DIPL.-ING. ARCHITEKT
ALEXANDER STANG

von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 10525

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

Cevennenstraße 50
in
13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)
-Grundbuch von Pankow - Blatt 2162 N-


Grundstücksfront zur Cevennenstr. 50


Einfamilienhaus als DDR-Bautyp EW65 B


EFH mit Blick aus der Louise-Henry-Straße



Flurkarte (Cevennenstraße 50)

Auftraggeber: **Amtsgericht Pankow**
Geschäftszeichen: **38 K 27/25**

Verkehrswert: **680.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag: **04.03.2026**

Ausfertigung PDF-Datei

Dipl.-Ing. Alexander Stang
Ubierstr. 5
14052 Berlin (Charlottenburg-Westend)

email: info@alexander-stang.de
internet: www.alexander-stang.de

Tel.: (030) 301 70 09
(030) 302 99 31
Fax: (030) 302 94 20

HypoVereinsbank AG
IBAN DE37100208902600171499
BIC HYVEDEMM488

I n h a l t s v e r z e i c h n i s*

==========

Kurzzusammenfassung ... **2**
A. Gutachtenauftrag ... 5
B. Grunddaten ... 6
1. Grundbuchangaben ... 6
2. Grundstücksdaten ... 6
3. Lagedeterminanten ... 12
4. Gebäudedaten (technisch) ... 15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich) ... 30
6. Objektbeurteilung ... 38
C. Bewertung ... 39
1. Bewertungsgrundlagen ... 39
2. Bodenwert ... 40
3. Sachwert ... 41
4. Ertragswert ... 46
5. Verkehrs-/Marktwert ... 49
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen ... 51
E. Fotoseiten ... 57
F. Anlagen ... A1

4 Bauzeichnungen (nachrichtlich: Grundrisse/Schnitt Typenprojekt EW65 B aus Internet-Recherche)

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 Cevennenstraße 50 (Flurstück 63), Pankow Blatt 2162 N, in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) mit rückwärtiger Anbindung auch an die Louise-Henry-Straße auf Höhe des Auslaufs als Sackgasse innerhalb einer ehemaligen Kleingartenanlage („Anlage Buchholz“) mit im hier betroffenen jeweiligen Streckenabschnitt der öffentlich gewidmeten Straßen planungsrechtlich unzureichender Erschließungssituation.
  Auf dem Grundstück befindet sich ein weitgehend unterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus als DDR-typisches Typenprojekt EW65 B mit sogen. „Anpassung“ und auf das Hochparterre angehobenem Erdgeschoss mit entsprechend angehobener Terrasse sowie ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden als Kaltdachboden ohne Ausbau mit Fertigstellung im Jahre 1991/1992 nach erteilter Baugenehmigung bereits im Jahre 1989. Zeitgleich wurde vermtl. ein wohnraumgleich ausgebautes nicht unterkellertes Gartenhaus mit flach geneigtem Satteldach als Kriechboden errichtet.
  In den 2010er Jahren erfolgten partielle Modernisierungen insbesondere im Erdgeschoss bzgl. der Badezimmer- und Küchenausstattungen und partiell der Fliesenbekleidungen - vor 3 Jahren

erfolgte die Erneuerung der Öl- als Gas-Zentralheizung mit Einbau eines Brennwert-Gasheizkessels nebst zentraler Warmwasserversorgung.

- **Zuschnitt:**
  Das freistehende 1½-geschossige Gebäude (Typenprojekt Eigenheim EW65 B mit „Anpassung“) mit Erdgeschoss als Hochparterre oberhalb des als Souterrain aufgehenden Kellergeschosses mit über Terrain liegenden Kellerfenstern und Hauseingang im Erweiterungsbereich vor der linken Giebelseite nebst aufgehender Treppe zum Hochparterre im Windfang mit 8 Steigungen weist insgesamt 4½ Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Flur, 2 Badezimmer, Loggia, zum Hochparterre ebenerdig angehobene und teilgedeckte Gartenterrasse sowie eine Unterkellerung mit 4 Kellerräumen und Kelleraußentreppe sowie einen Spitzboden als Kaltdachboden mit Zugang über eine Bodenluke nebst Einschubleiter auf.
  Zusätzlich weist das an die Ver- und Entsorgungsleitungen des Einfamilienhauses angebundene wohnraumgleich ausgebaute Gartenhaus 1 Zimmer, Flur, Küche und Badezimmer auf.

- **Grundstücksgröße:**
  Das Reihengrundstück (Flurstück 63) mit Lage an nur sehr schmalen Straßen mit hierdurch planungsrechtlich unzureichender Erschließung des Grundstücks innerhalb einer ehemaligen Kleingartenanlage („Anlage Buchholz“) umfasst eine Fläche von 986 m², wobei sich das aufstehende Einfamilienhaus zentral in Grundstückmitte und das Gartenhaus unmittelbar an der Grundstücksfront zur Louise-Henry-Straße befinden. Eine Realteilung des Grundstücks mit Hinterliegerbebauung ist nicht gebietstypisch und bietet sich aufgrund der vorliegenden Bebauung im gegenwärtigen Bestand nicht an.
  Auf dem Grundstück befinden sich neben den Wohngebäuden zusätzlich ein Massivschuppen und ein Holzschuppen nebst Carport-Anbau und außerdem 2 ungedeckte PKW-Stellplätze.

- **Belastungen:**
  In Abt. II des Grundbuchs sind mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks Lasten und Beschränkungen nicht verzeichnet. Eine Eintragung im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor. Inwieweit ggf. ein Eintrag im amtlichen Baulastenverzeichnis vorliegt, konnte auf diesseitige Anforderung seitens der zuständigen Behörde nicht mitgeteilt werden.

- **Ausstattung:**
  Insgesamt liegt teilweise noch ein vergleichsweise einfacher Ausbaustandard u.a. mit Holzverbundfenstern und nachteiliger Energieeffizienz bei hier vorliegenden Außenwandumfassungen als einschalige Mauerwerkswände mit lediglich 24 cm Stärke ohne sogen. Wärmedämmverbundsystem vor.
  Der energetische Zustand des baulichen Bestandes der Gebäude ist innerhalb der vergangenen rd. 35 Jahre allenfalls erst vor ca. 3 Jahren bzgl. des Austauschs der Heizungsanlage gegen einen Gasheizkessel nebst zentraler Warmwasserversorgung verbessert worden. Sonstige energetisch relevante Verbesserungen insbesondere bzgl. der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holzverbundfenster, der weiteren Dämmung der Dachschalen und des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden sind nicht realisiert worden.

  Zweckmäßig ist die Verfügbarkeit von 2 Badezimmern u.a. als Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette mit moderner Ausstattung und die Anbindung von Küche und Wohnzimmer an die auf das Hochparterre angehobene Terrasse mit Orientierung nach Süden bzw. die Verfügbarkeit der Loggia mit Orientierung nach Westen. Die lichte Höhe im Kellergeschoss ist mit max. 2,10 m vergleichsweise klein. Allerdings sind nach örtlichem Eindruck alle Kellerräume mit über Terrain liegenden Fenstern beheizbar.
  Die Treppenläufe zwischen den Geschossen sind extrem steil und die Auftrittstiefen knapp.

- **Wohn-/Nutzfläche:**
  Angaben zur Wohnfläche oder sonstige Angaben bzw. Unterlagen zu dem Grundstück bzw. den aufstehenden Wohngebäuden konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer nicht beigebracht werden. In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes konnten allenfalls rudimentäre Bauvorlagen aufgefunden werden - nennenswerte Bauvorlagen zu dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Unterzeichneten insofern nicht vor.
  Der Gebäudetyp des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses konnte allerdings nach diesbzgl. Recherche im Internet vorgefunden werden, so dass einzelne Anhaltspunkte u.a. zur Konstruktion des Objektes vorliegen. Insoweit wird die anrechenbare Wohnfläche grob überschläglich aus den Angaben zu dem Typenprojekt EW65 B sowie anhand örtlich aufgenommener Lichtbildaufnahmen, vorliegender Satellitenaufnahmen (Google Earth) und der amtlichen Flurkarte abgeleitet.

  Die anrechenbare Wohnfläche für das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus ergibt sich insoweit mit ca. 69,12 m² (EG) + ca. 6,75 m² (Terrasse) + ca. 41,75 m² (DG) + ca. 1,73 m² (Loggia) = ca. 119,35 m². Die Kellerfläche des Einfamilienhauses umfasst nach Typenprojekt ca. 60,67 m² (Rohbaufläche) abzgl. Putzabzug mit 3 % = ca. 58,85 m².
  Die Wohnfläche des Gartenhauses ergibt sich aus der grob überschläglich ermittelten Grundfläche abzgl. der Konstruktionsfläche etc. mit ca. 49,50 m² x 81 % = ca. 40,00 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
  Eine Vermietung liegt nicht vor. Das Grundstück wird vollständig durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 des Grundbuchs und seine Familie eigengenutzt. Mietverträge sind auch mit der das Gartenhaus bewohnenden Tochter nicht vereinbart. Insoweit liegt auch ein Mietertrag nicht vor.

  Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**
  Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus sowie das Gartenhaus weisen nach örtlichem Eindruck einen ordentlichen und zufriedenstellenden Unterhaltungs- und Erhaltungszustand auf. Kleinere Mängel liegen hinsichtlich partieller Durchfeuchtungen im Kellergeschoss und im Bereich der Traufe oberhalb der straßenseitigen Front der Küche des Einfamilienhauses vor. Ebenso liegen nach diesseitigem Eindruck leichte Setzungsschäden im Bereich des Anbaus an den Gebäudestamm als Typenprojekt vor.
  Die Freiflächen des Grundstücks wirken u.a. bzgl. der gärtnerischen Pflege gleichfalls zufriedenstellend.

  Bei einem Nutzerwechsel sind turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und in Ansehung der partiell einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegenden Fliesenbekleidungen in der Küche und dem Badezimmer im Dachgeschoss und der partiell vorhandenen Laminat- und textilen Bodenbeläge diesbzgl. Instandsetzungsarbeiten erforderlich.
  Inwieweit ggf. verdeckte Mängel etc. insbesondere in dem anlässlich des Ortstermins nicht zugänglichen Gartenhaus vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.
  Diesseitig wird ein wird im Rahmen eines Nutzerwechsels von einem Mod.-/Inst.-Volumen von rd. 40.000,00 € ausgegangen, das im Verkehrswert berücksichtigt ist

Verkehrswert am 04.03.2026 nach § 194 BauGB: **680.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
  Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
  Beschluss vom 30.01.2026 mit Verfügung vom 02.02.2026 sowie Posteingang am 13.02.2026

- **Bewertungsobjekt:**
  Grundstück Cevennenstraße 50 (Flurstück 63), Pankow Blatt 2162 N, in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow)

- **Bewertungsgrund:**
  Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 27/25

- **Wertermittlungsstichtag:**
  04. März 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**
  04. März 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**
  Mittwoch, der 04.03.2026
  anwesend:
  - der Antragsteller und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft als Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

  Anlässlich des Ortstermins waren sowohl das Grundstück als auch das auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienwohnhauses und der separate Holzschuppen nebst Carport zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des jeweiligen Objektes getroffen werden konnten.
  Ein rückwärtig auf dem Grundstück belegenes Gartenhaus und ein Massivschuppen konnten lediglich von außen in Augenschein genommen werden.

  Die Bewertung des Grundstücks erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen nur rudimentär vorhandenen Pläne und Unterlagen sowie nach Internet-Recherche.

  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 2162 N
  (Amtsgericht Mitte)

- **Gemarkung:**
  Pankow

- **Flur, Flurstücke:**
  123, 63 (986 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

- **Grundstücksgröße:**
  986 m² gemäß Grundbuch und Kataster

- **Wirtschaftsart und Lage:**
  Gebäude- und Freifläche Buchholz, Cevennenstraße 50 (gemäß Grundbuch)
  [Wohnbaufläche Cevennenstraße 50 (gemäß Liegenschaftskataster)]

- **Eigentümer:**
  3.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - zu ½ -

  3.2. anonymisiert (§ 38 ZVG)
  3.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)
  - in Erbengemeinschaft zu ½ -

- **Lasten und Beschränkungen:**
  Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 05.11.2025

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
  Der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks Cevennenstraße 50 (Flurstück 63) ist etwa trapezförmig.
  Die straßenseitige Grundstücksfront zur Cevennenstraße respektive die süd-westliche Grundstücksfront weist eine Länge von ca. 20,00 m auf. Die hierzu rechtwinklig verlaufende rechte bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 60,00 m auf und die hierzu parallel verlaufende linke bzw. gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum verlaufende nord-westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 42,00 m auf.

Die rückwärtige bzw. nord-östliche Grundstücksgrenze als Straßenfront zur Louise-Henry-Straße weist eine Länge von insgesamt ca. 28,00 m mit leichtem Knick nach einer Länge von ca. 12,00 m und hiernach weiterer Länge von ca. 16,00 m in Richtung der nord-östlichen Grundstücksecke auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**
  Ca. 1,0 : 2,6 - die Straßenfrontlänge(n) und die Tiefe sowie der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 63) im Sackgassenauslauf der das Grundstück gleichfalls rückwärtig anbindenden Louise-Henry-Straße sind gut, wobei das Anwesen allerdings bei vorliegender Bebauung mit einer Grundfläche von 173,13 m² (incl. des Gartenhauses) mit einer GRZ von 0,176 bzw. rd. 0,2 und einer Geschossfläche von lediglich 241,44 m² (incl. des Gartenhauses) mit einer GFZ von 0,245 bzw. rd. 0,2 deutlich unterausgenutzt ist.

- **Bauwich:**
  Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist gemäß amtliche Flurkarte mit ca. 1,00 m im linken Bauwich einen baurechtlich unzulässigen Grenzabstand auf - eine Abstandsflächenbaulast zugunsten des hier betroffenen Grundstücks ist vermtl. nicht vereinbart.
  Im rechten Bauwich liegt mit einem Abstand von 7,00 m ein ausreichender Grenzabstand vor.
  Die Vorgartentiefe beträgt auf den Gebäudestamm knapp 20,00 m und bis auf die auf das Hochparterre-Niveau angehobene Podestfläche der teilgedeckten Gartenterrasse ca. 16,50 m.
  Die Tiefe des rückwärtigen Gartens auf die nord-westliche Grundstücksgrenze zur Louise-Henry-Straße beträgt etwa in Mitte des Wohngebäudes ca. 17,00 m.

  In der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich ein zu Wohnzwecken ausgebautes Gartenhaus mit einer Grundfläche nach vorliegender amtlicher Flurkarte von ca. 5,50 m x 9,00 m, wobei die rückwärtige Giebelseite über ca. 6,00 m Länge unmittelbar als Grenzbebauung zur Louise-Henry-Straße ausgelegt ist und der weitere Teil der Giebelseite aufgrund der abknickenden Straßenfront über noch ca. 3,00 m Länge einen maximalen Grenzabstand von 0,50 m erreicht. Im rechten und im linken Bauwich ist der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken ausreichend. Die Entfernung zwischen der süd-westlichen Ecke des Gartenhauses und der gartenseitigen Front des Einfamilienhauses auf dem Grundstück beträgt ca. 13,00 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**
  Das Terrain ist zum jeweils anbindenden Straßenraum plan.

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

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

  Die Gefährdung durch Schichtenwasser auf dem hier betroffenen Grundstück ist insoweit lagetypisch. Außerdem besteht eine Grundwassergefährdung aufgrund des im unmittelbaren Nahbereich in nur ca. 150 m Entfernung süd-westlich des Grundstücks verlaufenden Nordgrabens.
  Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020) befindet sich das Grundstück im Bereich eines gespannten Gebietes mit nur iso-

liert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter im Verbreitungsgebiet des Panketal-grundwasserleiters.

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 18.02.2026 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.

- **Entwicklungszustand:**
  Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Französisch Buchholz), für den ein rechtsverbindlicher Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist nach gegenwärtigem Stand auch nicht vorgesehen.

  Die nähere Umgebung ist zwar vorherrschend durch Wohnnutzungen geprägt, jedoch lässt sich diese nach Einschätzung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) keinem der Baugebiete gemäß §§ 2 bis 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eindeutig zuordnen.
  Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

  Das hier betroffene Grundstück ist Teil der ehemaligen Kleingartenanlage „Anlage Buchholz“.
  Tatsächlich ist die bauliche Umgebung nach diesseitiger Einschätzung überwiegend geprägt durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen nord-östlich des Nordgrabens sowie westlich der Schönhauser Straße und südlich der Nisblestraße belegenen Kleingartenanlage, womit eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorzunehmen sein dürfte.

  Nach Sachlage stellt sich „als problematisch im planungsrechtlichen Sinne sowohl die technische als auch die verkehrliche Erschließung dar“.
  Nach Kenntnis des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) handelt es sich bei der Cevennenstraße zwar um eine öffentliche Straße mit entsprechender Widmung, dennoch weist diese Straße in weiten Teilen nicht die erforderliche Breite auf, die insbesondere für die verkehrliche Erschließung von Wohnbaugrundstücken erforderlich ist - im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wäre die Erschließung im planungsrechtlichen Sinne nachzuweisen.
  Für die rückwärtig das Grundstück gleichfalls anbindende Louise-Henry-Straße mit Sackgassenausbildung auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks dürfte Entsprechendes zutreffend.

Bis zum Jahre 2016 wurden in dem Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage „Anlage Buchholz“ regelmäßig Einfamilienhäuser mit 1, 1½ und 2 Geschossen bauaufsichtlich genehmigt - allerdings sollen seither Baugenehmigungen nicht mehr erteilt worden sein, nachdem offensichtlich nach jahrelanger Genehmigungspraxis festgestellt wurde, dass die ehemaligen Privatstraßen in dem Areal als Feuerwehrzufahrten unzureichend befestigt, unzureichend breit, insbesondere bzgl. der Kurvenradien, sein bzw. die Entfernung für periphere Grundstücke von öffentlichen Straßen aus zu weit entfernt liegen sollen.
Die Qualität der als Baugrundstücke ausgewiesenen Flächen ist insoweit deutlich eingeschränkt, insbesondere dann, wenn ein bereits genehmigtes und errichtetes Gebäude ggf. durch Brand völlig zerstört wird und in der Folge nicht wieder aufgebaut werden kann.

Differenzierte Auskünfte seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes konnten auf diesseitige schriftliche Anfrage nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.
Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand 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.
Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

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) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, 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.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025, ABl. S. 441) ist das Quartier unmittelbar nördlich der Cevennenstraße und westliche der Schönhauser Straße u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig sowohl in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 als auch nach aktueller Arbeitskarte als Wohnbaufläche W_3 mit einer GFZ bis 0,8 ausgewiesen bzw. mit entsprechenden Baumaßnahmen bereits belegt - Bebauungspläne sind allerdings auch für diese Bereiche bisher nicht entwickelt oder beschlossen worden.

Unmittelbar südlich der Cevennenstraße und westlich der Schönhauser Straße sowie nord-östlich des Nordgrabens ist das Gebiet als Grünfläche mit Nutzung als Kleingartenanlage vorgesehen.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 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 Cevennenstr. 50 (Flurstück 63) beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der amtlichen Flurkarte und rudimentären Bauvorlagen bzgl. des DDR-typischen Typenprojektes EW65 B mit individueller Anpassung bzw. partieller Erweiterung bei Zugrundelegung des Dachgeschosses des Einfamilienhauses als Nicht-Vollgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken zzgl. des zu Wohnzwecken ausgebauten Gartenhauses 241,44 m² gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12. 2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,245 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 173,13 m² (ohne Terrassensockel) mit einer GRZ von 0,176 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 986 m².
Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA 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 ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut; ein zu Wohnzwecken nutzbares Kellergeschoss ist trotz der über Terrain liegenden Fenstern bei einer lichten Raumhöhe von lediglich ca. 2,10 m nicht vorhanden):
173,13 m² + (103,50 m² x 0,75) + (0,00 m² x 0,30) = 250,76 m² für die Normalgeschossfläche des Einfamilienhauses und des Gartenhauses sowie die anteilige Dachraumfläche des Einfamilienhauses ohne Ansatz einer Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,254 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,176 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 986 m² Grundstücksfläche.

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, Geräte- und Gartenschuppen 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 im Straßenraum bereits an. Ein Glasfaserkabel steht im Straßenraum gleichfalls zur Verfügung, wobei das hier betroffene Grundstück allerdings bisher nicht angeschlossen ist.

  Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück sowohl der Cevennenstraße als auch der Louise-Henry-Straße Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf - Straßengullys sind nicht vorhanden.
  Das Regenwasser wird insoweit im Straßenraum sowie auf den anliegenden Grundstücken im Untergrund versickert.

- **Erschließungskostenbeiträge:**
  Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 16.02.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

  Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Cevennenstraße“ und „Louise-Henry-Straße“ erschlossen.
  Nach diesseitiger Einschätzung sind die das Grundstück anbindenden Straßen offensichtlich endgültig fertiggestellt, wobei der Sackgassenauslauf der „Louise-Henry-Straße“ auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks mit als Kopfsteinpflasterung befestigten Rotunde des Kanaldeckels der Schmutzwasserkanalisation bisher unbefestigt geblieben ist.
  Nach diesseitiger Auffassung dürften insoweit noch Erschließungsbeiträge zu erwarten sein, wobei vermtl. weder der Zeitpunkt noch der Umfang respektive deren Höhe bekannt sein dürften.

  Allerdings könnten nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden, da nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen sind, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden.
  Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden (was hier zweifelsohne der Fall ist).
  Beide das Grundstück anbindenden Straßen sind seit spätestens 2017 öffentlich gewidmet, wobei eine Erschließung im planungsrechtlichen Sinne nicht gesichert ist (s.o.).

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straßen sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung derzeit vermtl. weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden.

- **Baulasten:**
  Angaben über evtl. zu vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 16.02.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.
  Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht gemacht werden - ein diesbzgl. Verzeichnis wird nach Sachlage tatsächlich nicht geführt.

  Nach diesseitiger Einschätzung bestehen für das hier betroffene Grundstück weder belastende noch begünstigende Baulasteintragungen.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**
  Das hier betroffene Grundstück Cevennenstraße 50 (Flurstück 63) befindet sich in westlicher Randlage des Ortsteils Französisch Buchholz noch vergleichsweise zentral im nord-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Pankow deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnrings („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

  Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal beträgt knapp 250 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde knapp 300 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Buch ca. 4.000 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Karow ca. 2.700 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Blankenfelde ca. 1.500 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 1.900 m und zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen ca. 500 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Pankow liegen.

  Das hier betroffene Grundstück weist mit ca. 3.400 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfangers 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.
  Das Stadtteilzentrum des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in rd. 5.500 m Entfernung (Luftlinie).

  Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 8.700 m südlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 12.000 m süd-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

  Die kürzeste Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks mit angrenzender Gemeinde Mühlenbecker Land im Bereich des Ortsteils Schildow im Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 4.500 m (Luftlinie). Die Ent-

fernung zur östlichen Stadtgrenze im Bereich des Ortsteils Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde im Landkreis Barnim im Bundesland Brandenburg beträgt ca. 5.300 m (Luftlinie).

Die hier betroffenen Grundstücke Cevennenstraße 50 (Flurstück 63) befindet sich als Reihengrundstück auf der nord-östlichen bzw. nördlichen Seite der Cevennenstraße im Abschnitt zwischen dem Chantiéweg bzw. dem Apfelblütenweg in ca. 40 m Entfernung süd-östlich bzw. östlich und der Louise-Henry-Straße im Einmündungsbereich in die Cevennenstraße in ca. 125 m Entfernung nord-westlich bzw. westlich des hier betroffenen Grundstücks.
Außerdem befindet sich das Grundstück auf Höhe des vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegenen Übergangs der Louise-Henry-Straße in deren unbefestigten Auslauf als Sackgasse.

Bei den beiden das Grundstück anbindenden Straßen innerhalb der Siedlung handelt es sich um öffentlich gewidmete Straßen innerhalb der früheren Kleingartenanlage („Anlage Buchholz“) mit asphaltiertem Fahrdamm bei allerdings mit lediglich ca. 2,00 m bis 2,50 m nur unzureichender Breite, so dass entgegenkommenden Fahrzeugen im Bereich von Grundstückseinfahrten, einmündenden Straßen bzw. in Kreuzungsbereichen auszuweichen ist.
Eine ausreichende Breite besteht u.a. im Beich von Kurvenradien nicht, so dass Löschfahrzeuge das Grundstück nach Sachlage nicht erreichen können. Nach aktuellem Stand der behördlichen Einschätzung ist eine Zufahrt durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr nicht zu gewährleisten, da der Standard der Straßen hierfür nicht ausreichen soll.
Dem Vernehmen nach ist somit eine planungsrechtlich gesicherte Erschließung nicht vorhanden, so dass seit rd. 10 Jahren Baugenehmigungen für im Quartier belegene Wohngrundstücke nur noch sehr eingeschränkt erteilt werden.

Bürgersteige bzw. Fußwege sind in den Straßen nicht vorhanden. Ein Parken ist in dem hier betroffenen Streckenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straßen aufgrund der geringen Straßenbreite allenfalls auf den anliegenden Grundstücken bzw. im Bereich der Einmündung der Louise-Henry-Straße in die Cevennenstraße im Nahbereich möglich.
Im Straßenraum der Cevennenstraße befinden sich neuzeitliche Mastleuchten erst aus den letzten Jahren mit LED-Leuchtmitteln - in der Louise-Henry-Straße befinden sich gleichfalls Mastleuchten allerdings noch aus DDR-typischer Produktion.
Aus dem jeweiligen Straßenraum werden mediale Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch auf die anliegenden Grundstücke geführt.

Die das hier betroffene Grundstück anbindende Cevennenstraße ist offenbar im hier betroffenen Abschnitt westlich ab der Straße 28 erst in den Jahren 2012/2013 befestigt worden. Tatsächlich handelt es sich auch hierbei um eine nur schmale untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone, die erst ab der Straße 28 in östliche Richtung eine doppelte Breite mit seitlichem Parkstreifen für den ruhenden Verkehr aufweist, wobei hier allerdings auch entgegenkommender Verkehr abzuwarten bzw. diesem an Grundstücksausfahrten etc. auszuweichen ist.
Das Stellplatzangebot in dem breiteren Straßenabschnitt der Cevennenstraße ist allerdings aufgrund des fehlenden Stellplatzangebots im Bereich der verengten Straßenführung in der weiteren Cevennenstraße insbesondere für Besucher knapp.

Verkehrslärmbelastungen gehen von den die Grundstücke der Siedlung anbindenden Straßen bzw. deren Frequentierung nach Sachlage ausschließlich durch die Anlieger nicht aus.
Die von dem hier betroffenen Grundstück in knapp 470 m fußläufiger Entfernung verlaufende Schönhauser Straße als örtliche Durchgangsstraße sind Lärmbelastungen gleichfalls nicht bzw. allenfalls bei entsprechenden Witterungslagen wahrnehmbar.

Störende Gewerbebetriebe im Nahbereich bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken sind nach Sachlage nicht vorhanden.
Von dem in rd. 700 m Entfernung süd-westlich an der Schönhauser Straße belegenen größeren Gewerbegebiet mit etlichen Produktions- und Lagerhallen sowie dem gleichfalls in ca. 580 m Entfernung süd-östlich belegenen kleineren Gewerbegebiet mit z.T. größeren Hallengebäuden gehen nach diesseitigem Eindruck anlässlich des Ortstermins keine nennenswerten Störungen aus.

Der erhebliche Fluglärm liegt nach Schließung des Flughafens Tegel im November 2020 nicht mehr vor. Allerdings liegt nach Betriebsaufnahme des Flughafens BER noch temporär Fluglärm aus bereits größerer Höhe vor.

Bei der Bebauung im Quartier handelt es sich beidseitig der Cevennenstraße und der Louise-Henry-Straße um freistehende 1-, 1½- und 2-geschossige Einfamilienhäuser vermtl. weitgehenden mit Baujahren ab den 1990er Jahren, wobei im Nahbereich auch moderner 2-geschos-sige Würfelbauten erst aus den letzten rd. 10 bis 15 Jahren neu errichtet worden sind.
Teilweise sind allerdings in den Randbereichen zur Cevennenstraße auch noch Gebäude aus den 1920er oder 1930er Jahren sowie innerhalb der ehemaligen Kleingartenanlage auch noch entsprechende einfachere Gebäude als laubenartige Gebäude auch zu Dauerwohnzwecken vermtl. aus der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre vorhanden.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage, wobei das bauliche Umfeld insgesamt durchschnittlich und der Stadtraum als ehemaliges Kleingartenareal im Nahbereich eher einfach wirken.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht über die in knapp 470 m fußläufiger Entfernung verlaufende Schönhauser Straße als örtliche Durchgangsstraße.
Die Berliner Straße ist in ca. 850 m fußläufiger Entfernung im Bereich des Ortsteilzentrums von Französisch Buchholz erreichbar. Der Rosenthaler Weg im Bereich des Hugenottenplatzes ist in ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung erreichbar.
Die Anschlussstelle „Bucher Straße“ der Stadtautobahn A114 u.a. mit Streckenführung in das Ortsteilzentrum von Niederschönhausen und das von Pankow bzw. mit weiterer Streckenführung in das von Prenzlauer Berg und in die Berliner City ist via Straßen in rd. 3 km erreichbar.

Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel bzw. verschiedener Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich ab ca. 850 m fußläufiger Entfernung in der Blankenfelder Straße und der Berliner Straße bzw. ab ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung im Rosenthaler Weg. S- und U-Bahnstationen sind auch im entfernteren Bereich nicht vorhanden.
Eine S-Bahnstation befindet sich erst im Bereich des Ortsteils Blankenburg mit der Station „Blankenburg“ in ca. 1.600 m Entfernung (Luftlinie) - eine weitere S- und eine U-Bahnstation befinden sich im Ortsteilzentrum von Pankow.

- **Soziale Infrastruktur:**
  Ein nennenswertes Versorgungsangebot unmittelbar im Quartier ist nicht zu verzeichnen - eine Verdichtung einzelner weniger Geschäfte für die tägliche Versorgung steht im Bereich der Berliner Straße im Ortsteilzentrum von Französisch Buchholz sowie im Bereich der Neubauquartiere am Rosenthaler Weg im Bereich des Hugenottenplatzes und der Blankenfelder Straße in noch fußläufiger Entfernung zur Verfügung. Ein deutlich besseres Angebot findet sich im Ortsteilzentrum von Pankow (Breite Straße u.a. mit Einkaufszentrum „Rathaus-Center Pankow“ und regelmäßigem Wochenmarkt) sowie im Ortsteil Prenzlauer Berg u.a. mit Einkaufszentrum „Schön-

hauser Allee Arcaden“ ab rd. 3,3 km bzw. 5,4 km Entfernung (Luftlinie) sowie u.a. im Bereich des Alexanderplatzes bzw. in der City.

Im entfernteren Nahbereich bzw. im Bereich der Berliner Straße und deren Verlängerung als Hauptstraße sowie im Bereich des Hugenottenplatzes befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. - ebenso steht medizinische Versorgung mit gutem Angebot im Ortsteilzentrum u.a. mit mehreren niedergelassenen Ärzten sowie einer Klinik im angrenzenden Ortsteil Pankow an der Breite Straße zur Verfügung.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).
Der Bezirk Pankow liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 8 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.123 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 7,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,9 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.681 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).
[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**
  Die Uferanlagen des Nordgrabens mit Wanderweg bzw. dem unmittelbar dort angrenzendem Fliederblütenweg sind in ca. 180 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen noch innerhalb der Stadt befinden sich nördlich des Rosenthaler Wegs in ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung.
  Der „Botanische Volkspark Blankenfelde-Pankow“ befindet sich in ca. 1.600 m fußläufiger Entfernung.
  Der Brosepark befindet sich von dem hier betroffenen Bewertungsobjekt in ca. 1.700 m Entfernung (Luftlinie).
  Der Schlosspark Niederschönhausen u.a. mit Pankeufer ist in ca. 2.100 m Entfernung (Luftlinie) erreichbar. Der Volkspark Schönholzer Heide ist in ca. 3.300 m Entfernung (Luftlinie) erreichbar.
  Im Nahbereich befinden sich süd-westlich des Nordgrabens weitläufige Kleingartengebiete.
  Die Entfernung zu den an die Metropole angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im angrenzenden Bundesland Brandenburg im Landkreis Oberhavel beträgt ca. 4,6 km und im Landkreis Barnim ca. 5,2 km (jeweils Luftlinie).

  Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 9,7 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**
  1991/92
  erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück belegenen 1½-geschossigen Einfamilienhauses als DDR-typisches sogen. Typenprojekt EW65 B, dessen Entwurf von dem Kreisbaubetrieb

VEB Bau Meinigen bereits aus dem Jahre 1965 stammte, mit örtlicher Angleichung als konventioneller Mauerwerksbau nebst Fäkaliensammelgrube gemäß Baugenehmigung Nr. 08/89/B-63 vom 29.06.1989 und Prüfbescheid Nr. 08/89/B-80-P gleichfalls vom 29.06.1989.

Die Fertigstellung nebst Erweiterung vor der westlichen Giebelseite u.a. als bis in Firsthöhe reichender Anbau mit Hauseingangswindfang und innenliegender Differenztreppe zum Flur im Hochparterre erfolgte vermtl. erst im Jahre 1990.
Die Fertigstellung des Ausbaus soll nach Auskunft des gegenwärtigen und auf dem Grundstück wohnansässigen Miteigentümers erst im Jahre 1991 oder 1992 erfolgt sein.
Planunterlagen über den realisierten Gebäudebestand sowie eine Rohbauabnahme oder eine Gebrauchs- bzw. Schlussabnahme konnten für das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes allerdings nicht vorgefunden werden.

Vermtl. erfolgte etwa zeitgleich die Errichtung eines an der Straßenfront zur Louise-Henry-Straße errichteten Gartenhauses als individueller Mauerwerksbaus mit einer Grundfläche von ca. 9,00 m x ca. 5,50 m = ca. 49,50 m² nach diesseitiger Einschätzung ohne Baugenehmigung und insoweit als sogen. „Schwarzbau“.
Eine diesbzgl. Baugenehmigung oder eine evtl. Rohbauabnahme respektive eine Gebrauchs- bzw. Schlussabnahme konnten in der Bauakte des Bauaktenarchivs des zuständigen Bauaufsichtsamtes gleichfalls nicht vorgefunden werden.

1995 (geschätzt)
erfolgte vermtl. die Errichtung eines Carports als Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze über ca. 7,00 m Länge nebst seitlichem Holzschuppen-Anbau mit einem Abstand von ca. 12,00 m zum Straßenraum gleichfalls ohne Baugenehmigung vermtl. anstelle einer mit Nachtrag Nr. 08/89/B-105-P vom 10.08.1989 zum Prüfbescheid Nr. 08/89/B-80-P vom 29.06. 1989 genehmigten Errichtung einer Garage des seriellen DDR-Typs „Crottendorf“ zzgl. der umfänglichen Versiegelung der Stellplatzzufahrt nebst ungedecktem Stellplatz und der zu dem Grundstück selbst gehörenden Grundstücksmaske außerhalb der straßenseitigen Einfriedung u.a. als separatem weiterem ungedecktem PKW-Stellplatz - diesbzgl. Unterlagen ergeben sich aus der Bauakte gleichfalls nicht.
Für ein etwa zeitgleich im rückwärtigen Grundstücksteil vor dem Gartenhaus in das Gelände eingesenktes handelsübliches Garten-Schwimmbecken mit einer Grundfläche von ca. 7,50 m x ca. 4,00 m = ca. 30,00 m² finden sich in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes diesbzgl. Unterlagen gleichfalls nicht.

2010 (geschätzt)
erfolgte vermtl. die Errichtung eines nicht unterkellerten Massivschuppens mit einer Grundfläche von ca. 2,50 m x ca. 3,50 m = ca. 8,75 m² bzw. rd. 9,00 m² und Flachdach in der nord-östlichen Grundstücksspitze - diesbzgl. Bauvorlagen ergeben sich aus den Bauakten gleichfalls nicht.

In den 2010er Jahren sind nach Sachlage in dem Einfamilienhaus partiell Modernisierungen bzgl. der Boden- und Wandbekleidungen im Bereich der angehobenen Gartenterrasse, der Küche, dem Flur und in den Wohnräumen sowie dem Duschbadezimmer im Erdgeschoss vorgenommen worden. Zeitgleich sind nach Sachlage auch die Objektausstattungen in dem Duschbadezimmer erneuert worden. Die Küchenarbeitszeilen wurden dem Vernehmen nach seitens der Gattin des Miteigentümers neu eingestellt.
Zeitgleich dürften vermtl. auch in dem Gartenhaus auf dem Anwesen seitens der dort wohnansässigen erwachsenen Tochter der Gattin des Miteigentümers partiell Modernisierungen bzgl. der Sanitär- und Küchenausstattungen vorgenommen worden sein.

2023
erfolgte die Erneuerung des Gasheizkessels als Brennwertkessel nebst zentraler Warmwasserversorgung über einen 90 L-Warmwasserspeicher und der Einbau eines Edelstahl-Einzugsrohres in den Rauchgasschornstein.
Das zu Wohnzwecken ausgebaute sogen. Gartenhaus ist an die Versorgungssysteme des Einfamilienhauses über erdverlegte Anschlussleitungen mitversorgt und weist keine separaten Verbrauchszähler etc. auf.

- **Art des Gebäudes:**
  Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein weitgehend unterkellertes freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus als massiv errichtetes Einfamilienhaus als Mauerwerksbau mit über Terrain aufgehendem Kellergeschoss und darüber belegenem Erdgeschoss als Hochparterre nebst nahezu vor der gesamten Vorderfront bis auf das Hochparterre-Niveau angehobenem und teilgedecktem Terrassensockel sowie unter ca. 45° symmetrisch aufgehendem Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken und darüber belegenem Spitzboden ohne Ausbau als Kaltdachboden.
  Im rückwärtigen Grundstücksteil bzw. unmittelbar an der Louise-Henry-Straße befindet sich ein 1-geschossiges nach Sachlage nicht unterkellertes massiv als Mauerwerksbau errichtetes Gartenhaus mit flach unter ca. 15° symmetrisch geneigtem Satteldach als Kriechboden bzw. ggf. bis unter die Dachschrägen reichenden Decken- bzw. Raumhöhen.

  Zusätzlich befinden sich in der nord-östlichen Grundstücksspitze des Anwesens ein Massivschuppen mit einer Grundfläche von ca. 2,50 m x ca. 3,50 m = ca. 8,75 m² bzw. rd. 9,00 m² (s.o.) sowie im Bereich des zur Cevennenstraße orientierten Grundstücksteils ein Carport als Holzkonstruktion nebst Holzschuppen-Anbau mit einer Gesamtgrundfläche von 5,00 m x ca. 7,00 m = ca. 35,00 m².

- **Organisation des Gebäudes:**
  <u>Einfamilien-Wohnhaus</u>
  Der Hauseingang befindet sich in der zur Cevennenstraße orientierten straßenseitigen Front des Gebäudes unmittelbar vor der linken Giebelseite mit gedeckter Zuwegung im Bereich des an der Vorderfront des Gebäudes u.a. in einem Teil des im Hochparterre über dem auskoffernden Terrassensockel abgeschleppten Daches. An den ebenerdigen Hauseingang bindet nach kurzer Flurfläche eine in das Hochparterre aufgehende Differenztreppe mit Austritt auf eine Podestfläche noch innerhalb des Anbausegments quasi als Windfang vor der rechts spannend anbindenden Hauseingangstür im Gebäudestamm des Typenprojektes an.
  An der Gebäuderückseite des Wohngebäudes befindet sich vor der östlichen Giebelseite eine Kelleraußentreppe mit Zugang zu einem Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss - die Kellersohle liegt vermtl. ca. 1,05 m unter Terrain-Niveau.

  Weitere Eingänge befinden sich in der straßenseitigen Vorderfront des Einfamilienhauses mit Zugang von dem auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Terrassensockel mit an dessen rechter bzw. östlicher Kopfseite belegener Differenztreppe aus dem Gartenniveau von 6 Steigungen und weiteren 2 Steigungen zu den Fenstertüren von Küche und Wohnzimmer. Insgesamt liegt das Hochparterre nach Sachlage ca. 1,20 m über Terrain.

  Die Grundrisszuschnitte des Einfamilienhauses ergeben sich in Orientierung an den Grundriss des seriellen Typenprojektes EW65 B bei vorgenommener sogenannter Anpassung nach örtlicher Feststellung im gegenwärtigen Bestand wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):
Das Erdgeschoss bzw. Hochparterre weist eine in der straßenseitigen zur Cevennenstraße orientiertenGebäudefront verbaute Hauseingangstür vor der westlichen Giebelseite im Bereich des Anbausegments an das als Typenprojektes EW65 B realisierte Einfamilienhaus als Windfang und Sanitärraum-Erweiterung auf.
An die Hauseingangstür bindet ebenerdig ein Vorflur mit aufgehender Treppe zu einer Podestfläche vor der Hauseingangstür des ursprünglichen Typenprojekt nunmehr als Innentür zwischen Windfang des Hauseingangsbereichs und dem Flur im Niveau des Hochparterres an.
Hinter der Zugangstür des Gebäudestamms als Typenprojekt befindet sich ein Flur mit straßenseitig zunächst anbindender Küche und dahinter anbindendem Wohnzimmer jeweils mit Orientierung nach Süd-Westen bzw. Westen zur Cevennenstraße nebst Fenster bzw. Fenstertür zu dem davor belegenen und auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Terrassenpodest.

An der rückwärtigen Stirnseite des Flures befindet sich neben dem Wohnzimmer vor der östlichen Giebelseite ein Schlafzimmer (ehemals Arbeitszimmer) mit Orientierung des Fensters zum rückwärtigen Garten nach Nord-Osten bzw. Norden.
Davor befindet sich ein aus dem Flur zugänglicher Kellertreppenabgang mit darüber vor der gartenseitigen Außenwand aufgehendem Treppenaufgang in das Dachgeschoss. Sowohl der Kellertreppenabgang als auch der in das Dachgeschoss aufgehende Treppenlauf sind massiv umhaust - der Treppenabgang weist zum Flur hin eine Sperrtür auf.
Vor dem offenen Treppenantritt zu dem in das Dachgeschoss aufgehenden Treppenlauf weist der Flur eine dielenartige Erweiterung mit in der gartenseitigen Außenwand verbautem Fenster gleichfalls mit Orientierung nach Norden auf.
Aus dem Bereich der dielenartigen Erweiterung ist außerdem unmittelbar vor der westlichen Giebelseite bzw. hinter dem Windfangbereich des Hauseingangs ein Duschbadezimmer mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Norden zum rückwärtigen Garten vorhanden.

Die Geschosshöhe über dem Erdgeschoss bzw. Hochparterre beträgt nach Typenprojekt ca. 2,71 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,45 m bzw. lt. Angabe des Miteigentümers ca. 2,42 m.

Grundriss Dachgeschoss:
Der aus dem Hochparterre mit einem L-förmig geknickten Antritt und ¼-kreisrunder Wendelung im Knick aufgehende Treppenlauf in das Dachgeschoss weist einen geraden Austritt ohne Sperrtür zu einer Diele mit offener Galeriebrüstung zu dem Treppenloch der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe auf. Die Diele weist neben der Galerie in der gartenseitigen Dachfläche ein liegendes Fenster und im Bereich der Diele unmittelbar vor den Türen der im Dachgeschoss anbindenden Räume eine Dachbodenluke mit handelsübliche Holz-Einschubleiter zum Spitzboden auf.
Auf der rechten Seite des Treppenaustritts befindet sich an der Stirnseite des Flures ein Badezimmer unterhalb der gartenseitigen Dachschrägen mit stehendem Fenster in der westlichen Giebelseite. Auf der dem Badezimmer gegenüberliegenden Flurseite befindet sich unterhalb der gartenseitigen Dachfläche ein Arbeitszimmer im Bereich eines ehemals vorgesehenen Kinderzimmers und gleichfalls vor der östlichen Giebelseite befindet sich unter der straßenseitig orientierten Dachfläche ein Schlafzimmer mit stehendem Fenster in der nach Osten orientierten Giebelseite.
Vor der westlichen Giebelseite befindet sind ein weiterer ehemals als Kinderzimmer vorgesehener Wohnraum mit liegendem Fenster in der straßenseitigen nach Süden orientierten Dachfläche sowie Fenster und Fenstertür zu einer Loggia in der westlichen Giebelseite unterhalb der beiden Dachflächen des Satteldaches.
Begehbare sogen. Abseiten als Stauräume mit Luken-Zugängen sind abweichend von der Projektierung des Typenprojektes nicht vorhanden.

Die Geschosshöhe über dem Dachgeschoss zum Spitzboden beträgt nach Typenprojekt ca. 2,67 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,45 m bzw. lt. Angabe des Miteigentümers ca. 2,35 m.

Grundriss Spitzboden:
Die aus dem Dachgeschoss in den Spitzboden aufgehende Einschubtreppe führt nach Sachlage in einen ungeteilten und unbeheizten Bodenraum als sogen. Kofferboden zwischen den Giebelseiten unter den symmetrisch geneigten Dachflächen mit jeweiliger Dachneigung von ca. 45° und lose auf der Kehlbalken- bzw. Zangenlage verlegten alten Türblättern o.ä. als provisorischer Boden entsprechend lose verlegten Laufbohlen u.a. zum Schornsteinfegerausstiegt als unter dem First in der gartenseitigen Dachfläche verbaute Zinkblechluke mit außenliegenden TZ-Rosten als Laufbohlen bzw. Tritt-Rosten zu dem mittig über dem First aufgehenden Schornsteinkopf.
Der Spitzboden ist als Rohdachboden mit eingeschränkter Belastung der sogen. „Laubohlen“ auf der Zangenlage lediglich als Kaltdachboden ausgeführt und im Regelquerschnitt der Dachschalen unter der Holzschalung ohne Dämmung geblieben.

Die lichte Raumhöhe unter dem First beträgt nach Auskunft des wohnansässigen Miteigentümers knapp 1,80 m - nach vorliegendem Typenprojekt beträgt die lichte Höhe bis unter den Hahnenbalken ca. 2,20 m. Allerdings ist ein Ausbau zu Wohnzwecken aufgrund der unzureichenden Deckenstärke und des Zugangs lediglich über eine Bodenluke nebst Einschubleiter nicht zweckmäßig und insoweit nicht geeignet.

Grundriss Kellergeschoss:
Die an den Kellertreppenabgang mit ¼-kreisrund gewendeltem Austritt anbindende geräumige Diele vor der gartenseitigen Außenfront weist ein gartenseitig über Terrain liegendes Fenster und einen knapp raumhohen Sauna-Einbau als Trocken-Sauna für 2 Personen sowie einen knappen Stichflur zu einem an dessen Stirnseite belegenen gartenseitigen Hauswirtschaftsraum auf.
Der aus der Kellerdiele zugängliche Hauswirtschaftsraum in der nord-östlichen Gebäudeecke weist eine Zugangstür zu einer vor der gartenseitigen Gebäudefront belegenen Kelleraußentreppe und ein über Terrain liegendes Fenster in der rechten Giebelseite mit Orientierung zum rechten Bauwich auf.

Aus der Kellerdiele ist ein weiterer Kellerraum vor der rechten Giebelseite mit über Terrain liegendem Fenster als Hausanschlussraum u.a. für die Schwachstromanlage vorhanden - ein zentrales Sicherungstableaus nebst elektronischen Drehstromzähler befindet sich in der Kellerdiele.
Aus der Kellerdiele ist außerdem die Heizzentrale mit Gas-Heizkessel und Warmwasserspeicher sowie Nutzung als Werkstattraum gleichfalls mit über Terrain liegendem Fenster zum gedeckten Außenbereich mit Zuwegung vor dem Hauseingangswindfang im linken Bauwich im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms als Typenprojekt zugänglich.
Der Erweiterungsbereich des ursprünglichen Typenprojektes EW65 B ist nach Sachlage nicht unterkellert und weist insoweit keine weiteren Räume auf.

Die Geschosshöhe über dem Kellergeschoss beträgt ca. 2,25 m und die lichte Raumhöhe ca. 1,985 m bzw. lt. Angabe des Miteigentümers ca. 2,10 m.

Das Einfamilienhaus weist insoweit insgesamt 4½ Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Flur, 2 Badezimmer, Loggia und teilgedeckte Freisitzfläche als Podestterrasse sowie einen Spitzboden mit Zugang über eine Einschubtreppe als Kaltdach- und Kofferboden o.ä. sowie Kellerdiele, Hauswirtschaftsraum mit Kelleraußentreppe, Hauanschlussraum mit Nutzung u.a. als Lager-

raum und Heizzentrale mit Nutzung u.a. als Werkstattraum auf (Kellerflächen durchweg im Bereich des Gebäudestamms als Typenprojekt EW65 B).

Gartenhaus
Das zu Wohnzwecken ausgebaute und dauerhaft zu Wohnzwecken genutzte massiv errichtete Gartenhaus weist ein Erdgeschoss mit ebenerdigem Hauseingang in der zum Einfamilienhaus auf dem Grundstück bzw. nach Süd-Osten orientierten Giebelseite auf. Weitere Hauseingänge sind nicht vorhanden.
Eine Unterkellerung oder ein nutzbarer Dachraum des lediglich als flach unter ca. 15° symmetrisch geneigten Satteldaches sind nicht vorhanden. Das Gebäude weist allenfalls eine gedämmte Betonsohle auch ohne Teilunterkellerung auf. Der Dachraum ist allenfalls als Kriechboden ausgelegt - ggf. reichen die Erdgeschossräume auch bis unter die Dachschrägen, so dass eine Zwischendecke zu einem Kriechboden nicht vorhanden ist.

Ein Zugang des Gartenhauses bestand anlässlich des Ortstermins nicht, so dass durch den Unterzeichneten Annahmen über den Grundrisszuschnitt anhand örtlicher Feststellungen von außen aus dem öffentlichen Straßenraum und auch von dem hier betroffenen Grundstück aus selbst getroffen werden.

Grundriss Erdgeschoss:
Das Erdgeschoss weist hinter der Wohnungseingangstür vermtl. einen knappen Windfang mit hieran rechts anbindendem Wohnzimmer auf. Das Wohnzimmer weist eine vergleichsweise große Fensterfront zur Hauseingangsseite nach Süd-Osten und eine hierüber zugängliche dahinter belegene separate Küche mit zum rechten Bauwich orientiertem Fenster nach Nord-Osten auf.
An der rückwärtigen Stirnseite des Windfangs bindet vermtl. ein Badezimmer mit Fenster zum linken Bauwich respektive nach Süd-Westen an.

In der rückwärtige zur Louise-Henry-Straße orientierten Giebelseite ist kein Fenster vorhanden.

Die Geschosshöhe über dem Erdgeschoss bis zu einer vermtl. zum Kriechoden vorhanden Unterdecke beträgt vermtl. ca. 2,67 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,45 m.

Grundriss Spitzboden:
Soweit der Spitzboden als solcher überhaupt ausgebildet worden ist und die Erdgeschossräume nicht bis unter die Dachschrägen reichen, dürfte ein Zugang vermtl. aus dem Windfang als Einschubleiter vorhanden und der Spitzboden als Kriechboden ohne räumliche Teilung ausgeführt sein - liegende Fenster bzw. eine Zinkblechluke o.ä. sind nicht vorhanden. Ebenso ist ein über Dach aufgehender Schornstein nicht vorhanden.

Die lichte Raumhöhe unter dem First beträgt nach diesseitiger Einschätzung max. ca. 0,50 m.

Das Gartenhaus weist insoweit vermtl. 1 Zimmer, Küche, Windfang und Badezimmer sowie eine vor der Hauseingangsfront belegene kleine mit geriefter Holzdielung angelegte Terrasse auf.

Sonstige Nebengebäude
In der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich ein Massivschuppen ohne Fenster mit Zugangstür in der südlichen Giebelseite als ungeteilter Abstellraum vermtl. als Kellerersatzraum für das Gartenhaus. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Abstellraum nicht beheizbar ist.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein vermtl. in Eigenleistung errichteter Holzschuppen nebst hölzernem Carport-Anbau und über beide Gebäudeteile durchlaufendem Pultdach mit flacher Neigung zur Rückseite nach Norden.
Der als Werkstattlager genutzte Holzschuppen weist gleichfalls an der Rückseite einen Türzugang auf - Fenster sind nicht vorhanden. Ebenso ist eine Beheizung oder ein sonstiger Ausbau nicht vorhanden.

Vor dem Schuppen-/Carport-Komplex befindet sich neben der Carport-Zufahrt eine befestigte Freifläche zur Nutzung als weiterer PKW-Stellplatz.
Auch vor der straßenseitigen Einfriedung ist links neben der Grundstücksauffahrt hinter einer Thujahecke im Bereich der auf dem Grundstück selbst belegenen sogen. Grundstücksmaske eine befestigte Fläche als weiterer PKW-Stellplatz auf dem Grundstück angelegt, so dass sich auf dem Grundstück insgesamt 3 PKW-Stellplätze befinden.
Tatsächlich besteht aber auch von der Louise-Henry-Straße aus eine Grundstücksauffahrt mit Doppelflügeltoranlage in der Grundstückseinfriedung - ein weiterer befestigter PKW-Stellplatz auf dem hier betroffenen Grundstück ist allerdings hierüber nicht anzufahren.

- **Art der Konstruktion:**
  Das auf dem Grundstück errichtete 1½-geschossige und im Bereich des Gebäudestamms nach Sachlage vollständig unterkellerte Einfamilienhaus ist als sogen. Typenprojekt EW65 B mit Anpassung des ursprünglichen Entwurfs in massiver Mauerwerksbauweise auf Stampfbetonfundamenten in frostfreier Tiefe ausgeführt worden.

  Die Außenwandumfassungen im Kellergeschoss weisen nach vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte eine Stärke von 36,5 cm und die Außenwandumfassungen im Erdgeschoss bzw. im Dachgeschoss im Bereich der als Drempel und Giebel aufgehenden Außenwände aufgrund einer Abweichung zum Typenprojekt von lediglich 24,0 cm (im Typenprojekt: 30,0 cm) auf. Die Drempel gehen hier im Dachgeschoss gleichfalls abweichend von dem Typenprojekt etwa 0,50 m hoch auf.
  Die tragende Mittelwand im Keller- und Erdgeschoss weist eine Stärke von 24 cm und die leichten Trennwände im Keller- und Erdgeschoss eine Stärke von 11,5 cm auf, wobei die Trennwand zum Duschbadezimmer im Erdgeschoss ggf. als Gipskartonständerwand in ca. 10 cm Stärke ausgeführt worden ist.
  Die aussteifende Mittelwand zwischen den Giebelseiten im Dachgeschoss weist nach Sachlage gleichfalls 11,5 cm Stärke auf. Die weiteren Wände im Dachgeschoss sind vermtl. als Gipskartonständerwände in 10 cm Stärke ausgeführt.

  Im Bereich der Erweiterung des Typenprojektes EW65 B an der westlichen Giebelseite ist oberhalb des Windfangs und der Toilettenraum-Erweiterung als Duschbadezimmer eine gedeckte Freisitzfläche als Loggia unterhalb des bis zur Giebelseite des Erdgeschosses reichenden Satteldaches vorhanden. Die Brüstung ist hier im Drempelbereich zu der auf Brüstungshöhe abfallenden Dachflächen massiv aus Mauerwerk ausgeführt - im Übrigen ist zwischen den Drempeln eine Holzstaketenbrüstung mit Ober- und Untergurt vorhanden.

  Die Wandumfassungen im Kellergeschoss sind nach Sachlage als KS-Mauerwerk ausgeführt. Sie Außenwandumfassungen im Bereich der Wohngeschosse bzw. der Dachgiebel sind nach Sachlage aus Gasbetonsteinen ausgeführt. Tragende bzw. aussteifende Innenwände sind auch in den Wohngeschossen aus KS-Mauerwerk ausgeführt.

  Die Gebäudesohle weist vermtl. analog zum Typenprojekt eine 8 cm starke Kiesbettlage und darauf eine ggf. mit Ölpapier oder Teerpappe getrennte Unterbetonlage in 6 cm Stärke sowie

einen Zementverbundestrich in 2 cm Stärke (im Bereich des Hauswirtschaftsraums mit Dichtmittelzusatz) auf.
Die Geschossdecke über dem Kellergeschoss ist vermtl. als Fertigteil-Stahlbetonplattendecke in 19 cm Stärke nebst Fußbodenaufbau mit Trennlage aus Teerpappe und schwimmend auf 2,5 cm starken Holzwolleleichtbauplatten mit weiterer Trennlage verlegtem Anhydritestrich in 5 cm Stärke und ehemals PVC-Fußbodenbelag ausgeführt. Die gleichfalls feuerbeständige Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist nach diesseitiger Einschätzung entsprechend ausgeführt.
Abweichend ist die Geschossdecke zum Spitzboden als Holzkonstruktion in Kehlbalkenlage unter die Zangen des Dachstuhls mit Sparschalung unter den Zangen nebst Putzträger und in der Zangenlage mineralischer Dämmung vermtl. mit Aluminium-Kaschierung als Dampfsperre vorhanden. Ein durchgehender Holzriemenboden o.ä. ist nicht vorhanden - stattdessen sind provisorisch auf die Zangenlage lose aufgelegte alte Türblätter etc. quasi als Laufbohlen u.a. zu dem Schornsteinfegerausstieg vorhanden.
Die Geschossdecken weisen durchweg unterseitig glatt gefilzten Kalkputz und teilweise Tapetenbekleidung bzw. im Duschbadezimmer eine Gipskarton-Unterdecke mit Einbauleuchten auf.

Die Dachflächen des Satteldaches weisen nach örtlichem Eindruck durchweg Gipskartonbeplankung auf der Sparrenlage auf.
Das unter ca. 45° beidseitig symmetrisch geneigte Satteldach ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist einen Regelquerschnitt mit außenseitiger Bitumenschindeldeckung auf Holzschalung und Sparrenlage auf. Die Sparrenlage weist im Bereich des Dachraumausbaus mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und unterseitige Lattung nebst GKF-Beplanung auf. Im Bereich des Spitzbodens ist eine Zwischensparrendämmung nicht vorhanden - hier ist lediglich die Decke zum Dachraumausbaus gedämmt.

Spenglerarbeiten im Bereich des Daches sind durchweg aus Zinkblech u.a. als Ortgangbleche, Leiterhaken, Schneefanggitter und Dachrinnen nebst Fallrohren ausgeführt. Der über den First aufgehende Schornsteinkopf weist rotes Ziegelmauerwerk mit Zinkblecheinfassung auf. Dachüberstände weisen Holzschalung insbesondere im Bereich des abgeschleppten Dachüberstands oberhalb eines Teils der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Terrassenfläche und oberhalb der Hauszuwegung vor dem Hauseingangswindfang mit hier auch in der Fassade versehener Holzschalung auf. Der Bereich des in der zur Cevennenstraße orientierten Gebäudefront abgeschleppten Daches weist insbesondere im Bereich der gedeckten Terrasse und auch im Hauszuwegungsbereich auf Stahlschuhe aufgesattelte Vollholzstiele auf.

Die Fassaden weisen über dem bis über das Kellergeschoss aufgehenden Gebäudesockel einen glatt abgeriebenen Zementputz mit getöntem Anstrich (dunkelbraun) und im Bereich des gleichfalls bis über das Kellergeschoss aufgehenden Sockelvorbaus der teilgedeckten Gartenterrasse vor der zur Cevennenstraße orientierten Gebäudefront eine dunkelbraun eingefärbt Paneelbekleidung aus gerieften Kunststoffprofilen in Holzdekor o.ä. auf.
Der Terrassensockel ist hinter der Paneelbekleidung nach Sachlage massiv abgemauert, die Trogausbildung zur Kelleraußenwand ist vermtl. mit gestampftem Boden aufgefüllt und vermtl. auf armierten Unterbeton mit gleichfalls armiertem Zementestrichboden und Feinsteinzeugplattierung bekleidet - eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Die Umwehrung zu dem tiefer liegenden Terrain ist als Holzstaketenbrüstung mit Ober- und Untergurt nebst über Stahlwinkel verwahrten Vollholzpfosten ausgeführt.

Die über dem Sockelbereich aufgehenden Fassaden weisen weitgehend einen mineralischen Kieselkratzputz nebst Anstrich (weiß) auf - Fensterfaschen sind mit mineralischem Glattputz abgesetzt. Im Bereich der Dachloggia in der westlichen Giebelseite des Einfamilienhauses sind Teilflächen des Giebeldreiecks mit Profilholzbekleidung versehen. Die rechte bzw. östliche Gie-

belseite weist gleichfalls im Bereich des Dachdreiecks dunkel getönte Profilholzbekleidung auf. Auch die Giebelflächen des über dem Terrassensockel abgeschleppten Daches weisen Profilholzbekleidung auf.

Die auf die Terrassenpodestfläche führenden Differenztreppen sind vermtl. betoniert und auf den Tritt- und Setzstufen entsprechend der Terrassenfläche selbst gleichfalls mit Feinsteinzeugplattierung bekleidet. Die Kelleraußentreppe vor der rückwärtigen Gebäudefront ist nach Sachlage gleichfalls betoniert - die Stützwände sind gemauert und verputzt.
Die Geschosstreppen innerhalb des Einfamilienhauses zwischen dem Keller- und dem Erdgeschoss sowie zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss sind als Stahlbetontreppen mit Werksteinplattierung auf den Tritt- und Setzstufen bzw. zum Kellergeschoss lediglich mit staubbindendem Anstrich ausgeführt.
Der Treppenaufgang zum Dachgeschoss ist bei einem Steigungsverhältnis von 23,2/17,6 vergleichsweise steil. Noch steiler ist der Treppenabgang zum Kellergeschoss bei einem Steigungsverhältnis von 20,0/20,4.
Zum Spitzboden in eine Bodenluke mit handelsüblicher Holz-Einschubleiter vorhanden.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gartenhaus weist vermtl. 24er Gasbeton-Mauerwerk als Außenwandumfassungen mit mineralischen naturtonbelassenen Kieselkratzputz-Fassaden über einem ca. 10 cm hoch aufgehenden glatt abgeriebenen Zementputzsockel ohne Anstrich und innenseitig glatt gefilzten Kalkputz auf. Die Innenwände als 11,5 cm starke Wandscheidungen zwischen den Räumen sind vermtl. aus KS-Mauerwerk.
Die Gründung erfolgte nach diesseitiger Einschätzung auf einem Stampfbeton-Streifenfundament in frostfreier Tiefe mit Betonsohle nebst schwimmend verlegtem Anhydrit- oder Zementestrichboden auf Holzspan- oder Holzwolleleichtbauplatten o.ä. nebst Trennlagen etc. und Bodenbelag. Die Raumdecke über dem nicht unterkellerten Erdgeschoss ist nach Sachlage als Holzbalkendecke ggf. mit Einschub und unterseitiger Sparschalung nebst Putzträger und glatt gefilztem Kalkputz sowie einem Holzspanplattenboden o.ä. mit aufgelegter mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung ausgeführt.
Der Kriechboden unter dem zimmermannsmäßig unter ca. 15° beidseitig symmetrisch geneigtem Satteldach ist als Kaltdachboden ausgeführt - die Dachflächen weisen Holzschalung nebst Schwarzdecke bzw. Bitumenschindeldeckung ohne Dämmung der Sparrengefache auf.

Spenglerarbeiten sind auch hier in Zinkblech u.a. als vorgehängte Rinnen nebst Fallrohren sowie Ortgangeinfassung etc. geführt - die Dachüberstände weisen Profilholzschalung auf.

Der auf dem Grundstück errichtete Massivschuppen dürfte entsprechend dem Gartenhaus ausgeführt sein und weist hier abweichend ein Flachdach allerdings ohne nennenswertes Gefälle oder eine vorgehängte Rinne o.ä. auf - die Teerpappe der Schwarzdecke lappt teilweise und unregelmäßig ohne sachgerechte Verwahrung über den Dachüberstand hinaus.
Die Dachfläche dürfte als OSB-Plattenlage auf einer ungedämmten Balkenlage aufgeschraubt sein - eine Unterdecke ist vermtl. nicht vorhanden.

Der auf dem Grundstück errichtete Holzschuppen nebst Carport-Anbau ist nach Sachlage vollständig als zimmermannsmäßige Konstruktion errichtet.
Die Wandumfassungen des Schuppenteils und auch des Carports weisen vermtl. Stampfbeton-Streifenfundamente mit hierauf auf sogen. Stahlschuhen aufgesattelte Vollholzstiele mit Aussteifung über sogen. Brettholzzargen quasi als Pfetten und querlaufende Sparren unter flacher Neigung des Pultdaches zur Rückseite des Gebäudes auf. Im Bereich des Schuppenteils sind die Vollholzstiele als Wandumfassungen beidseitig mit Holzschalung beplankt. Die Deckenunterseite als Pultdach weist eine dicht gestoßene Holzschalung vermtl. mit Schwarzdecke auf.

An der rückwärtigen Dachkante des Pultdaches ist eine vorgehängte Kunststoffrinne nebst Fallrohr vorhanden.
Der als Werkstattraum genutzt Schuppen weist eine Stahlblechtoranlage lediglich an der Gebäuderückseite auf - eine Garagennutzung mit Zufahrt aus dem Straßenraum ist insoweit nicht vorgesehen.
Die Gebäudesohle ist sowohl im Bereich des Holzschuppens nebst Carport-Anbau als auch in dem Zugfahrtbereich und den zusätzlich ungedeckten PKW-Stellplätzen mit Betonsteinpflasterung befestigt. Der Abstand der Stahlschuhe der darin verwahrten Vollholzstiele ist zu knapp, so dass Niederschläge als Spritzwasser für die Stiele wirksam werden kann.

- **Art des Ausbaus:**
  Die Ausführung und die Art des Ausbaus stellen sich nach diesseitiger örtlicher Wahrnehmung bzgl. des Einfamilienhauses anlässlich des Ortstermins wie folgt dar:

  Wände:
  Massive und leichte Wandscheidungen sind gespachtelt bzw. verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert oder gestrichen und in den technischen Räumen der Wohngeschosse mit keramischen Fliesenbekleidungen versehen.
  Die Küche weist über den Arbeitszeilen ein stark individuelles beige-braun changierendes Naturstein-Riemchenpaneel auf. Das Duschbadezimmer weist raumhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 30 cm x 60 cm, hellbeige) mit umlaufender Bordüre als stark individuelle 3-zeilige Mosaikfliesung (ca. 1,5 c x 1,5 cm als silber-grau-schwarz changierendes Glasmosaik) nebst großformatiger Feinsteinzeugplattierung als anthrazit-farbene Applikationen entsprechend der Bodenplattierung auf. Das Wannenbadezimmer im Dachgeschoss weist eine zargenhohe einem stark individuellen Geschmack folgende hellrosa farbene Keramikfliesung mit floralem Dekor und entsprechender umlaufender Bordüre auf. Die Oberwände und Dachschrägen weisen entsprechend den Wänden in den weiteren Räumen Raufasertapete mit Dispersionsfarbe (weiß) o.ä. auf.

  Die Wandumfassungen des Kellertreppenabgangs weisen einen Kunstharzreibeputz und die weiteren Kellerbereiche einen glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) und teilweise mit Raufasertapetenbekleidung auf.
  Ein im Kellergeschoss vorhandener Sauna-Einbau weist naturtonbelassene Kiefernholzumfassungen auf.

  Böden:
  Der Windfangbereich mit Hauseingang und Differenztreppe zur Podestfläche am Treppenaustritt vor der ursprünglichen Hauseingangstür des Typenprojektes weist rektangulär verlegte Werksteinplattierung o.ä. in einem beige-braun changierendem Natursteindekor auch auf den Tritt- und Setzstufen der Treppe auf. Der anbindende Flur weist rektangulär verlegte großformatige Werksteinplattierung o.ä. (ca. 40 cm x 40 cm, gleiches Dekor) auf.
  Das gartenseitig an den Flur im Erdgeschoss anbindende Duschbadezimmer weist rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 30 cm x 60 cm, geschmacksneutral: anthrazit mit schieferartiger morphologer Oberflächenstruktur) auf.
  Die Küche weist gleichfalls rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 30 cm x 60 cm, holzartig dunkelbeige) auf.

  An den mit Feinsteinzeugplattierung versehenen Flur grenzt ohne Belagswechselschiene im Wohnzimmer eine rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm in Carraramarmor-ähnlichem Natursteindekor) an. Das Arbeitszimmer an der Stirnseite des Flurs weist entsprechend rektangulär verlegte Keramikfliesung ohne Belagswechselscheine zum Flur auf.

Der Treppenaufgang zum Dachgeschoss weist auf den Tritt- und Setzstufen eine dem Flur entsprechende Werksteinplattierung auf.
Die an die aufgehende Treppe anbindende Diele weist gleichfalls rektangulär verlegte Werksteinplattierung (40 cm x 40 cm in Carraramarmor-ähnlichem Natursteindekor) auf. Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist rektangulär verlegte Keramikfliesung (ca. 20 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.
Die im Dachgeschoss anbindenden Zimmer weisen einen textilen Bodenbelag bzw. das ½ Zimmer mit Nutzung als Büro einen Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor auf.
Die an das vor der westlichen Giebelseite belegene Zimmer angrenzende Loggia weist gleichfalls rektangulär verlegte Keramikfliesung (ca. 20 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht grau meliert) auf.
Im Spitzboden sind nach Sachlage lediglich provisorisch und lose aufgelegte alte Türblätter als Laufsteg insbesondere zum Schornsteinfegerausstieg und als Lagerfläche (sogen. Kofferboden) vorhanden.

Der Kellertreppenabgang weist auf den Tritt- und Setzstufen der Betontreppe lediglich einen staubbindenden Anstrich auf. Die an den Treppenabgang anbindende Kellerdiele weist eine rektangulär verlegte rustikal wirkende Keramikfliesung (ca. 20 cm x 20 cm, terrakotta-artig beige-braun changierend) auf. Die weiteren Kellerbereiche weisen dieselbe Bodenbekleidung mit Ausnahme einer Raumnische der Kellerdiele mit hier lediglich vorhandenem unbekleidetem Zementestrichboden auf.

Decken:
Über dem Kellergeschoss ist die Raumdecke durchgehend verputzt und mit einem Anstrich (weiß) versehen.
Im Erdgeschoss weisen die Raumdecken weitgehend gleichfalls einen glatt gefilzten Kalkputz mit Raufasertapetenbekleidung nebst Anstrich (weiß) auf - abweichend ist das Duschbadezimmer mit einer Gipskarton-Unterdecke nebst Deckeneinbauleuten als Downlightstrahler ausgestattet.
Im Dachgeschoss weist die Raumdecke zum Spitzboden nach Sachlage glatt gefilzten Kalkputz und die Dachschrägen gespachtelte Gipskartonbeplankung mit Raufasertapetenbekleidung nebst Anstrich (weiß) auf.
Im Spitzboden weisen die Dachschrägen lediglich die Holzschalung auf der Sparrenlage zur Aufnahme der Bitumenschindeldeckung ohne unterseitige Abspannung o.ä. auf.

Fenster:
In dem Gebäude sind die stehenden Fenster und Fenstertüren auch im Kellergeschoss als über Terrain liegende Fenster noch durchgehend als Holzverbundfenster aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Die liegenden Fenster in der vorderen und der hinteren Dachfläche sind als Holz-Isolierglasfenster (Velux) gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.
Im Spitzboden ist ein Schornsteinfegerausstieg als einfachverglaste Zinkblechluke vorhanden.

Die Sohlbänke und Lateibänke sind als Werksteinbänke noch aus DDR-typischer Produktion vorhanden oder als keramisch geflieste Fensternischen ausgeführt. Rollladenanlagen o.ä. sind nicht vorhanden. Die über Terrain aufgehenden Kellerfenster weisen gleichfalls keine in den Laibungen verwahrte Gitter o.ä. als Einbruchsschutz auf.
Nach Sachlage sollen aber alle Fenster und -fenstertüren über Kontaktunterbrechung alarmgesichert sein.

Die Fenster weisen innen- und außenseitig einen dunkelbraunen Lackanstrich auf. Einzelne Fenster sind als Gaze-Fenster ausgelegt.

Türen:
Die Hauseingangstür zum Windfang-Vorflur mit Differenztreppe zu dem ursprünglichen Hauseingang im Hochparterre des Typenprojektes ist als mittelschwere Holz-Kassettentür in Holzzarge ausgeführt. Zu dem Flur im Erdgeschoss ist aus dem Windfangbereich eine sehr einfache Holzrahmentür mit Ornamentglasausschnitten in Holzzarge vorhanden.
Die weiteren Türen in dem Gebäude sind als vergleichsweise leichte Holzplattentüren mit Folierung in Eichenholzdekor in Holzargen nebst Lackanstrich dunkelbraun ausgeführt. Einzelne Türen weisen kleinteilige oder großflächige Ornamentglasausschnitte auf.

Zum Spitzboden ist eine thermisch getrennte Bodenluke mit handelsüblicher Einschubleiter vorhanden. Im Kellergeschoss befinden sich gleichfalls normale Holzplattentüren mit Folierung oder Lackanstrich in Holzzargen.
Die Kelleraußentür weist außenseitig aufgedoppelte Profilholzschalung auf. Die Heizzentrale weist nach Sachlage eine Stahlblechtür als Fh- bzw. T30- Tür auf.

Die Saunakabine im Kellergeschoss weist eine Bauteil-typische Brettholztür entsprechend den weiteren Raumumfassungen der Sauna auf.

Elektroinstallationen:
Die Elektroinstallationen sind als Mantelkabel weitgehend unter Putz bzw. im Querschnitt der Gipskartonständerwände verlegt und dürften überwiegend noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. partiell bereits erneuert worden sein. Eine ausreichende Anzahl verfügbarer Stromkreise nebst Brennstellen, Lichtschaltern und Steckdosen sowie Absicherung über Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter dürfte vorhanden sein.
Im Kellergeschoss sind nach Sachlage teilweise Feuchtrauminstallationen als Aufputzinstallationen verbaut worden.
Eine ausreichende Anschlussstärke des Netzstroms auch zur Versorgung des Gartenhauses und der Werkstattschuppens nebst Carport dürfte vorhanden sein - im Kellergeschoss ist sowohl das Sicherungstableau als auch ein elektronischer Drehstromzähler vorhanden.

Das Duschbadezimmer im Hochparterre weist eine Unterdecke mit Downlightstrahler-Beleuchtung nebst LED-Leuchtmitteln auf.
Im Kellergeschoss ist eine elektrisch betriebene Trockensauna für mindestens 2 Personen vorhanden.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. für WLAN-Router etc. ist vermtl. in allen Wohnräumen verfügbar. An dem Gebäude ist eine Starlink-Antenne („Dishy“) für Hochgeschwindigkeitsinternet über Satellitenempfang vorhanden. Rauchwarnmelder sind vermtl. in allen Wohnräumen und ggf. im Kellergeschoss vorhanden.
Das Gebäude weist nach Sachlage eine Alarmanlage mit Steuerung über Kontaktunterbrechung von Fenstern, Fenstertüren und Türen auf.

In der straßenseitigen Einfriedung befindet sich eine einfache Klingeleinheit ohne Gegensprechanlage. Eine Hausnummernleuchte befindet sich an der zur Cevennenstraße orientierten Hauseingangsfront.
Die Hauszuwegung weist in den Beetflächen kleine Kugelleuchten vermtl. mit Steuerung über Solarzellen oder Dämmerungsschalter auf. Weitere Kugelleuchten befinden sich oberhalb der abgehobenen Gartenterrasse im gedeckten Bereich und oberhalb der Hauseingangstür gleichfalls im gedeckten Bereich der Hauszuwegung sowie an der Gebäuderückseite als wandverwahrte Leuchten mit Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder. Zusätzlich sind an der Gebäuderückseite vermtl. schaltbare Elektro-Steckdosen verfügbar.

Heizung:
Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist eine Gas-Zentralheizung mit Brennwert-Gasheizkessel nebst 90-L-Warmwasserspeicher zur zentralen Warmwasserversorgung vermtl. mit Warmwasserzirkulationsleitung anstelle eines vormals vorhandenen Öl-Heizkessels nebst Kellertanks auf.
Im Rauchgaszug ist nach Sachlage ein Edelstahl- oder ggf. ein Kunststoff-Einzugsrohr vorhanden.
In den Wohngeschossen sowie auch in allen Räumen des Kellergeschosses mit Ausnahme der Heizzentrale sind Konvektoren als Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und Vorwandinstallationen bzw. hinter GK-Abspannungen oder unterhalb der Kellerdecke verzogene Vor- und Rücklaufleitungen als Kupferohr-Leitungen vorhanden - eine Fußbodenheizung ist nicht vorhanden.
Das Duschbadezimmer im Hochparterre weist einen verchromten Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer auf.

Der Spitzboden ist als sogen. Kaltdachboden nicht beheizbar.

Im Heizungskellerraum ist ein sogen. Sandmannhahn als Füllarmatur für die Zentralheizung allerdings ohne Ausgussbecken oder Bodeneinlauf vorhanden.

Die hinter dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus gelagerten Feuerholzscheite sind nach Sachlage für den auf der angehobenen Gartenterrasse des Einfamilienhauses und den im Bereich der Terrasse des Gartenhauses jeweils vorhandenen mobilen Garten-Grillkamin aus Beton vorgehalten.

Sanitärausstattung:
Das Duschbadezimmer im Hochparterre weist einen modernen Ausbaustandard nach diesseitiger Einschätzung erst aus den letzten Jahren u.a. mit einer Flachduschtasse aus Acryl in einem eingefliesten Sockel nebst Einhebel-Mischarmatur, Duschstange und Schlauchbrause sowie zweiseitigen Echtglas-Spritzschutzelementen auf. Außerdem sind ein Melamin-Waschtisch mit großflächigen seitlichen Ablagen nebst Einhebel-Mischarmatur und unterseitigem wandverwahrtem nicht bis zum Boden reichenden Unterschrank mit hohem Schubfachauszug sowie ein wandhängendes Melamin- oder Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte mit Toilettensitz im Farbton des WC-Beckens vorhanden.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist eine emaillierte Stahl-Einbauliegewanne vermtl. noch aus den 1990er Jahren mit eingefliester Wannenschürze nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause sowie 2 separate Porzellan-Waschtische mit Waschtischsäule gleichfalls aus Porzellan jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf.

Alle Sanitärobjekte weisen den Sanitärfarbton „weiß“ auf. Der Spülkasten weist einen Aufkleber mit Katzenmotiv auf. Alle Armaturen sind verchromt.
Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Querschnitt der Wandumfassungen bzw. hinter Gipskartonabspannungen bzw. unmittelbar unterhalb der Kellerdecke verzogen und insoweit innerhalb des Raums nicht sichtbar.

Der Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss weist ein Kunststoff-Ausgussbecken nebst Zapfventil bzw. Kalt- und Warmwasser-Waschmaschinenanschluss und -direktablauf sowie ein Ventilationsrohr in der Außenwand für einen Wäschetrockner auf.

Küchenausstattungen:
Es ist eine weitgehend U-förmige Einbauküche mit Unter- und Oberschränken und den üblichen Elektrogeräten u.a. mit Elektroherd mit in die Resopal-beschichte Arbeitsfläche eingebautem Glaskeramikkochfeld nebst Bratröhre sowie eine emaillierte Stahlspüle nebst Einhebel-Mischarmatur vorhanden, die dem Vernehmen nach durch die gleichfalls in dem Einfamilienwohnhaus wohnansässige Gattin des Miteigentümers eingestellt wurde und insoweit als Scheinbestandteil nicht zum Bewertungsgegenstand gehört.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier im Querschnitt der Wandumfassungen bzw. unmittelbar unterhalb der Kellerdecke verzogen und insoweit innerhalb des Raums nicht sichtbar. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach diesseitigem Eindruck als Kupferrohr-Frischwasser- und Hart-PVC-Abwasserleitungen ausgeführt und im Kellergeschoss offen verzogen.

Gartenhaus:
Das zu Dauerwohnzwecken für die Tochter der in dem Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück wohnansässige Gattin des Miteigentümers ausgebaute Gartenhaus weist nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich von außen anlässlich des Ortstermins einen dem Einfamilienhaus entsprechenden Standard auf. Die Sanitär- und Küchenausstattungen dürfen nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls erst in den letzten Jahren im Standard der im Hochparterre des Einfamilienhauses belegenen technischen Räume erneuert bzw. neu eingebaut worden sein.

Die Heizwärmeversorgung erfolgt über die Gas-Zentralheizung des Einfamilienhauses. Die weiteren Ver- und Entsorgungsmedien sind gleichfalls durchweg mit dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus verbunden. Die Warmwasserversorgung erfolgt allerdings für das Gartenhaus vermtl. dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer. Die Schmutzwasserleitung dürfte ein ausreichendes Gefälle zu dem Einfamilienhaus und damit zur Straßenkanalisation in der Cevennenstraße aufweisen - ggf. besteht aber auch ein direkter Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der angrenzenden Louise-Henry-Straße.
Eine separate Klingel oder Gegensprechanlage ist nicht vorhanden. An der Hauseingangstür sind lediglich rechts und links Beleuchtungselemente verwahrt, die ggf. von innen zu schalten sind. Das Gartenhaus weist vermtl. die üblichen Schwachstromanschlussleitungen auf. Zusätzlich ist eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**
  Die Baumasse des Einfamilienhauses umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte sowie rudimentär vorhandener Bauvorlagen grob überschläglich ca. 814,05 m³ für das Einfamilienhaus incl. Terrassensockel zzgl. ca. 128,70 m³ für das Gartenhaus mit zusammen ca. 942,75 m³ ohne Berücksichtigung des Massiv- und des Holzschuppens nebst Carport (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**
  Die BGF des Einfamilienwohnhauses beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte sowie rudimentär vorhandener Bauvorlagen grob überschläglich ca. 330,63 m² incl. gedecktem Terrassen- und Haueingangsbereich ohne Spitzboden - die BGF zusammen mit dem Gartenhaus beträgt überschläglich rd. 380,13 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**
  Die zur Cevennenstraße orientierte Grundstückseinfriedung weist einen Stahlgitterzaun mit Doppelflügeltoranlage der Carport- und PKW-Stellplatzzufahrt auf dem Grundstück sowie eine separate Schlupfpforte zur Hauszuwegung in demselben Charakter der Zauneinfriedung auf. Im

Bereich der an den Stahlprofil-Pforten verwahrten Zaunelemente ist partiell ein Kiesbettstreifen aus weißen Waschkieseln und in einem weiteren Bereich einer zu dem Grundstück gehörenden sogen. Grundstücksmaske vor der Einfriedung eine Rasenfläche mit hoch aufgehender Thujahecke zum öffentlichen Straßenraum vorhanden.
Im Bereich der Doppeltoranlage der Carportzufahrt ist im Bereich der Einfriedung eine Bodeneinlaufrinne für das Regenwasser vorhanden. Der davor belegene Bereich der Grundstücksmaske ist bis zur öffentlichen Straße entsprechend der weiteren Carport- und Stellplatz-Zufahrt und des Carports selbst mit Betonsteinpflasterung befestigt. Auch ein weiterer Bereich der Grundstücksmaske ist zwischen der Grundstückseinfriedung und der straßenseitigen Thujahecke mit Betonsteinpflasterung als ungedeckter PKW-Stellplatz angelegt.
Auf dem Grundstück befinden sich insoweit 2 ungedeckte PKW-Stellplätze vor der Einfriedung zur Cevennenstraße und unmittelbar dahinter links neben der Zufahrt zum Carport bzw. vor dem daneben belegenem Holzschuppen sowie der gedeckte PKW-Stellplatz im Carport.

Die rückwärtige Grundstücksgrenze zur Louise-Henry-Straße weist einen feuerverzinkten Stahlrahmenzaun mit Gefach als gekröpftes Stahlgittergeflecht mit entsprechender Doppelflügel-Toranlage auf. Unmittelbar hinter der rückwärtigen Giebelwand als Grenzbebauung zur Straße ist zusätzlich ein Maschendrahtzaun verspannt und die weitere Grundstücksfront weist hier gleichfalls einen einfachen Maschendrahtzaun und zum rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück einen Stahlflechtzaun mit PVC-Sichtschutzhinterlegung auf.
Die rechte Grundstücksgrenze weist im rückwärtigen Teil der rechten Grundstücksgrenze einen entsprechenden Zaun und im vorderen Teil eine einfache Maschendrahtzaun-Einfriedung auf, wobei die rechte Grundstücksgrenze partiell mit einer extrem dichten und hoch aufgehenden Thujahecke eingegrünt ist.
Die linke Grundstücksgrenze weist gleichfalls einen Maschenzaun und insbesondere im Bereich des rückwärtigen Gartens eine davor vorhandene hoch aufgehende Thujahecke auf.

Ein in der rückwärtigen Gartenfläche vor der östlichen Grundstücksgrenze belegenes großflächiges ovales in das Gelände eingelassenes handelsübliches Gartenschwimmbecken ist gleichfalls mit hoch aufgehenden Thujahecken eingefasst, so dass ein Einblick von Nachbargrundstücken aus und auch von dem auf dem Grundstück selbst aufstehenden Einfamilienhaus aus nicht besteht.
Das Schwimmbecken ist als handelsübliches foliertes Stahlwandbecken bodengleich in das Gelände eingelassen und weist eine manuell zu bedienende Abdeckung als Rollplane sowie eine Filteranlage etc. auf. Ein schmaler Umgang als Schwimmbeckeneinfassung ist mit Bruchsteinplattierung versehen.
Die weitere Gartenfläche weist weitgehend Rasenbesatz auf. Vor der Grundstücksgrenze zur Louise-Henry-Straße befindet sich ein hochstämmiger Thujabaum. Weitere Nadelbäume befinden sich im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze im Vorgarten. Neben der Rasenfläche ist insbesondere auch im Vorgartenbereich Ziergartenvegetation u.a. in separat abgesetzten Beetflächen sowie auch in einzeln aufgestellten Pflanzkübeln vorhanden.
Außensprengventile mit Gartensprengwasserzählern sind nach Sachlage vorhanden. Eine ehemalige Fäkaliensammelgrube wird ggf. als Regenwasserspeicher für Gartensprengwasser genutzt.

Zuwegungen auf dem Grundstück weisen ansonsten im Wesentlichen Zementestrich bzw. glatt abgezogene Betonflächen bzw. in kleineren Teilbereichen Betonsteinpflasterung und partiell auch keramische Fliesenbekleidung u.a. im Bereich der Kelleraußentreppe auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**
  Auf dem Reihengrundstück befinden sich ein freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit insoweit lediglich 1 Wohnung und ein gleichfalls zu Wohnzwecken ausgebautes 1-geschossiges Gartenhaus mit Nutzung zu Dauerwohnzwecken durch die Tochter der auf dem Grundstück wohnansässigen Familie.

- **Nutzfläche:**
  Nach Angabe des auf dem Grundstück selbst wohnansässigen Miteigentümers des Grundstücks beträgt die Wohnfläche des Einfamilienhauses ca. 139,00 m² - Angaben zur Wohnfläche des Gartenhauses liegen dem Unterzeichneten nicht vor.
  Ebenso ergeben sich diesbzgl. Angaben nicht aus den lediglich rudimentär vorhandenen Unterlagen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes.

  Insoweit wird die anrechenbare Wohnfläche grob überschläglich aus den Angaben zu dem Typenprojekt EW65 B nach diesbzgl. Recherche im Internet sowie anhand örtlich aufgenommener Lichtbildaufnahmen, vorliegender Satellitenaufnahmen (Google Earth) und der amtlichen Flurkarte abgeleitet.

  Nach Ausweisung der Angaben zu dem Typenprojekt EW65 B im Internet umfasst der ursprüngliche Gebäudestamm des Typenprojektes im Erdgeschoss bzw. Hochparterre einen Windfang mit ca. 2,19 m², eine Diele mit ca. 9,52 m², eine Gäste-Toilette mit ca. 1,81 m², die Küche mit ca. 10,97 m², ein Arbeitszimmer mit ca. 11,94 m² und das Wohnzimmer mit ca. 27,14 m². Das Dachgeschoss umfasst einen Flur mit ca. 4,33 m², ein Badezimmer mit ca. 7,21 m², zwei Kinderzimmer mit ca. 9,04 m² und ca. 13,72 m² und ein Elternschlafzimmer mit ca. 16,68 m².
  Das Erdgeschoss weist hiernach im ursprünglichen Gebäudestamm als Typenprojekt ca. 63,57 m² und das Dachgeschoss ca. 50,98 m² respektive zusammen ca. 114,50 m²auf, die gleichfalls gemäß Internetauftritt einzelner Fachleute mit ca. 115,00 m² als Wohnfläche ausgewiesen sind. Bei diesen Flächen handelt es sich allerdings tatsächlich um die Grundflächen der Räume auf Basis der Rohbaumaße und nicht um Wohnflächen zumal ein Abzug für die unter den Dachschrägen belegenen Flächen nicht vorgenommen wurde.

  Die tatsächlich anrechenbare Wohnfläche des ursprünglichen Gebäudestamms als Typenprojekt EW65 B ergibt sich bei Ansatz der Rohbaumaße für das Erdgeschoss als Hochparterre aus den Rohbaumaßen, so dass hierfür insoweit ein Putzabzug vorzunehmen wäre. Allerdings kompensiert sich dieser teilweise mit der hier lediglich in 24 cm Stärke realisierten geringeren Außenwandstärke gegenüber der des mit 30 cm Außenwandstärke geplanten Typenprojektes, so dass ein überschläglicher Abzug von nur noch rd. 1,5 % zu berücksichtigen ist.
  Die anrechenbare Wohnfläche für das Erdgeschoss als Hochparterre im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms als Typenprojekt EW65 B ergibt sich insoweit mit ca. 63,57 m² ./. 1,5 % = ca. 62,62 m² und die die darüber belegene Dachfläche grob überschläglich mit ca. ⅔ der Erdgeschossfläche respektive ca. 41,75 m². Die anrechenbare Gesamtwohnfläche des hier betroffenen Einfamilienhauses beträgt im Bereich des Gebäudestamms als Typenprojekt EW65 B ca. 104,37 m².
  Aufgrund der Erweiterung des Einfamilienhauses vor der westlichen Giebelseite ergibt sich im Erdgeschoss bzw. Hochparterre ein Flächenzuwachs im Hauseingangsbereich als Windfang mit hierin belegener Differenztreppe und anrechenbaren Podestflächen am Treppenantritt hinter der Hauseingangstür und am Treppenaustritt vor der ursprünglichen Hauseingangstür von zusammen ca. 3,50 m (ohne Anrechnung der Treppe mit > 3 Steigungen) sowie Erweiterung des Toilettenraums als Duschbadezimmer mit einer weiteren Fläche von ca. 3,00 m eine im Erdgeschoss belegene Wohnfläche von 69,12 m².

Im Dachgeschoss ergibt sich bei hier vorliegender Erweiterung oberhalb des Hauseingangswindfangs und der Toilettenraumerweiterung als Duschbadezimmer mit darüber belegener Loggia ein Flächenzuwachs mit einer nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin anrechenbaren Wohnfläche von ¼ der Grundfläche des Freisitzes von ca. 6,92 m² x ¼ = 1,73 m².

Eine weitere Freisitzfläche mit als Wohnfläche zu ¼ Anteil anrechenbarer Grundfläche ergibt sich für die auf das Hochparterre angehobene Gartenterrasse von grob überschläglich ca. 9,00 m x ca. 3,00 m x ¼ = ca. 6,75 m².

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche für das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus ergibt sich insoweit mit ca. 69,12 m² (EG) + ca. 6,75 m² (Terrasse) + ca. 41,75 m² (DG) + ca. 1,73 m² (Loggia) = ca. 119,35 m².

Die Kellerfläche des Einfamilienhauses umfasst nach Typenprojekt ca. 60,67 m² (Rohbaufläche) abzgl. Putzabzug mit 3 % = ca. 58,85 m².

Die Wohnfläche des Gartenhauses ergibt sich aus der grob überschläglich ermittelten Grundfläche von ca. 9,00 m x ca. 5,50 m = ca. 49,50 m² wie folgt: Bei Ansatz eines seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ermittelten durchschnittlichen Umrechnungsfaktors für die Wohn- und Nutzfläche/wertrelevanter Geschossfläche von 81/100 ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche mit ca. 49,50 m² x 81 % = ca. 40,00 m².

- **Miet-Erträge:**
  Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück wird vollständig durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 und seine Familie eigengenutzt. Mieterträge werden insoweit nicht erwirtschaftet.

  Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**
  Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1990 bis 2000 (hier, Baujahr bzw. Fertigstellung: 1991/92) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,25 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m² Wfl. bis 15,75 €/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.

  Im Bezirksreport Pankow (Altbezirk mit den Ortsteilen Blankenfelde, Buch, Buchholz, Niederschönhausen, Pankow, Rosenthal und Wilhelmsruh) 2025/2026 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Miethöhen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr ausgewiesen.

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

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Grundstücks ist 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 zur Vermietung oder zur Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

Bei Beibehaltung des Gebäudebestandes ist der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt mit freistehendem und unterkellertem 1½-geschossigem Einfamilienhaus als sogen. Typenprojekt EW65 B mit „Anpassung“ und Fertigstellung lt. Angabe vermtl. im Jahre 1991/1992 bei einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 119,35 m² mit insgesamt 4½ Zimmern, Küche, Windfang, Diele, Flur, 2 Badezimmern, Loggia und Terrassenpodest sowie insgesamt vorliegendem teilweise noch vergleichsweise einfachem Ausbaustandard u.a. mit Holzverbundfenstern und nachteiliger Energieeffizienz bei hier vorliegenden Außenwandumfassungen als einschalige Mauerwerkswände mit lediglich 24 cm Stärke ohne sogen. Wärmedämmverbundsystem trotz des bereits vorhandenen Gasheizkessels als Brennwertkessel nebst zentraler Warmwasserversorgung bei weiterhin bestehender Nutzung eines fossilen Energieträgers anstelle erneuerbarer Energie ggf. über Aero- oder Geothermie oder eine Photovoltaikanlage auch zur Eigennutzung und der großzügigen Grundstücksfreifläche bei vorliegender Größe von 986 m² (Flurstück 63) auch in Ansehung der nachteiligen und planungsrechtlich unzureichenden Erschließung über nur sehr schmale Straßen innerhalb einer nur einfachen Siedlungsbebauung innerhalb einer ehemaligen Kleingartenanlage („Anlage Buchholz“) mit hierdurch gemindertem Referenzwert sowie der nur ausreichenden Nahversorgungslage bei noch zufriedenstellender technischen und sozialen Infrastruktur mit Ausweisung des Quartiers nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage nach diesseitiger Auffassung und Erledigung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen mit rd. 12,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.
Für die Kellerflächen oder den Spitzboden ist ein Mietansatz nicht zu berücksichtigen - die Verfügbarkeit ist in dem Mietansatz bereits enthalten.

Für das separate Gartenhaus mit einer anrechenbaren Wohnfläche von rd. 40,00 m² ist trotz gleichfalls vorliegender energetischer Nachteile der Umfassungsflächen sowohl hinsichtlich der Wände mit lediglich vorhandenen Holzverbundfenstern aus älterem Bestand als auch der Raumdecke zum Kaltdachboden und der Gebäudesohle bei hier fehlender Unterkellerung die Höhe der Nettokaltmiete mit rd. 14,00 €/m² Wfl. in Ansatz zu bringen.

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 regelmäßigen Verknappung bzw. tatsächlich fehlenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum auch im weiteren Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks trotz der vorliegenden offenen Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Ga-

rage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 60,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 40,00 €/Monat angemessen.
Für den hier auf dem Grundstück belegenen Carport-Stellplatz ist eine Miethöhe von 60,00 €/Monat und die beiden ungedeckten PKW-Stellplätze in Höhe von jeweils rd. 40,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**
  anrechenbare Wohnfläche des Einfamilienhauses
  119,35 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl.= 1.432,20 €/Monat

  anrechenbare Wohnfläche des Gartenhauses
  40,00 m² Wfl. x 14,00 €/m²/Wfl.= 560,00 €/Monat

  Carport-Stellplatz
  1 PKW-Stpl. x 60,00 €/Stpl. = 60,00 €/Monat

  ungedeckte Stellplätze
  2 PKW-Stpl. x 40,00 €/Stpl. = 80,00 €/Monat
  Gesamtertrag 2.132,20 €/Monat [≙ 13,38 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**
  Seitens der Grundstückseigentümer bzw. Verfahrensbeteiligten in der hier anhängen Zwangsversteigerungssache 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 01.01.2026 gemäß Modellansatz wie folgt:

  Verwaltungskosten
  1 x E/ZFH x 367,00 €/a = 367,00 €/a

  Instandhaltungskosten Wohngebäude
  14,40 €/m² x 159,35 m² Wfl. = 2.294,64 €/a

  PKW-Stellplatz (Carport)
  108,00 €/Stpl. x 1 Stpl. = 108,00 €/a

  ungedeckte PKW-Stpl.
  108,00 €/Stpl. x 2 Stpl. x ½ = 108,00 €/a

Mietausfallwagnis		
25.586,40 € x 2 %	=	511,73 €/a
		3.389,37 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilienhaus und das Gartenhaus mit anrechenbarer Wohnfläche sowie PKW-Carport mit 1 Stellplatz und 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,2 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 13,38 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 159,35 m² Wfl. entsprechend rd. 1,77 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**
  Hinsichtlich des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehender Einfamilienhaus- und Gartenhausbebauung konnten seitens des Unterzeichneten Mängel und Schäden u.a. wie folgt festgestellt werden.

  - Die mineralische Kieselkratzputzfassade des Gartenhauses ist naturtonbelassen und erfordert einen Anstrich.
  - Die mineralische Kieselkratzputzfassade des Einfamilienwohnhauses weist im Bereich des westlichen Anbaus an den ursprünglichen Gebäudestamm als Typenprojekt EW65 B Rissbildungen ggf. partiell als Durchrisse nach Sachlage nach ungleichmäßiger Setzung des unterkellerten Gebäudestamms und des nicht unterkellerten Anbaubereichs auf.
  - Eine Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden ist bisher nicht vorhanden.
  - Im Bereich der Kelleraußentreppe zeigen sich abgelöste Kopfplatten der Mauerwerksstützwände - zusätzlich drückt Feuchtigkeit durch das Mauerwerk mit der Folge von Anstrichablösungen und Putzlysierung auch im Bereich des angrenzenden Hauswirtschaftsraums.
  - Die Kelleraußentür weist in der Proflholzaufdoppelung Substanzschädigung durch Insektenbefall (Holzwurm o.ä.) auf.
  - Auch in der gartenseitigen Außenwand zeigen sich im Bereich der Rohrdurchgänge der Ver- und Entsorgungsleitungen zu dem Gartenhaus latente Durchfeuchtungen - entsprechende Durchfeuchtungen der Kelleraußenwände zeigen sich auch an der zum rechten Bauwich des Einfamilienhauses orientierten Gebäudefront.
  - Im Bereich der Heizzentrale zeigt die keramische Bodenfliesung partiell Ablösungsneigung - der Boden im Bereich des Heizkessels ist hier morbide.
  - Der Reibeputz innerhalb des Hauseingangswindfangs im Anbaubereich des Einfamilienhauses weist im Deckenixel gleichfalls Rissbildungen auf. Ixelrisse und Durchfeuchtungsneigung aus dem Dachtraufenbereich zeigen sich u.a. in der Küche.
  - Die Bodenfliesen weisen zwischen dem Flur und anbindenden Räumen überwiegend keine Belagswechselschienen auf.
  - Die Holzbauteile an dem Einfamilienhaus und auch an dem Gartenhaus incl. der Außenansichten der Fenster sowie der Holzstaketen der Brüstungen von Loggia und Gartenterrasse weisen einen mangelhaften Anstrich auf.
  - Beide Gebäude weisen bisher noch Holzverbundfenster und keine zeitgerechten Isolierglasfenster auf.
  - Der Rohdachboden im Einfamilienhaus weist lediglich provisorisch und lose aufgelegte alte Türblätter auf die Zangenlage der Decke zum Dachgeschoss als Laufsteg u.a. zum Schornsteinfegerausstieg auf.
  - Eine zeitgerechte Dämmung der Dachschalen und der Decke zum Kaltdachboden ist nach Sachlage bisher nicht vorhanden.
  - Die Treppenläufe innerhalb des Einfamilienhauses sind ausgesprochen steil.

- Bzgl. der Raumdekorationen sind bei einem Nutzerwechsel in beiden Gebäuden turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen geboten.
- Bodenbeläge sind nach Sachlage mindesten im Bereich der mit textiler Auslegeware versehenen Räume zu erneuern.
- Ebenso sind nach Sachlage die einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegende Fliesenbekleidungen geschmacksneutral zu ersetzen.
- Die Küchenausstattung ist nach Sachlage aufgrund der Ausweisung als Scheinbestandteil der vorhandenen Küchenausstattung gleichfalls zu ersetzen.

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

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

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

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

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

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach

Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Im Immobilienpreisservice 2025/2026 IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Markterhebungen bzgl. der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr vorgenommen bzw. veröffentlicht.

Diesseitig wird insofern für das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus und zu Wohnzwecken ausgebautem Gartenhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein etwa im Niveau der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für das betroffene Objekt ohne Berücksichtigung einer energetischen Verbesserung der Gebäudehülle in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 40.000,00 € respektive rd. 250,00 €/m² Wfl. bei einer anrechenbaren Gesamt-Wohnfläche von ca. 159,35 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Mod.-/Inst.-Aufwand 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 Mod.-/Inst.-Aufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein aktueller Energiepass für die beiden auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude respektive das hier betroffene Einfamilienhaus und das Gartenhaus konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer nicht zur Verfügung gestellt werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieauswies ist vermtl. nicht vorhanden.
Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1991/92 ist innerhalb der vergangenen rd. 35 Jahre allenfalls erst vor ca. 3 Jahren

bzgl. des Austauschs der Heizungsanlage gegen einen Gasheizkessel nebst zentraler Warmwasserversorgung voerbessert worden.
Sonstige energetisch relevante Verbesserungen insbesondere bzgl. der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holzverbundfenster, der weiteren Dämmung der Dachschalen und des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden sind nicht realisiert worden. Tatsächlich erfolgte lediglich die Umstellung einer vormals vorhandenen Öl-Zentralheizung auf Gasverfeuerung über einen Brennwertkessel nebst Warmwasserspeicher und -versorgung mit insoweit allerdings weiterhin fossilem Energieträger und ggf. noch weiterer energetischer Verbesserung u.a. durch Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe zur Beheizung des Objektes unter Einbeziehung einer Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung. Ggf. ist der Einbau einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Gebäudehülle und der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) 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 und des Gartenhauses von rd. 34/35 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Einfamilien- und Gartenhauses 1991/92) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 34 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

  Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1991/92 der beiden auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Wohngebäude und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1986.
  Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1991/92 des Wohngebäudes bzw. Gartenhauses und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 46 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
  Eine Vermietung liegt nicht vor. Das Grundstück wird vollständig durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 des Grundbuchs und seine Familie eigengenutzt. Mietverträge sind auch mit der das Gartenhaus bewohnenden Tochter nicht vereinbart.
  Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

- **Verwaltung:**
  Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den auf dem Grundstück selbst wohnansässigen Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 des Grundbuchs.

  Eine professionelle Fremdverwaltung ist nach Sachlage durch die Grundstückseigentümer als Erbengemeinschaft nicht bestellt worden.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**
  Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein weitgehend unterkellertes freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus als massiv errichteter Mauerwerksbau mit über Terrain aufgehendem Kellergeschoss und darüber belegenem Erdgeschoss als Hochparterre nebst nahezu vor der gesamten Vorderfront zur Cevennenstraße bis auf das Hochparterre-Niveau angehobenem und teilgedecktem Terrassensockel sowie unter ca. 45° symmetrisch aufgehendem Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken und darüber belegenem Spitzboden ohne Ausbau als Kaltdachboden aus dem Jahre 1991/1992 mit Gebäudestamm als DDR-typisches Typenprojekt EW65 B mit sogen. „Anpassung“.
  Im rückwärtigen Grundstücksteil bzw. unmittelbar an der das Grundstück gleichfalls anbindenden Louise-Henry-Straße befindet sich ein 1-geschossiges nach Sachlage nicht unterkellertes massiv als Mauerwerksbau errichtetes Gartenhaus mit flach unter ca. 15° symmetrisch geneigtem Satteldach als Kriechboden bzw. ggf. bis unter die Dachschrägen reichenden Decken- bzw. Raumhöhen vermtl. aus derselben Herstellungszeit.

  Zusätzlich befinden sich in der nord-östlichen Grundstücksspitze des Anwesens ein Massivschuppen mit einer Grundfläche von ca. 2,50 m x ca. 3,50 m = ca. 8,75 m² bzw. rd. 9,00 m² (s.o.) sowie im Bereich des zur Cevennenstraße orientierten Grundstücksteils ein Carport als Holzkonstruktion nebst Holzschuppen-Anbau mit einer Gesamtgrundfläche von 5,00 m x ca. 7,00 m = ca. 35,00 m².
  Der bauliche Ausnutzungsrad des Grundstücks mit aufstehender Bebauung weist lediglich eine GFZ von 0,245 bei einer Grundstücksgröße von 986 m² auf, wobei eine Realteilung im gegenwärtigen Bestand nicht realisierbar erscheint.
  Allerdings ist die auf dem Grundstück verfügbare Wohnfläche von ca. 119,35 m² in dem Einfamilienhaus mit 4½ Zimmern, Küche, Windfang, Diele, Flur, 2 Badezimmern, Loggia und Terrasse sowie 4 Kellerräumen zweckmäßig. Zusätzlich stellt sich das wohnraumgleich ausgebaute Gartenhaus bei 1 Zimmer, Küche, Diele und Badezimmer mit insgesamt ca. 40,00 m² als zweckmäßige Ergänzung dar.

  Insgesamt liegt teilweise noch ein vergleichsweise einfacher Ausbaustandard u.a. mit Holzverbundfenstern und nachteiliger Energieeffizienz bei hier vorliegenden Außenwandumfassungen als einschalige Mauerwerkswände mit lediglich 24 cm Stärke ohne sogen. Wärmedämmverbundsystem vor.
  Der energetische Zustand des baulichen Bestandes der Gebäude ist innerhalb der vergangenen rd. 35 Jahre allenfalls erst vor ca. 3 Jahren bzgl. des Austauschs der Heizungsanlage gegen einen Gasheizkessel nebst zentraler Warmwasserversorgung verbessert worden. Sonstige energetisch relevante Verbesserungen insbesondere bzgl. der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holzverbundfenster, der weiteren Dämmung der Dachschalen und des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden sind nicht realisiert worden.

  Nachteilig ist die Lage an nur sehr schmalen Straßen mit hierdurch planungsrechtlich unzureichender Erschließung des Grundstücks innerhalb einer ehemaligen Kleingartenanlage („Anlage Buchholz“) mit allenfalls ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur bei Ausweisung allerdings im Mietspiegel 2024 als mittlere Wohnlage.

- **Unterhaltung:**
  Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus sowie das Gartenhaus weisen nach örtlichem Eindruck einen ordentlichen und zufriedenstellenden Unterhaltungs- und Erhaltungszustand auf. Kleinere Mängel liegen hinsichtlich partieller Durchfeuchtungen im Kellergeschoss und im Bereich der Traufe oberhalb der straßenseitigen Front der Küche des Einfamilienhauses

vor. Ebenso liegen nach diesseitigem Eindruck leichte Setzungsschäden im Bereich des Anbaus an den Gebäudestamm als Typenprojekt vor.
Die Freiflächen des Grundstücks wirken u.a. bzgl. der gärtnerischen Pflege gleichfalls zufriedenstellend.

Bei einem Nutzerwechsel sind turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und in Ansehung der partiell einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegenden Fliesenbekleidungen in der Küche und dem Badezimmer im Dachgeschoss und der partiell vorhandenen Laminat- und textilen Bodenbeläge diesbzgl. Instandsetzungsarbeiten erforderlich.
Inwieweit ggf. verdeckte Mängel etc. insbesondere in dem anlässlich des Ortstermins nicht zugänglichen Gartenhaus vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.
Diesseitig wird ein wird im Rahmen eines Nutzerwechsels von einem Mod.-/Inst.-Volumen von rd. 40.000,00 € ausgegangen.

- **Verwertbarkeit:**
  Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für den oder die Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Mod.-/Inst.-Aufwand als Wertminderungsposition zu berücksichtigen ist.

  Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Grundstücks mit aufstehender Bebauung herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2024 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 04. März 2026 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:
- rudimentärer Keller- und Erdgeschossplan des Typenprojektes EW65 B noch ohne sogen. „Anpassung“ und ohne Maßstab zur Baugenehmigung Nr. 08/89/B-63 vom 29.06.1989
- generelle Geschosspläne und Gebäudeschnitt des Eigenheim-Typenprojektes EW65 B ohne sogen. „Anpassung“ und ohne Maßstab als Entwurf aus dem Jahre 1965 (Internet-Recherche) - ohne Anbauten
- 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 Erschließungsbeiträ-

ge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.
Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 05.11.2025 zur Verfügung gestellt.

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.
Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehl 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 Cevennenstraße 50 (Flurstück 63) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2026 von 480,00 €/m² und zum 01.01.2025 von 500,00 €/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 vom 01.01.2025 ist insoweit um rd. 4,0 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gut-

achterausschusses mit rd. 480,00 €/m² zum Bewertungsstichtag für die hier betroffene Richtwertzone 1674 als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Allerdings befindet sich das hier betroffene Grundstück innerhalb des Bereichs einer früheren Kleingartenanlage („Anlage Buchholz“) mit im hier betroffenen Grundstücksbereich planungsrechtlich unzureichender Erschließung trotz Anbindung an öffentlich gewidmete Straßen, sodass nach einem Gebäudebrand o.ä. aufgrund fehlender Erreichbarkeit durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr eine Neubebauung des Grundstücks versagt werden dürfte. Insoweit kann im vorliegenden Bewertungsfall der volle Bodenrichtwert der Richtwertzone mit hiervon auch erfassten unbelasteten Grundstücken nicht zugrunde gelegt werden.
Der für das hier betroffene Grundstück in Ansatz zu bringenden Bodenwert ist insoweit nach sachverständiger Einschätzung um rd. 20 % zu mindern und mit rd. 384,00 €/m² in Ansatz zu bringen.

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 der dem Richtwertgrundstück entsprechenden GFZ von 0,4 bzw. gemäß geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von lagetypisch rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.
Unter Berücksichtigung der insoweit bei Neubebauung realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,4 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 63) mit einer Fläche 986 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

986,00 m² x 384,00 €/m²	=	378.624,00 €
	rd.	379.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge nach BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz sind nachfolgend ggf. noch für den vor dem hier betroffenen Grundstück belegenen Sackgassenabschnitt der Louise-Henry-Straße auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks zu erwarten, deren Höhe und Zeitpunkt gegenwärtig aber nicht bekannt sind.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück (Einfamilienhaus und Gartenhaus) der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 530,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück (Flurstück 63) mit aufstehenden Wohngebäuden ohne Abschläge mit:

986,00 m² x 530,00 €/m²	=	522.580,00 €
	rd.	523.000,00 €

3. Sachwert

Für das hier betroffene Ein-/Zweifamilienhausgrundstück (Einfamilienhaus nebst Gartenhaus) ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21)

vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des hier betroffenen Grundstücks 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 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2025 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 31.12.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Cevennenstr. 50 (Flurstück 63) mit aufstehendem Einfamilienhaus und Gartenhaus 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:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage 4 ImmoWertV 21)
- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21)
- 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
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind
- 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
- typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
- Baupreisindex für Wohngebäude (2021 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2025 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2024 = 130,8 (2021 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,4124 auf das Jahr 2010 = 184,7 anzusetzen]**
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 21)
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren

- wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND)
  wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2025 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 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 Anlagen) 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 4 der ImmowertV 21 anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 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:

	Gebäudestandard (Anl. 4 ImmoWertV)					**Wägungsanteil**
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	
Ausstattungsmerkmal						
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 %

	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
Kostenkennwerte (in €/m² BGF)					
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010) (freistehendes voll unterkellertes 1-geschossige Einfamilienhaus mit Erd- und überwiegend Keller- und Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.200 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m² BGF =	231,15 €/m² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m² BGF =	150,75 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =	110,55 €/m² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =	110,55 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =	110,55 €/m² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.005 €/m² BGF =	50,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =	90,45 €/m² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =	90,45 €/m² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m² BGF =	60,30 €/m² BGF
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		1.005,00 €/m² BGF

Wegen des im Dachgeschoss des Einfamilienhauses ca. 1,00 m hoch aufgehenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehender nicht nennenswert geschmälerter Nutzfläche ist bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.01) ohne Berücksichtigung des vorhandenen Spitzbodens mit einer lichten Höhe unter dem First m des unter ca. 45° symmetrisch geneigten Satteldaches von ca. 1,80 m (l.H. > 1,50 m) ohne zweckmäßige Ausbaumöglichkeit und Zugang lediglich über eine Bodenluke (gemäß GAA-Modell) gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV21 ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Der diesseitige Ansatz beträgt insoweit für das weitgehend unterkellerte 1½-geschossige Einfamilien- und Gartenhaus 1.005,00 €/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 Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.01) gemäß GAA-Modell (s.o.)
mit:

380,13 m² BGF x 1.005,00 €/m² BGF = 382.030,65 €

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2024 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2021 = 100 % bei 130,8 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 184,74 % bzw. im Februar 2026 auf der Basis 2021 = 100 % bei 137,0 %, was einer Steigerung von rd. 4,7 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für das IV. Quartal 2024 mit 130,8 % (Basis 2021 = 100 %) zugrunde zu legen.
[Umbasierung: Index IV. Quartal 2024 (Basis 2021 = 100 %) mit 130,8 % x Faktor 1,4124 = 184,74 %]
Eine Umstellung auf die Basis 2021 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber dem IV. Quartal 2024 ist gemäß GAA-Model insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ)
aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

382.030,65 € x 184,74 % : 100,0 % = 705.763,42 €

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 (ImmoWertV) 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 33 bis 37 Jahre - hier 34 Jahre bei Baujahr 1991/92) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 34 Jahren bzw. dem Baujahr 19791/92 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

Gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden nur „ursprüngliche“ Baujahre angesetzt - es erfolgt keine Korrektur des Baujahres u.a. aufgrund von Modernisierungen etc.
Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 34 Jahren bzw. dem Baujahr 1991/92 (Baujahre ab1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

Der Alterswertminderungsfaktor des Objektes gemäß § 38 ImmoWertV 21 ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer multipliziert mit dem Regionalfaktor (in Berlin = 1,0) mit 0,5 bzw. alternativ die Alterswertminderung mit (GND-RND)/ GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 40 Jahre)/80 x 100 = 50,0 % (linear).
Der Zeitwert des bebauten Grundstücks ohne Markanpassung und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich hieraus mit:

705.763,42 € - 50,0 %	=	352.881,71 €
zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 63) mit Richtwertansatz zum 01.01.2024		
986,00 m² x 530,00 €/m²	=	522.580,00 €
		875.461,71 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07. 2025, Seite 1852 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser), Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Treptow, Lichtenberg, Charlottenburg, Spandau, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz und Pankow (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grundstückssachwert von 700.000,00 € mit 0,90 und bei einem Grundstückssachwert von 900.000,00 € mit 0,84 (Tabelle 4).
Der Sachwertfaktor zum 31.12.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert für das Grundstück in Höhe von 875.461,71 € interpoliert mit

0,847

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
zzgl. Zuschlag für Baujahresgruppen 1991 bis 2009:	+ 0,106
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes EFH/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem* Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000

kein Zu- oder Abschlag für Bauerrichtungsvertrag (ohne):	0,000
	0,953

)* nach Mod.-/Inst.-Maßnahmen

Der vorläufige Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit aufstehendem Einfamilienhaus ergibt sich nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses wie folgt:

875.461,71 € x 0,953	=	834.315,00 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des aufgesockelten Terrassenvorbaus mit einem Zeitwert in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Massivschuppens mit einem Zeitwert in Höhe von rd. 3.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Holzschuppens nebst Carport-Anbau mit einem Zeitwert in Höhe von rd. 3.000,00 €, ohne Berücksichtigung des in das Gelände eingesenkten Gartenschwimmbeckens nebst Zubehör mit einem Zeitwert in Höhe von rd. 2.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis Februar 2026 um 4,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 17.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Wertminderung aufgrund des gefallenen Bodenwertes gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01. 2024 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -144.000,00 € sowie ohne Berücksichtigung der Mod.-/Inst.-Kosten für das Grundstück mit aufstehenden Gebäuden etc. in Höhe von rd. -40.000,00 €: rd. 834.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung aufgrund des Zeitwertes des aufgesockelten Terrassenvorbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, aufgrund des Zeitwertes des Massivschuppen in Höhe von rd. 3.000,00 €, aufgrund des Zeitwertes des Holzschuppens nebst Carport-Anbau in Höhe von rd. 3.000,00 €, aufgrund des Zeitwertes des in das Gelände eingesenkten Gartenschwimmbeckens nebst Zubehör Höhe von rd. 2.000,00 €, aufgrund der Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis Februar 2026 um 4,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 17.000,00 €, aufgrund der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -144.000,00 € (378.624,00 € ./. 522.580,00 € = -143.956,00 € bzw. rd. -144.000,00 € und unter Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands für das Grundstück nebst aufstehenden Wohngebäuden in Höhe von rd. -40.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Gartenhaus bebaute Grundstück mit 834.000,00 € + 5.000,00 € + 3.000,00 € + 3.000,00 € + 2.000,00 € + 17.000,00 € ./. 144.000,00 € ./. 40.000,00 € = 680.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Cevennenstraße 50 (Flurstück 63) 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 des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche des Einfamilienhauses 119,35 m² x 12,00 €/m²/Monat x 12 Monate	=	17.186,40 €
anrechenbare Wohnfläche des Gartenhauses 40,00 m² x 14,00 €/m²/Monat x 12 Monate	=	6.720,00 €
Carport-Stellplatz 1 PKW-Stpl. x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	720,00 €
ungedeckte Stellplätze 2 PKW-Stpl. x 40,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	960,00 €
		25.586,40 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).
Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 13,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,77 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		25.586,40 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	3.377,40 €
Reinertrag:		22.209,00 €

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

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2025 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 %.

Für den aktuellen Immobilienpreisservice 2025/2026 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. wurden nach Sachlage Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser nicht mehr ermittelt und insoweit nicht mehr ausgewiesen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin werden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke bereits langjährig nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 986 m² mit aufstehendem weitgehend unterkellertem 1½-geschossigem Einfamilienhaus als DDR-typisches Typenprojekt EW65 B mit „Anpassung“ und zu Wohnzwecken ausgebautem Gartenhaus jeweils als konventioneller Mauerwerksbau mit Massivdecken und zimmermannsmäßig abgebundenem Satteldach aus dem Jahre 1991/92 sowie insgesamt noch zeitgerechtem normalem Ausbauniveau u.a. hinsichtlich der Küchen- und Sanitärausstattungen mit z.T. allerdings einer einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegenden Gestaltung der Boden- und Wand- bzw. Raumumfassungen sowie noch vergleichsweise einfachen Türen und aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holzverbundfenstern bei gleichfalls unzureichender Wärmedämmung der Gebäudehülle mit nur einschaligen Außenwandumfassungen ohne Wärmedämmverbundsystem etc. bzw. erheblicher energetischer Nachteile trotz einer vor 3 Jahren bereits neu eingebauten Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik anstelle eines Öl-Heizkessels mit zentraler Warmwasserversorgung und einer im Bestand anrechenbaren Gesamtwohnfläche als Einfamilienhaus nebst wohnraumgleich ausgebautem Gartenhaus von ca. 159,35 m² und Verfügbarkeit von 4½ Zimmern, Küche, Windfang, Diele, Flur, 2 Badezimmern, Loggia, Terrasse, Spitzboden als Kaltdachboden und 4 Kellerräumen im Einfamilienhaus sowie 1 Zimmer, Flur, Küche und Badezimmer im Gartenhaus in ruhiger Wohnlage an 2 öffentlich gewidmeten Straßen mit allerdings planungsrechtlich unzureichender Erschließung und auch in Ansehung des teilweise nur einfachen baulichen Umfelds innerhalb einer ehemaligen Kleingartenanlage bei lediglich ausreichender Versorgungslage bzw. technischer und sozialer Infrastruktur in einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen auch unter Berücksichtigung teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % zugrunde zu legen.

Reinertrag:		22.209,00 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
378.624,00 € x 2,5 %	./.	9.465,60 €
		12.743,40 €

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 34 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1991/92) und Bauzustandsnote „normal“ nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:
Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 25,1.

12.743,40 € x 25,1	=	319.859,34 €
	rd.	320.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks Cevennenstraße 50 (Flurstück 63) mit aufstehendem Einfamilienhaus und Gartenhaus lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:			320.000.00 €
Bodenwert:			379.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:			699.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit überschläglich und pauschal:	rd.	./.	40.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:			659.000,00 €
	rd.		660.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Grundstücks Cevennenstraße 50 (Flurstück 63) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Sachwert (ohne Berücksichtigung eines evtl. Instandsetzungsaufwands o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.
Zu- oder Abschläge zur weiteren Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen - der resultierende Sachwert in Höhe von 834.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -114.000,00 € respektive zusammen rd. 720.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand) liegt insoweit mit ca. 3,0 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 699.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 834.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.235,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 159,35 m² anrechenbarer

Wohnfläche bzw. rd. 3.325,00 €/m² bei Ansatz von ca. 250,76 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 32,6-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 25.586,40 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1991 bis 2020 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 854 m² bzw. i.M. 577 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 111 m² bis 221 m² bzw. i.M. 160 m² in einer Spanne von 2.788,00 €/m² wGF bis 4.959,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.840,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 190 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr weiter leicht fallender Tendenz und gegenwärtig langsamer Stabilisierung des Marktes.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Pankow liegt hiernach im Jahre 2024 in einer Spanne von 3.902,00 €/m² Wfl. bis 6.098,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.871,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des GAA Berlin, womit sich eine insgesamt noch leicht fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2023/2024 von +11,3 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -0,1 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -2,1 % zeigt.

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Altbezirk Pankow nicht mehr veröffentlicht. Hier ist lediglich der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2025 in einfachen/mittleren Wohnlagen in Höhe von 4.470,00 €/m² Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 5.940,00 €/m² Wfl. bei insgesamt 9 Transaktionen ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither bis in das Frühjahr 2024 deutlich nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste frei verfügbare Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen gegenüber dem Anfang der 2020er Jahre liegenden Niveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/ Anlagen (assets) aufgrund der vorliegenden Grundstücksgröße mit resultierendem Bodenwert angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 19,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 13,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2020 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche von ca. 250,76 m² wGF gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 159,35 m² Wfl. ca. 7,5 % über dem Mittelwert bzw. ca. 14,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der ermittelte Wert liegt gleichfalls ca. 17,1 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis in einfachen/mittleren Wohnlagen und ca. 11,9 % % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in guten/sehr guten Wohnlagen im Altbezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow (s.o.) 2025/2026.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des aufgesockelten Terrassenvorbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, aufgrund des Zeitwertes des Massivschuppen in Höhe von rd. 3.000,00 €, aufgrund des Zeitwertes des Holzschuppens nebst Carport-Anbau in Höhe von rd. 3.000,00 €, aufgrund des Zeitwertes des in das Gelände eingesenkten Gartenschwimmbeckens nebst Zubehör Höhe von rd. 2.000,00 €, Erhöhung aufgrund der seit November 2024 bis Februar 2026 um 4,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 17.000,00 € sowie Wertminderung aufgrund der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -144.000,00 € und Wertminderung aufgrund des Mod.-/Inst.-Aufwands für das Grundstück nebst aufstehenden Wohngebäuden in Höhe von rd. -40.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
834.000,00 € + 5.000,00 € + 3.000,00 € + 3.000,00 € + 2.000,00 € + 17.000,00 € ./. 144.000,00 € ./. 40.000,00 € = 680.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Cevennenstraße 50 (Flurstück 63), Pankow Blatt 2162 N, in 13127 Berlin-Französisch Buchholz (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 04. März 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

680.000,00 €
==========
(i.W. sechshundertachtzigtausend Euro)

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 18.02.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.
Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.
Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)
Eine Vermietung liegt nicht vor. Das Grundstück wird vollständig durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 des Grundbuchs und seine Familie eigengenutzt. Mietverträge sind auch mit der das Gartenhaus bewohnenden Tochter nicht vereinbart.
Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

Zu c)
Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung bzw. der Fertigstellung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhaus nebst Gartenhaus aus dem Jahre 1991/1992 besteht nach Sachlage nicht - öffentliche Fördermittel als Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch nicht.
Das betreffende Objekt ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB bzw. kann unbeschränkt eigengenutzt werden.

Zu d)
Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nicht geführt. Ein vormals auf dem Grundstück nominelle ansässiger Installationsbetrieb des wohnansässigen Miteigentümers des hier betroffenen Grundstücks wird dem Vernehmen nach nicht mehr weitergeführt.

Zu e)
Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich bzgl. der dem Vernehmen nach vor mehr als 10 Jahren durch die Gattin des wohnansässigen Miteigentümers des Grundstücks eingestellten Küchenausstattungen vorhanden. Die Küchenausstattungen sind bei mehr als 10 Jahren Alter bereits abgeschrieben.

Zu f)
Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer bzw. der Verfahrensbeteiligten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.
Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

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

In dem hier zugrunde gelegten Mod.-/Inst.-Aufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) nicht berücksichtigt.

Zu g)
Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein weitgehend unterkellertes freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus als massiv errichteter Mauerwerksbau mit über Terrain aufgehendem Kellergeschoss und darüber belegenem Erdgeschoss als Hochparterre nebst nahezu vor der gesamten Vorderfront zur Cevennenstraße bis auf das

Hochparterre-Niveau angehobenem und teilgedecktem Terrassensockel sowie unter ca. 45° symmetrisch aufgehendem Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken und darüber belegenem Spitzboden ohne Ausbau als Kaltdachboden aus dem Jahre 1991/1992 mit Gebäudestamm als DDR-typisches Typenprojekt EW65 B mit sogen. „Anpassung“.
Im rückwärtigen Grundstücksteil bzw. unmittelbar an der das Grundstück gleichfalls anbindenden Louise-Henry-Straße befindet sich ein 1-geschossiges nach Sachlage nicht unterkellertes massiv als Mauerwerksbau errichtetes Gartenhaus mit flach unter ca. 15° symmetrisch geneigtem Satteldach als Kriechboden bzw. ggf. bis unter die Dachschrägen reichenden Decken- bzw. Raumhöhen vermtl. aus derselben Herstellungszeit.

Insgesamt liegt teilweise noch ein vergleichsweise einfacher Ausbaustandard u.a. mit Holzverbundfenstern und nachteiliger Energieeffizienz bei hier vorliegenden Außenwandumfassungen als einschalige Mauerwerkswände mit lediglich 24 cm Stärke ohne sogen. Wärmedämmverbundsystem vor.
Der energetische Zustand des baulichen Bestandes der Gebäude ist innerhalb der vergangenen rd. 35 Jahre allenfalls erst vor ca. 3 Jahren bzgl. des Austauschs der Heizungsanlage gegen einen Gasheizkessel nebst zentraler Warmwasserversorgung verbessert worden. Sonstige energetisch relevante Verbesserungen insbesondere bzgl. der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holzverbundfenster, der weiteren Dämmung der Dachschalen und des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden sind nicht realisiert worden.

Nachteilig ist die Lage an nur sehr schmalen Straßen mit hierdurch planungsrechtlich unzureichender Erschließung des Grundstücks innerhalb einer ehemaligen Kleingartenanlage („Anlage Buchholz“) mit allenfalls ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur bei Ausweisung allerdings im Mietspiegel 2024 als mittlere Wohnlage.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus sowie das Gartenhaus weisen nach örtlichem Eindruck einen ordentlichen und zufriedenstellenden Unterhaltungs- und Erhaltungszustand auf. Kleinere Mängel liegen hinsichtlich partieller Durchfeuchtungen im Kellergeschoss und im Bereich der Traufe oberhalb der straßenseitigen Front der Küche des Einfamilienhauses vor. Ebenso liegen nach diesseitigem Eindruck leichte Setzungsschäden im Bereich des Anbaus an den Gebäudestamm als Typenprojekt vor.
Die Freiflächen des Grundstücks wirken u.a. bzgl. der gärtnerischen Pflege gleichfalls zufriedenstellend.

Bei einem Nutzerwechsel sind turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und in Ansehung der partiell einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegenden Fliesenbekleidungen in der Küche und dem Badezimmer im Dachgeschoss und der partiell vorhandenen Laminat- und textilen Bodenbeläge diesbzgl. Instandsetzungsarbeiten erforderlich.
Inwieweit ggf. verdeckte Mängel etc. insbesondere in dem anlässlich des Ortstermins nicht zugänglichen Gartenhaus vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.
Diesseitig wird ein wird im Rahmen eines Nutzerwechsels von einem Mod.-/Inst.-Volumen von rd. 40.000,00 € ausgegangen.

Zu h)
Die Frage nach ggf. bestehenden baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnte seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, auf diesseitige Anforderung per E-Mail am 16.02.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beantwortet werden.

Das hier betroffene Grundstück ist Teil der ehemaligen Kleingartenanlage „Anlage Buchholz“. Tatsächlich ist die bauliche Umgebung nach diesseitiger Einschätzung überwiegend geprägt durch 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen nord-östlich des Nordgrabens sowie westlich der Schönhauser Straße und südlich der Nisblestraße belegenen Kleingartenanlage, womit eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorzunehmen sein dürfte.

Nach Sachlage stellt sich „als problematisch im planungsrechtlichen Sinne sowohl die technische als auch die verkehrliche Erschließung dar“.
Nach Kenntnis des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) handelt es sich bei der Cevennenstraße zwar um eine öffentliche Straße mit entsprechender Widmung, dennoch weist diese Straße in weiten Teilen nicht die erforderliche Breite auf, die insbesondere für die verkehrliche Erschließung von Wohnbaugrundstücken erforderlich ist - im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wäre die Erschließung im planungsrechtlichen Sinne nachzuweisen.
Für die rückwärtig das Grundstück gleichfalls anbindende Louise-Henry-Straße mit Sackgassenausbildung auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks dürfte Entsprechendes zutreffend.

Bis zum Jahre 2016 wurden in dem Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage „Anlage Buchholz“ regelmäßig Einfamilienhäuser mit 1, 1½ und 2 Geschossen bauaufsichtlich genehmigt - allerdings sollen seither Baugenehmigungen nicht mehr erteilt worden sein, nachdem offensichtlich nach jahrelanger Genehmigungspraxis festgestellt wurde, dass die ehemaligen Privatstraßen in dem Areal als Feuerwehrzufahrten unzureichend befestigt, unzureichend breit, insbesondere bzgl. der Kurvenradien, sein bzw. die Entfernung für periphere Grundstücke von öffentlichen Straßen aus zu weit entfernt liegen sollen.
Die Qualität der als Baugrundstücke ausgewiesenen Flächen ist insoweit deutlich eingeschränkt, insbesondere dann, wenn ein bereits genehmigtes und errichtetes Gebäude ggf. durch Brand völlig zerstört wird und in der Folge nicht wieder aufgebaut werden kann.

Differenzierte Auskünfte seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes konnten auf diesseitige schriftliche Anfrage nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB, noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.
Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand 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.
Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet

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

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) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, 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 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.
In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmäler mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 16.02.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Cevennenstraße“ und „Louise-Henry-Straße“ erschlossen.
Nach diesseitiger Einschätzung sind die das Grundstück anbindenden Straßen offensichtlich endgültig fertiggestellt, wobei der Sackgassenauslauf der „Louise-Henry-Straße“ auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks mit als Kopfsteinpflasterung befestigten Rotunde des Kanaldeckels der Schmutzwasserkanalisation bisher unbefestigt geblieben ist.
Nach diesseitiger Auffassung dürften insoweit noch Erschließungsbeiträge zu erwarten sein, wobei vermtl. weder der Zeitpunkt noch der Umfang respektive deren Höhe bekannt sein dürften.

Allerdings könnten nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden, da nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen sind, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden.
Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden (was hier zweifelsohne der Fall ist).
Beide das Grundstück anbindenden Straßen sind seit spätestens 2017 öffentlich gewidmet, wobei eine Erschließung im planungsrechtlichen Sinne nicht gesichert ist (s.o.).

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straßen sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung derzeit vermtl. weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden.

Angaben über evtl. zu vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 16.02.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.
Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht gemacht werden - ein diesbzgl. Verzeichnis wird nach Sachlage tatsächlich nicht geführt.

Nach diesseitiger Einschätzung bestehen für das hier betroffene Grundstück weder belastende noch begünstigende Baulasteintragungen.

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 17. April 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

E. FOTOSEITEN



Cevennenstraße im Bereich der von links im Bild einmündenden Straße 28 mit Blick nach Nord-Westen in den verengten Straßenverlauf der Cevennenstraße ab Höhe der Straße 28



Cevennenstraße im Bereich des verengten Straßenverlaufs mit Blick nach Nord-Westen



Cevennenstraße im Bereich des verengten Straßenverlaufs mit Blick nach Nord-Westen über die Kreuzung Chantiéweg rechts bzw. Apfelblütenweg links hinweg mit Lage des Grundstücks Cevennenstraße 50 auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Cevennenstraße im Bereich des verengten Straßenverlaufs mit Blick nach Nord-Westen und Lage des Grundstücks Cevennenstraße 50 auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Cevennenstraße im Bereich des verengten Straßenverlaufs nach Nord-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Cevennenweg 50 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick aus der Cevennenstraße im Bereich des verengten Straßenverlaufs nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Cevennenstraße 50 aufstehenden Einfamilienhauses und eines Carports als Grenzbebauung an der süd-östlichen Grundstücksgrenze mit Schuppen-Anbau



befestigter Vorplatzbereich des Grundstücks mit Thujahecke vor der mit Einfriedung versehenen Fläche des Wohngrundstückteils



Cevennenstraße im Bereich des verengten Straßenverlaufs mit Blick nach Süd-Osten und Lage des Grundstücks Cevennenstraße 50 auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Cevennenstraße im Bereich des verengten Straßenverlaufs nach Nord-Osten über das nord-westlich angrenzende Nachbargrundstück hinweg auf das auf dem Grundstück Cevennenstraße 50 aufstehende Einfamilienhaus



Blick aus der Cevennenstraße nach Norden über den befestigten Vorplatzbereich des Grundstücks zur Straße auf die Toranlage der straßenseitigen Einfriedung mit Carport-Zufahrt sowie Carport nebst Schuppen-Anbau im Hintergrund



Blicj aus der Cevennenstraße nach Norden durch straßenseitige die Thujabepfanzung im Bereich des befestigten Vorplatzes vor der Einfriedung mit Pforte der Hauszuwegung im Hintergrund



Blick über die Pforte der Hauszuwegung in der zur Cevennenstraße orientierten Einfriedung auf das Einfamilienhaus auf dem Grundstück



rückwärtig das Grundstück anbindende Louise-Henry-Straße mit Blick nach Westen - im Vordergrund: Kopfsteinpflaster-Rotunde der Kanalisation im befestigten Straßenraum



rückwärtig das Grundstück anbindende Louise-Henry-Straße mit Blick nach Nord-Osten - rechts im Bild auf dem Grundstück Cevennentr. 50 aufstehendes Gartenhaus und im Vordergrund Rotunde der Kanalisation im Bereich des unbefestigten Sackgassenauslaufs der Straße



Blick aus der rückwärtig das Grundstück anbindenden Louise-Henry-Straße nach Süd-Westen auf die nord-östliche Gebäudefront des auf dem Grundstück Cevennenstr. 50 aufstehenden Gartenhauses



Blick aus der rückwärtig das Grundstück anbindenden Louise-Henry-Straße auf die rückwärtige Giebelseite des auf dem Grundstück Cevennenstr. 50 aufstehenden Gartenhauses sowie die rückwärtige Grundstückseinfriedung mit Doppelflügel-Toranlage

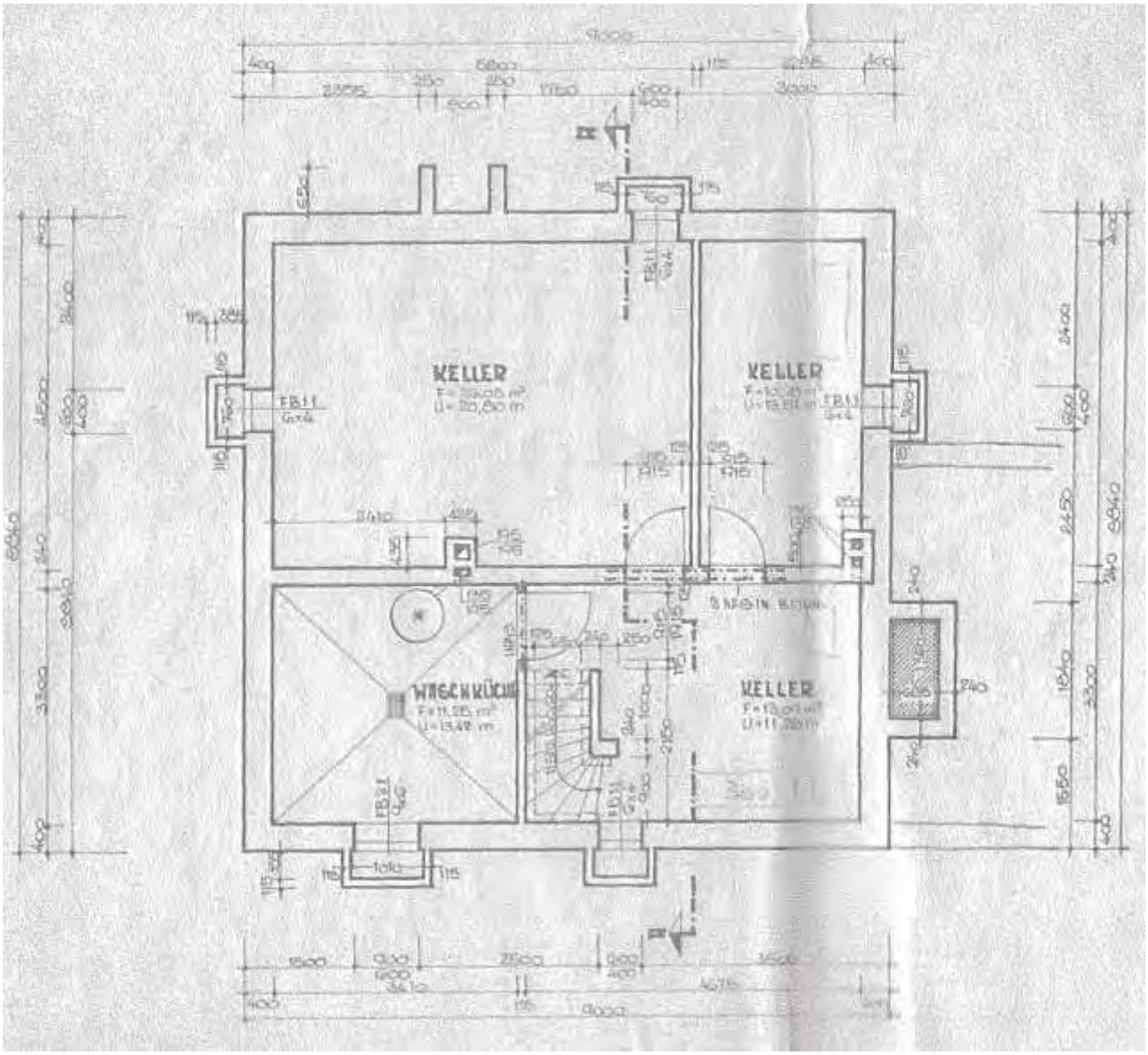


Blick aus der rückwärtig das Grundstück anbindenden Louise-Henry-Straße auf die rückwärtige Front sowie die westliche Giebelseite des auf dem Grundstück Cevennenstr. 50 aufstehenden Einfamilienhauses

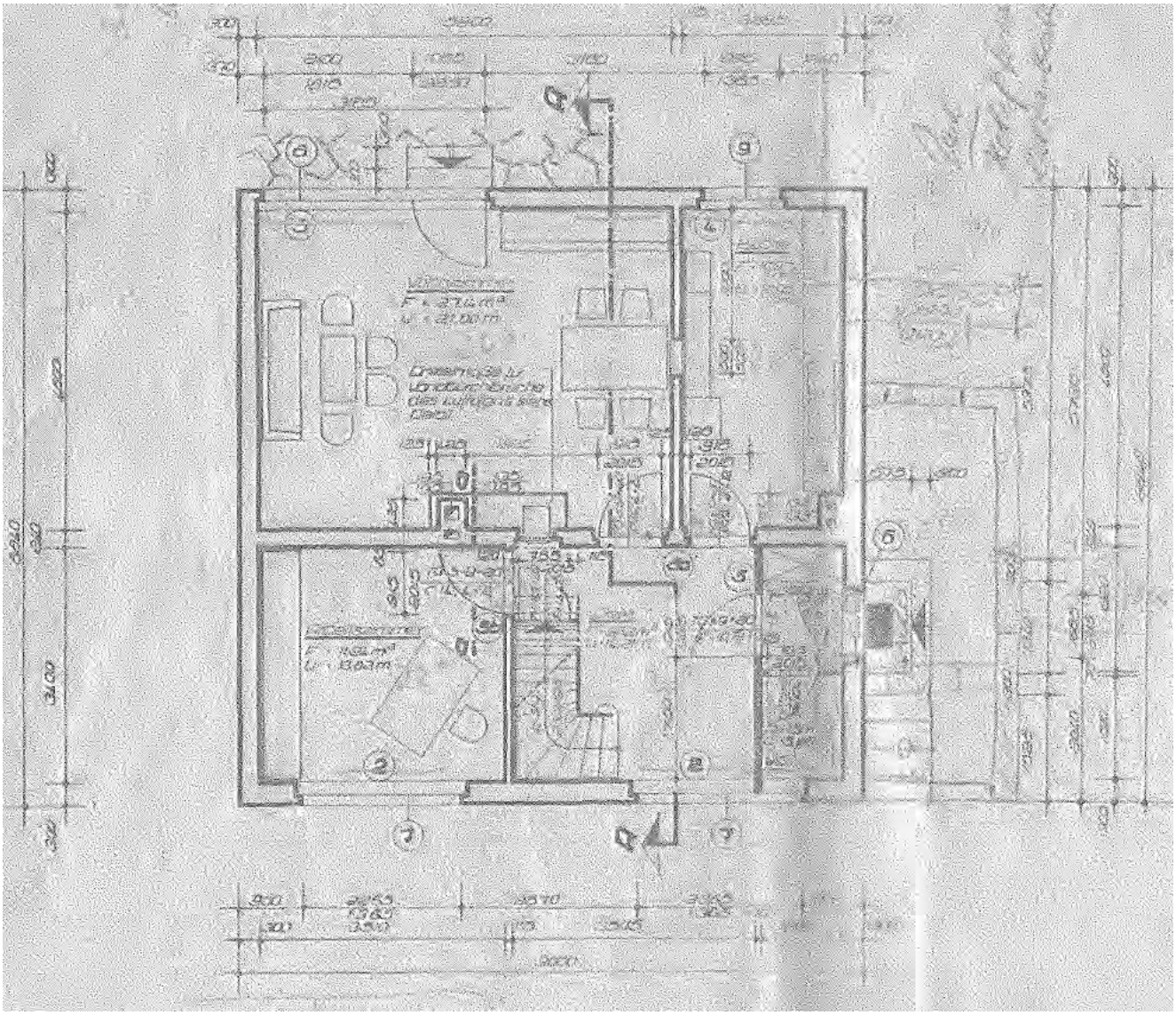


Blick aus der rückwärtig das Grundstück anbindenden Louise-Henry-Straße auf die rückwärtige Front des auf dem Grundstück Cevennen-str. 50 aufstehenden Einfamilienhauses

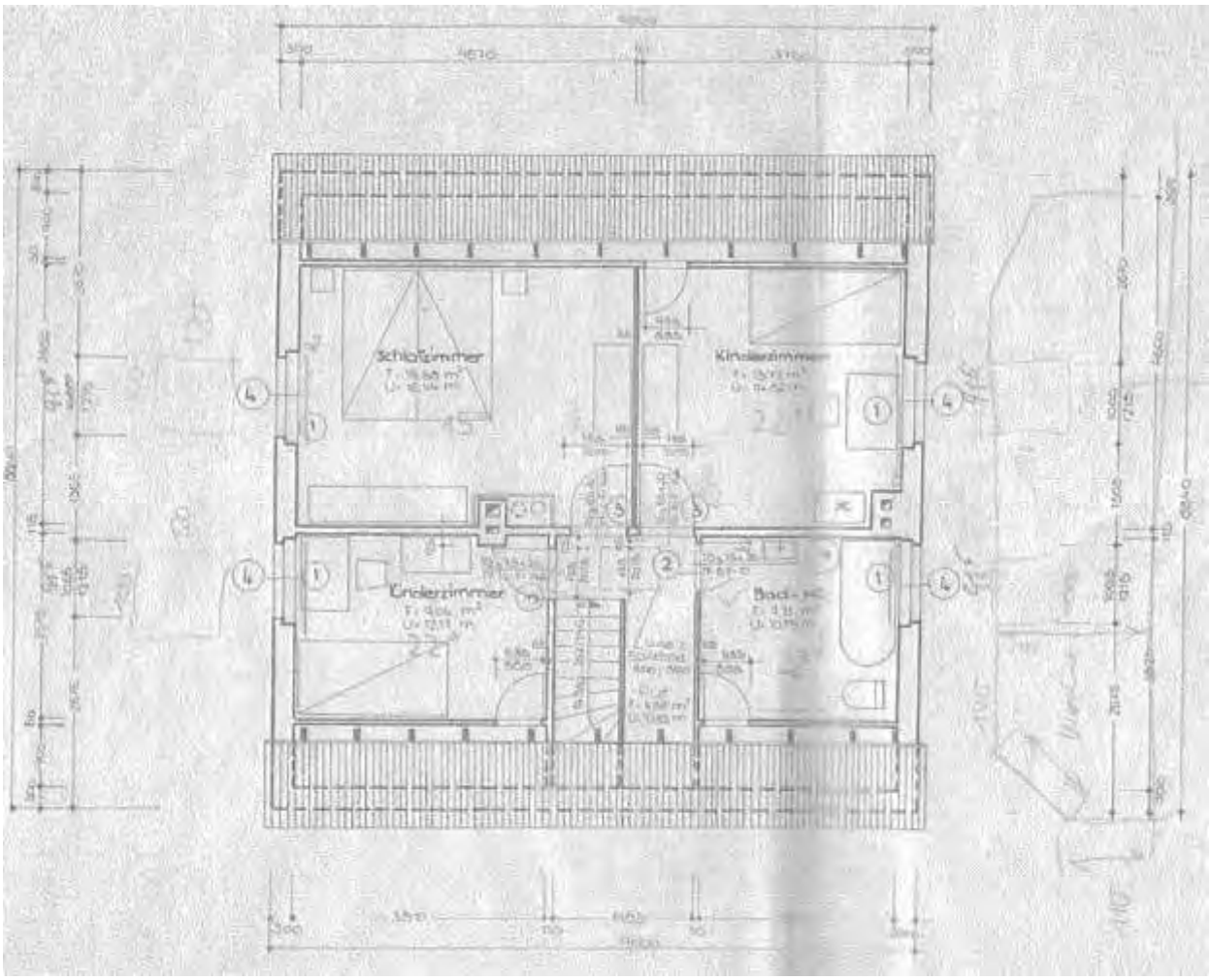
F. ANLAGEN



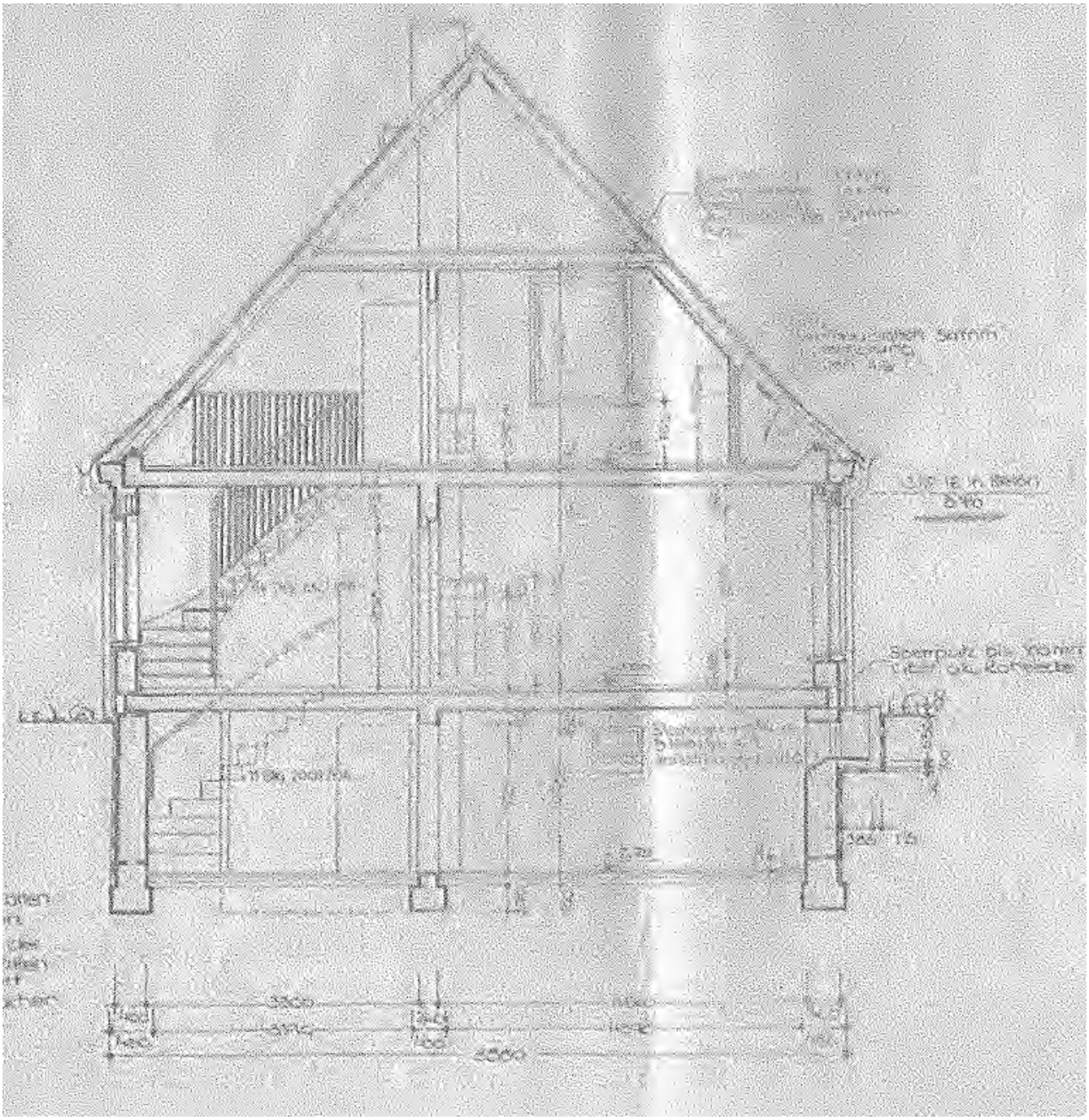
KG des Gebäudestamms ohne „Anpassung“ (DDR-Eigenheim Typenprojekt EW65 B)



EG des Gebäudestamms ohne „Anpassung“ (DDR-Eigenheim Typenprojekt EW65 B)



DG des Gebäudestamms ohne „Anpassung“ (DDR-Eigenheim Typenprojekt EW65 B)



Geb.-Schnitt des Gebäudestamms ohne „Anpassung“ (DDR-Eigenheim Typenprojekt EW65 B)



Flurkarte (Geoportal Berlin)



Lageplan (Geoportal Berlin)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern