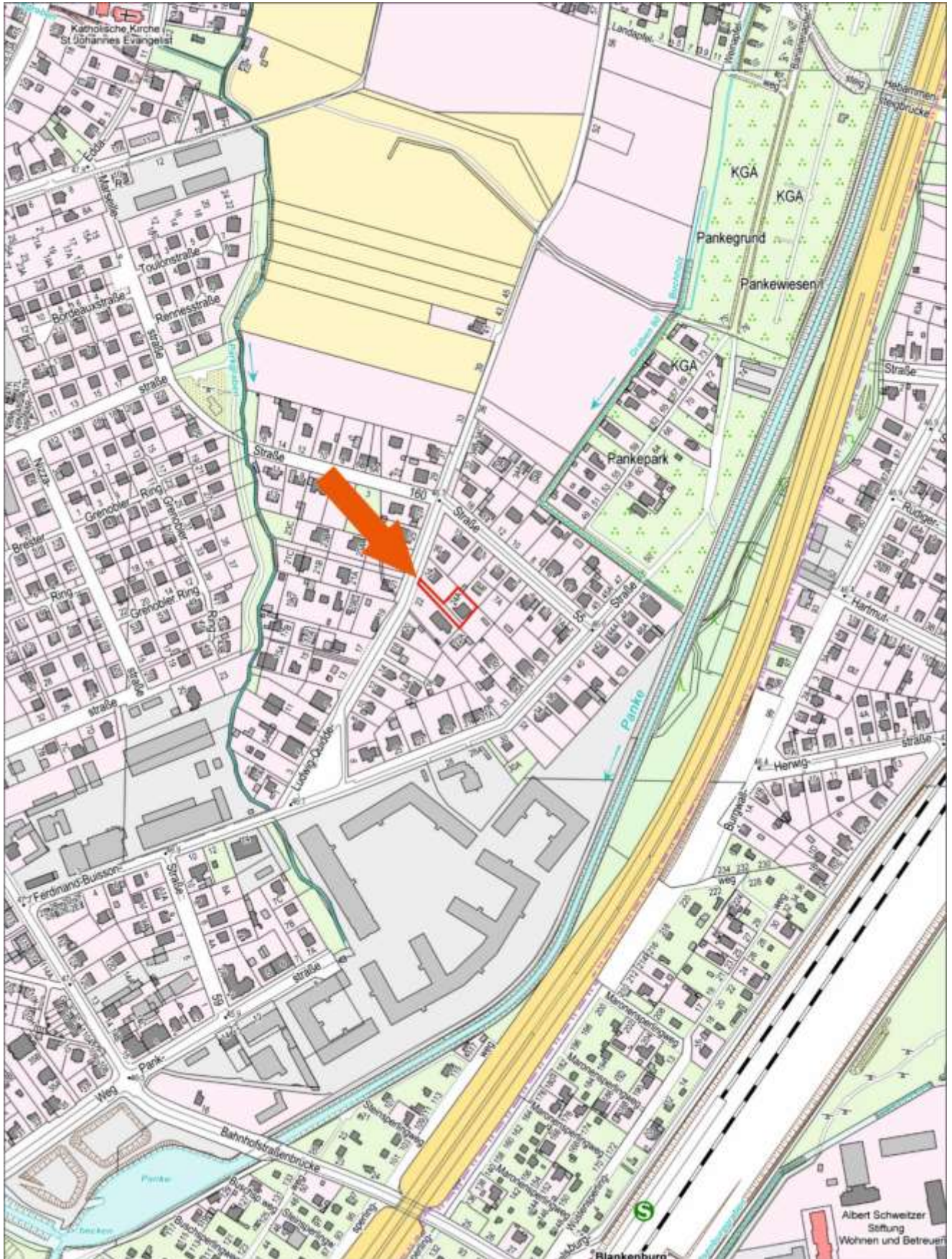
EFH-Grundstück Ludwig-Quidde-Straße 24A, 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)



Flurkarte (fis-broker)



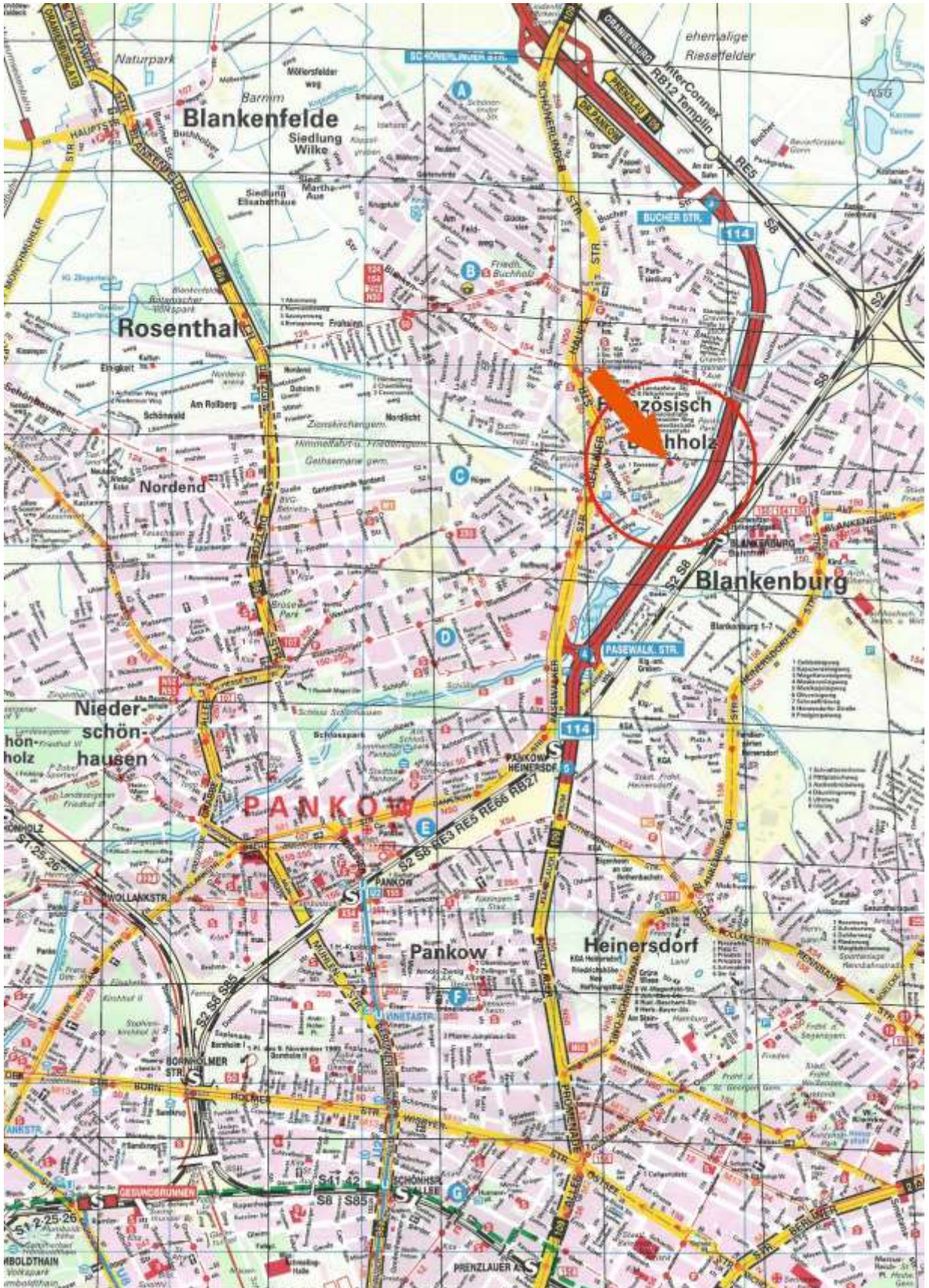
EFH-Grundstück Ludwig-Quidde-Straße 24A, 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



EFH-Grundstück Ludwig-Quide-Straße 24A, 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin (fis broker)