



Gutachten Nr. 10506

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

Wilhelmsruher Damm 8D

in

13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Pankow - Blatt 13256 N-



Blick nach Nord-Westen in die Buckelpiste



Blick auf das Grdst. Wilhelmsruher Damm 8D



EFH auf dem Grdst. Wilhelmsruher Damm 8D



Flurkarte (Wilhelmsruher Damm 8D)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 15/25

Verkehrswert:

560.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

11.12.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	24
6. Objektbeurteilung	30
C. Bewertung	32
1. Bewertungsgrundlagen	32
2. Bodenwert.....	33
3. Sachwert.....	35
4. Ertragswert.....	39
5. Verkehrs-/Marktwert.....	42
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	45
E. Fotoseiten.....	50
F. Anlagen	A1

2 Bauzeichnungen (nachrichtlich: Grundriss/Schnitt Bungalow Typ HP1 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 Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow) als Reihengrundstück im Bereich des Sackgassenauslaufs der ca. 130 m langen Anrainerstraße zum Wilhelmsruher Damm, die weiterhin unbefestigt und als sogen. Buckelpiste erhalten ist.

Ver- und Entsorgungsmedien und Straßenraumbeleuchtung sind vorhanden - an die Anrainerstraße binden lediglich 8 Grundstücke mit ausschließlich aufstehenden Bungalows des seriellen Bautyps HP1 als Stahlbeton-Großtafelfertigteilbauweise bzgl. des Erdgeschosses mit hyperbolischen Dachschalenträgern als Flachdach mit charakteristischer Erscheinung als Kleinsiedlung aus den späten 1970er Jahren.

Der auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus-Bungalow aus dem Jahre 1977 weist eine vollständige Unterkellerung als konventioneller Mauerwerksbau mit Kellergarage sowie ehemals unterkellertem Terrassenvorbau und unterkellertem Windfangvorbau auf. Die unterkellerte Terrasse wurde 1989 massiv als sogen. „Wintergarten“ umbaut und mit einem flach geneigten Pultdach als Stahlkonstruktion nebst Doppelsteg-Acrylplattengefachen versehen. Partielle Mod./Inst.-Maßnahmen erfolgten Anfang der 1990er Jahre u.a. mit Umstellung der Kohlezentralheizung auf Gasverfeuerung und vermtl. Anfang der 2000er Jahre mit weitge-



hender Erneuerung der Fenster als Kunststoff-Isolierglasfenster und Erneuerung der Hauseingangstür etc.

- **Zuschnitt:**

Das freistehende 1-geschossige Gebäude (Bungalow-Typhaus Luckenwalde HP1 mit „Anpassung“) mit Erdgeschoss als Hochparterre oberhalb des als Souterrain aufgehenden Kellergeschosses mit über Terrain liegenden Kellerfenstern und Hauseingangstreppe im rechten Bauwuch zu dem Hauseingangsvorbau mit 9 Steigungen weist insgesamt 6 Zimmer (incl. sogen. „Wintergarten“), Küche, Windfang, Diele, Essdiele, 2 Stichflure, Badezimmer und Toilettenraum sowie eine Unterkellerung mit Kellergarage und insgesamt 7 Kellerräumen sowie zentralem Kellerflur und Kellerdiele mit einer innenliegenden in das Hochparterre aufgehenden Treppe sowie einen Nebeneingang aus dem Kellergeschoss unmittelbar ins Freie mit außenliegender Differenzstreppe auf.

- **Grundstücksgröße:**

Das Reihengrundstück (Flurstück 68) im Auslauf der Anrainerstraße als Sackgasse unmittelbar hinter einer 10 m tiefen sogen. Grundstücksmaske zu der das Grundstück gleichfalls anbindenden Uhlandstraße (ohne Zugang/Zufahrt hiervon) umfasst eine Fläche von 962 m², wobei sich das aufstehende Wohngebäude in der nord-westlichen Grundstücksecke befindet. Eine Realteilung bietet sich aufgrund des vorliegenden Grundstückszuschnitts nach diesseitiger Auffassung im gegenwärtigen Bestand nicht an.

Nach Sachlage stellt der bauliche Bestand eine unangemessen niedrige bauliche Ausnutzung des Grundstücks dar, so dass in Ansehung des erheblichen Revitalisierungsaufwands eine Freilegung und zweckmäßigere Neubebauung in Betracht zu ziehen ist. Das aufstehende Gebäude stellt trotz des seinerzeit selten in der DDR errichteten Bautyps kein Denkmal dar.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind eine Auflassungsvormerkung für das Land Berlin bzgl. des Grundstücks und der Eintrag eines Widerspruchs nach § 899 BGB gegen einen Teil der Erbengemeinschaften sowie der Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft 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:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden freistehenden Einfamilienhaus handelt es sich um ein insgesamt technisch noch ausreichend zeitgerecht ausgestattetes, aber hinsichtlich des Ausbaus einem stark individuellen Geschmackempfinden folgendes, 1-geschossiges vollunterkellertes Wohngebäude als Typhaus (HP1) in Stahlbeton-Fertigbauweise mit hyperbolischen Dachschalenträgern mit 12 Stunden Bauzeit des Erdgeschosses und konventionell als Mauerwerksbau errichtetem Kellergeschoss nebst Kellergarage.

Das Gebäude weist eine Gas-Zentralheizung nebst Platten- und teilweise noch Gussgliederheizkörpern sowie eine Gas-Kombitherme u.a. zur Warmwasserbereitung anstelle vormals vorhandener Elektro-Boiler und Gas-Durchlauferhitzer auf. Die Sanitär- und Küchenausstattungen und Elektroinstallationen stammen noch aus den 1970er Jahren und sind einfach. Bodenbelagsarbeiten erfolgten mit keramischer Fliesung in den Sanitärräumen und der Küche sowie im Bereich von Erschließungsflächen im Erdgeschoss vermtl. z.T. erst in den 1990er Jahren.

Wandflächen in der Küche und den Sanitärräumen weisen Fliesenbekleidungen vermtl. aus älterem Bestand auf. Etliche Wand- und Deckenflächen weisen Werzalit-Paneel- und Profilholzbekleidungen auf. Die Fenster sind weitgehend als Kunststoff-Isolierglasfenster erneuert worden. Die Hauseingangstür und die Zugangstür aus dem Windfang-Anbau in den Gebäudestamm im Erdgeschoss sind gleichfalls erst in den 1990er oder 2000er Jahren erneuert worden.



- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche oder sonstige Angaben bzw. Unterlagen zu dem Grundstück bzw. dem aufstehenden Wohngebäude 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 Gebäudes konnte allerdings nach diesbzgl. Recherche im Internet vorgefunden werden, so dass einzelne Anhaltspunkte u.a. zur Konstruktion des Objektes vorliegen.

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der rudimentär vorliegenden Kellerpläne zum Anbau und der Umbauung der unterkellerten früheren Terrasse als sogen. „Wintergarten“ sowie der vorliegenden amtlichen Flurkarte grob überschläglich mit ca. 140,00 m² incl. Windfangvorbau und der als sogen. „Wintergarten“ umbauten unterkellerten Terrasse. Aufgrund der vollständigen Unterkellerung des Gebäudes entspricht die Kellerfläche etwa der im Erdgeschoss belegenen Fläche bzw. ist unter Berücksichtigung der erheblich stärkeren Kellerwände und unter Berücksichtigung des Putzauftrags mit ca. 135,00 m² geringfügig kleiner.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung liegt nicht vor. Das Grundstück wurde bis 2021 durch die ehemaligen Eigentümer eigengenutzt und steht seither nach deren Ableben leer (s.o.).

Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen, wobei ggf. eine Freilegung des Grundstücks zum Zwecke einer Neubebauung des Grundstücks mit deutlich besserer und wirtschaftlich zweckmäßigerer Ausnutzung des Grundstücks in Betracht zu ziehen ist.

- **Erhaltungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus weist nach örtlichem Eindruck einen im gegenwärtigen Bestand allenfalls ausreichenden Ausbau- und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf und ist für eine nachhaltige Nutzung auf einen zeitgerechten und einem neutralen Geschmacksempfinden entsprechenden Standard anzuheben.

Diesseitig wird für das hier betroffene Einfamilienhaus vor Neubezug des Objektes von dem Erfordernis umfassend durchzuführender Revitalisierungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Innenausbaus und der energetischen Aufwertung der Gebäudehülle ausgegangen (s.o.). Die Grundstücksfreiflächen sind umfassend zu roden bzw. von der vorliegenden Spontanvegetation freizuräumen und gärtnerisch umfassend neu zu gestalten.

Die Freiflächen des Grundstücks sowie alle Räume des Wohngebäudes sind neben dem verbliebenen Mobiliar in extremer Weise mit Sperrmüll etc. zugemüllt, so dass ein erheblicher Aufwand zur Trennung des Materials bei dessen händischer Beseitigung erforderlich ist.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden, dürften aber aufgrund der offenbar mehrjährig fehlenden Beheizbarkeit insbesondere hinsichtlich der Versorgungsleitungen vorliegen.

Der Kostenaufwand für die Revitalisierung des Gebäudebestandes wird diesseitig mit grob überschläglich mindestens rd. 280.000,00 € zzgl. des Beseitigungsaufwands für das Mobiliar und die extrem starke Vermüllung des Gebäudes und des Grundstücks mit rd. 20.000,00 € in Ansatz gebracht. Insoweit ist ggf. die Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen.

Verkehrswert am 11.12.2025 nach § 194 BauGB:

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

560.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 06.11.2025 mit Verfügung vom 07.11.2025 sowie Posteingang am 24.11.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück68), Pankow Blatt 13256 N, in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 15/25
- **Wertermittlungsstichtag:**
11. Dezember 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
11. Dezember 2025 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 11.12.2025
anwesend:
 - der Verfahrensbevollmächtigte der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nrn. 4.1 und 4.2 sowie 4.4 und 4.5 als Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem hier in Rede stehenden Grundstück aufstehende Einfamilienhaus ist dem Vernehmen nach seit dem Ableben der früheren Eigentümer nicht mehr bewohnt und steht insoweit leer.

Anlässlich des Ortstermins konnte aber die Zugänglichkeit sowohl des Grundstücks als auch des aufstehenden Einfamilienhauses durch den Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft zugänglich gemacht, so dass durch den Unterzeichneten hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Objektes getroffen werden konnten.

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 13256 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
119, 68 (962 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
962 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Wilhelmsruher Damm 8D (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Wilhelmsruher Damm 8D (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Eigentümer:**
 - 4.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 4.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)
-4.2 und 4.3 zu ½ in Erbengemeinschaft-
 - 4.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 4.5 anonymisiert (§ 38 ZVG)
-4.4 und 4.5 in Untererbengemeinschaft nach dem Voreigentümer gem. Abt. I Nr. 3a)-
 - 4.6 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 4.7 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - 4.8 anonymisiert (§ 38 ZVG)
-4.4 bis 4.8 zu ½ in Erbengemeinschaft nach der Voreigentümerin gem. Abt. I Nr. 4.1-
- **Lasten und Beschränkungen:**
Auflassungsvormerkung für das Land Berlin. Gemäß Bewilligung vom 03.03.1999 (UR-Nr. 204/99, Notarin Helga Angler) eingetragen am 12.07.1999).

Widerspruch nach § 899 BGB gegen die Eintragung der Miterben (Abt. I Nrn. 4.7 und 4.8) [anonymisiert] für den Miterben gemäß Abt. I Nr. 4.6 [anonymisiert]. Gemäß Bewilligung vom 12.09.2025 (UVZ-Nr. 374/2025, Notar Patrick Jüngst in Kreuztal) eingetragen am 24.09.2025.

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 04.11.2025

(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 Wilhelmsruher Damm 8D mit dem Flurstück 68 ist unregelmäßig viereckig und weist die Form eines Parallelogramms auf.

Die Länge der straßenseitigen Grundstücksfront zur Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms respektive die süd-westliche Grundstücksfront weist eine Länge von ca. 37,00 m auf. Die hierzu parallel verlaufende rückwärtige bzw. nord-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 29,00 m auf. Die Tiefe des Grundstücks zwischen den beiden Grundstücksgrenzen beträgt ca. 29,15 m.

Die linke bzw. nord-westliche Grundstücksgrenze mit Orientierung zur angrenzenden Uhlandstraße weist leicht schrägwinklig zur Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms eine Länge von ca. 30,00 m und die rechte bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze mit Orientierung zum rechten Nachbargrundstück weist leicht schrägwinklig zur Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms eine Länge von gleichfalls ca. 30,00 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 - die Straßenfrontlänge(n) und die Tiefe sowie der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 68) im Sackgassenauslauf der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms vor einer Grünfläche als sogen. Grundstücksmaske im Einmündungsbereich vor der das Grundstück insoweit indirekt gleichfalls anbindenden Uhlandstraße sind gut, wobei das Anwesen allerdings bei vorliegender Bebauung mit einer Grundfläche von 161,71 m² und einer Geschossfläche von gleichfalls lediglich 161,71 m² mit einer GFZ von 0,168 deutlich unterausgenutzt ist.

- **Bauwich:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude weist gemäß amtliche Flurkarte mit ca. 3,00 m bis 5,00 m einen ausreichenden Grenzabstand zur nord-östlichen Grundstücksgrenze (Nachbargrundstücke Uhlandstr. 109 mit dem Flurstück 304 und Uhlandstr. 107 mit dem Flurstück 305), mit 3,00 m bis 8,00 m einen ausreichenden Grenzabstand zur nord-westlichen Grundstücksgrenze (Grundstücksmaske zur Uhlandstraße) und mit 15,00 m bis 19,00 m einen ausreichenden Grenzabstand auf die süd-östliche Grundstücksgrenze (Nachbargrundstück Wilhelmsruher Damm 8C mit dem Flurstück 59) auf.

Die Vorgartentiefe des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses beträgt im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms ca. 14,00 m bis 16,00 m und im Bereich des Vorbaus als unterkellertes sogen. Wintergarten ca. 10,00 m bis 11,50 m. Der Hauseingangsvorbau als Windfang liegt vom Straßenraum der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms ca. 20,00 m weit zurück auf dem Grundstück (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain ist zum Straßenraum bzw. zur süd-östliche Grundstücksgrenze partiell kuppert.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 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, mittelsandiger Lehm und stark sandiger Lehm im Unterboden.



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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters. Nach Plan 02.07 (Stand: Mai 2007) liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 30 m und 40 m.

Der Nordgraben liegt südlich von dem Bewertungsobjekt in ca. 500 m Entfernung (Luftlinie). Rosenthal- und Packereigraben befinden sich westlich von dem hier betroffenen Grundstück bereits in ca. 150 m Entfernung.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 03.12.2025 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 (Rosenthal), für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt - die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.

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

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

Hiernach handelt es sich um voll erschlossenes Bauland mit einer Baustufe von II/2 bzw. einer GFZ von 0,3 bis 0,4 und einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden gemäß diesseitiger Einschätzung, wobei eine Bebauung im Gebiet auch in sogen. 2. und teilweise auch 3. und 4. Baureihe zulässig ist.

Ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht ergangen und bisher auch nicht absehbar oder vorgesehen.



Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 07.02.2025, ABl. S. 441) ist das Gebiet mit am westlichen Rand hiervon belegenem Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) als Wohnbaufläche W_4 mit landschaftlicher Prägung und einer GFZ bis 0,4 vorgesehen. Westlich angrenzend befindet sich ein Grünstreifen mit dahinter anbindender Gleistrasse der früheren Heidekrautbahn bzw. der Museumseisenbahn, für die derzeit eine Gleistrassen-Vorhaltung ausgewiesen ist.

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 (GF) für das hier betroffene Grundstück (Flurstück 68) beträgt ca. 161,71 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der rudimentären Unterlagen im Wesentlichen mit den Bauvorlagen des straßenseitig unterkellerten Anbaus als sogen. Wintergarten gemäß Baugenehmigung der Staatlichen Bauaufsicht mit Prüfbescheid Nr. 14-33/89 vom 12.06.1989 bzw. der anlässlich des Ortstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der amtlichen Flurkarte 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 0,168 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein evtl. Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachgeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein evtl. 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. 161,71 m² im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms incl. der Grundfläche des straßenseitig unterkellerten Anbaus als sogen. Wintergarten und des unterkellerten Windfangvorbaus vor der süd-östlichen Giebelseite des ursprünglichen Gebäude-



stamms mit einer GRZ von 0,168 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 962 m² (Flurstück 68).

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 bzw. Spitzboden 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 aufgrund des vorhandenen Bungalow-Flachdaches mit hyperbolischer Dachschaale nicht vorhanden; ein zu Wohnzwecken o.ä. nutzbares Kellergeschoss ist aufgrund der über Kellergeschoss hoch aufgehenden Räume im Souterrain partiell vorhanden):

$161,71 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (161,71 \text{ m}^2 \times 0,30) = 210,22 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss ohne Dach- oder Spitzboden und anteiliger Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 0,219 bzw. rd. 0,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,168 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 962 m² Fläche des Grundstücks (Flurstück 68).

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell 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 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

• **Erschließungszustand:**

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

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

Tatsächlich weist der Bereich der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms lediglich mit Kopfsteinpflasterung befestigte Rotunden im Bereich einzelner Kanaldeckel der Schmutzwasserkanalisation auf - Straßengullis 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 28.11.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist der hier betroffene Streckenabschnitt als Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Der Straßenraum ist als sogen. Buckelpiste bisher unbefestigt und weist bisher lediglich eine erst in den letzten Jahren hergestellte Straßenkanalisation und neu hergestellte Straßenraumbelichtung auf.

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).

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straße 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 liegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 28.11.2025 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 Reihengrundstück Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteils Rosenthal im nord-östlichen Berliner Stadtbezirk Pankow.



Die Entfernung des Grundstücks zu dem westlich angrenzenden Ortsteil „Märkisches Viertel“ im Stadtbezirk Reinickendorf beträgt ca. 80,00 m und zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil „Lübars“ gleichfalls im Bezirk Reinickendorf ca. 950 m.

Die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil „Blankenfelde“ im Stadtbezirk Pankow beträgt ca. 1.050 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil „Französisch Buchholz“ ca. 3.300, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen“ ca. 1.450 m und zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil „Wilhelmsruh“ ca. 550 m (jeweils Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 3.800 m Entfernung (Luftlinie) eine noch durchschnittliche Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfanfängers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich der nördlich an die Metropole angrenzenden Gemeinde Nordbahn/Glienicke im Landkreis Oberspree beträgt rd. 3.000 m (Luftlinie) - es handelt sich bereits deutlich um eine Stadtrandlage.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Zentrums am Zoo mit Breitscheidplatz und Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm bzw. der Tauentzienstraße beträgt rd. 10,7 km südlich und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes rd. 9,0 km süd-östlich (Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) befindet sich auf der nord-östlichen Seite der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms als ca. 130 m lange unbefestigte sogen. Buckelpiste und Sackgasse auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks mit unmittelbar hinter dem Sackgassenauslauf anbindender ca. 10,00 m tiefer sogen. Grundstücksmaske zu der an das hier betroffene Grundstück gleichfalls angrenzenden Uhlandstraße als örtliche Durchgangsstraße und Verlängerung der Quickborner Straße mit Streckenführung u.a. nach Lübars.

Bei dem Wilhelmsruher Damm handelt es sich um eine übergeordnete Hauptdurchgangsstraße. Sowohl der Wilhelmsruher Damm als auch die Uhlandstraße weisen ein beachtliches Verkehrsaufkommen u.a. mit LKW- und Linienbusverkehr auf.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelte es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an den Wilhelmsruher Damm auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks im Bereich der Haupttrasse der Straße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils.

Der aktuelle Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.

Allerdings sind die auf das hier betroffene Grundstück von dem in nur ca. 60 m Entfernung (Luftlinie) verlaufenden Wilhelmsruher Damm wirken Lärmbelastungen nur noch nachrangig bzw. bei entsprechenden Witterungslagen störend.

Tatsächlich stellt sich die unmittelbar an das hier betroffene Grundstück angrenzende Uhlandstraße mit hier gleichfalls verkehrendem LKW- und Linienbusverkehr nach diesseitiger Auffassung trotz der zwischen der Straße und dem hier betroffenen Grundstück belegenen Grundstücksmaske mit Busch- und Baumbestand als störender dar.

Der Fahrdamm der Haupttrasse des Wilhelmsruher Damms weist im hier betroffenen Streckenabschnitt gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einer Fahrspur auf - der Randsteifen an



der nördlichen Straßenseite weist in der Zeit von 6.00 h bis 9.00 h und von 15.00 h bis 18.00 h ein absolutes Halteverbot auf. Der südliche Randstreifen ist durchgehend mit einem eingeschränkten Haltverbot belegt.

Bürgersteige und Fahrradwege sind mit Bordschwellen abgesetzt und weisen im Bereich der Fahrradwege rot eingefärbte Betonsteinpflasterung und parallel hierzu mit Betonwegeplattierung befestigte Fußwege auf. Regenwasserkanalisation ist mit Bodeneinläufen als Gullys vorhanden. Im Straßenraum sind sogen. Peitschenmastlaternen aus älterem Bestand vorhanden. Straßenbegleitgrün ist nicht vorhanden - Vegetationsbestand reicht allerdings partiell von den Vorgärten anliegender Grundstücke bis in den Straßenraum.

Die Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms u.a. mit dem anliegenden hier betroffenen Grundstück ist bisher als unbefestigte sogen. Buckelpiste erhalten und für gegenläufigen Richtungsverkehr ausgelegt, wobei sich das Fahrzeugaufkommen alleine auf den Anliegerverkehr der hieran anliegenden Grundstücke beschränkt. Ein Randstreifen ist als Rasenbankett vorhanden und partiell als Stellplatzfläche für PKW genutzt, wobei ein Passieren lediglich für eine Fahrzeugbreite ausreicht - insoweit ist sich mit gegenläufigem Richtungsverkehr zu arrangieren bzw. dieser ggf. abzuwarten.

Die Anrainerstraße weist mit Kopfsteinpflasterung befestigte Rotunden im Bereich von Kanaldeckeln der Schmutzwasserkanalisation auf - Straßengullys für eine Regenwasserkanalisation sind nicht vorhanden. Im Straßenraum befinden sich allerdings bereits neuzeitliche Mastlaternen mit LED-Beleuchtung. Vegetation reicht auch hier von den anliegenden Grundstücken bis in den Straßenraum. Im Straßenraum selbst ist neben den Rasenblanketts kein nennenswerter Vegetationsbestand vorhanden - allerdings befindet sich unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück ein hoch- und mehrstämmiger Laubbaum.

Die rückwärtige an das hier betroffene Grundstück hinter einer ca. 10 m tiefen Grundstücksmaske angrenzende Uhlandstraße weist einen Fahrdamm gleichfalls mit gegenläufigem Richtungsverkehr und einseitigem Parkstreifen an der süd-östlichen Straßenseite auf, wodurch auch hier ggf. gegenläufiger Richtungsverkehr abzuwarten ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht ein absolutes Halteverbot.

Der Fahrdamm weist Fahrbahnbeton auf. Regenwasserkanalisation ist mit Bodeneinläufen als Gullys vorhanden. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegplatten befestigt. Auch hier sind sogen. Peitschenmastlaternen im Straßenraum vorhanden.

Auf der nord-westlichen Straßenseite bindet an den Bürgersteig ein ca. 10 m bis 15 m tiefer Grünstreifen mit Rasenbesatz und losem bzw. teilweise auch dichtem Baumbestand mit dahinter verlaufendem und befestigtem Fahrradweg sowie dahinter einem weiteren Vegetationsstreifen mit dichter Baum- und Buschvegetation zu der dahinter verlaufenden Gleistrasse der „Heidekrautbahn“, die in einem entfernter liegenden Streckenabschnitt durch die RB 27 befahren wird - der weitere hier betroffene Streckenabschnitt auf der historischen Stammstrecke bis Berlin-Wilhelmsruh/Gesundbrunnen soll nach Klärung von Planungs- und Lärmschutzaufgaben ab 2026 wieder befahrbar sein.

Unmittelbar hinter der Gleistrasse bindenden großflächige Laubenkolonie-Gebiete an.

Auf der süd-östlichen Seite der Uhlandstraße ist lediglich auf Höhe des Auslaufs der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms bzw. des hier betroffenen Grundstücks als sogen. Grundstücksmaske ein kleineres Grünareal mit Baum- und Buschbestand vorhanden.

Bei der im Quartier belegenen Bebauung handelt es sich mit um 1-, 1½- und 2-geschossige Einfamilien- oder Zweifamilienhäuser u.a. als sogen. Würfelbauten in offener Bauweise weitgehend aus den letzten rd. 20 bis 35 Jahren und einen 2-geschossigen Kindergarten aus dem Jahre 2024 sowie zu einem beachtlichen Anteil auch noch 1-geschossige Bungalows insbesondere in der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damm aus den 1970er Jahren und weiteren 1½-



geschossigen Einfamilienhäusern aus der Nachkriegszeit bis Ende der 1980er Jahre. Einzelne Wohngebäude auf der südlichen Seite des Wilhelmsruher Damms dürften noch aus den 1920er Jahren und aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) stammen. Im Nahbereich befindet sich außerdem ein 1½-geschossiger roßflächer Lebensmitteldiscounter vermtl. aus dem Jahre 2004.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Hauptrasse des Wilhelmsruher Damms und der im Nahbereich belegenen Haupt- und Friedrich-Engels-Straße in ca. 280 m fußläufiger Entfernung und der Verlängerung der Umlandstraße als Quickborner Straße in ca. 150 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ist gut.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf dem Wilhelmsruher Damm in ca. 370 m fußläufiger Entfernung (Luftlinie: ca. 150 m) und auf der Umlandstraße in ca. 530 m fußläufiger Entfernung (Luftlinie: ca. 70 m) sowie auf der nahen Hauptstraße mit verschiedenen Buslinien.

Eine Straßenbahnstation befindet sich in ca. 380 m fußläufiger Entfernung in der Quickborner Straße.

Die nächste U- und S-Bahnstation „Wittenau“ befindet sich im Kreuzungsbereich Wilhelmsruher Damm/Oranienburger Straße in ca. 2.400 m (Luftlinie).

Gemäß Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei den an die Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms anbindenden Grundstücken im hier betroffenen Streckenabschnitt um eine mittlere Wohnlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Die kurzfristige Versorgung mit verschiedenen Lebensmitteldiscountern ist ab ca. 150 m fußläufiger Entfernung bereits auf dem Wilhelmsruher Damm (NETTO-Günstig) bis ca. 400 m Entfernung in der Hauptstraße (ALDI-Nord und NETTO-Markendiscount) ausreichend. Weitere wenige Angebote befinden sich gleichfalls in der Hauptstraße im Nahbereich. Ein Lebensmittelsupermarkt (REWE) befindet sich ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung im Kreuzungsbereich Friedrich-Engels-Straße/Kastanienallee.

Ein deutlich größeres Warenangebot befindet sich im Bereich der nahen Großsiedlung „Märkisches Viertel“ mit dem Einkaufszentrum „Märkisches Zentrum“ in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung sowie im süd-westlichen Teil der Hauptstraße im Ortsteil Wilhelmsruh ab ca. 1.800 m fußläufiger Entfernung. Für die langfristige Versorgung sind Angebote überwiegend erst im Bereich des Ortsteilzentrums von Pankow in der „Breite Straße“ in knapp 3,8 km Entfernung bzw. in der City (u.a. im Bereich des Breitscheid- und des Alexanderplatzes) verfügbar.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot befinden sich überwiegend im angrenzenden Ortsteil „Märkisches Viertel“ u.a. am Wilhelmsruher Damm sowie im südlichen Teil des Ortsteils Rosenthal im Bereich der Hauptstraße.

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:**

Über die Quickborner Straße sind die Lübarser Felder als weiträumige Freiflächen noch innerhalb der Stadt ab ca. 1.400 m fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen nördlich der Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberspree befinden sich in rd. 3.000 m Entfernung (Luftlinie).

Der „Freizeit- und Erholungspark Lübars“ befindet sich in ca. 1,7 km und der Volkspark „Schönholzer Heide“ befindet sich in 2,1 km Entfernung.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 9,0 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1977

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück belegenen Einfamilienhauses in Stahlbeton-Fertigbauweise als Betonplattenbau (Bungalow-Typhaus Luckenwalde HP1 mit „Anpassung“) mit konventionell in Mauerwerksbauweise ausgeführter Unterkellerung vermtl. gemäß Genehmigung Nr. 1004/76 vom 15.08.1976 nebst Nachtragsprüfbescheid Nr. 669 vom 15.12.1977 aufgrund veränderter Ausführung des Kellergeschosses mit Herstellung einer unterkellerten Terrasse in der straßenseitigen Gebäudefront durch die Staatliche Bauaufsicht im Kontext mit 7 weiteren Einfamilienhaus-Bungalows in entsprechender Ausführung auf den Grundstücken, die als einzige an die hier betroffene Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms anbinden und insoweit eine kleine Wohnsiedlung darstellen - ein Denkmalschutz besteht allerdings weder für das Ensemble noch für die einzelne Häuser der Siedlung.

Planunterlagen zur Baugenehmigung oder eine evtl. Rohbau- oder Gebrauchsabnahme konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr vorgefunden werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellung im Jahre 1977 erfolgte.

1989

erfolgte die Umbauung der unterkellerten Terrasse als Veranda bzw. sogen. „Wintergarten“ ohne eine diesbzgl. Baugenehmigung seitens der Staatlichen Bauaufsicht, was mit Schreiben vom 26.07.1988 gerügt wurde - die Baumaßnahmen waren hiernach bis zur Vorlage von genehmigungsfähigen Bauvorlagen bis April 1989 liegenzulassen.

Durch die Staatlichen Bauaufsicht wurde gemäß Prüfbescheid Nr. 14-33/89 die Baugenehmigung mit Datum vom 12.06.1989 nachträglich für die Terrassenumbauung als Wohnraumerweiterung des Einfamilienhauses erteilt - das diesbzgl. Bauvorhaben wurde insoweit vermtl. noch im Sommer 1989 fertiggestellt.

Ab den 1990er Jahren sind nach örtlichem Eindruck verschiedene Ausbaumaßnahmen bzgl. der Wand-, Boden- und Deckenbekleidungen mit keramischer Fliesung oder Werzalit-Paneelen durchgeführt worden. Die Umstellung von Kohleverfeuerung auf eine Gasverfeuerung mit Erdgas nebst Einbau einer Gas-Kombitherme u.a. auch zur Warmwasserversorgung der Küche



und des Badezimmers dürfte nach Anschluss an die Erdgas-Leitung nebst Erneuerung einzelner Heizkörper in den 2000er Jahren erfolgt sein. Ebenso dürften verschiedene Fenster u.a. des sogen. „Wintergarten-Vorbau“ als umbaute ehemalige Terrasse Anfang der 2000er Jahre gegen Kunststoff-Isolierglasfenster und die Hauseingangstür in einbruchshemmender Ausführung ausgetauscht worden sein. Vermtl. sind auch die Metall-Staketenzaunefache zwischen den Pfeilern in der straßenseitigen Einfriedung und die Zugangspforte der Hauszuwegung zeitgleich erneuert worden.

Weitere nennenswerte Mod./Inst.-Maßnahmen sind vermtl. seit den Ausbaumaßnahmen zuletzt in den 2000er Jahren an das DDR-typische Typhaus HP1 nicht realisiert worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein vollständig unterkellertes freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus als massiv errichtetes Einfamilienhaus als Stahlbeton-Plattenbauwerk mit gefaltetem Flachdach als hyperbolische Dachschaleträger (HP-Betonschalen) aus Spannbeton-Fertigteilelementen mit hierdurch stützenfreiem Innenraumkonzept (serielles Typhaus: Typ „Luckenwalde HP1“ oberhalb eines konventionell gemauerten Kellergeschosses).

- **Organisation des Gebäudes:**

Das 1-geschossige und freistehende massiv errichtete Einfamilienhaus befindet sich in der nord-westlichen Grundstücksecke mit hierdurch tiefem Vorgarten und rechtem Bauwich mit hierin belegener Hauszuwegung zu dem zum rechten Bauwich nach Nord-Osten orientierten Windfangvorbau mit straßenseitigem Hauseingang über eine außenliegende Differenztreppe mit 9 Steigungen zu dem im Hochparterre belegenen Erdgeschoss.

Das Kellergeschoss ist als Souterrain ausgelegt und tritt insoweit deutlich über Terrain mit über Terrain liegenden Fenstern. Aus dem Straßenraum führt eine flach geneigte Rampenzufahrt zu einer im Kellergeschoss in der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Garage.

Die straßenseitig unterkellerte ehemalige Terrasse mit hierunter teilweise belegener Kellergarage ist bei dem hier betroffenen Einfamilienhaus abweichend von den weiteren Gebäuden der aus 7 gleichartigen Einfamilienhäusern bestehenden Siedlung an der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms erst nachfolgend als Wohnraum (sogen. „Wintergarten“) massiv umbaut worden.

Weitere Kellerzugänge bestehen in der rechten Stirnseite der straßenseitigen Unterkellerung des Wintergarten-Vorbau sowie über den unterkellerten Windfang-Vorbau aus dem rechten Bauwich mit jeweils davor belegener Außentreppe.

Eine ebenerdig aus dem Hochparterre zugängliche Freisitzfläche ist nicht vorhanden. Ebenso besteht in das Wohngeschoss kein barrierefreier Zugang.

Der Grundrisszuschnitt des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses ergibt sich aufgrund fehlender jeglicher Baupläne in den Bauakten des hier betroffenen Grundstücks (s.o.) ausschließlich nach diesseitiger Feststellung anlässlich des Ortstermins wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Der Zugang erfolgt über die mit 9 Steigungen aufgehende Stahlbetontreppe mit gedeckter Podestfläche vor dem Windfangvorbau mit hinter der Hauseingangstür anbindendem Windfang und hierin zum rechten Bauwich nach Süd-Osten orientiertem Fenster sowie links spannender weiterer Hauseingangstür entsprechend dem ursprünglichen Bauprojekt zu einer Diele mit an deren rückwärtigen Stirnseite belegendem Rundbogendurchgang zu einer zentral im Haus belegenen Essdiele.

Aus der Eingangsdiele ist rechts spannend ein Kinderzimmer mit Orientierung des Fensters zur Gebäuderückseite nach Nord-Osten vorhanden. Links spannend ist in der Eingangsdiele vor



dem Rundbogendurchgang zur Essdiele ein kurzer Stichflur mit an dessen Stirnseite belegtem Schlafzimmer mit Orientierung des Fensters zum rechten Bauwich nach Süd-Osten und davor mit Orientierung gleichfalls nach Süd-Osten ein Toilettenraum vorhanden.

Aus der Essdiele ist die Küche mit Orientierung des Fensters zur Gebäuderückseite nach Nord-Osten zugänglich - aus der Küche ist hinter einer Sperrtür ein kleiner Vorflur als Podestfläche zwischen Küche und Kinderzimmer zu dem innenliegenden Kellertreppenabgang vor der nord-östlichen Gebäudeaußenwand zugänglich.

Aus der Essdiele führt ein weiterer Rundbogendurchgang in einen weiteren Stichflur mit an der Gebäuderückseite neben der Küche belegtem Badezimmer mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Nord-Osten und daneben an der Gebäuderückseite bzw. vor der linken Giebelseite mit Zugang über die Stirnseite des Stichflurs ein weiteres Kinderzimmer gleichfalls mit Orientierung nach Nord-Osten. Links vor der Stirnseite des Stichflurs befindet sich vor der linken Giebelseite ein Arbeitszimmer mit Orientierung des Fensters nach Nord-Westen.

Aus der zentralen Essdiele ist außerdem das in der straßenseitigen Gebäudefront belegene Wohnzimmer mit großflächiger Fensterfront nebst Fenstertür und Orientierung nach Süd-Westen zur Anrainerstraße orientiert, wobei die Fenstertür ursprünglich auf die unterkellerte Terrasse führte und nunmehr in den darüber umbauten Raum als sogen. Wintergarten führt. Die innenliegende Essdiele weist zum Wohnzimmer zur besseren Belichtung neben dem offenen Durchgang auch eine offene Wandöffnung ohne Innenfenster o.ä. auf.

Der aus dem Wohnzimmer zugängliche sogen. „Wintergarten“ weist drei Fensterfronten sowohl nach Süd-Westen zur Anrainerstraße als auch nach Nord-Westen zum linken Bauwich bzw. zur Umlandstraße als auch nach Süd-Osten zum rechten Bauwich auf, wobei die zur Anrainerstraße orientierte Front eine durchgehende nahezu raumhohe Fensteranlage aufweist. Das über dem „Wintergarten“-Vorbau belegene nur flach geneigte Pultdach weist nach örtlichem Eindruck Doppelstegplatten-Deckung aus Acrylglas o.ä. zwischen Stahlträgern auf.

Die Geschosshöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) bis unter die konstruktive Decke beträgt ca. 2,90 m und die lichte Raumhöhe bis zu einer Unterdecke gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt (Typenschnitt) aus dem Internet für diesen Gebäudetyp ca. 2,70 m.

Grundriss Kellergeschoss (Souterrain):

Der über die Küche zugängliche Kellertreppenabgang weist eine einläufige Treppe mit ¼-kreisrundem Austritt in eine Kellerdiele als ursprünglich mit „Abstellraum“ ausgewiesenem Bereich u.a. mit hier verbauter Gas-Kombitherme und Fenster in der rückwärtigen nach Nord-Osten orientierten Gebäudefront auf. Aus der Kellerdiele ist ein gleichfalls vor der nord-östlichen Gebäudefront belegener weiterer Abstellraum zugänglich und unterhalb der in das Hochparterre aufgehenden Treppe ist eine Raumnische als Abstellbereich innerhalb der Kellerdiele vorhanden. An der rückwärtigen Stirnseite der Kellerdiele befindet sich eine Sperrtür zu einem zentralen Kellerflur.

An den zentralen Kellerflur bindet links spannend der frühere Heizungs- und Kohlen-Lagerraum gleichfalls mit über Terran liegendem Fenster mit Orientierung nach Nord-Osten an. Hier gegenüber befindet sich der frühere Vorratsraum mit Nutzung zuletzt als Werkstattkeller mit über Terran liegendem Fenster zur Anrainerstraße nach Süd-Westen und daneben der frühere Hauswirtschaftsraum mit Nutzung zuletzt als innenliegender Lagerraum hinter der nachträglich angebauten Terrassen-Unterkellerung.

An der linken Stirnseite des zentralen Kellerflurs befindet sich eine Sperrtür zur Unterkellerung des Windfang-Vorbaus mit dort belegener Kelleraußentür in den rechten Bauwich.

An der rechten Stirnseite des zentralen Kellerflurs befindet sich die Kellergarage im rückwärtigen Teil respektive im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms. Über deren rückwärtige Stirnseite ist vor der rückwärtigen Gebäudefront ein weiteren Werkstatttraum als früherer Ab-



stellraum gleichfalls mit Orientierung des über Terrain liegenden Fenster nach Nord-Osten und einem Glasbausteinfeld in der linken Giebelseite zugänglich.

Die Kellergarage selbst weist im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms lediglich 2 über Terrain liegende Glasbausteinfeldern in der linken Giebelseite sowie ein Doppelflügel-Holztor in der straßenseitigen Front zu der dort anbindenden Rampe auf. Die Rampe weist unmittelbar vor der Toreinfahrt ein zwischen zwei Mauerwerkstützen errichtetes Vordach mit transparenten Doppel-Stegplatten aus Avryl o.ä. auf.

Vor der straßenseitigen Front der Kellergarage im Bereich der Unterkellerung des straßenseitigen Anbaus befindet sich links spannend (von innen gegen das Garagentor gesehen) eine Raumnische mit einer Außentür in der zum rechten Bauwich orientierten Giebelseite des Anbaus mit außenliegender Differenztreppe.

Die Geschosshöhe im Kellergeschoss (Souterrain) dürfte ca. 2,65 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,40 m betragen.

Insgesamt befinden sich in dem Wohngebäude 6 Zimmer (incl. sogen. „Wintergarten“), Küche, Windfang, Diele, Essdiele, 2 Stichflure, Badezimmer und Toilettenraum sowie eine Unterkellerung mit Kellergarage und insgesamt 7 Kellerräumen sowie zentralem Kellerflur und Kellerdiele mit aufgehender Treppe in das Erdgeschoss.

Nebengebäude:

Nennenswerte Nebengebäude als Geräteschuppen, Gartenhaus o.ä. sind nach örtlicher Wahrnehmung auf dem hier betroffenen Grundstück nicht vorhanden.

Vor der rechten bzw. süd-östlichen Giebelseite ist ein KS-Mauerwerks-Torso als partieller Unterstand errichtet.

Die Einfahrt der Kellergarage weist ein Vordach zwischen zwei gemauerten und verputzten Stützen als flach geneigtes Pultdach als Holzrahmen-Konstruktion mit Doppelstegplatten-Gefach aus transparentem Acrylglas auf.

Zusätzlich ist vor dem Kellergeschoss des straßenseitigen Vorbaus an dessen rechter bzw. süd-östlicher Stirnseite ein gedeckter bzw. weitgehend geschlossener Unterstand o.ä. in Leichtbau-Konstruktion vorhanden.

• **Art der Konstruktion:**

Das auf dem Grundstück errichtete 1-geschossige unterkellerte Einfamilienhaus ist nach Sachlage partiell in Fertigbauweise als Stahlbeton-Plattenbauwerk (Bungalow-Typhaus Luckenwalde HP1 mit „Anpassung“) mit gefaltetem Flachdach als hyperbolische Dachschalenträger (HP-Betonschalen) aus Spannbeton-Fertigteilelementen mit hierdurch stützenfreiem Innenraumkonzept (serielles Typhaus) oberhalb eines konventionell gemauerten Kellergeschosses nebst konventionell gemauerten Anbauten als Windfangvorbau und unterkellertes Terrassenvorbau mit nachfolgend konventionell umbauter Terrasse als sogen. „Wintergarten“ ausgeführt.

Das Dach des „Wintergartens“ ist als leicht geneigtes Pultdach mit transparenten Doppelstegplatten aus Acrylglas in einer thermisch nicht getrennten Stahlträgerkonstruktion ausgeführt. Das gleichfalls als flach geneigtes Pultdach über dem Windfangvorbau vorhandene Dach ist vermtl. zimmermannsmäßig in Holzkonstruktion mit mineralischer Dämmung zwischen den Sparren nebst Dampfsperre und GK-Unterdecke bzw. Profilholzschalung sowie Holzschalung und Schwarzdecke ausgeführt.

Das gefaltete Flachdach mit hyperbolischen Dachschalenträgern (HP-Betonschalen) aus Spannbeton-Fertigteilelementen weist 2 Stahlbeton-Fertigteilriegel und 7 HP-Dachschaalen auf, wobei die Betonschalen mit 2% Neigung verbaut sind. Unterseitig sind konisch zulaufende Stahlstege zur Befestigung der Trägerkonstruktion für die horizontal abgehängte Unterdecke



vorhanden. Die Unterdecke weist Gipskartonplatten mit darüber verlegten Mineralwollematten nebst Alukaschierung o.ä. auf. Der Zwischenraum zwischen OK Riegel und UK Dachschalen ist mit Gassilikatbeton-Wandbausteinen ausgemauert und in den Fassaden mit Profilholzbekleidung versehen - zur Belüftung des Dachraums über der Unterdecke sind in den Außenwänden PVC-Rohre mit Vogelschutzgittern verbaut.

Die Dachschalen über dem Gebäudestamm sind mit Bitumenanstrich und mehrlagigen Bitumenbahnen und einer Lage Glasfaservlies versehen.

Die Außenwandumfassungen im Erdgeschoss des Gebäudestamms sind als Mehrschichtbeton-Außenwandplatten mit 8 cm starker Betonschicht nebst aufkonfektionierten zementgebundenen Holzwolleleichtbauplatten in 5 cm Stärke und Mörtelschicht in 2 cm Stärke nebst Spitzputz ausgeführt. Die Innenwände im Erdgeschoss (Hochparterre) sind aus Gassilikat-Wandbausteinen hergestellt und verputzt bzw. gespachtelt.

Im Bereich der Anbauten sind die Außenwandumfassungen nach Sachlage aus KS-Mauerwerk hergestellt und in den Fassaden mit einem mineralischen Reibeputz bzw. innenseitig mit einem glatt gefilztem Kalkputz versehen.

Im Kellergeschoss sind die Außenwandumfassungen aus Kalksandsteinmauerwerk in 36,5 cm Stärke (vermtl. KSL-Mauerwerk) ausgeführt.

Mit Ausnahme der straßenseitigen Gebäudefront weist der Gebäudesockel im Bereich der in das Erdreich einbindenden Teile Bitumenanstrich und ggf. Bitumenpatten gegen drückendes Schichtenwasser und darüber über Terrain bisher noch Rohmauerwerk bzw. erst einen Spitzbewurf bzw. oberhalb der Kellerdecke zementgebundene Holzwolleleichtbauplatten für einen vorgesehenen und noch erforderlichen Zementputzsockel auf.

Die Wandstärke der Kelleraußenwände beträgt weitgehend 36,5 cm bzw. im Bereich der Terrassenunterkellerung ggf. lediglich 24 cm. Die Innenwände sind als tragende und aussteifende Wände gleichfalls in 24 cm Stärke aus KS-Mauerwerk ausgeführt. Leichte Wandscheidungen sind in 10 cm Stärke als Schlackenplattenwände o.ä. bzw. Gassilikat-Wandbausteine ausgeführt.

Die Geschossdecke über dem Kellergeschoss ist nach örtlichem Eindruck örtlich geschalt und verputzt. Nach Sachlage ist eine trittfeste Dämmung und ein schwimmend verlegter Zementestrichboden im Erdgeschoss (Hochparterre) vorhanden - eine unterseitige Dämmung unter der Kellerdecke ist nicht vorhanden.

Der Treppenlauf zwischen dem Keller- und dem Erdgeschoss ist als schalungsraue Ortbetontreppe ohne Bekleidungen und partiell unzureichender Kopfhöhe ausgeführt. Die Hauseingangstreppe zum Windfangvorbau ist gleichfalls als Stahlbetontreppe örtlich geschalt worden und mit PVC-Belag o.ä. auf den Trittstufen bekleidet - die Setzstufen weisen lediglich einen Anstrich auf. Weitere Differenzstufen im Außen- und Innenbereich weisen unbekleidete Betonstufen auf.

Auf die Dachebene besteht ein Zugang lediglich von außen über eine Aluminium-Anstellleiter.

Die Gebäudesohle weist nach Sachlage einen Zementverbundestrich auf Unterbeton und Dämmung nebst unterseitigen Bitumenbahnen und kapillar brechende Kiesschüttung auf.

Die Außen- und tragenden bzw. aussteifenden Wände dürften Stampfbeton-Streifenfundamente in frostfreier Tiefe aufweisen.

Die Fassaden weisen einen mineralischen Kieselkratzputz bzw. einen Reibe- oder Spritzputz mit hellgetöntem Anstrich (weiß o.ä.) oberhalb des Sockels bzw. an der straßenseitigen Gebäudefront auch im Bereich des Gebäudesockels auf. Die schalungsrauen Betonüberstände des Schalendaches weisen einen entsprechenden Anstrich auf und die Dachkante der Betonschalen weist einen rotbraun abgesetzten Anstrich entsprechend der Holzschalung unterhalb der Dachschale im Bereich der Zwischendecke auf.



Die Regenentwässerung des Flachdaches des Gebäudestamms befindet sich an der Gebäuderückseite unterhalb des Dachüberstands der Dachschalen an der rückwärtigen Fassade mit vor der Fassade verwehrtem Fallrohr. Die Anbauten weisen Kastenrinnen an der straßenseitigen Gebäudefront mit entsprechenden frei im Gelände entwässernden Fallrohren auf.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf weist Klinkermauerwerk und eine Zinkblechhaube o.ä. auf.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger örtlicher Wahrnehmung anlässlich des Ortstermins wie folgt:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind gespachtelt bzw. verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert oder gestrichen und zu einem beachtlichen Anteil mit Werzalitpaneelen und Profilholz- und in den technischen Räumen mit keramischen Fliesenbekleidungen in stark individuellem Dekor versehen.

Der Hauseingangsvorbau als Windfang weist an den Wandumfassungen weitgehend raumhoch Profilholzschalung und Werzalitbekleidungen auf. Auch die anbindende Diele weist raumhohe Täfelung aus weißen Werzalitplattenbekleidungen nebst dunkel abgesetzten Fugen auf. In den Zimmern sowie in dem sogen. „Wintergarten“ sind zumeist Tapetenbekleidungen oder raumhohe Werzalitpaneele vorhanden. Die zentrale Essdiele weist raumhohe Profilholzbekleidungen (dunkelbraun) auf.

In der Küche sind partiell gleichfalls raumhoch Werzalitbekleidungen mit silberfarbenen Fugen und Tapetenbekleidungen sowie keramischer Fliesenbekleidung über der Arbeitszeile in jeweils stark individuellem Dekor vorhanden.

Auch das Badezimmer weist halbhoch keramische Fliesenbekleidungen in einem stark individuellem Dekor vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf - teilweise sind die Fliesen abgelöst. Die Oberwände sind weitgehend tapeziert. Der Toilettenraum weist halbhoch keramische Fliesung in gleichfalls stark individuellem Dekor (rosa mit floralen Applikationen) auf. Die Oberwände weisen dunkelbraune Profilholzbekleidung auf.

Die Wandumfassungen des Kellertreppenabgangs weisen unbedecktes Rohmauerwerk auf. Die Kellerräume weisen weitgehend verputzte und glatt gefilzte Wandumfassungen auf - Teilflächen innerhalb der Kellergarage weisen Rohmauerwerk auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Windfangbereich weist einen textilen Bodenbelag und die anbindende Eingangsdiele und der links abgehende Stichflur weisen großformatige diagonal verlegte Keramikfliesung in stark individuellem Ornament-Dekor auf.

Die Küche und die anbindende Podestfläche des Kellertreppenabgangs weisen gleichfalls großformatige diagonal verlegte Keramikfliesung (ca. 40 cm x 40cm, hier geschmacksneutral: weiß, leicht grau marmorierend) auf. Der sogen. Wintergarten weist entsprechende Keramikfliesung sowie darüber weitgehend textilen Bodenbelag auf.

Das Badezimmer und der Toilettenraum weisen rektangulär verlegte Keramikfliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand (15 cm x 15 cm, dunkelbeige-braun) auf.

Die Zimmer und die zentrale Essdiele weisen PVC- oder textile Bodenbeläge auf.

Der Kellertreppenabgang weist eine unbedeckte Rohbetontreppe auf. Die anbindende Kellerdiele weist rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacks-



neutral: weiß) auf. Die weiteren Kellerbereiche weisen einen unbedeckten Zementestrichboden auf.

Decken:

Über dem Keller- bzw. Untergeschoss ist die Raumdecke durchgehend verputzt und mit einem Voranstrich versehen.

Im Erdgeschoss weisen die Raumdecken zu einem großen Teil Werzalitbekleidungen (geschmacksneutral: weiß), Profilholzbekleidungen oder Tapetenbekleidungen auf. Der sogenannte Wintergarten weist Stegplattengefache in dem flach geneigten Pultdach zwischen den Stahlträgern auf.

Fenster:

In dem Gebäude weist das Erdgeschoss nach örtlichem Eindruck weitgehend bereits thermisch getrennte Kunststoff-Isolierglasfenster in einbruchshemmender Ausführung aus den 2000er Jahren nebst verschließbaren Oliven auf. Im Windfangvorbau und im Toilettenraum ist jeweils vermtl. noch ein Holz-Isolierglasfenster aus den 1990er Jahren gleichfalls mit verschließbarer Olive vorhanden

Das Wohnzimmer weist zum Wintergarten-Vorbau noch eine aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holz-Verbundfensteranlage und eine entsprechende Fenstertür auf.

Im Kellergeschoss sind nach örtlichem Eindruck Holz-Einfach- oder Holzverbundfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand mit außenseitig in den Laibungen verbauten Stahlgittern sowie insgesamt 3 Fensteröffnungen mit Glasbausteingefachen vorhanden.

Rollladenanlagen sind nicht vorhanden. Die Fenster weisen weitgehend Werzalit-Lateibänke und pulverbeschichtete Alu-Sohlbänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstür zum Windfangvorbau ist als thermisch getrennte Kunststoff-Rahmentür mit Isolierglasausschnitten in einbruchshemmender Ausführung vermtl. Anfang der 2000er Jahre neu eingebaut worden. Aus dem Windfang führt über eine Stufe eine weitere thermisch getrennte Rahmentür mit Isolierverglasung nebst innenliegender Sprossung als abstrahierte Sonnenstahle in die gegenüber dem Windfangvorbau höher liegende Eingangsdiele.

Die Raumtüren innerhalb des Wohngebäudes weisen sehr leichte Holzplattentüren z.T. mit Ornamentglasausschnitten in Holzargen auf. Zur Küche ist eine Schiebetür in Futtertasche mit Profilholzabspannung vorhanden. Zum Kellertreppenabgang ist eine Kunststoff-Faltdür mit Sprossung und kleinteiligen Acrylglas-Ausschnitten vorhanden. Verschiedene Türdurchgänge weisen lediglich eine Durchgangszarge ohne Türflügel auf.

Im Kellergeschoss sind weitgehend gleichfalls einfache nur sehr leichte Holzplattentüren z.T. mit Ornamentglasausschnitten in Holz- bzw. z.T. auch in Stahlargen vorhanden.

Zur Garage weist der zentrale Kellerflur eine Stahlblechtür in Fh-Ausführung und Stahlzarge auf. Die Garage weist in der straßenseitigen Front ein Doppelflügel-Holztor noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Kelleraußentüren sind als Holzrahmentüren mit Gefach als Stülpchalung in Stahlzarge u.a. mit zusätzlicher Innentür als einfache Holzplattentür mit Ornamentverglasung und außenliegender Vergitterung ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind weitgehend unter Putz als Stegleitungen bzw. im Querschnitt der Plattenwände verlegt und dürften überwiegend noch aus dem ursprünglichen Bestand mit ausreichender Anschlussstärke und Anzahl verfügbarer Stromkreise, Brennstellen, Lichtschaltern



und Steckdosen sowie Absicherung über Sicherungsautomaten erhalten sein - ein FI-Schutzschalter ist nach Sachlage bisher nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss u.a. mit der Garage sind nach Sachlage teilweise Feuchtrauminstallationen als Aufputzinstallationen verbaut worden.

Die Elektroinstallationen entsprechen einem seinerzeit DDR-typischen durchschnittlichen Standard.

Das Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudestamms - ebenso dürfte hier eine Panzersicherung und vermtl. ein Wechselstromzähler u.a. für die Elektroboiler der ehemaligen Warmwasserversorgung im Badezimmer und der Küche vorhanden sein.

Zusätzlich sind Aufputzinstallationen mit u.a. in der Kellergarage verbauten Langfeldleuchten und sogen. „Schildkröten“ 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 Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden. Rauchwarnmelder sind bisher nicht verbaut worden.

In der straßenseitigen Einfriedung befindet sich eine Klingeleinheit ohne Gegensprechanlage mit auf den linken Pfeiler der Pforte aufgesattelter Lampe. Eine Hausnummernleuchte ist nicht vorhanden (eine Hausnummer ist großflächig an der Hauseingangsfront verwahrt).

Die Hauszuwegung weist rechts und links in den Beetflächen Kugelleuchten vermtl. mit Steuerung über Solarzellen oder Dämmerungsschalter auf. Sonstige Außenleuchten sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist eine Zentralheizung mit einem Kohleheizkessel im ursprünglichen Bestand und Stahlrohrleitungen als Vorwandinstallationen unterhalb der Kellerdecke nebst Konvektoren nebst Thermostatregelventilen überwiegend als neuzeitliche Plattenheizkörper u.a. mit neu verlegten Kupferrohrleitungen und Anschluss über Rotgussarmaturen und teilweise noch als Gussgliederheizkörper aus dem ursprünglichen Bestand auf. Der sogen. „Wintergarten“ ist gleichfalls beheizbar. Das Kellergeschoss ist nach örtlichem Eindruck durchgehend nicht beheizbar.

Im Kellergeschoss befindet sich allerdings noch der ursprüngliche Kohleheizkessel sowie eine neu eingebaute Gas-Kombitherme u.a. nunmehr auch zur Warmwasserversorgung von Küche und Badezimmer anstelle dort vormals vorhandener Elektro- oder Gas-Boiler o.ä. Der Toilettenraum weist lediglich ein Kaltwasser-Zapfventil auf.

Eine Warmwasser-Zirkulationsleitung ist vermtl. im Zuge des Thermeneinbaus nicht installiert worden.

In der Kellerdiele ist unterhalb der Gas-Therme ein sogen. Sandmannhahn als Füllarmatur für die Zentralheizung allerdings ohne Ausgussbecken oder Bodeneinlauf vorhanden.

Sanitärausstattung:

Der separate Toilettenraum im Stichflur vor dem Elternschlafzimmer weist ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken mit Kunststoffaufsatz und Druckspüler noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie ein kleines Porzellan-Handwaschbecken gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand nebst Kaltwasser-Zapfarmatur auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Querschnitt der Wandumfassungen bzw. unmittelbar unterhalb der Kellerdecke verzogen und insoweit innerhalb des Raums nicht sichtbar.

Das Badezimmer weist eine emaillierte Strahl-Einbauliegewanne vermtl. aus dem ursprünglichen Bestand nebst Einhebel-Mischarmatur, Schlauchbrause und Duschstange nebst separater



sogen. Regendusche sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Druckspüler noch aus dem ursprünglichen Bestand und ein Kaltwasserzapfventil als Waschmaschinenanschluss auf. Ein Waschtisch o.ä. ist nicht vorhanden. Offensichtlich wurde stattdessen die Waschmaschine platziert.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier im Querschnitt der Wandumfassungen bzw. unmittelbar unterhalb der Kellerdecke verzogen und insoweit innerhalb des Raums nicht sichtbar.

Küchenausstattungen:

Es ist eine einzeilige Arbeitsküche mit Einbauausstattung vermtl. noch aus DDR-typischer Produktion u.a. noch mit einem Gasherd nebst Bratröhre ohne Wrasenfilter oder -abzug aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Im Wesentlichen sind Unterschränke mit Kunststoff-beschichteter Arbeitsfläche und wenigen Oberschränken bzw. ansonsten vorhandenen Regalborden in stark individuellem Geschmack vorhanden. In der Arbeitszeile ist eine Stahl-Doppelspüle mit darüber verbauter wandhängender Standard-Mischarmatur vorhanden.

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 weitgehend als Stahlrohr- und z.T. als Kupferrohr-Frischwasser- und Hart-PVC-Abwasserleitungen ausgeführt und im Kellergeschoss offen verzogen.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse des Wohngebäudes umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte rd. 920,00 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - zunächst ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF des Wohngebäudes beträgt ca. 325,00 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und vorliegender Flurkarte (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die straßenseitige zur Anrainerstraße orientierte Grundstückseinfriedung weist einen Granit-Straßenpflastersockel nebst verschiedenen Pfeilern insbesondere im Bereich der Zugangspforte der Hauszuwegung und der Kellergaragen-Zufahrt und an den Grundstücksecken gleichfalls aus Granit-Straßenpflastersteinen nebst polierten Granit-Kopfplatten auf. Zwischen den Pfeilern befinden sich auf den Sockel aufgesattelte pulverbeschichtete Alu- oder Stahlblech-Staketen (weiß mit gold-farbenen Pfostenköpfen). Die Zugangspforte und die Doppeltor-Anlage der Rampenzufahrt zur Kellergarage sind in demselben Charakter ausgeführt.

Zu der Grundstücksmaske vor der an das Grundstück angrenzenden Uhlandstraße ist ein einfacher Maschendrahtzaun vorhanden. Zu den weiteren angrenzenden Nachbargrundstücken sind gleichfalls einfache Maschendraht- sowie von den Nachbargrundstücken aus auch Sichtschutzzäune als Holz-Lamellenzäune vorhanden.

Die Hauszuwegung auf dem Grundstück ist unbefestigt und weist gestampften Sandboden bzw. sogen. Promenadensand zwischen Hochbordeinfassungen auf. Die Rampenzufahrt der Kellergarage weist vermtl. Zementestrich im Bereich der Fahrspur bzw. vor der Garageneinfahrt im gedeckten Bereich auf - allerdings ist der Zementestrich weitgehend völlig veralgt und mit Vegetation überwuchert und insoweit nicht mehr erkennbar.



Die Grundstücksfreiflächen weisen entsprechend den Stützwänden der Kellergaragenrampe aus Granit-Straßenpflaster weitere Stützwände aus Straßengranit-Pflaster im Bereich von Stützwänden der als Beetflächen abgestuften Böschung des partiell deutlich kupierten Geländes insbesondere vor der süd-östlichen Grundstücksgrenze auf. Der Vegetationsbestand ist stark vernachlässigt. Die Freiflächen weisen sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs sowie Busch- und Baumbestand auf.

Vor der süd-östlichen Giebelseite ist ein offensichtlich provisorisch aufgemauerter Unterstand mit entsprechender Holzkonstruktion als flach geneigtes Pultdach ohne nachhaltigen Nutzwert vorhanden und wegzunehmen.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Reihengrundstück befindet sich ein freistehendes 1-geschossiges Wohngebäude als Einfamilienhaus mit insoweit lediglich 1 Wohnung.

Das Grundstück ist war nach Sachlage bis in das Jahre 2021 durch die vormaligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt und stehe seit deren Ableben leer.

Eine Beheizung des Objektes wird nach Sachlage offenbar nicht mehr vorgenommen, so dass insoweit auch mit Frostschäden der Frischwasser- und Heizleitungen zu rechnen sein dürfte. Leitungsschäden konnten allerdings anlässlich des Ortstermins seitens des Unterzeichneten nicht erkannt werden.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche oder sonstige Angaben bzw. Unterlagen zu dem Grundstück bzw. dem aufstehenden Wohngebäude 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 Gebäudes konnte allerdings nach diesbzgl. Recherche im Internet vorgefunden werden, so dass einzelne Anhaltspunkte u.a. zur Konstruktion des Objektes vorliegen.

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der rudimentär vorliegenden Kellerpläne zum Anbau und der Umbauung der unterkellerten früheren Terrasse als sogen. „Wintergarten“ sowie der vorliegenden amtlichen Flurkarte grob überschläglich mit ca. 140,00 m² incl. Windfangvorbau und als sogen. Wintergarten umbaute unterkellerte Terrasse. Aufgrund der vollständigen Unterkellerung des Gebäudes entspricht die Kellerfläche etwa der im Erdgeschoss belegenen Fläche bzw. ist unter Berücksichtigung der erheblich stärkeren Kellerwände und unter Berücksichtigung des Putzauftrags mit ca. 135,00 m² geringfügig kleiner.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück wurde bis 2021 durch die ehemaligen Eigentümer eigengenutzt und steht seither nach deren Ableben leer (s.o.). Mieterträge werden insoweit nicht erwirtschaftet.

Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen, wobei ggf. eine Freilegung des Grundstücks zum Zwecke einer Neubebauung des Grundstücks mit deutlich



besserer und wirtschaftlich zweckmäßigerer Ausnutzung des Grundstücks in Betracht zu ziehen ist.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1989 (hier, Baujahr bzw. Fertigstellung: 1977) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 9,50 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 11,00 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

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

Im Bezirksreport Pankow (Altbezirk mit den Ortsteilen Blankenfelde, Buch, Buchholz, Niederschönhausen, Pankow, Rosenthal und Wilhelmsruh) 2024/2025 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 mit dem Potential einer Neubebauung des Grundstücks als Einfamilienhaus zur Vermietung oder zur Eigennutzung oder als Mehrfamilienhaus nicht zu berücksichtigen.

Bei Beibehaltung des Gebäudebestandes ist der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt mit freistehendem, vollunterkellertem 1-geschossigem Einfamilienhaus als sogen. Bungalow mit Kellergarage und Fertigstellung im Jahre 1977 bei einer anrechenbaren Wohnfläche von rd. 140,00 m² mit insgesamt 6 Zimmern (incl. sogen. „Wintergarten“), Küche, Windfang, Diele, Essdiele, 2 Stichfluren, Badezimmer und Toilettenraum sowie insgesamt vorliegendem weitgehend noch vergleichsweise einfachem Ausbaustandard sowie nachteiliger Energieeffizienz bei hier vorliegenden Außenwandumfassungen als vorgefertigte mehrschalige Stahlbetonplattenwände ohne sogen. Wärmedämmverbundsystem trotz der bereits überwiegend vorhandenen Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. noch aus den 2000er Jahren und der vorhandenen Gastherme als Kombitherme zur Heizwärme- und Warmwassererzeugung bei weiterhin bestehender Nutzung eines fossilen Energieträgers anstelle erneuerbarer Energie ggf. über Aero- oder Geothermie oder eine Fotovoltaikanlage auch zur Eigennutzung und der großzügigen Grundstücksfreifläche bei vorliegender Größe von 962 m² (Flurstück 68) auch in Ansehung der unformen nur einfachen Siedlungsbebauung mit hierdurch geminderter Referenzlage hinter einer Grundstücksmaske zu einer örtlichen Durchgangsstraße mit Erschließung über eine unbefestigte Buckelpiste sowie der ausreichenden Nahversorgungslage und der zufriedenstellenden technischen und sozialen Infrastruktur mit Ausweisung des Quartiers nach Straßenverzeichnis zum



Mietspiegel als mittlere Wohnlage nach diesseitiger Auffassung und Erledigung umfassender Revitalisierungsmaßnahmen mit rd. 12,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.

Für die Kellerflächen ist ein Mietansatz nicht zu berücksichtigen - die Verfügbarkeit ist in dem Mietansatz bereits enthalten.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der regelmäßigen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum (Buckelpiste als Sackgasse unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück) und in Ansehung der hier vorliegenden offenen Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den hier auf dem Grundstück belegenen Garagenstellplatz als Kellergarage ist trotz der überdurchschnittlichen Tiefe der Garage aufgrund der im Winter nachteiligen Rampenzufahrt und des nur einfachen Doppelflügeltors eine Miethöhe von 60,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

140,00 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl. = 1.680,00 €/Monat

Garagen-Stellplatz

1 Stpl. x 60,00 €/Stpl.

= $\frac{60,00 \text{ €/Monat}}{1}$

Gesamtertrag

1.740,00 €/Monat

[\approx 12,43 €/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 01.01.2025 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

1 x E/ZFH x 359,00 €/a

=

359,00 €/a



Instandhaltungskosten Wohngebäude		
14,00 €/m ² x 140,00 m ² Wfl.	=	1.960,00 €/a
PKW-Garagen-Stellplatz		
106,00 €/Stpl. x 1 Stpl.	=	106,00 €/a
Mietausfallwagnis		
20.880,00 € x 2 %	=	<u>417,60 €/a</u> 2.842,60 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilienhaus mit anrechenbarer Wohnfläche sowie PKW-Garagenstellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,6 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 12,43 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 140,00 m² Wfl. entsprechend rd. 1,69 €/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 Einfamilienhausbebauung konnten seitens des Unterzeichneten Mängel sowohl hinsichtlich des Unterhaltungszustandes des Wohngebäudes und der weiteren baulichen Anlagen als auch hinsichtlich des Grundstücks mit zugewucherten Freiflächen als völlig vernachlässigte und verwilderte Vegetation der ehemals gärtnerischen Bepflanzung und als sogen. Spontanvegetation festgestellt werden. Es liegen an dem Wohngebäude partiell Schäden und Ausführungsmängel vor.

Zusätzlich unterliegt der gesamte Ausbau einem stark individuellen Geschmackempfinden und der energetische Zustand der Gebäudehülle und insbesondere des Daches ist nach Sachlage unzureichend. Die Heizwärme- und Warmwassererzeugung über einen fossilen Brennstoff mit einer Gas-Zentralheizung vermtl. aus den 2000er Jahren ist nicht mehr zeitgerecht.

Zudem sind sowohl die Freiflächen des Grundstücks als auch alle Räume des Wohngebäudes und des Kellers incl. der Kellergarage mit verbliebendem Altmobiliar, Lagergut, Sperrmüll, Baustoffresten und sonstigen Utensilien zugestellt, so dass einzelne Räume anlässlich des Orts-termins kaum zugänglich waren.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden insbesondere hinsichtlich von Frischwasserleitungen, Heizleitungen und Gasleitungen u.a. aufgrund der bereits mehrjährig fehlenden Beheizung des Anwesens während der kalten Jahreszeit Schäden aufweisen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

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 In-



standhaltungs- 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 2024/2025 IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Markterhebungen bzgl. der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr vorgenommen bzw. veröffentlicht.

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau des oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 280.000,00 € respektive rd. 2.000,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche von ca. 140,00 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

Zusätzlich ist der Beseitigungsaufwand für das Mobiliar und die extrem starke Vermüllung des Gebäudes und des Grundstücks mit rd. 20.000,00 € in Ansatz zu bringen.

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 Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

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

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümer bzw. Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt 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 und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Anbau eines weitergehenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden und eine Verbesserung der Dämmung in den Dachschaalen sowie der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung geboten und unter Beibehaltung der Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

In dem hier vorliegenden Gutachten sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) und eine zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 48 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Einfamilienhauses 1977) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 48 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 1977 des Wohngebäudes und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1985.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1977 des Wohngebäudes und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 32 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung liegt nicht vor. Das Grundstück wurde bis 2021 durch die ehemaligen Eigentümer eigengenutzt und steht seither nach deren Ableben leer (s.o.).

Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen, wobei ggf. eine Freilegung des Grundstücks zum Zwecke einer Neubebauung des Grundstücks mit deutlich besserer und wirtschaftlich zweckmäßigerer Ausnutzung des Grundstücks in Betracht zu ziehen ist.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgte nach Sachlage bis zum Ableben der früheren Grundstückseigentümer durch diesen selbst - aktuell erfolgt die Verwaltung des Anwesens durch die Erbengemeinschaften als sogen. Gesamthandsgemeinschaft oder ggf. durch einzelne der in Berlin ansässigen Mitglieder der Erbengemeinschaften.

Eine professionelle Fremdverwaltung ist nach Sachlage durch die Erbengemeinschaften als Eigentümerinnen des Grundstücks nicht bestellt worden.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden freistehenden Einfamilienhaus mit Errichtung des ursprünglichen Gebäudestamms im Jahre 1977 nebst Anbauten bis in das Jahr 1989 und Durchführung partieller Mod.-/Inst.-Maßnahmen weitgehend in den 1990er Jahren und teilweise vermtl. noch in den 2000er Jahren handelt es sich um ein insgesamt technisch noch ausreichend zeitgerecht ausgestattetes, aber einem stark individuellen Geschmacksempfinden folgendes 1-geschossiges vollunterkellertes Wohngebäude als Typhaus (HP1) in Stahlbeton-Fertigbauweise mit hyperbolischen Dachschalenträgern mit 12 Stunden Bauzeit des Erdgeschosses und konventionell als Mauerwerksbau errichtetem Kellergeschoss sowie Windfangvorbau und ehemals unterkellertes Terrasse nebst nachträglichem Umbau der Terrasse als sogen. „Wintergarten“ mit transparentem Doppelstegplatten-Pulldach und Kellergarage für 1 PKW partiell im unterkellerten Anbau und partiell dem ursprünglichen Gebäudestamm.

Die im Gebäude ursprünglich vorhandene Kohle-Zentralheizung ist vermtl. Anfang der 2000er Jahre auf Gas-Verfeuerung umgestellt worden. Die vormalig vorhandene Warmwasserversorgung über Elektroboiler und Gas-Durchlauferhitzer o.ä. wurde auf die Versorgung über die Gas-Kombitherme umgestellt. Der überwiegende Teil der Fenster im Erdgeschoss ist vermtl. gleichfalls Anfang der 2000er Jahre gegen Kunststoff-Isolierglasfenster ausgetauscht worden. Sanitär- und Küchenausstattungen sind noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Im Zuge der Mod.-/Inst.- Maßnahmen wurde vermtl. ein Teil der Fliesenbekleidungen der Böden und Wände erneuert und Wand- und Deckenbekleidungen als Werzalit-Paneele verbaut.



Das Wohngebäude weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 140,00 m auf. Insgesamt befinden sich in dem Wohngebäude 6 Zimmer (incl. sogen. „Wintergarten“), Küche, Windfang, Diele, Essdiele, 2 Stichflure, Badezimmer und Toilettenraum sowie eine Unterkellerung mit Kellergarage und insgesamt 7 Kellerräumen sowie zentralem Kellerflur und Kellerdiele mit aufgehender Treppe in das Erdgeschoss.

Im gegenwärtigen Bestand liegt eine Nutzung bereits mehrjährig nicht mehr vor, so dass u.a. aufgrund der ausbleibenden Beheizung bei dem Vernehmen nach nicht mehr funktionsfähiger Therme Schäden an Versorgungsleitungen bestehen dürften.

Tatsächlich ist das Gebäude im gegenwärtigen Bestand aufgrund der vorliegenden extremen Vermüllung auch nicht nutzbar.

Bei einer evtl. zukünftigen Nutzung des aufstehenden Gebäudebestandes ist nach diesseitiger Auffassung aufgrund der vorliegenden einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegenden Gestaltung des Ausbaus eine völlige Entkernung des Gebäudes und zeitgerechte Revitalisierung u.a. auch unter energetischen Gesichtspunkten erforderlich.

Die Grundstücksgröße beträgt 962 m² und weist aufgrund der Lage des gegenwärtigen baulichen Bestandes weitgehend nur einen Vorgartenteil und einen zum rechten Nachbargrundstück nach Nord-Osten orientierten Gartenteil auf - eine Realteilung des Grundstücks ist in Ansehung des Grundstückszuschnitts allerdings trotz der beachtlichen Größe nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.

Der völlig verwilderte Vegetationsbestand mit umfangreicher Spontanvegetation aufgrund der über Jahre vernachlässigten gärtnerischen Pflege auf dem Grundstück ist freizulegen und gärtnerisch zu gestalten, wobei ein vor der nord-östlichen Giebelseite belegener Massivschuppen-Torso als Unterstand o.ä. ohnehin wegzunehmen ist.

Die Lage des Grundstücks an einer ruhigen unbefestigten Anrainerstraße als sogen. Buckelpiste ohne nennenswerten Fahrzeugverkehr mit Anbindung an eine Hauptverkehrsstraße im Nahbereich bei allerdings temporär vorliegenden Störungen insbesondere aufgrund der gleichfalls an das hier betroffene Grundstück hinter einer 10 m tiefen sogen. Grundstücksmaske verlaufenden örtlichen Durchgangsstraße ist zufriedenstellend. Nachteilig dürfte die im Nahbereich in ca. 80 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück belegene Gleistrasse der „Heidekrautbahn“ bei vorgesehener Wiederinbetriebnahme der Strecke im Jahre 2026 mit zu erwartenden Lärmbelastungen durch Schienenverkehr sein.

Insbesondere aufgrund der an der Anrainerstraße belegenen uniformen Einfamilienhäuser eines DDR-typischen Typhauses (HP1) mit hyperbolischen Dachschalenträgern als charakteristische Flachdachausbildung innerhalb einer kleinen Siedlung aus 8 gleichartigen Gebäuden ist der Referenzwert trotz in der weiteren Nachbarschaft neu errichteten Einfamilienhäusern eingeschränkt.

Die Lage des hier betroffenen Grundstücks ist bei ausreichender Versorgungslage sowie technischer und sozialer Infrastruktur mit Ausweisung nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage insgesamt zufriedenstellend.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus mit Gebäudestamm aus dem Jahre 1977 und im Wesentlichen vermtl. vor rd. 35 Jahren und zuletzt partiell vermtl. noch vor rd. 25 Jahren vorgenommenen partiellen Mod.-/Inst.-Maßnahmen weist nach örtlichem Eindruck einen im gegenwärtigen Bestand allenfalls ausreichenden Ausbau- und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf und ist für eine nachhaltige Nutzung auf einen zeitgerechten und einem neutralen Geschmacksempfinden entsprechenden Standard anzuheben.

Diesseitig wird für das hier betroffene Einfamilienhaus vor Neubezug des Objektes von dem Erfordernis umfassend durchzuführender Revitalisierungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Innen-



ausbaus und der energetischen Aufwertung der Gebäudehülle ausgegangen (s.o.). Die Grundstücksfreiflächen sind umfassend zu roden bzw. von der vorliegenden Spontanvegetation freizuräumen und gärtnerisch umfassend neu zu gestalten.

Die Freiflächen des Grundstücks sowie alle Räume des Wohngebäudes sind neben dem verbliebenen Mobiliar in extremer Weise mit Sperrmüll etc. zugemüllt, so dass ein erheblicher Aufwand zur Trennung des Materials bei dessen händischer Beseitigung erforderlich ist.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden, dürften aber aufgrund der offenbar mehrjährig fehlenden Beheizbarkeit insbesondere hinsichtlich der Versorgungsleitungen vorliegen.

Der Kostenaufwand für die Revitalisierung des Gebäudebestandes wird diesseitig mit grob überschlägig mindestens rd. 280.000,00 € zzgl. des Beseitigungsaufwand für das Mobiliar und die extrem starke Vermüllung des Gebäudes und des Grundstücks mit rd. 20.000,00 € in Ansatz gebracht. Insoweit ist ggf. die Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird zunächst von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für den oder die Erwerber der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Beräumungs- und Revitalisierungsaufwand als Wertminderungsposition zu berücksichtigen ist.

Allerdings ist gleichfalls die vollständige Freilegung des Grundstücks zum Zwecke einer Neubebauung als Ein- oder Mehrfamilienhaus in Betracht zu ziehen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren neben dem ideellen Wert der Immobilie auch der wirtschaftliche Nutzen relevant ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes bei baulichem Bestand als auch bei Freilegung alleine aus dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2025 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 11. Dezember 2025 festgestellt.

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

- rudimentärer Kellergeschossplan i.M. 1:50 gemäß Baugenehmigung Nr. 1004/76 des Bungalow-Typhauses Luckenwalde HP1 mit „Anpassung“ vom 15.08.1976 nebst Nachtragsprüfbescheid Nr. 669 vom 15.12.1977 aufgrund veränderter Ausführung des Kellergeschosses mit Herstellung einer unterkellerten Terrasse
- genereller Erdgeschossplan und Gebäudeschnitt des Eigenheims HP1 Typ Luckenwalde ohne Maßstab aus dem Jahre 1973 (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 Erschließungsbeiträge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 04.11.2025 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 fehlt.

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) 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 01.01.2025 von 660,00 €/m² und zum 01.01.2024 von 700,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,6 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 01.01.2024 ist insoweit um rd. 5,7 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 660,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.
Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend der dem Richtwertgrundstück entsprechenden GFZ von 0,6 bzw. gemäß geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von lagetypisch rd. 0,6 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei 2-geschossiger Bebauung realisierbar.
Unter Berücksichtigung der insoweit bei Neubebauung realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,6 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 68) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$962,00 \text{ m}^2 \times 660,00 \text{ €/m}^2 = 634.920,00 \text{ €}$$

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 Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms 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 der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 700,00 €/m² bei einer GFZ von 0,6 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück (Flurstück 68) mit aufstehendem Wohngebäude ohne Abschläge mit:

$$962,00 \text{ m}^2 \times 700,00 \text{ €/m}^2 = 673.400,00 \text{ €}$$
$$\text{rd.} \quad \quad \quad 673.000,00 \text{ €}$$

Nachrichtlich:

Unter Berücksichtigung der sofortigen Freilegung des Grundstücks um den gegenwärtigen baulichen Bestand ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks:} = 634.920,00 \text{ €}$$

abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 920,00 m³ Abrissvolumen des Wohngebäudes auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung befestigter Freiflächen bei Ansatz der Abrisskosten von ca. 80,00 €/m³ incl. Transport und Deponiegebühren etc.:

$$920,00 \text{ m}^3 \times 80,00 \text{ €/m}^3 = \quad \quad \quad \underline{73.600,00 \text{ €}}$$
$$\text{rd.} \quad \quad \quad 561.320,00 \text{ €}$$
$$\text{rd.} \quad \quad \quad 561.000,00 \text{ €}$$



3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück 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 Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) mit aufstehendem Einfamilienhaus ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Markt-anpassungsfaktoren) 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:

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

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.03 (NHK 2010) (voll unterkellertes 1-geschossige Einfamilienhaus mit Erd- und	705 €	785 €	900 €	1.085 €	1.360 €



Kellergeschoss (kein Vollgeschoss)

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.085 €/m ² BGF =	249,55 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.085 €/m ² BGF =	162,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.085 €/m ² BGF =	119,35 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.085 €/m ² BGF =	119,35 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.085 €/m ² BGF =	119,35 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.085 €/m ² BGF =	54,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.085 €/m ² BGF =	97,65 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.085 €/m ² BGF =	97,65 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.085 €/m ² BGF =	<u>65,10 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.085,00 €/m² BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigten Dachgeschosses aufgrund der Ausführung als Bungalow-Typ ist bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.03) 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 1-geschossige Gebäude mit Flachdach und vollständiger Unterkellerung 1.085,00 €/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 1.03) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$325,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.085,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 352.625,00 \text{ €}$$

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 November 2025 auf der Basis 2021 = 100 % bei 137,3 %, was einer Steigerung von rd. 5,0 % 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-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$352.625,00 \text{ €} \times 184,74 \% : 100,0 \% = 651.439,42 \text{ €}$$



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 48 bis 52 Jahre - hier 48 Jahre bei Baujahr 1977) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 48 Jahren bzw. dem Baujahr 1977 ergibt sich hier nach 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. 48 Jahren bzw. dem Baujahr 1977 (Baujahre ab 1949, 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:

651.439,42 € - 50,0 %	=	325.719,71 €
zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 68)		
mit Richtwertansatz zum 01.01.2024		
962,00 m ² x 700,00 €/m ²	=	<u>673.400,00 €</u>
		999.119,71 €

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 900.000,00 € mit 0,90 und bei einem Grundstückssachwert von 1.100.000,00 € mit 0,79 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor zum 31.12.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert für das Grundstück in Höhe von 999.119,71 € interpoliert mit

0,815

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen 1971 bis 1990:	0,000
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 Fertighaus-Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000



kein Zu- oder Abschlag für Bauerrichtungsvertrag (ohne): 0,000
)* nach Revitalisierung 0,815

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

999.119,71 € x 0,815 = 814.282,56 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 16.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Wertminderung aufgrund des gefallenem Bodenwertes gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2025 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -38.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar und die Sperrmüllansammlung in dem Wohngebäude und auf dem Grundstück in Höhe von rd. -20.000,00 € sowie ohne Berücksichtigung der Revitalisierungskosten für das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude etc. in Höhe von rd. -280.000,00 €: rd. 814.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung aufgrund der Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 16.000,00 €, aufgrund der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -38.000,00 € (634.920,00 € ./ 673.400,00 € = -38.480,00 € bzw. rd. -38.000,00 €), aufgrund der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar und die Sperrmüllansammlung in dem Wohngebäude und auf dem Grundstück in Höhe von rd. -20.000,00 € und unter Berücksichtigung des Revitalisierungsaufwands für das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude in Höhe von rd. -280.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 814.000,00 € + 16.000,00 € ./ 38.000,00 € ./ 20.000,00 € ./ 280.000,00 € = 492.000,00 € bzw. rd. 490.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) 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 umfassender Revitalisierungsmaßnahmen wie folgt:



Einfamilienhaus-Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow)

anrechenbare Wohnfläche		
140,00 m ² x 12,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	20.160,00 €
Garagen-Stellplatz		
1 PKW-Stellplatz x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>720,00 €</u>
		20.880,00 €

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. 13,6 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,69 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		20.880,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.839,68 €</u>
Reinertrag:		18.040,32 €

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 2024/2025 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 962 m² mit aufstehendem vollunterkellertem 1-geschossigem Einfamilienhaus als Bungalow bzw. serieller Gebäudetyp „HP1“ aus DDR-typischer Produktion mit Errichtung des Erdgeschosses in Stahlbeton-Großtafelbauweise mit hyperbolischen Dachschalenträgern in charakteristischer Flachdachausführung und



vollständiger Unterkellerung u.a. mit Kellergarage in konventioneller Mauerwerksbauweise mit örtlich geschalter Stahlbetondecke und hierauf verschraubter Fertigteilkonstruktion aus dem Jahre 1977 sowie Durchführung partieller Mod./Inst.-Maßnahmen weitgehend Anfang der 1990er Jahren und vermtl. teilweise noch Anfang der 2000er Jahre sowie seinerzeit insgesamt zeitgerechtem normalem Ausbauniveau u.a. hinsichtlich der Küchen- und Sanitärausstattungen mit allerdings einer einem stark individuellen Geschmacksempfinden unterliegenden Gestaltung der Boden- und Wand- bzw. Raumumfassungen sowie der Objektausstattungen und z.T. der Türen sowie der Ver- und Entsorgungsmedien, der anstelle der Kohle-Zentralheizung vermtl. in den 1990er oder 2000er Jahren eingebauten Gastherme vermtl. mit zentraler Warmwasserversorgung und weitgehender Erneuerung der Fenster als thermisch getrennte Kunststoff-Isolierglasfenster bei allerdings weiterhin unzureichender Wärmedämmung der Gebäudehülle bei einer im Bestand anrechenbaren Gesamtwohnfläche als Einfamilienhaus von ca. 140,00 m² und Verfügbarkeit von 6 Zimmern (incl. sogen. „Wintergarten“), Küche, Windfang, Diele, Essdiele, 2 Stichfluren, Badezimmer und Toilettenraum sowie einer Unterkellerung mit Kellergarage und insgesamt 7 Kellerräumen sowie zentralem Kellerflur und Kellerdiele mit aufgehender Treppe in das Erdgeschoss und in Ansehung der mit 962 m² beachtlichen Grundstücksgröße an einer ruhigen Quartierstraße als lediglich unbefestigte sogen. Buckelpiste und Anrainerstraße einer wesentlichen Magistrale mit einer gleichfalls an das Grundstück angrenzenden örtlichen Durchgangsstraße hinter einer 10 m tiefen Grundstücksmaske und der zu erwartenden temporären Lärmbelastung bei Aufnahme des Schienenverkehrs auf der im Nahbereich verlaufenden „Heidekrautbahn“ und auch in Ansehung des teilweise nur einfachen baulichen Umfelds bei ausreichender Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur bzw. nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund des bestehenden Berräumungs- und Revitalisierungsaufwands 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:		18.040,32 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
634.920,00 € x 2,5 %	./.	<u>15.873,00 €</u>
		2.167,32 €

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 48 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1977) und Bauzustandsnote „normal“ nach umfassender Revitalisierung 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.

2.167,32 € x 25,1	=	54.399,73 €
	rd.	54.000,00 €



Der Ertragswert des Grundstücks Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) mit aufstehendem Einfamilienhaus lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		54.000,00 €
Bodenwert:		<u>635.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		689.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Beräumung des Altmobiliars und der Sperrmüllansammlungen innerhalb des Hauses und im Außenbereich des Grundstücks mit überschläglich und pauschal:	rd. ./.	20.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Instandsetzungs- und Revitalisierungsaufwands mit überschläglich und pauschal:	rd. ./.	<u>280.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		389.000,00 €
	rd.	390.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Grundstücks Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 814.000,00 € um rd. 15 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 814.000,00 € ./ 15 % = 691.900,00 € bzw. rd. 692.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -22.000,00 € respektive zusammen rd. 670.000,00 € (ohne Beräumungs- und Revitalisierungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 2,7 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 689.000,00 € (ohne Beräumungs- und Revitalisierungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 692.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.945,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 140,00 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.290,00 €/m² bei Ansatz von ca. 210,22 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 33,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 20.880,00 €/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 Baujah-



ren von 1971 bis 1990 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 850 m² bzw. i.M. 596 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 100 m² bis 232 m² bzw. i.M. 162 m² in einer Spanne von 1.929,00 €/m² wGF bis 4.551,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.165,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 158 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. 2024/2025 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Altbezirk Pankow nicht mehr veröffentlicht. Hier ist lediglich der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2024 in einfachen/mittleren Wohnlagen in Höhe von 4.380,00 €/m² Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 5.660,00 €/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. 3,9 % über dem Mittelwert bzw. ca. 27,7 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1971 bis 1990 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche von ca. 210,22 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. 140,00 m² Wfl. ca. 1,5 % über dem Mittelwert bzw. ca. 18,9 % 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. 12,9 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis in einfachen/mittleren Wohnlagen und ca. 12,6 % 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.) 2024/2025.

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 der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 16.000,00 € sowie Wertminderung aufgrund der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -38.000,00 €, der Wertminderung aufgrund der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar und der Sperrmüllansammlung in dem Wohngebäude und auf dem Grundstück in Höhe von rd. -20.000,00 € und unter Berücksichtigung des Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -280.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
 $692.000,00 \text{ €} + 16.000,00 \text{ €} \text{ ./} 38.000,00 \text{ €} \text{ ./} 20.000,00 \text{ €} \text{ ./} 280.000,00 \text{ €} = 370.000,00 \text{ €}$.

Der resultierende Sachwert liegt insoweit 5,1 % unter dem Ertragswert des Grundstücks nach Revitalisierung und deutlich unter dem um die Freilegungskosten des Grundstücks bereinigten Bodenwert.

Unter Berücksichtigung der sofortigen Freilegung des Grundstücks um den gegenwärtigen baulichen Bestand ergibt sich der Verkehrswert aus dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert wie folgt (s.o.):

Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks	rd.	635.000,00 €
abzgl. Freilegungsaufwand bei rd. 920 m ³ Abrissvolumen sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 80,00 €/m ³ auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung befestigter Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren etc.:		
920,00 m ³ x 80,00 €/m ³ = 73.600,00 € €	rd. ./.	<u>74.000,00 €</u>
		561.000,00 €
	rd.	560.000,00 €
Verkehrswert aus dem um die Freilegungskosten geminderten Bodenwert	rd.	560.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68), Pankow Blatt 13256 N, in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 11. Dezember 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

560.000,00 €
=====

(i.W. fünfhundertsechzigtausend Euro)

Nachrichtlich:

Die in Abt. II Nr. 2 verzeichnete Auflassungsvormerkung stellt eine sogen. „eintragungsfeindliche Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. behindert, so dass das Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehenbleibender Eigentumsübertragungsvormerkung ist nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des betroffenen Grundstücks Wilhelmsruher Damm 8D (Flurstück 68), Pankow Blatt 13256 N, in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 11. Dezember 2025 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der in Abt. II Nr. 1 des Grundbuches verzeichneten Auflassungsvormerkung gemäß § 194 BauGB lediglich als symbolischen Wert auf rd.:

1,00 €
=====
(i.W. ein Euro)

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

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

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

Tatsächlich dürfte die Auflassungsvormerkung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft Bestand haben und nicht ausfallen.

Der in Abt. II Nr. 3 verzeichnete Widerspruch nach § 899 BGB gegen die Eintragung von Miterben in Abt. I des Grundbuchs zugunsten eines Erben ist für den Verkehrswert ohne Relevanz und insoweit nicht wertbildend.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 03.12.2025 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 wurde bis 2021 durch die ehemaligen Eigentümer eigengenutzt und steht seither nach deren Ableben leer (s.o.).

Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen, wobei ggf. eine Freilegung des Grundstücks zum Zwecke einer Neubebauung des Grundstücks mit deutlich besserer und wirtschaftlich zweckmäßigerer Ausnutzung des Grundstücks in Betracht zu ziehen ist.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung bzw. der Fertigstellung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhaus aus dem Jahre 1977 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 bzw. das Grundstück freigelegt werden.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nicht geführt - das Anwesen ist ungenutzt und das aufstehende Wohngebäude steht seit dem Ableben der früheren Eigentümer im Jahre 2021 bei noch verbliebener voller Möblierung leer.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind über das nach dem Ableben der früheren Eigentümer im Jahre 2021 noch vollständig verbliebene Mobiliar hinaus nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden. Lediglich ein sogen. Treppenlifters im Bereich der Außentreppe zur Hauseingangstür ist als spezielle Betriebseinrichtung verblieben, wobei - der Treppenlifters allerdings vermtl. nicht mehr funktionsfähig sein dürfte.

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 und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum 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 Revitalisierungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) berücksichtigt.



Zu g)

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden freistehenden Einfamilienhaus mit Errichtung des ursprünglichen Gebäudestamms im Jahre 1977 nebst Anbauten bis in das Jahr 1989 und Durchführung partieller Mod.-/Inst.-Maßnahmen weitgehend in den 1990er Jahren und teilweise vermtl. noch in den 2000er Jahren handelt es sich um ein insgesamt technisch noch ausreichend zeitgerecht ausgestattetes, aber einem stark individuellen Geschmacksempfinden folgendes 1-geschossiges vollunterkellertes Wohngebäude als Typhaus (HP1) in Stahlbeton-Fertigbauweise mit hyperbolischen Dachschalenträgern mit 12 Stunden Bauzeit des Erdgeschosses und konventionell als Mauerwerksbau errichtetem Kellergeschoss sowie Windfangvorbau und ehemals unterkellertes Terrasse nebst nachträglicher Umbauung der Terrasse als sogen. „Wintergarten“ mit transparentem Doppelstegplatten-Pulldach und Kellergarage für 1 PKW partiell im unterkellerten Anbau und dem ursprünglichen Gebäudestamm.

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus weist nach örtlichem Eindruck einen im gegenwärtigen Bestand allenfalls ausreichenden Ausbau- und vernachlässigten Unterhaltungszustand auf und ist für eine nachhaltige Nutzung auf einen zeitgerechten und einem neutralen Geschmacksempfinden entsprechenden Standard anzuheben.

Diesseitig wird für das hier betroffene Einfamilienhaus vor Neubezug des Objektes von dem Erfordernis umfassend durchzuführender Revitalisierungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Innenausbau und der energetischen Aufwertung der Gebäudehülle ausgegangen (s.o.). Die Grundstücksfreiflächen sind umfassend zu roden bzw. von der vorliegenden Spontanvegetation freizuräumen und gärtnerisch umfassend neu zu gestalten.

Die Freiflächen des Grundstücks sowie alle Räume des Wohngebäudes sind neben dem verbliebenen Mobiliar in extremer Weise mit Sperrmüll etc. zugemüllt, so dass ein erheblicher Aufwand zur Trennung des Materials bei dessen händischer Beseitigung erforderlich ist.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden, dürften aber aufgrund der offenbar mehrjährig fehlenden Beheizbarkeit insbesondere hinsichtlich der Versorgungsleitungen vorliegen.

Der Kostenaufwand für die Revitalisierung des Gebäudebestandes wird diesseitig mit grob überschläglich mindestens rd. 280.000,00 € zzgl. des Beseitigungsaufwand für das Mobiliar und die extrem starke Vermüllung des Gebäudes und des Grundstücks mit rd. 20.000,00 € in Ansatz gebracht. Insoweit ist ggf. die Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen.

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 28.06.2025 wie folgt beantworten werden: „Aktuell liegen der Bauaufsicht keine Vorgänge zu der genannten Anschrift (Wilhelmsruher Damm 8D) vor“...

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 § 171b BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1 - 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.



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

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

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 28.11.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist der hier betroffene Streckenabschnitt als Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms noch nicht erstmalig endgültig hergestellt. Der Straßenraum ist als sogen. Buckelpiste bisher unbefestigt und weist bisher lediglich eine erst in den letzten Jahren hergestellte Straßenkanalisation und neu hergestellte Straßenraumbeleuchtung auf.

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, 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).

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der das Grundstück anbindenden Straße 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. zu leistende Erschließungskosten konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden.



Angaben über evtl. vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 28.11.2025 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 30. Januar 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in den Wilhelmsruher Damm nach Westen mit Lage der Einmündung der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick in den Wilhelmsruher Damm nach Westen mit Lage der Einmündung der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



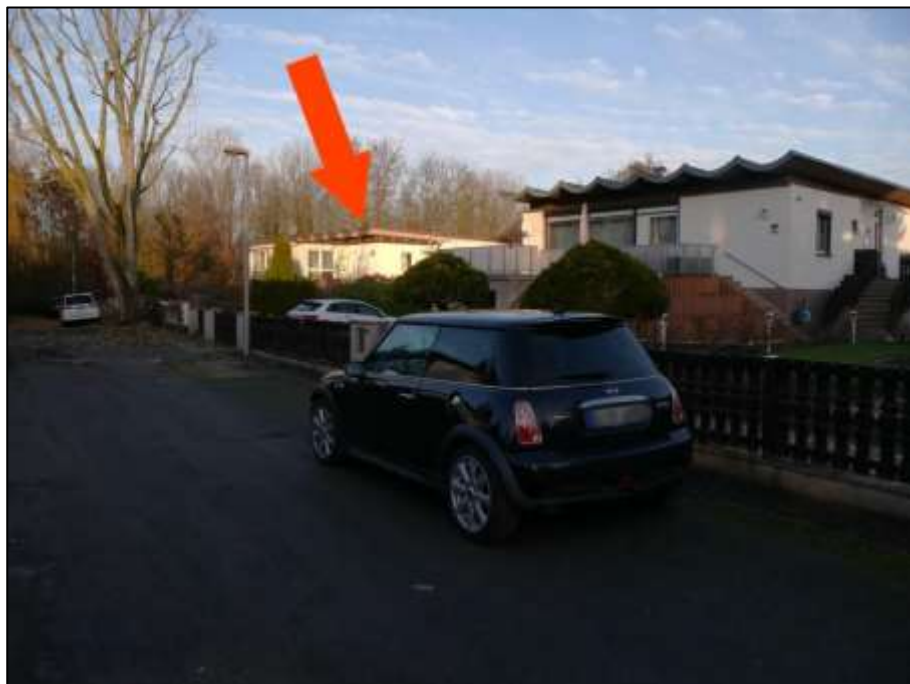
Blick über den Wilhelmsruher Damm nach Nord-Westen mit Lage der Einmündung der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Einmündungsbereich der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms in den als Buckelpiste erhaltenen Teil des Wilhelmsruher Damms mit Lage des Grundstücks Wilhelmsruher Damm 8D auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Seite der Buckelpiste (Pfeil)



Blick in die Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms als Buckelpiste mit Lage des auf dem Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D aufstehenden Einfamilienhauses als Bungalow (Typ HP1) auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Seite der Buckelpiste (Pfeil)



Blick aus der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms als Buckelpiste mit Lage des auf dem Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D aufstehenden Einfamilienhauses als Bungalow (Typ HP1) auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Seite der Buckelpiste (Pfeil)



Blick aus der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms als Buckelpiste nach Norden auf das Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D mit aufstehendem Einfamilienhaus als Bungalow (Typ HP1) auf der nord-östlichen Seite der Buckelpiste



Blick aus der Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms als Buckelpiste nach Nord-Osten auf das Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D mit straßenseitiger Front des aufstehenden Einfamilienhauses als Bungalow (Typ HP1) mit Toranlage in der Einfriedung zur Rampe zur Kellergarage



Blick in die Anrainerstraße des Wilhelmsruher Damms als Buckelpiste nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D aufstehenden Einfamilienhauses als Bungalow (Typ HP1) auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Seite der Buckelpiste im Vordergrund links



straßenseitige Einfriedung mit Sockel nebst aufgesatteltem Staketenzaun und Pfeilern aus Straßenpflaster-Granit



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D aufstehenden Einfamilienhauses als Bungalow (Typ HP1) mit Rampe zur Kellergarage u.a. im Bereich des unterkellerten Wintergarten-Vorbaus



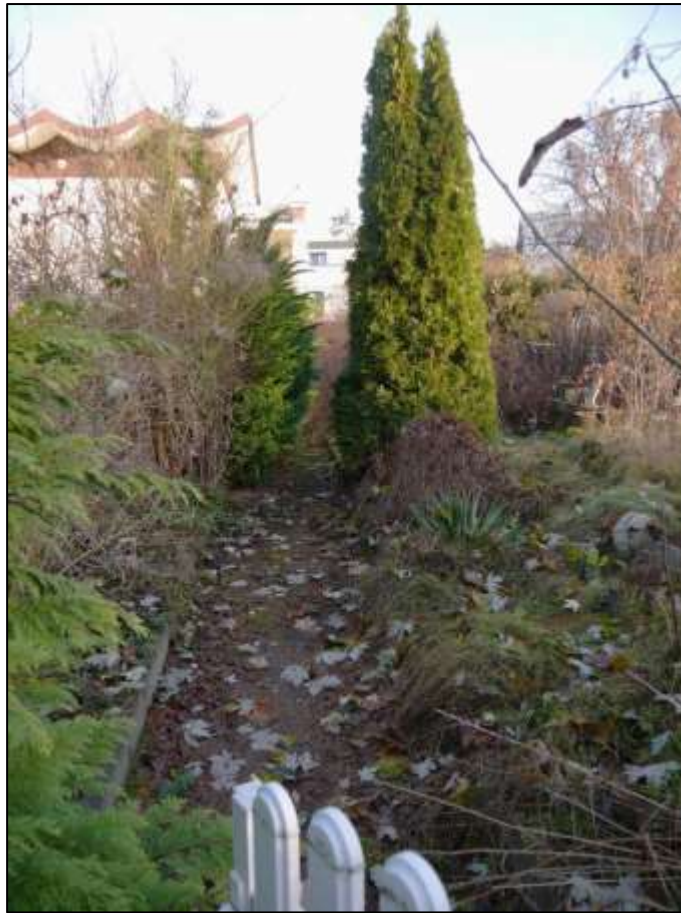
Blick aus dem Bereich der Buckelpiste nach Nord-Osten auf die nordwestliche bzw. linke Giebelseite des Einfamilienhauses als Bungalow (Typ HP1)



Blick aus dem Bereich der Buckelpiste nach Norden auf die süd-östliche bzw. rechte Giebelseite sowie die straßenseitige Front des Einfamilienhauses als Bungalow (Typ HP1)

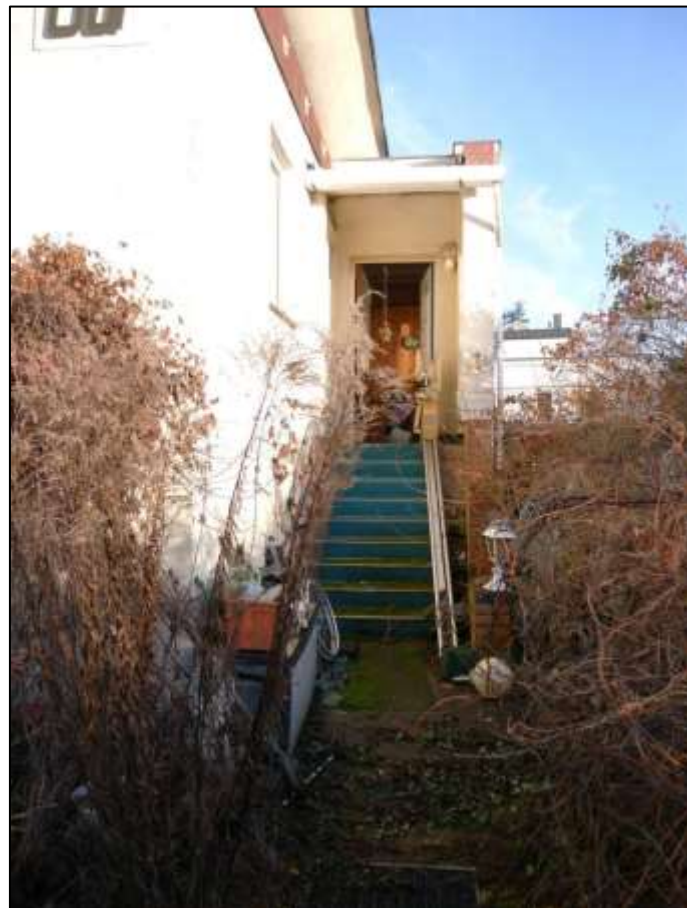


Blick aus dem Straßenraum des Wilhelmsruher Damms als Anrainerstraße mit Auslegung noch als unbefestigte Buckelpiste auf die straßenseitige Einfriedung des hier betroffenen Grundstücks Wilhelmsruher Damm 8D mit Zugangspforte der Hauszuwegung



Blick aus dem Straßenraum des Wilhelmsruher Damms als Anrainerstraße mit Auslegung noch als unbefestigte Buckelpiste über die straßenseitige Einfriedung im Bereich der Zugangspforte des hier betroffenen Grundstücks Wilhelmsruher Damm 8D auf die mit Promenadensand o.ä. angelegte Hauszuwegung

Blick aus dem Bereich der Hauszuwegung auf die Differenzstufe zu der im Hochparterre belegenen Hauseingangstür zum Windfangvorbau vor der rechten bzw. süd-östlichen Giebelseite des Einfamilienhauses





Blick in die an das Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D angrenzende Uhlandstraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Wilhelmsruher Damm 8S auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der an das Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D angrenzenden Uhlandstraße nach Süden über das angrenzende Nachbargrundstück Uhlandstr. 109 (Flurstück 304) hinweg auf das auf dem Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D aufstehende EFH als Bungalow



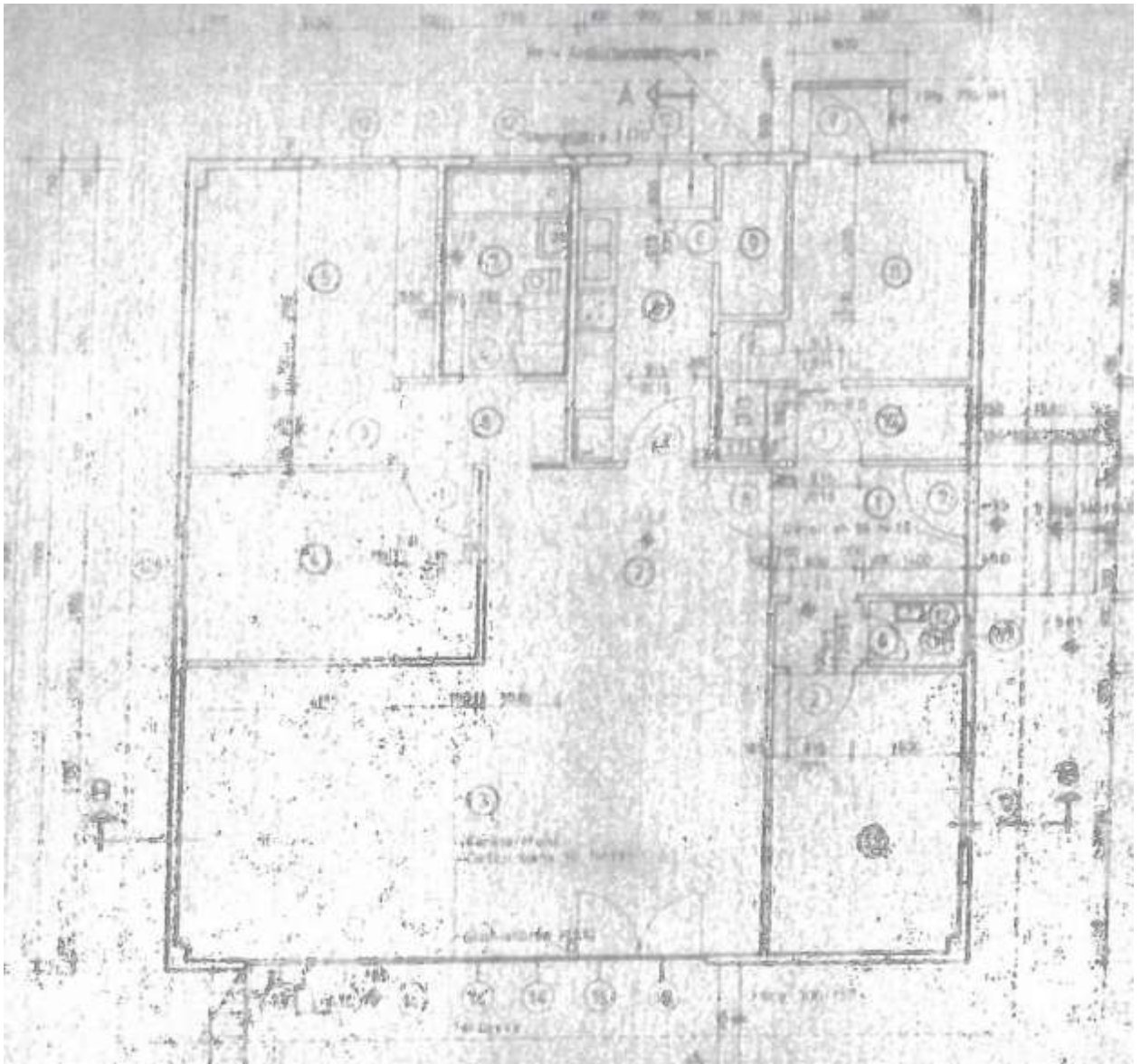
Blick aus der an das Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D angrenzenden Uhlandstraße nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D aufstehenden Einfamilienhauses als Bungalow-Typ HP1 (Pfeil)



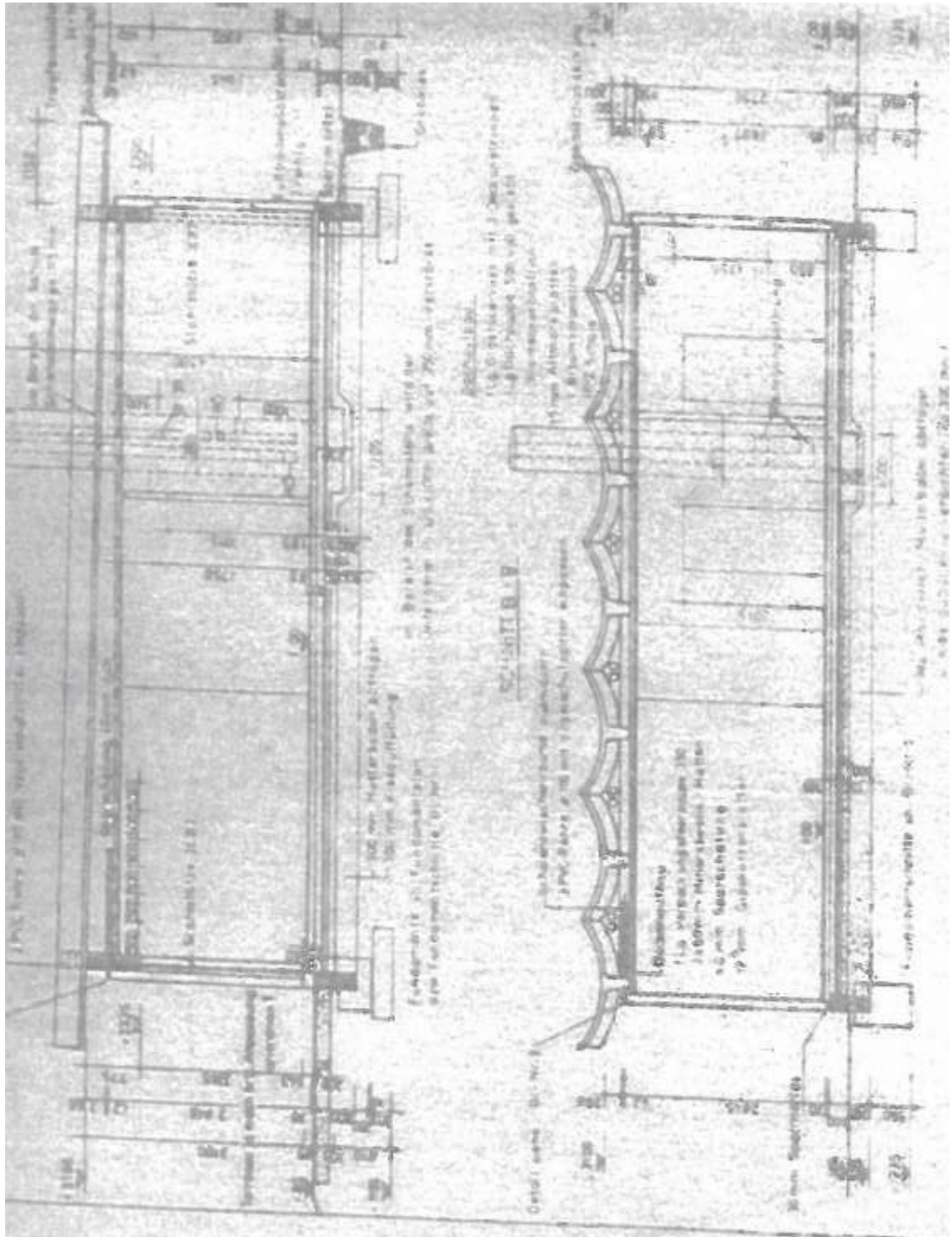
Blick aus der an das Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D angrenzenden Uhlandstraße nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D aufstehenden Einfamilienhauses als Bungalow-Typ HP1 (Pfeil)



F. ANLAGEN



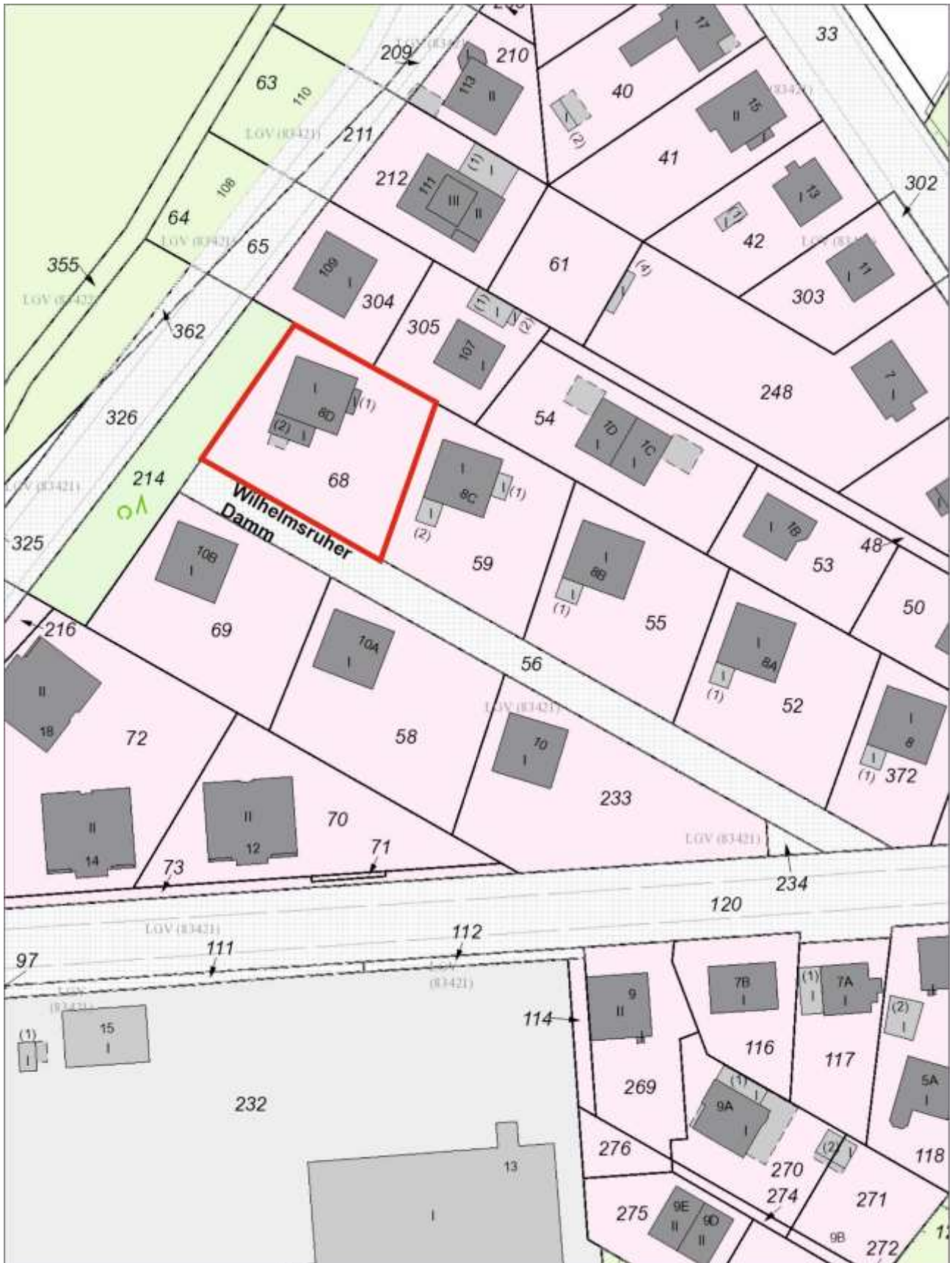
Erdgeschoss-Grundriss (ohne Anbauten) Bungalow Typ HP1 aus Internet-Recherche



Gebäudeschnitt Bungalow Typ HP1 aus Internet-Recherche (ohne Unterkellerung)



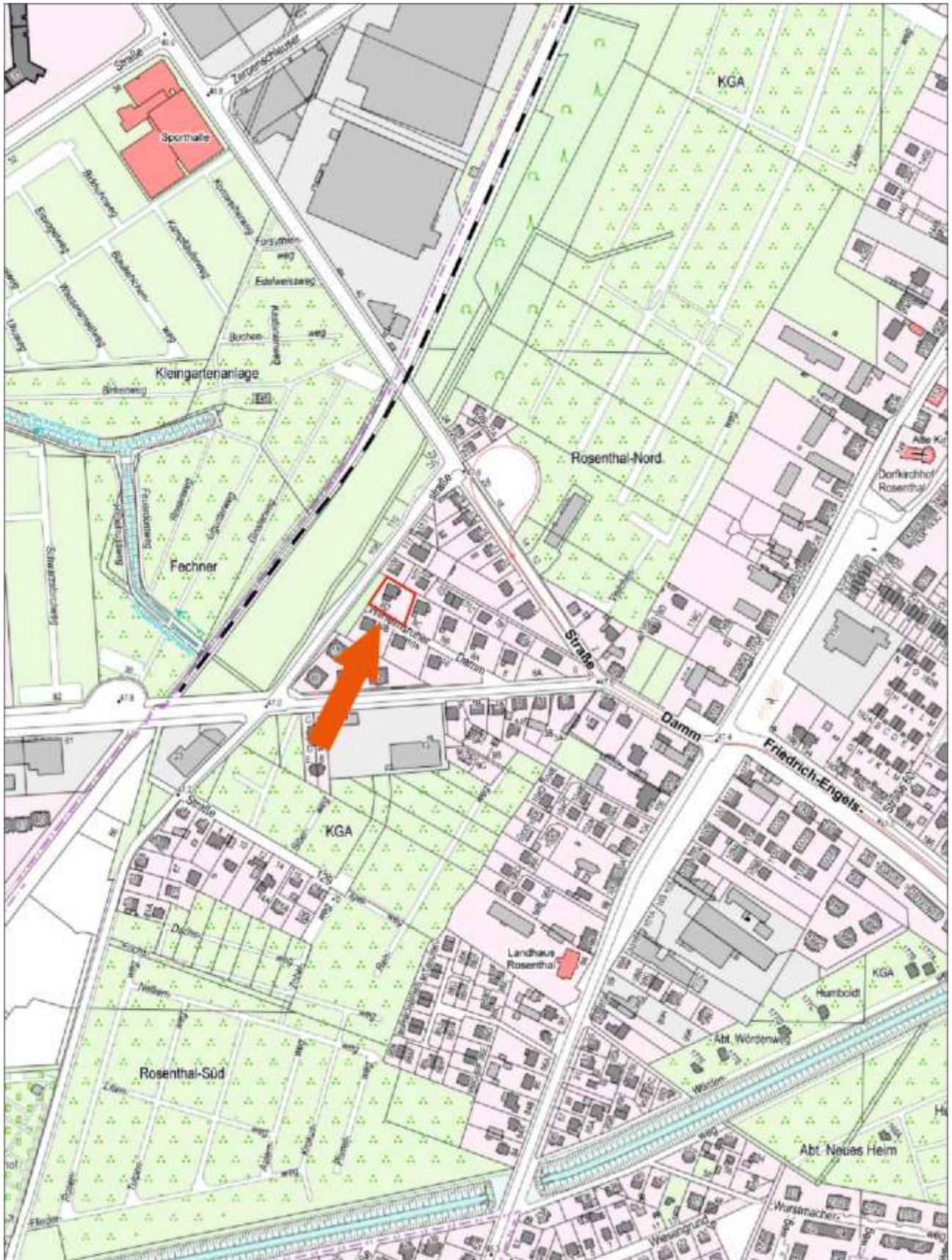
Einfamilienhaus-Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow)



Flurkarte (fis-broker)



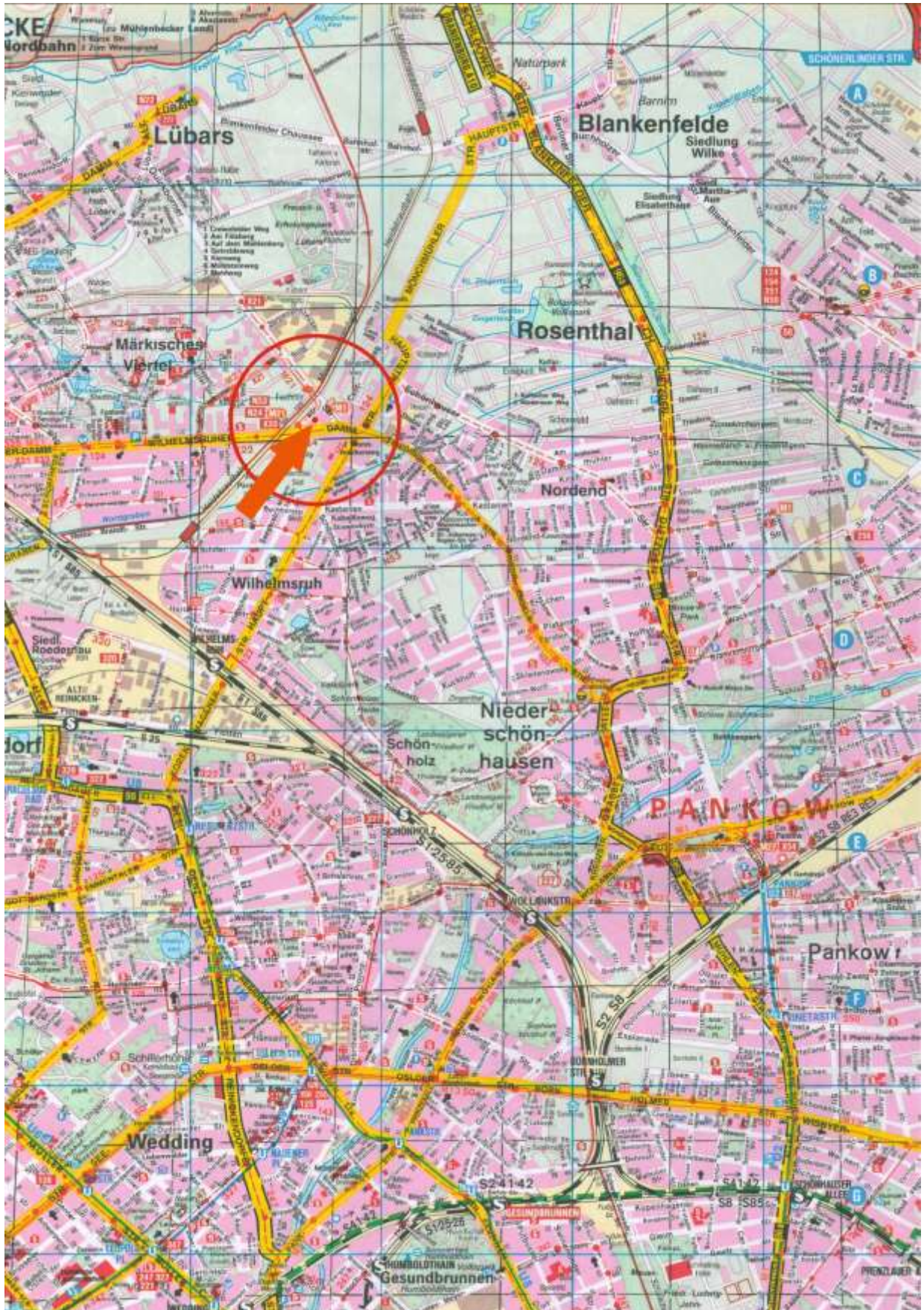
Einfamilienhaus-Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhaus-Grundstück Wilhelmsruher Damm 8D in 13158 Berlin-Rosenthal (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern