



Gutachten Nr. 10528

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

Flaischlenstraße 8

in

13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Weißensee - Blatt 18065 N-



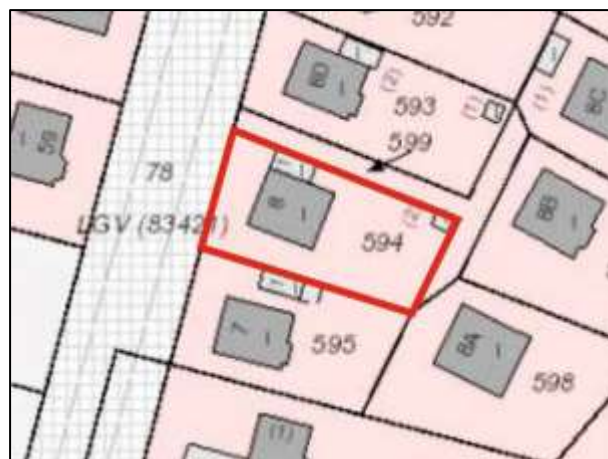
Hauseingangsfront u. linker Giebel + Garage



Straßenfront d. Grdst. u. linker Giebel d. EFH



Erd- u. Dachgeschoss des Einfamilienhauses



Flurkarte (Grundstück Flaischlenstraße 8)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 35/25

Verkehrswert:

500.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

12.03.2026

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	5
3. Lagedeterminanten	10
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	24
6. Objektbeurteilung	31
C. Bewertung	33
1. Bewertungsgrundlagen	33
2. Bodenwert.....	34
3. Sachwert.....	35
4. Ertragswert.....	40
5. Verkehrs-/Marktwert.....	42
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	45
E. Fotoseiten.....	50
F. Anlagen	A1

4 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Grundstück Flaischlenstraße 8 (Flurstück 594) in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow, Altbezirk Weißensee) handelt es sich um ein Reihengrundstück mit aufstehendem freistehendem nicht unterkellertem 1½-geschossigem zeitgerecht ausgestattetem Einfamilienhaus aus dem Jahre 2005 mit zu Wohnzwecken ausgebautem Krüppelwalmdach nebst Spitzboden als sogen. Kofferboden sowie einer separaten PKW-Einzelgarage als Stahlbeton-Fertigarage.

Das Einfamilienhaus ist massiv errichtet und weist Außenwandumfassungen aus ESP-Schalungssteinen aus Neopor (o.ä.) mit Polystyrol-Hartschaumdämmung als verlorene Schalung mit Stahlbetonkern nebst mineralischem Putz und entsprechend aufgemauerten aussteifende bzw. tragenden Innenwänden im Erdgeschoss sowie im Übrigen durchweg GK-Ständerwände als sogen. Trockenausbau und eine hinsichtlich der Konstruktion sichtbar gebliebene Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss und einen zimmermannsmäßig abgeordneten Dachstuhl als Krüppelwalmdach mit unter 45° symmetrisch geneigten Dachflächen und eine Holzbalkendecke in Zangenlage zum Spitzboden mit unterseitiger GK-Beplankung sowie Stampfbeton-Streifenfundamente und eine Stahlbetonbodenplatte nebst schwimmend verlegtem Heizestrich auf.

- **Zuschnitt:**

Das Einfamilienhaus weist 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Wannen-Badezimmer, Dusch-Badezimmer als Gäste-Toilette und Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum u.a. mit Nutzung als Heizzentrale sowie eine als Veranda umbaute Gartenterrasse auf. Das Erdgeschoss ist zwischen Küche, Diele und Wohn-/Esszimmer als offener Bereich großzügig ausgelegt - ein Windfang und eine Schallschleuse zur aufgehenden Treppe in das Dachgeschoss sind allerdings nicht vorhanden.

Der nicht beheizte Spitzboden als sogen. Kofferboden mit Teilausbau ist über eine handelsübliche Einschubtreppe aus dem Elternschlafzimmer zugänglich.

Im linken Bauwich befindet sich als Anbau an die nord-östliche Giebelseite des traufständigen Wohnhauses eine handelsübliche Stahlbeton-Fertigarage mit 1 PKW-Stellplatz als Grenzbebauung.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 456 m² Größe als Reihengrundstück in einer stadträumlichen Enklave in einem Gebiet mit offener Bebauung weitgehend als Einfamilienhäuser aus den vergangenen rd. 20 bis 30 Jahren an einer untergeordneten Quartierstraße mit allerdings erheblichen Abrollgeräuschen durchfahrender Kraftfahrzeuge aufgrund der Feldsteinpflasterung. Im unmittelbaren Nahbereich befindet sich außerdem die Autobahntrasse der A114 mit hierdurch erheblicher Lärmkulisse.

Weitere Lärmimmissionen ergeben sich aus dem entfernteren Bereich von durch verlaufenden Stadt- und Regionalbahntrassen u.a. mit Güterzugverkehr in der Nacht.

Es handelt sich um eine dezentrale Stadtlage in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit unzureichender Nahversorgung für den täglichen Bedarf und nur ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches sind Lasten und Beschränkungen mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerks zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht ausgewiesen.

Eine Baulasteintragung zulasten des hier betroffenen Grundstücks ist nicht verzeichnet. Ebenso liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.



- **Ausstattung:**

Das Wohngebäude weist einen zeitgerechten Ausbau u.a. mit zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme nebst Kunststoff-Abgassystem und ausschließlich Fußbodenheizung auf. Es sind Kunststofffenster mit Zweischreiben-Isolierverglasung vorhanden, wobei alle Fenster Rollladenanlagen (überwiegend mit elektrischer Bedienung) aufweisen - im Spitzboden sind 2 liegende Holz-Isolierglasfenster vorhanden. Im Erdgeschoss sind durchweg keramische Fliesenböden und im Dachgeschoss PVC- und Laminatböden in Schiffsbodendekor o.ä. vorhanden - im Spitzboden ist ein Profilholzboden vorhanden.

Die Badezimmer- und Küchenausstattungen sind zeitgerecht und stammen nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. sind hinsichtlich der U-förmigen Küchenausstattungen vor rd. 10 Jahren neu eingebaut worden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die anrechenbare Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 60,17 m² zzgl. der abrechenbaren als Veranda umbauten Gartenterrasse mit ca. 8,43 m² Wfl. respektive im Erdgeschoss zusammen ca. 68,60 m² Wfl. sowie die im Dachgeschoss (Dachraum) belegene Wohnfläche ca. 49,72 m² - die Gesamtwohnfläche beträgt insoweit ca. 118,32 m².

Im linken Bauwich befindet sich eine handelsübliche Stahlbeton-Fertigarage für 1 PKW.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 594) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst Garage werden durch die Miteigentümerin des Grundstück gemäß Abt. I Nr. 2 b) eigengenutzt, wobei in der Garage Utensilien des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 2 a) verblieben sein sollen. Inwieweit ggf. ein Vertrag zwischen den Eigentümern bzgl. eines ggf. zu leistendes Nutzungsentgelts gegenüber dem Miteigentümer besteht, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft die freie Verfügbarkeit des Anwesens bzw. des hier aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garage etc. zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses nebst separater Einzelgarage sowie der Grundstücksfreifläche ist zufriedenstellend, wobei einzelne Nebengebäude und der hohe Versiegelungsgrad des Grundstücks ggf. partiell zurückzubauen sind.

Eine befestigte Zufahrt der Garage aus dem öffentlichen Straßenraum ist bisher nicht vorhanden.

Die auf dem Grundstück verbauten Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind nach Sachlage nicht mehr funktionsfähig und instand zu setzen. Die Grenzwand der Garage ist neu zu streichen. Sonstige kleinere Mängel sind insgesamt nachrangig.

Diesseitig wird insoweit u.a. von dem Erfordernis entsprechender Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten incl. evtl. Bodenbelagsarbeiten und turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen, für die ein Kostenvorlumen von rd. 30.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Verkehrswert am 12.03.2026 nach § 194 BauGB:

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

500.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 17.02.2026 mit Verfügung vom 17.02.2026 sowie Posteingang am 23.02.2026
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Flaischlenstraße 8 (Flurstück 594) in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 35/25
- **Wertermittlungstichtag:**
12. März 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
12. März 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 12.03.2026
anwesend:
 - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2 b) als ursprüngliche Antragsgegnerin und beigetretene Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Schwester der Miteigentümerin des Grundstücks als ursprüngliche Antragsgegnerin und beigetretene Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus konnte anlässlich des Ortstermins durch die auf dem Grundstück selbst wohnansässige Miteigentümerin des Grundstücks zugänglich gemacht werden.

Durch den Unterzeichneten konnten insoweit umfassende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes sowie der Freiflächen des Grundstücks selbst getroffen werden.

Im Übrigen werden durch den Unterzeichneten Annahmen über die Ausführung und den Ausbaustandard nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee Blatt 18065 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
345, 594 (456 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
456 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Flaischlenstraße 8 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Flaischlenstraße 8 (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Eigentümer:**
2 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)
2 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu je ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 21.01.2026

(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 als Vorderliegergrundstück mit dem Flurstück 594 und dahinter in Hinterliegerlage belegenen weiteren Grundstücken ist unregelmäßig viereckig.

Die Länge der Straßenfront mit Orientierung nach Nord-Westen beträgt ca. 16,13 m und die Länge der rückwärtigen nach Süd-Osten orientierten Grundstücksgrenze beträgt bei leicht schrägem Verlauf zur straßenseitigen Grundstücksfront ca. 13,91 m.
Die Tiefe des Grundstücks entlang der linken bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze beträgt leicht schrägwinklig zur Straßenfront ca. 31,96 m und die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. süd-westlichen Grundstücksgrenze beträgt nahezu rechtwinklig zum Straßenraum ca. 29,10 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,0 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem 1½-geschossigem Einfamilienhaus zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Der Grenzabstand des im vorderen Grundstücksteil belegenen Einfamilienhauses beträgt gemäß amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Gunter Liedtke vom 16.03.2005 im linken Bauwich auf die nord-östliche Grundstücksgrenze 3,00 m und ist über ca. 5,60 m Länge von der Flucht der straßenseitigen Wohngebäudefront mit einer Grenzgarage belegt. Im rechten Bauwich beträgt der Grenzabstand auf die süd-westliche Grundstücksgrenze ca. 4,00 m bis 4,80 m.

Die Vorgartentiefe vor der Wohngebäudefront beträgt 5,00 m bis 5,90 m und vor dem separaten Anbau als Grenzgarage ca. 5,90 m bis 6,20 m. Die Tiefe des rückwärtigen Gartens beträgt hinter dem Wohngebäude in der Flucht der süd-westlichen Giebelseite des Wohngebäudes ca. 15,20 m und in der Flucht der nord-östlichen Giebelseite 16,00 m. Die mittlere Tiefe hinter der Grenzgarage auf die rückwärtige Grundstücksgrenze beträgt ca. 20,00 m.

Im rechten Bauwich sowie in der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich jeweils ein handelsüblicher Holz-Geräteschuppen jeweils als Grenzbebauung zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück bzw. zu der Erschließungsfläche der mit einer sogen. 2. Baureihe belegten Hinterliegergrundstücke.

Auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Flaischlenstr. 7 (Flurstück 595) befindet sich auf Höhe des im rechten Bauwich auf dem hiesigen Grundstück belegenen Geräteschuppens eine dort im linken Bauwich belegene Grenzgarage über ca. 6,00 m Länge mit einem Abstand zum Straßenraum von ca. 8,00 m nebst rückwärtig anbindendem Holzschuppen o.ä. von weiteren ca. 2,50 m Länge.

Auf den weiteren Nachbargrundstücken respektive dem Erschließungskorridor zu den in Hinterliegerlage belegenen Grundstücken mit dem Flurstück 599 befindet sich keine weitere Grenzbebauung.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks insgesamt plan.

Das Erdgeschoss liegt an der straßenseitigen Front sowie im Bereich der gedeckten Gartenterasse des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses lediglich 1 Schwelle bzw. ca. 10 cm über Terrain-Niveau. Eine Unterkellerung des Einfamilienhauses ist nicht vorhanden.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befinden sich Schluff- und Sandböden gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

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

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht, allerdings verläuft der Pankegraben mit Panke etwa parallel zur Grundstücksfront bereits in nur ca. 80 m Entfernung westlich des hier betroffenen Grundstücks.

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

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 27.02.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) und der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig als Wohnbaufläche W₄ mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 ausgewiesen.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 594) beträgt ca. 74,52 m² gemäß vorliegender Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Gunter Liedtke vom 16.03.2005 zur Baugenehmigung Nr. 2090501775 vom 20.06.2005 ohne Berücksichtigung des Dachraumausbaus als Nicht-Vollgeschoss und ohne Spitzboden gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,163 bzw. rd. 0,2 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 74,52 m² ohne Berücksichtigung der Terrassenüberdachung mit Dachüberstand von ca. 1,00 m und weiterer Deckung über ca. 3,00 m Tiefe mit einer hierdurch bebauten Fläche von ca. 34,00 m² und einer Grundfläche des Wohngebäudes von ca. 74,52 m² mit einer GRZ von 0,163 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 456 m² (Flurstück 594).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Keller-

geschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: das Dachgeschoss ist als Nicht-Vollgeschoss vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und insoweit nicht in der GFZ enthalten; ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden): $74,52 \text{ m}^2 + (74,52 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 130,41 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss nebst Ansatz der anteiligen Dachraumfläche ohne eine Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,286 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,163 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von $74,52 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche (s.o.).

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum an. Ein Glasfaserkabel-Anschluss ist nach Sachlage bisher nicht vorhanden.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück in der Flaischlenstraße Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf. Im Straßenraum sind Kanaldeckel u.a. zur Einleitung von Niederschlagswasser von der Straßenpflasterung vorhanden - sogen. Straßengullys sind nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird nach Sachlage auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 24.02.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist die Flaischlenstraße bereits erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

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

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

- **Baulasten:**

Angaben über evtl. vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 24.02.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Flaischlenstraße 8 (Flurstück 594) befindet sich in nördlicher Randlage des Ortsteils Blankenburg im Berliner Stadtbezirk Pankow.

Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz beträgt ca. 46 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Karow ca. 630 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow ca. 2.250 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Heinersdorf ca. 2.650 m und zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Pankow ca. 2.800 m, wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 5.000 m Entfernung (Luftlinie) eine noch durchschnittliche Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich der an die Metropole angrenzenden Gemeinde Lindenberg im Landkreis Barnim beträgt rd. 3.200 m - es handelt sich bereits deutlich um eine Stadtrandlage.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 9,8 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm bzw. der Tauentzienstraße) rd. 13,6 km (Luftlinie).

Das Grundstück Flaischlenstraße 8 (Flurstück 594) befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Flaischlenstraße als untergeordnete Quartierstraße (30-km/ h-Zone) im Abschnitt zwischen Königsteinstraße in ca. 175 m Entfernung nord-östlich und Frankenstraße in ca. 140 m Entfernung süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Das Verkehrsaufkommen in der Flaischlenstraße und den anliegenden Quartierstraßen ist sehr geringe (überwiegend nur Anliegerverkehr) - allerdings verkehrt in der Flaischlenstraße eine Kiez-Buslinie u.a. mit Streckführung zum S-Bahnhof „Blankenburg“.

Der Fahrdamm der Flaischlenstraße weist Kopfstein- bzw. noch Feldsteinpflasterung sowie mit Bordschwellen abgesetzte Randstreifen als Rasenblanketts auf. Auf der nord-westlichen Straßenseite befindet sich ein unbefestigter mit Sandschüttung als Grant oder gestampftem Boden angelegter Fußweg und auf der süd-östlichen Straßenseite u.a. vor dem hier betroffenen Grundstück allenfalls ein zwischen Rasenwildwuchs festgetretener Boden als Trampelpfad. Die Grundstücksauffahrten durch die Rasenblanketts und unbefestigten Fußwege sind teilweise unbefestigt und teilweise von den anliegenden Grundstücken aus in unterschiedlicher Weise befestigt worden. Bordschwellen sind zu den Auffahrten der anliegenden Grundstücke abgesenkt.

Im Straßenraum sind hochstämmiger Baumbestand und Beleuchtungsmittel mit neuzeitlichen Lampen vermtl. mit LED-Leuchtmitteln an Betonmasten noch aus DDR-typischer Produktion und auch teilweise an neueren Stahlmasten vorhanden.

Aufgrund des gegenläufigen Verkehrs ist bei vorliegender nur geringer Straßenbreite ein alternierendes Parken erforderlich - PKW-Stellplätze sind im Straßenraum beidseitig auf dem Fahrdamm aufgrund der vergleichsweise geringen Wohndichte im Quartier ausreichend vorhanden.

Bei der im Quartier belegenen Bebauung handelt es sich um 1- und 1½-geschossige Einfamilienhäuser sowie auch z.T. um 2-geschossige sogen. Würfelbauten mit flach geneigten Pyramidendächern in offener Bauweise weitgehend aus den letzten 20 bis 35 Jahren sowie um vereinzelt noch einfache Fertigsteilhäuser in Holzgroßtafelbauweise aus DDR-typischer Produktion aus den 1960er bis 1980er Jahren und vermtl. mit nur wenigen Gebäuden vermtl. anoch us den 1920er Jahren u.a. als Doppelhäuser.

Auf verschiedenen Nachbargrundstücken im Quartier befinden sich auch in sogen. Hinterliegerlage 1½-geschossige Einfamilienhäuser und im weiteren Umfeld auch entsprechende Reihenhäuser.

Insgesamt handelt es sich bei dem Wohngebiet um eine stadträumliche Enklave zwischen der Stadt- und Regionalbahn-Gleistrasse zwischen der Berliner City und der Stadt Bernau etc. im Süd-Osten und der Regionalbahntrasse nach Oranienburg etc. im Nord-Osten, wobei die Gleistrassen auch durch Fernbahn- und Güterzüge insbesondere während der Nacht genutzt werden. Trotz einer erst vor ca. 5 Jahren neu errichteten Schallschutzwand im Bereich des süd-östlichen Gleistrasse sind von dieser in ca. 440 m Entfernung verlaufenden Gleistrasse auf dem Bewertungsobjekt noch mindestens bei entsprechenden Witterungslagen deutlich Fahrgeräusche der S- und R-Bahnzüge bzw. Personen- sowie der Güterzüge wahrnehmbar, zumal auf

Höhe des hier betroffenen Quartiers im Bereich der östlich der Rudelburgstraße offenbar eine Haltezone für Güterzüge besteht, wo mit quietschenden Bremsgeräuschen und laufenden Motoren offenbar regelmäßig auf ein Abfahrtssignal gewartet wird.

Von der in ca. 600 Entfernung nord-östlich verlaufenden Gleistrasse dürften bei entsprechenden Witterungslagen gleichfalls noch Störungen wahrnehmbar sein.

Deutlich störender sind allerdings die Abrollgeräusche der auf dem mit Feldsteinpflasterung befestigten Fahrdamm im Regelfall zu schnell fahrenden Kraftfahrzeuge.

Eine zusätzliche permanente und erhebliche Lärmkulisse ergibt sich von der in ca. 50 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück verlaufenden BAB A114 trotz einfacher Holzbohlen-Schallschutzwand aus den späten 1970er oder frühen 1980er Jahren mit zuletzt grundhafter Erneuerung in den Jahren 2014 bis 2021 in ca. 45 m Entfernung von dem Grundstück u.a. aufgrund der Beugung des Schalls an der Krone der Schallschutzwand.

Eine Erhöhung bzw. vollständige Erneuerung der Schallschutzwand wurde aufgrund des neu verlegten „Flüster“-Asphalts auf den Fahrbahnen der Autobahntrasse und der ausgewiesenen Geschwindigkeitsbeschränkung durch den Senat mit hierdurch gemindertem und zulässigem Schallpegel abgelehnt.

Unmittelbar auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Tischlerwerkstatt bzw. eine Fensterbaufirma trotz der Einschätzung des Quartiers seitens des zuständigen Stadtplanungsamtes als reines Wohngebiet. Allerdings konnten anlässlich des Ortstermins nennenswerte Lärmemissionen von dem Gewerbegrundstück aus nicht verzeichnet werden.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Bahnhofstraße in ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung ist allenfalls ausreichend.

Im Einmündungsbereich der Freischützstraße in die Rudelsburgstraße in ca. 625 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück befindet sich in dem süd-östlich das Quartier umschließenden Bahndamm ein Fußgängertunnel zu der süd-östlich des Bahndamms verlaufenden Ilseburgstraße.

In ca. 1.050 m fußläufiger Entfernung von dem Grundstück befindet sich im Einmündungsbereich der Straße 7 in die Rudelsburgstraße ein Straßentunnel auch für KFZ-Verkehr durch den Bahndamm der Gleistrasse in die hier anbindende Röhnstraße mit Streckenführung über die Triftstraße zum Dorfanger von Blankenburg mit der Straße Alt-Blankenburg in ca. 1.800 m Entfernung via Straßen.

Der Karower Damm befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück via Straße in ca. 2.300 m Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel mit einer Kiez-Buslinie befinden sich auf der Flaischlenstraße selbst u.a. mit einer Station im Bereich Frankenstraße im fußläufigen Nahbereich. Weitere Buslinien befinden sich in der Straße Alt-Blankenburg im Dorfanger des Ortsteils in ca. 1.800 m sowie in der Bahnhofstraße in rd. 2.000 m jeweils fußläufiger Entfernung.

Der S-Bahnhof „Blankenburg“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück gleichfalls in erst 2.000 m fußläufiger Entfernung, wobei allerdings eine direkte Streckenführung des Kiezbusses von der Flaischlenstraße aus besteht. U.a. mit der S-Bahnlinie S8 ist nach 2 Stationen gleichfalls die U-Bahnstation „Pankow“ erreichbar.

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

- **Soziale Infrastruktur:**

Eine kurz- und teilweise mittelfristige Versorgung ist im entfernteren Nahbereich ab ca. 1.800 m Entfernung im Bereich des Dorfangers von Blankenburg (Alt-Blankenburg) und im Bereich der Bahnhofstraße ab ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung sowie geringfügig weiter am Karower Damm mit verschiedenen Discountermärkten (u.a. Aldi, Netto etc.) sowie Großtankstelle etc. verfügbar.

Im unmittelbaren Bereich des Bewertungsobjektes befinden sich keinerlei Geschäfte, auch nicht zur täglichen Versorgung.

Ein größeres Geschäftsaufkommen besteht im Bereich des Ortsteilzentrums von Karow in der Bahnhofstraße in ca. 3 km Entfernung sowie mit weiteren Angeboten im Ortsteilzentrum des Neubaugebietes Karow-Nord sowie im Bereich des Ortsteilzentrums von Französisch-Buchholz im Bereich der Berliner Straße in ca. 3,5 km Entfernung.

Die nächste größere Einkaufszone im Ortsteilzentrum von Weißensee bzw. im Ortsteilzentrum von Pankow befindet sich in jeweils ca. 6 km Entfernung (Luftlinie) u.a. für die mittelfristige Versorgung - für die langfristige Versorgung stehen Angebote im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz, Friedrichstraße, Tauentzienstraße und Kurfürstendamm etc.) zur Verfügung.

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten, Kitas etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich erst im Bereich des Ortsteilzentrums im alten Dorfkern von Blankenburg und von Karow bzw. u.a. mit neueren Einrichtungen in dem Wohngebiet Karow-Nord bzw. im weiteren Gebiet u.a. im angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz bzw. dem Bezirk.

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:**

In ca. 170 m Entfernung von dem betrachteten Grundstück befindet sich auf Höhe der Königssteinstraße ein Fußweg, der über eine Fußgängerbrücke auf die westliche Seite der Bundesautobahn A114 im Bereich der Pankewiesen bzw. der dort anbindenden Kleingartenanlage und des Uferwanderwegs entlang der Panke in ca. 350 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück führt.

In ca. 430 m fußläufiger Entfernung befindet sich am nördlichen Auslauf der Flaischlenstraße bzw. dem Einmündungsbereich in die Wolkensteinstraße nord-östlich des Wohnquartiers das großflächige Grüngelände im Bereich des Rübländergrabens.

Das Naturschutzgebiet „Karower Teiche“ befindet sich in ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung und der östliche Stadtrand im Bereich der Gemeinde Lindenberg (Landkreis Barnim) mit dort angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen ist in rd. 3,2 km Entfernung gleichfalls gut erreichbar. In knapp 4 km Entfernung ist der Bucher Forst gleichfalls noch gut erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 10,9 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2005

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück Flaischlenstr. 8 (Flurstück 594) aufstehenden 1½-geschossigen nicht unterkellerten Einfamilienhauses mit zu Wohnzwecken ausgebautem sogen. Krüppelwalmdach der Fa. Privileg Massivhaus aus Stahlbeton mit Neopor-ESP Schalungssteinen aus Polystyrol als verlorene Schalung nebst Errichtung einer handelsüblichen Stahlbeton-Fertigarage für 1 PKW gemäß Baugenehmigung Nr. 200501775 vom 20.06.2005.

Baubeginn war am 04.07.2005. Die Fertigstellung der Rohbauarbeiten erfolgte am 29.07.2005 mit Verzicht der Durchführung einer Bauüberwachung nach § 72 Abs. 1 der BauO Bln für die Rohbaufertigstellung seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes.

Die Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens erfolgte am 28.10.2005 und die Aufnahme der Nutzung erfolgte nach Verzicht der Durchführung einer Bauüberwachung nach § 72 Abs. 1 der BauO Bln für die Fertigstellung des Bauvorhabens zur Aufnahme der Nutzung seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes mit Schreiben vom 17.10.2005 am 28.10.2005.

Tatsächlich erfolgte die Realisierung des Bauvorhabens z.T. abweichend von den genehmigten Bauvorlagen u.a. bzgl. der weitgehend gedeckten Gartenterrasse, die selbst und deren Überdachung in den Planvorlagen nicht ausgewiesen ist.

Zeitgleich dürfte die Errichtung der beiden auf dem Grundstück belegenen Holzschuppen und der beiden Kleingewächshäuser erfolgt sein.

Die auf der gartenseitigen Dachfläche des Wohnhauses verbaute Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung ist nach Sachlage gleichfalls im Zuge der Gebäudeerrichtung installiert worden.

Eine auf dem in der nord-östlichen Grundstückecke belegenen Geräteschuppen installierte Photovoltaik-Anlage dient vermtl. überwiegend zur elektrischen Beheizung des Gartenpools über Wechselrichter mit Heizstabregelung oder über Wärmepumpe und ist nach diesseitiger Einschätzung erst im Jahre 2016 installiert worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus aus dem Jahre 2005 in massiver Ausführung mit zu Wohnzwecken ausgebautem sogen. Krüppelwalmdach mit ca. 45° symmetrischer Neigung bei ca. 4,60 Firstlänge und teilausgebautem nicht beheizbarem Spitzboden mit Zugang über eine handelsübliche Bodeneinschubtreppe.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine separate PKW-Einzelgarage als handelsübliche aus einem Stück hergestellte Stahlbeton-Fertigarage mit fugenlos verbundenen Wänden und Dach sowie Boden als Anbau unmittelbar an das Wohngebäude.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück untergeordnete Nebengebäude als zwei handelsübliche hölzerne Geräteschuppen und zwei kleinere Hobby-Gewächshäuser.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus (Privileg-Massivhaus) handelt es sich um ein traufständiges Gebäude mit etwa unter ca. 45° geneigtem Krüppelwalmdach über einem ca. 1,00 m hoch aufgehenden konstruktiven Drempe und ca. 1,03 m vorstoßenden Dachüberständen u.a. als Deckung der Hauseingänge an der straßenseitigen und der gartenseitigen Gebäudefront.

Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken vollständig ausgebaut, wobei sich in den Dachflächen des Dachraums keine liegenden Fenster befinden - im Dachraumbau befinden sich ausschließlich stehende Fenster in den zum rechten und linken Bauwich orientierten Giebelseiten. Lediglich in dem als Lagerboden o.ä. genutzten unbeheizten Spitzboden befinden sich 2 liegende Fenster in der gartenseitigen Dachfläche mit Orientierung nach Süd-Osten.

Zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss befindet sich eine einläufige Treppe mit angewendetem Antritt in der Diele im Erdgeschoss und geradem Austritt zwischen zwei Wandscheidungen in den Flur im Dachgeschoss.

Der Hauseingang befindet sich in der straßenseitigen Gebäudefront und weist im Leibungsbereich der Hauseingangstür eine flache Schwelle auf.

Ein weiterer Zugang besteht an der Gebäuderückseite über die gedeckte Gartenterrasse und eine Doppelflügel-Fenstertür mit gleichfalls im Bereich der Außenwand vorhandener flacher Schwelle.

Ein barrierefreier Zugang des Gebäudes ist insoweit nicht vorhanden.

Die Grundrisszuschnitte des Einfamilienhauses ergeben sich nach örtlicher Feststellung weitgehend entsprechend den Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200501775 vom 20.06.2005 wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich unmittelbar hinter der Hauseingangstür ohne Windfang o.ä. unmittelbar rechts spannend der mit einem ¼-kreisrund gewendelter Antritt aufgehende Treppenaufgang in das Dachgeschoss mit darunter belegener Abstellnische und sich öffnender Diele mit rückwärtig vor der gartenseitigen Gebäudefront anbindendem Wohn-/Esszimmer mit zur Diele 3,00 m breiten und etwa raumhohen Durchgang.

An die insoweit hierzu offene Diele bindet in der straßenseitigen Hauseingangsfront gleichfalls eine zur Diele und dem anbindenden Wohn-/Esszimmer offene Arbeitsküche mit Orientierung des Fensters nach Nord-Westen respektive zur Straße mit U-förmiger Einbauausstattung an. Das Wohn-/Esszimmer ist mit Doppelflügel-Fenstertür und einem weiteren Fenster zum rückwärtigen Garten nach Süd-Osten sowie einem Fenster zum linken Bauwich hinter der Garage nach Nord-Osten orientiert.

Aus der Eingangsdielen ist rechts spannend ein Duschbadezimmer u.a. als Gäste-Toilette mit zum rechten Bauwich nach Süd-Westen orientiertem Fenster als Durchgangsraum zu einem Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Orientierung des Fensters zur Hauseingangsseite nach Nord-Westen zugänglich.

Der Grundrisszuschnitt weicht insoweit von dem anliegenden Grundrissplan der Planvorlagen ab, als dass das ursprünglich deutlich kleinere Duschbadezimmer nicht aus dem ursprünglich vorgesehenen knappen Flurhals rechts spannend in der Diele und der Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum nicht davor rechts spannend mit separatem Zugang aus dem Flurhals bzw.

der Diele erschlossen wird. Außerdem weist die Gartenterrasse eine Umbauung als Veranda auf.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,565 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaufgang führt zwischen zwei Wandscheidungen mit dem geraden Austritt in einen Flur mit unmittelbar rechts anbindendem Badezimmer nebst stehendem Fenster in der nach Süd-Westen zum rechten Bauwich orientierten Giebelseite.

Unmittelbar gegenüber dem Treppenaustritt bindet ein Kinderzimmer mit stehendem Fenster gleichfalls zum rechten Bauwich nach Süd-Westen an. Unmittelbar daneben befindet sich das Elternschlafzimmer mit stehendem Fenster in der zum linken Bauwich nach Nord-Osten orientierten Giebelseite. An der linken Stirnseite des Flurs befindet sich ein weiteres Kinderzimmer mit stehendem Fenster in der zum linken Bauwich orientierten Giebelseite.

In dem Elternschlafzimmer weist die Raumdecke eine thermisch getrennte Bodenluke mit einer handelsüblichen Einschubtreppe zum Spitzboden auf.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,555 m.

Grundriss Spitzboden:

Der über eine handelsübliche Einschubtreppe zugänglich Spitzboden als offener ungeteilter Raumbereich weist unter der nur ca. 4,60 m langen Firstlinie eine lichte Raumhöhe von ca. 2,30 m auf. Unterhalb des Firstes bleibt insoweit bei hier vorliegender symmetrischer Dachneigung von 45° lediglich ein Bereich von 0,80 m Breite mit einer lichten Höhe von ca. 2,00 m. Der mit einer lichten Höhe von mindestens 1,50 m unter den Dachflächen verbleibende Streifen parallel zur Firstlinie beträgt lediglich ca. 1,70 m.

In der gartenseitigen Dachfläche ist jeweils zu den Giebelseiten von dem Krüppelwalm ein liegendes Fenster mit Orientierung nach Süd-Osten vorhanden. Der Spitzboden ist nicht beheizbar und als Wohnfläche ungeeignet.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus über 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Duschbadezimmer als Gäste-Toilette, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum sowie Gartenterrasse mit weitgehender Umbauung als Veranda sowie Spitzboden als sogen Kofferboden.

Vor der nord-östlichen Giebelseite befindet sich im linken Bauwich eine handelsübliche Grenzgarage als Stahlbeton-Einzelgarage (B56-Einzelgarage) mit ca. 5,60 m Länge und 2,98 m Breite - die lichte Raumhöhe beträgt 2,18 m.

• **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Einfamilienhauses als Privileg-Massivhaus erfolgte in Mauerwerksbauweise aus mit Beton verfüllten einschaligen EPS-Schalungssteinen aus Neopor o.ä. in den statisch erforderlichen Stärken und Güten der Außenwände (lt. Bauvorlagen in 25 cm Stärke) nach EnEV 2004 und Novellierung mit Gültigkeit ab dem 01.10.2007.

Die tragende Mittelwand bzw. aussteifende Trennwand zwischen Eingangsdielen Wohn-/Esszimmer sowie Eingangsdielen und Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraum weist eine entsprechende Ausführung (lt. Bauvorlagen in 25 cm Stärke) auf - leichte Innenwände sind als Gipskartonständerwände in 10 cm Stärke ausgeführt.

Die Gründung erfolgte auf Stampfbeton-Streifenfundamenten als Frostschränke in frostfreier Tiefe und einer Stahlbeton-Bodenplatte mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden als Heizestrich auf Trittschalldämmung. Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist als Vollholz-

bzw. Holzleimbinder-Balkendecke mit Profilholzschalung oberhalb der sichtbar gebliebenen Deckenbalken nebst schwimmend verlegtem mehrlagigem Zementestrichboden u.a. als Heizestrich ausgeführt.

Über dem Dachgeschoss ist eine Holzbalkendecke in Zangenlage nebst Profilholzboden o.ä. und vermtl. im Deckenquerschnitt zwischen Spitzboden und Dachgeschoss in den Zangengefachen mineralische Dämmung nebst Dampfsperre sowie unterseitiger GKF-Bekleidung vorhanden - die Dachschalen weisen im Dachgeschoss unterseitig gleichfalls eine GKF-Bekleidung unter der mineralischen Dämmung der Sparrengefache auf. Im Spitzboden sind die Dachschalen vermtl. gleichfalls gedämmt und mit einer Werzalit-Paneelbekleidung (Esche-weiß Dekor) versehen.

Die Treppe zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss ist als handwerklich gefertigte Holzgangentreppe aus Kiefernholz mit eingestemmten Holz-Trittstufen ohne Setzstufen sowie Holzstabgeländer und Holzhandlauf als Obergurt ausgeführt

Der Spitzbodenzugang erfolgt über eine Bodenluke und eine handelsübliche Holz-Einschubtreppe als Klappleiter.

Das sogen. Krüppelwalmdach mit beidseitig unter 45° Neigung der zu den Gebäudelängsseiten orientierten Hauptdachflächen ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist Betondachsteindeckung nebst unterseitiger Delta-Unterspannbahn und mineralische Dämmung der Sparrengefache nebst Dampfsperre vermtl. auch im Bereich des Spitzbodens auf.

Innenseitige weist der Dachraum GKF-Bekleidung und der Spitzboden Werzalitpaneele (s.o.) auf.

Das Dach weist an den Traufseiten einen ca. 1,00 m hohen konstruktiven Drempele aus ESP-Schalungssteinen auf - dahinter ist ein außerhalb des Gebäudegrundrisses liegender Dachkasten mit ca. 1,03 m tiefem Dachüberstand und zusätzlicher Dämmung der Außenwand vorhanden.

An den Ortgangseiten beträgt der Dachüberstand lediglich ca. 40 cm mit hier gleichfalls vorhandenem Dachkasten und -überstand nebst Profilholzschalung und Anstrich (weiß). Es sind vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre mit Anschluss an eine ehemalige Sammelgrube mit Nutzung als Regenwasserreservoirs vorhanden.

Zusätzlich sind Schneefanggitter und Leiterhaken in den Hauptdachflächen vorhanden. In der gartenseitigen Dachfläche sind außerdem feuerverzinkte Trittroste zur Wartung der Solarthermie-Anlage vorhanden.

Ein ursprünglich geplanter und genehmigter Kamin mit einem Rauchgaszug ist nicht zur Ausführung gekommen. Die im Hausanschlussraum verbaute Gas-Kombitherme weist unmittelbar über dem Raum ein über Dach aufgehendes Kunststoff-Abgassystem auf. Insoweit steht für die Beheizung mit fossilen Energieträgern kein zusätzlicher Rauchgaszug zur Verfügung. Auf der nord-östlichen Dachfläche befinden sich allerdings 2 Paneele einer Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung, die allerdings nicht mehr funktionsfähig sein soll.

Die Gebädefassaden weisen einen Kunstharzreibputz o.ä. mit Anstrich (weiß) oberhalb eines ca. 20 cm hoch aufgehenden grau melierten Sockelstreifens mit Buntsteinputz auf.

Vor der gartenseitigen Gebäudefront ist eine weitgehende Überdachung der Gartenterrasse mit Anbindung unmittelbar an den tiefen Dachüberstand als Holzkonstruktion mit Vollholzstielen auf sogen. Stahlschuhen nebst Pfetten, Kopfbändern und Sparren als flach geneigtes Pultdach vorhanden - die Sparrengefache weisen nach örtlichem Eindruck eine transparente lichtdurchlässige Acryl-Stegglassdeckung mit vorgehängter Rinne an der Traufseite und frei im Untergrund entwässerndem Fallrohr auf. Die Giebelseiten der gedeckten Terrasse sind quasi als Veranda geschlossen. Lediglich im Bereich einer Öffnung zum rechten Bauwich besteht neben der offenen Front zum rückwärtigen Garten ein Durchgang auf die Terrasse.

Die Giebelseiten sind übrigen raumhoch mit Acryl-Stegglassdielen o.ä. zwischen pulverbeschichteten Aluminiumprofilen geschlossen. Die Sohle weist vermtl. einen Unterbeton nebst in Mörtelbett verlegten großformatigen Betonwegeplatten auf (im Bereich des Dachüberstands homogen grau bzw. mit Bereich des Terrassen-Pulldaches grau und dunkelgrau schachbrettartig kariert).

Die separate Garage im linken Bauwich unmittelbar vor der nord-östlichen Giebelseite ist als handelsübliche Stahlbeton-Fertigarage (B56-Einzelgarage) mit frostfreier Gründung auf Stahlbeton-Streifenfundamenten und Stahlbeton-Bodenplatten nebst Zementestrich und Stahlbeton-Flachdach mit flacher Attika nebst UV-beständigen Dichtungsbahnen nebst Innenentwässerung vor der rückwärtigen Wand mit Kunststoff-Abflussrohr und Entwässerung in eine Regenwasser-Sammeltonne bzw. in den Untergrund.

Die Grundstückszufahrt von der Flaischlenstraße aus weist keine Befestigung, sondern Rasenbesatz und dazwischen einen Trampelpfad als Fußdurchwegung auf - eine Bordschwellenabsenkung zum Fahrdamm ist vorhanden. Auf dem Grundstück selbst ist eine befestigte Garagenzufahrt mit Rasengittersteinen aus Beton mit Betonstein-Einlegern und dazwischen zwischen Hochbordeinfassung verlegten Betonwegeplatten und jeweils seitlichem Kiesbettstreifen vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und mit Streichraufaser versehen und gestrichen (weiß) bzw. ggf. auch mit Raufasertapete bekleidet und gestrichen (weiß).

Oberhalb der Küchenarbeitszeilen weisen die Wandumfassungen überwiegend keramische Mittelmosaikfliesung (10 cm x 10 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht grau meliert o.ä.) auf - eine weitere Wandumfassung weist oberhalb der Arbeitszeile lediglich eine verputzte und mit Tapete bzw. Streichraufaser versehene Fläche mit Anstrich nebst Dekor-Applikationen auf.

Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss weist weitgehend zargenhoch großformatige Keramikfliesung (ca. 20 cm x 30 m, geschmacksneutral: weiß bzw. leicht grau marmorierend) auf. Im Bereich des bodengleich eingebauten Duschstandes sind gleichfalls zargenhoch großformatige Keramikfliesen vermtl. als Feinsteinzeug (ca. 30 cm x 60 m, geschmacksneutral: anthrazit nebst oberer umlaufender Bordüre als etwa heller abgesetzte Doppelreihe aus keramischer Mosaikfliesung, anthrazit-grau changierend) vorhanden.

Der an das Duschbadezimmer angrenzenden Hauswirtschafts- und Haustechnikraum mit Nutzung u.a. als Heizzentrale weist lediglich partiell Profilholz-Abspannungen der Ver- und Entsorgungsleitungen und des Rauchgaszugs etc. auf - Fliesenbekleidungen sind hier nicht vorhanden.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist entsprechend dem im Erdgeschoss belegenen Duschbadezimmer zargenhoch bzw. im Bereich des Drepfels lediglich ca. 1,00 m hoch großformatige Keramikfliesung (ca. 20 cm x 30 m, geschmacksneutral: weiß bzw. leicht grau marmorierend) auf - abweichend ist hier unterhalb der oberen Fliesenreihe eine schmale historisierende Bordüre mit floralem Dekor vorhanden. Die Oberwandflächen weisen einen getönten fliederfarbenen Anstrich auf.

Im Spitzboden sind die Dachflächen des Krüppelwalmdaches mit einer Werzalit-Dekorpaneel (Esche Weiß) bekleidet.

Böden:

Die Hauseingangsdiele und die hieran anbindende Küche weisen rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmackneutral: Terrakotta-artig beige-braun changierend) und zu dem anbindenden offenen Wohn-/Esszimmerbereich eine abgrenzende Bordüre mit Rautenmuster zwischen dem vorderen und dem hinteren Raumbereich mit anbindender diagonal verlegter entsprechender Keramikfliesung im Wohn-/Esszimmer (30 cm x 30 cm, Terrakotta-artig beige-braun changierend) auf.

Zu dem an die Diele anbindenden Duschbadezimmer ist eine Belagswechselschiene zu der dort verbauten und rektangulär verlegten großformatigen Keramikplattierung vermtl. aus Feinsteinzeug (ca. 30 cm x 60 cm, geschmacksneutral: Granitdekor, anthrazit bzw. dunkelgrau meliert o.ä.) vorhanden. Der bodengleiche Duschstand in dem Badezimmer weist eine keramische Mittelmosaikfliesung auf (0,5 cm x 0,5 cm, geschmacksneutral: Granitdekor, anthrazit bzw. graduell heller gegenüber der weiteren Bodenfliesung im Duschbadezimmer).

Der unmittelbar aus dem Duschbadezimmer als Durchgangsraum zugängliche Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Nutzung auch als Heizzentrale als gefangener Raum weist abweichend großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, leicht beige meliert o.ä.) auf und ist tatsächlich nicht beheizbar.

Der Fußbodenaufbau über der Betonsohle beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt incl. der weitgehend vorhandenen Fußbodenheizung u.a. mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden als Heizestrich ca. 18,5 cm - lediglich der Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum weist keine Fußbodenheizung auf.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer belegene Badezimmer und der Flur weisen rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (30 cm x 60 cm, geschmacksneutral: beige) und Belagswechselschienen zu den weiteren Raumbereichen auf.

Das an den Flur anbindende Zimmer vor der süd-westlichen Giebelseite im Dachgeschoss weist einen Vinyl-PVC in Buchenholz-Schiffbodendekor o.ä. und die beiden weiteren Zimmer einen Laminatboden in Esche Grau-Dekor auf. Der Fußbodenaufbau im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 11,5 cm umfasst hier gleichfalls einen schwimmend verlegten Heizestrich.

Im Spitzboden ist ein nicht schwimmend verlegter naturtonbelassener Echtholzboden aus Profilholz ohne Heizestrich bzw. Fußbodenheizung vorhanden - der Spitzboden ist nicht beheizbar.

Die Einschubtreppe zum Spitzboden ist als handelsübliche Holz-Klappleiter mit thermisch getrennter Bodenluke ausgeführt.

Die Geschosstreppe aus dem Erdgeschoss in das Dachgeschoss ist als Kiefernholztreppe mit entsprechenden Wangen und Trittstufen ohne Setzstufen und mit textilen sogen. Stufenmatten (Sisal-artig, dunkelgrau) versehen.

Decken:

Die Raumdecke über dem Erdgeschoss ist als offen gezeigte Holzleimbinder- und Vollholz-Balkendecke ohne Unterdecke o.ä. nebst darüber aufgebrachter Profilholzbekleidung unter dem Bodenaufbau des darüber belegenen Dachgeschosses nebst schwimmend verlegtem Zementestrichboden als Heizestrich nebst Bodenbelag ausgeführt.

Die Geschossdecke zum Spitzboden weist eine unter der Zangenlage des Dachstuhls verbaute GKF-Bepunktung entsprechend dem weiteren Trockenausbau des Dachgeschosses insbesondere auch an den Dachschrägen auf.

Die Dachschrägen und die seitliche DrempeLabspannung im Spitzboden weisen Werzalitpaneel-Bekleidungen in Esche Weiß-Dekor auf.

Dachüberstände weisen durchweg Profilholzbekleidung mit Lackanstrich (weiß) und die Veranda-Einhausung der Gartenterrasse in die mit weißem Lackanstrich versehene Holzkonstruktion transparent durchscheinende Acrylglasplatten-Gefache auf.

Fenster:

Im Erdgeschoss und Dachgeschoss sind stehende Fenster und Fenstertüren durchweg als Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren mit Dreh-/Kippbeschlägen bzw. vereinzelt auch feststehenden Elementen vermtl. mit Zweischeiben-Isolierverglasung vorhanden - die Flügel- und Rahmenprofile sind innen- und außenseitig weiß.

In die Rahmenprofile der Fenster im Erdgeschoss und auch in den Giebelseiten des Dachgeschosses sind in den Laibungen Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern integriert. Die Rollladenanlagen sind elektrisch z.T. auch über Fernbedienung sowie über Zeitschaltung zu bedienen - lediglich die projektierte Umrüstung der Rollladenanlagen der Wohnzimmerfenster bzw. -fenstertür noch mit Gurtzügen auf elektr. Antriebe war zuletzt nicht mehr realisiert worden. Einzelne Fenster weisen außenseitig aufgesetzte Rahmen als Gaze-Fenster auf.

Im Spitzboden sind in der gartenseitigen Dachfläche zwei liegende Fenster als Isolierglasfenster mit Holzrahmen (Velux o.ä.) vorhanden.

Die Fenster sind nach Sachlage einbruchshemmend ausgeführt - zusätzlich weisen die Fenster bzw. Türen bzw. Fenstertüren ist eine Alarmanlage als sogen. Perimetersicherung mit Steuerung über Kontakt-Unterbrechung auf.

Die im Erd- und Dachgeschoss verbauten Fenster weisen außenliegende Aluminium-Sohlbankbleche und innenseitige Werzalit-Lateibänke auch in der Küche und den Badezimmern auf.

Türen:

Die Hauseingangstür ist einbruchshemmend als thermisch getrennte Kunststoff-Rahmentür mit Füllung und hierauf aufgesetzten Profilen im Charakter einer Mehrfüllungstür nebst kleinteiligen Glasausschnitten im Charakter von Butzenglasausschnitten als Ornamentverglasung in kleinteiliger teilweise gebogener Sprossung und entsprechender Zarge (weiß) ausgeführt.

Die Raumtüren innerhalb des Einfamilienhauses sind als Röhrenspan-Plattentüren mit Folierung in Buchenholz-Dekor (bzw. z.T. in stark individuellem Dekor mit Fototapete bzw. Folierung) und Holzzargen mit Folierung in Buchenholzdekor ausgeführt.

Die Bodenluke zum Spitzboden ist als handelsübliche Einschubleiter thermisch getrennt und die Deckplatte lackiert (weiß).

Elektroinstallationen:

Das Einfamilienhaus weist zeitgerechte bzw. neuzeitliche Elektroinstallationen mit unter Putz bzw. im Querschnitt der Wände in Leerrohren bzw. im Querschnitt der GK-Wände verzogene Mantelkabel mit zeitgerechtem Standard in guter Quantität und Qualität der Installationen auf. Auch im Spitzboden sind bereits Elektroinstallationen in Mantelkabeln bzw. in Kabelkanal-Installationen aus dem Dachgeschoss heraufgeführt und Steckdosen vorhanden. Unter der Firstpfette sind Decken-Einbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler vorhanden. Entsprechende Downlight-Strahler befinden sich gleichfalls im Wandspiegel über dem Waschtisch im Badezimmer im Dachgeschoss.

Es ist ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschaltern und Wechselstromzähler vorhanden - inwieweit ggf. ein weiterer Stromzähler für eine auf einem Holzschuppen in der nord-östlichen Grundstücksecke verbaute Photovoltaik-Anlage vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Ein DSL- bzw. ein Breitbandkabelanschluss u.a. für einen Router mit Internet-Anschluss für Telefonie und Fernsehempfang etc. sind nach Sachlage vorhanden. Eine Parabolantenne für Satellitenempfang ist nicht vorhanden.

An der straßenseitigen Grundstückseinfriedung ist eine einfache Klingelanlage ohne Gegensprechanlage vorhanden - an der straßenseitigen Hauseingangsfront ist neben der Hauseingangstür eine weitere Klingeleinheit ohne Gegensprechanlage vorhanden.

Leicht versetzt ist über der Hauseingangstür eine Hausnummernleuchte vermtl. mit Steuerung über einen Dämmerungsschalter vorhanden. Zusätzlich sind über der Hauseingangstür ein mit Mantelkabeln auf Putz verlegter Halogenstrahler und sogen. Spots mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. Entsprechende Beleuchtungselemente befinden sich auch an den Gebäude-ecken unter dem Dachüberstand u.a. mit offen verlegten Mantelkabeln und an den Nebengebäuden als Holzschuppen etc. und an der Rückseite der Garage u.a. als Halogenfluter.

Am Dachkasten in der straßenseitigen Gebäudefront ist außerdem eine Alarmleuchte mit Sirene in Verbindung mit der verbauten Alarmanlage vorhanden.

Im Bereich der Grundstücksfreiflächen sind gleichfalls etliche Poller- und Kugelleuchten etc. vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter und Versorgung über Solarzellen vorhanden. An den Nebengebäuden bzw. den Holzschuppen etc. befinden sich teilweise auch Außensteckdosen entsprechen der als Veranda gedeckten Gartenterrasse.

Der Gartenpool verfügt vermtl. über eine elektrische Beheizung mit Stromversorgung über die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des in der nord-östlichen Grundstücksecke belegenen Holzschuppens, wobei die Anlage nicht mehr funktionsfähig sein soll.

Auf dem Grundstück ist im rechten Bauwich des Wohngebäudes dem Vernehmen gleichfalls ein Tiefbrunnen mit elektrischer Tauchpumpe zur Gartenbewässerung mit unklarer Fördertiefe vorhanden.

Heizung:

Das Einfamilienhaus weist in beiden Geschossebenen ausschließlich eine Fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostate auf - Konvektoren sind durchweg nicht vorhanden. Auch sogen. Handtuchwärmer in den Badezimmern sind nicht vorhanden.

Das Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus weist einen Gasanschluss auf. Die Heizwärme und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Kombitherme mit Brennwerttechnik und Kunststoff-Abgassystem mit Entrauchung unmittelbar oberhalb des Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraums u.a. als Heizzentrale über Dach.

Es ist ein Warmwasserspeicher mit vermtl. rd. 300 L Volumen vorhanden - die Warmwasseraufbereitung wird vermtl. durch Solarthermie über 2 Paneele auf der süd-östlichen Dachfläche unterstützt, wobei die Anlage offenbar nicht mehr funktionsfähig ist und die Warmwasseraufbereitung ausschließlich über die Kombitherme erfolgt. Eine Warmwasser-Zirkulationsleitung ist in Ansehung der geringen Entfernung der Sanitäreinheiten zum Warmwasserspeicher vermtl. nicht vorhanden.

Der Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Nutzung auch als Heizzentrale sowie der Spitzboden sind nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Das Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette im Erdgeschoss weist einen bodengleichen Duschstand mit zentralem Bodeneinlauf, Echtglas-Spritzschutzelementen u.a. als Zugangstür sowie eine Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und festverwahrter sogen. Regendusche auf.

In dem Duschbadezimmer ist außerdem ein wandhängendes WC-Becken aus Porzellan nebst Einbauspülkasten und Kunststoff-Drückerplatte sowie individuell foliertem Toilettensitz vorhanden. Außerdem ist ein Porzellan- oder Melamin-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und bodentiefem Unterschank vorhanden.

Das Wannenbadezimmer im Dachgeschoss weist eine eingeflieste emaillierte Stahl-Einbauliegewanne mit Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause, einen Waschtisch aus Porzellan

oder Melamin nebst Einhebel-Mischarmatur und bodentiefem Unterschrank sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie floral foliertem Toilettensitze auf.

Alle Sanitärobjekte sowie die Toilettensitze der WC-Becken und die Drückerplatten der Einbauspülkästen sind geschmacksneutral: weiß (allerdings hinsichtlich der Toilettensitze stark individuell foliert). Die Armaturen sind durchweg verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Hart-PVC- und Kupferrohrleitungen mit Abspannung hinter Gipskartonvorsatzschalen ausgeführt - das Grundstück ist an das Frischwassernetz sowie die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die an den Traufseiten des Daches und den Krüppelwalmdachflächen verbauten vorgehängten Regenrinnen aus Zinkblech mit daran anbindenden Fallrohren weisen nach Sachlage Untergrundverrieselung auf bzw. sind an ein Regenwasserreservoir angeschlossen. Das innenliegende Fallrohr des Garagendaches ist über die rückwärtige Außenwand an einem oberirdischen Regenwasserspeicher angeschlossen.

Ein Außensprengventil mit separatem Sprengwasserzähler ist an der süd-westlichen Giebelseite unmittelbar im Bereich des Hauswirtschafts- und Hausanschlussraums vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die in der Küche vorhandene U-förmige Einbauküchenausstattung ist dem Vernehmen nach im Jahre 2016 durch die wohnansässige Miteigentümerin des Grundstücks neu eingebaut worden und bei einem Alter von insoweit rd. 10 Jahren bereits abgeschrieben.

Die Einbau-Küchenausstattung weist die üblichen Elektrogeräte u.a. als Glaskeramikkochfeld nebst Bratröhre und Wrasen-Umluftfilter, Geschirrspülmaschine und ausreichenden Schrankraum in Unter- und teilweise vorhanden Ober- bzw. Hochschränken mit folierten Frontflächen (weiß) sowie eine Resopal-beschichtete Arbeitsfläche (dunkelgrau) mit hierin integrierter Kunststoffspüle (dunkelgrau) nebst Einhebel-Mischarmatur sowie einen separat zugestellten sogen. Amerikanischen Kühl- und Gefrierschrank mit Edelstahl-Doppelflügeltür als Einstellmobiliar auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage entsprechend den Sanitärräumen unter Putz bzw. in Wandschlitzten oder hinter Vorsatzschalen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Garage:

Die separate PKW-Garage vor der nord-östlichen Giebelseite bzw. im linken Bauwich des Einfamilienhauses als Grenzgarage ist in handelsüblicher Ausführung als Stahlbetonfertigteile-Garage mit Stahlblech-Schwingflügeltor nebst außenseitig großflächiger Foto-Folierung (Motorrad) ohne nennenswerten Ausbau oder mediale Ausstattungen ausgeführt.

Nach Sachlage sind allenfalls Elektroleitungen mit Lichtauslässen, Schaltern und Steckdosen verfügbar - eine elektrische Bedienung des Garagentors ist nicht vorgesehen.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Einfamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung der vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200501775 vom 20.06.2005 und der vorliegenden Flurkarte sowie der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen ca. 477,47 m³ ohne Veranda mit ca. 70,68 m³ und ohne separate PKW-Garage mit ca. 32,18 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene nicht unterkellerte Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Krüppelwalmdach mit knapper Firstlinie umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand

der Auswertung der vorliegenden Geschosspläne und der vorliegenden Flurkarte sowie der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen ca. 195,44 m² unter Berücksichtigung des Spitzbodens mit einer fiktiven Giebelhöhe $\geq 1,50$ m (rd. 2,92 m nach vorliegendem Gebäudeschnitt) gem. GAA (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Der Veranda-Vorbau im Bereich der eingehausten Gartenterrasse weist eine Grundfläche von ca. 25,70 m² ohne die Fläche des Dachüberstands des Wohnhauses auf. Die separate PKW-Garage weist eine Grundfläche von ca. 14,90 m² auf.

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch angelegt. Im Vorgarten sind Rasen- und Zierbeetflächen mit Hochbordeinfassungen angelegt und weisen Ziergartenvegetation sowie niedrige Zierbüsche und -bäume z.T. in Kiesbett-Rotunden auf.

Unmittelbar vor der Hauseingangsfront ist ein ca. 30 cm breiter Kiesbettstreifen und davor ein parallel verlaufender Streifen mit Betonsteinpflasterung entsprechend der Hauszuwegung aus dem Straßenraum vorhanden. Im Vorgarten befindet sich unmittelbar rechts neben der befestigten Garagenzufahrt (s.o.) ein Aluminium-Fahnenmast.

Die befestigte Betonsteinzuwegung wird hinter einem Kiesbettstreifen mit hier einzelnen größeren Findlingen auch vor der süd-westlichen Giebelseite des Wohnhauses bis in den rückwärtigen Garten weitergeführt. Im rechten Bauwich befinden sich vor einer Sichtschutzwand aus WPC-Dielen in Holzdekor mit Alu-Pfosten und -Rahmen weitere Ziergartenvegetation sowie niedrige Zierbüsche und -bäume teilweise mit Formschnitt (u.a. Kugelform).

Ansonsten ist der rechte Bauwich mit einem handelsüblichen Holzschuppen (ca. 3,00 m x 3,00 m) mit Blockhaus-Charakter (altrosa-farbener Anstrich) und flach geneigtem Satteldach nebst Bitumenschindeldeckung und einem handelsüblichen Hobby-Gewächshaus mit einer Grundfläche von ca. 1,50 m x 3,00 m und Acryl-Stegglass-Umfassungen in einer Aluminium-Rahmen-Konstruktion u.a. als Satteldach sowie einer handelsüblichen Gerätebox belegt. Die dazwischen belegenen Freiflächen weisen Betonwegeplattierung und Beton-Rasengitterseine mit Einlegern auf.

Hinter dem Bauwich ist ein hölzerner Durchgang zur rückwärtigen Gartenfläche als Pergola-Konstruktion mit Anstrich (altrosa o.ä.) vorhanden.

Die rückwärtige Gartenfläche weist eine Mischung von Rasenflächen nebst Ziegelstein- und flachen Betonpoller-Einfassungen und in den Randbereichen z.T. großflächige Kiesbettflächen auf. Zu den Grundstückseinfriedungen sind überwiegend auch mit Hochborden abgesetzte Pflanzbeete mit Ziergartenvegetation vorhanden. Der weitere Vegetationsbesatz entspricht teilweise der Vorgartenvegetation mit niedrigen Zierbäumen nebst speziellem Baumschnitt weitgehend als winterharte bzw. immergrüne Bepflanzung. Gartenwege sind als Kiesbettwege zwischen Ziegelpflastereinfassung angelegt. Die Fläche für ein auf das Terrain aufgesetztes handelsübliches Garten-Rundpool mit einem Durchmesser von ca. 3,00 m im Bereich einer Rotunde mit Schwimmbeckenumgang weist gleichfalls Waschkieselschüttung auf.

Vor der weitgehend als Veranda eingehausten Gartenterrasse befinden sich eine weitere mit flachen Betonpollern abgesetzte Beetfläche mit niedrigen Zierbäumen nebst speziellem Baumschnitt und Ziergartenvegetation sowie ein Diagonallamellen-Sichtschutzzaun als Pflanzen-Rankgitter o.ä.

In der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich ein weiterer handelsüblicher Holzschuppen und ein weiteres Hobbygewächshaus jeweils entsprechend den Objekten im rechten Bauwich mit hier weitgehend angelegter Fläche mit Waschkieselschüttung und einzelnen mit Hochborden abgesetzten Pflanzbeeten.

Unmittelbar hinter der Garage befindet sich eine Teilfläche mit Betonwegeplatten und Rasenbesatz bzw. Fallschutzelag im Bereich einer Kinderschaukel.

Grundstückseinfriedungen sind als Stabmattenzäune mit dahinter weitgehend als ca. 2,00 m hoch aufgehenden gesickte und pulverbeschichtete Stahlblechzäune (innenseitige weiß, au-

ßenseitig dunkelgrün), insbesondere zu der Erschließungsfläche der in Hinterliegerlage belegenen Grundstücke, ausgeführt. Die rechte Grundstücksgrenze weist abweichend einen ca. 1,80 m bis 2,00 m hoch aufgehenden Sichtschutzzaun aus WPC-Dielen in grün eingefärbtem Holzdekor zwischen Aluminium-Pfosten und Ober- Mittel- und Untergurten auf.

Die straßenseitige Grundstücksfront weist eine Einfriedung als ca. 1,00 m hoch aufgehenden Stabmattenzaun (grün) nebst Hauszuwegungspforte in Rechteck-Rahmenprofilen und entsprechendem Stabmattengefach zwischen Rechteckpfosten sowie eine entsprechende Doppelflügel-Toranlage zur Garagenzufahrt auf.

Die Freiflächen des Grundstücks sind durchweg aufwändig und gärtnerisch sorgfältig gestaltet, wobei der Anteil an aufstehenden Nebengebäuden und der Versiegelungsgrad der Zuwegungsflächen das Maß der hierfür zulässigen Grundfläche bereits übersteigt.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

• Anzahl der Nutzungseinheiten:

Bei dem auf dem Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss sowie teilausgebaute nicht beheizbarem und zu Wohnzwecken nicht geeignetem Spitzboden mit Zugang über eine handelsübliche Einschubleiter als Lagerboden.

Insoweit weist das auf dem Grundstück belegene Wohngebäude lediglich eine Wohneinheit auf.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück im linken Bauwich des Einfamilienhauses eine PKW-Einzelgarage als Grenzbebauung unmittelbar vor der nord-östlichen Giebelseite des Wohnhauses im linken Bauwich.

• Nutzfläche:

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens der Grundstückseigentümer nicht vor.

Allerdings weist ein seitens der Verfahrensbevollmächtigten des ursprünglichen Antragsgegners und beigetretenen Antragstellers vorgelegtes Verkehrswertgutachten aus dem Jahre 2020 eine Wohnfläche von 120,63 m² aus. Diese Fläche ergibt sich aus den in den vorliegenden Grundrissplänen ausgewiesenen Wohnflächenangaben.

Hiernach umfasst das Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 61,10 m² und das Dachgeschoss eine Fläche von 59,53 m² respektive zusammen 120,63 m² incl. Hauswirtschaftsraum, aber ohne anrechenbare Terrassen- bzw. Verandafläche.

Die zu den Bauvorlagen zur Baugenehmigung gehörende Wohnflächenberechnung für das Einfamilienhaus weist für das Erdgeschoss eine Fläche von 61,09 m² abzgl. 3 % Putzabschlag zu ca. 59,26 m² und für das Dachgeschoss eine Fläche von 50,10 m² abzgl. 3 % Putzabschlag zu 48,60 m² respektive eine Gesamtwohnfläche von 107,86 m² aus.

Tatsächlich ist allerdings ein Putzabschlag mit 3 % aufgrund des weitgehenden Trockenausbaus nicht begründet.

Für das Erdgeschoss ergibt sich die Wohnfläche hiernach insofern mit 61,10 m² ./. 1,5 % Putzabzug = 60,17 m² und für das Dachgeschoss mit 50,10 m² ./. 0,75 % = 49,72 m² - die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit 109,89 m² zzgl. der mit ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin anrechenbaren Grundfläche der weitgehend als Veranda umbauten Gartenterrasse incl. des ca. 1,00 m tiefen Dachüberstands mit 4,20 m x 8,03 m x ¼ = 8,43 m².

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche beträgt hiernach ca. 118,32 m².

Die insoweit anrechenbare Wohnfläche von ca. 118,32 m² incl. der gedeckten Freisitzfläche entspricht der Größenordnung nach der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche des Gebäudes von 130,41 m² ergebenden Wohnfläche unter Abzug der Konstruktionsflächen mit Ansatz eines Faktors von 0,81 für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß Ermittlungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (veröffentlicht im Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025, Seite 49) – $130,41 \text{ m}^2 \text{ wGF} \times 0,81 = 105,63 \text{ m}^2$ zzgl. der mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche anrechenbaren als Veranda umbauten Gartenterrasse von 8,43 m² respektive zusammen $105,63 \text{ m}^2 + 8,43 \text{ m}^2 = 114,06 \text{ m}^2$.

Die überschläglich aus der Geschossfläche abgeleitete Wohnfläche von 114,06 m² liegt lediglich ca. 3,6 % unter der seitens des Unterzeichneten aus den Bauvorlagen abgeleiteten Wohnfläche bzw. die seitens des Unterzeichneten abgeleitete Wohnfläche liegt gleichfalls lediglich ca. 3,7 % über der aus der wertrelevanten Geschossfläche abgeleiteten Wohnfläche und damit gleichfalls deutlich im Rahmen zulässiger Wohnflächenabweichungen gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung.

Die seitens des Unterzeichneten aus den Bauvorlagen abgeleitete Wohnfläche von ca. 118,32 m² wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

Die im nicht beheizbaren und lediglich über eine Einschubtreppe zugänglichen Spitzboden belegene Grundfläche ist in den Bauvorlagen mit ca. 35,61 m² ausgewiesen - die wohnflächenäquivalente Nutzfläche mit über 1,50 m lichter Raumhöhe ist mit 11,26 m² (hier ohne Putzabzug) ausgewiesen - ein merkantil relevanter Ansatz wird der Fläche bei hier grundsätzlich fehlenden Kellerflächen nicht beigemessen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus wird vollständig durch die Miteigentümerin des Grundstück gemäß Abt. I Nr. 2 b) eigengenutzt.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt gegenüber dem Miteigentümer geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft die freie Verfügbarkeit des Anwesens bzw. des hier aufstehenden Wohngebäudes zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 2001 bis 2020 (hier: Baujahr um 2005) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 17,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

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

Im Bezirksreport Weißensee (Altbezirk mit den Ortsteilen Blankenburg, Heinersdorf, Karow, Malchow und Weißensee) 2025/2026 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Miethöhen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr ausgewiesen.

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

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Grundstücks ist eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung von Objekten, die erstmals bis zum 31.09.2014 vermietet wurden, nicht zu beachten ist - für Objekte die erstmals seit dem 01.10.2014 vermietet wurden, gilt die Mietpreisbremse nicht.

Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der zugrunde gelegten kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks aufgrund der bestehenden Eigennutzung mit dem Potential einer Neuvermietung des Wohngebäudes als Einfamilienhaus oder zur Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als freistehendes nicht unterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Dachraumausbau zu Wohnzwecken mit Fertigstellung im Jahre 2005 mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 118,32 m² incl. ca. 8,43 m² anrechenbarer Freisitzfläche bei insgesamt 4 Zimmern, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Duschbadzimmer u.a. als Gäste-Toilette, Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraum und als Veranda umbauter Gartenterrasse sowie kleinem Spitzbodenbereich als sogenannter Kofferboden als noch durchschnittlich großes Einfamilienhaus mit vorliegendem modernem Ausbaustandard und vergleichsweise guter Energieeffizienz bei hier vorliegenden Außenwandumfassungen aus ESP-Schalungssteinen mit Polystyrol o.ä. als verlorene Schalung des Stahlbetonkerns und vorhandener Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung und durchweg vorhandenen Rollladenpanzern in den Wohngeschossen und einer vorhandenen Brennwerttherme zur Heizwärme- und Warmwassererzeugung trotz zuletzt offenbar nicht mehr funktionsfähiger Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie und der weiterhin bestehenden Nutzung eines fossilen Energieträgers anstelle erneuerbarer Energie ggf. über Aero- oder Geothermie oder eine Photovoltaikanlage auch zur Eigennutzung mit allerdings nur vergleichsweise kleiner Grundstücksfläche mit verschiedenen Nebengebäuden u.a. als Kellerersatzraum und Geräteschuppen etc. sowie einer Stahlbetongarage für 1 PKW auch in Ansehung der überwiegend einfachen Bebauung im Quartier als stadträumliche Enklave mit im entfernteren Nahbereich belegenen Eisenbahntrassen und im unmittelbaren Nahbereich belegener Autobahntrasse mit hierdurch erheblicher Lärmkulisse sowie der Feldsteinpflasterung des Fahrdamms mit erheblichen Abrollgeräuschen sowie der nur ausreichenden Nahversorgungslage sowie technischen und sozialen Infrastruktur an einer untergeordneten Quartierstraße in einer nominellen 30 km/h-Zone und partiell fehlender befestigter Fußwege (Trampelpfad vor dem Grundstück) in einer insgesamt noch zufriedenstellenden Wohnlage mit Ausweisung des Quartiers nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage ist nach diesseitiger Auffassung ohne Berücksichtigung einer ggf. weiteren energetischen Modernisierung bzgl. der Heizungsanlage mit rd. 14,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei hier vorliegender offener Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Garagenstellplatz im linken Bauwich des Einfamilienhauses ist ein Mietansatz von 80,00 €/Monat in Ansatz zu bringen, wobei allerdings eine Befestigung der Gehwegüberfahrt noch zu beantragen und herzustellen ist.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

118,32 m² Wfl. x 14,00 €/m²/Wfl. = 1.656,48 €/Monat

PKW-Garage

1 Stpl. x 80,00 €/Stpl.

= $\frac{80,00 \text{ €/Monat}}{1.736,48 \text{ €/Monat}}$

Gesamtertrag

1.736,48 €/Monat

[$\triangleq$ 14,68 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 25.02.2026 nicht gemacht werden.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2026 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

1 x E/ZFH x 367,00 €/a

=

367,00 €/a

Instandhaltungskosten

Wohngebäude

14,40 €/m² x 118,32 m² Wfl.

=

1.703,81 €/a

PKW-Stpl. i.d. Garage

108,00 €/Stpl. x 1 Stpl.

=

108,00 €/a

Mietausfallwagnis

20.837,76 € x 2 %

=

$\frac{416,76 \text{ €/a}}{2.595,57 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit anrechenbarer Wohnfläche sowie PKW-Garagenstellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,5 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 14,68 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 118,32 m² Wfl. entsprechend rd. 1,83 €/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 u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die Grundstücksauffahrt aus dem Straßenraum ist bisher nicht angelegt und muss noch gepflastert werden.
- Eine straßenseitige Klingelanlage ist nach diesseitigem Eindruck allenfalls provisorisch installiert.
- Die Außenfront des Garagenschwingflügeltors weist eine stark individuelle Folierung als Foto mit einem in die Garage eingestelltem Motorrad auf.
- Die Garage weist an der nord-östlichen Front zum Erschließungskorridor der in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstücke deutliche Staubbindungen und Abauffahrten auf.
- Die Freiflächen des Grundstücks sind in einem erheblichen Maß versiegelt und mit Nebengebäuden und -anlagen belegt, so dass partiell ein diesbzgl. Rückbauerfordernis bestehen dürfte.
- Die auf den Dächern verbauten Anlagen zur Warmwasserbereitung des Gartenpool über eine Photovoltaik-Anlage und des Brauchwassers über eine Solarthermieranlage sind dem Vernehmen nach nicht betriebsfähig und ggf. instand zu setzen.
- Innerhalb des Gebäudes liegen partiell kleinere Schäden/Fehlstellen in der Bodenfliesung vor.
- Im Zuge eines Nutzerwechsels sind ggf. im Dachgeschoss partiell Bodenbelagsarbeiten und im gesamten Gebäude turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen vorzunehmen.

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

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

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

erscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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

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

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

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein etwa in Höhe der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Fertigstellungs-, Bäumungs- und Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägisch und pauschal insgesamt rd. 30.000,00 € respektive rd. 250,00 €/m² Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 118,32 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 entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Ertragswertmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und

Geschäftshäuser bzw. Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

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

In der Bauakte konnte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes allerdings eine im Zuge der Gebäudeplanung erstellte Energiebedarfsermittlung vom 21.03.05. vorgefunden werden. Hiernach beträgt der Jahres-Primärenergiebedarf 109,45 kWh/m²a, wobei seinerzeit ein regenerativer Anteil der Warmwasserbereitung über eine Solarthermie-Anlage berücksichtigt wurde.

Der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 109,45 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Niveau des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/ m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

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 zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe zur Beheizung des Gebäudes unter Einbeziehung einer Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung geboten und in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Fertigstellungs- und Instandsetzungsaufwand etc. sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 21 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2005) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt nach Instandsetzung normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 55 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 21 Jahren und normalem Bauzustand (s.o.) mit gleichfalls 55 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualtersklasse von 18 bis 22 Jahre) noch rd. 55 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr (Fertigstellung 2005) und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 25 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2001.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2005 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 59 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 594) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst Garage werden durch die Miteigentümerin des Grundstück gemäß Abt. I Nr. 2 b) eigengenutzt, wobei in der Garage Utensilien des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 2 a) verblieben sein sollen.

Inwieweit ggf. ein Vertrag zwischen den Eigentümern bzgl. eines ggf. zu leistendes Nutzungsentgelts gegenüber dem Miteigentümer besteht, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft die freie Verfügbarkeit des Anwesens bzw. des hier aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garage etc. zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2 b) selbst, wobei diese auf dem Grundstück selbst wohnansässig ist (s.o.).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude aus dem Jahre 2005 handelt es sich um ein nicht unterkellertes 1½-geschossiges zeitgerecht ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Krüppelwalmdach und Spitzboden als sogen. Kofferboden sowie eine separate PKW-Einzelgarage als Stahlbeton-Fertigarage auf einem 456 m² großen Vorderlieger-Reihengrundstück (Flurstück 594) mit unmittelbar anbindendem Erschließungskorridor zu in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstücken, wobei die Ausrichtung der gartenseitigen Gebäudefront und des rückwärtigen Gartenteils nach Süd-Osten zufriedenstellend ist.

Das Einfamilienhaus weist massive Außenwandumfassungen aus ESP-Schalungssteinen aus Neopor (o.ä.) mit Polystyrol-Hartschaumdämmung als verlorene Schalung mit Stahlbetonkern nebst mineralischem Putz und entsprechend aufgemauerte aussteifende bzw. tragende Innenwände sowie im Übrigen durchweg GK-Ständerwände als sogen. Trockenausbau und eine hinsichtlich der Konstruktion sichtbar gebliebene Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss und einen zimmermannsmäßig abgebandenen Dachstuhl als Krüppelwalmdach mit unter 45° symmetrisch geneigten Dachflächen und eine Holzbalkendecke in Zangenlage zum Spitzboden mit unterseitiger GK-Beplankung sowie Stampfbeton-Streifenfundamente und eine Stahlbetonbodenplatte nebst schwimmend verlegtem Heizestrich auf.

Das Wohngebäude weist einen zeitgerechten Ausbau u.a. mit zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme nebst Kunststoff-Abgassystem und ausschließlich Fußbodenheizung auf. Es sind Kunststofffenster mit Zweischreiben-Isolierverglasung vorhanden, wobei alle Fenster Rollladenanlagen (überwiegend mit elektrischer Bedienung) aufweisen - im Spitzboden sind 2 liegende Holz-Isolierglasfenster vorhanden.

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

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sowie der Sanitär- und Küchenausstattungen sind zeitgerecht.

Eine elektrische Klingelanlage ohne Gegensprechanlage in der straßenseitigen Einfriedung ist offenbar noch provisorisch.

Das Gebäude weist einen großzügigen Grundrisszuschnitt mit im Erdgeschoss offen aus der Hauzeingangsdielen in den Küchen- sowie den Wohn- und Esszimmerbereich durchlaufenden Wohnflächen auf. Es sind insgesamt 4 Zimmer und 2 Badezimmer, Küche und ein Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum u.a. mit Nutzung als Heizzentrale sowie ein Spitzboden mit Zugang über eine handelsübliche Holz-Einschubtreppe vorhanden.

Die anrechenbare Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 60,17 m² zzgl. der abrechenbaren als Veranda umbauten Gartenterrasse mit ca. 8,43 m² Wfl. respektive im Erdgeschoss zusammen ca. 68,60 m² Wfl. sowie die im Dachgeschoss (Dachraum) belegene Wohnfläche ca. 49,72 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt insoweit ca. 118,32 m².

Im linken Bauwich befindet sich eine handelsübliche Stahlbeton-Fertigarage für 1 PKW. Eine befestigte Zufahrt im Bereich des öffentlichen Straßenraums ist bisher nicht vorhanden und noch herzustellen.

Die Wohnlage weist aufgrund der im Nahbereich belegenen Autobahn A114 eine permanente Lärmbelastung sowie weitere Störungen durch Abrollgeräusche von Kfz auf der Feldsteinpflasterung des Fahrdamms auf. Zusätzlich liegen auch Störungen von im Nahbereich belegenen Stadt- und Regional- bzw. Güterzug-Gleistrassen vor.

Nach dem Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in bereits deutlicher Stadtrandlage bei hier nur ausreichender Nahversorgungslage sowie noch zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur.

- **Unterhaltung:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses nebst separater Einzelgarage sowie der Grundstücksfreifläche ist zufriedenstellend, wobei einzelne Nebengebäude und der hohe Versiegelungsgrad des Grundstücks ggf. partiell zurückzubauen sind.

Eine befestigte Zufahrt der Garage aus dem öffentlichen Straßenraum ist bisher nicht vorhanden

Die auf dem Grundstück verbauten Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind nach Sachlage nicht mehr funktionsfähig und instand zu setzen. Die Grenzwand der Garage ist neu zu streichen. Sonstige kleinere Mängel sind insgesamt nachrangig.

Diesseitig wird insoweit u.a. von dem Erfordernis entsprechender Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten incl. evtl. Bodenbelagsarbeiten und turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen, für die ein Kostenvorlumen von rd. 30.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersther im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Fertigstellungs- und Instandset-

zungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Grundstücks mit aufstehender Bebauung herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 12. März 2026 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, DG sowie Gebäudeschnitt des Einfamilienhauses i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200501775 vom 20.06.2005
- Grundriss und Gebäudeschnitt der handelsüblichen Stahlbeton-Fertiggarage (Typ B56 evtl. der Fa. Hansebeton)
- 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 21.06.2026 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 geht.

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Flaischlenstr. 8 (Flurstück 594) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2026 von 430,00 €/m² und zum 01.01.2025 von 450,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2025 ist insoweit um rd. 4,4 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 430,00 €/m² zum Bewertungsstichtag für die hier betroffene Richtwertzone bei einer GFZ von 0,3 als angemessen und marktgerecht anzuhalt.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung bzw. zulässige Bebauung gemäß geltendem Baurecht mit einer GFZ von lagetypisch 0,3 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar, wobei allerdings der Richtwert der hier betroffenen Richtwertzone in Ansehung der vergleichsweise geringen Entfernung zur Autobahntrasse mit hierdurch bestehender Lärmkulisse nicht realisierbar ist. Der Bodenwert ist insoweit nach diesseitiger Auffassung um rd. 10 % zu mindern ist. Der resultierende Bodenwert ergibt sich hiernach mit rd. 387,00 €/m².

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 594) ergibt sich insoweit wie folgt.

456,00 m ² x 387,00 €/m ²	=	176.472,00 €
	rd.	176.000,00 €

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 470,00 €/m² bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude ohne Abschläge mit:

456,00 m ² x 470,00 €/m ²	=	214.320,00 €
	rd.	214.000,00 €

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. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2025 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 31.12.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Flaischlenstr. 8 (Flurstück 594) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage 4 ImmoWertV 21)
- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet



- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
- Baupreisindex für Wohngebäude (2021 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2025 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2024 = 130,8 (2021 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,4124 auf das Jahr 2010 = 184,7 anzusetzen]**
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 21)
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2025 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobilen Anlagen) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 4 der ImmoWertV 21 anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

	Gebäudestandard (Anl. 4 ImmoWertV)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Ausstattungsmerkmal						
Außenwände				1,0		23 %
Dächer				1,0		15 %
Außentüren und Fenster				1,0		11 %
Innenwände				1,0		11 %



Einfamilienhausgrundstück Flaischlenstraße 8 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)

Deckenkonstruktion und Treppen	1,0	11 %
Fußböden	1,0	5 %
Sanitäreinrichtungen	1,0	9 %
Heizung	1,0	9 %
Sonstige technische Einrichtungen	1,0	6 %

Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)

	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.21 (NHK 2010)	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
(nicht unterkellertes 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus - Dachgeschoss ausgebaut)					

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.215 €/m ² BGF =	279,45 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.215 €/m ² BGF =	182,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =	133,65 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =	133,65 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =	133,65 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.215 €/m ² BGF =	60,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.215 €/m ² BGF =	109,35 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.215 €/m ² BGF =	109,35 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.215 €/m ² BGF =	<u>72,90 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.215,00 €/m² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses vorhandenen rd. 1,00 m hohen Dremfels mit hierdurch bestehendem vollem Nutzwert aufgrund der nicht nennenswert geschmäler-ten Nutzfläche ist gemäß Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bei hier zugrunde gelegtem Gebäude-tyt mit Ausbau des Dachgeschosses gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.21) kein Abschlag vom Kostenkennwert in Ansatz zu bringen.

Diesseitig wird insoweit für das 1½-geschossige, nicht unterkellerte Gebäude mit voll ausgebautem Krüppelwalmdach und teilausgebaute Spitzboden bei lichter Höhe unter dem First von > 1,50 m der volle Kostenkennwert in Höhe von 1.215,00 €/m² Brutto-Grundfläche in Ansatz gebracht.

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

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilien-hauses (NHK-Typ 1.21) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$195,44 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.215,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 237.459,60 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2024 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2021 = 100 % bei 130,8 % und auf



der Basis 2010 = 100 % bei 184,74 % bzw. im Februar 2026 auf der Basis 2021 = 100 % bei 137,0 %, was einer Steigerung von rd. 4,7 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für das IV. Quartal 2024 mit 130,8 % (Basis 2021 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index IV. Quartal 2024 (Basis 2021 = 100 %) mit 130,8 % x Faktor 1,4124 = 184,74 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2021 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber dem IV. Quartal 2024 ist gemäß GAA-Model insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ)
aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$237.459,60 \text{ €} \times 184,74 \% : 100,0 \% = 438.682,86 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 (ImmoWertV) für diese Art von Gebäuden bei zugrunde zu legender Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung einer gewogenen Standardstufe bzw. diesbzgl. Anteil am Standardmerkmal und dem Wägungsanteil gemäß Modell des Gutachterausschusses in Berlin ist zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren als Bewertungsparameter die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit gleichbleibend 80 Jahren zugrunde zu legen.

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe 18 bis 22 Jahre - hier 21 Jahre bei Baujahr 2005) und normalem baulichen Zustand mit rd. 55 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 21 Jahren bzw. dem Baujahr 2005 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 55 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 bzw. Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 21 Jahren bzw. dem Baujahr 2005 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 55 Jahren in Ansatz zu bringen.

Der Alterswertminderungsfaktor des Objektes gemäß § 38 ImmoWertV 21 ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer multipliziert mit dem Regionalfaktor (in Berlin = 1,0) mit 0,688 bzw. alternativ die Alterswertminderung mit (GND-RND)/ GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 55 Jahre)/80 x 100 = 31,25 % (linear).

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

$$\begin{array}{rcl} 438.682,86 \text{ €} - 31,25 \% & = & 301.594,47 \text{ €} \\ \text{zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 594)} & & \\ \text{mit Richtwertansatz zum 01.01.2024} & & \\ 456,00 \text{ m}^2 \times 470,00 \text{ €/m}^2 & = & \underline{214.320,00 \text{ €}} \\ & & 515.914,47 \text{ €} \end{array}$$



Einfamilienhausgrundstück Flaischlenstraße 8 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser), Doppelhaushälften, Reihemittelhäuser und Reihenendhäuser für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Köpenick, Weißensee, Reinickendorf, Marzahn und Hellersdorf (Tabelle 1 Nr. 3) bei einem Grundstückssachwert von 500.000,00 € mit 0,85 und bei einem Grundstückssachwert von 750.000,00 € mit 0,79 (Tabelle 6). Der Sachwertfaktor zum 31.12.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert für das Grundstück in Höhe von 515.914,47 € interpoliert mit

	0,846
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
zzgl. Zuschlag für Baujahresgruppen von 1991 bis 2009:	+ 0,106
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes EFH/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem* Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
abzgl. Abschlag für Bauerrichtungsvertrag (mit KV beurkundet):	./ 0,081
	0,871

)* nach Mod.-/Inst.-Maßnahmen

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

$$515.914,47 \text{ €} \times 0,871 = 449.361,50 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Stahlbeton-Fertigarage in Höhe von 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Terrassen-Einhausung als Veranda in Höhe von rd. 7.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Nebengebäude mit Holzschuppen und Gewächshäusern, Geräteboxen und eines handelsüblichen Gartenpools etc. in Höhe von zusammen rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis Februar 2026 um 4,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 14.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Wertminderung bzgl. des gegenüber dem Sachwertmodell zum 01.01.2024 um rd. -38.000,00 € geringeren Bodenwertes sowie ohne Berücksichtigung der Fertigstellungs- und Instandsetzungskosten für das Grundstück mit aufstehendem EFH etc. in Höhe von rd. -30.000,00 €: rd. 449.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Stahlbeton-Fertigarage in Höhe von 5.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der Terrassen-Einhausung als Veranda in Höhe von rd. 7.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der Nebengebäude mit Holzschuppen und Gewächshäusern, Geräteboxen und eines handelsüblichen Gartenpools etc. in Höhe von zusammen rd. 5.000,00 €, bzgl. der seit November 2024 bis Februar 2026 um 4,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 14.000,00 €, bzgl. der Wertminderung aufgrund des gegenüber dem Sachwertmodell zum 01.01.2024 um rd. -38.000,00 € geringeren Bodenwertes (176.472,00 € ./ 214.320,00 € = -37.848,00 € bzw. rd. -38.000,00 €)



und bzgl. des Fertigstellungs- und Instandsetzungskosten für das Grundstück mit aufstehendem EFH etc. in Höhe von rd. -30.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaute Grundstück mit 449.000,00 € + 5.000,00 € + 7.000,00 € + 5.000,00 € + 14.000,00 € ./ 38.000,00 € ./ 30.000,00 € = 412.000,00 € bzw. rd. 410.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 456) 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 zeitgerechten Standard nach Fertigstellung erforderlicher Fertigstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Grundstück wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
118,32 m ² x 14,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	19.877,76 €

PKW-Garage		
1 PKW-Stpl. x 80,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>960,00 €</u>
		20.837,76 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 12,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,83 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		20.837,76 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.604,72 €</u>
Reinertrag:		18.233,04 €

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 Reihenhäuser- oder Doppelhausgrundstücke von 2,0 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2025 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

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

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des auf dem Grundstück aufstehenden freistehenden nicht unterkellerten 1½-geschossigen Einfamilienhaus aus dem Jahre 2005 und insoweit zeitgerechtem Ausbau bei ca. 118,32 m anrechenbarer Wohnfläche incl. der anrechenbaren als Veranda gedeckten Terrassenfläche und 4 Zimmern sowie der Verfügbarkeit eines PKW-Garagenstellplatzes auf dem Grundstück trotz der mit 456 m² vergleichsweise geringen Grundstücksgröße nahe einer Autobahntrasse und u.a. hierdurch erheblicher Lärmkulisse in einer stadträumlichen Enklave in dezentraler Stadtrandlage mit nur ausreichender Versorgungslage und noch zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in Ansehung der lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage bei zugrunde zu legender Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell von 55 Jahren und vorliegendem Gebäudealter von 21 Jahren unter Berücksichtigung erforderlicher Fertigstellungsarbeiten bzgl. der Gehwegüberfahrt zur Garage und Instandsetzungsarbeiten bzgl. regenerativer Energieträger und erforderlicher Bodenbelagsarbeiten und Schönheitsreparaturen sowie unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietansatzes unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse 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. 3,0 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		18.233,04 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
176.472,00 € x 3,0 %	./.	<u>5.294,16 €</u>
		12.938,88 €

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 21 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2005) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Fertigstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen s.o.) noch 55 Jahre.



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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren mit 26,77.

12.938,88 € x 26,77	=	346.373,81 €
	rd.	346.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Flaischlenstr. 8 (Flurstück 594) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	346.000,00 €
Bodenwert:	<u>176.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	522.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Fertigstellungs- und Instandsetzungsaufwand:	rd.	./.	<u>30.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:			492.000,00 €
	rd.		490.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Flaischlenstr. 8 (Flurstück 594) 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 449.000,00 € um rd. 20 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 449.000,00 € + 20 % = 538.800,00 € bzw. rd. 539.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -7.000,00 € respektive zusammen rd. 532.000,00 € (ohne Ansatz des Fertigstellungs- und Instandsetzungsaufwands) liegt insoweit ca. 1,9 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 522.000,00 € (ohne Ansatz des Fertigstellungs- und Instandsetzungsaufwands).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 539.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.555,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 118,32 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie rd. 4.135,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 130,41 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 25,9-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 20.837,76 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1991 bis 2019 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 854 m² bzw. i.M. 577 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 111 m² bis 221 m² bzw. i.M. 160 m² in einer Spanne von 2.788,00 €/m² wGF bis 4.959,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.840,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 190 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr weiter leicht fallender Tendenz und gegenwärtig langsamer Stabilisierung des Marktes.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Weißensee liegt hiernach im Jahre 2024 in einer Spanne von 3.162,00 €/m² Wfl. bis 5.579,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.287,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des GAA Berlin bei insgesamt 52 Transaktionen, womit sich eine fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2023/2024 von +7,0 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -9,2 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -8,4 % 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 2001 bis 2020 in einer Spanne von 400.000,00 € (rd. 2.855,00 €/m² Wfl.) bis 590.000,00 € (rd. 4.275,00 €/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 3/2025 weiterem Rückgang im Altbezirk Weißensee im Stadtgebiet Nord als Teil des Stadtbezirks Pankow in einfacher und mittlerer Wohnlage bis rd. -4,9 zu 3/2024 bzw. in guter und sehr guter Wohnlage gleichfalls bis rd. -4,9 % zu 3/2025

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Altbezirk Weißensee nicht mehr veröffentlicht. Hier ist lediglich der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2025 in einfachen/mittleren Wohnlagen in Höhe von 3.710,00 €/m² Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 4.820,00 €/m² Wfl. bei insgesamt 14 Transaktionen ausgewiesen.

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

Anlagen (assets) aufgrund der vorliegenden Grundstücksgröße mit resultierendem Bodenwert angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 7,7 % über dem Mittelwert bzw. ca. 16,6 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 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 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 118,32 m² Wfl. ca. 6,3 % über dem Mittelwert bzw. ca. 18,4 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 118,32 m² Wfl. ca. 6,5 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und für entsprechende Objekte in mittlerer und guter Wohnlage bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 118,32 m² Wfl. ca. 11,0 % über dem Mittelwert bzw. ca. 4,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise 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. 118,32 m² 41,7 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 118,32 m² ca. 27,6 % 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. 22,8 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis in einfachen/mittleren Wohnlagen und ca. 5,5 unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in guten sehr guten Wohnlagen im Altbezirk Weißensee gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Weißensee (s.o.) 2025/2026.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Stahlbeton-Fertigarage in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der Terrassen-Einhausung als Veranda in Höhe von rd. 7.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der Nebengebäude mit Holzschuppen und Gewächshäusern, Geräteboxen und eines handelsüblichen Gartenpools etc. in Höhe von zusammen rd. 5.000,00 €, bzgl. der seit November 2024 bis Februar 2026 um 4,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 14.000,00 €, bzgl. der Wertminderung gegenüber dem Bodenwert gemäß Sachwertmodell zum 01.01.2024 um rd. -38.000,00 € u.a. auch aufgrund der Lärmkulisse und bzgl. des Fertigstellungs- und Instandsetzungsaufwands für das Grundstück mit aufstehendem EFH etc. in Höhe von rd. -30.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 539.000,00 € + 5.000,00 € + 7.000,00 € + 5.000,00 € + 14.000,00 € ./ 38.000,00 € ./ 30.000,00 € = 502.000,00 € bzw. rd. 500.000,00 €.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Flaischlenstraße 8 (Flurstück 594) in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 12. März 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

500.000,00 €
=====

(i.W. fünfhunderttausend 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 27.02.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 594) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst Garage werden durch die Miteigentümerin des Grundstück gemäß Abt. I Nr. 2 b) eigengenutzt, wobei in der Garage Utensilien des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 2 a) verblieben sein sollen.

Inwieweit ggf. ein Vertrag zwischen den Eigentümern bzgl. eines ggf. zu leistendes Nutzungsentgelts gegenüber dem Miteigentümer besteht, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft die freie Verfügbarkeit des Anwesens bzw. des hier aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garage etc. zugrunde gelegt.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung bzw. der Fertigstellung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses im Jahre 2005 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 eigengenutzt werden.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht betrieben.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich eines handelsüblichen mobilen Garten-Pools, einer Kinder-Schaukel und eines gusseisernen Grillofens o.ä. als Gartenmobiliar vorhanden, die in ihrer Gesamtheit allerdings keinen nennenswerten Wert darstellen und insoweit zu vernachlässigen sind.

Die Einbauküchenausstattung ist dem Vernehmen nach im Jahre 2016 durch die Miteigentümerin eingebaut worden und insoweit rd. 10 Jahre alt. Ein Zeitwert kann hierfür mit rd. 5.000,00 € in Ansatz gebracht werden, wobei die vorliegende Küchenausstattung als Ausbaustandard des Einfamilienhauses bereits im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Ein sogen. Amerikanische Kühlschrank ist als Mobiliar einzustufen und gehört nicht zum Umfang der Gebäudeausstattung.

Zu f)

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

In der Bauakte konnte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes allerdings eine im Zuge der Gebäudeplanung erstellte Energiebedarfsermittlung vom 21.03.05. vorgefunden werden. Hiernach beträgt der Jahres-Primärenergiebedarf 109,45 kWh/m²a, wobei seinerzeit ein regenerativer Anteil der Warmwasserbereitung über eine Solarthermie-Anlage berücksichtigt wurde.

Der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 109,45 kWh/m²a - dieser Wert liegt bereits deutlich unter dem Niveau des Durchschnitts der Vergleichswerte des gesamten Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf bzw. insoweit im günstigen Bereich der Vergleichswerte für den Endenergiebedarf (Effizienzhaus 25-40 kWh/ m²a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m²a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m²a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m²a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/ m²a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m²a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m²a bis >250 kWh/ m²a).

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 einer Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Wohngebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe zur Beheizung des Gebäudes unter Einbeziehung einer Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung geboten und in Betracht zu ziehen.

Zu g)

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude aus dem Jahre 2005 handelt es sich um ein nicht unterkellertes 1½-geschossiges zeitgerecht ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Krüppelwalmdach und Spitzboden als sogen. Kofferboden sowie eine separate PKW-Einzelgarage als Stahlbeton-Fertigarage auf einem mit 456 m² großen Vorderlieger-Reihengrundstück (Flurstück 594) mit unmittelbar anbindendem Erschließungskorridor zu in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstücken, wobei die Aus-

richtung der gartenseitigen Gebäudefront und des rückwärtigen Gartenteils nach Süd-Osten zufriedenstellend ist.

Das Einfamilienhaus weist massive Außenwandumfassungen aus ESP-Schalungssteinen aus Neopor (o.ä.) mit Polystyrol-Hartschaumdämmung als verlorene Schalung mit Stahlbetonkern nebst mineralischem Putz und entsprechend aufgemauerte aussteifende bzw. tragende Innenwände sowie im Übrigen durchweg GK-Ständerwände als sogen Trockenausbau und eine hinsichtlich der Konstruktion sichtbar gebliebene Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss und einen zimmermannsmäßig abgeordneten Dachstuhl als Krüppelwalmdach mit unter 45° symmetrisch geneigten Dachflächen und eine Holzbalkendecke in Zangenlage zum Spitzboden mit unterseitiger GK-Beplankung sowie Stampfbeton-Streifenfundamente und eine Stahlbetonbodenplatte nebst schwimmend verlegtem Heizestrich auf.

Das Wohngebäude weist einen zeitgerechten Ausbau u.a. mit zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme nebst Kunststoff-Abgassystem und ausschließlich Fußbodenheizung auf. Es sind Kunststofffenster mit Zweischreiben-Isolierverglasung vorhanden, wobei alle Fenster Rollladenanlagen (überwiegend mit elektrischer Bedienung) aufweisen - im Spitzboden sind 2 liegende Holz-Isolierglasfenster vorhanden.

Das Gebäude weist einen großzügigen Grundrisszuschnitt mit im Erdgeschoss offen aus der Haupteingangsdiele in den Küchen- sowie den Wohn- und Esszimmerbereich durchlaufenden Wohnflächen auf. Es sind insgesamt 4 Zimmer und 2 Badezimmer, Küche und ein Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum u.a. mit Nutzung als Heizzentrale sowie ein Spitzboden mit Zugang über eine handelsübliche Holz-Einschubtreppe vorhanden.

Die anrechenbare Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 60,17 m² zzgl. der abrechenbaren als Veranda umbauten Gartenterrasse mit ca. 8,43 m² Wfl. respektive im Erdgeschoss zusammen ca. 68,60 m² Wfl. sowie der im Dachgeschoss (Dachraum) belegenen Wohnfläche von ca. 49,72 m². Die Gesamtwohnfläche beträgt insoweit ca. 118,32 m².

Im linken Bauwich befindet sich eine handelsübliche Stahlbeton-Fertiggarage für 1 PKW.

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses nebst separater Einzelgarage sowie der Grundstücksfreifläche ist zufriedenstellend, wobei einzelne Nebengebäude und der hohe Versiegelungsgrad des Grundstücks ggf. partiell zurückzubauen sind.

Eine befestigte Zufahrt der Garage aus dem öffentlichen Straßenraum ist bisher nicht vorhanden

Die auf dem Grundstück verbauten Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen sind nach Sachlage nicht mehr funktionsfähig und instand zu setzen. Die Grenzwand der Garage ist neu zu streichen. Sonstige kleinere Mängel sind insgesamt nachrangig.

Diesseitig wird insoweit u.a. von dem Erfordernis entsprechender Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten incl. evtl. Bodenbelagsarbeiten und turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen, für die ein Kostenvorlumen von rd. 30.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Energetische Modernisierungen bzgl. der Umstellung auf regenerative Energie für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Zu g)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, mit Schreiben vom 20.05.2026 wie folgt mitgeteilt werden:

Nach vorliegender Bescheinigung sind für das Grundstück bei der Bauaufsicht keine aktuellen Vorgänge vorhanden.

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

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

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

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 24.02.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist die Flaischlenstraße bereits erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt wor-

den sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

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

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

Angaben über evtl. vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 24.02.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

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

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

Zu h)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 03. Juni 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Flaischlenstraße nach Nord-Osten mit im Hintergrund anliegendem Grundstück Flaischlenstr. 8



Blick über die Flaischlenstraße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Flaischlenstr. 8 aufstehenden Einfamilienhauses auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Fleischlenstraße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Fleischlenstr. 8 aufstehenden Einfamilienhauses auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Fleischlenstraße nach Osten mit straßenseitiger Front des Grundstücks Fleischlenstr. 8 und dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses mit Krüppelwalmdach und Garage im linken Bauwich



Blick über die Fleischlenstraße nach Süden mit straßenseitiger Grundstücksfront und Hauseingangsfront bzw. zum linken Bauwich orientierter Giebelseite des auf dem Grundstück Fleischlenstr. 8 aufstehenden Einfamilienhauses



Blick in die Fleischlenstraße nach Süd-Westen und Lage des Grundstücks Fleischlenstr. 8 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Straßenraum der Flaischlenstraße in den vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes belegenen Erschließungskorridor der hinter dem hier betroffenen Grundstück Flaischlenstr. 8 belegenen Hinterliegergrundstücke mit Bebauung in sogen. 2. Baureihe



Blick in den vor der nord-östlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes belegenen Erschließungskorridor der hinter dem Grundstück Flaischlenstr. 8 belegenen Hinterliegergrundstücke mit Bebauung in sogen. 2. Baureihe - rechts im Bild: Grenzgarage des Bewertungsobjektes



Blick aus dem Erschließungskorridor der in Hinterliegerlage belegenen Grundstücke auf die süd-östliche sowie die nord-östliche Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes mit gesicktem Stahlblechzaun zum Erschließungskorridor und im Hintergrund rechts anbindende Fleischlenstraße



Blick aus dem Erschließungskorridor der in Hinterliegerlage belegenen Grundstücke auf die süd-östliche (links) sowie die nord-östliche Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes (rechts im Bild) mit gesicktem Stahlblechzaun



Blick aus dem Erschließungskorridor der in Hinterliegerlage belegenen Grundstücke auf die süd-östliche Grundstücksgrenze des Bewertungsobjektes (links im Bild) mit gesicktem Stahlblechzaun und Korridor zum Straßenraum der Fleischlenstraße links dahinter



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Fleischlenstr. 8 aufstehenden Einfamilienhauses mit im linken Bauwich vor der nord-östlichen Giebelseite unmittelbar anbindenden Grenzgarage



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Fleischlenstr. 8 aufstehenden Einfamilienhauses mit im linken Bauwich vor der nord-östlichen Giebelseite unmittelbar anbindenden Grenzgarage



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Fleischlenstr. 8 aufstehenden Einfamilienhauses mit Hauszuwegung und den Dachüberstand gedeckter Hauseingangstür

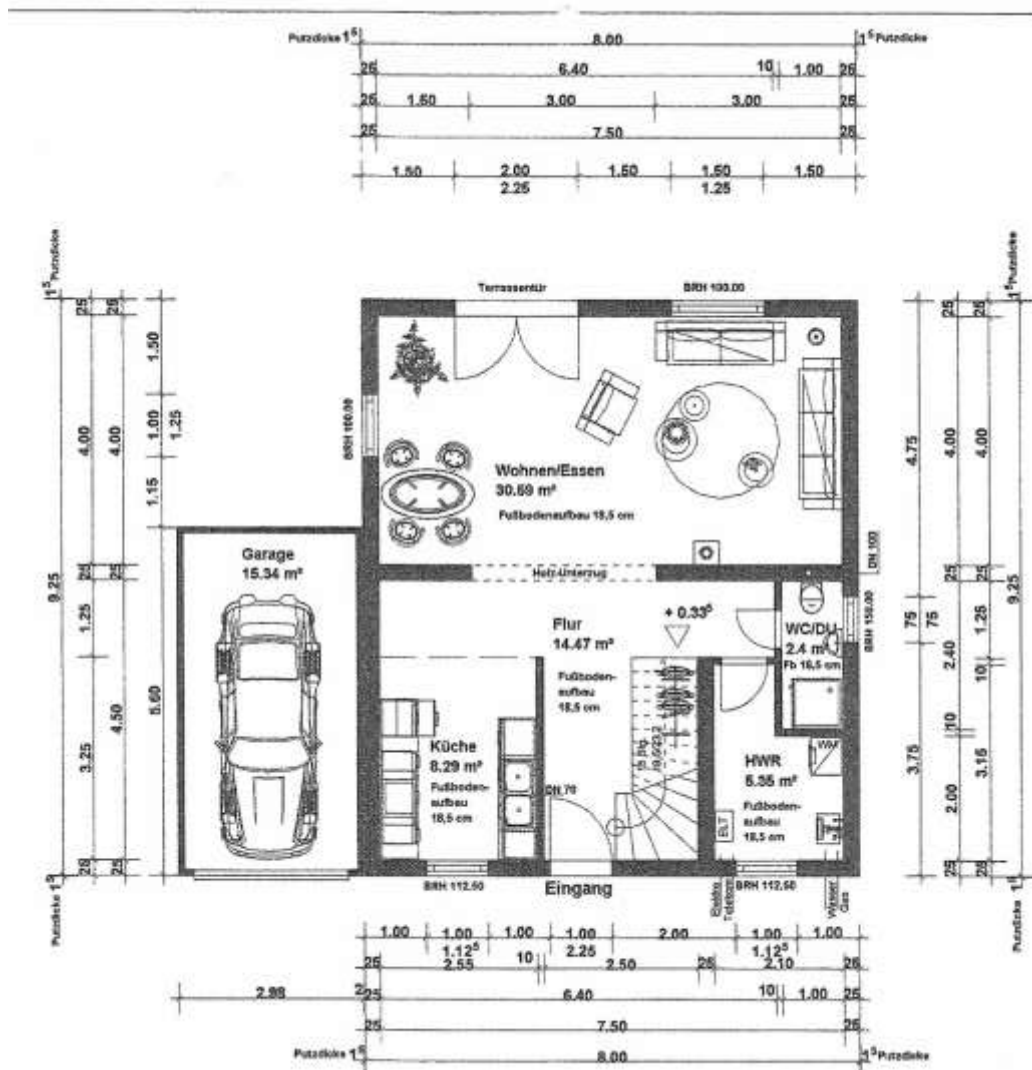


straßenseitige Front des Grundstücks Fleischlenstr. 8 mit unbefestigter Grundstücksauffahrt im Straßenraum und anbindender befestigter Zufahrt auf dem Grundstück selbst mit im linken Bauwich des Einfamilienhauses unmittelbar vor der nord-östlichen Giebelseite anbindender Grenzgarage



straßenseitige Front des Grundstücks Fleischlenstr. 8 und süd-westliche Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses

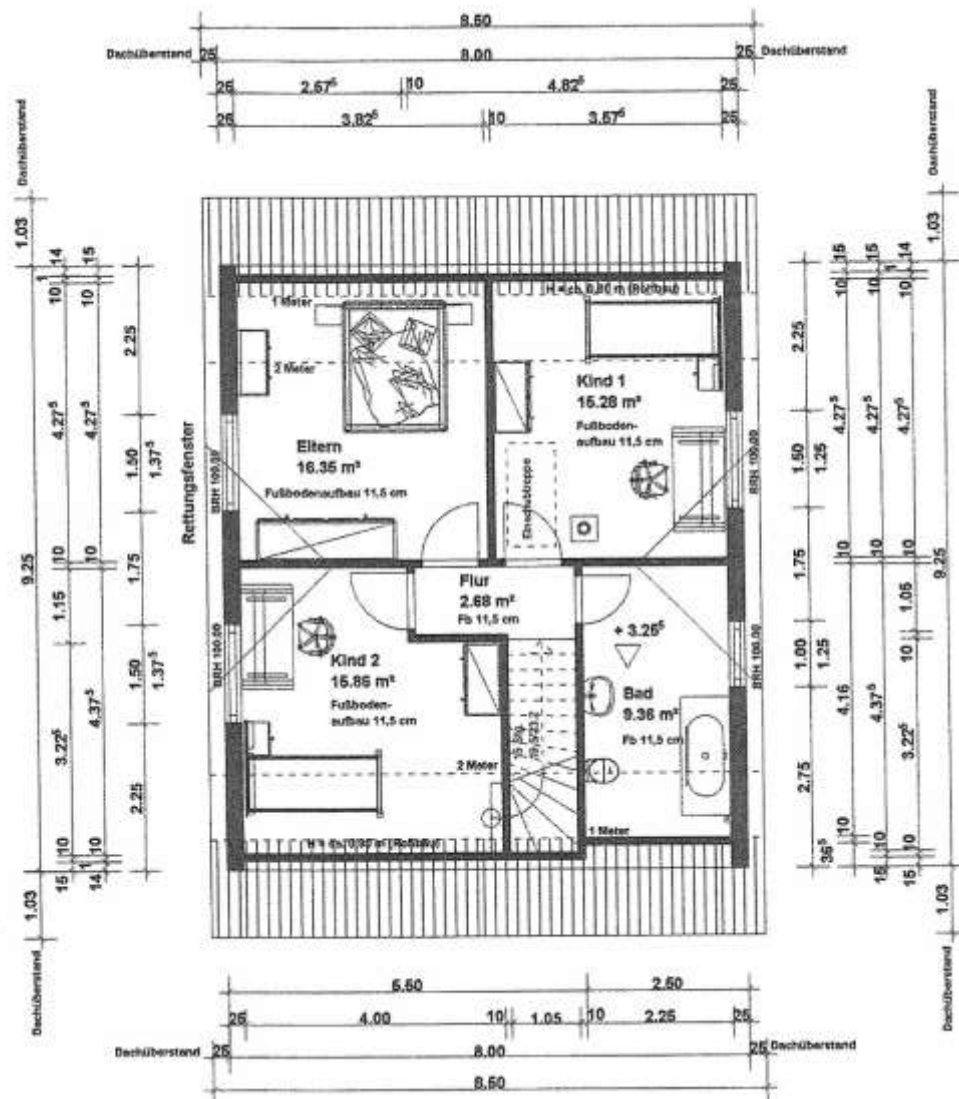
F. ANLAGEN



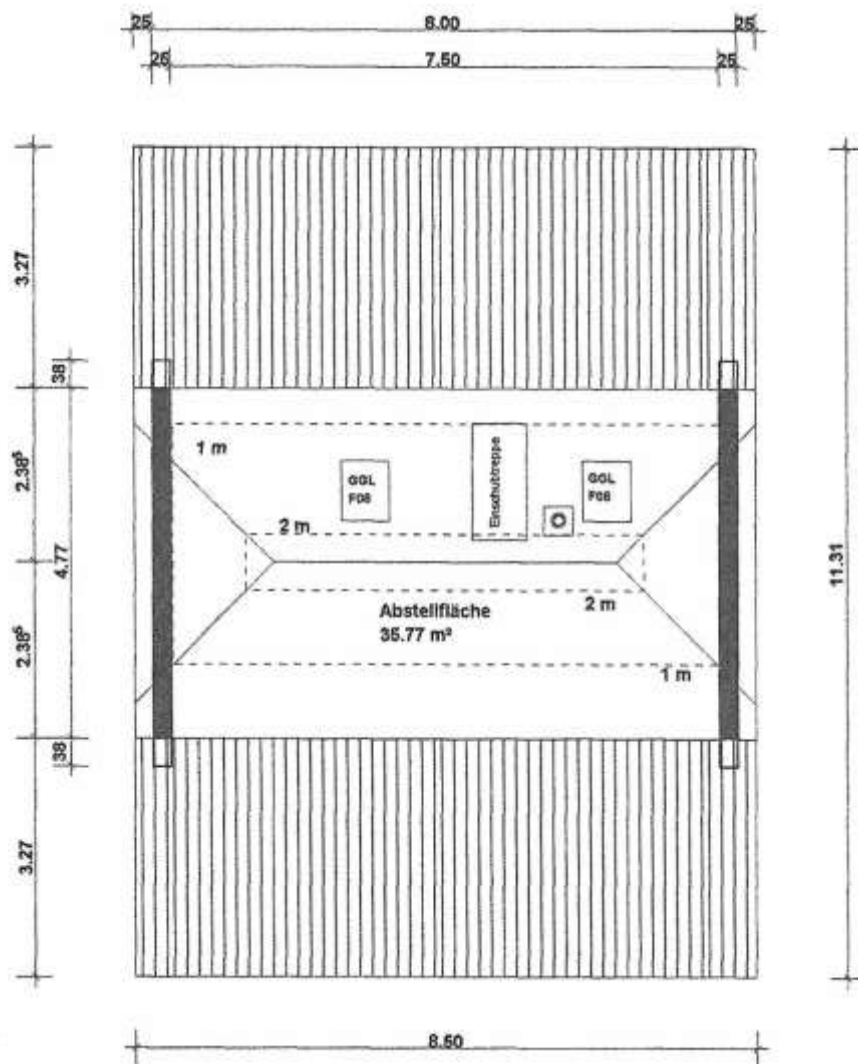
Grundriss Erdgeschoss der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 200501775 vom 20.06.2005



Einfamilienhausgrundstück Flaischlenstraße 8 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)



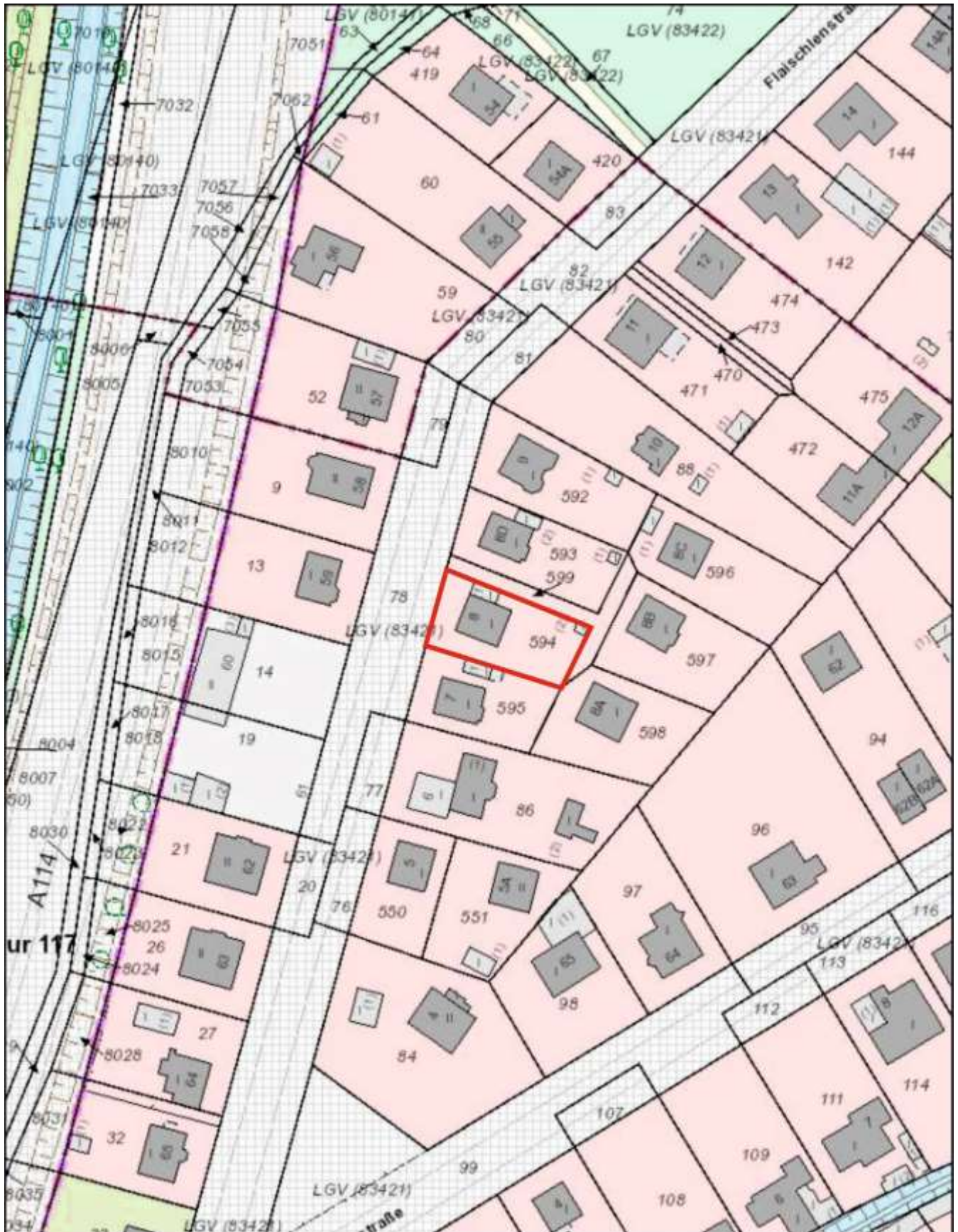
Grundriss Dachgeschoss der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. Nr. 200501775 vom 20.06.2005



Grundriss Spitzboden der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. Nr. 200501775 vom 20.06.2005



Einfamilienhausgrundstück Flaischenstraße 8 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)

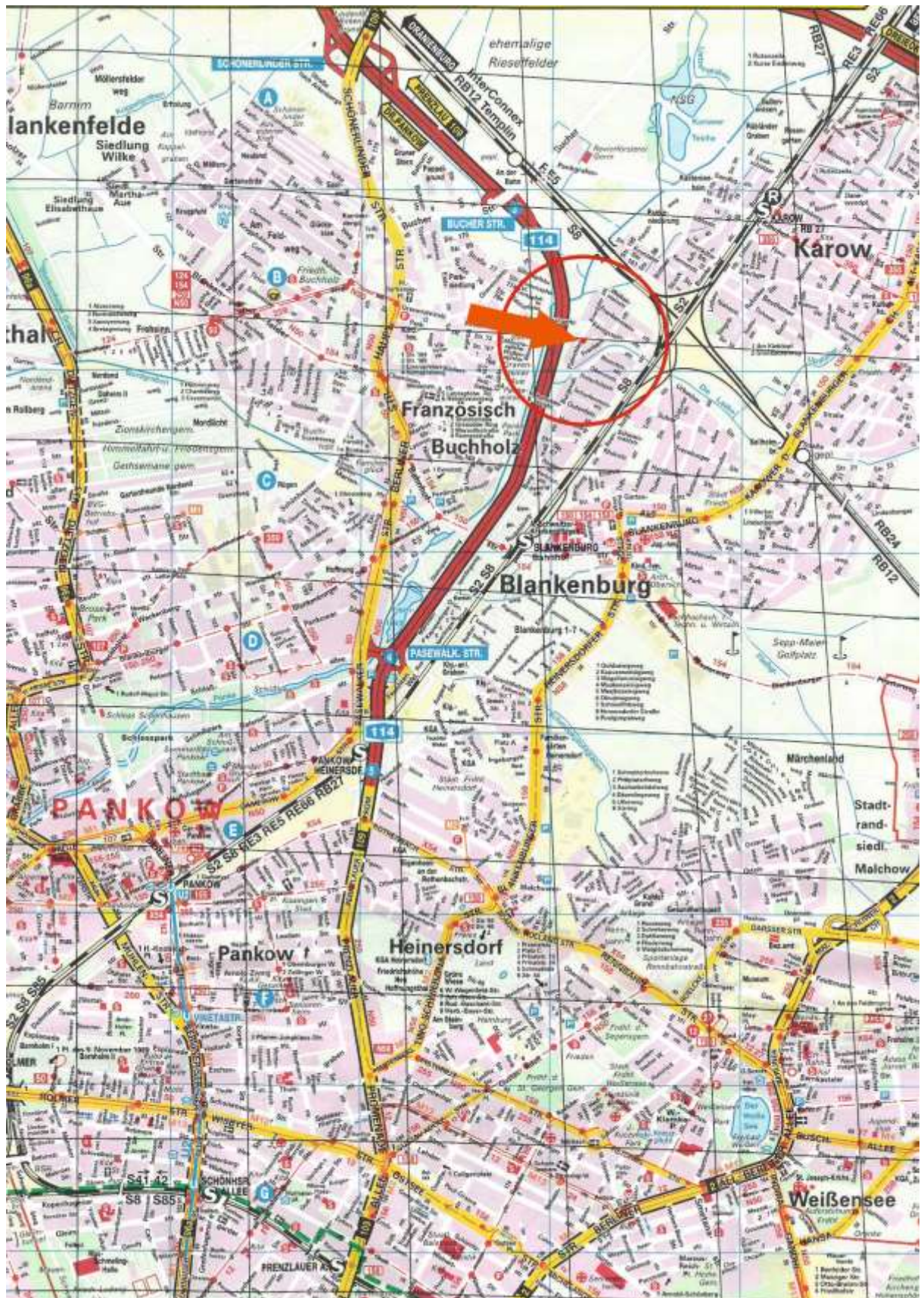


Flurkarte (Geoportal Berlin)



Lageplan (Geoportal Berlin))

Einfamilienhausgrundstück Flaischenstraße 8 in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern