



Gutachten Nr. 10433

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

Heegermühler Weg 55

in

13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Panow - Blatt 29409 N-



EFH auf dem Grdst. Heegermühler Weg 55



straßenseitige Front des Einfamilienhauses



Hauseingangsfront des Einfamilienhauses



Flurkarte (Grdst. Heegermühler Weg 55)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 16/24

Verkehrswert:

1.130.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

06.02.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	16
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung	33
C. Bewertung	35
1. Bewertungsgrundlagen	35
2. Bodenwert.....	36
3. Sachwert.....	37
4. Ertragswert.....	42
5. Verkehrs-/Marktwert	45
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	48
E. Fotoseiten.....	52
F. Anlagen	A1

14 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 (Flurstück 617) in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow) aufstehenden massiv errichteten Gebäude handelt es sich um ein weitgehend freistehendes giebelständiges nicht unterkellertes 2½-geschossiges Einfamilienhaus mit Flachdachbereichen als Dachterrassen und über die Dachebenen aufgehendes Treppenhaus sowie 1-geschossigem nicht unterkellertem Seitentrakt als einseitige Grenzbebauung mit flach geneigten Pultdachbereichen nebst extensiver Begrünung etwa aus dem Jahre 1900 (lt. Angabe in der Bauakte) in massiver Ausführung mit Kappen- und Steineisen- sowie Stahlbeton- und vermtl. Holzbalkendecken nach Durchführung umfassender Mod.-/Inst.-Maßnahmen und Grundrissveränderungen bzw. Umbau als Revitalisierung des Gebäudes in den Jahren 2004/2005 mit Fertigstellung Ende des Jahres 2005.

Der nach Sachlage vollständig erneuerte Ausbau ist vermtl. insgesamt zeitgerecht und entspricht vermtl. einem weitgehend neutralen modernen Geschmackempfinden - das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses und des Grundstücks ist insbesondere bei hier vorliegender direkter Nachbarschaft zu einer Parkanlage mit freiem Blick auf einen hierin belegenen See als gut zu bezeichnen - das Wohngebäude dürfte bei seiner für das nähere Umfeld untypischen kubischen Architektur einem insgesamt eher modernem Geschmackempfinden entsprechen.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus nach vorliegenden Geschossplänen über 6 Zimmer, große Ess-Küche, Diele, 2 Flure und Treppenpodestflächen als Vorflure, 2 Badezimmer, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer und 2 Dachterrassen sowie Freisitzflächen im Garten- und im Hofteil des Grundstücks.

Hinter dem 1-geschossigen Seitentrakt des Wohngebäudes befindet sich als dessen Verlängerung ein 1-geschossiger gleichfalls nicht unterkellertes Massivschuppen mit gleichfalls begrüntem Flachdach entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis auf die westliche Grundstücksgrenze als Grenzbebauung.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung 2 ungedeckte PKW-Stellplätze vorhanden.



- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 622 m Größe als Reihengrundstück an einer untergeordneten Quartierstraße mit einem regelmäßig ausreichenden Stellplatzangebot im Straßenraum auch für Besucher in gemischter baulicher Umgebung mit Einfamilienhaus- und hoch aufgehender Mehrfamilienhausbebauung z.T. erst aus den letzten rd. 10 Jahren u.a. unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück.

Vorteilhaft ist die privilegierte Lage mit unmittelbar angrenzendem Park an zwei Grundstücksfronten mit dahinter belegenem Wilhelmsruher See, der zusammen mit der Parkanlage derzeit renaturiert wird, wobei die Maßnahmen im Juli 2025 abgeschlossen sein wird. Die Ausrichtung des Gartens bzw. der Grundstücksfreifläche nach Süd-Westen in Richtung des Parks und des Sees ist gleichfalls günstig.

Die Versorgungslage im Nahbereich des Ortsteilzentrums mit technischer und sozialer Infrastruktur ist zufriedenstellend. Es handelt sich nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage. Der Referenzwert des Bewertungsobjektes ist als gut einzustufen, wobei allerdings eine Sanierung der Fassadenbekleidung geboten ist.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches ist lediglich der Zwangsversteigerungsvermerk ausgewiesen. Im Baulastenverzeichnis des Bezirksamtes ist eine Baulasteintragung zulasten des hier betroffenen Grundstücks nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt gleichfalls nicht vor.

- **Ausstattung:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Einfamilienhaus mit dem Gebäudestamms vermtl. aus etwa dem Jahre 1900 handelt es sich um ein insgesamt zeitgerecht und vermtl. einem neutralen Geschmackempfinden entsprechend modern ausgestattetes 2-geschossiges Wohngebäude mit im splitting level organisierten Geschossebenen und insofern auch in zwei Ebenen liegenden Flachdächern als Dachterrassen und einem über die obere Dachebene aufgehenden Treppenhauskopf, an den zunächst ein seinerzeit bereits bauaufsichtlich genehmigter Wintergarten o.ä. angebaut werden sollte, aber nicht realisiert wurde, so dass ein diesbzgl. bauliches Erweiterungspotential besteht.

Die nach Sachlage im Gebäude vorhandene Gas-Zentralheizung weist eine im Zuge der Revitalisierungsmaßnahmen an dem Gebäude im Jahre 2005 eingebaute Brennwert-Gas-Kombitherme (ggf. Heizkessel) vermtl. mit Kunststoff-Abgassystem über Dach des 1-geschossigen Seitentraktes und Konvektoren bzw. Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss und im Badezimmer im Obergeschoss bzw. ansonsten Konvektoren sowie zentrale Warmwasserversorgung auf. Zusätzlich ist eine Kaminfeuerstelle oder ein sogen. Schwedenofen im Wohnzimmer mit Anschluss vermtl. an einen Stahlbeton-Systemschornstein ggf. mit Edelstahl-Einzugsrohr vorhanden.

Tatsächlich sind nach vorliegenden Geschossplänen und Angabe in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes weitere und umfassende Mod.-/Inst.-Maßnahmen insbesondere hinsichtlich der Sanitär- und Küchenausstattungen sowie der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen und der Fenster und Türen sowie der Gebäudehülle in den Jahren 2004/2005 realisiert worden. Im Zuge der Maßnahmen sind nach Sachlage auch Grundrissveränderungen bzw. Veränderungen der Raumzuschnitte und -höhen mit Einbau neuer Decken und Bodenbelagsarbeiten sowie Sanierung vorhandener Treppenläufe und Weiterführung der Treppen als neue Treppenläufe bis in das nominelle Dachgeschoss realisiert worden.

Örtliche Feststellung durch den Unterzeichneten konnten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Einfamilienhauses anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden.



- **Wohn-/Nutzfläche:**

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

Insoweit ist die Wohnfläche grob überschlägich aus den vorliegenden Geschossplänen mit weitgehend verzeichneten Raumgrößen anhand der Ausbaumaße (ohne Ausweisung der Wandstärken) innerhalb der Geschosse abzuleiten.

Hiernach weist das Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 122,70 m², das Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. 69,39 m² und das Dachgeschoss eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 5,24 m² auf. Die anrechenbare umbaute Wohnfläche ergibt sich insofern mit 197,33 m². Die beiden Dachterrassen weisen eine Fläche von zusammen 68,40 m² auf, von der nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin lediglich ein Anteil von ¼ als anrechenbare Wohnfläche mit 17,10 m² in Ansatz zu bringen ist.

Die resultierende anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insofern mit 197,33 m² + 17,10 m² = 214,43 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietvertrag ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vereinbart. Das hier betroffene Grundstück wird eigengenutzt. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erwirtschaftet.

Bei der an der straßenseitigen Grundstückseinfriedung ausgewiesenen Firma handelt es sich vermtl. um eine nur partielle teilgewerbliche Nutzung als Eigenbetrieb bzw. als Selbständiger.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück.

- **Erhaltungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Altbau-Einfamilienhaus vermtl. noch aus dem Jahre 1900 (lt. Angabe in der Bauakte) weist nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum und dem Gartenteil des Grundstücks vor der südlichen Hauseingangsfront nach offensichtlich vorgenommenen Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen im Rahmen umfassender Revitalisierungsmaßnahmen mit Fertigstellung im Jahre 2005 einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf, wobei allerdings in dem seinerzeit an die Fassaden über dem Erdgeschoss neu angebauten Wärmedämmverbundsystem erhebliche Rissbildungen sichtbar werden.

Sonstige kleinere Mängel und Fertigstellungsdefizite bzgl. der Außenanlage bzw. insbesondere der straßenseitigen Einfriedung sind außerdem zu verzeichnen.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

In Ansehung der zuletzt in den Jahren 2004/2005 realisierten Umbau- und Mod.-/Inst.-Maßnahmen ist insgesamt aber von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand auszugehen.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses und des Grundstücks ist insbesondere bei hier vorliegender direkter Nachbarschaft zu einer Parkanlage mit freiem Blick auf einen hierin belegenen See als gut zu bezeichnen - das Wohngebäude dürfte bei seiner für das nähere Umfeld untypischen kubischen Architektur einem insgesamt eher modernen Geschmacksempfinden entsprechen.

Diesseitig wird ein Kostenaufwand für die Sanierung der Fassaden bzw. die Fertigstellung der Grundstückseinfriedung in Höhe von rd. 50.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 06.02.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.130.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 09.01.2025 mit Verfügung vom 14.01.2025 sowie Posteingang am 15.01.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Heegermühler Weg 55 (Flurstück 617) in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 16/24
- **Wertermittlungstichtag:**
06. Januar 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
06. Januar 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 06.01.2025
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des hier betroffenen Grundstücks oder ein Vertreter hiervon oder sonstige Verfahrensbeteiligte konnten anlässlich des Ortstermins trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das auf dem in Rede stehenden Grundstück aufstehende Einfamilienhaus und das Nebengebäude waren insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich - das Grundstück selbst war zugänglich.

Seitens des Unterzeichneten konnten anlässlich des Ortstermins Feststellungen bzgl. der auf dem Grundstück aufstehenden baulichen Anlagen nur eingeschränkt bzw. bzgl. des inneren Ausbaus nahezu überhaupt nicht getroffen werden.

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

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Pankow Blatt 29409 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Pankow
- **Flur, Flurstücke:**
137, 617 (622 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
622 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Heegermühler Weg 55 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 16.12.2024

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks mit dem Flurstück 617 ist unregelmäßig. Die Länge der Straßenfront mit Orientierung nach Osten beträgt ca. 27,00 m und die Länge der gegenüberliegenden rückwärtigen bzw. westlichen Grundstücksgrenze ca. 20,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. nördlichen Grundstücksgrenze beträgt leicht schräg zum Straßenraum ca. 23,00 m. Die Länge der gleichfalls leicht schräg zum Straßenraum verlaufenden südlichen Grundstücksgrenze beträgt zunächst ca. 13,00 m und im Bereich einer leicht nach Norden abknickenden Teilstrecke weitere ca. 16,00 m.

Die maximale Tiefe des Grundstücks zwischen Straßenraum und süd-westlicher Grundstücksecke beträgt ca. 28,00 m. Die Grundstücksfront weist gleichfalls die maximale Breite des Grundstücks auf (siehe anliegende Flurkarte).



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,4 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem 1- bis 2--geschossigen Einfamilienhaus und kleinerem Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksteil zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Der Grenzabstand des Einfamilienhauses im linken Bauwich beträgt auf die südliche Grundstücksgrenze in der Flucht der westlichen Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes ca. 13,00 m und in der Flucht der östlichen Giebelseite ca. 15,00 m - die Flurkarte weist den aktuellen Bestand auf dem Grundstück nicht sachgerecht aus (ein Hauseingangsvorbau ist tatsächlich nicht vorhanden).

Der Grenzabstand des Wohngebäudes auf die westliche Grundstücksgrenze beträgt im Bereich des 2-geschossigen Gebäudestamms vor der westlichen Giebelseite in der Flucht der nördlichen Traufseite des Wohngebäudes ca. 8,00 m und in der Flucht der südlichen Traufseite als Hauseingangfront ca. 10,00 m.

Ein im linken Bauwich belegener 1-geschossiger Wohnhaustrakt ist über eine Länge von 16,40 m von der straßenseitigen Front des 2-geschossigen Gebäudestamms aus bis ca. 3,80 m über die westliche Giebelseite des Gebäudestamms hinaus als Grenzbebauung errichtet. Nach örtlichem Eindruck ist der diesbzgl. Wohnhaustrakt allerdings als massiv umbauter Lagerraum o.ä. bis auf die westliche Grundstücksgrenze weitergeführt worden und mit seiner westlichen Kopfseite auf der rückwärtigen Grundstücksgrenze von der nord-westlichen Grundstücksecke aus über ca. 4,90 m Länge gleichfalls als Grenzbebauung ausgeführt. Außerdem geht die Brandwand des 1-geschossigen Traktes mit ca. 3,40 m Höhe etwa 1,00 m hoch über die Dachfläche des Seitentraktes auf, wobei die Brandwand als Grenzscheidung bereits ca. 2,00 m vor der straßenseitigen Gebäudefront beginnt und ca. 1,80 m hinter der rückwärtigen Front des 2-geschossigen Gebäudestamms endet - die weitere Brandwand des 1-geschossigen Seitentraktes und dessen Verlängerung als dahinter anbindender Massivschuppen o.ä. erreicht lediglich die Dachhöhe dieser Gebäudeteile.

Die Tiefe des Vorgartens beträgt im Bereich des 2-geschossigen Gebäudestamms und auch im Bereich des 1-geschossigen Anbaus als Grenzbebauung ca. 4,00 m.

Auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Heegermühler Weg 57 (Flurstück 286) befindet sich im linken Bauwich des dort aufstehenden Einfamilienhauses eine 1-geschossige Bebauung über ca. 9,00 m Länge als Grenzgarage bzw. Massivschuppen o.ä. mit einem Abstand vom öffentlichen Straßenraum aus von ca. 7,00 m.

Weitere Grenzbebauungen von angrenzenden Nachbargrundstücken aus liegen nach vorliegender Flurkarte und örtlichem Eindruck bzw. nach Satellitenaufnahme (Google Earth) nicht vor.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks fällt vom Straßenraum aus in Richtung der rückwärtigen westlichen und der südlichen Grundstücksgrenze bzw. in Richtung des Ufers des Wilhelmsruher Sees leicht ab, so dass insgesamt eine Höhendifferenz von 0,50 m bis 1,00 m vorliegenden dürfte - Höhenkoten in den vorliegenden Lageplänen sind nicht ausgewiesen.

Insgesamt ist das Gefälle aber stetig - die Fläche ist insoweit überwiegend plan und nur im Bereich von Gartensitzplätzen kupiert bzw. mit Stützwänden und einer Differenztreppe zu den Freisitzflächen angelegt.

Ein im vorderen Grundstücksteil angelegter PKW-Stellplatz und die Hauszuwegung im linken Bauwich sind nahezu eben zum Straßenraumniveau angelegt. Ein separater Hauseingang in der straßenseitigen Front im Bereich des 1-geschossigen Anbautraktes mit straßenseitigem



Atelier als Planungsbüro weist eine Zuwegung mit hierin belegener Differenzstufe mit 2 Schwellen zu dem hier tiefer liegenden Hauseingang in den Seitentrakt auf.

Das Erdgeschoss- bzw. Hauseingangsniveau liegt in der südlichen Gebäudefront im Bereich der Eingangsdielen entsprechend dem angrenzenden Terrain vor dem Hauseingang bei +/- 0,00 m, wobei eine Höhenkote für das Geländeniveau in den vorliegenden Geschossplänen und den Gebäudeschnitten der Bauvorlagen zur Baugenehmigung nicht ausgewiesen und somit eine Höhenrelation nicht ableitbar ist.

Nach örtlichem Eindruck liegt allerdings ein schwellenloser Hauseingang ohne Differenzstufe im linken Bauwich vor. Ein Gefälle der Hauszuwegung vor der Hauseingangstür ist nicht vorhanden, ebenso nicht eine Bodeneinlaufrinne im Bereich der Türlaibung oder ein nennenswertes Vordach, sondern lediglich eine Türnische mit geringer Tiefe.

Küche und Wohnzimmer binden an die Diele planeben an. Zum rückwärtigen Flur ist ein Differenzschwelle mit 8 cm Höhe in den Planvorlagen ausgewiesen, womit der rückwärtige Flur um diese Höhe tiefer liegt. Der Flur und der Bereich des anbindenden 1-geschossigen Seitentraktes liegen insoweit 8 cm unter dem Hauseingangsniveau. Lediglich ein an der gartenseitigen Kopfseite des 1-geschossigen Seitentraktes belegenes Gästezimmer weist eine abgehende Differenzstufe mit 3 Steigungen á 18 cm auf. Die Außentür des Gästezimmers zum Hof des Anwesens weist eine aufgehende Differenzstufe mit einer Höhe von 15 cm auf.

Ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden - die vormals unterhalb der Küche vorhandene Unterkellerung ist nach Sachlage zugeschüttet und mit einer Betonsohle und einer Kiesschüttung unterhalb des Zementestrichbodens verfüllt worden.

Das Gebäude weist ein sogen. splitting level auf, wobei die Treppenpodestfläche in der unteren Ebene des Obergeschosses eine Höhenkote von +2,50 m und der gartenseitig anbindende Flur zu den Kinderzimmern ein Höhenniveau von +2,85 m aufweist und über ein Differenzstufe mit 2 Steigungen zugänglich ist. Die obere Ebene des Obergeschosses weist im Treppenhaus eine Höhenkote von +3,94 m entsprechend dem Höhenniveau des straßenseitigen Schlafzimmers auf.

Die untere Ebene des sogen. Dachgeschosses liegt nach vorliegendem Gebäudeschnitt innerhalb des Treppenhauses bei +5,62 m und der im Dachgeschoss-Grundrissplan ausgewiesene gartenseitig anbindende „Aufenthaltsraum“ bei +6,00 m mit Zugang über 2 Steigungen, wobei der Grundrissplan lediglich 1 Steigung von 19,2 cm ausweist - tatsächlich ist allerdings der „Aufenthaltsraum“ offenbar bisher nicht realisiert worden, so dass stattdessen lediglich eine Dachterrasse vorhanden ist.

Die obere Ebene des sogen. Dachgeschosses liegt nach vorliegendem Gebäudeschnitt innerhalb des Treppenhauses bei +7,67 m und die im Dachgeschoss-Grundrissplan straßenseitig anbindende Dachterrasse bei +7,78 m, wobei zwischen Treppenhaus und Dachterrasse lediglich eine Schwelle mit 11 cm Höhe aufgeht.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand bzw. südlich des Wilhelmsruher Sees alluvialer Flugsand gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

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



Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht nicht. Es besteht aber eine Gefährdung durch Grundwasser - der Wilhelmsruher See als sogen. Strandgewässer befindet sich in ca. 15 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück und unterliegt derzeit einer Renaturierung, die bis Juli 2025 abgeschlossen sein soll, wobei eine umfassende Entschlammung des Seegrundes und Reinigung des Gewässers vorgenommen wird.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich etwa der westlichen Hälfte des hier betroffenen Grundstücks zwischen 1,50 m und 2,00 m und im Bereich etwa der östlichen Hälfte des Grundstücks zwischen 2,00 m und 2,50 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 31.01.2025 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 sogenannten Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

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

Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nähere Umgebung faktisch einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist ausschließlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen - das betroffene Grundstück befindet sich außerdem weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB noch in einem Stadtumbauegebiet gemäß § 171b BauGB oder in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1-3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen).

Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand lt. Auskunft auch nicht vorgesehen.



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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier auf der westlichen Seite des Heegermühler Wegs um den Wilhelmsruher See u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Grüngelände vorgesehen - unmittelbar östlich des Heegermühler Wegs ist das Gebiet für Wohnbauflächen W_4 mit landschaftlicher Prägung und westlich der vorgesehenen Grünfläche ist das Gebiet beidseitig der Tollerstraße als Wohnbaufläche W_2 mit einer GFZ bis 1,5 vorgesehen.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 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 Grundstück beträgt ca. 286,85 m² unter Berücksichtigung auch des Treppenhauskopfes ohne einen bisher nicht realisierten sogen. „Aufenthaltsraum“ als Wintergarten o.ä. und ohne Berücksichtigung der rückwärtigen Erweiterung des 1-geschossigen Seitentraktes als Massivschuppen o.ä. nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 20030 1416 vom 01.12.2003 und der der amtlichen Flurkarte sowie örtlicher Inaugenscheinnahme gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017 - mit einer GFZ von 0,461 bzw. rd. 0,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie bzw. ImmoWertV 21 zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) und einer bebauten Fläche von ca. 168,99 m² mit einer GRZ von 0,272 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 622,00 m².

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie bzw. ImmoWertV 21 ergibt sich unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: quasi nahezu durchgehendes Flachdach ohne Ausbaumöglichkeit und kein Kellergeschoss vorhanden) mit ca. $286,85 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,75 + 0,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 286,85 \text{ m}^2$ für die Normalgeschosse mit Flachdach ohne Ansatz einer anteiligen Dach- oder Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 0,461 bzw. rd. 0,5 entsprechend der GFZ.

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei lediglich vorhandenem Rohdachboden und nicht ausgebautem Kellergeschoss für Ertragsobjekte die wGFZ ohne



diese Flächen ermittelt, so dass die wGFZ der GFZ entspricht (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist kein Dachgeschoss mit Rohdachboden o.ä., sondern lediglich ein Flachdach vorhanden und insoweit nicht ausbaubar. Ebenso fehlt ein Kellergeschoss zum Zwecke eines ggf. partiellen Ausbaus zu Wohn- oder Hobbyzwecken.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Heegermühler Wegs vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf. Nach den vorliegenden Bauvorlagen wird das Regenwasser allerdings auf dem Grundstück selbst verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 16.01.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist der „Heegermühler Weg“ bereits erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können insoweit Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlage voraussichtlich nicht mehr erhoben werden.



Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung aber nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 10.02.2025 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Heegermühler Weg 55 (Flurstück 617) befindet sich nördlich in der Metropole bzw. am westlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Pankow in süd-östlicher Randlage im Ortsteil Wilhelmsruh.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Niederschönhausen beträgt rd. 60 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Rosenthal gleichfalls im Bezirk Pankow rd. 250 m. Die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Märkisches Viertel beträgt rd. 880 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Wittenau ca. 1.680 m und zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Reinickendorf rd. 620 m (jeweils Luftlinie), wobei die letzten drei Ortsteile durchweg im Berliner Bezirk Reinickendorf liegen.

Das Objekt befindet sich außerdem in ca. 4,4 km Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der nördlich an die Metropole angrenzenden Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel im Bundesland Brandenburg.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 7,6 km süd-östlich des Bewertungsobjektes und im Bereich des Zentrums am Zoo mit Breitscheidplatz und Kurfürstendamm bzw. Tauentzienstraße rd. 9,2 km süd-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das Reihengrundstück Heegermühler Weg 55 (Flurstück 617) befindet sich auf der westlichen Straßenseite des Heegermühler Wegs im Abschnitt zwischen Edelweißstraße in ca. 60 m Entfernung nördlich und der Marthastraße in ca. 170 m Entfernung südlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei dem das Grundstück anbindenden Heegermühler Weg handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Frequentierung überwiegend durch Anliegerverkehr innerhalb einer 30 km/h-Zone - die im unmittelbaren Nahbereich belegene Edelweißstraße ist außerhalb der 30 km/h-Zone als Quartier-Sammelstraße zwischen dem Ortsteilzentrum von Wilhelmsruh und dem Schönholzer Weg als örtliche Durchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr belastet, wobei



die Edelweißstraße mit Einbahnstraßenverkehr in Richtung des Schönholzer Wegs ausgelegt ist.

Der Heegermühler Weg weist gegenläufigen Richtungsverkehr auf. Die Breite des Fahrdamms ist für gegenläufigen Kraftfahrzeugverkehr knapp, weil für den ruhenden Verkehr ein Parken der Fahrzeuge beidseitig des Fahrdamms an den Randstreifen vorgesehen und geboten ist. Bei beidseitig auf gleicher Höhe geparkten Fahrzeugen ist insofern entgegenkommendem Verkehr ggf. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen, da ansonsten die Breite des Fahrdamms nicht ausreicht.

Das Stellplatzaufkommen für Kraftfahrzeuge im Straßenraum ist trotz der vergleichsweise geringen Wohndichte und der teilweise auf den Grundstücken selbst vorhandenen gedeckten und ungedeckten PKW-Stellplätze bzw. der teilweise vorhandenen Garagen ausreichend.

Der Heegermühler Weg weist einen asphaltierten Fahrdamm auf. Straßenkanalisation ist vorhanden - Straßengullys und -kanaldeckel sind vorhanden. Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Straßenraumbelichtung ist ausreichend als DDR-typische Mastlaternen noch mit Betonmasten vorhanden.

Bürgersteige sind beidseitig im Straßenraum mit Bordschwellen abgesetzt. Hinter einem schmalen weitgehend verkarsteten Grünstreifen mit beidseitig im Straßenraum hoch aufgehendem Straßenbaumbestand ist jeweils ein Fußweg angelegt und mit Betonwegeplattierung befestigt.

Die Lage ist insgesamt vergleichsweise ruhig. Lärmimmissionen ergeben sich vermtl. allenfalls temporär bei entsprechenden Witterungslagen von der in ca. 60 m Entfernung verlaufenden Edelweißstraße u.a. mit Linienbusverkehr und Verkehr durch Feuerwehrfahrzeuge unter Blaulicht aufgrund der in ca. 90 m Entfernung (Luftlinie) in der Edelweißstraße belegenen Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr Wilhelmsruh mit dort stationierten 3 Löschzügen.

Inwieweit vom Ufer bzw. dem Uferwanderweg um den Wilhelmsruher Teich mit umgebender Grünanlage mindestens in der warmen Jahreszeit u.a. in den späten Abendstunden insbesondere durch jugendliches Publikum im Bereich eines westlich hinter dem Bewertungsobjekt belegenen Spielplatzes temporär Störungen vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - derzeit ist die Grünanlage um den Teich weitgehend gesperrt und der Teich selbst aufgrund der derzeitigen Entschlammungs- und Renaturierungsmaßnahmen vollständig gesperrt.

Tatsächlich handelt es sich bei dem übernächsten Grundstück Heegermühler Weg 59 bzw. Edelweißstraße 8 im Einmündungsreich des Heegermühler Wegs in die Edelweißstraße bereits um eine stark lärmbelastete Wohnlage. Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021. Hiernach handelt es sich bei den im hier betroffenen Streckenabschnitt 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.

Aufgrund der geringfügig entfernteren Lage des hier betroffenen Grundstücks dürften erheblich störende Lärmimmissionen für das Grundstück nur noch nachrangig bzw. bei entsprechenden Witterungslagen vorliegen.



Inwieweit zusätzliche Störungen von benachbarten oder im Nahbereich belegenen Gewerbebetrieben o.ä. auf den an der Edelweißstraße oder dem Heegermühler Weg selbst anliegenden Grundstücken ausgehen konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden. Nennenswerte Gewerbebetriebe sind nach diesseitigem Eindruck in der Nachbarschaft bzw. im unmittelbaren Nahbereich aber nicht vorhanden. Ein auf dem Nachbargrundstück Heegermühler Weg 57 ehemals betriebener KFZ-Betrieb o.ä. ist offenbar aufgegeben worden.

Störungen aufgrund der im Nahbereich ehemals verlaufenden An- und Abflugstrecken des Flughafens Tegel mit Flugverkehr in vergleichsweise geringer Höhe sind seit Inbetriebnahme des Flughafens BER und Schließung des Flughafens Berlin-Tegel im November 2020 nicht mehr zu verzeichnen.

Bei dem Quartier mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich um ein nach diesseitiger Auffassung stark heterogenes Wohngebiet mit 1- bis 4½-geschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise überwiegend als jeweils einseitig gegenseitige Grenzbebauung als Doppelhäuser z.T. im Charakter kleiner Villen aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. aus den 3 ersten Dekaden des vergangenen Jahrhunderts bzw. als kleinere Mietwohnhäuser gleichfalls aus der Vorkriegszeit und durchaus bereits eingestreut im Heegermühler Weg und der angrenzenden Marthastraße auch neuzeitliche Mietwohnhäuser aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren oder laubenartige Gebäude und sogen. Bungalows aus der Nachkriegszeit bis in die 1960er Jahre.

An der Edelweißstraße befinden sich einfachste 1½-geschossige Einfamilienhäuser gemischt mit 2- bis 3½-geschossigen Mietwohnhäusern aus der Vorkriegszeit und 3 bis 4-geschossigen Mietwohnhäusern aus den vergangenen rd. 20 bis 30 Jahren.

Auf dem unmittelbar nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Heegermühler Weg 57 (Flurstück 286) befindet sich ein 1½-geschossiger Altbau als Einfamilienhaus aus der Vorkriegszeit. Südlich und westlich grenzt an das hier betroffene Grundstück unmittelbar die Parkanlage um den Wilhelmsruher See an. Auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein 2- bis 3-geschossiges Doppelhaus mit Einfamilienhaushälften aus dem Jahre 2015 und zur Marthastraße hin weitere Neubauten aus dem Jahre 2015 als Mehrfamilienwohnhäuser ggf. als Eigentumswohnanlagen mit 4- bis 5 Geschossen.

Insgesamt handelt es sich um eine stark heterogene Baustruktur im Gebiet mit offenbar nur teilweise eingestreuter gewerblicher Bebauung bzw. Nutzung.

Nach Geoportal Berlin „Status/Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2019 (LOR)“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet bzw. Planungsraum mit einem mittleren Status und stabiler Dynamik, wobei der Ausweisung in den Status-Index-Karten nach diesseitiger Auffassung nur eine beschränkte Tauglichkeit und Aussagekraft beizumessen ist.

Nach dem Straßen- bzw. Wohnlageverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine mittlere Wohnlage.

Eine Anbindung für den Kraftfahrzeugverkehr an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. über die Edelweißstraße an den Schönholzer Weg in ca. 300 m bzw. über den Heegermühler Weg an die Germanenstraße in ca. 360 m Entfernung und die Hauptstraße als Hauptgeschäftsstraße im Ortsteil Wilhelmsruh bzw. Hauptdurchgangsstraße zwischen den Ortsteilen Rosenthal bzw. Märkisches Viertel und Reinickendorf via Edelweißstraße, Schönholzer- und Schillerstraße in ca. 600 Entfernung.

Die fußläufige Entfernung zur Hauptstraße im Bereich der Hauptgeschäftsverdichtung beträgt via Edelweißstraße (Einbahnstraße in Richtung des Schönholzer Wegs) ca. 330 m.



Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich mit einer Buslinie in der Edelweißstraße und einer Bushaltestelle in ca. 250 m Entfernung allerdings nur in Richtung des Schönholzer Wegs sowie im Schönholzer Weg bzw. der Germanenstraße mit entfernteren Stationen u.a. in Richtung der Hauptstraße.

Auf der Hauptstraße verkehren weitere Buslinien u.a. mit Streckenführung zur S-Bahnstation „Wilhelmsruh“ in ca. 900 m fußläufiger Entfernung.

Die nächsten U-Bahnstationen „Paracelsus Bad“ in der Lindauer Allee (B96) und „Residenzstraße“ (B96) befinden sich in ca. 2.000 m Entfernung via Straße.

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und mittelfristige Versorgung mit einer größeren Anzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung ist im Gehwegbereich insbesondere in der Hauptstraße mit einer kleineren Ladengeschäftskonzentration im Abschnitt zwischen Schiller- und Niederstraße verfügbar.

Über die Hauptstraße bzw. deren Verlängerung als Kopenhagener Straße ist ein deutlich besseres Geschäftsaufkommen ab ca. 2 km Entfernung in der Residenzstraße im Ortsteil Reinickendorf zu verzeichnen. Ein entsprechend gutes Geschäftsaufkommen ist gleichfalls im Ortsteil Märkisches Viertel u.a. mit Einkaufszentrum „Märkisches Zentrum“ in ca. 2 km (Luftlinie, via Straße erheblich weiter entfernt) bzw. im Ortsteilzentrum von Pankow im Bereich der Breite Straße u.a. mit „Rathauscenter“ in ca. 2,5 km Entfernung (Luftlinie) verfügbar.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot stehen im Gebiet bzw. dem Ortsteilzentrum bzw. im Bezirk ausreichend zu Verfügung.

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Eine kleinere Grünanlage u.a. mit Spielplatzanlage befindet sich unmittelbar hinter dem hier betroffenen Grundstück bzw. westlich und südlich hiervon im Bereich des Wilhelmsruher Sees, der gerade bis zum Sommer 2025 renaturiert wird, wobei die umgebende Parkanlage gleichfalls neugestaltet und saniert wird.

Eine entsprechende Grünanlage befindet sich u.a. mit Garibalditeich in ca. 630 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.



Der Volkspark Schönholzer Heide ist ab ca. 150 m Entfernung fußläufig gleichfalls sehr gut erreichbar. Die Zingerwiesen als weiträumiges Landschaftsschutzgebiet befinden sich in ca. 600 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Die Stadtgrenze mit anbindenden ländlichen Gebieten des Landkreises Oberhavel u.a. im Bereich der Eichwerder Moorwiesen mit gutem Freizeitwert befindet sich ab rd. 4,4 km Entfernung (Luftlinie).

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 7,6 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

Um 1900

erfolgte dem Vernehmen nach die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses.

Unterlagen über den ursprünglichen Gebäudebestand auf dem Grundstück konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr aufgefunden werden.

2005

erfolgte die Fertigstellung des Einfamilienhauses nach vollständigem Umbau des ursprünglichen Gebäudebestandes mit Durchführung von bis in die Bausubstanz gehenden Mod.-/Inst.-Maßnahmen und umfassender Revitalisierung bei weitgehender Beibehaltung des ursprünglichen Gebädestamms, aber Verfüllung der ehemals bestehenden Teilunterkellerung, Veränderung des Daches weitgehend als Flachdach mit Dachterrasse und Anbau eines 1-geschossigen nicht unterkellerten Seitentraktes mit Flachdach nebst Einbau einer Gas-Zentralheizung gemäß Baugenehmigung Nr. 200301416 vom 01.12.2003 und besonderer Baugenehmigung Nr. 200503019 für die Standsicherheit.

Die Baumaßnahme wurde gemäß Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes am 07.05.2005 begonnen.

Ein im Zuge des Bauprojektes gleichfalls genehmigter Dachaufbau als sogen. „Aufenthaltsraum“ im Bereich der gartenseitigen Dachterrasse als Wintergarten o.ä. wurde nach Sachlage nicht realisiert. Ebenso wurde der bauaufsichtlich genehmigte Neubau eines Doppel-Carports nicht realisiert.

Der Rohbau wurde nach vorliegenden Unterlagen am 01.09.2005 fertiggestellt. Die Mitteilung zum Verzicht zur Bauzustandsbesichtigung der Rohbaufertigstellung erfolgte seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes am 27.10.2005.

Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung der Baumaßnahmen erfolgte am 16.12.2005.

2009

erfolgte vermtl. der rückwärtige Anbau eines Massivschuppen o.ä. als Veränderung des Seitentraktes bis auf die rückwärtige Grundstücksgrenze gleichfalls als Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze, für den in der Bauakte allerdings keine Planvorlagen vorliegen. Eine diesbzgl. Genehmigung der rückwärtigen Erweiterung des Seitentraktes ergibt sich aus der Bauakte im Aktenarchiv des Bauaufsichtsamtes nicht.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes giebelständiges 2-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise als kon-



ventioneller Mauerwerksbau mit im splitting level errichteten Geschossebenen und Flachdächern mit Dachterrassen und über die Flachdachebenen aufgehendem Treppenhausaufbau mit Flachdach und einseitig unter 45° abgeschleppter Dachfläche.

Zusätzlich ist im rechten Bauwich ein mit dem Altbau verbundener 1-geschossiger gleichfalls nicht unterkellertes Anbau als Seitentrakt mit Flachdach vorhanden, an den sich im rückwärtigen Grundstücksteil ein gleichfalls als Grenzbebauung errichteter Massivschuppen o.ä. anschließt.

Die Grundstücksfreiflächen sind als Hof und als Gartenfläche u.a. mit kupierter Teilfläche nebst eingesenkter Freisitzfläche zwischen niedrigen Stützwänden angelegt.

Vor der südlichen Grundstücksgrenze ist hinter der straßenseitigen Grundstücksfront ein ungedeckter PKW-Stellplatz für 2 Fahrzeuge angelegt - eine Garage oder ein Carport o.ä. ist nicht vorhanden.

- **Organisation des Gebäudes:**

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins fehlenden Zugänglichkeit des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses und des Nebengebäudes als Massivschuppen o.ä. wird die Organisation und der Zuschnitt anhand der im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Bauvorlagen wie folgt angenommen.

Der nominelle Hauseingang befindet sich an der nach Süden orientierten Gebäudefront mit Zuwegung über die Grundstückseinfahrt und einen Teil des Vorgartens.

Ein weiterer Hauseingang befindet sich offensichtlich aber lediglich für den Bürobereich mit straßenseitigem Atelier im Bereich der straßenseitigen Gebäudefront des 1-geschossigen Seitentraktes.

An der Gebäuderückseite weist ein sogen. Gästezimmers im 1-geschossigen Seitentrakt zusätzlich einen Gebäudeeingang bzw. -ausgang über eine Fenstertür auf.

Das im Erdgeschoss des ursprünglichen Gebäudestamms belegene Wohnzimmer weist zwar bodentiefe Fenster an der rückwärtigen, westlichen und an der südlichen Hauseingangsfront auf, die allerdings aufgrund der mit mindestens 0,50 m beachtlichen Höhendifferenz zwischen Erdgeschoss-Fußbodenniveau und dem vor dem Gebäude belegenen Gelände keinen Ein- oder Ausgang darstellen - Brüstungen sind an den bodentiefen Fenstern allerdings nicht vorhanden.

Der rückwärtig an den 1-geschossigen Seitentrakt errichtete Massivschuppen-Anbau o.ä. weist nach örtlichen Eindruck einen separaten Zugang unmittelbar aus der Freifläche im Bereich des vor der westlichen Gebäudefront des ursprünglichen Gebäudestamms belegenen Hofes auf.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach vorliegenden Geschossplänen der genehmigten Bauvorlagen für das Einfamilienhaus wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Das Erdgeschoss bzw. Hochparterre weist in der südlichen Gebäudefront einen ebenerdigen Hauseingang ohne Differenzstufe o.ä. vor der Gebäudefront auf. Auch innerhalb des Gebäudes befindet sich in der Eingangsdiele zunächst keine Differenzschwelle, so dass sich straßenseitig unmittelbar hinter der Hauseingangstür eine ebenerdig zugängliche Küche mit Orientierung der Fenster zur Straße nach Osten und nach Süden zur Hauszuwegung befindet. Links spannend hinter der Hauseingangstür befindet sich ein gleichfalls ebenerdig zugängliches Wohnzimmer mit hier bodentiefen Fenstern in der südlichen und der westlichen zum rückwärtigen Hof orientierten Gebäudefront, die allerdings aufgrund der beachtlichen Höhendifferenz zum Terrain trotz fehlender Brüstungen nicht als Zugänge zu einer Terrasse bzw. den Hof nutzbar sind (s.o.).

In etwa mittlere Tiefe der Hauseingangsdiele befindet sich eine Differenzstufe zu einem 8 cm tiefer liegenden Teil der Diele mit rückwärtig anbindendem Durchgang zu dem 1-geschossigen



Seitentrakt mit hier anbindendem Flur, über den vor der hofseitigen Kopfseite gleichfalls das Wohnzimmer über eine 8 cm hohe Schwelle zugänglich ist.

Rechts spannend ist an der straßenseitigen Kopfseite des Flurs im Seitentrakt ein zur Straßenseite nach Osten orientiertes Arbeitszimmer (Atelier) mit Zugangstür unmittelbar aus dem Freien über eine im Vorgarten belegene Zuwegung mit 2 Steigungen als Differenztreppe zu dem höher liegenden Straßenraumniveau vorhanden.

An den Flur binden vor der Brandwand zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück neben dem Arbeitszimmer ein innenliegendes Duschbadezimmer mit Oberlicht (Lichtkuppel) und daneben ein innenliegender Hausanschlussraum sowie daneben eine innenliegende Abstellkammer an. An der rückwärtigen zum Hof orientierten Kopfseite bindet ein sogen. Gästezimmer an, das 3 Steigungen tiefer liegt und über eine Differenztreppe mit davor belegener Schiebetür zugänglich ist.

Das Gästezimmer weist nach Sachlage ein bodentiefes Fenster und eine entsprechende Fenstertür zum anbindenden Hof des Anwesens auf.

Aus dem zur Hauseingangstür ebenerdigen Teil der Hauseingangsdiele geht eine einläufige Treppe noch aus dem ursprünglichen Bestand in das Obergeschoss mit 14 Steigungen á 17,8 cm / 27,5 cm (Steigungsverhältnis von Tritt- und Setzstufen) in die untere Ebene des Obergeschosses auf.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt im Bereich des Wohnzimmers 2,52 m (Geschosshöhe hier: 2,85 m) und im Bereich der Küche 3,565 m (Geschosshöhe hier: 3,94 m).

Die lichte Raumhöhe im 1-geschossigen Seitentrakt beträgt im Flur, dem Arbeitszimmer, dem Duschbadezimmer, dem Hausanschlussraum und der Abstellkammer an der straßenseitigen Front ca. 2,70 m und vor dem Gästezimmer noch ca. 2,50 m bei hofseitig abfallender Dachneigung des darüber belegenen Pultdaches - die lichte Höhe in dem tiefer liegenden Gästezimmer mit hier vorhandenem leicht geneigtem Flachdach beträgt gleichfalls ca. 2,50 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaustritt der aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe führt auf ein Zwischengeschosspodest vor der nördlichen Gebäudeaußenfront mit nach Norden orientiertem Fenster oberhalb des 1-geschossigen Seitentraktes.

Links spannend befindet sich mit Zugang über eine Differenztreppe mit 2 Steigungen ein Vorflur zu einem Kinderzimmer mit Orientierung des Fensters nach Westen zum rückwärtigen Hof sowie zu einem weiteren Kinderzimmer an der Stirnseite des Flures mit Orientierung der Fensterfront nach Süden zum Garten bzw. der Hauszuwegung.

Von dem Zwischengeschosspodest aus geht ein weiterer Treppenlauf mit 8 Steigungen á 17,8 cm / 27,5 cm (Steigungsverhältnis von Tritt- und Setzstufen) zur oberen Geschosebene des Obergeschosses mit hier belegendem Flur mit straßenseitig anbindendem Elternschlafzimmer mit Orientierung der Fenster nach Osten zur Straße bzw. nach Süden zum Garten bzw. der Hauseingangszuwegung sowie an der Stirnseite des Flur belegendem Wannenbadezimmer mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Süden zum Garten bzw. der Hauszuwegung auf.

An den Flur bindet gleichfalls ein weiter aufgehender Treppenlauf mit ¼-kreisrund gewendeltem Antritt und geradem Austritt in das Dachgeschoss bzw. den Treppenhaukopf mit 9 Steigungen á 17,8 cm / 25,0 cm (Steigungsverhältnis von Tritt- und Setzstufen) in die untere Ebene des Flachdaches an.

Die lichte Raumhöhe in der unteren Ebene des Obergeschosses beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt im Bereich des Vorflurs und der Kinderzimmer 2,80 m (Geschosshöhe hier:



3,15 m) und im Bereich der oberen Ebene des Obergeschosses im Bereich des Treppenhausflurs, des Elternschlafzimmers und des Wannenbadezimmers 3,37 m (Geschosshöhe hier: 3,84 m).

Grundriss Dachgeschoss:

Von der Zwischengeschosspodestfläche in der unteren Dachebene geht über der etwa westlichen Hälfte des 2-geschossigen Gebäudestamms eine Dachterrasse im Bereich eines ehemals projektierten Raums als sogen. „Aufenthalt“ bzw. vermtl. als Wintergarten o.ä. auf - von der Treppenpodestfläche aus geht eine Steigung mit 19,2 cm zu dem nicht realisierten Raum als sogen. „Aufenthalt“ bzw. der tatsächlich vorhandenen Dachterrasse auf.

Von der Podestfläche in der unteren Flachdachebene geht nach vorliegendem Grundriss außerdem ein weitere Treppenlauf mit 11 Steigungen á 17,8 cm / 25,0 cm (Steigungsverhältnis von Tritt- und Setzstufen) mit geradem Austritt in eine obere Flachdachebene auf.

Genau gegenüber dem Treppenaustritt befindet sich hier in der südlichen Außenwand des Treppenhauskopfes eine Fenstertür zu einer weiteren Dachterrasse über der östlichen Hälfte des Gebäudes.

Die lichte Raumhöhe im Bereich der oberen Dachebene unterhalb des Flachdaches des Treppenhauskopfes beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,50 m (Geschosshöhe hier: 2,78 m).

Die lichte Höhe unter der unter 45° geneigten Dachfläche oberhalb des Treppenlaufs zur unteren Dachgeschossebene beträgt vor der nördlichen Außenwand des Treppenhauskopfes 1,984 m.

Das Einfamilienhaus weist insoweit insgesamt 6 Zimmer, große Ess-Küche, Diele, 2 Flure und Treppenpodestflächen als Vorflure, 2 Badezimmer, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer und 2 Dachterrassen sowie Freisitzflächen im Garten- und im Hofteil des Grundstücks auf.

Hinter dem 1-geschossigen Seitentrakt des Wohngebäudes befindet sich als dessen Verlängerung ein 1-geschossiger gleichfalls nicht unterkellertes Massivschuppen mit gleichfalls begrüntem Flachdach entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis auf die westliche Grundstücksgrenze als Grenzbebauung.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung 2 ungedeckte PKW-Stellplätze vorhanden.

- **Art der Konstruktion:**

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins fehlenden Zugänglichkeit des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses und des Nebengebäudes als Massivschuppen o.ä. wird die Konstruktion bzw. Ausführung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes anhand der Bauvorlagen wie folgt angenommen.

Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus ist lt. Bauakte in massiver Bauweise als konventioneller Mauerwerksbau in den statisch erforderlichen Stärken und Güten vermtl. noch partiell mit Mz-Mauerwerk in 25 cm bis 38 cm Stärke aus dem ursprünglichen Gebäudebestand oberhalb der frostfrei gegründeten Mauerwerks- oder ggf. bereits Stampfbeton-Streifenfundamente errichtet.

Im Bereich des Erdgeschosses weisen die Außenumfassungen an den Fassaden im Erdgeschoss über dem mit Putz abgesetzten ca. 70 cm hoch aufgehenden Sockel im Bereich des 2-



geschossigen Gebäudestamms und des 1-geschossigen Seitentraktes eine mineralische Dämmung aus Mineralfaserwolle hinter einer Vorhangfassade aus Holzverbundplatten o.ä. nebst hölzerner Unterkonstruktion und Anstrich mit einem Cortenstahl-artigen rostbraunen Farbton o.ä. auf.

Die Neubaubereiche des Gebäudes im Obergeschoss und im Bereich des Treppenhauskopfes als Dachaufbau weisen nach vorliegenden Unterlagen Porotonmauerwerk in vermtl. 24 cm bzw. 30 cm Stärke und ein Wärmedämmverbundsystem vermtl. aus 10 cm starken Mineralwolle- oder Polystyrol-Hartschaumplatten mit mineralischem Reibe- bzw. Glattputz auf Armierungsgebe nebst dunkel getöntem Anstrich (anthrazit o.ä.) auf. Der Gebäudesockel weist nach örtlichem Eindruck einen entsprechenden Dämmputz auf.

Der Treppenhauskopf weist nach örtlichem Eindruck eine Vorhangfassade aus Faserzementplatten bei vorliegenden Fugenspalten vermtl. mit hydrophobierender Dämmung auf Unterkonstruktion auf.

Innenwände als aussteifende und tragende Wände sind nach Sachlage gleichfalls aus Mz-Mauerwerk in vermtl. 25 cm Stärke oder aus Porotonmauerwerk bzw. Kalksandsteinmauerwerk in 24 cm Stärke ausgeführt - leichte Wandscheidungen sind vermtl. als Bims- oder Gipsplattenwände in 6 oder 8 cm Stärke bzw. ggf. auch als Gipskartonständerwände in 10 cm Stärke ausgeführt.

Ein über Dach aufgehender Schornsteinkopf ist vermtl. als Stahlbeton-Fertigteilelement schalungsglatt mit Anstrich und Schamotte-Innenrohr nebst Schornsteinhaube ausgeführt - ein ggf. verbautes Edelstahlrohr im Rauchgaszug konnte durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Die Gebäudesohle ist nach Sachlage mit Unterbeton auf Kiesschüttung und Dichtungslage und Dämmung nebst schwimmend verlegtem Zementestrich hergestellt.

Die über dem Erdgeschoss belegene Decke ist teilweise als sogen. Steineisen- bzw. Kappendecke und in erneuerten Bereichen als sogen. Weberdecke oder Ziegel- bzw. ggf. konventionelle Stahlbetondecke mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden nebst Bodenbelag und unterseitigem Kalkputz ausgeführt.

Die über dem Obergeschoss des 2-geschossigen Gebäudestamms verbauten Decken sind nach vorliegendem Gebäudeschnitt als Stahlbetondecken bzw. im Bereich des Flurs ggf. als Holzbalkendecke mit Einschub und mineralischer Dämmung und GK-Unterdecke ausgeführt auf. Die über dem Obergeschoss belegenen Decken weisen einen gedämmten Nassbodenaufbau vermtl. mit Betonwegeplattierung in Stelzlagern o.ä. und im Flachdachbereich über dem Treppenhauskopf ein sogen. Gründach mit extensiver Begrünung auf.

Das Dach des Treppenhauskopfes ist von der nördlichen Außenwand des 2-geschossigen Gebäudestamms als unter ca. 45° aufgehende Dachschräge mit zimmermannsmäßigem Abbund bzw. Pfetten und Sparren nebst mineralischer Dämmung und Dampfsperre sowie Holzschalung nebst Schwarzdecke und unterseitiger Gipskarton-Abspannung ausgeführt - es ist eine vorgehängte Zinkblechrinne mit anbindendem Fallrohr vor der nördlichen Gebäudeseite vorhanden, die auf den 1-geschossigen Seitentrakt entwässert.

Der eingeschossige Seitentrakt weist nach diesseitiger Einschätzung anhand der vorliegenden Gebäudeschnitte ein unter 4 % von der straßenseitigen Front aus zur Gebäuderückseite bis zu dem Gästezimmer flach geneigtes Pultdach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion ggf. zusätzlich mit Stahlträgern und mineralischer Zwischensparrendämmung, Gipskarton-Unterdecke und Holzschalung nebst Nassdachaufbau mit extensiver Begrünung und Attika-Einfassung bzw. offener Seite mit vorgehängter Zinkblechrinne oberhalb des tiefer liegenden Daches des Gästezimmers auf. In dem flach geneigten Pultdach sind nach Sachlage mindestens 2 Lichtkuppeln vorhanden.

Der als Gästezimmer ausgewiesene Raum an der westlichen Kopfseite des 1-geschossigen Seitentraktes weist abweichend ein zur Hofseite unter 2 % geneigtes Flachdach vermtl. gleich-



falls als Holzbalkendach mit mineralischer Dämmung der Balkengefache und Gipskarton-Unterdecke sowie Nassdachaufbau mit extensiver Begrünung und vorgehängter Zinkblechrinne auf.

Die Flachdachbereiche des 2-geschossigen Gebäudestamms weisen abweichend innenliegende Entwässerungen mit Wasserfangkästen in den hoch aufgehenden Attiken als Massivbrüstungen mit vor den Fassaden abgehenden Fallrohren auf. Sämtliche Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech.

Solarpaneele zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und/oder eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächen nicht vorhanden.

Die Treppenläufe in dem Gebäude sind im Bereich des Erdgeschosses zum Obergeschoss vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand als Winkelfalzstein-Gewölbewangen mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen ausgeführt.

Die weiter aufgehenden Treppenläufe sind nach den Bauvorlagen in der Bauakte des BA Pankow als Stahlkonstruktion mit Holz-Trittstufen vermtl. ohne Setzstufen ausgeführt. Treppengeländer sind vermtl. durchgehend als Holzstabgeländer ausgeführt.

Der hinter dem 1-geschossigen Seitentrakt anbindende Massivschuppen ist nach örtlichem Eindruck als westliche Erweiterung des Seitentraktes entsprechend dem Seitentrakt bzgl. der Gebäudesohle, der Fassade mit Holzverbundplatten-Vorsatzschale und des Daches auch hier mit flach geneigtem sogen. Gründach ausgeführt.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger Einschätzung mit Blick anlässlich des Ortstermins lediglich von außen aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. aus dem Gartenteil des Grundstücks vor der südlichen Hauseingangsfront sowie aus Angaben in der Bauakte bzw. den Planvorlagen zur Baugenehmigung wie folgt:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert oder gespachtelt und gestrichen.

Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss und das Wannengebadezimmer im Obergeschoss weisen vermtl. zargen- oder raumhohe Keramikplattierung als Feinsteinzeug in Natursteindekor hellbeige o.ä. oder geschmacksneutral weiß auf. In der Küche dürfte ein entsprechendes Paneel über der Arbeitszeile vorhanden sein.

Böden:

Der Hauseingangsbereich mit Diele weist bis zu dem 8 cm tiefer liegenden Teil mit dort anbindendem Flur einen Linoleumboden vermtl. anthrazit-farben auf. Der rückwärtige Teil der Diele und der anbindende Flur weisen vermtl. einen Eichenholz-Schiffsboden- oder Landhausdielenboden als Echtholz-Fertigparkett o.ä. auf. Die Küche sowie das Wohnzimmer, das Gästezimmer und das Arbeitszimmer im Erdgeschoss sowie das Elternschlafzimmer und der Flur im Obergeschoss bzw. die Treppenpodestflächen weisen gleichfalls einen Eichenholz-Schiffsboden- oder Landhausdielen-Parkett als Fertigparkett o.ä. auf. Abweichend weist der Vorflur vor den Kinderzimmern und die Kinderzimmer im Obergeschoss einen Holzdielenboden ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf, der vermtl. abgezogen und geölt oder gewachst wurde.

Die beiden Badezimmer im Erd- und Obergeschoss sowie der Hausanschluss- bzw. Hauwirtschaftsraum und die Abstellkammer im Erdgeschoss weisen einen keramischen Fliesenboden auf.

Die Dachterrassen über dem Obergeschoss weisen nach diesseitiger Einschätzung entgegen der Ausweisung in den Planvorlagen kein Gründach, sondern vermtl. eine Betonwegeplattierung vermtl. auf Stelzlagern o.ä. auf.



Decken:

Die Raumdecken weisen nach diesseitiger Einschätzung weitgehend glatt gefilzte Kalkputzdecken bzw. partiell Gipskartonunterdecken als Gipskarton-Feuerschutzbeplankung im Bereich der Dachschrägen des 1-geschossigen Seitentraktes und unter der Dachschrägen im Treppenhaukopf auf.

Fenster:

In dem Gebäude sind nach örtlichem Eindruck durchweg Holz-Isolierglasfenster bzw. Fenstertüren mit Zweischeiben-Isolierverglasung vermtl. in einbruchshemmender Ausführung verbaut worden.

Die Fenster des im Erdgeschoss belegenen Wohnzimmers und Gästezimmers sind bodentief ausgeführt, aber weisen mindestens im Wohnzimmer trotz Absturzhöhe von > 50 cm keine Brüstungen als sogen. Französische Fenster auf.

Es sind Aluminium-Sohlbankbekleidungen und vermtl. Holz- oder Naturstein-Lateibänke vorhanden.

Rollladenanlagen oder sonstige Sonnenschutzeinrichtungen bzw. eine Markise o.ä. sind nicht vorhanden.

Auf dem flach geneigten Pultdach des 1-geschossigen Seitentraktes sind nach Sachlage im Bereich des Flurs und des Duschbadezimmer sogen. Lichtkuppeln vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür in der südlichen Gebäudefront zur anbindenden Treppenhausdiele ist als vermtl. schwere Massivholz-Plattentür oder als Plattentür mit auf Stahlkern aufkonfektionierten Echtholzplatten nebst schmalem Ornament-Isolierglasausschnitt und Lackanstrich (lichtgrau) mit entsprechender Zarge und feststehendem Oberlicht mit großflächigem Isolierglasausschnitt in einbruchshemmender Ausführung verbaut. Die weiteren Hauseingangstüren sind als Holzrahmentüren mit Klarglasausschnitten als Isolierverglasung bzw. zu den Dachterrassen als Fenstertüren ausgeführt.

Raumtüren sind nach Sachlage gleichfalls als Holzplattentüren mit feststehenden Oberlichtern z.T. als Glasausschnitt oder Holzplattengefach mit dunkelgrau lackierten Türblättern und Füllungen bzw. hellgrau gestrichenen Holzzargen nebst Edelstahlbeschlägen ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage durchgehend unter Putz bzw. hinter GK-Vorsatzschalen verlegt und in Ansehung der zuletzt vermtl. im Jahre 2005 umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen durchweg für moderne Haushalte zeitgerecht.

Die verbauten Elektroinstallationen dürften einem modernen gehobenen Standard u.a. hinsichtlich der Anschlussstärke und der Anzahl verfügbarer Netze mit ausreichenden Brennstellen, Lichtschaltern nebst Dimmern und Steckdosen sowie Absicherung über Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschaltern und partiell vorhandenen Einbauleuchten in den Raumdecken und partiell in den Wänden ggf. im Bereich von Treppenläufen entsprechen.

Ein Netzwerk-Anschluss mit CAT 7 Standard ist nach diesseitiger Einschätzung aufgrund der mindestens teilweise gewerblichen Nutzung des Objektes ggf. gleichfalls bereits verfügbar. Inwieweit ggf. auch bereits FI-Steckdosen vorhanden sind, ist mindestens zweifelhaft.

Ggf. sind aufgrund der partiell gewerblichen Nutzung des Objektes auch geteilte Stromnetze in dem Gebäude vorhanden, so dass im Erdgeschoss separate Stromzähler vorhanden sind - das Sicherungstableau bzw. ggf. die Sicherungstableaus befinden sich nach Sachlage im Hausanschlussraum. Vermtl. sind 1 Wechselstrom- und 1 Drehstromzähler in dem Gebäude vorhanden.



Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. für WLAN-Router etc. ist vermtl. in allen Wohnräumen verfügbar. Rauchwarnmelder dürften gleichfalls vorhanden sein.

Das Grundstück weist an der straßenseitigen Einfriedung keine Klingel- und Gegensprechanlage auf. An der Hauseingangstür in der südlichen Gebäudefront ist eine zeitgerechte Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter vorhanden. An der Außentür zu dem Büro- bzw. Arbeitsraum (Atelier) ist eine Türklingel etc. nicht vorhanden.

Eine Außenbeleuchtung ist hier trotz der Differenztreppe in der Hauszuwegung gleichfalls nicht vorhanden.

Eine Hausnummernleuchte in der straßenseitigen Gebäudefront fehlt gleichfalls.

Auch die Hauszuwegung über die Pforte sowie die Hauszuwegung über die Doppeltoranlage der PKW-Stellplatzzufahrt weist keine Außenbeleuchtung auf. Allerdings ist in der Türleibung des Hauseingangs eine wandverwahrte Leuchte installiert.

Unmittelbar neben dem Hauseingang und an der weiteren südlichen Gebäudefront sowie an der westlichen Gebäudefront sind in Kniehöhe wandverwahrte Bodenleuchten bzw. Wandleuchten mit nach unten abstrahlendem Licht vorhanden. Der Seitentrakt und der daran anbindende Massivschuppen weisen an den hofseitigen Fassaden hochhängende wandhängende Außenleuchten auf.

Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist eine Gas-Zentralheizung mit einem Gasheizkessel bzw. einer entsprechenden Therme mit Brennwerttechnik vermtl. auch zur Warmwasserbereitung nebst separatem Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung auf.

Nach diesseitiger Einschätzung sind Kupferrohrleitungen als Unterputzinstallationen bzw. hinter GK-Vorsatzschalen bzw. im Bereich der im Erdgeschoss vorhandenen Fußbodenheizung Kunststoffverbundrohre vorhanden. Die mit Fußbodenheizung versehenen Räume weisen Raumthermostate auf. Der Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum und die Abstellkammer weisen keine Fußbodenheizung und vermtl. auch keine Konvektoren auf.

Im Obergeschoss sind nach Sachlage durchweg Konvektoren als Plattenheizkörper nebst modernen Thermostatregelventilen u.a. im Badezimmer als sogen. Handtuchwärmer vorhanden - das Badezimmer weist außerdem eine Fußbodenheizung nebst Steuerung über einen Raumthermostaten auf.

Im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum dürfte ein Ausgussbecken nebst sogen. Sandmannhahn als Füllarmatur bzw. ein Wasserfilter oder eine Nachspeisestation als feste Installation vom Trinkwassernetz zum Heizungssystem als Füllarmatur mit Druckmesser für das automatische Nachfüllen der Systemwasserfüllmenge der Gas-Zentralheizung eingebaut sein.

In Ansehung der erheblichen Menge an Lagerflächen für Kaminfeuerholz auf dem Grundstück dürfte das Einfamilienhaus im Wohnzimmer eine Kaminfeuerstelle o.ä. bzw. einen Rauchgasanschluss für eine Kaminfeuerstelle oder einen Kaminofen (sogen. Schwedenofen o.ä.) aufweisen. Der Schornstein geht über Dach im Bereich der hofseitigen Dachterrasse vor dem Treppenhauuskopf auf.

Die Gas-Zentralheizungsanlage weist nach diesseitiger Einschätzung ein über Dach des eingeschossigen Seitentraktes aufgehendes Kunststoff-Abgassystem auf.

Eine Wärmepumpe für Geo- oder Aerothermie zur Beheizung des Gebäudes ist nicht vorhanden.



Ebenso ist nach Sachlage eine Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der zentralen Warmwasserbereitung nicht verfügbar.

Sanitärausstattung:

Die Sanitärräume weisen nach diesseitiger Einschätzung wandhängende Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie einen wandverwahrten Porzellan-Waschtisch oder ein entsprechendes Handwaschbecken im Duschbadezimmer nebst wandverwahrter oder objektstehender Einhand-Mischarmatur auf.

Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist vermtl. außer einem wandhängenden Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte einen wandverwahrten Porzellan-Waschtisch nebst wandverwahrter oder objektstehender Einhand-Mischarmatur sowie eine eingeflieste emaillierte Stahl- liegwanne oder eine Acrylwanne nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause nebst Duschstange auf.

Das im Erdgeschoss belegene Duschbadezimmer vermtl. außer einem wandhängenden Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte einen wandverwahrten Porzellan-Waschtisch auch einen offenen Duschstand mit Bodeneinlaufrinne, Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und sogen. Regendusche nebst Echtglas-Spritzschutzelement und offenem Zugang auf.

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

Der im Erdgeschoss belegene Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum weist vermtl. einen Waschmaschinen-Direktanschluss und -ablauf und vermtl. einen Bodeneinlauf auf. Zusätzlich ist vermtl. ein einfaches Stahlblech-Ausgussbecken mit Zapfarmatur und sogen. Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden. Außerdem ist ein Absperrventil mit Gartensprengwasserzähler für Gartenzapfventile vorhanden.

Die Frisch- und Abwasserinstallationen sind nach diesseitiger Einschätzung im Zuge der zuletzt realisierten Mod./Inst.-Maßnahmen umfassend erneuert worden.

Die Frischwasserleitungen sind insoweit vermtl. als Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohre ausgeführt.

Die Abwasserfallrohre sind vermtl. als SML-Rohre und Hart-PVC-Anschlussrohre ausgeführt. Inwieweit ggf. die ursprüngliche Grundleitung aus Gusseisen als Anschlussleitung unterhalb der Gebäudesohle zum Straßenkanal erneuert worden ist, ist unklar - diesseitig wird davon ausgegangen, dass auch die Grundleitung im Zuge der umfassenden Revitalisierungsmaßnahmen des Altbaus erneuert worden ist.

In den Wohngeschossen sind sämtliche Installationen mit GK-Vorsatzschalen abgespannt bzw. in verputzten Wandschlitzern verzo-gen und nicht sichtbar.

Küchenausstattungen:

Nach Sachlage ist eine U-förmige Einbauküche mit Doppelpüle nebst Einhebel-Mischarmatur in der Arbeitsfläche vor einem der beiden straßenseitigen Fenster und ein Elektroherd vor der Trennwand zu dem angrenzenden Arbeitszimmer vorhanden - ein freier Schenkel der U-förmigen Einbauküche erstreckt sich als freier Arbeitstresen in den Raum ggf. mit Unterbauspülmaschine - im Übrigen sind nach Sachlage die üblichen Elektrogeräte und ausreichender Schrankraum in Unter- und Oberschränken und ein Esstisch mit Bestuhlung als Mobiliar vorhanden.

Die Kücheneinbauausstattung ist nach diesseitiger Einschätzung rd. 20 Jahre alt und insoweit abgeschrieben - einzelne Elektrogeräte könnten bereits erneuert worden sein.



Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier entsprechend den Sanitärräumen als Edelstahl oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen bzw. SML- und Hart-PVC-Schmutzwasserleitungen ausgeführt und in Schächten bzw. Wandschlitzen abgespannt bzw. verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Massivschuppen:

Das Gebäude weist vermtl. als Großraum verputzte Wandumfassungen und einen Zementestrichboden ggf. mit staubbindendem Anstrich oder ggf. einem keramischen Fliesenboden sowie eine Gipskarton-Unterdecke unter dem flach geneigten Pultdach auf.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen dürften sich auf Elektroanschlüsse beschränken - Frisch- und Abwasserleitungen sind vermtl. nicht vorhanden. Ebenso ist der Massivschuppen als Lagerraum vermtl. nicht beheizbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich nach vorliegenden Angaben in der Bauakte grob überschläglich mit rd. 970 m³ für das weitgehend freistehende Einfamilienhaus ohne Massivschuppen (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene weitgehend freistehende Einfamilienhaus ergibt sich mit ca. 286,85 m² ohne Ansatz des Massivschuppens nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand der Bauvorlagen und nach örtlicher Inaugenscheinnahme (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Der Vorgartenbereich des Anwesens weist vereinzelt Buschwerk u.a. als Bambus- oder Schilfrohrgewächse und weitgehend Bodendeckerbewuchs bzw. dichte Efeubegrünung auf, die gleichfalls an der straßenseitigen Einfriedung hochwuchert bzw. darüber hinaus bis in den Straßenraum wuchert.

An der straßenseitigen Fassade und der nördlichen Gebäudefront oberhalb des 1-geschossigen Seitentraktes sind Rankgewächse vermtl. als wilder Wein o.ä. bis unter die Traufe des Daches bzw. die Brüstung der Dachterrasse zu verzeichnen.

Unmittelbar vor der aufgehenden Fassade ist ein ca. 30 cm breiter Kiesbettstreifen vorhanden.

Vor der nördlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich befindet sich eine Hauszuwegung zum Nebeneingang des Hauses im Bereich des Arbeitszimmers mit großformatiger Betonwegeplattierung und einer Differenztreppe mit 2 Beton-Blockstufen zu dem tiefer liegenden Hauseingang.

Die im Bereich einer straßenseitigen Pforte in der Einfriedung belegene Zuwegung auf das Grundstück weist gleichfalls großformatige Betonwegeplattierung zwischen Efeu-Beetflächen auf.

Der Bereich der ungedeckten PKW-Stellplatzanlage mit 2 Stellplätzen weist unmittelbar hinter der Doppeltor-Anlage Feldsteinpflasterung auf. Die von hier ausgehende Hauszuwegung weist bis zum Betonplattenweg vor der südlichen Hauseingangsfront ebenso Feldsteinpflasterung auf. Ab dem mit Betonwegeplattierung versehenen Hauseingangsbereich vor dem Gebäude führt allerdings eine weitere Hausumwegungen gleichfalls mit Feldsteinpflasterung zu dem vor der westlichen Front des 2-geschossigen Gebäudestamms belegenen Hof des Anwesens - der Hof selbst weist ebenso Feldsteinpflasterung auf.

Das weitere Grundstück weist im Wesentlichen Rasenbesatz und in den nicht bebauten Randbereichen Bodendeckerbewuchs bzw. weitgehend wild wuchernden Efeu und z.T. dichte Buschvegetation sowie z.T. hochstämmigen Baumbestand auf.



Unmittelbar hinter dem PKW-Stellplatzbereich sind bis zu 80 cm hoch aufgehende Sichtmauerwerksstützwände aus blau-braun-bunten Klinkern zu einer in das Gelände eingesenkten Freisitzfläche als Grillplatz o.ä. mit Zugang u.a. über eine Differenzterrasse mit 3 Steigungen als Beton-Blockstufen und einem mit großformatiger Betonwegeplattierung angelegtem Planum vorhanden.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nach örtlichem Eindruck weitgehend als einfache Maschendrahtzäune ausgeführt. In der straßenseitigen Grundstücksfront ist ein Stahlrahmenzaun mit gekröpftem Stahlmaschengefach und entsprechender Pforte zur Hauszuwegung zwischen Stahlpfosten vorhanden - die Hauszuwegung zu dem straßenseitigen Hauseingang weist keine Pforte auf und ist frei zugänglich.

Die PKW-Stellplatzanlage weist im Straßenraum eine Bordschwellenabsenkung zum Bürgersteig und eine asphaltierte Gehwegüberfahrt auf. In der straßenseitigen Einfriedung ist eine breite Doppeltoranlage als Stahlgittertoranlage vorhanden.

Die gesamte straßenseitige Einfriedung des Grundstücks dürfte aus einem erheblich älteren Bestand stammen und ist in extremer Weise korrodiert und teilweise offensichtlich nicht mehr nutzbar. Die Pforte zur Hauszuwegung ist offensichtlich dauerhaft abgesperrt und die Toranlage zur PKW-Stellplatzanlage ist stark verbeult und vermtl. mit erheblicher körperlicher Anstrengung zu bewegen - nach Sachlage steht mindestens ein Torflügel dauerhaft offen.

Die rechte bzw. nördliche Grundstücksgrenze ist weitgehend mit Gebäuden belegt - lediglich im Vorgartenbereich ist eine massive Grenzscheidung als verputzte Mauerwerkswand mit ca. 2,00 m Höhe vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht unterkellertes 1- bis 2½-geschossiges Einfamilienhaus als einseitige Grenzbebauung im Bereich des 1-geschossigen Seitentraktes mit einer 6-Zimmerwohnung im Erd- und Obergeschoss nebst Dachterrassen mit Zugang über einen über das Flachdach aufgehenden Treppenhauskopf.

Eine Unterkellerung oder ein Dachraum ggf. als Spitzboden o.ä. ist nicht vorhanden. Allerdings befindet sich hinter dem 1-geschossigen Seitentrakt als Teil des Einfamilienhauses ein massiver Geräteschuppen o.ä.

Außerdem befindet sich auf dem Grundstück ein ungedeckter PKW-Stellplatz für 2 PKW. Eine Garage o.ä. ist nicht vorhanden.

- **Nutzfläche:**

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

Insoweit ist die Wohnfläche grob überschläglich aus den vorliegenden Geschossplänen mit weitgehend verzeichneten Raumgrößen anhand der Ausbaumaße (ohne Ausweisung der Wandstärken) innerhalb der Geschosse abzuleiten.

Hiernach weist das Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 122,70 m², das Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. 69,39 m² und das Dachgeschoss eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 5,24 m² auf. Die anrechenbare umbaute Wohnfläche ergibt sich insofern mit 197,33 m². Die beiden Dachterrassen weisen eine Fläche von zusammen 68,40 m² auf, von der nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin lediglich ein Anteil von ¼ als anrechenbare Wohnfläche mit 17,10 m² in Ansatz zu bringen ist.



Die resultierende anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insofern mit $197,33 \text{ m}^2 + 17,10 \text{ m}^2 = 214,43 \text{ m}^2$.

Die insoweit überschläglich ermittelte Wohnfläche ist in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage vermtl. nicht erzielt - das Grundstück ist eigengenutzt. Bei der an der straßenseitigen Grundstückseinfriedung ausgewiesenen Firma handelt es sich um eine nur partielle teilgewerbliche Nutzung als Eigenbetrieb bzw. als Selbständiger.

In Ansehung der hier anhängigen Schuldversteigerung ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 (hier: Baujahr um 1900) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von $10,50 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ bis $14,50 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von $12,75 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$ bis $16,50 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$, wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m^2 und 180 m^2 (i.M. 140 m^2), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m^2 bis 900 m^2 (i.M. 700 m^2), 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 $12,75 \text{ €/m}^2$ und in mittlerer bis guter Wohnlage bei $14,25 \text{ €/m}^2$ bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Im Bezirksreport Pankow (Altbezirk mit den Ortsteilen Blankenfelde, Buch, Französisch 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 - insofern ist das hier betroffene Objekt preisfrei vermietbar nach BGB.

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

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt beträgt u.a. unter Berücksichtigung der Ausführung als überwiegend freistehendes bzw. einseitig im Bereich eines 1-geschossigen Seitentraktes als Grenzbebauung errichtetes $2\frac{1}{2}$ -geschossiges nicht unterkellertes Wohngebäude



etwa aus dem Jahre 1900 als Einfamilienhaus im Charakter eines modernen Neubaus bzgl. der äußeren Erscheinung und vermtl. auch des inneren Ausbaus nach Durchführung umfassender Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen mit zeitgerechter Revitalisierung des Gebäudes mit Fertigstellung im Jahre 2005 und dem Potential einer weiteren Dachaufstockung als seinerzeit bereits genehmigter Wintergarten im Bereich der westlichen Dachterrasse und Ausführung der Gebäudesubstanz als massiver Mauerwerksbau mit offensichtlich mehrschaligen Außenwandumfassungen u.a. mit Vorhangfassade und Wärmedämmverbundsystem und Erneuerung der medialen Ausstattungen u.a. mit Einbau einer Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung und hinsichtlich der Küchen- und Sanitärausstattungen und Erneuerung der Fenster als Holz-Isolierglasfenster in einbruchshemmender Ausführung bzw. entsprechenden Lichtkuppeln bzw. Hauseingangstüren bei einer im Bestand anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 214,43 m² incl. der anrechenbaren Freisitzfläche als Dachterrassen und Verfügbarkeit von 6 Zimmern, großer Ess-Küche, Diele, 2 Fluren und Treppenpodestflächen als Vorflure, 2 Badezimmer, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer und 2 Dachterrassen sowie Freisitzflächen im Garten- und im Hofteil des Grundstücks und Massivschuppen sowie 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen und in Ansehung der Grundstücksgröße von 622 m² unmittelbar an der Grünanlage „Park am Wilhelmsruher See“ mit derzeit in einer bis Juli 2025 dauernden Renaturierungsmaßnahme befindlichem Wilhelmsruher See mit Orientierung des rückwärtigen Gartens nach Süd-Westen in Richtung des Parks und Sees sowie der Lage an einer ruhigen Quartierstraße auch in Ansehung der teilweise repräsentierlichen baulichen Umgebung allerdings weitgehend als 4 bis 5-geschossig aufgehende Mehrfamilienhaus-Eigentumswohnanlagen erst aus den letzten Jahren und gutem Referenzwert auch für das Bewertungsobjektes bei zufriedenstellender Versorgungslage im Nahbereich des Ortsteilzentrums mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittlerer Wohnlage rd. 14,00 €/Wfl./Monat (nettokalt).

Zusätzlich sind auf dem Grundstück 2 PKW-Stellplätze vorhanden.

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 in Ansehung der hier vorliegenden überwiegend offenen Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 100,00 €/Monat und für einen Carport von 60,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 40,00 €/Monat angemessen.

Für die auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplätze ist eine Miethöhe von jeweils 40,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

214,43 m² Wfl. x 14,00 €/m²/Wfl.= 3.002,02 €/Monat

PKW-Stellplätze

2 Stpl. x 40,00 €/Stpl.

Gesamtertrag

= $\frac{80,00 \text{ €/Monat}}{3.082,02 \text{ €/Monat}}$

3.082,02 €/Monat

[\cong 14,37 €/m² Wfl.]



- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens des Grundstückseigentümers oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 22.01.2025 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 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten
1 x E/ZFH x 351,00 €/a = 351,00 €/a

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
13,80 €/m² x 214,43 m² Wfl. = 2.959,13 €/a

PKW-Stellplätze (ungedeckt)
104,00 €/Stpl. X ½ x 2 Stpl. = 104,00 €/a

Mietausfallwagnis
36.984,24 € x 2 % = 739,68 €/a
4.153,81 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit anrechenbarer Wohnfläche sowie 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,2 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 14,37 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 214,43 m² Wfl. entsprechend rd. 1,61 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes und des Nebengebäudes als Massivschuppen lediglich mit Blick aus dem öffentlichen Straßenraum und dem Hauszugangsbereich bzw. dem Garten des Anwesens u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die straßenseitige Einfriedung stammt nach Sachlage aus einem deutlich früheren Bestand und ist völlig korrodiert - die Pforte zur Hauszugangsbereich ist offensichtlich nicht mehr funktionsfähig und die Doppeltoranlage der Grundstücksauffahrt zur PKW-Stellplatzanlage ist verbaut und u.a. aufgrund des erheblichen Rostansatzes der Torpfeiler als Stahlhohlprofile in einem generell extrem mäßigen Zustand.



- Eine Türklingel- und Gegensprechanlage an der straßenseitigen Grundstückseinfriedung fehlt. Auch an der Hauseingangstür des Nebeneingangs in der straßenseitigen Gebäudefront fehlt eine Klingel- und Gegensprechanlage.
- Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen weisen einen teilweise beschädigten Maschendrahtzaun auf - nach örtlichem Eindruck fehlt teilweise eine Zaun-Umfriedung oder ist derzeit durch einen Baustellenzaun ersetzt.
- Die gärtnerische Pflege der Grundstücksfreifläche ist sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grundstücksteil in Teilbereichen deutlich vernachlässigt - die Efeupflanzen überwuchern Teile der Freiflächen und die straßenseitige Einfriedung bis in den Straßenraum.
- An den Fassaden des Wohngebäudes ist bis unter die Traufe des Daches respektive die Brüstung der straßenseitigen Balkonterrasse wild wuchernder Wein o.ä. zu verzeichnen, der nach Sachlage zurückzuschneiden ist.
- Das Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden des Gebäudes oberhalb des Erdgeschosses wirft sich an vertikalen Stößen der Fassadenbekleidung entsprechend einer vertikalen Rissbildung bzw. analog sich öffnender Tapetenstöße innerhalb eines Innenraums, wobei der genaue Aufbau des hier verbauten Wärmedämmverbundsystems nicht bekannt geworden ist - die Ursache der sich öffnenden Stöße in der Fassadenbekleidung ist insoweit unklar.
- Der Anstrich der an den Fassaden oberhalb des Gebäudesockels im Erdgeschoss verbauten Holzverbundplatten-Elemente ist insbesondere an der straßenseitigen nach Osten und der hofseitigen nach Westen orientierten Gebäudefront weitgehend ausgebleichen und wirkt hierdurch fleckig. Auch die entsprechende zum Hof nach Süden orientierte Fassadenbekleidung des 1-geschossigen Seitentraktes des Wohngebäudes und des anbindenden Massivschuppen weist einen bereits deutlich ausgebleichen Anstrich auf.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes sind außerdem Schönheitsreparaturen und vermtl. partiell Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.
- Tatsächlich dürften in Ansehung des vermuteten Ausbaustandards im Wesentlichen noch aus der Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsphase mit Fertigstellung im Jahre 2005 energetische Verbesserungen insbesondere bzgl. der Heizungsanlage und der Warmwasserbereitung unter Verwendung regenerativer Energie an dem Gebäude u.a. mit Geo- oder Aerothermie und Solarthermie sowie einer Photovoltaik-Anlage in Betracht kommen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden u.a. an den rückwärtigen Gebäudefronten sowie in den tatsächlich gleichfalls nicht besichtigten Bereichen innerhalb des Gebäudes bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes (s.o.) nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden sind diesseitig nicht auszuschließen.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubau-



objekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m² Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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

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

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

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 (revitalisierter Altbau vermtl. mit Errichtung um das Jahr 1900) in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau etwa der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 50.000,00 € respektive rd. 235,00 €/m² Wfl. bei einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 214,43 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am 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 ent-



spricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

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

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

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück etwa aus dem Jahre 1900 mit vermtl. vor rd. 20 Jahren vorgenommenen energetisch relevanten Verbesserungen bzgl. der Heizungsanlage (Gas-Zentralheizung) nebst zentraler Warmwasserversorgung und des Einbaus von Holz-Isolierglasfenstern und des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden und partiell hergestellter Innendämmung an der Brandwand zu dem angrenzenden Nachbargrundstück im Zuge der Gebäuderevitalisierung mit Durchführung umfangreicher Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen mit Fertigstellung im Jahre 2005 ist weitgehend noch zufriedenstellend, wobei allerdings umfangreiche Fassadensanierungen erforderlich werden. Allerdings ist die Heizwärme- und Warmwasserversorgung über fossile Energie bei hier vorhandener Heizquelle als Gas-Kombitherme oder -kessel grundsätzlich zu modernisieren.

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 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 zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) und eine zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 125 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes um 1900 lt. Angabe) und vorliegendem zugrunde gelegtem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 125 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.



Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier (vermtl.) vorliegendem Baujahr 1900 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 ist bei hier (vermtl.) tatsächlich vorliegendem Baujahr 1900 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vereinbart. Das hier betroffene Grundstück wird insoweit eigengenutzt.

Bei der an der straßenseitigen Grundstückseinfriedung ausgewiesenen Firma handelt es sich vermtl. um eine nur partielle teilgewerbliche Nutzung als Eigenbetrieb bzw. als Selbständiger.

In Ansehung der hier anhängigen Schuldversteigerung ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück.

- **Verwaltung:**

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

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Einfamilienhaus vermtl. etwa aus dem Jahre 1900 (lt. Angabe in den Bauvorlagen zur Baugenehmigung des gegenwärtigen Bestandes) handelt es sich um ein insgesamt zeitgerecht und einem modernen Geschmacksempfinden entsprechend modern ausgestattetes nicht unterkellertes weitgehend freistehendes 2½-geschossiges Wohngebäude mit Flachdach in 2 Stufen mit jeweils hofseitiger und straßenseitiger Dachterrasse und über Fach aufgehendem Treppenhauskopf sowie gleichfalls nicht unterkellertem 1-geschossigem Seitentrakt als einseitige Grenzbebauung gleichfalls mit Flachdach als sogen. Gründach mit extensiver Begrünung nach Fertigstellung umfassender Mod./Inst.- und Umbaumaßnahmen bzw. Revitalisierung des Gebäudes mit Fertigstellung im Jahre 2005.

Die nach Sachlage im Gebäude vorhandene Gas-Zentralheizung weist eine vermtl. im Jahre 2005 eingebaute Brennwert-Gas-Kombitherme vermtl. mit Kunststoff-Abgassystem über Dach des 1-geschossigen Seitentraktes und zentraler Warmwasserversorgung auf. Zusätzlich dürfte das Gebäude eine Kaminfeuerstelle oder einen sogen. Schwedenofen im Wohnzimmer mit separaten Rauchgaszug und ggf. hierin verbautem Edelstahl-Einzugsrohr für feste Brennstoffen bzw. Holzscheite aufweisen, dessen Betrieb ggf. ohne entsprechende Nachrüstung ab 2025 nicht mehr zulässig sein dürfte.

Im Zuge der Mod./Inst.- und Umbaumaßnahmen wurden insbesondere auch Modernisierungen der Gebäudehülle mit Anbau offensichtlich unterschiedlicher Wärmedämmverbundsysteme und der Einbau von Holz-Isolierglasfenstern vorgenommen. Die Sanitäräume- und Küchenausstattungen sowie die medialen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. der gesamte Ausbau u.a. mit Grundrissveränderungen und Bodenbelagsarbeiten sind im Zuge der Maßnahmen gleichfalls durch den gegenwärtigen Grundstückseigentümer in den Jahren 2004/2005 erneuert worden.



Das Wohngebäude weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 214,43 m² incl. der Fläche des Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraums und der anrechenbaren Dachterrassenflächen auf, wobei ein seinerzeit bereits genehmigter Wintergarten („Aufenthalt“ lt. Planausweisung) auf der hofseitigen bzw. westlichen Dachterrasse als Erweiterungspotential des Flächenangebotes ggf. noch zu realisieren ist.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus nach vorliegenden Bauvorlagen zu Genehmigung des gegenwärtigen Bestandes über 6 Zimmer, große Ess-Küche, Diele, 2 Flure und Treppenpodestflächen als Vorflure, 2 Badezimmer, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer und 2 Dachterrassen sowie Freisitzflächen im Garten- und im Hofteil des Grundstücks. Hinter dem 1-geschossigen Seitentrakt des Wohngebäudes befindet sich als dessen Verlängerung ein 1-geschossiger gleichfalls nicht unterkellertes Massivschuppen mit gleichfalls begrüntem Flachdach entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bis auf die westliche Grundstücksgrenze als Grenzbebauung.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung 2 ungedeckte PKW-Stellplätze vorhanden.

Substanzielle Schäden an dem Wohngebäude liegen mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. dem vor der Hauseingangsfassade belegenen Gartenteil nicht vor. Allerdings liegen unklare Vertikalrisse an den Fassaden über dem Erdgeschoss und Anstrichmängel an der Fassadenbekleidung des Erdgeschosses vor. Die straßenseitige Einfriedung ist nach Sachlage vollständig zu ersetzen. Ebenso sind kleinere behebbare Schäden und Mängel noch abzustellen.

Tatsächlich ist nach diesseitiger Einschätzung eine weitergehende energetische Modernisierung des Gebäudes bzgl. des Verbrauchs fossiler Energie bisher ausgeblieben und nach Sachlage mindestens mittelfristig geboten.

Vorteilhaft ist die mittlere Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße in ruhiger Wohnlage mit seitlich und rückwärtig angrenzender Parkanlage mit freiem, unverbaubarem Blick auf den im unmittelbaren Nahbereich belegenen Wilhelmsruher See und die Ausrichtung der Grundstücksfreifläche nach Süd-Westen (mit Blick auf den See).

Die Nahversorgungslage sowie die soziale und technische Infrastruktur u.a. mit fußläufiger Entfernung zum örtlichen Zentrum des Ortsteils Wilhelmsruh in der Hauptstraße sind zufriedenstellend.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Altbau-Einfamilienhaus vermtl. noch aus dem Jahre 1900 (lt. Angabe in der Bauakte) weist nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum und dem Gartenteil des Grundstücks vor der südlichen Hauseingangsfassade nach offensichtlich vorgenommenen Mod./Inst.- und Umbaumaßnahmen im Rahmen umfassender Revitalisierungsmaßnahmen mit Fertigstellung im Jahre 2005 einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf, wobei allerdings in dem seinerzeit an die Fassaden über dem Erdgeschoss neu angebautes Wärmedämmverbundsystem erhebliche Rissbildungen sichtbar werden. Sonstige kleinere Mängel und Fertigstellungsdefizite bzgl. der Außenanlage bzw. insbesondere der straßenseitigen Einfriedung sind außerdem zu verzeichnen, so dass insgesamt ein Kostenaufwand für die Sanierung bzw. Fertigstellung in Höhe von rd. 50.000,00 € im Verkehrswert zu berücksichtigen ist.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

In Ansehung der zuletzt in den Jahren 2004/2005 realisierten Umbau und Mod./Inst.-Maßnahmen ist insgesamt aber von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand auszugehen.



Das Erscheinungsbild des Wohnhauses und des Grundstücks ist insbesondere bei hier vorliegender direkter Nachbarschaft zu einer Parkanlage mit freiem Blick auf einen hierin belegenen See als gut zu bezeichnen - das Wohngebäude dürfte bei seiner für das nähere Umfeld untypischen kubischen Architektur einem insgesamt eher modernem Geschmacksempfinden entsprechen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2023 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 06. Februar 2025 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, OG, DG und Gebäudeschnitte des Wohngebäudes i.M. 1:100 vom 31.03.2003 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200301416 vom 01.12.2003
- Grundrisse EG, OG, DG und Gebäudeschnitte des Wohngebäudes i.M. 1:100 vom 24.03.2004 der Bauvorlagen als Nachtrag zur Baugenehmigung Nr. 200301416 vom 01.12.2003
- 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 18.12.2024 zur Verfügung gestellt.

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

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



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

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

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 Heegermühler Weg 55 (Flurstück 617) stellt hiernach eine mittlere bis gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage (nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage).

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 620,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von 650,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 620,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag im Bereich der hier betroffenen Richtwertzone als angemessen und marktgerecht anzuhalten. Aufgrund der Nähe des hier betroffenen Grundstücks zu einem angrenzenden Park mit nach Süd-Westen orientierter Freisitzfläche mit freiem Blick auf den Park und den Wilhelmsruher See ist der Bodenrichtwert der Richtwert-



zone nach diesseitiger Auffassung allerdings deutlich um rd. 50 % anzuheben und mit 930,00 €/m² als angemessen in Ansatz zu bringen.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von 0,5 bzw. die gemäß geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von mindestens rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

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

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich hiernach wie folgt:

622,00 m ² x 930,00 €/m ²	=	578.460,00 €
	rd.	578.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend für das hier betroffene Grundstück nicht mehr zu erwarten (s.o.).

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 650,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude mit:

622,00 m ² x 650,00 €/m ²	=	404.300,00 €
	rd.	404.000,00 €

3. Sachwert

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

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

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2024 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Ei-



genheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Heegermühler 55 (Flurstück 617) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage 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 (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2023 = 161,3 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = 179,0 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 2024 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 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 Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

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

Ermittlung Kostenkennwert

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

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



Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Einfamilienhauses mit evtl. fehlendem DrempeI bzw. eines hier nicht vorhandenen Rohdachboden mit einer lichten Höhe $\geq 1,50$ m (unter einem evtl. First) und Flachdach mit Attika bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp 1.33 ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

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

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

$$286,85 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.205,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 345.654,25 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2023 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 179,04 % bzw. im November 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 166,3 %, was einer Steigerung von 3,1 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für das IV. Quartal 2023 mit 161,3 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index IV. Quartal 2023 (Basis 2015 = 100 %) mit 161,3 % x Faktor 1,110 = 179,04 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber dem IV. Quartal 2023 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$345.654,25 \text{ €} \times 179,04 \% : 100,0 \% = 618.859,36 \text{ €}$$

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 bis 1948 (ursprünglicher Gebäudestamm) ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 125 Jahre bei Baujahr vermtl. 1900, lt. Angabe) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung erforderlicher Instandsetzungs- und Fertigstellungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 125 Jahren bzw. dem vermtl. Baujahr 1900 (ursprünglicher Gebäudestamm) ergibt sich hiernach die wirtschaftli-



che 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. 125 Jahren bzw. dem vermtl. Baujahr 1900 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungs- und Fertigstellungsmaßnahmen noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

618.859,36 € - 50,0 %	=	309.429,68 €
zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 617)		
mit Richtwertansatz zum 01.01.2023		
622,00 m ² x 650,00 €/m ² (s.o.)		<u>404.300,00 €</u>
		713.729,68 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Pankow, Wilmersdorf, Spandau, Steglitz, Zehlendorf, Treptow, Charlottenburg und Lichtenberg (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grundstückssachwert von 500.000,00 € mit 0,97 und bei einem Grundstückssachwert von 750.000,00 € mit 0,91 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor zum 01.01.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 713.279,68 € interpoliert mit

	0,919
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen bis 1919:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
zzgl. Zuschlag für mittlerer stadträumliche Wohnlage:	0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Osteil der Stadt):	<u>0,000</u>
	0,919

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

713.729,68 € x 0,919	=	655.917,57 €
----------------------	---	--------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Massivschuppen-Anbaus an den 1-geschossigen Sei-



tentrakt des Wohngebäudes in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der aufwendigen Pflasterung der Freiflächen und des eingesenkten Freisitzes vor der Hauseingangsfront in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2023 bis November 2024 um 3,1 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 10.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des höheren Bodenwertes aufgrund der Lageanpassung trotz des weiter gefallenem Bodenwertes auch in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. +174.000,00 €, und ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 50.000,00 €: rd. 656.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Massivschuppen-Anbaus an den 1-geschossigen Seitentrakt des Wohngebäudes in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der aufwendigen Pflasterung der Freiflächen und des eingesenkten Freisitzes vor der Hauseingangsfront in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der seit November 2023 bis November 2024 um 3,1 % und hiernach gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 10.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des höheren Bodenwertes aufgrund der Lageanpassung trotz des weiter gefallenem Bodenwertes auch in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. +174.000,00 € (578.460,00 € ./ 404.300,00 € = 174.160,00 € bzw. rd. 174.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungsaufwandes in Höhe von rd. 50.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 656.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 10.000,00 € + 174.000,00 € ./ 50.000,00 € = 800.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 617) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.
Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen bzgl. des Gebäudes und Fertigstellungsmaßnahmen bzgl. des Grundstücks wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
214,43 m ² x 14,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	36.024,24 €
ungedeckte PKW-Stellplätze		
2 PKW-Stpl. x 40,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>960,00 €</u>
		36.984,24 €



Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 11,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,61 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		36.984,24 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>4.142,23 €</u>
Reinertrag:		32.842,01 €

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 2024 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 e.V. im Immobilienpreisservice 2023/2024 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 2023/2024 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 622 m² auch unter Berücksichtigung der Lage an einem Park mit Blick auf den Wilhelmsruher See sowie der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes mit einem Gebäudestamm dem Vernehmen nach etwa aus dem Jahre 1900 als freistehendes Einfamilienhaus mit einseitiger Grenzbebauung im Bereich eines 1-geschossigen Seitentraktes unter Berücksichtigung insbesondere der zuletzt durchgeführten Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen mit umfassender Revitalisierung des Gebäudes mit Fertigstellung im Jahre 2005 im Charakter eines modernen Neubaus und im Stil einer puristisch kubischen Architektur und insoweit einem insgesamt zeitgerechten modernen Ausbaustandard bei ca. 214,43 m² anrechenbarer Gesamtwohnfläche incl. der mit ¼ der Grundfläche angesetzten



Dachterrassen mit zweckmäßiger Grundrisskonfiguration allerdings ohne Kellergeschoss oder ausbaubarem Rohdachboden o.ä., aber Verfügbarkeit eines Massivschuppen-Anbaus an den 1-geschossigen Seitentrakt des Wohngebäudes sowie der Verfügbarkeit von 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietpiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage mit zufriedenstellender Versorgungslage und entsprechender technischer und sozialer Infrastruktur nahe dem Ortsteilzentrum von Wilhelmsruh an einer ruhigen Wohnstraße innerhalb eines Wohnumfeldes mit kleineren Einfamilienhäusern und teilweise auch hoch aufgehenden Mehrfamilienhaus-Neubauten als Eigentumswohnanlagen bei zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell und vorliegendem Gebäudealter von 125 Jahren des ursprünglichen Gebäudebestandes auch in Ansehung des weitgehend gut gepflegten und repräsentierlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes und der Grundstücksfreifläche trotz vorliegender Mängel an den Fassaden und des ausstehenden Fertigstellungsaufwands bzgl. der Einfriedung sowie des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche nach Fertigstellung erforderlicher Instandsetzungen und Fertigstellungsarbeiten gemäß BGB unter Berücksichtigung der Mietpreislage bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung 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. 2,0 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		32.842,01 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
578.460,00 € x 2,0 %	./.	<u>11.569,20 €</u>
		21.272,81 €

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 125 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: vermtl. ca. 1900) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungs- und Fertigstellungsmaßnahmen, s.o.) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

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

21.272,81 € x 27,36	=	582.024,08 €
	rd.	582.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Heegermühler Weg 55 (Flurstück 617) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	582.000,00 €
Bodenwert:	<u>578.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	1.160.000,00 €



abzgl. Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwand etc.: rd. ./.	<u>50.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:	1.110.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Heegermühler Weg 55 (Flurstück 617) nebst aufstehendem Einfamilienhaus sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 656.000,00 € um rd. 50 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 656.000,00 € + 50 % = 984.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 194.000,00 € respektive zusammen rd. 1.178.000,00 € liegt insoweit mit ca. 1,6 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.160.000,00 € (jeweils ohne Ansatz des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 50.000,00 €).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 984.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.590,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 214,43 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie rd. 3.430,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 286,85 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 26,6-fachen des Jahresroh-ertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 36.984,24 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grund-stückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujah-ren bis 1919 bei Grundstücksflächen von 416 m² bis 993 m² bzw. i.M. 717 m² und einer wertre-levanten Geschossfläche von 133 m² bis 384 m² bzw. i.M. 241 m² in einer Spanne von 1.758,00 €/m² wGF bis 4.633,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.209,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 11 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender und dann zunächst leicht und dann deutlich fallender Tendenz mit ge-genwärtig langsamer Stabilisierung des Marktes.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grund-stückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujah-ren von 1991 bis 2019 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 827 m² bzw. i.M. 566 m² und ei-ner wertrelevanten Geschossfläche von 110 m² bis 222 m² bzw. i.M. 160 m² in einer Spanne von 2.872,00 €/m² wGF bis 5.150,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.979,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 149 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender und dann zunächst leicht und dann deutlich fallender Tendenz mit 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 2023 in einer Spanne von 3.506,00 €/m² Wfl. bis 6.146,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.976,00 €/m² Wohnfläche gemäß



Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des GAA Berlin, womit sich eine fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -1,7 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -19,0 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -6,3 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von 350.000,00 € (rd. 2.500,00 €/m² Wfl.) bis 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 435.000,00 € (rd. 3.105,00 €/m² Wfl.) und für entsprechende Objekte in mittlerer bis guter Lage in einer Spanne von 390.000,00 € (rd. 2.785,00 €/m² Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 470.000,00 € (rd. 3.355,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einer Spanne von 400.000,00 € (rd. 2.855,00 €/m² Wfl.) bis 590.000,00 € (rd. 4.215,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 495.000,00 € (rd. 3.535,00 €/m² Wfl.) und für entsprechende Objekte in mittlerer bis guter Lage in einer Spanne von 480.000,00 € (rd. 3.430,00 €/m² Wfl.) bis 670.000,00 € (rd. 4.785,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 575.000,00 € (rd. 4.105,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg lag in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) und in mittlere bis guter Wohnlage bei 500.000,00 € (entsprechend 3.570,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 und hiernach bis 3/2024 weiterem Rückgang bis rd. 15 % zu 3/2023.

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 bzw. bezugsfreie) 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) angemessen.



Der resultierende Wert liegt ca. 6,9 % über dem Mittelwert bzw. ca. 26,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern mit Baujahren bis 1919 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt ca. 19,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 13,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2019 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 214,43 m² Wfl. ca. 30,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 7,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Pankow gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 214,43 m² Wfl. ca. 23,6 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und für entsprechende Objekte in mittlerer und guter Wohnlage ca. 16,8 % über dem oberen Rahmenwert gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 214,43 m² Wfl. ca. 8,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und für entsprechende Objekte in mittlerer und guter Wohnlage ca. 11,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 4,1 % unter dem oberen Rahmenwert gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 214,43 m² ca. 42,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und in mittleren bis guten Wohnlagen ca. 28,6 % über dem Kaufpreisschwerpunkt gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der ermittelte Wert liegt gleichfalls ca. 4,8 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis in einfachen/mittleren Wohnlagen und ca. 18,9 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in guten/sehr guten Wohnlagen gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 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: Werterhöhung aufgrund des Massivschuppen-Anbaus an den 1-geschossigen Wohnhastrakt in Höhe von rd. 5.000,00 €, Erhöhung aufgrund der aufwendigen Pflasterung im Bereich der Garten- und Hoffläche mit in das Gelände eingesenkter Freisitzfläche in Höhe von rd. 5.000,00 €, Erhöhung aufgrund der Marktanpassung wegen der seit November 2023 bis November 2024 um 3,1 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 10.000,00 €, Erhöhung des Bodenwertes aufgrund der angrenzenden Parkanlage mit See und ungestörtem nicht verbaubarem Blick auf den



Wilhelmsruher See nach Süd-Westen trotz des gefallenen Bodenrichtwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung in Höhe von rd. 174.000,00 € und Wertminderung aufgrund des Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. -50.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 984.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 10.000,00 € + 174.000,00 € ./ 50.000,00 € = 1.128.000,00 € bzw. rd. 1.130.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.940,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 286,85 m² wGF und rd. 5.270,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 214,43 m² Wohnfläche und das 30,5-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 36.984,24 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Heegermühler Weg 55 (Flurstück 617) in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 06. Februar 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.130.000,00 €

=====

(i.W. eine Million einhundertdreißigtausend Euro)

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 31.01.2025 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.

Vorsorglich wird seitens der Behörde darauf hingewiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Ein Mietvertrag ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vereinbart. Das hier betroffene Grundstück wird insoweit eigengenutzt.



Bei der an der straßenseitigen Grundstückseinfriedung ausgewiesenen Firma handelt es sich vermtl. um eine nur partielle teilgewerbliche Nutzung als Eigenbetrieb bzw. als Selbständiger.

In Ansehung der hier anhängigen Schuldversteigerung ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses ggf. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau besteht nach Sachlage nicht - öffentliche Fördermittel als Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch nicht.

Das betreffende Objekt ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB bzw. kann unbeschränkt eingengenutzt werden.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem Grundstück nach Sachlage nicht vorhanden - der Eigentümer des Grundstücks übt nach Sachlage als Selbständiger seinen Beruf mindestens teilweise oder temporär auf dem Grundstück bzw. in dem Einfamilienhaus aus.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind mit Ausnahme des nicht zum Grundstück gehörenden Mobiliars nicht vorhanden.

Die Einbauküche im Erdgeschoss mit den üblichen Elektrogeräten und Schrankraum ist vermtl. zeitgleich mit der Fertigstellung des Neuausbaus des Gebäudes im Jahre 2005 neu eingebaut worden und nach rd. 20 Jahren vollständig abgeschrieben.

Ein nennenswerter Verkaufswert liegt bei Ausbau der auf den Grundriss zugeschnittenen Einbauküche nicht vor.

Zu f)

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

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

Zu g)

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Altbau-Einfamilienhaus vermtl. noch aus dem Jahre 1900 (lt. Angabe in der Bauakte) weist nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum und dem Gartenteil des Grundstücks vor der südlichen Hauseingangsfront nach offensichtlich vorgenommenen Mod./Inst.- und Umbaumaßnahmen im Rahmen umfassender Revitalisierungsmaßnahmen mit Fertigstellung im Jahre 2005 einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf, wobei allerdings in dem seinerzeit an die Fassaden über dem Erdgeschoss neu angebauten Wärmedämmverbundsystem erhebliche Rissbildungen sichtbar werden. Sonstige kleinere Mängel und Fertigstellungsdefizite bzgl. der Außenanlage bzw. insbesondere der straßenseitigen Einfriedung sind außerdem zu verzeichnen, so dass insgesamt ein Kostenaufwand für die Sanierung bzw. Fertigstellung in Höhe von rd. 50.000,00 € im Verkehrswert zu berücksichtigen ist.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.



In Ansehung der zuletzt in den Jahren 2004/2005 realisierten Umbau und Mod.-/Inst.-Maßnahmen ist insgesamt aber von einem ordnungsgemäßen Unterhaltungszustand auszugehen.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses und des Grundstücks ist insbesondere bei hier vorliegender direkter Nachbarschaft zu einer Parkanlage mit freiem Blick auf einen hierin belegenen See als gut zu bezeichnen - das Wohngebäude dürfte bei seiner für das nähere Umfeld untypischen kubischen Architektur einem insgesamt eher modernem Geschmackempfinden entsprechen.

Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, mit Schreiben vom 13.02.2025 wie folgt mitgeteilt werden:

Für das Grundstück bestehen keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen und Beanstandungen sowie aktuelle Vorgänge.

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

Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Pankow ist die nähere Umgebung faktisch einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist ausschließlich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu prüfen.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen - das betroffene Grundstück befindet sich außerdem weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB oder in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1-3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen).

Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand lt. Auskunft auch nicht vorgesehen.

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

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

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denk-



maliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 16.01.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist der „Heegermühler Weg“ bereits erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs 9 Baugesetzbuch (BGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) können insoweit Erschließungsbeiträge für die o.g. Erschließungsanlage voraussichtlich nicht mehr erhoben werden.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung aber nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 10.02.2025 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

Zu 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 19. März 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in den Heegermühler Weg nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 auf der westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick in den Heegermühler Weg nach Süden mit Lage des Grundstücks Heegermühler Weg 55 auf der westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



zum rechten Nachbargrundstück orientierte nördliche Giebelseite des auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehenden Einfamilienhauses sowie straßenseitige Gebäudefront links im Bild



zum rechten Nachbargrundstück orientierte nördliche Giebelseite des auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehenden Einfamilienhauses sowie straßenseitige Gebäudefront



straßenseitige Gebäudefront des auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehenden Einfamilienhauses



straßenseitige Gebäudefront des auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehenden Einfamilienhauses mit Hauszuwegung zum Hauseingang in das Arbeitszimmer (Atelier) in der straßenseitigen Front des 1-geschossigen Seitentraktes



straßenseitige Gebäudefront und links im Bild anbindende nach Süden orientierte Hauseingangsfrent des auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehenden Einfamilienhauses



straßenseitige Grundstücksfront mit PKW-Stellplatzzufahrt und Hauszuwegung sowie auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehendem Einfamilienhaus mit nach Süden orientierter Hauseingangsfrent und straßenseitiger Gebäudefront



Blick über die straßenseitige Einfriedung und den auf dem Grundstück belegenen PKW-Stellplatz auf das auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehende Einfamilienhaus mit nach Süden orientierter Hauseingangsfront und straßenseitiger Gebäudefront



straßenseitige Grundstücksfront mit auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehendem Einfamilienhaus mit nach Süden orientierter Hauseingangsfront und straßenseitiger Gebäudefront sowie über dem gestuften Flachdach aufgehendem Treppenhauskopf



Blick über den Heegermühler Weg nach Nord-Westen auf das Grundstück Heegermühler Weg 55 mit aufstehendem Einfamilienhaus mit nach Süden orientierter Hauseingangsfrent und straßenseitiger Gebäudefront sowie dem über dem gestuften Flachdach aufgehenden Treppenhauskopf



Blick in den Heegermühler Weg nach Norden mit Lage des Grundstücks Heegermühler Weg 55 auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in den Heegermühler Weg nach Norden mit Lage des Grundstücks Heegermühler Weg 55 auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick nach Nord-Osten aus dem Bereich des Parks „Park am Wilhelmsruher See“ mit Wilhelmsruher See links im Bild (derzeit Teil einer Renaturierungsmaßnahme) und Lage des auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick über den Heegermühler Weg auf die Grundstücksauffahrt zu 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen und die Hauszuwegung des Grundstücks Heegermühler Weg 55



Blick aus dem Straßenraum über die 2 ungedeckten PKW-Stellplätze auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 und die Hauszuwegung des Grundstücks nach Süd-Westen mit Lage des Wilhelmsruher Sees im Hintergrund



Blick aus dem Straßenraum über die 2 ungedeckten PKW-Stellplätze auf dem Grundstück Heegermühler Weg 55 und die Hauszuwegung des Grundstücks nach Westen mit Lage der südlichen Hauseingangsfront des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses



straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Heegermühler Weg 55 im Bereich der ursprünglichen Pforte der Hauszuwegung neben der Doppelflügeltoranlage zu den PKW-Stellplätzen



straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Heegermühler Weg 55 im Bereich der ursprünglichen Pforte der Hauszuwegung



Blick über die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Heegermühler Weg 55 im Bereich der ursprünglichen Pforte der Hauszuwegung auf die Hauszuwegung vor der südlichen Hauseingangsfront des Einfamilienhauses



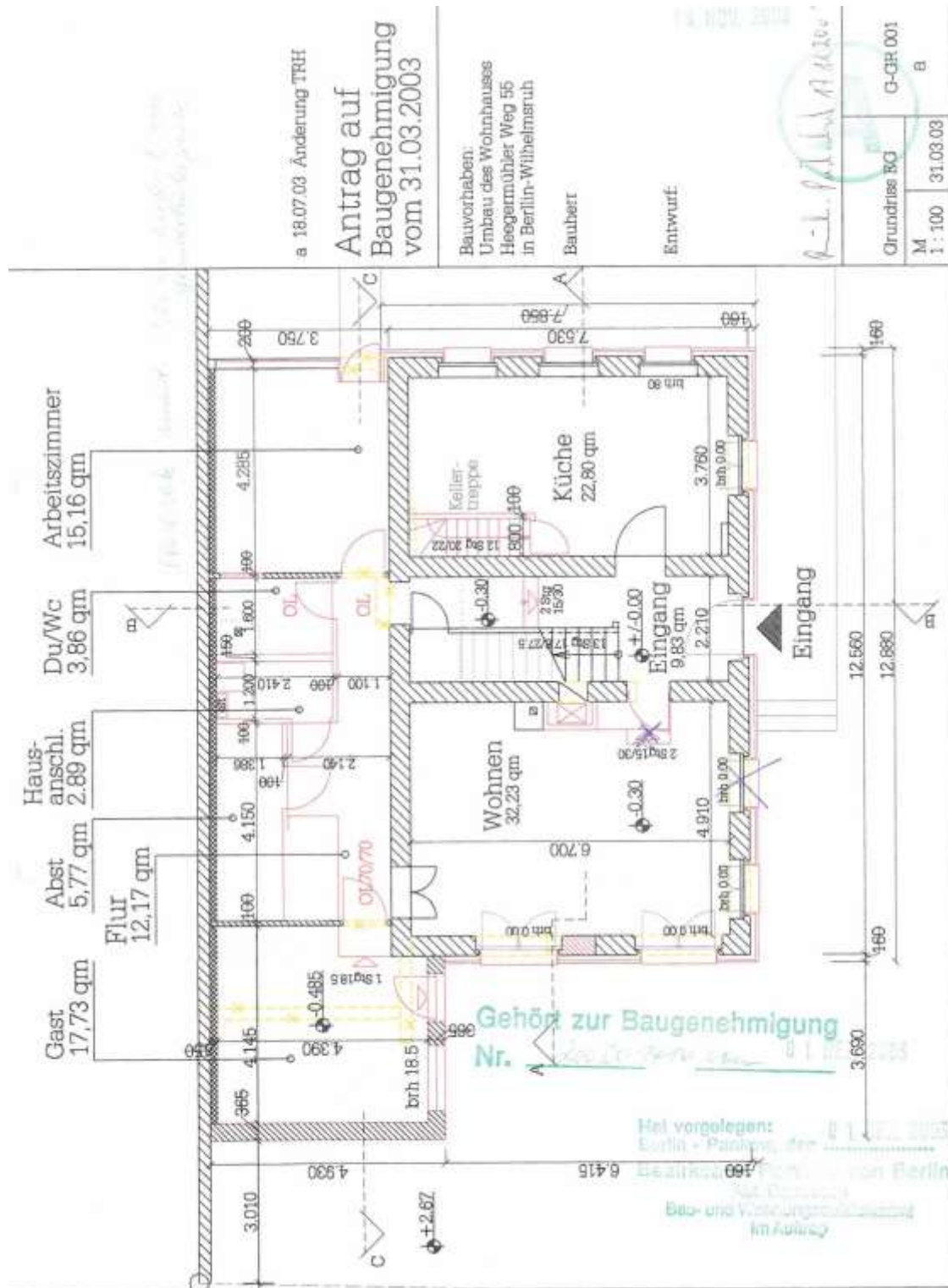
Blick über die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Heegermühler Weg 55 im Bereich der ursprünglichen Pforte der Hauszuwegung auf die straßenseitige Gebäudefront im Bereich des Erdgeschosses



Blick über die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Heegermühler Weg 55 auf die straßenseitige Gebäudefront im Bereich des Erdgeschosses mit straßenseitigem Hauseingang zum Arbeitszimmer (Atelier) im 1-geschossigen Seitentrakt des Einfamilienhauses



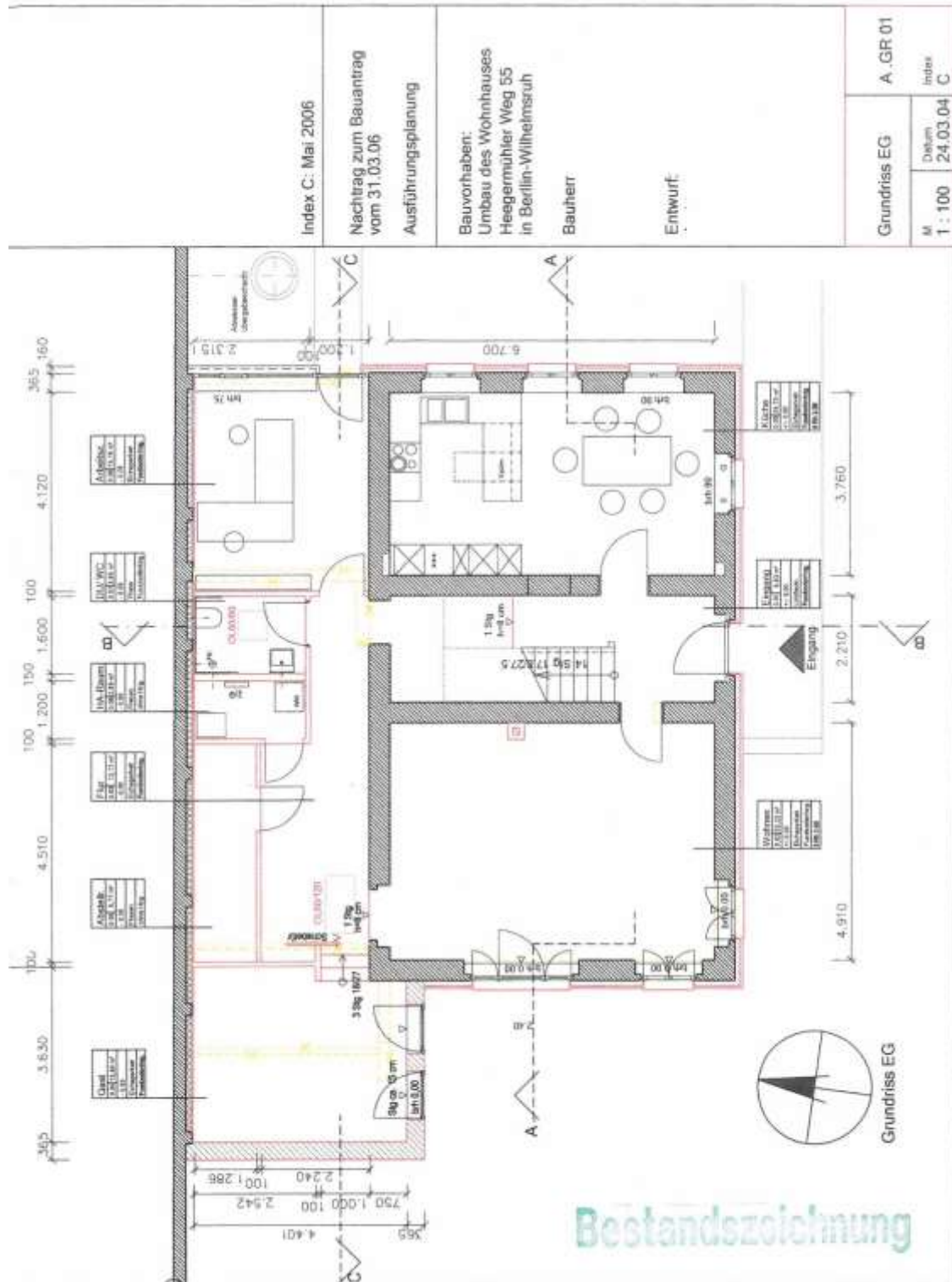
F. ANLAGEN



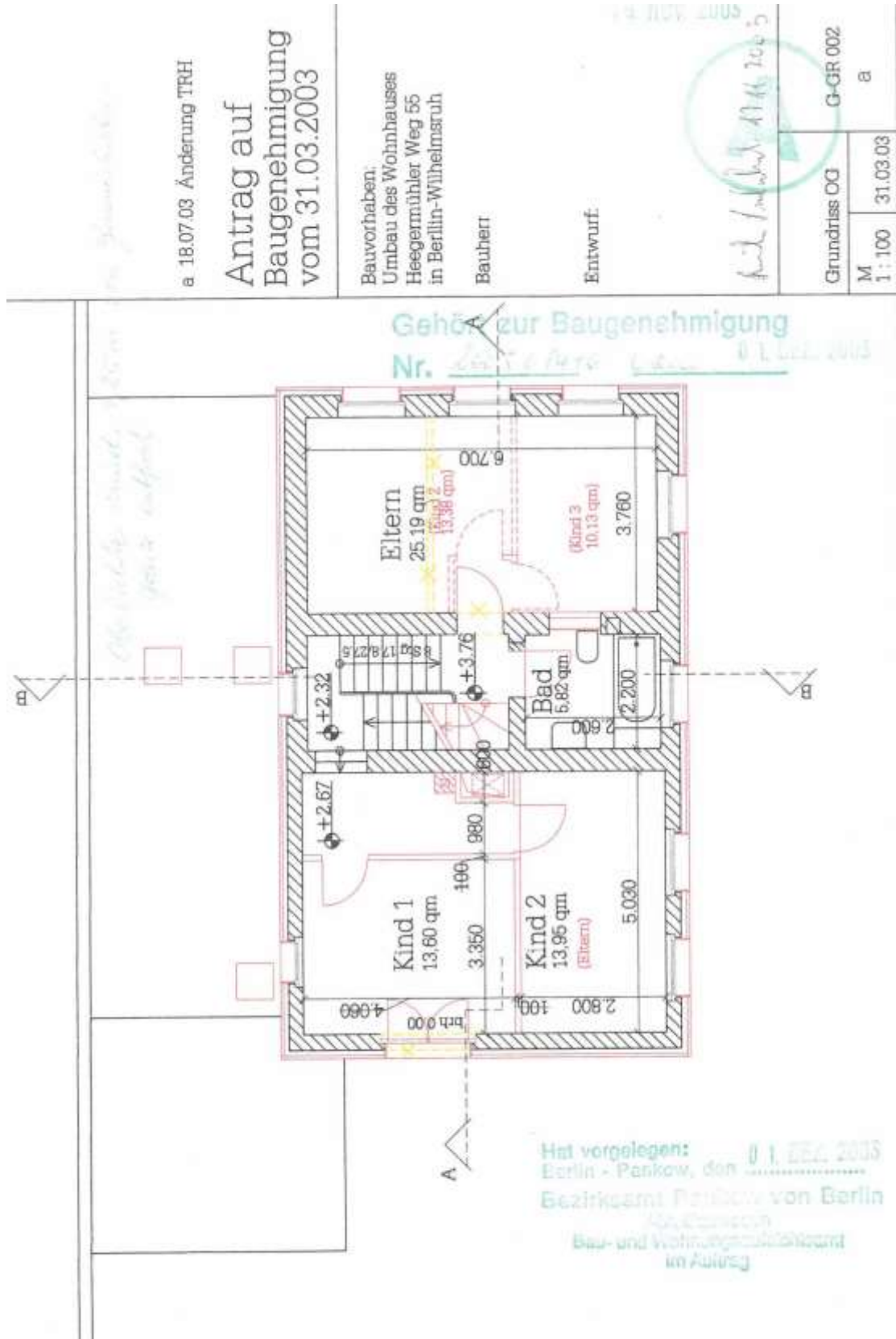
Grundriss EG mit Datum vom 31.03.2003 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 vom 01.12.2003



Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



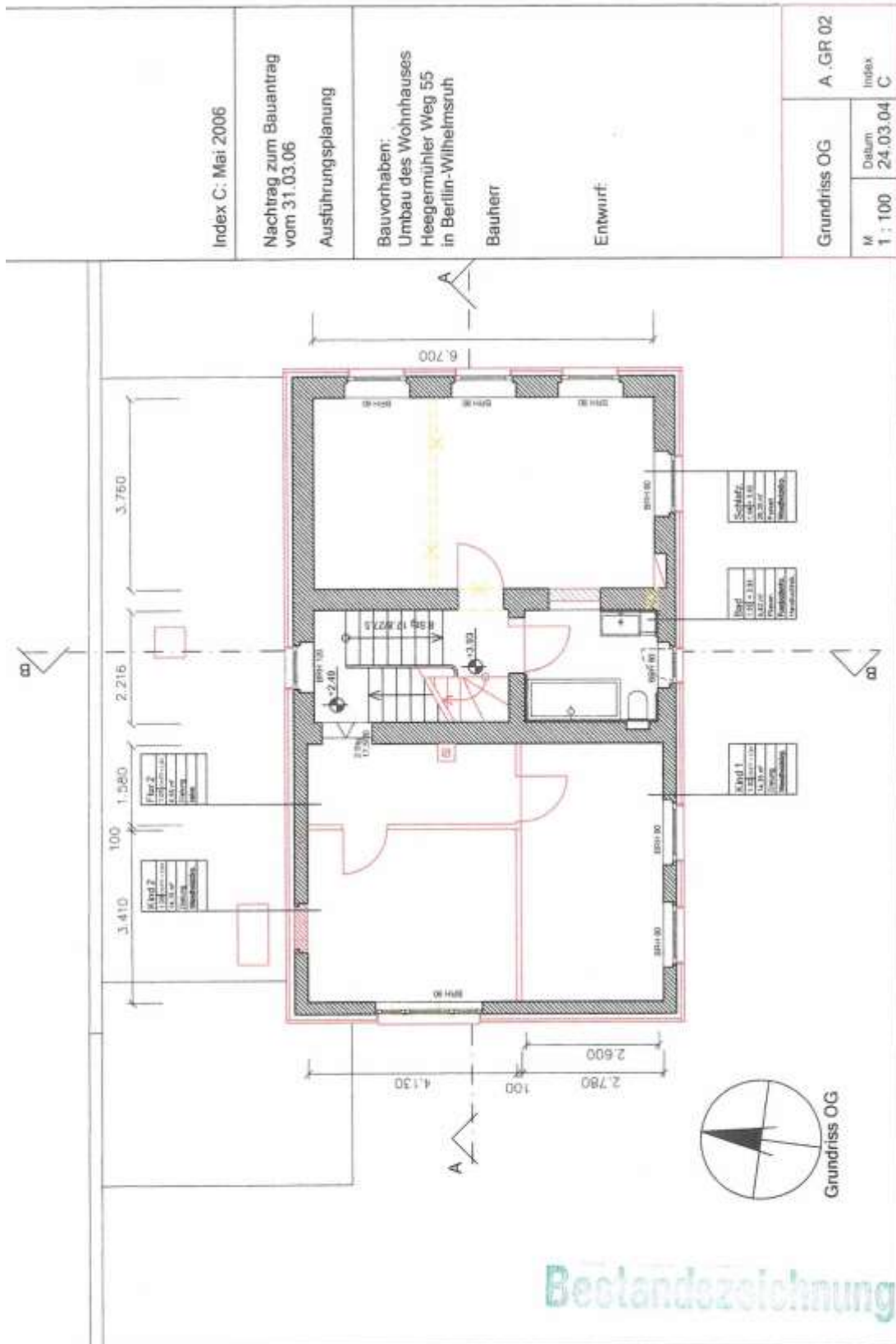
Grundriss EG mit Datum vom 24.03.2004 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 vom 01.12.2003



Grundriss OG mit Datum vom 31.03.2003 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 v. 01.12.2003



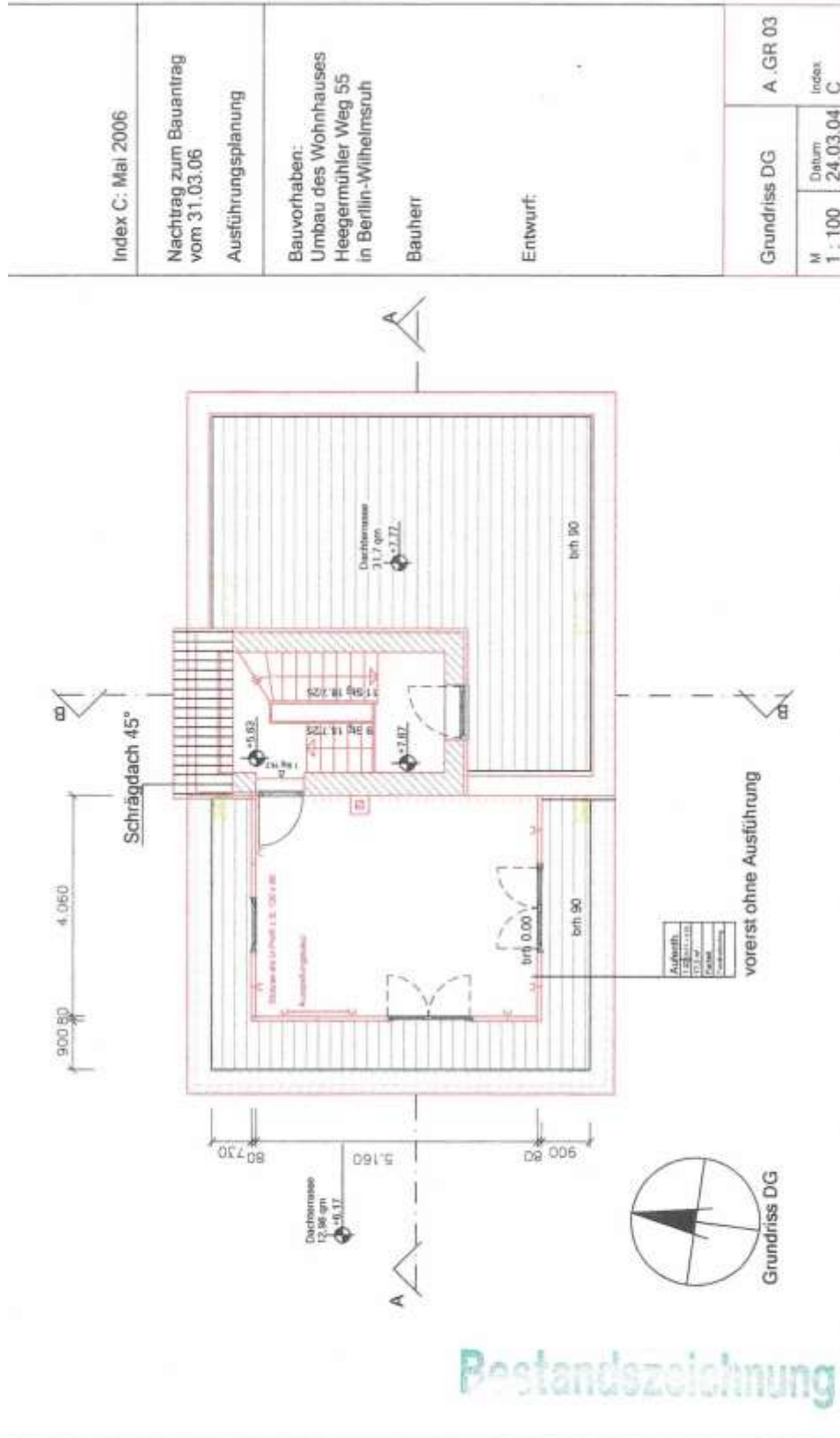
Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



Grundriss OG mit Datum vom 24.03.2004 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 v. 01.12.2003



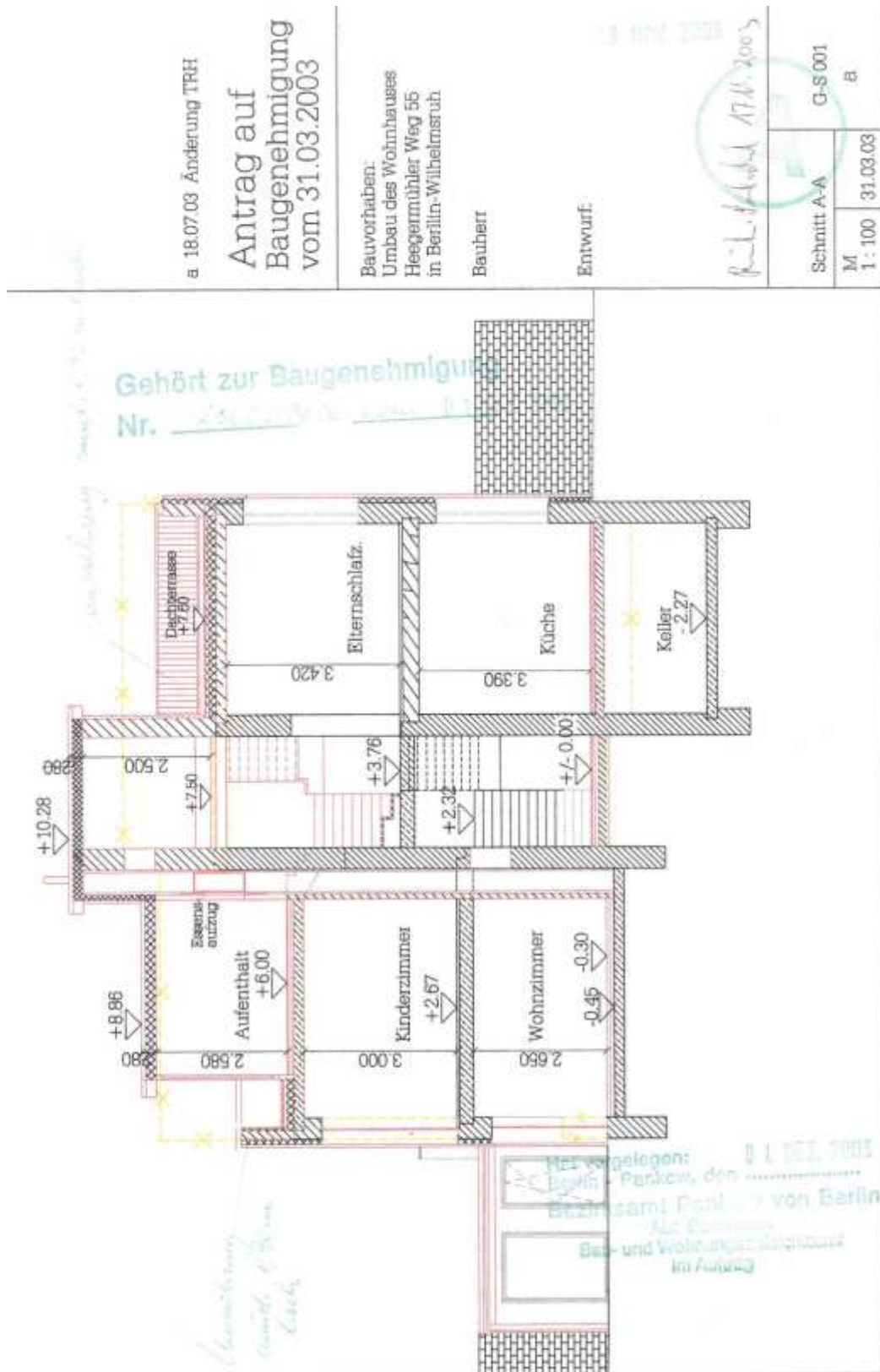
Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



Grundriss DG mit Datum vom 24.03.2004 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 vom 01.12.2003



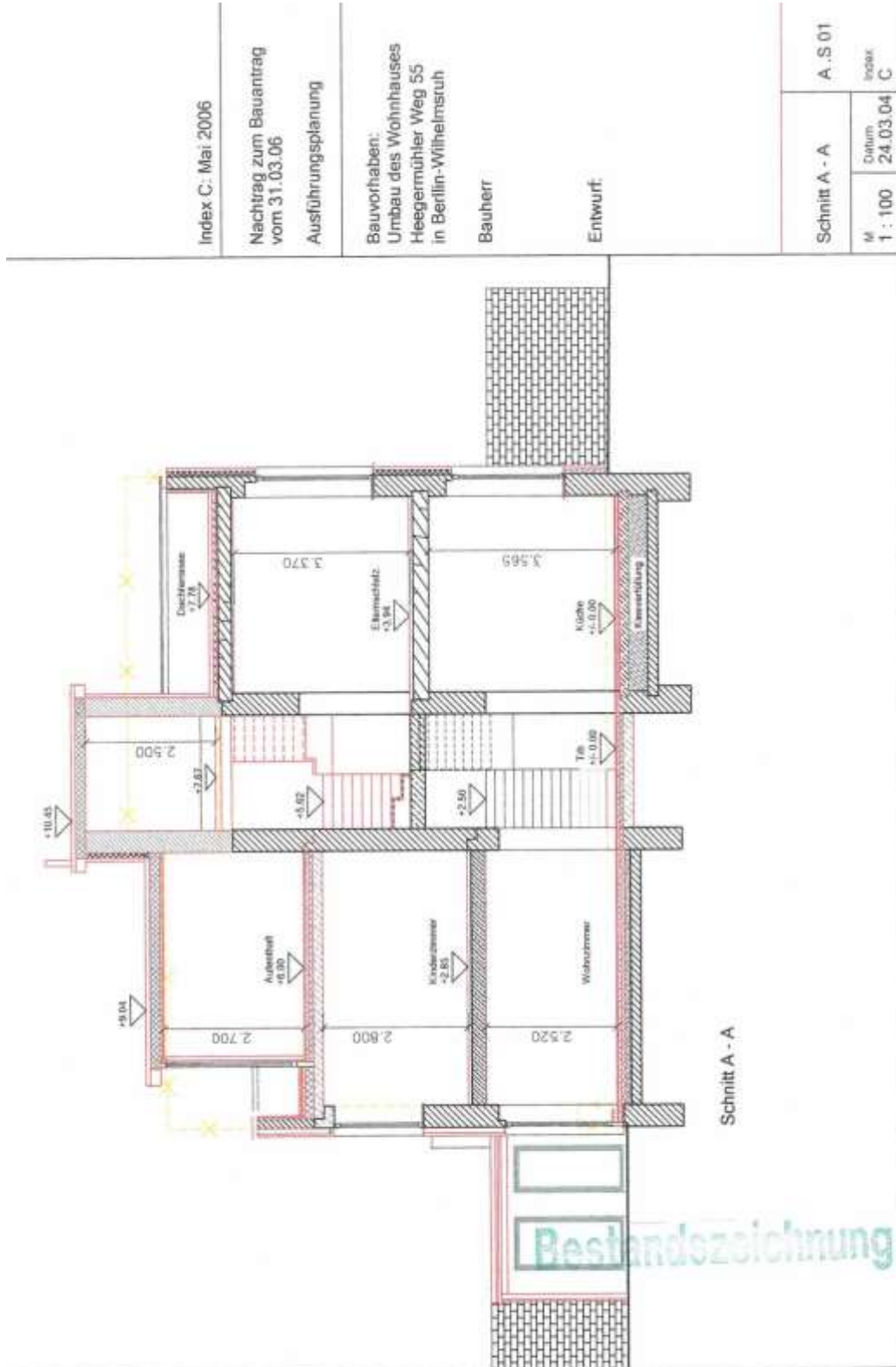
Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



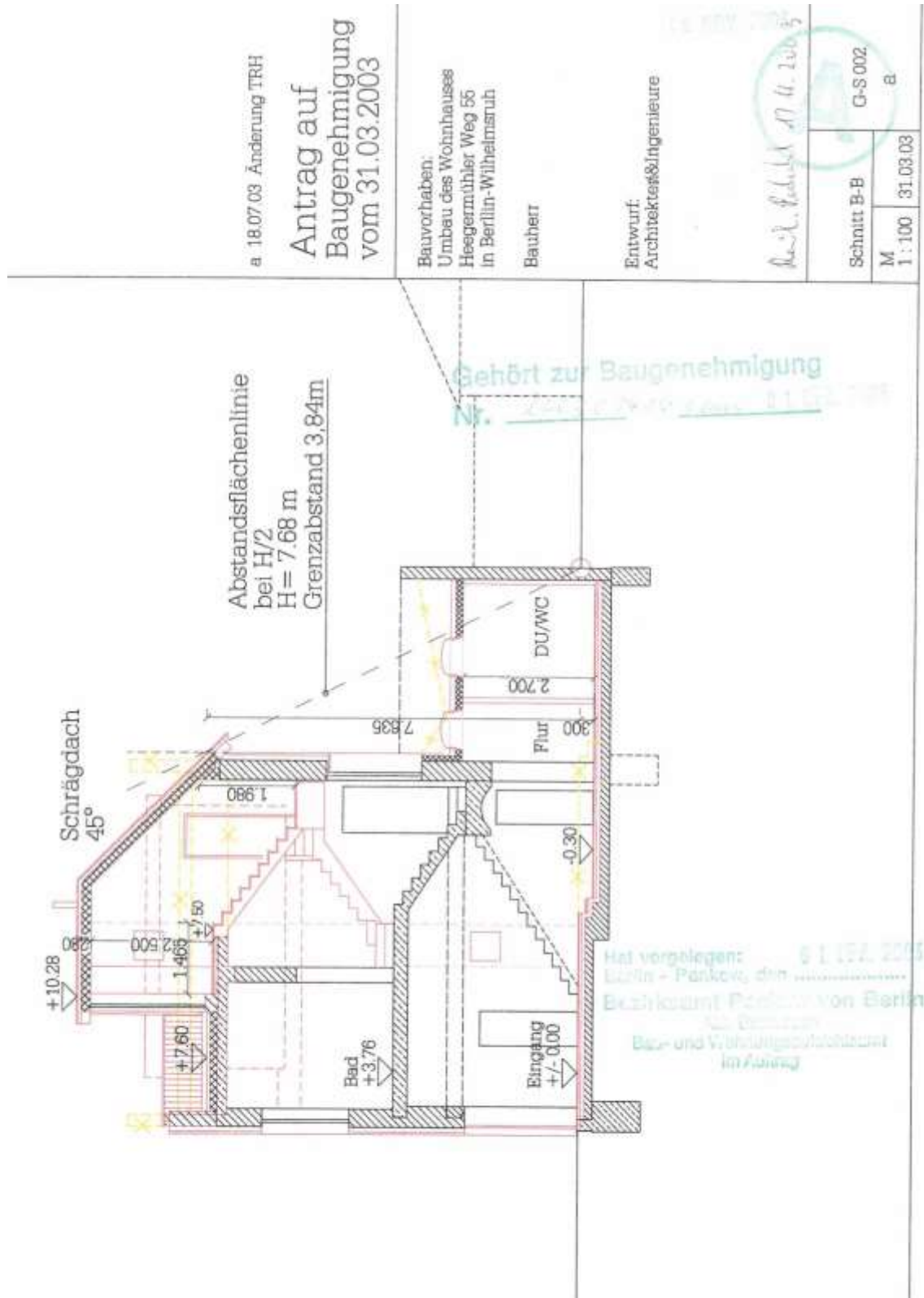
Gebäudeschnitt A-A mit Datum v. 31.3.2003 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 v. 1.12.2003



Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



Gebäudeschnitt A-A mit Datum v. 24.3.2004 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 v. 1.12.2003



a. 18.07.03 Änderung TRH

Antrag auf Baugenehmigung vom 31.03.2003

Bauvorhaben:
Umbau des Wohnhauses
Heegermühler Weg 55
in Berlin-Wilhelmsruh

Bauherr

Entwurf:
Architekten&Ingenieure

Arch. Schmidt A. 11.12.03

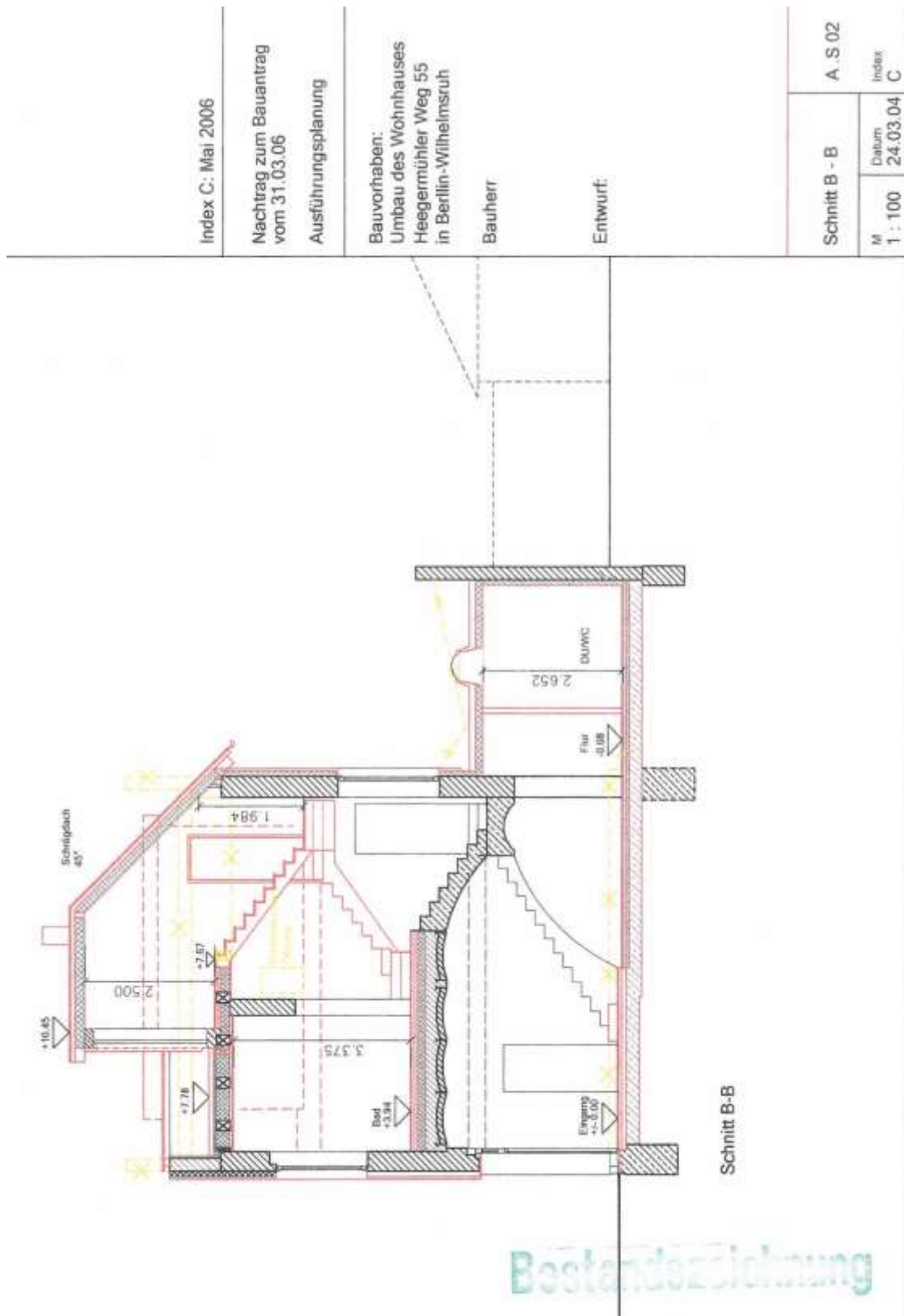
Schnitt B-B
G-S 002
a

M 1:100
31.03.03

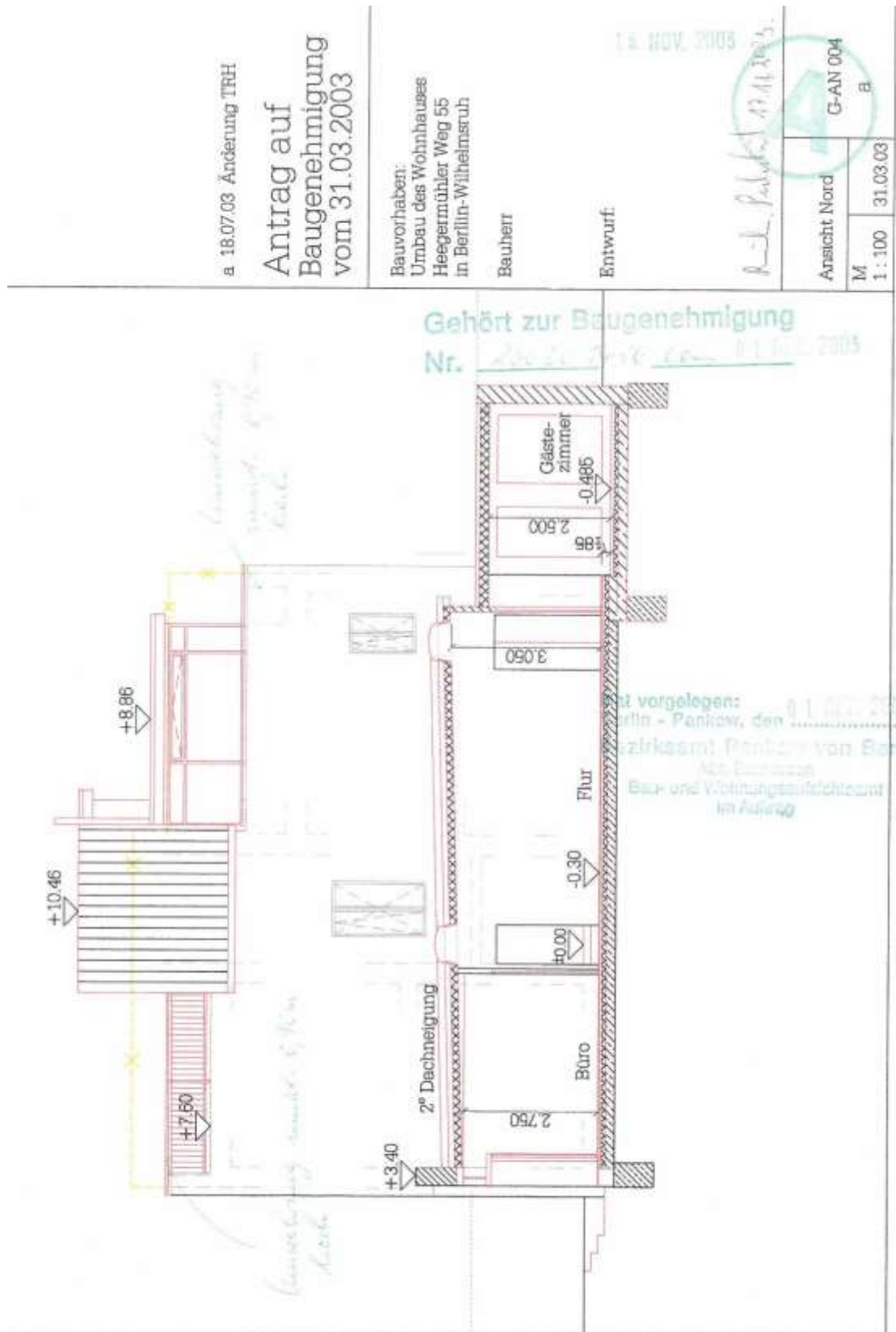
Gebäudeschnitt B-B mit Datum v. 31.3.2003 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 v. 1.12.2003



Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



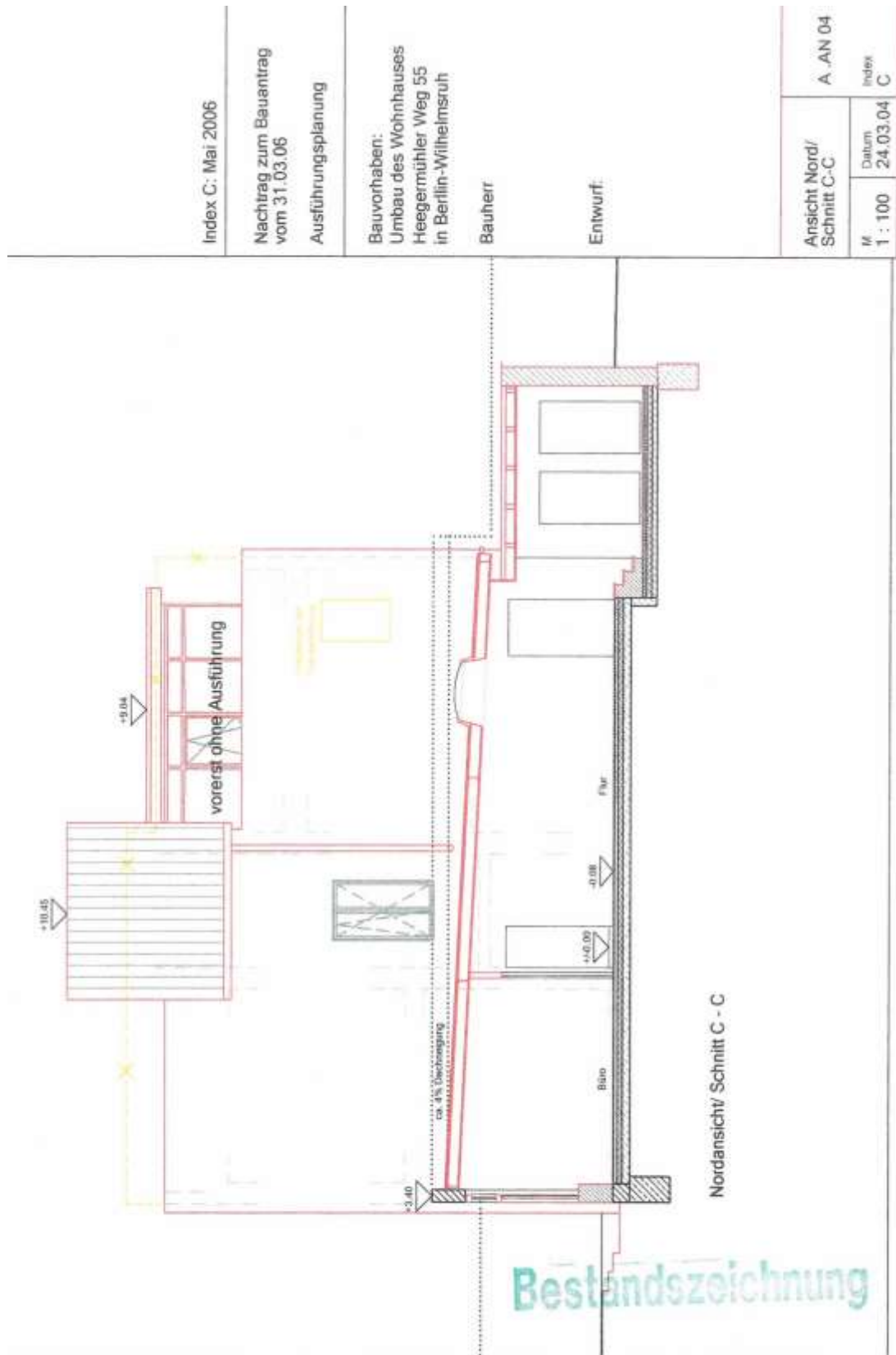
Gebäudeschnitt B-B mit Datum v. 24.3.2004 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 v. 1.12.2003



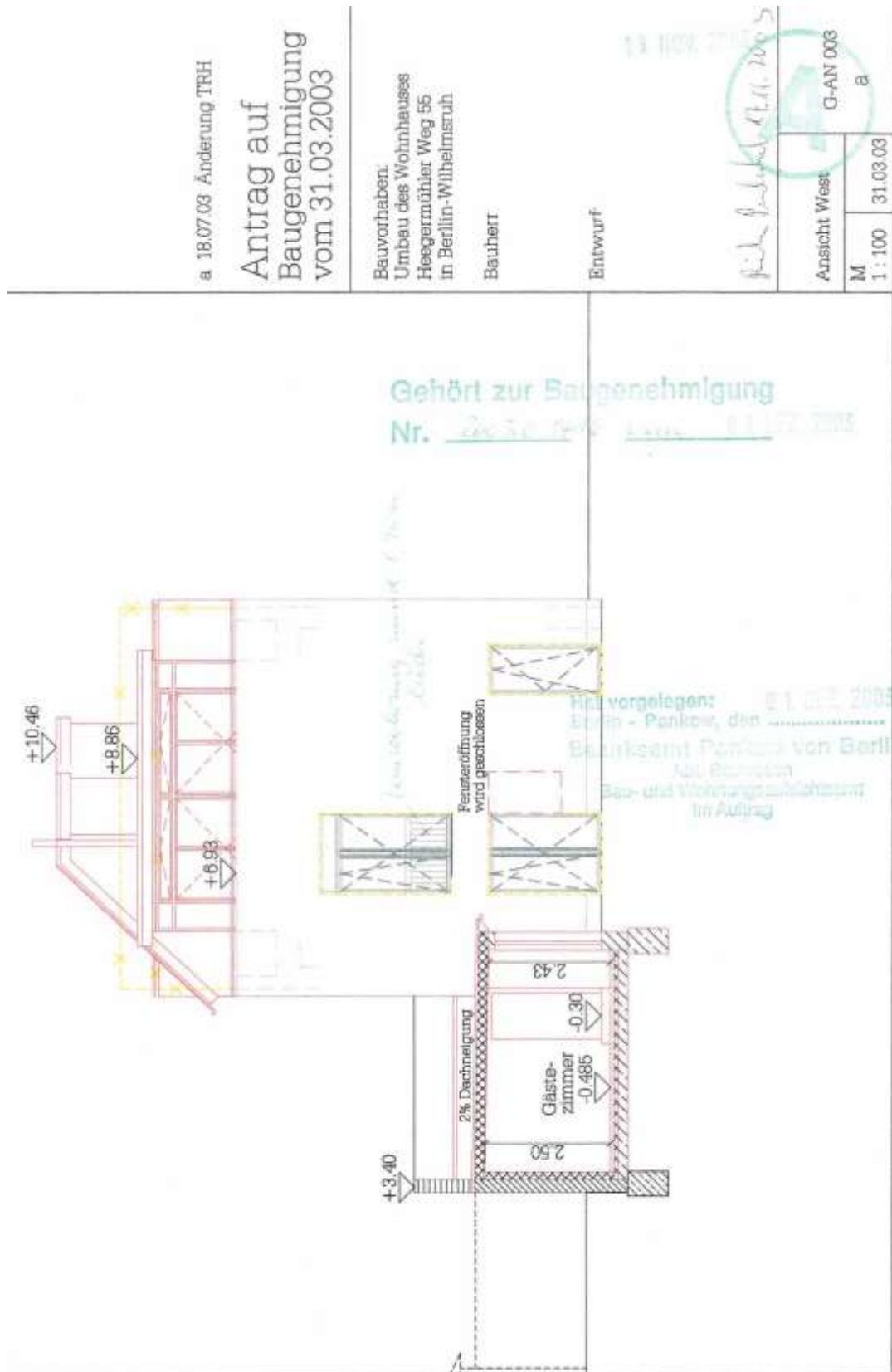
Gebüdeschnitt C-C mit Datum v. 31.3.2003 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 v. 1.12.2003



Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



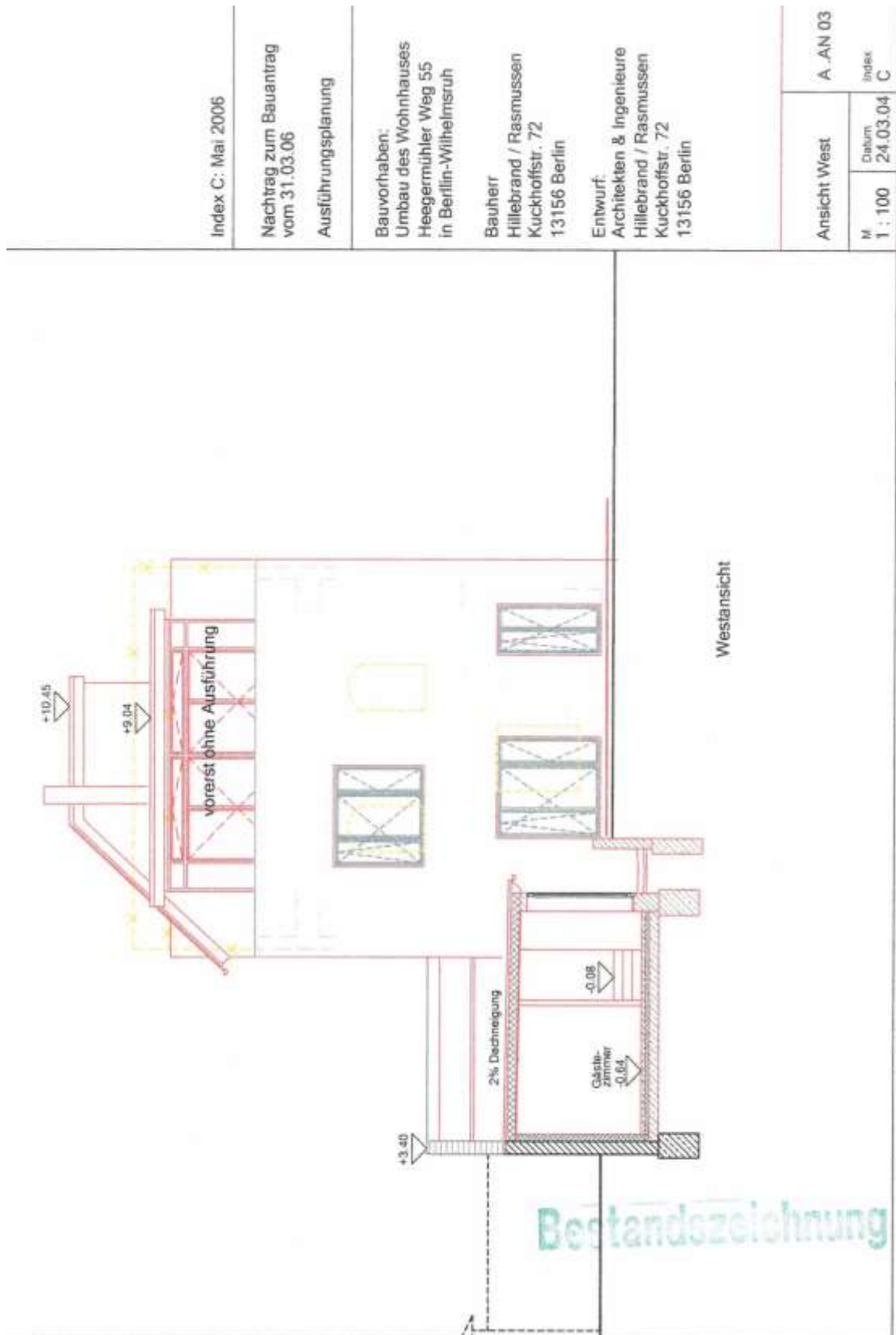
Gebüdeschnitt C-C mit Datum v. 24.3.2004 zur Baugenehmigung Nr. 200301416 v. 1.12.2003



Gebäudeansicht West mit Datum v. 31.3.2003 zur Baugenehmigung Nr. 20030141 v. 1.12.2003



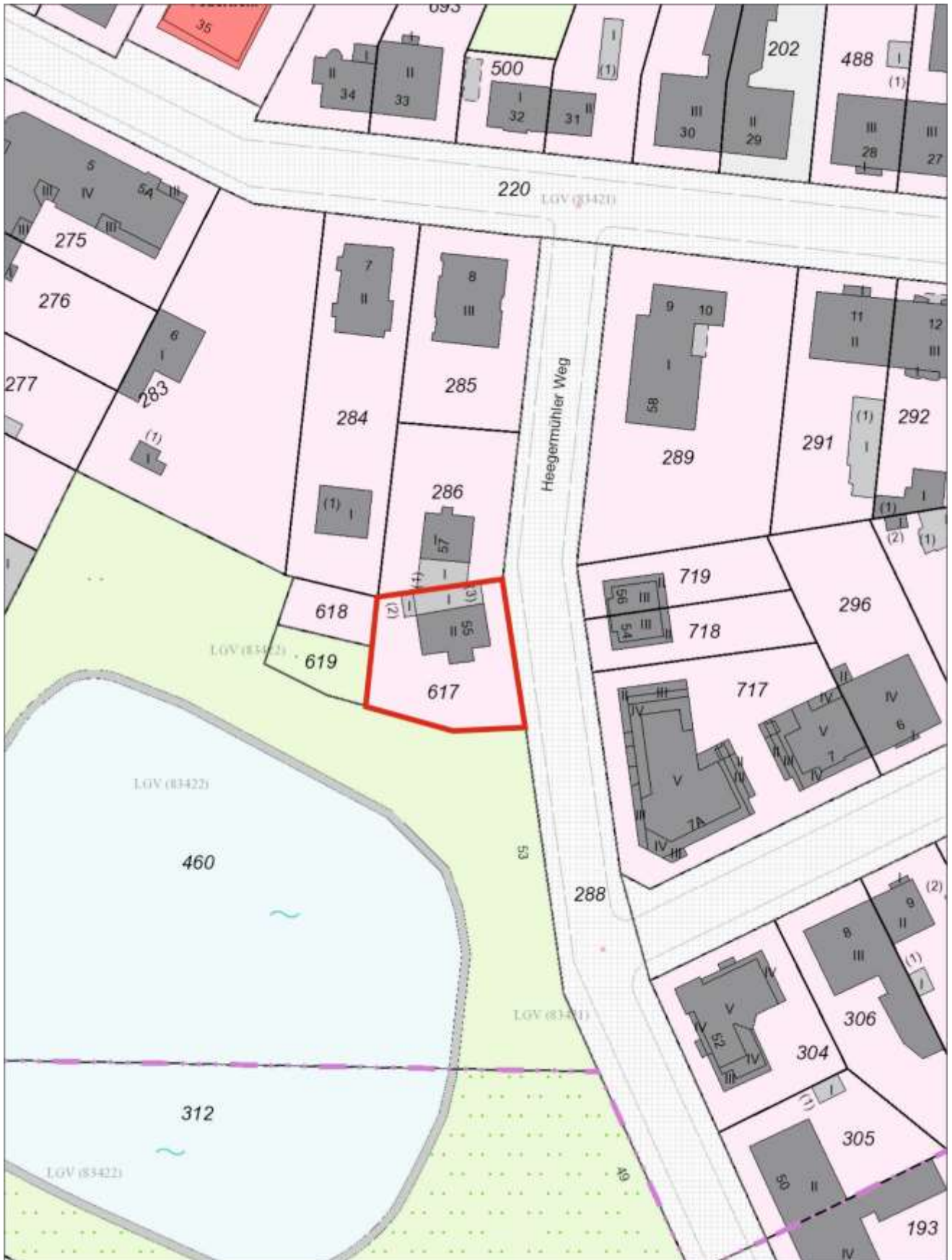
Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



Gebäudeansicht West mit Datum v. 24.3.2004 zur Baugenehmigung Nr. 20030141 v. 1.12.2003



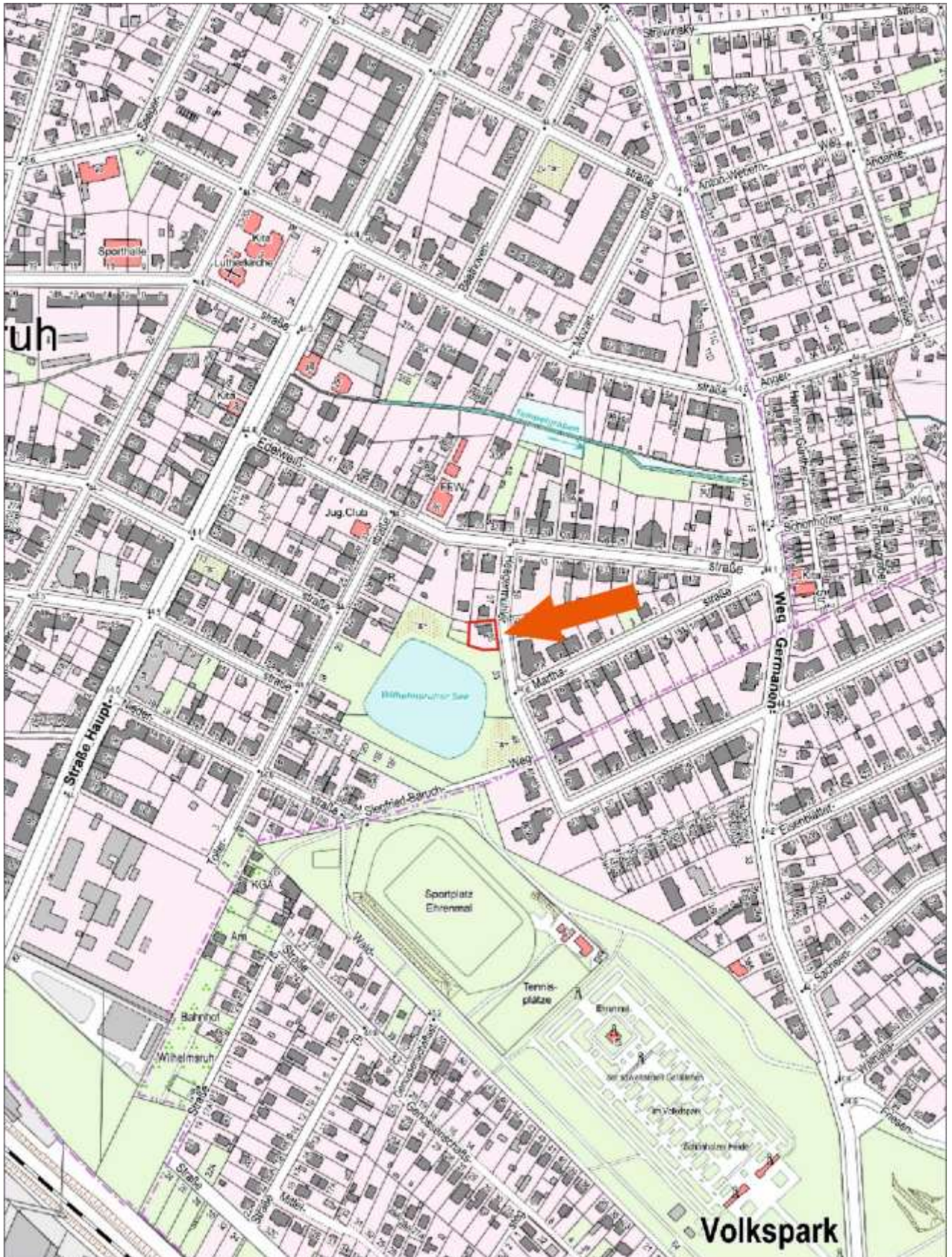
Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



Flurkarte (fis-broker)



Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhaus-Grundstück Heegermühler Weg 55 in 13158 Berlin-Wilhelmsruh (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern