



Gutachten Nr. 10508

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

Maronensperlingweg 84

(Flurstück 186 - Lage innerhalb der Kleingartenanlage „Blankenburg II“, ehem. Parzelle 85)
in

13129 Berlin-Blankenburg

(Bezirk Pankow)

-Grundbuch von Weißensee - Blatt 17579 N-



Maronensperlingweg 84 mit Blick v. Norden



rückwärtige Giebelseite der Wohnlaube



Maronensperlingweg 84 mit Blick v. Westen



Flurkarte (Maronensperlingweg 84 in der KGA)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 16/25

Verkehrswert:

30.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

16.12.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	14
4. Gebäudedaten (technisch)	18
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	27
6. Objektbeurteilung	31
C. Bewertung	33
1. Bewertungsgrundlagen	33
2. Bodenwert.....	34
3. Grenzüberbauung	37
4. Sachwert.....	39
5. Ertragswert.....	43
6. Verkehrs-/Marktwert.....	46
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	48
E. Fotoseiten.....	54
F. Anlagen	A1

0 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:**

Die auf dem Grundstück Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) in 13129 Berlin-Blankenburg aufstehende bauliche Anlage mit einer nicht unterkellerten Gartenlaube als serielles Typenprojekt GL 24 aus dem Jahre 1985 mit baulichen Veränderungen bzgl. vorliegender Gebäudeerweiterungen und Veränderung des Dachstuhls mit Ausbau zu Wohnzwecken sowie Modernisierungen in den 1990er Jahren nebst Umnutzung zu Dauerwohnzwecken ohne bauaufsichtliche Genehmigung und einer Garage für einen PKW aus den 1960er Jahren mit Umnutzung als Mehrzweckraum u.a. mit Kohle-Heizkessel, Gastherme und elektr. Warmwasserspeicher, Sanitäranlagen, Hauswirtschaftsbereich und Nutzung als Werkstattraum sowie eines Gewächshauses aus den 1950er Jahren mit Nutzung als Lager- und Werkstattraum ohne diesbzgl. in der Bauakte vorliegende Baugenehmigungen befindet sich in einem Außenbereich gemäß § 35 innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage mit entsprechendem Baurecht.

Insoweit dürfte ein Bestandsschutz für die bauliche Anlage auf dem Grundstück nicht bestehen und die bauaufsichtlich nicht genehmigten bzw. umfassend veränderten und umgenutzten Gebäude als sogen. „Schwarzbauten“ zurückzubauen sein.

In Ansehung der Umwidmung der ehemals durch einen Nutzungsberechtigten nach DDR-Recht errichteten Gartenlaube und evtl. der auf dem Grundstück aufstehenden Garage und des Gewächshauses als Eigentümergrundstück kann bzgl. eines Rückbauerfordernisses bei Ausschöpfung aller Rechtsmittel ggf. ein zeitlicher Aufschub bewirkt werden, der im hier vorliegenden Gutachten mit max. rd. 10 Jahren berücksichtigt wird.

Für die auf dem Grundstück aufstehende Wohnlaube wird insoweit weiterhin die Möglichkeit einer Dauerwohnnutzung im Bestand zugrunde gelegt, wozu über die Dauer dieser Nutzung der Bodenrichtwert einer Wochenendhaus-Nutzung als Zeitrente und eine Diskontierung der hier nach anstehenden Freilegungskosten in Ansatz zu bringen ist.

Für das freigelegte Grundstück innerhalb eines Außenbereiches gemäß § 35 BauGB wird das Bodenrichtwertniveau für die Lage des Grundstücks in einer Kleingartenanlage als ewige Rente in Ansatz gebracht.

Die Art der Nutzung für das hier betroffene Grundstück ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergearten“ einzustufen, wonach in Dauerkleingärten und Eigentümergeärten eingeschossige Lauben errichtet werden dürfen, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grund-

fläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräte-
raum und überdachter Freisitz 24 m² nicht übersteigt.

- **Zuschnitt:**

Die auf dem Grundstück im gegenwärtigen Bestand aufstehende Wohnlaube weist im Erdgeschoss einen Wintergarten- bzw. Hauseingangsvorbau, einen Wohnraum mit offen anbindender Küche und ein aus der Küche zugängliches Badezimmer auf. Aus dem Wohnraum ist über eine schmale und steile Stiege der wohnraumgleich ausgebaute Dachraum mit einer lichten Höhe unter dem First von lediglich ca. 1,80 m mit Schlafbereich und Kammer zugänglich.

Die als Mehrzweckraum umgenutzte Garage als konventioneller Mauerwerkbau mit Satteldach weist einen bis unter den First reichenden Großraum mit Doppelflügel-Toreinfahrt und seitlicher Nebentür auf. Das Gewächshaus mit massivem Stahlbetonsockel weist zwei Raumabteile und eine kleine Teilunterkellerung sowie Zugänge in beiden Giebelseiten und insoweit auch von dem im Bereich der süd-westlichen Kopfseite mit ca. 7,00 m² überbauten Nachbargrundstück aus auf.

- **Grundstücksgröße:**

Der Grundstückszuschnitt ist etwa quadratisch und weist eine Größe von 361 m² auf - es sind zwei Fronten mit Anbindung an Privatstraßen der landeseigenen Kleingartenanlage mit Maronensperlingweg als Hauptweg und dem Maronensperlingweg als Stichweg (ehemals Erikaweg) vorhanden. Ein Zugang und die Garagenzufahrt bestehenvon dem Hauptweg des Maronensperlingwegs aus.

Das Grundstück Maronensperlingweg 84 befindet sich von der Bahnhofstraße als anbindende öffentliche Straße in ca. 320 m Entfernung.

Aufgrund der Anbindung des Grundstücks lediglich an private Wege innerhalb der landeseigenen Kleingartenanlage „Blankenburg II“ der Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V. (Abteilung 2) wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des Grundstücks privatrechtlich dinglich über eine diesbzgl. Dienstbarkeit als GFL-Recht oder öffentlich-rechtlich als Baulast gesichert ist (diesbzgl. Angabe liegen dem Unterzeichneten nicht vor) - nach Sachlage besteht ein diesbzgl. Herrschvermerk, wobei aber ein Leitungerecht fehlt.

- **Belastungen:**

Für das hier betroffene Grundstück besteht eine Dienstbarkeit als Wasserwirtschaftsrecht bzgl. eines Schutzstreifens von 2,40 m Tiefe parallel zur Grundstücksfront aufgrund einer im Privatweg unmittelbar vor dem Grundstück verlegten Abwasserdruckrohrleitung. Eine Baulast zulasten des hier betroffenen Grundstücks besteht nicht.

Allerdings ist das hier betroffene Grundstück Teil einer größeren Verdachtsfläche aufgrund der im 19. Jh. genutzten Fläche als Rieselfelder mit Schwermetallbelastung des Untergrunds - es liegt ein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

- **Ausstattung:**

Der Ausbaustandard der Wohnlaube ist insgesamt noch zeitgerecht. Küche und Badezimmer weisen keramische Boden- und Wandfliesung und zeitgerechte Sanitär- und Küchenausstattungen auf. Die mediale Ausstattung ist gleichfalls noch zeitgerecht. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mit Versorgung über Erdgas. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen 4 KW-Warmwasserboiler mit vermtl. ca. 80 L Volumen. Die Fenster sind als Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. liegende Fenster als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt. Es ist ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden verbaut worden.

Das Anwesen weist eine Frischwasserversorgung aus dem kommunalen Netz auf. Eine Abwasserkanalisation fehlt - es ist eine Fäkalienammelgrube vorhanden.



Garage und Gewächshaus weisen insgesamt einen durchweg einfachen Ausbaustandard auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermittlung nicht vorhanden.

Eine diesbzgl. Angabe der Erben des verstorbenen Grundstückseigentümers bzw. der Verfahrensbeteiligten liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Plan-Skizze ergibt sich die analoge Wohnfläche mit ca. 40,00 m innerhalb des Erdgeschosses der Wohnlaube nebst dem Wintergarten- bzw. Eingangsvorbau.

Der wohnraumgleich ausgebaute Dachraum mit einer lichten Raumhöhe von max. 1,80 m unter dem Hahnenbalken bzw. dem First wird auch mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von 1,00 m bis 2,00 m lichter Raumhöhe nicht in Ansatz gebracht - der Nutzwert ist insoweit lediglich im Ansatz einer potentiellen Miethöhe berücksichtigt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Grundstück wurde nach Sachlage zuletzt eigengenutzt. Nach dem Ableben des noch im Grundbuch ausgewiesenen Eigentümers soll das Anwesen mit aufstehender Wohnlaube nicht mehr genutzt sein - die Wohnlaube steht insofern bei noch vorhandener Möblierung leer.

Ebenso sind die Garage und das Gewächshaus auf dem Grundstück nicht genutzt und bisher nicht beräumt bzw. mit etlichem Lagergut und sonstigen Utensilien belegt.

Im linken Bauwich ist außerdem noch ein einfacher einachsiger Pritschen-Anhänger verblieben.

Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens mit Nutzung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand als Wohnlaube ohne dauerhaften Bestand über eine Restnutzungsdauer von maximal 10 Jahren bei evtl. Ausschöpfung aller Rechtswege mit letztendlich erforderlicher Freilegung des Grundstücks und nachhaltiger Nutzung des Anwesens als Garten- und Eigentümergrundstück innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage mit diesbzgl. gesicherter Nachhaltigkeit.

- **Erhaltungszustand:**

Die auf dem Grundstück aufstehende Wohnlaube weist einen insgesamt zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf.

Ein nennenswerter Instandhaltungs- oder Revitalisierungsaufwand ist in Ansehung der mit rd. 10 Jahre zugrunde gelegten Restnutzungsdauer auch für die Garage und das Gewächshaus trotz diesbzgl. vorliegender Mängel bzw. Schäden nicht in Ansatz zu bringen. Es handelt sich um ein im worst case umfassend freizulegendes Grundstück, so dass allenfalls eine Restnutzungsdauer von max. 10 Jahren zur Ausschöpfung aller Rechtsinstanzen bis zur endgültigen Bescheidung einer nach Sachlage zu erwartenden Untersagung einer Dauerwohnnutzung auf dem Grundstück und des Rückbaus der ungenehmigt errichteten und umgenutzten baulichen Anlagen zu erwarten ist.

Der Aufwand einer sofortigen Beräumung des Grundstücks (Altmobiliar, Lagergut und Sperrmüll etc.) wird mit rd. 5.000,00 € in Ansatz gebracht.

Der Rückbau- bzw. Freilegungsaufwand ist bei einem Abrissvolumen von ca. 390 m³ mit rd. 20.000,00 € über eine fiktive Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren zu diskontieren.

Verkehrswert am 16.12.2025 nach § 194 BauGB:

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

30.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 13.11.2025 mit Verfügung vom 14.11.2025 sowie Posteingang am 24.11.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186 - ehemals Erikaweg, Parzelle 85 im Bereich der landeseigenen Kleingartenanlage „Blankenburg II“ mit Verwaltung durch die „Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V.“) in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 38 K 16/25
- **Wertermittlungstichtag:**
16. Dezember 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
16. Dezember 2025 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 16.12.2025
anwesend:
 - der Antragsteller und Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsgegnerin und Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Diw auf dem hier in Rede stehenden Grundstück aufstehende Wohnlaube nebst Garage ist dem Vernehmen nach seit dem Ableben des früheren Eigentümers nicht mehr bewohnt und steht insoweit vermtl. seit rd. 2 Jahren leer.

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

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Bauvorlagen bzw. Planskizze und Unterlagen sowie nach Internet-Recherche.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee, Blatt 17579 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
316, 186 (361 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
361 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
lfd. Nrn. 2 BestVerz.:
Gebäude- und Freifläche Maronensperlingweg 84 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Maronensperlingweg 84 (gemäß Liegenschaftskataster)]

lfd. Nr. 3 zu/2 BestVerz.:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an den Grundstücken Weißensee Blatt 3843 N und 4856 N, Best-Verz. Nr. 1 bzw. 13, dort eingetragen in Abt. II Nr. 36 bzw. 42, mit Eintragungsdatum vom 29.08.2019
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG) [verstorben]
- **Lasten und Beschränkungen:**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für die Berliner Wasserbetriebe, Berlin; gemäß § 9 Abs.4, 5 GBBerG, § 4 SachenR-DV. Aufgrund Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung III A 54/ A560 vom 20.12.2010 (Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen) eingetragen am 11.05.2011.

Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 14.10.2025

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Das Flurstück 186 als hier betroffenes Grundstück mit aufstehender Wohnlaube und Garage sowie Gewächshaus innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage (Kleingartenanlage)

Blankenburg II der Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V.) als Eigentümergrundstück mit zulässiger Nutzung als sogen. Eigentümergehen in sogen. Hinterliegerlage zur Bahnhofstraße an einer nicht öffentlich gewidmeten und keinem öffentlichen Widmungsverfahren nach dem Berliner Straßengesetz unterzogene Privatstraße (Flurstück 5200) in ca. 320 m fußläufiger Entfernung süd-westlich der Bahnhofstraße weist einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Frontlänge zu dem das Anwesen anbindenden Maronensperlingweg als privater Hauptweg der Kleingartenanlage von ca. 18,00 m auf.

Zu dem das Grundstück gleichfalls anbindenden Stichweg des Maronensperlingwegs gleichfalls als Privatweg rechtwinklig zum Hauptweg des Maronensperlingwegs weist das Grundstück eine Frontlänge von ca. 20,00 m auf.

Die gleichfalls rechtwinklig zum Hauptweg als Maronensperlingweg orientierte süd-westliche parallel zum Stichweg des Maronensperlingwegs orientierte Grundstücksgrenze weist gleichfalls eine Länge von ca. 20,00 m auf. Die rückwärtige bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze weist parallel zur Grundstücksfront am Hauptweg als Maronensperlingweg eine Länge von ca. 18,00 m auf.

Von dem das Grundstück nord-östlich anbindenden Stichweg mit einer Breite von lediglich ca. 2,00 m besteht nach Sachlage weder eine Zufahrt noch eine Zuwegung auf das insoweit hier vorliegende Eckgrundstück.

Nach Sachlage ist aufgrund des bestehenden Herrschvermerks als Geh- und Fahrrecht auf dem landeseigenen Grundstück u.a. mit den das hier betroffene Grundstück anbindenden Straßen eine privatrechtlich dinglich gesicherte Erschließung vorhanden - inwieweit eine öffentlich-rechtlich als Baulast gesicherte Erschließung besteht ergibt sich aus der vorliegenden Baulastenauskunft vom 06.02. 2026 nicht.

Tatsächlich liegen an dem Hauptweg bzw. dem Maronensperlingweg als Privatweg innerhalb der Kleingartenanlage vereinzelte Grundstücke als separate Eigentümergrundstücke innerhalb der Kleingartenanlage an, deren Eigentümer nicht Miteigentümer der Erschließungsflächen sind.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,1 - der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße des faktisch als Freizeit- und Erholungsgrundstück zu nutzenden Grundstücks (Flurstück 186) mit der derzeit aufstehenden offenbar teilweise unzulässig bzw. ungenehmigt erweiterten Wohnlaube mit Nutzung zuletzt quasi als Einfamilienhaus vermtl. zu Dauerwohnzwecken ist bei ggf. bisher diesbzgl. geduldeter Nutzung zweckmäßig.

Der bauliche Ausnutzungsgrad geht im gegenwärtigen Bestand allerdings deutlich über das Maß der zulässigen Bebauung einer Kleingartenanlage hinaus, wobei der Gebäudestamm als Gartenlaube (Typenprojekt GL 24) mit einer Grundfläche von 24,00 m² seinerzeit bauaufsichtlich genehmigt wurde.

Nach Sachlage ist ein vormals mit Nord-Ost/Süd-West-Längsachse gestrecktes Grundstück mit der hierauf im Jahre 1985 neu errichteten Wohnlaube in Hinterliegerlage zum Hauptweg des Maronensperlingwegs mit Zugang über den Stichweg des Maronensperlingwegs und einer Fläche von 10,00 m x 36,00 m zusammen mit einem seinerzeit in Vorderliegerlage zum Hauptweg des Maronensperlingwegs belegenen Nachbargrundstück partiell verschmolzen bzw. so umgestaltet worden, dass diese Grundstücke nunmehr beide mit der Tiefe der verbundenen und der Hälfte der Breite der verbundenen Grundstücks rechtwinklig zum Hauptweg des Maronensperlingwegs als Vorderliegergrundstücke orientiert sind.

Eine zuvor auf dem ehemaligen Hinterliegergrundstück belegene Laube im Bereich des nunmehr vorhandenen rechten bzw. süd-westlichen Nachbargrundstücks ist im Zuge der Neuerrichtung der Gartenlaube (Typenprojekt GL 24) abgerissen worden.

Die auf dem vormaligen Vordergrundstück belegene Garage war nach Sachlage 1985 bereits vorhanden und soll dem Vernehmen nach noch aus den 1960er Jahren stammen. Neben dieser Garage dürfte ebenso ein hinter der straßenseitigen Front des ehemaligen Vorderliegergrundstücks belegenes Gewächshaus aus derselben Zeit bzw. Anfang der 1950er Jahre stammen und ist nach Umgestaltung der beiden hier insoweit betroffenen Grundstücke entsprechend der Garage und der offensichtlich um 4,00 m erweiterten Gartenlaube mit Anschluss an die Garage Teil des hier betroffenen neu geschaffenen Grundstücks mit einem Zuschnitt von ca. 18,00 m x ca. 20,00 m = ca. 360 m² bzw. gemäß Kataster 361 m² (s.o.).

- **Bauwich:**

Die als Wohnlaube erweiterte Gartenlaube in Verlängerung bis an die aus älteren Bestand erhaltenen Garage weist im linken Bauwich zu dem nord-östlich angrenzenden Stichweg des Maronensperlingwegs einen Grenzabstand von ca. 4,00 m auf. Zu dem süd-westlich angrenzenden analog neu gebildeten Nachbargrundstück beträgt der Grenzabstand des Gebäudestamms mit Garage und Wohnlaube ca. 10,00 m bzw. im Bereich eines ungenehmigten Wintergarten- bzw. Eingangsvorbaus an die Wohnlaube ca. 7,00 m. Der Grenzabstand vor der süd-östlichen Giebelseite der Wohnlaube und des Wintergarten- bzw. Eingangsvorbaus beträgt ca. 3,00 m und die Vorgartentiefe bzw. Tiefe der Vorfahrt vor der nord-westlichen Giebelseite der Garage mit Garagen-Einfahrt von dem Hauptweg des Maronensperlingwegs ca. 2,00 m. Auch das parallel zum Hauptweg des Maronensperlingwegs errichtete Gewächshaus weist zur nord-westlichen Grundstücksfront einen ca. 2,00 m tiefen Vorgartenstreifen auf. Tatsächlich stellt das Gewächshaus aber einen Grenzüberbau im Bereich seiner süd-westlichen Giebelseite über eine Tiefe von ca. 2,00 m bei einer Breite von ca. 3,50 m respektive mit einer Fläche von ca. 7,00 m² dar (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist zu den anbindenden Privatwegen sowie dem entfernt liegenden öffentlichen Straßenraum der Bahnhofstraße insgesamt plan. Zu der hinter dem Hauptweg des Maronensperlingwegs parallel verlaufenden Bundesautobahn A114 in ca. 6,00 m Höhe über dem Maronensperlingweg befindet sich eine unter ca. 45° steil aufgehende Böschung.

- **Untergrund:**

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

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

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks überwiegend zwischen 2,50 m und 3,00 m im Verbreitungsgebiet des Pankegrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind konkret nicht bekannt - allerdings besteht ein Altlasterverdacht.

Gemäß vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 05.12.2025 wird das hier betroffene Grundstück im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 18679 als Verdachtsfläche geführt.

Das Flurstück 186 ist hiernach ein Teilbereich der weitaus größeren Rieselfelderfläche Malchow. Die Einstufung als Verdachtsfläche erfolgte aufgrund der Nutzung als Rieselfeld in den Jahren 1886 bis ca. 1909.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Pankow liegen keine umwelttechnischen Fachgutachten zu dem hier betroffenen Grundstück vor. Allerdings weisen Untersuchungen auf Flächen gleichartiger Nutzung im Boden insbesondere erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen auf.

Nach vorliegendem Auszug aus dem Bodenbelastungskataster wurden im Bereich der 1.073.400 m² großen Fläche der Rieselfelder Malchow in den Jahren von 1886 bis 1909 Abwässer aufgebracht und im Untergrund versickert. Hiernach erfolgte seit 1909 durchgehend eine Nutzung als Kleingartenfläche mit überwiegender Nutzung als Kleingärten vereinzelt mit Wohnflächen.

Konkrete Hinweise oder Untersuchungen zu dem hier betroffenen Grundstück liegen nach Sachlage allerdings nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der hier vorliegenden 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:**

Nach planungsrechtlicher Auskunft des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow, Fachbereich Stadtplanung, mit Schreiben vom 01.12.2025 befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht.

Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Kleingartennutzung der Grundstücke im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

Das Grundstück ist Teil der „Anlage Blankenberg“, die weder als ein Ferienhausgebiet noch als ein Wochenendhausgebiet im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen ist. Die „Anlage Blankenburg“ unterbricht den Bebauungszusammenhang zwischen den Ortsteilen Heinersdorf und Blankenburg.

Das Grundstück befindet sich demzufolge nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern in einem sogen. Außenbereich - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 35 BauGB. Der bauliche Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist generell von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören.

Für die sonstigen Vorhaben ist im § 35 Abs. 2 BauGB ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmevorbehalt geregelt.

Nach Mitteilung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 01.12.2025 handelt es sich bei dem hier betroffenen Grundstück vom Grundsatz her nicht um Bauland.

Eine Wohnbebauung gehört hiernach grundsätzlich nicht zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Inwieweit eine Wohnbebauung als sonstiges Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 3 BauGB möglich ist, kann nicht ohne weiteres beantwortet werden. An dieser Stelle bleibt nach Auskunft des Stadtentwicklungsamtes auch unklar, ob die Voraussetzungen für ein begünstigtes Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB gegeben sein könnten.

Auch wenn die betreffende Parzelle ein eigenständiges Grundstück ist und bisher legal zu Wohnzwecken genutzt wurde, waren und sind bauliche Veränderungen wegen der Lage im Außenbereich generell genehmigungspflichtig. Ob das bei allen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf dem Grundstück in der Vergangenheit immer beachtet wurde, ist seitens des zuständigen Fachbereich Stadtplanung nicht bekannt und sollte vor Veräußerung geprüft werden, da ein Erwerber das Risiko einer möglichen Abrissverfügung für „Schwarzbauten“ übernehmen müsste.

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 auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks beidseitig der Bundesautobahn A114 als Grünfläche ausgewiesen.

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 bzw. in einem Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung) sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück ist derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das Grundstück befindet sich 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 weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) 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.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem hier betroffenen Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Art der Nutzung für das hier betroffene Grundstück ist im derzeitigen Bestand als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eigentümergearten“ einzustufen, wonach in Dauerkleingärten und Eigentümergeärten eingeschossige Lauben errichtet werden dürfen, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz 24 m² nicht übersteigen.

Gemäß § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes sind im Kleingarten Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig, wobei Lauben in ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein sollen. Gemäß § 3 Abs. 3 des Bundeskleingartengesetzes gilt Abs. 2 entsprechend für „Eigentümergeärten“.

Die auf dem Grundstück aufstehende bauliche Anlage ist mit dem Gebäudestamm als einfache Gartenlaube gemäß Prüfbescheid Nr. 07-19/85 vom 20.02.1985 durch die Staatliche Bauaufsicht Berlin-Pankow als Typenprojekt GL 24 genehmigt und in demselben Jahr in Eigenleistung fertiggestellt worden. Die bauliche Erweiterung als Wohnlaube selbst sowie der Wintergarten- bzw. Eingangsvorbau sind vermtl. Anfang der 1990er Jahre realisiert worden.

Eine massiv als Mauerwerksbau errichtete Garage sowie ein Gewächshaus als Stahl-/Glas-konstruktion mit Teilkeller sind vermtl. bereits in den 1960er bzw. 1950er Jahren errichtet worden - zu der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes als „Bd. 2“ (mit Beginn im Jahre 1985) liegen allerdings keine Vorgänger-Akten vor.

In Ansehung der planungsrechtlichen Situation ist für das hier betroffene Grundstück eine weitere Nutzung als Wohngrundstück bzw. zu Dauerwohnzwecken durch einen Erwerber bzw. Ersterher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht in Betracht zu ziehen.

Ggf. ist tatsächlich ein Rückbau der ungenehmigten baulichen Erweiterungen bis auf den Gebäudestamm entsprechend der ursprünglich genehmigten Gartenlaube erforderlich. Für die auf dem Grundstück als ehemalige Parzelle des Kleingartenareals vorhandene bauliche Anlage mit einer Grundfläche von > 24 m² kann nach diesseitiger Einschätzung aufgrund vorgenommener baulicher Veränderungen vermtl. kein Bestandsschutz angenommen werden.

Tatsächlich geht der Bestandsschutz grundsätzlich verloren durch Funktionsverlust des Gebäudes als Gartenlaube durch unzulässige Umnutzung zu Dauerwohnzwecken sowie durch Veränderung des ursprünglichen Bestandes in der Substanz oder durch Abriss oder durch längeren Leerstand.

Im hier vorliegenden Fall treffen neben dem geltenden Baurecht hinsichtlich der unzulässigen Überbauung bzw. Überausnutzung weitere Komponenten zu, die einen Bestandschutz ausschließen.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 50,50 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der rudimentären Bauvorlagen zum Prüfbescheid Nr. 07-19/85 vom 20.02.1985 durch die Staatliche Bauaufsicht Berlin-Pankow sowie anhand örtlich aufgenommener Fotos u.a. bzgl. des Anbaus eines Eingangsvorbaus an die genehmigte Laube und deren bauliche Erweiterung bis an die aus älterem Bestand erhaltene Garage sowie vorliegender Satellitenaufnahmen

(google earth) ohne Dachraum bei lichter Raumhöhe unter dem First von 1,80 m l.H. als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GV Bl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,140 bzw. rd. 0,1 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein evtl. vorhandenes Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF eines evtl. vorhandenen Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem evtl. Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 50,50 m² mit einer GRZ von gleichfalls 0,140 bzw. rd. 0,1 (ohne Garage und ohne Gewächshaus etc.) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 361 m² (Flurstück 186).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums oder möglichem bzw. vorhandenem Ausbau und teilausgebautem Kellergeschoss für Ein- und Zweifamilienhäuser die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 mit diesen Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche und 30 % der Kellerfläche ermittelt.

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein relevanter Dachraumausbau ist vorhanden - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden - der Gebäudekomplex ist nicht unterkellert):

$50,50 \text{ m}^2 + (40,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 80,50 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss und die anteilige Dachgeschossfläche ohne eine Kellergeschossfläche (s.o.) mit einer wGFZ von 0,223 bzw. rd. 0,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von 0,140 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 361 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 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 Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

Frischwasser-Versorgungsleitungen sowie Gas-, Elektro- und Telefon- bzw. Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem öffentlichen Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke u.a. vermtl. mindestens teilweise bis in den Einmündungsbereich zur Kleingartenanlage geführt - Glasfaserkabel sind nach Sachlage nicht vorhanden.

Innerhalb der Kleingartenanlage sind Versorgungsleitungen gleichfalls unterirdisch auf die an die Privatstraßen anbindenden Grundstücke und Parzellen verzogen - Schmutzwasserentsorgungsleitungen fehlen nach Sachlage. Eine Abwasserdruckrohrleitung ist nach Sachlage vorhanden, die allerdings keinen Anschluss an die anliegenden Grundstücke aufweist.

Die in der Kleingartenanlage belegenen Grundstücke und Parzellen weisen insoweit nach Sachlage noch Klärgruben oder Abwassersammelgruben auf, deren Inhalt turnusmäßig abzufahren ist.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) ist die das Siedlungsgebiet und das hier betroffene Grundstück innerhalb der gesamten Kleingartenanlage anbindende Privatstraße ohne Kanalisation ausgelegt.

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

Auch der öffentliche Straßenraum der Bahnhofstraße weist hiernach keine Kanalisation auf.

Die Gasversorgung erfolgt als Erdgas gleichfalls unterirdisch. Das hier betroffene Grundstück weist eine Beheizung über eine Gas-Heiztherme und dezentrale Warmwasserversorgung über einen elektr. 80-L-Warmwasserboiler auf - ein alter Kohle-Heizkessel ist dem Vernehmen nach nicht mehr funktionsfähig.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 28.11.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage liegt das hier betroffene Grundstück innerhalb der Kleingartenanlage „Blankenburg II“ der Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V., die selbst durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Bahnhofstraße“ erschlossen wird.

Das hier betroffene Grundstück Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) liegt an einer nicht öffentlich gewidmeten Binnenerschließung - bei dem Maronensperlingweg handelt es sich insoweit um eine unbefestigte Privatstraße als sogen. Buckelpiste mit gestampftem Sandboden bzw. Kiesschüttung. Die Erschließungsanlage ist tatsächlich lediglich provisorisch angelegt bzw. nicht endgültig hergestellt.

Privatstraßen fallen nicht unter die Bestimmungen der §§ 127 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG).

Für die an die Kleingartenanlage angrenzende Erschließungsanlage Bahnhofstraße können nach den Vorschriften der § 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a EBG Erschließungsbeiträge vermtl. 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 seit mehr als 15 Jahren für Verkehrszwecke genutzt werden.

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

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf die diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 06.02.2026 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung keine Angaben gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird - begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme ggf. bzgl. einer Erschließungsbaulast vor.

3. Lagedeterminanten

- **technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Maronensperlingweg 84 (ehemals Erikaweg als Hauptweg mit Parzelle 85 in der Kleingartenanlage „Blankenburg II - Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V.“ von 1991) mit dem Flurstück 186 (ehemals Parzelle 85) befindet sich in westlicher Randlage des Ortsteils Blankenburg vergleichsweise zentral im nord-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Pankow deutlich außerhalb des inneren Stadtbahnringes („Hundekopf“) bzw. der Umweltzone.

Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz beträgt 11,00 m. Die Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Pankow beträgt ca. 800 m, zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Heinersdorf ca. 650 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Stadtrandsiedlung Malchow ca. 1.800 m und zu dem nördlichen Ortsteil Karow ca. 2.400 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit ca. 3.100 m (Luftlinie) eine vergleichsweise geringe Entfernung zum Bezirkszentrum (Hauptzentrum) im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfkerns von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenen alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf.

Das Orts- bzw. Stadtteilzentrum des Ortsteils Weißensee im Bereich der Berliner Allee bzw. im Bereich des Antonplatzes befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 4.500 m und das des Ortsteils Prenzlauer Berg u.a. mit „Schönhauser Allee Arcaden“ in rd. 4.600 m Entfernung (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 7.800 m südlich und die Entfernung zum Zentrum am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 11.600 m süd-süd-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Die kürzeste Entfernung zur Stadtgrenze beträgt nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks im Bereich des Ortsteils Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde im Bereich des angrenzenden Landkreises Barnim im Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 4.500 m (Luftlinie).

Die Kleingartenanlage „Blankenburg“ der Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V. (Abteilung 2) befindet sich auf der süd-westlichen Seite der Bahnhofstraße mit Streckung bis zur stillgelegten Eisenbahntrasse parallel zum Kaputzenzeisigweg bzw. dem Buschsperlingweg sowie zwischen der Stadt- und Regionalbahntrasse Berlin/Bernau östlich und der Panke westlich respektive hier beidseitig der Bundesautobahn A114.

Die Hauptzufahrten erfolgen von der Bahnhofstraße aus über den Maronensperlingweg nord-westlich und parallel zur Autobahntrasse sowie über den Rostsperlingweg nord-westlich und parallel zur Stadt- und Regionalbahntrasse als Hauptwege der Anlage.

Das Grundstück Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) liegt als Eckgrundstück sowohl an dem Maronensperlingweg als Hauptweg als auch als Stichweg in ca. 320 m Entfernung von der Zufahrt aus der Bahnhofstraße entfernt in dem Kleingartenareal.

Das Grundstück befindet sich auf der süd-östlichen Seite des Hauptwegs des Maronensperlingwegs im Abschnitt zwischen dem unmittelbar anbindenden Stichweg nord-östlich und dem Goldzeisigweg parallel zum Fließgraben in ca. 105 m Entfernung süd-westlich davon.

Die Kleingartenanlage ist weitgehend geprägt durch typische Laubengebäude sowie teilweise auch größere Wohnlauben mit Erweiterung zu kleineren und auch größeren Einfamilienhäusern mit Nutzung zu Dauerwohnzwecken. Auf dem unmittelbar süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück des hier betroffenen Grundstücks befindet sich gleichfalls ein größeres Einfamilienhaus innerhalb der Kleingartenanlage allerdings entsprechend dem hier betroffenen Grundstück auf einer als Grundstück gewidmeten ehemaligen Parzelle.

Tatsächlich bestanden unter DDR-Verwaltung für die Parzellen Pachtverträge zur Kleingarten-nutzung als Erholungsflächen, auf denen vereinzelt durch die Pächter bauliche Anlagen respektive auch Wohngebäude errichtet worden waren.

Insoweit wurden nach Sachlage ab 1998 erste Parzellen auf der Grundlage des Sachenrechts-bereinigungsgesetzes zu einem Vorzugskaufpreis bzw. als Erbbaurechte angeboten nach An-nahme durch die ehemaligen Pächter zu Grundstücken bzw. Erbbaurechten umgewandelt. Im konkret hier vorliegenden Fall ist die Parzelle Nr. 85 als Grundstück Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) im Jahre 2004 neu gewidmet worden.

Die Kleingartenanlage „Blankenburg“ der Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V. (Abteilung 2) umfasst nach diesseitiger Einschätzung von ca. 248 Einheiten insgesamt rd. 40 in Grundstücke oder Erbbaurechte umgewandelte Parzellen, die allerdings stark gestreut in dem Areal verteilt und untereinander in nur sehr geringem Umfang miteinander verbunden sind - der wesentliche Bestand des Areals ist als Kleingartenanlage erhalten.

Nord-östlich der Bahnhofstraße und süd-östlich der Stadt- und Regionalbahntrasse sowie süd-lich des Fließgrabens befinden sich weitere Kleingartenanlagen bzw. südlich des Buschsper-lingwegs die großflächigen Fischteiche zwischen Fließgraben und Panke. Westlich hieran gren-zen weitgehend Einfamilienhausquartiere bis zum Blankenburger Weg und der Pasewalker Straße an.

Störende Gewerbebetriebe im näheren Umfeld sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhan-den. Inwieweit von den in der unmittelbaren Nachbarschaft belegenen Kleingartenparzellen insbesondere in der warmen Jahreszeit Lärmbelastungen ausgehen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

Allerdings stellt nach diesseitiger Auffassung die auf einem Erdwall hinter einer ca. 15 m tiefen und steil unter ca. 60° aufgehenden Böschung verlaufende und insoweit unmittelbar angren-zende Autobahntrasse in ca. 25 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück eine be-deutend störendere Lärmkulisse dar. Temporäre Störungen dürften mindesten bei entspre-

chenden Witterungslagen auch von der in ca. 120 m Entfernung belegenen Stadt- und Regionalbahntrasse trotz Schallschutzwand aufgrund der Beugung des Schalls ausgehen.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelte es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an den Maronensperlingweg anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils. Der aktuelle Mietspiegel 2024 weist leider Angaben zur Lärmbelastung der Grundstückslagen nicht mehr aus.

Das bauliche Umfeld ist insgesamt einfach und im Wesentlichen durch Laubengebäude geprägt. Der das Grundstück anbindende Maronensperlingweg ist als sogen. Buckelpiste unbefestigt. Die Breite ist mit rd. 6,00 m auch für gegenläufigen Richtungsverkehr ausreichend, wobei eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 20 km/h und eine Zufahrt nur für Anlieger im Bereich der Privatwege besteht.

Unmittelbar vor den auf der süd-östlichen Seite anliegenden Parzellen und Grundstücken befindet sich ein ohne Bordschwelle o.ä. abgesetzter und mit Betonwegeplatten befestigter nur sehr schmaler Fußweg. Der gleichfalls nur sehr schmale Stichweg auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks weist in der Wegeachse eine entsprechende Plattierung auf und ist ansonsten unbefestigt.

Straßenraumbeleuchtung ist lediglich im Hauptweg vorhanden. Unmittelbar vor den Parzellen bzw. Grundstücken befinden sich auf der süd-westlichen Seite des Hauptwegs moderne Mastlaternen mit LED-Leuchtmitteln mit erdverlegten Stromleitungen sowie eine Abwasserdruckrohrleitung mit bis auf die anliegenden Parzellen und Grundstücke reichenden Schutzstreifen.

Das Stellplatzangebot im Bereich des Maronensperlingwegs ist unter Einbeziehung der seitlich angrenzenden Rasenblanketts mit dort auf der nord-westlichen Seite gepflanzten Straßenbäumen in Ansehung der geringen Siedlungsdichte ausreichend.

Bei der entfernt belegenen Bahnhofstraße mit Zufahrt in das hier betroffene Kleingartenareal handelt es sich um eine überregionale Durchgangsstraße u.a. mit Linienbus- und LKW-Verkehr u.a. zwischen den Ortsteil Karow und Blankenburg bzw. Französisch Buchholz und Niederschönhausen sowie der Innenstadt.

Die Straße weist gegenläufigen Richtungsverkehr ohne nennenswerte Parkmöglichkeiten oder entsprechend geeignete Randstreifen auf. Bürgersteige sind beidseitig in der Straße abgesetzt, aber lediglich einseitig mit Betonwegeplatten befestigt, wobei unmittelbar hinter der Bordschwelle ein Kleinsteinpflasterstreifen nebst daran mit rot eingefärbter Betonverbundsteinpflasterung befestigter Fahrradweg anbindet. Auf der südlichen Straßenseite ist der Fußweg hinter einem Rasenblankett mit Straßenbaumbestand lediglich unbefestigt als gestampfter Lehm- oder Sandboden angelegt.

Nach dem Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bzgl. des hier betroffenen Bewertungsobjektes trotz des einfachen baulichen Umfeldes und der unzureichend befestigten Erschließungsanlage innerhalb einer Kleingartenanlage mit erheblicher Lärmbelastung an einer Autobahntrasse um eine mittlere Wohnlage.

Es besteht eine zufriedenstellende Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Bahnhofstraße in ca. 320 m fußläufiger Entfernung der Einmündung des Maronensperlingwegs als Hauptweg der Kleingartenanlage in die Bahnhofstraße als öffentliche Verkehrsstraße.

Die Entfernung von dort bis zum Blankenburger Weg beträgt via Straßen ca. 300 m und mit weiterer Streckenführung bis zu Pasewalker Straße (B109) weitere ca. 480 m und bis zur Berliner Straße (B109) weitere ca. 450 m.

Die fußläufige Entfernung von der Einmündung des Maronensperlingwegs in die Bahnhofstraße zur Heinersdorfer Straße als weitere Magistrale beträgt ca. 880 m.

Die Anschlussstelle „Pasewalker Straße“ der Stadtautobahn A114 befindet sich in ca. 850 m Entfernung (Luftlinie).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Bahnhofstraße mit verschiedenen Buslinien sowie auf der Berliner und Pasewalker Straße in ca. 1.100 m sowie auf der Heinersdorfer Straße in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung mit verschiedenen Buslinien bzw. auch Straßenbahnlinien in der Pasewalker und Berliner Straße.

Die S-Bahnstation „Blankenburg“ ist in ca. 500 m fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

- **soziale Infrastruktur:**

Eine kurzfristige Versorgung für den täglichen Bedarf steht im näheren Umfeld nicht zur Verfügung. Einzelne Geschäfte u.a. für die tägliche Versorgung finden sich erst im Bereich der Berliner und der Pasewalker Straße bzw. am Auslauf der Bahnhofstraße im Einmündungsbereich zur Heinersdorfer Straße.

Ein besseres Warenangebot findet sich im Ortsteilzentrum von Pankow u.a. mit Einkaufszentrum.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. befinden sich gleichfalls in größerer Entfernung von der hier betroffenen Grundstückslage im Bereich des Ortsteilzentrums von Blankenburg und etwas entfernter im Bereich des Ortsteile Pankow und Niederschönhausen.

Eine ausreichende medizinische Versorgung dürfte im Wesentlichen gleichfalls im Ortsteilzentrum von Pankow zur Verfügung stehen.

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:**

Das Grundstück ist im Wesentlichen umgeben von verschiedenen großflächigen Kleingartenanlagen.

Westlich des Grundstücks befindet sich in ca. 250 m Entfernung (Luftlinie) der Pankewanderweg u.a. mit hier belegenen großflächigen Fischteichen. Süd-östlich befinden in ca. 1.000 m Entfernung (Luftlinie) an die Kleingarten-Areale angrenzende weiträumige Freiflächen innerhalb

der Stadt als Landwirtschaftsflächen und Grünanlagen. In ca. 4.500 m Entfernung (Luftlinie) von dem hier betroffenen Grundstück befindet sich bereits die Stadtgrenze im Bereich des Ortsteils Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde im angrenzenden Landkreises Barnim mit weiteren großflächigen Freiflächen.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 8,9 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1950 (geschätzt)

erfolgte vermtl. auf dem diesbzgl. herrschenden Grundstück die Errichtung eines Gewächshauses als Stahl-/Glas-Konstruktion auf einem hoch aufgehenden Betonsockel mit Teilunterkellerung und Überbauung des süd-westlichen Nachbargrundstücks als nunmehr dienendes Grundstück aufgrund der Veränderung des Grundstückszuschnitts in den 1990er Jahren.

Bauvorlagen und eine evtl. bauaufsichtliche Genehmigung bzgl. der Errichtung des Gewächshauses konnten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr aufgefunden werden - die Bauakte setzt erst mit dem Baujahr 1985 als Band 2 (ab 1985) mit dem Hinweis ein, dass keine Vorgängerakten vorhanden sind.

1960 (geschätzt)

erfolgte vermtl. die Errichtung der auf dem Grundstück aufstehenden straßenseitigen freistehenden Garage für 1 PKW als massiver Mauerwerksbau nebst betonierter Teilunterkellerung u.a. als Arbeitsgrube und Tiefbrunnenschacht sowie zimmermannsmäßig abgebandenem hoch aufgehendem Satteldach mit Raumhöhe bis unter den First von ca. 4,50 m.

Bauvorlagen und eine evtl. bauaufsichtliche Genehmigung bzgl. der Errichtung der Garage konnten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes gleichfalls nicht mehr aufgefunden werden.

1985

erfolgte die Errichtung einer Gartenlaube (Typenprojekt GL 24) in Holz-Großtafelbauweise mit flach unter ca. 14° geneigtem Satteldach mit Dachbindern in sogen. Eigenleistung mit einer Grundfläche von 4,00 m x 6,00 m = 24,00 m² und Wohnraum, kleiner Küche und von außen zugänglicher Abstellkammer gemäß Prüfbescheid Nr. 07-19/85 des Beauftragten der Staatlichen Bauaufsicht vom 20.02.1985 bzw. gemäß Zustimmung Nr. B/010/85 des Stadtbezirksbaudirektors für den Rat des Stadtbezirks Pankow vom 20.02.1985 zur Errichtung des Bauwerks.

Die Fertigstellung erfolgte nach Sachlage gleichfalls im Jahre 1985. Unterlagen bzgl. einer bauaufsichtlichen Abnahme nach Fertigstellung des Bauvorhabens etc. liegen in der Bauakte mit nur rudimentären Planvorlagen als Lage-Skizzen nicht vor.

1995

erfolgte die Erweiterung der seinerzeit bauaufsichtlich genehmigten Gartenlaube nunmehr als Wohnlaube um ca. 4,00 m zu einer Gesamtlänge von ca. 10,00 m bis an die süd-östliche vormals freie Giebelwand der vormals freistehenden Garage mit Aufmauerung des vor der ehemals freien Giebelseite der Garage aufgehenden Schornsteines mit Umbauung nunmehr durch die Lauben-Erweiterung sowie die Anhebung des Satteldaches mit nunmehr realisierter Dachneigung von ca. 45° mit Erweiterung des Dachraums nebst Einbau von 2 liegenden Fenstern in der süd-westlichen Dachfläche und Ausbau zu Wohnzwecken mit 2 Raumbereichen und Einbeziehung der ehemaligen Abstellkammer in den Wohnraum nebst Einbau einer Treppenstiege innerhalb des Wohnraums zum Dachraum sowie Einbau eines Badezimmers und einer Küche im Bereich der Erweiterung zur Giebelseite der Garage.

Außerdem erfolgte der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden sowohl der Wohnlaube als auch der Garage. Zeitgleich dürfte auch der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern im Bereich der Wohnlaube realisiert worden sein.

Ebenso dürfte zeitgleich der Wintergarten- bzw. Eingangsvorbau mit einer Grundfläche von ca. 3,00 m x ca. 3,50 m = ca. 10,50 m² in Holztafelbauweise vor der süd-westlichen Gebäudefront in Verlängerung der süd-östlichen Giebelseite der Laube mit flach geneigtem Pultdach angebaut worden sein.

1999

erfolgte die partielle Erneuerung der Elektroinstallationen und der Anschluss an die Erdgasversorgung mit Einbau einer Gas-Heiztherme. Zeitgleich dürfte die Erneuerung des Ausbaus innerhalb der Wohnlaube respektive die Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen vorgenommen worden sein.

2015

erfolgte die Erneuerung der Dachdeckung sowohl der Wohnlaube und des Eingangsvorbaus als auch der Garage als ziegelrot lackiertes Pfannenblechdach o.ä.

Für die Erweiterungsbaumaßnahmen liegen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes Baugenehmigungen nicht vor. Insoweit ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsmaßnahmen auf dem Grundstück illegal ohne Genehmigung errichtet wurden und insoweit ein Rückbauerfordernis besteht, wenn seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes eine Abrissverfügung erteilt wird.

Für die sogenannten „Schwarzbauten“ ist insoweit für einen zukünftigen Grundstückseigentümer mindestens diesbzgl. ein Rückbauerfordernis zu erwarten.

In Ansehung der ohnehin bei einem Nutzerwechsel unzulässigen weiteren Wohnnutzung und der Art des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als unzulässiges Wohngebäude mit Garage innerhalb eines Außenbereichs ist nach diesseitiger Auffassung ohnehin eine vollständige Freilegung des Grundstücks zur weiteren Nutzung als sogen. Eigentümergarten mit zukünftiger Errichtung einer 1-geschossigen nicht unterkellerten Laube in leichter Ausführung mit einer Grundfläche von max. 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz gemäß § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes zugrunde zu legen. Eine Reduzierung des Gebäudebestandes auf den ursprünglich genehmigten Bestand als Gartenlaube (Typenprojekt GL 24) ist gleichfalls in Betracht zu ziehen.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich u.a. um eine zum Hauptweg des Maronensperlingwegs giebelständige ehemals DDR-typische Gartenlaube aus serieller Produktion, die seinerzeit ohne Unterkellerung auf Betonstreifenfundamenten aus Holzgroßtafel-Elementen in Fertigteil-Leichtbauweise mit einer Grundfläche von 24,00 m² (Typenprojekt GL 24) in Eigenleistung errichtet wurde.

Ab Mitte der 1990er Jahre erfolgten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen an der ehemaligen Gartenlaube mit Umnutzung als Wohnlaube zu Dauerwohnzwecken.

Bereits vor Errichtung der ehemaligen Gartenlaube befand sich auf dem Grundstück ein Gewächshaus mit einer Grundfläche von ca. 9,00 m x ca. 3,50 m = ca. 31,50 m², wobei der Grundstückszuschnitt vormals völlig von dem aktuellen Zuschnitt abwich (s.o.), so dass das Gewächshaus mit ca. 2,00 m x ca. 3,50 m = ca. 7,00 m² im Bereich seiner süd-westlichen Kopfseite eine partielle Überbauung des angrenzenden Nachbargrundstücks aufweist.

Gleichfalls bereits deutlich vor Errichtung der ehemaligen Gartenlaube war unmittelbar hinter der straßenseitigen zum Hauptweg des Maronensperlingwegs orientierten Grundstücksgrenze eine hierzu entsprechend der ehemaligen Gartenlaube gleichfalls giebelständige PKW-Garage in massiver Ausführung mit einer Grundfläche von ca. 4,00 m x ca. 6,00 m = ca. 24,00 m² errichtet gewesen, die nachfolgend im Bereich der rückwärtigen Giebelseite mit der als Wohnlaube erweiterten Gartenlaube verbunden wurde.

Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die baulichen Erweiterungsmaßnahmen im Bereich der hier betroffenen Kleingartenanlage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauO Bln liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

Für die auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Wohnlaube dürfte in Ansehung der bauaufsichtlich nicht genehmigten Erweiterungsmaßnahmen kein Bestandschutz bestehen. Inwieweit ggf. eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit für die baulichen Erweiterungen und Veränderungen der ehemals genehmigten Gartenlaube und deren Umnutzung zu Dauerwohnzwecken bestehen, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden und nach diesseitiger Auffassung in Ansehung der Ausweisung des Gebietes als Außenbereich mit Bescheidung von Genehmigungsverfahren nach § 35 BauGB nicht in Betracht zu ziehen.

Seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) wird mit Schreiben vom 05.01.2026 mitgeteilt, dass die Einleitung eines gebührenpflichtigen Anordnungsverfahrens zur Beseitigung der nicht genehmigten Erweiterung vorbehalten bleibt. Tatsächlich wird seitens des zuständigen Stadtplanungsamtes auf diesseitige fernmündliche Nachfrage die Sachlage insoweit entsprechend beurteilt, als dass für die nicht genehmigten bauliche Erweiterungen kein Bestandsschutz besteht.

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes wäre ein Bestandsschutz abweichend von der Zulässigkeit von Gartenlauben mit einer Größe bis max. 24 m² im Sinne des Bundeskleingartengesetzes für Gartenlauben bis 36 m² bzw. ggf. bis 40 m² Größe möglich, wenn seinerzeit hierfür eine entsprechende Baugenehmigung vor dem 03.10.1990 erteilt worden wäre.

Nach Sachlage ist insoweit die planungsrechtlich zulässige Wiederherstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Laube in den Abmessungen des ursprünglichen Typenprojekts GL 24 erforderlich und die baulichen Erweiterungen rückzubauen - ein Bestandsschutz ist in Ansehung der vorliegenden Parameter nicht in Betracht zu ziehen.

Für die auf dem Grundstück aufstehende Garage ist in der Bauakte des Grundstücks im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eine Baugenehmigung nicht vorhanden. Insoweit ist unklar, ob ggf. eine Baugenehmigung für die Garage jemals erteilt wurde.

Wenn allerdings die Garage ohne jede Baugenehmigung vor dem 03.10.1990 (hier: mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vor dem 20.02.1985 lt. Plan-Skizze zur Genehmigung der Gartenlaube) errichtet wurde (sogen. „Schwarzbau“), genießt sie in der Regel keinen Bestandsschutz, es sei denn, sie wurde über einen sehr langen Zeitraum (> 25 Jahre, hier: 40 Jahre) geduldet.

Für das auf dem Grundstück aufstehende teilunterkellerte Gewächshaus mit einer Grundfläche von ca. 31,50 m² gilt Entsprechendes wie für die auf dem Grundstück belegene Garage, wobei eine Genehmigung seinerzeit lediglich für Gewächshäuser bis zu einer Größe von 12,00 m² mit einer max. Höhe von 2,50 m und einer kleingärtnerischen Nutzung (Aufzucht von Pflanzen) und nicht als Schuppen, Werkstatträume oder als Übernachtungsmöglichkeit etc. erteilt wurde. Aufgrund des offensichtlich bereits langjährigen Bestandes trotz fehlender Ausweisung in der Plan-Skizze zur Genehmigung der Errichtung der Gartenlaube vom 20.02.1985 dürfte bei hier vorliegendem Alter von vermtl. rd. 75 Jahren gleichfalls ein diesbzgl. Bestandsschutz bestehen.

Allerdings ist ggf. eine Reduzierung des Gebäudebestandes auf den ursprünglich genehmigten Bestand als Gartenlaube in Betracht zu ziehen.

- **Organisation des Gebäudes:**

Die ehemalige Gartenlaube mit Erweiterung und Umnutzung zur Dauerwohnzwecken weist einen Wintergarten- bzw. Eingangsvorbau mit Hauseingangstür in der zum Maronensperlingweg als Hauptweg orientierten Front und gleichfalls nach Nord-Westen sowie nach Süd-Westen und Süd-Osten orientierte Fensterfronten auf.

Aus dem Hauseingangsvorbau ist ein mit Sperrtür versehener Durchgang zu einem geräumigen Wohnraum mit Fenstern in der rückwärtigen bzw. süd-östlichen Giebelseite und in der süd-westlichen Gebäudefront sowie einer Treppenstiege in den zu Wohnzwecken ausgebauten Dachraum sowie ein offener Rundbogendurchgang zu einer vor der an die Garage angrenzenden Giebelwand vorhanden.

Die an den Wohnraum offen anbindende Küche weist ein nach Nord-Osten respektive zum linken Bauwich bzw. dem Stichweg des Maronensperlingwegs (früherer Erikaweg) orientiertes Fenster auf. Aus der Küche ist unmittelbar (ohne eine 2. Sperrtür) das Badezimmer mit nach Süd-Westen orientiertem Fenster gleichfalls vor der an die Garage angrenzenden Giebelwand zugänglich.

Die lichte Raumhöhe im Bereich des Wintergarten- bzw. Eingangsvorbaus unter der als Pultdach geneigten Raumdecke beträgt ca. 2,00 m im Traufenbereich bzw. ca. 2,40 m im Bereich der Anbindung an die Wohnlaube.

Die Wohnlaube selbst weist im Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von ca. 2,40 m bzw. ggf. ca. 2,45 m auf.

Die im Wohnraum im Erdgeschoss der Wohnlaube belegene steil aufgehende Treppenstiege im Charakter einer Raumpartreppe weist im Bereich des Austritts in den Dachraum eine Bodenklappe über dem Treppenloch auf.

Der Dachraum weist eine zuletzt offenbar als Schlafbereich genutzte Fläche mit 2 liegenden Fenstern in der süd-westlichen Dachfläche sowie einen mit leichter Wandscheidung vor der süd-östlichen Giebelseite abgespannten Raumbereich als kleine Kammer mit stehendem Fenster in der Giebelseite auf.

Die Dachfläche weist über dem ca. 30 cm hoch aufgehenden Drempel ein unter ca. 45° symmetrisch geneigtes Satteldach mit lichter Raumhöhe unterhalb des abgespannten Hahnenbalkens von ca. 1,80 m Höhe auf.

Die auf dem Grundstück aufstehende Garage mit einer Grundfläche von ca. 6,00 m x ca. 4,00 m = ca. 24,00 m² weist als massiv errichteter Mauerwerksbau einen Großraum als Abstellfläche für 1 PKW mit Doppelflügeltor in der nord-westlichen Giebelseite sowie seitlicher Schlupftür und Fenster in der süd-westlichen Gebäudefront auf. Innerhalb der Garagensohle befindet sich eine mit TZ-Rost und Stahlblech abgedeckte sogen. Arbeitsgrube und eine mit Rautengitterabdeckung versehene Teilunterkellerung mit dort installiertem Tiefbrunnen.

Zusätzlich oder tatsächlich diente die Garage als Heizzentrale mit Kohle- bzw. sogen. Allesbrennerofen mit weit verzogenem Rauchgasrohr zu einem ehemals vor der rückwärtigen Giebelseite der Garage errichteten Mauerwerksschornstein sowie einer nunmehr vorhandenen Gas-Heiztherme nebst separatem 4 KW-Elektro-Warmwasserspeicher und als partiell keramisch verfliester offener Sanitärbereich mit PP-Becken und Handwaschbecken.

Die lichte Raumhöhe bis unter den First des unter ca. 25° symmetrisch geneigten Satteldaches beträgt nach örtlichem Eindruck ca. 4,50 m.

Tatsächlich handelt sich um ein im worst case weitgehend bis auf die bauaufsichtlich genehmigte Gartenlaube freizulegendes Grundstück (s.o.).

- **Art der Konstruktion:**

Die Gartenlaube als Typenprojekt GL 24 ist in Fertigteil-Leichtbauweise mit vorgefertigten raumhohen Wandtafeln (standardmäßig i.d.R. mit 1,20 m Breite) als Holzrahmen-Konstruktion mit beidseitig 3,2 cm dicken Hartfaserplatten und 6 cm dicker Polystyrol-Schaumfüllung der Außenwandtafeln bzw. Wabenstützkern-Elementen aus Hartpapierwaben in Holzrahmen der Innenwände ausgeführt.

Die Erweiterungsmaßnahmen und Grundrissveränderung erfolgten vermtl. in entsprechender bzw. ähnlicher Konstruktion in Holz-Großtafelbauweise bzw. die Innenwände ggf. in abweichender Leichtbaukonstruktion. Die Außenwandumfassungen des ursprünglichen Bestandes und der baulichen Erweiterung sind insbesondere mit einem Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgewebe und Kunstharzreibputz (weiß) über einem Betonsteinsockel in Natursteindekor mit Anstrich (grau) ausgeführt.

Nach Angaben anlässlich des Ortstermins sollen allerdings die Außenwandumfassungen abweichend von der Konstruktion des Typenprojektes mit ½-Stein starker Wandstärke massiv ausgeführt und mit einer hierauf aufgetragenen Bekleidung aus Holzwoleleichtbauplatten nebst Putzauftrag und außenseitigem Wärmedämmverbundsystem bekleidet worden sein - diese Ausführung ist ggf. im Zuge der baulichen Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen worden, womit faktisch ein umfassend verändertes respektive neu errichtetes Objekt entstanden ist.

Die Gründung der Außenwandumfassungen weist nach Sachlage Stampfbeton-Streifenfundamente auf. Die Gartenlaube des Typs GL 24 ist i.d.R. außerdem auf einer tragenden Betonschicht als Unterbeton nebst wärmedämmtem Zementestrichboden errichtet.

Dem Vernehmen nach liegt allerdings der Boden der hier betroffenen Laube entsprechend der Sockelbekleidung ca. 30 cm über Terrain-Niveau, so dass der Betonboden quasi als Stahlbetondecke auf den über Terrain aufgehenden Fundamentstreifen aufgesattelt ist und einen entsprechend hohen stehenden Luftraum als Isolator bzw. zusätzliche Wärmedämmung bewirkt. Ggf. ist auf den über Terrain aufgehenden Streifenfundamenten aber auch lediglich eine Holzbalkendecke mit Spanplattenboden und darunter erhaltenem Raum als stehende Luftschicht vorhanden. Im Erweiterungsbereich der Laube dürfte die Ausführung entsprechend vorgenommen sein.

Das ehemals vorhandene Binderdach mit ca. 15° symmetrischer Dachneigung und Asbestzementwellplattendeckung sowie Sparschalung an den unterseitigen Bindergurten mit aufgelegter Dämmstofflage und unterseitig aufkonfektionierten Hartfaserplatten als Raumdecke ist nach Sachlage gegen ein zimmermannsmäßig abgebandenes Sparrendach mit Ausbau zu Wohnzwecken ersetzt worden.

Im Zuge der Maßnahme ist nach Sachlage die Raumdecke über dem Erdgeschoss als Holzbalkendecke mit Spanplattenboden, mineralischer Dämmung und unterseitiger Gipskarton-Beplankung erneuert worden. Der darüber aufgehende Dachstuhl als unter ca. 45° symmetrisch geneigtes Satteldach weist auf der mit Bitumenschinden versehenen Holzschalung vermtl. eine Lattung mit erst deutlich später aufgetragener Stahl- oder Aluminium-Blechdachdeckung in Ziegeldekor mit vorgehängten Rinnen sowie einen Regelquerschnitt mit Lattung, Unterspannbahnen, Bitumenschindeldeckung auf Holzschalung und mineralischer Zwischensparrendämmung sowie Dampfsperre und unterseitiger Gipskarton- oder Profilholzbeplankung auf. Dachüberstände sind unterseitig überwiegend mit Profilholz bzw. im Bereich der süd-westlichen Gebäufdefront mit Faserplatten o.ä. bekleidet.

Die in den Dachraum aufgehende Treppenstiege ist als Eigenbau in Holzkonstruktion mit in Holzwangen eingestemmten Holz-Trittstufen ohne Setzstufen nebst unterseitiger Profilholzabspannung und ohne Geländer zur offenen Seite, aber mit wandverwahrtem Handlauf ausgeführt.

Der Wintergarten- bzw. Hauseingangsvorbau ist gleichfalls in Holzgroßtafelbauweise bzw. in zimmermannsmäßig als Holzfachwerkskonstruktion mit Holzständerwerk und aufkonfektionierten Spanplatten nebst Alu-kaschierter mineralischer Füllung u.a. als Dampfsperre der Balkengefache sowie abweichend von der Wohnlaube mit einer Profilholzbekleidung nebst Lackanstrich (weiß) bzw. vermtl. mit einer Werzalit-Vorsatzschale in Weißholz-Dekor o.ä. an den Fassaden und innenseitiger Gipskartonbeplankung ausgeführt.

Die Außenwandumfassungen weisen vermtl. gleichfalls ein Stampfbeton-Streifenfundament in frostfreier Tiefe sowie eine über Terrain aufgehende Betonsohle vermtl. mit Zementestrichboden auf.

Das Dach ist nach Sachlage als flach geneigtes Pultdach unter ca. 15° zimmermannsmäßig abgebunden und weist auf den Sparren und der Lattung eine Holzschalung nebst Bitumenschweißbahnen und deutlich später auch hier offensichtlich eine hierauf aufgebrachte Stahl- oder Aluminiumblechdeckung in Ziegeldekor nebst freier Entwässerung über die Traufseite sowie einen Regelquerschnitt mit mineralischer Dämmung nebst Aluminium-Kaschierung als Dampfsperre und unterseitige Gipskartonbeplankung o.ä. auf.

Die Wohnlaube weist innerhalb der Küche einen umbauten massiv gemauerten Schornstein unmittelbar vor der ehemals freien Giebelseite der Garage auf. Der über Dach der Wohnlaube aufgehende Schornsteinkopf weist vermtl. einen oder mehrere Rauchgaszüge aus Schamottsteinen mit Ummauerung aus KS-Sichtmauerwerk und Betonkranz auf. Der Schornsteinkopf ist von dem Dach der angrenzenden Garage aus über eine einfache offenbar am Ortgang des Dachdreieckes der Giebelwand festverwahrte Stahl-Anstellleiter mit anbindender Laufbohle für den Schornsteinfeger zugänglich.

Die an die Wohnlaube angrenzende Garage ist massiv als Mauerwerksbau aus KS-Mauerwerk vermtl. in 24 cm Stärke nach Sachlage auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe errichtet.

Die Fassaden der Garage weist nach örtlichem Eindruck entsprechend der Wohnlaube ein Wärmedämmverbundsystem mit Kunsthazreibeputz (weiß) über einem Betonsteinsocke in Natursteindekor entsprechend der Wohnlaube bzw. an der straßenseitigen Front zur Grundstückszufahrt und zum linken Bauwich einen glatt abgeriebenen Zementputzsockel mit Anstrich (grau) gleichfalls bis ca. 30 cm Höhe auf. Innenseitig sind die Wandumfassungen mit einem glatt gefilztem Kalkputz mit Anstrich (weiß) versehen.

Die Garage weist eine Betonsohle vermtl. mit Zementverbundestrich ohne einen staubbindenden Anstrich o.ä. auf. In der Garagenachse ist unmittelbar hinter der Doppelflügeltoranlage eine Arbeitsgrube mit geschalteten Betonwandumfassungen und dahinter eine Teilunterkellerung quasi als Schacht für eine Tiefbrunnen-Anlage mit Pumpe vorhanden.

Das Luftraumprofil der Garage reicht bis unter den First des symmetrisch unter ca. 25° geneigten zimmermannsmäßig abgebundenen Satteldaches mit ggf. zwischen den Sparren verwahrter Mineralwolleddämmung nebst Alu-Kaschierung und unterseitig aufkonfektionierten zementgebundenen Holzwolleleichtbauplatten o.ä. mit glatt gefilztem Kalkputz. Die Dachdeckung weist auf die Lattung nach örtlichem Eindruck entsprechend der Wohnlaube eine Stahl- oder Aluminium-Blechdachdeckung in Ziegeldekor mit vorgehängten Rinnen und frei im Untergrund entwässernden Fallrohren sowie mit Profilholzbekleidungen versehene Dachüberstände auf.

Das auf dem Grundstück belegene Gewächshaus ist als Stahl-/Glas-Konstruktion auf einen ca. 60 cm hoch über Terrain aufgehenden Betonsockel aufgesattelt. Die aufgehende Stahl-/Glas-konstruktion weist ca. 1,80 m Traufhöhe und ca. 2,80 m Firsthöhe bei einem unter ca. 35° symmetrisch geneigten Satteldach mit Dreiecksbindern und unterer Gurtlage in ca. 2,50 m Höhe auf.

Die Gefache der Stahlkonstruktion weisen nach Sachlage offenbar Klarglas bzw. ggf. Avryl-Verglasung und nach diesseitigem Eindruck keine Draht- oder VSG-Verglasung auf. Die Gebäudesohle ist offenbar partiell betoniert und weist betonierte Pflanztröge auf. Teilweise ist die Gebäudesohle mit Betonwegeplatten vermtl. in Mörtelbett bekleidet. Ein kleinerer Teilbereich etwa in der Gebäudemitte weist eine zur straßenseitigen Gebäudefront orientierte ca. 1,50 m tiefe Teilunterkellerung mit Zugang über eine offene Bodenluke ohne Abdeckung auf. Der Zugang erfolgt über eine Anstelleiter.

Sowohl in der nord-östlichen als auch in der süd-westlichen Giebelseite befinden sich Zugangstüren. Im Bereich der nord-östlichen Giebelseite befindet sich hinter der Zugangstür ein kleinerer weitgehend mit Faser- oder Holzwoleleichtbauplatten o.ä. abgespannter Vorraum o.ä. mit offenem Durchgang zu dem weiteren rückwärtigen Gewächshausteil. Unmittelbar hinter dem offenen Durchgang befindet sich ein mit einem sogen. Tränenblech belegener Schacht ggf. für einen Wasseranschluss.

- **Art des Ausbaus:**

Der Ausbau des Wintergarten- bzw. Eingangsvorbaus weist Glasvliestapetenbeleidung mit Latexanstrich (weiß) auf der Gipskartonbeplankung an den Wandumfassungen und gespachtelte und gepaste Gipskartonplatten mit Anstrich (weiß) an der Raumdecke auf. Am Boden ist eine diagonal verlegte Hochglanz-Keramikfliesung in deutlich individuellem Dekor (ca. 20 cm x 20 cm, schwarz-dunkelgrau meliert) vorhanden.

Der anbindende Wohnraum weist eine entsprechende Glasvlies-Tapetenbekleidung auf den Gipskarton- oder Hartfaserplatten- bzw. glatt gefilzten Kalkputzwänden bzw. Naturton-belassene Profilholzbekleidungen als Applikationen im Bereich von Wandschränken u.a. für einen Stromzähler, Sicherungstableaus etc. auf. Die Raumdecke weist eine Profilholzbekleidung mit Lackanstrich oder ggf. ein entsprechendes Werzalitpaneel auf. Der Bogendurchgang zur offen anbindenden Küche ist in der Laibung entsprechend bekleidet.

Am Boden des Wohnraums ist ein textiler Bodenbelag (Nadelfilz o.ä.) dem Vernehmen nach auf Holzdielung bzw. vermtl. auf Holzspanplatten o.ä. vorhanden.

Die an den Wohnraum offen anbindende Küche weist an den Wandumfassungen raumhoch großformatige Keramikfliesung (ca. 20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß) auf. Die Raumdecke weist glatt gefilzten Kalkputz bzw. ggf. eine GK-Unterdecke auf. Am Boden ist eine diagonal verlegte Keramikfliesung (20 cm x 20 cm, ähnlich oder entsprechend der Fliesung im Wintergarten- bzw. Hauseingangsvorbau) vorhanden.

Die Küche weist eine Einbau-Küchenausstattung mit Nirosta-Doppelspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und Unterschrank, einen Gasherd nebst Bratröhre und Wrasenfilter, einen Kühschrank und verschiedene Unter- und Oberschränke u.a. mit Resopal-beschichteter Küchenarbeitsfläche (dunkelgrau) und historisierenden Frontflächen mit Lackanstrich bzw. ggf. Folierung (weiß) auf.

Das über die Küche zugängliche Badezimmer weist entsprechende aus der Küche durchlaufende Bodenfliesung mit dazwischen vorhandener Trennung aus Holz im Laibungsbereich der Tür und entsprechend der Küche gleichfalls raumhohe Keramikfliesung an den Wandumfassungen (geschmacksneutral: weiß) auf.

Es ist ein massiv abgespannter Duschstand mit Schwelle und Flachduschtasse mit keramischer Mittelmosaikfliesung (weiß) und Applikationen als Kleinmosaiken (dunkelgrau) in den Fliesenkreuzen sowie einen Bodeneinlauf vorhanden. Die Raumdecke weist auch hier entsprechend der Küche glatt gefilzten Kalkputz bzw. ggf. eine GK-Unterdecke mit Anstrich (weiß) auf.

An Objektausstattungen sind eine emaillierte Einbau-Stahlliegewanne (Manhattan-grau) nebst Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrause entsprechend dem Duschstand, ein Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und angeformtem bodentiefern Unterschrank (durchweg: geschmacksneutral weiß) und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Kunststoffstuhlsitz mit Druckspüler vorhanden.

Sämtliche Frisch- und Abwasserinstallationen in der Küche und im Badezimmer sind hinter Vorsetzschalen bzw. in den Wandquerschnitten abgespannt und insoweit nicht sichtbar. Die Frischwasserleitungen sind dem Vernehmen nach als Stahlrohrleitungen ausgeführt - Abwasserleitungen sind nach Sachlage als Hart-PVC-Rohre ausgeführt.

Innerhalb des Wohnraums im Erdgeschoss ist eine steile Holzstiege mit in Holzwangen eingestemmt Holz-Trittschritten ohne Setzstufen mit unterseitiger Profilholzabspannung zum Dachraumausbau vorhanden. Im Bereich des Treppenaustritts ist eine Bodenluke aus Holz quasi als Sperrtür zum Dachraum vorhanden.

Der Dachraum und ein kleinerer vor der süd-östlichen Giebelseite abgespannter Bereich als Kammer weisen an den Wandumfassungen bzw. den Dachschrägen weitgehend Profilholzbekleidungen mit Lackanstrich (weiß) bzw. partiell auch unbedeckte Gipskartonbeplankung auf. Der Boden ist durchgehend mit einem textilen Belag bedeckt.

Die im Wintergarten- bzw. Eingangsvorbau und die stehenden Fenster in der Wohnlaube sind durchweg als Kunststoff-Isolierglasfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Die liegenden Fenster im Dachraum sind als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die Hauseingangstür zum Wintergarten- bzw. Hauseingangsvorbau ist als leichte nach außen aufschlagende Holzplattentür ausgeführt. Die Sperrtür zwischen dem Wintergarten- bzw. Hauseingangsvorbau und dem anbindenden Wohnraum ist ebenfalls als Holzplattentür mit wohnraumseitig aufkonfektionierter Profilholzbekleidung in weiß lackierter Holzzarge ausgeführt. Zwischen der Küche und dem Badezimmer ist eine historisierende Holzfüllungstür mit Ornamentglasteile in Holzzarge vorhanden. Im Dachraum ist zwischen dem zuletzt als Schlafzimmer genutzten Bereich und der giebelseitigen Kammer eine leichte Plattentür in Holzzarge vorhanden.

Die Wohnlaube nebst Eingangsvorbau weist zeitgerechte Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen der Gas-Zentralheizungsanlage mit in der Garage verbauter Gastherme auf. Es ist ein gemauerter Schornstein noch aus älterem Bestand ohne Einzugsrohr vorhanden.

Elektroinstallationen sind mit einer größeren Anzahl an Stromkreisen mit Steckdosen, Lichtschaltern und Wand- und Decken-Stromanschlüssen sowie mit Sicherungsautomaten u.a. mit FI-Schutzschalter vorhanden. Außerdem ist ein elektronischer Drehstromzähler vorhanden.

Eine Klingel- und Gegensprechanlage ist vorhanden, dem Vernehmen nach aber nicht funktionsfähig. An der süd-östlichen Giebelseite der Wohnlaube ist eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden, Ein Breitbandkabel- oder ein Glasfaseranschluss ist auf dem Grundstück bzw. im Bereich des Privatwegs nach Sachlage nicht vorhanden.

Außenbeleuchtung ist im Bereich der Hauszuwegung mit zwei wandverwahrten Tellerleuchten an der süd-westlichen Außenwand von Garage und Wohnlaube vorhanden. An der straßenseitigen Giebelseite der Garage befindet sich eine wandverwahrte Hausnummernleuchte mit Steuerung vermtl. über Dämmerungsschalter.

Die an die Wohnlaube angrenzende Garage weist weitgehend glatt gefüllte Kalkputz-Wandumfassungen bzw. partiell in einer Sanitär-Raumnische bis etwa Traufhöhe normalformatige keramische Fliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) und Hartfaser- bzw. Faserzement-Bekleidungen an den Dachschrägen sowie einen Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich o.ä. auf. Die Arbeitsgrube weist eine TZ-Rost- oder Stahlplatten-Abdeckung und der Bereich der Teilunterkellerung u.a. als Tiefbrunnenschacht eine Rautengitter-Stahlblechabdeckung auf.

Ein in der süd-westlichen Gebäudefront erhaltenes Holzfenster mit Einfachverglasung ist innen- seitig mit einer Hartfaserplattenbekleidung o.ä. versehen worden. Eine ebenfalls in der süd-westlichen Außenfront vorhandene Tür ist als leichte Plattentür verbaut.

In der straßenseitigen Giebelseite ist ein thermisch nicht getrenntes Stahlblech-Doppelflügeltor mit außenliegenden Angeln und Bändern noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. Die Garage ist beheizbar und weist einen Plattenheizkörper sowie Vorwandinstallationen auf. In der Garage ist gleichfalls die Gas-Heiztherme verbaut. Außerdem befindet sich in der Garage ein alter Guss-Heizkessel als sogen. Allesbrennerofen für feste Brennstoffe mit Anschluss gleichfalls an den offenbar mehrzügigen Rauchgasschornstein, wobei der Ofen allerdings nicht mehr betriebsfähig sein soll.

An der zur Wohnlaube orientierten Giebelseite befindet sich gleichfalls ein 4 KW Elektro-Warmwasserbereiter (80 L-Warmwasserspeicher), der dem Vernehmen nach gleichfalls nicht mehr funktionsfähig sein soll.

Elektroleitungen sind als Vorwand-Mantelkabel oder als Kabelkanalinstallationen und teilweise als freihängende Mantelkabel verzogen. Es sind verschiedene Brennstellen u.a. mit Langfeldleuchten älterer Prägung und einzelne Steckdosen sowie ein separates Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten vorhanden, wobei der Standard allerdings insgesamt einfach ist.

Die offensichtlich im Wesentlichen als Werkstatt, Haustechnik- und Hauswirtschaftsraum genutzte Garage weist gleichfalls einen Waschmaschinenanschluss und ggf. -direktlauf sowie Sanitärausstattungen als Porzellan-PP-Becken und ein Porzellan-Waschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Installationen der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise unter Putz und teilweise als Vorwandinstallationen verzogen. Frischwasserleitungen sind als Stahlrohrleitungen und Schmutzwasserleitungen sind als Hart-PVC-Leitungen ausgeführt.

Das Grundstück ist an das Frischwassernetz angeschlossen. Eine Schmutzwasserkanalisation steht nicht zur Verfügung - das Grundstück weist eine Fäkalienammelgrube auf, deren Inhalt turnusmäßig abzupumpen bzw. abzufahren ist.

Zusätzlich weist das Grundstück einen Tiefbrunnen für die Gartenbewässerung auf, der allerdings nicht mehr funktionsfähig sein soll.

Das auf dem Grundstück aufstehende Gewächshaus weist einen Zementestrichboden bzw. Beton-Pflanztröge und partiell Betonwegeplattierung auf. Die Wandumfassungen im Bereich der Sockelzone weisen schalungsrauen Beton und an der nord-östlichen Giebelseite mindestens außenseitig stark korrodierte Stahlblechbekleidungen und eine entsprechende Stahlblechtür in Stahlzarge auf. In der süd-westlichen Giebelseite ist nach örtlichem Eindruck mit Zugang von dem angrenzenden Nachbargrundstück aus eine einfache Holzplattentür mit aufkonfektioniertem Stahlblech vorhanden.

Innerhalb des Gewächshauses weist ein vor der nord-östlichen Giebelseite belegener Raumbereich mit Ausnahme eines ohne Sperrtür offenen gebliebenen Durchgangs eine leichte Wandscheidung mit auf Stahlprofil-Rahmen aufgetragenen Span- oder Acrylplatten o.ä. auf.

Mediale Ausstattungen beschränken sich nach örtlichem Eindruck auf Elektroinstallationen als Feuchtrauminstallationen mit offen verlegten Mantelkabeln, teilweise auch als freihängende Leitungen und ggf. einen Wasseranschluss.

Tatsächlich ist das Gewächshaus als Kaltlagerraum offenbar nur noch als Werkstatt- und zu Lagerzwecken genutzt worden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Nach rudimentär vorliegenden Plan-Skizzen sowie örtlichem Eindruck und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos sowie Auswertung von Internet-Luftbild- bzw. Satellitenaufnahmen (Google Earth) umfasst die auf dem Grundstück aufstehende bauliche Anlage rd. 390 m³ Brutto-Rauminhalt (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Nach diesseitiger Auffassung handelt es sich im worst case um ein umfassend freizulegendes Grundstück (s.o.) und damit um Abrissvolumen.

- **Brutto-Grundfläche:**

Nach vorliegenden Planunterlagen sowie örtlichem Eindruck und Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos sowie Auswertung von Internet-Luftbild- bzw. Satellitenaufnahmen (Google Earth) umfasst die auf dem Grundstück aufstehende Wohnlaube nebst Wintergarten- bzw. Hauseingangsvorbau ca. 90,50 m² Brutto-Grundfläche ohne Garage und ohne Gewächshaus (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Nach diesseitiger Auffassung handelt es sich im worst case um ein umfassend freizulegendes Grundstück (s.o.) und damit um Abrissvolumen.

- **Außenanlagen:**

Das Anwesen weist eine weitgehend gut gepflegte gärtnerische Anlage mit Rasenbesatz und teilweise Obstbaumbestand sowie partiell Verdichtungen mit immergrünem Buschwerk etc. und vermtl. in der warmen Jahreszeit Ziergartenvegetation auf. Hinter den straßenseitigen Grundstückseinfriedungen sind weitgehend dichte Thujahecken vorhanden.

Zuwegungen auf dem Grundstück weisen Zementestrich auf. Auch aus dem Straßenraum weist die knappe Rampe zur Garageneinfahrt einen Zementestrichbelag ggf. auf Unterbeton auf. Die straßenseitige Hecke zum Hauptweg des Maronensperlingwegs befindet sich in Pflanzbecken mit Hochborden aus Beton im Niveau des anbindenden Straßenraums.

Die Grundstückseinfriedung zum Stichweg des Maronensperlingwegs (früherer Erikaweg) weist einen einfachen Stahlgitterzaun aus profilierten Betonmonierstahl und Stahlrohrpfosten mit Flachstahl-Unter- und Obergurt auf.

Zum Hauptweg des Maronensperlingwegs ist ein Stahlrahmen-Gitterzaun mit gekröpften Gittergefachen und zwei in demselben Charakter ausgeführten Doppelflügeltoren zu einem im linken Bauwich belegenen PKW-Stellplatz und zu der Garageneinfahrt vorhanden. Die rückwärtige Grundstücksgrenze weist einen einfachen Maschendrahtzaun auf - zu dem süd-westlich angrenzenden Grundstück ist eine Einfriedung nicht vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Es ist faktisch 1 Wohneinheit vorhanden, deren Nutzung zu Dauerwohnzwecken bei einem Eigentümerwechsel aufgrund des geltenden Baurechts mit Lage des Anwesens in einem Außenbereich nicht zulässig sein dürfte.

Insoweit ist nach Sachlage für eine zukünftige Nutzung ein weitgehender Rückbau der auf dem Anwesen belegenen baulichen Anlage für eine zukünftige Nutzung allenfalls als Erholungsgrundstück mit hierfür zulässiger Bebauung in Betracht zu ziehen.

Es handelt sich somit im worst case um ein weitgehend bzw. umfassend freizulegendes Grundstück (s.o.), was ein potentieller Erwerber bei seinem Kaufpreisgebot berücksichtigen wird.

- **Nutzfläche:**

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermittlung nicht vorhanden.

Eine diesbzgl. Angabe der Erben des verstorbenen Grundstückseigentümers bzw. der Verfahrensbeteiligten liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Plan-Skizze ergibt sich die analoge Wohnfläche mit ca. 40,00 m innerhalb des Erdgeschosses der Wohnlaube nebst dem Wintergarten- bzw. Eingangsvorbau.

Der wohnraumgleich ausgebaute Dachraum mit einer lichten Raumhöhe von max. 1,80 m unter dem Hahnenbalken bzw. dem Fist wird auch mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von 1,00 m bis 2,00 m lichter Raumhöhe nicht in Ansatz gebracht - der Nutzwert ist insoweit lediglich im Ansatz einer potentiellen Miethöhe berücksichtigt.

- **Miet-Erträge:**

Eine zukünftige Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken nach freihändigem Erwerb oder Zuschlag in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren durch einen Dritten ist aufgrund der Ausweisung des Gebietes mit dem hierin belegenen Grundstück als sogen. Außenbereich mit Beurteilung einer Nutzungsmöglichkeit nach § 35 BauGB unzulässig und insoweit nicht realisierbar.

Zusätzlich ist ein evtl. Bestandsschutz der baulichen Anlagen auf dem hier betroffenen Grundstück stark infrage zu stellen, da nach Sachlage nach dem 03.10.1990 erhebliche bauliche Veränderungen mit einhergehender Nutzungsänderung gegenüber dem ehemals bauaufsichtlich genehmigten Bestand erfolgt sind. Die tatsächlich bauaufsichtlich genehmigte Gartenlaube als Typenprojekt GL 24 ist deutlich verändert bzw. um rd. 4,00 m verlängert und mit einem steiler geneigten Dachstuhl versehen und um einen Wintergarten- bzw. Eingangsvorbau erweitert und offenbar zuletzt zu Dauerwohnzwecken umgenutzt worden.

Ebenso ist eine evtl. tatsächlich genehmigte Garage als Werkstatt- oder Mehrzweckraum in Ergänzung der Wohnlaube umgenutzt worden und erfüllt insoweit nicht mehr den genehmigten Nutzungszweck, womit eine Nutzungsänderung vorliegt - allerdings liegt auch für die Garage eine Baugenehmigung in der Bauakte nicht vor.

Entsprechendes gilt für das auf dem Grundstück belegene Gewächshaus mit Nutzung als Werkstatt und Lagerraum.

Das Grundstück wurde nach Sachlage zuletzt eigengenutzt. Nach dem Ableben des noch im Grundbuch ausgewiesenen Eigentümers soll das Anwesen mit aufstehender Wohnlaube nicht mehr genutzt sein - die Wohnlaube steht insofern bei noch vorhandener Möblierung leer.

Ebenso sind die Garage und das Gewächshaus auf dem Grundstück nicht genutzt und bisher nicht beräumt bzw. mit etlichem Lagergut und sonstigen Utensilien belegt. Im linken Bauwich ist außerdem noch ein einfacher einachsiger Pritschen-Anhänger verblieben.

Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens mit Nutzung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand als Wohnlaube ohne dauerhaften Bestand über eine Restnutzungsdauer von maximal 10 Jahren bei evtl. Ausschöpfung aller Rechtswege mit letztendlich erforderlicher Freilegung des Grundstücks und nachhaltiger Nutzung des Anwesens als Garten- und Eigentümergrundstück innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage mit diesbzgl. gesicherter Nachhaltigkeit.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1989 (hier, Baujahr bzw. Fertigstellung: 1985) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 9,50 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 11,00 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstat-

tungsstandard (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) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Miethöhen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr ausgewiesen.

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

Im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Grundstücks ist eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit des Grundstücks über die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer von max. 10 Jahren nicht zu berücksichtigen.

Bei Beibehaltung des Gebäudebestandes über die Dauer der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer ist der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als nicht unterkellerte 1½-geschossige Wohnlaube als Kleinsthaus mit zu Wohnzwecken ausgebauten Dachraum bei einer lichten Raumhöhe unter dem Hahnenbalken bzw. First von lediglich ca. 1,80 m und anrechenbarer Wohnfläche von insgesamt lediglich ca. 40,00 m² trotz nachteiliger Erschließung mit Lage an einer unbefestigten Buckelpiste mit fehlender Abwasserkanalisation als Privatstraße mit diesbzgl. zu leistender Entgeltzahlung innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage unmittelbar an einer oberhalb des Grundstücks auf einer Böschungskrone verlaufenden hochliegenden Autobahntrasse mit insoweit erheblichen Lärmemissionen durch Straßenverkehr bei hier bestehender Verfügbarkeit einer Garage als Mehrzweckraum und einem Gewächshaus als gedeckte Lagerfläche mit dem oberen Rahmenwert in Höhe von 13,00 €/m² für die hier nach aktuellem Mietspiegel ausgewiesene mittlere Wohnlage in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

40,00 m² Wfl. x 13,00 €/m²/Wfl. = 520,00 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben auf diesseitiger Anforderung für die separat für das betroffene Grundstück direkt zu leistenden Betriebskosten u.a. für den Gas- und Stromverbrauch, Schornsteinfegergebühren, die Gebäudeversicherung und die Grundsteuer etc. gemacht werden.

Zusätzlich wurde die Höhe für zu leistende Zahlungen aufgrund des Trinkwasserversbrauchs, der Schmutzwasserentsorgung (Fäkalienammelgrube), der Müllentsorgung (BSR), Mitgliedsbeitrag, Vereinsumlage u.a. zur Unterhaltung der Privatstraßen und Sonderumlagen sowie der merkantile Ansatz nicht geleisteter Arbeitspflichtstunden in der Siedlung als Umlage (quasi Hausgeldzahlung) an die Kleingarten-Verwaltung mitgeteilt.

Angaben über die Verwaltungskosten des Grundstücks selbst oder laufende Instandhaltungskosten für das Grundstück liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2025 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten
 $1 \times \text{E/ZFH} \times 359,00 \text{ €/a} = 359,00 \text{ €/a}$

Instandhaltungskosten
Wohngebäude (analog)
 $14,00 \text{ €/m}^2 \times 40,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 560,00 \text{ €/a}$

PKW-Garagen-Stellplatz
 $106,00 \text{ €/Stpl.} \times 1 \text{ Stpl.} = 106,00 \text{ €/a}$

Mietausfallwagnis
 $6.240,00 \text{ €} \times 2 \% = \frac{124,80 \text{ €/a}}{1.149,80 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für die Wohnlaube mit anrechenbarer Wohnfläche und separater Garage als Mehrzweckraum auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 18,4 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von 13,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 40,00 m² Wfl. entsprechend rd. 2,40 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Die auf dem Grundstück aufstehende Wohnlaube weist einen insgesamt zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf.

Die Heizwärmeerzeugung mit fossilen Brennstoffen über eine Gas-Zentralheizung nzw. eine Gastherme aus dem Jahre 1999 und die Warmwasserversorgung über einen elektr. Warmwasserboiler sind nicht mehr zeitgerecht und tatsächlich überaltert. Der technische Ausbau bzgl. der Ver- und Entsorgungsmedien über Stahlrohr-Frischwasserleitungen und Entsorgung über Hart-PVC-Leitungen und Faserzementrohre o.ä. in eine Fäkalienammelgrube ist veraltet und nicht Stand der Technik.

Der Standard der Elektroinstallationen sowie der Sanitär- und Küchenausstattungen ist insgesamt noch zeitgerecht

Der Ausbau der Garage ist ausgesprochen einfach und der Erhaltungszustand mäßig. Entsprechendes gilt für das Gewächshaus.

In den auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen sind Altmobiliar, Lagergut, Sperrmüll und sonstigen Utensilien verblieben, so dass die Gebäude vor einem Neubezug umfassend zu beräumen sind.

Ein nennenswerter Instandhaltungs- oder Revitalisierungsaufwand ist in Ansehung der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer nicht in Ansatz zu bringen. Es handelt sich um ein im worst case umfassend freizulegendes Grundstück (s.o.), so dass allenfalls eine Restnutzungsdauer von max. 10 Jahren zur Ausschöpfung aller Rechtsinstanzen bis zur endgültigen Bescheidung einer nach Sachlage zu erwartenden Untersagung einer Dauerwohnnutzung auf dem Grundstück und des Rückbaus der ungenehmigt errichteten und umgenutzten baulichen Anlagen zu erwarten ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens mit Nutzung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand als Wohnlaube ohne dauerhaften Bestand über eine Restnutzungsdauer von maximal 10 Jahren bei evtl. Ausschöpfung aller Rechtswege mit letztendlich erforderlicher Freilegung des Grundstücks und nachhaltiger Nutzung des Anwesens als Garten- und Eigentümergrundstück innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage mit diesbzgl. gesicherter Nachhaltigkeit.

Grundsätzlich handelt sich um ein im worst case umfassend freizulegendes Grundstück (s.o.).

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Grundstück ist dem Vernehmen nach nicht verpachtet oder vermietet und wurde bis zum Ableben des im Grundbuch noch eingetragenen Eigentümers zu Dauerwohnzwecken eigengenutzt.

Seit dem Tod des bisherigen Eigentümers ist das Grundstück ungenutzt - die auf dem Grundstück aufstehende Wohnlaube steht insoweit leer, wobei die Möblierung in der Wohnlaube und Lagergut etc. in der Garage und dem Gewächshaus noch vorhanden bzw. zu beräumen sind.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt durch die Erben des bisherigen Grundstückseigentümers bzw. insbesondere durch den auf dem angrenzenden Nachbargrundstück wohnansässigen Sohn des verstorbenen Grundstückseigentümers.

Die das Grundstück umgebende landeseigene Kleingartenanlage „Blankenburg II“ wird durch einen Vorstand und Unterabteilungen der Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V., Abteilung 2, verwaltet, wobei allerdings die diesbzgl. Verwaltung für das hier betroffene Grundstück nur bzgl. verschiedener Kostenpositionen zuständig ist (s.o.).

Nach Sachlage ist in den Gemeinkosten der Kleingartenanlage auch eine anteilige Umlage für das hier betroffene Grundstück Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) zur Unterhaltung der für die Erschließung des Grundstücks genutzten Privatwege enthalten.

Inwieweit ggf. das Land Berlin eine diesbzgl. zusätzliche Umlage erhebt, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Die auf dem Grundstück mit Baugenehmigung in den 1980er Jahren als Typenprojekt GL 24 errichtete Gartenlaube mit einer Grundfläche von 24 m² ist nach Sachlage nach dem 03.10.1990 ohne bauaufsichtliche Genehmigung als Wohnlaube um 4,00 m verlängert und der Dachstuhl angehoben und wohnraumgleich ausgebaut sowie um einen Wintergarten- bzw. Hauseingangsvorbau erweitert und als Wohnlaube zu Dauerwohnzwecken ohne diesbzgl. Baugenehmigungen umgenutzt worden.

Für eine gleichfalls auf dem Grundstück vorhandene Garage aus älterem Bestand mit Umnutzung als Mehrzweckraum sowie ein noch älteres Gewächshaus mit Umnutzung als gedeckte Lagerfläche sind in der Bauakte des Grundstücks im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes gleichfalls Baugenehmigungen oder Bauvorlagen nicht auffindbar, so dass auch hierfür ein Bestandsschutz nicht angenommen werden kann.

Insoweit wird für die auf dem Grundstück aufstehende bauliche Anlage in Ansehung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ausschließlich von privilegierten Gebäuden gemäß § 35 Bau-GB die völlige Freilegung des Grundstücks mit nachhaltiger Nutzung als Eigentümergehen zu Erholungszwecken mit einer Gartenlaube entsprechend der seinerzeit erteilten Genehmigung zur Errichtung einer Gartenlaube mit einer Grundfläche von max. 24 m zugrunde gelegt.

Weitere Bauten in dem als Außenbereich ausgewiesenen Gebiet sind unzulässig. Eine Nutzung zu Dauerwohnzwecken ist insoweit ausgeschlossen.

Im hier vorliegenden Fall treffen tatsächlich neben dem geltenden Baurecht hinsichtlich der unzulässigen Überbauung als Garage und Übergröße des Gewächshauses und der baulichen Erweiterungen der Gartenlaube als Wohnlaube bzw. Kleinsthaus als sogen. „Schwarzbauten“ bzw. unzulässigen Umnutzung zu Dauerwohnzwecken mehrere Komponenten zu, die einen Bestandsschutz ausschließen.

Allerdings konnte das Grundstück als ehemals gepachtete Parzelle 85 aufgrund der hierauf seitens des Pächters errichteten Gartenlaube als somit entstandenes Gebäudeeigentum des Pächters im Zuge des Sachenrechtsbereinigungsrechts als Eigentum umgewidmet werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber weiterhin innerhalb eines weiträumigen Kleingartenareals in noch zentraler Stadt- bzw. Bezirkslage allerdings deutlich außerhalb des S-Bahnringes (sogen. „Hundekopf“) und ist trotz vorliegender Lärmkulisse durch Straßenverkehrslärm aufgrund der unmittelbar angrenzenden Autobahntrasse der BAB A114 als sogen. Eigentümergehen an einem Privatweg gut geeignet, wobei eine gesicherte Erschließung als GFL-Recht oder Baulast zugunsten des hier betroffenen Grundstücks auf dem Flurstück 5200 der „Kleingartenanlage Blankenburg II“ der Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V., Abt. 2, zugrunde gelegt wird.

Inwieweit tatsächlich eine öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich dinglich gesicherte Erschließung für das hier betroffene Grundstück vorliegt, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Allerdings wird diesseitig davon ausgegangen, dass für das das hier betroffene Grundstück vollständig umgebende landeseigene Grundstück (Flurstück 5.200 u.a.) im Zuge der seinerzeitigen Realteilung mit Abgang des Grundstücks Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) eine diesbzgl. erforderliche Erschließung mit Eintragung der im Bestandsverzeichnis eingetragenen Grunddienstbarkeit als Herrschvermerk gesichert wurde.

- **Unterhaltung:**

Die auf dem Grundstück aufstehende Wohnlaube weist einen insgesamt zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf.

Die Heizwärme- und Warmwassererzeugung über fossile Brennstoffe mit einer Gas-Zentralheizung respektive einer Gastherme aus dem Jahre 1999 sowie dezentraler Warmwasserversorgung über einen elektr. Warmwasserboiler ist nicht mehr zeitgerecht und tatsächlich überaltert.

Der Ausbau der Garage ist ausgesprochen einfach und der Erhaltungszustand mäßig. Entsprechendes gilt für das Gewächshaus.

In den auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen sind Altmobiliar, Lagergut, Sperrmüll und sonstigen Utensilien verblieben, so dass die Gebäude vor einem Neubezug umfassend zu beräumen sind.

Ein nennenswerter Instandhaltungs- oder Revitalisierungsaufwand ist in Ansehung der mit lediglich rd. 10 Jahre zugrunde gelegten Restnutzungsdauer nicht in Ansatz zu bringen. Es handelt sich um ein im worst case umfassend freizulegendes Grundstück (s.o.), so dass allenfalls eine Restnutzungsdauer von max. 10 Jahren zur Ausschöpfung aller Rechtsinstanzen bis zur endgültigen Bescheidung einer nach Sachlage zu erwartenden Untersagung einer Dauerwohnnutzung auf dem Grundstück und des Rückbaus der ungenehmigt errichteten und umgenutzten baulichen Anlagen zu erwarten ist.

Der Aufwand einer sofortigen Beräumung des Grundstücks (Altmobiliar, Lagergut und Sperrmüll etc.) wird mit rd. 5.000,00 € in Ansatz gebracht.

Der Rückbau- bzw. Freilegungsaufwand ist bei einem Abrissvolumen von ca. 390 m³ mit rd. 20.000,00 € über eine fiktive Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren zu diskontieren.

- **Verwertbarkeit:**

Die Lage und die Größe bzw. der Zuschnitt des Grundstücks innerhalb eines weiträumigen Kleingartengebietes sind nach Sachlage und der Einschätzung des Gebiets seitens der zuständigen Behörden als Außenbereich gemäß § 35 (BauGB) lediglich entsprechend der Umgebungsbebauung respektive hier als sogen. Eigentümergearten zur Errichtung einer freistehenden 1-geschossigen Laube mit einer max. Grundfläche von 24 m² gemäß § 3 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes bzw. zur Wiederherstellung des ursprünglich bauaufsichtlich genehmigten Bestandes als Gartenlaube geeignet.

Nachfolgend ist insofern der Verkehrswert des Grundstücks aus dem Sachwertverfahren bzw. dem Vergleichswertverfahren hinsichtlich des Bodenwertes abzgl. der über 10 Jahre diskontierten Freilegungskosten des Grundstücks bis zur endgültig zu erwartenden Aufgabe der Nutzung des Grundstücks zu Dauerwohnzwecken nach Ausschöpfung aller Rechtsinstanzen zu ermitteln und anhand von Vergleichspreisen aus der aktuellen Veröffentlichung des Immobilienmarktberichtes zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Jahr 2024/25 bzw. der veröffentlichten aktuellen Bodenrichtwerte 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 16. Dezember 2025 festgestellt.

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

- Lageplanskizze o.M. zur bauaufsichtlichen Zustimmung Nr. B/010/85 vom 20.02.1985
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Grundstücksmarktes 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.

Bei dem hier in Rede stehenden Objekt handelt es sich um ein unzulässig bebautes Grundstück mit als Gartenlaube genehmigter Bebauung und späterer Umnutzung und Erweiterung als Wohnlaube bzw. Kleinsthaus mit Nutzung zu Dauerwohnzwecken sowie einer vermtl. bauaufsichtlich nicht genehmigten Garage und eines Gewächshauses mit vernachlässigtem Erhaltungszustand aufgrund der Lage in einem sogen. Außenbereich ohne Bestandsschutz bzw. für eine Neubebauung als Laube entsprechend dem genehmigten Zustand gemäß Bundeskleingartengesetz freizulegendes Grundstück.

Der Verkehrswert ist daher auf der Grundlage des Sachwertverfahrens bzw. des Vergleichswertverfahrens hinsichtlich des Bodenwertes unter Berücksichtigung mindestens der über 10 Jahre (s.o.) diskontierten Freilegungskosten zu ermitteln.

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 Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2021 handelt es sich abweichend um eine mittlere (lärmbelastete) und nach Mietspiegel 2024 gleichfalls um eine mittlere Wohnlage, wobei das Grundstück zu Dauerwohnzwecken nicht nutzbar ist, sondern eine Nutzung tatsächlich lediglich als Eigentümergarten zu Erholungszwecken ggf. mit aufstehender Laube gemäß Bundeskleingartengesetz bzw. entsprechend dem ursprünglich bauaufsichtlich genehmigten Bestand als Gartenlaube in Betracht kommt.

Für das Gebiet respektive das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas zum 01.01.2025 für die hier betroffene Richtwertzone 41087 SF-KGA als Sonstige Flächen für Kleingartennutzungen (nach Bundeskleingartengesetz) einen Bodenrichtwert in Höhe von 15,00 €/m² und für die Richtwertzone 41088 S-WO als Sonderbaufläche für Wochenendhäuser einen Bodenrichtwert in Höhe von 40,00 €/m² aus.

Tatsächlich handelt es sich nach Mitteilung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 01.12.2025 für das hier betroffene Grundstück als Teil der „Anlage Blankenburg“, weder um ein Ferienhausgebiet noch um ein Wochenendhausgebiet im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO), so dass das hier betroffene Grundstück nicht die Baulandqualität der Sonderbaufläche für Wochenendhäuser der Richtwertzone 41088 (S-WO) aufweist. Insoweit ist hier eine Einstufung des Bodenwertes auf der Grundlage der Richtwertzone 41087 SF-KGA als Sonstige Fläche für Kleingartennutzungen (nach Bundeskleingartengesetz) zugrunde zu legen.

Die Klassifizierung „SF“ (Sonstige Fläche) weist marktfähiges Nichtbauland aus.

Unter „Sonstige Fläche“ (SF) fallen nach Feststellung des Gutachterausschusses alle Nichtbaugebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Flughäfen, Parkanlagen u.a.

Nach Feststellungen des Gutachterausschusses können auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich hiernach aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.

Für Dauerkleingärten nach dem Bundeskleingartengesetz ist i.d.R. kein Markt vorhanden. Diese spezielle Nutzungsart muss planungsrechtlich durch einen festgesetzten Bebauungsplan zulässig sein und der Pachtzins (höchstens der vierfache Betrag der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau) ist rechtlich geregelt.

Bei dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich allerdings nicht um ein Dauerkleingarten-Grundstück, sondern tatsächlich um ein Eigentümergehen-Grundstück, so dass die Restriktionen des Bundeskleingartengesetzes keine Geltung haben.

Insoweit kommt hier im Rahmen der Bewertung des Grundstücks mit Nutzung als Eigentümergehen mit seinerzeit genehmigter Gartenlaube und hierfür ggf. resultierendem Bestandsschutz bei Rückbau der baulichen Veränderungen und Erweiterungen ein Bodenrichtwert eines entsprechend nutzbaren Koloniegrundstücks mit zu errichtender Laube in Betracht, wobei Restriktionen bzgl. einer Pacht oder Miete nach dem Bundeskleingartengesetz als Eigentümergrundstück nicht bestehen.

Ein Bodenrichtwert für zu Dauerwohnzwecken geeignetes Bauland mit einer Wohnlaube oder einem zu errichtenden Einfamilienhaus kommt nach Sachlage nicht in Betracht.

Nach diesseitiger Auffassung kommt insofern ein Bodenrichtwert für das Grundstück mit möglicher Nutzung des Bestandes als Wochenendhaus trotz der Einstufung des Gebietes durch das zuständige Stadtplanungsamt als Außenbereich über eine maximale Dauer von rd. 10 Jahren unter Ausnutzung eines Widerspruchsverfahrens über alle Rechtsinstanzen bis zur endgültigen Bescheidung der Unzulässigkeit der zuletzt vorliegenden und zukünftig zu unterlassenen Dauerwohnnutzung in einem Außenbereich innerhalb einer Kleingartensiedlung allenfalls als Wochenendhausgrundstück in Höhe von 40,00 €/m² in Betracht und ist über diesen Zeitraum zu diskontieren. Hiernach kommt eine ewige Rente für das Grundstück allenfalls in Höhe des aktuellen Bodenrichtwertes in Höhe von 15,00 €/m² in Betracht.



Der resultierende Bodenwert ist um den über max. 10 Jahre zu diskontierenden Bodenwert zu mindern.

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

Insoweit ist für den angemessenen Bodenrichtwert bei Einstufung des Grundstücks als Eigentümergebiet mit potentiell möglichem Rückbau ungenehmigter baulicher Erweiterungen und Anlagen bis nach einem zeitlichen Aufschub der Freilegung des Grundstücks von 10 Jahren der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 41088 in Höhe von 40,00 €/m² und hiernach der Bodenrichtwert der Zone 41087 zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$361,00 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 = 14.440,00 \text{ €}$$

Diskontierung über 10 Jahre bis zur endgültigen Bescheidung als Eigentümer-Gartengrundstück innerhalb eines Nichtbaugebiets als Außenbereich nach § 35 (BauGB) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % mit Abzinsungsfaktor 0,8203:

$$14.440,00 \text{ €} \times 0,8203 = 11.845,13 \text{ €}$$

zzgl. Barwert des Bodenwertes als ewige Rente bei 15,00 €/m²

$$361,00 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \frac{5.415,00 \text{ €}}{17.260,13 \text{ €}}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend aufgrund der Ausweisung der das Grundstück anbindenden Privatwege nicht zu erwarten (s.o.).

Nachrichtlich:

abzgl. fiktiver Freilegungsaufwand bei ca. 390 m³ überschläglich ermitteltem Abrissvolumen (s.o.) sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 50,00 €/m³ auch unter Berücksichtigung der partiell erforderlichen Entsiegelung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren (u.a. Sondermüll und toxisch belasteter Holzbauteil) etc.:

390,00 m³ x 50,00 €/m³ = 19.500,00 € mit Diskontierung bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % mit Abzinsungsfaktor 0,8203:

$$19.500,00 \text{ €} \times 0,8203 = 15.995,85 \text{ €} \quad \text{rd.} \quad ./ \quad 16.000,00 \text{ €}$$

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das fiktiv als Einfamilienhausgrundstück einzustufende Anwesen der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 10,00 €/m² bei zulässiger Kleingartenbebauung zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Grundstück (Flurstück 186) mit aufstehender Wohnlaube bzw. Kleinstwohnhaus ohne Abschläge mit:



361,00 m ² x 10,00 €/m ²	=	3.610,00 €
	rd.	4.000,00 €

3. Grenzüberbauung

Von dem hier betroffenen Grundstück aus ist im Zuge der Neugestaltung des Grundstückszuschnitts vermtl. im Jahre 2003 das auf dem hier betroffenen Grundstück (Flurstück 186) belegene Gewächshaus im Bereich seiner süd-westlichen Kopfseite mit einer Fläche von 2,00 m x 3,50 m = 7,00 m² als Überbau auf dem gleichfalls neu gestalteten Nachbargrundstück Maronensperlingweg 82 (Flurstück 185) verblieben.

Eine Überbaurente bzgl. der vorliegenden Überbauung ist nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vereinbart und im vorliegenden Grundbuch nicht vermerkt (ein entsprechender Vermerk ist zur Sicherung einer evtl. Überbaurente tatsächlich nicht erforderlich) - auch entsprechende Baukosten sind nach vorliegenden Unterlagen nicht eingetragen.

Die Vorschriften der §§ 912 ff BGB finden nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sowohl für den Grenzüberbau auf ein fremdes Grundstück als auch für den sogen. „Eigengrenzüberbau“ Anwendung (BGH LM § 912 Nr. 9; BGH 64, 336; RGZ 160, 166, 177 ff), was zur Folge hat, dass der hinübergebaute Gebäudeteil nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks wird, sondern das Gebäude als einheitliches Ganzes einen wesentlichen Bestandteil desjenigen Grundstücks bildet, von dem aus überbaut wird (BGHZ 64, 336).

Eigentumsrechtlich wird der Überbau somit dem sogen. „Stammgrundstück“ zugeordnet (RGZ 160, 181; BGH aaO).

Welches Grundstück als „Stammgrundstück“ und somit als Zuordnungsobjekt des Gebäudeeigentums anzusehen ist, richtet sich nicht nach dem Willen des Bauherrn, sondern danach, auf welchem Grundstück nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung der eindeutig maßgebliche Teil des Gebäudes liegt (BGH 64, 333, 337; Münchener Kommentar, BGB § 913 RdNr. 52).

Aufgrund der auf dem Grundstück Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) belegenen relevanten Baumasse des Gewächshauses stellt sich dieses Grundstück als das herrschende Grundstück bzw. das „Stammgrundstück“ dar.

In Abt. II des Grundbuches des hier betroffenen Grundstücks ist eine Rentenvereinbarung (Zeiterente) als Entschädigung für die Dauer des vorhandenen Überbaus nicht verzeichnet - ein Rentenverzicht ist gleichfalls nicht eingetragen.

Sowohl das „Stammgrundstück“ als herrschendes Grundstück als auch das dienende Nachbargrundstück Maronensperlingweg 82 (Flurstück 185) mit Belastung durch die vorliegende Überbauung sind in Ansehung der Lage innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage in einem Außenbereich nach § 35 BauGB mit jeweils aufstehender Bebauung bereits hoch ausgenutzt - die vorliegende Überbauung beeinträchtigt insoweit den baulichen Bestand bzw. die bauliche Ausnutzung des dienenden Grundstücks nicht.

Eine weitere Bebauung ist nach Sachlage tatsächlich weder für das herrschende noch für das dienende Grundstück möglich.

Eine Bodenwerterhöhung aufgrund der zufließenden Baumasse durch die Überbauung des dienenden Nachbargrundstücks Maronensperlingweg 82 (Flurstück 185) ergibt sich weder auf der Grundlage der Einstufung in die Richtwertzone S-WO mit einem Bodenrichtwert in Höhe von

40,00 €/m² als Zeitrente über die Restnutzungsdauer des Gewächshauses von fiktive rd. 10 Jahren noch auf der Grundlage der Einstufung in die Richtwertzone SF-KGA mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 15,00 €/m² als ewige Rente.

Ermittlung der Höhe der Überbaurente

Die für den Grenzüberbau in Anspruch genommene Fläche des dienenden Nachbargrundstücks Maronensperlingweg 82 (Flurstück 185) beträgt nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen rd. 7,00 m² (s.o.) durch den Baukörper des Gewächshauses ohne Berücksichtigung von Abstandsflächen etc.

Für die durch den Überbau belastete Grundstücksteilfläche des belasteten Grundstücks (Flurstück 185) mit einer Größe von rd. 7,00 m² ist der Barwert der Belastung als Zeitrente über die Restnutzungsdauer des Gewächshauses auf der Basis des Bodenwertes für die innerhalb eines sogen. Außenbereichs nach § 35 BauGB belegene Kleingartenanlage und der angemessenen Bodenwertverzinsung zum Bewertungsstichtag zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für das hier betroffene und das dienende Grundstück im Zeitpunkt der Überbauung ist dem Unterzeichneten nicht bekannt, da die Errichtung des Gewächshauses ggf. in der Vorkriegszeit oder in der Nachkriegszeit noch unter DDR-Verwaltung erfolgte und insoweit weder das Baujahr noch der seinerzeit zutreffende Bodenwert bekannt sind.

Insofern wird hilfsweise der erste nach der Herstellung der Einheit Deutschlands am 03.10.1990 ermittelte Bodenrichtwert für das hier betroffene Gebiet zum 01.01.2022 in Höhe von 10,00 €/m² (Bodenrichtwert SF-KGA) zugrunde gelegt. Dieser Wert entspricht dem oberen Rahmenwert der im Westteil der Stadt zum 01.01.1990 für marktfähiges Nichtbauland u.a. mit Nutzung als Kleingartenanlagen ausgewiesenen Bodenrichtwert von 20,00 DM/m² : 1,95583 = 10,23 €/m² bzw. rd. 10,00 €/m², womit eine nennenswerte Bodenwertentwicklung für entsprechende Grundstücke in Kleingartenanlagen nicht erkennbar ist.

Der Bodenwert des belasteten Grundstücks ergibt sich insoweit mit rd. 10,00 €/m². Dieser Wert stellt die Grundlage der zu ermittelnden Überbaurente dar - eine nachfolgende Änderung des Bodenwertes (bei üblicher Marktentwicklung insbesondere als Baugrundstück: Erhöhung) hat zur Feststellung der Überbaurente unberücksichtigt zu bleiben (BGH NJW 72, 201 und NJW 86, 2.640).

Die Bodenwertverzinsung ergibt sich im gegenwärtigen Markt mit rd. 2,0 % entsprechend vergleichbarer Nutzungen als Kleingartengrundstück bzw. Eigentümer-Gartengrundstück. Die Restnutzungsdauer des Gebäudes, durch den der Überbau bewirkt wird, ist in der vorliegenden Verkehrswertermittlung mit fiktiv rd. 10 Jahren zugrunde zu legen (s.o.).

Die Zeitrente zugunsten des dienenden Grundstücks für die durch den Überbau belastete Grundstücksfläche bzw. das insoweit determinierte Grundstück ergibt sich insofern mit:

$$7,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 \times 2,0 \% = 1,40 \text{ €/a}$$

Die Kapitalisierung der Zeitrente (Überbaurente) beträgt bei einer Restnutzungsdauer des Gewächshauses von fiktiv rd. 10 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,0 % bzw. einem resultierenden Barwertfaktor von 8,98 somit:

$$1,40 \text{ €/a} \times 8,98 = 12,57 \text{ €}$$

rd. 10,00 €

In Ansehung der marginalen Belastung des herrschenden Grundstücks durch die zu leistende Überbaurente als auf 10 Jahre befristete Zeitrente ist eine nennenswerte Wertminderung nicht zu verzeichnen. Der resultierende Barwert der Geldrente ist insoweit zu vernachlässigen.

4. Sachwert

Für das hier betroffene fiktive Einfamilienhausgrundstück mit aufstehender Wohnlaube als Kleinstwohnhaus ist der Sachwert hilfsweise analog auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des hier betroffenen Grundstücks gemäß § 35 ImmoWertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2025 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 31.12.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) mit fiktiv aufstehendem Einfamilienhaus als Wohnlaube bzw. Kleinstwohnhaus 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 $GND \neq \text{tatsächliches Alter} + \text{angesetzte RND}$)
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 (Bewertungstichtag) 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 (immoblie 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 analog wie folgt:

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

	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.21 (NHK 2010)	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.1.515 €
(nicht unterkellertes 1½-geschossige Einfamilienhaus mit Erd- und					



Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)
voll ausgebaut

Ermittlung Kostenkennwert

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

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

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses (analog) fehlenden konstruktiven Dremfels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäude-Typ 1.21 gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21) ist ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Der diesseitige Ansatz beträgt insoweit für das nicht unterkellerte 1½-geschossige Gebäude mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss mit Giebelhöhe > 1,50 m $1.215,00 \text{ €} \cdot 5 \% = 1.154,25 \text{ €/m}^2$ Brutto-Grundfläche.

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

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

$$90,50 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.154,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 104.459,62 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2024 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2021 = 100 % bei 130,8 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 184,74 % bzw. im November 2025 auf der Basis 2021 = 100 % bei 137,3 %, was einer Steigerung von rd. 5,0 % entspricht.

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:



$$104.459,62 \text{ €} \times 184,74 \% : 100,0 \% = 192.978,70 \text{ €}$$

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 38 bis 42 Jahre - hier 40 Jahre bei Baujahr 1985) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 40 Jahren bzw. dem Baujahr 1985 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

Gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer werden nur „ursprüngliche“ Baujahre angesetzt - es erfolgt keine Korrektur des Baujahres u.a. aufgrund von Modernisierungen etc.

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 2 ImmoWertV 21) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 40 Jahren bzw. dem Baujahr 1985 resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

Der Alterswertminderungsfaktor des Objektes gemäß § 38 ImmoWertV 21 ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer multipliziert mit dem Regionalfaktor (in Berlin = 1,0) mit 0,5 bzw. alternativ die Alterswertminderung mit (GND-RND)/ GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 40 Jahre)/80 x 100 = 50,0 % (linear).

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

$$\begin{aligned} 192.978,70 \text{ €} - 50,0 \% &= 96.489,35 \text{ €} \\ \text{zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 186)} & \\ \text{mit Richtwertansatz zum 01.01.2024} & \\ 361,00 \text{ m}^2 \times 10,00 \text{ €/m}^2 & \quad \underline{3.610,00 \text{ €}} \\ & \quad 100.099,35 \text{ €} \end{aligned}$$

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor (analog) für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser), Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser 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 300.000,00 € mit 0,91 und bei einem Grundstückssachwert von 500.000,00 € mit 0,85 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor zum 31.12.2024 ergibt sich überschläglich in Anlehnung an das Sachwertmodell bei einem fiktiven Grundstückssachwert in Höhe von 100.099,35 € extrapoliert mit

0,969

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1971 bis 1990:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes EFH/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
abzgl. Abschlag für Gebäudekonstruktion als Fertighaus-Holz:	./ 0,072



kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Bauerrichtungsvertrag (ohne):	<u>0,000</u>
	0,897

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

$$100.099,35 \text{ €} \times 0,897 = 89.789,12 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Garage in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Gewächshauses in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Werterhöhung aufgrund der Bodenwertqualität als Wochenendhausgrundstück mit diskontiertem Richtwert über 10 Jahre und Richtwerterhöhung bei Kleingartennutzung auf 15,00 €/m² gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gemäß Sachwertmodell mit Ansatz als ewige Rente nach 10 Jahren in Höhe von rd. 14.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar etc. in Höhe von rd. -5.000,00 € sowie ohne Berücksichtigung der über 10 Jahre diskontierten Freilegungskosten für das Grundstück in Höhe von rd. -16.000,00 €:

rd. 90.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung aufgrund der Marktanpassung des Zeitwertes der Garagen in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes des Gewächshauses in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzw. der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 5.000,00 €, aufgrund der Bodenwerterhöhung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gemäß Sachwertmodell unter Berücksichtigung in Höhe von rd. 14.000,00 € (17.260,13 € ./. 3.610,00 € = 13.650,13 € bzw. rd. 14.000,00 €), aufgrund der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar, Lagergut und Sperrmüll etc. in Höhe von rd. -5.000,00 € und unter Berücksichtigung der über 10 Jahre diskontierten Freilegungskosten des Grundstücks in Höhe von rd. -16.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus (analog) als Wohnlaube bzw. Kleinstwohnhaus bebaute Grundstück mit 90.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 14.000,00 € ./. 5.000,00 € ./. 16.000,00 € = 98.000,00 € bzw. rd. 100.000,00 €.

5. Ertragswert

Der Ertragswert des (analogen) Einfamilienhausgrundstücks Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) 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 Standard des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Wohnlaube bzw. Kleinstwohnhauses im Bestand wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche
 $40,00 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ €/m}^2/\text{Monat} \times 12 \text{ Monate} = 6.240,00 \text{ €}$

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. 18,4 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 2,40 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		6.240,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.148,16 €</u>
Reinertrag:		5.091,84 €

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 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. wurden nach Sachlage Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser nicht mehr ermittelt und insoweit nicht mehr ausgewiesen.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 361 m² in einem Kleingartengebiet als Außenbereich mit Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 35 mit bisher aufstehender nicht unterkellelter Wohnlaube als unzulässige Bebauung und Nutzung zu dauerwohnzwecken



bis zur endgültigen Klärung ggf. im Widerspruchsverfahren und Ausschöpfung aller Rechtsmittel ggf. über alle Gerichtsstufen von hypothetisch max. rd. 10 Jahren bei bis dahin noch auszuübender Wohnnutzung der 1½-geschossigen nicht unterkellerten Wohnlaube aus dem Jahre 1985 mit Erweiterung in den 1990er Jahren in Ansehung der mit lediglich rd. 40,00 m² anrechenbaren Wohnfläche nebst wohnraumgleich ausgebautem Dachraum mit unter dem First des unter 45° geneigten Satteldaches lediglich 1,80 m lichter Höhe und Zugang über eine steile nur schmale Steige bei einem insgesamt zeitgerechten normalen Ausbauniveau und Verfügbarkeit einer Garage als Mehrzweckraum u.a. mit Allesbrennerofen und Gasterne sowie Verfügbarkeit eines stark verbrauchten aber noch funktionsfähigen Gewächshauses als Lagerraum bei einer zugrunde gelegten Nettokaltmiete von 13,00 €/m² unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse trotz der erheblichen Lärmbelastung aufgrund einer unmittelbar angrenzenden Autobahntrasse und der Anbindung des Grundstücks an einer unbefestigten Buckelpiste als Privatstraße und auch in Ansehung des weitgehend nur einfachen baulichen Umfelds als Gartenlaube innerhalb der landeseigenen Kleingartenanlage bei lediglich ausreichender Versorgungslage sowie technischer und sozialer Infrastruktur bzw. nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage auch in Ansehung des bestehenden Beräumungsaufwands der noch möblierten Immobilie und des weiteren Lagerguts bzw. Sperrmülls auf dem Grundstück auch unter Berücksichtigung teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		5.091,84 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
17.260,13 € x 2,0 %	./.	<u>345,20 €</u>
		4.746,64 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 30 bis 60 Jahren mit i.M. 45 bzw. rd. 50 Jahren gemäß Prof. Kleiber, Wertermittlung von Grundstücken“ 10. Auflage, Köln (2023) S. 741 ff.; § 38 ImmoWertV Rn. 8 ff. (ImmoWertV 21, Anlage 1 weist keine Nutzungsdauer für Garten- oder Wohnlauben etc. aus) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag bei hier vorliegendem Baualter von 40 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1985) und Bauzustandsnote „normal“ im Bestand noch rd. 10 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 10 Jahren mit 8,98.

4.746,64 € x 8,98	=	42.624,83 €
	rd.	43.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) mit aufstehender Wohnlaube lässt sich wie folgt aufstellen:



Gebäudeertragswert:		43.000,00 €
Bodenwert:		<u>17.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		60.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Beräumung des Altmobiliars, des Lagerguts und der Sperrmüllansammlungen innerhalb der Garage und dem Gewächshaus mit überschlägich und pauschal:	rd. ./.	5.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des diskontierten Rückbauaufwand in rd. 10 Jahren (s.o.) mit überschlägich und pauschal:	rd. ./.	<u>16.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		39.000,00 €
	rd.	40.000,00 €

6. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste (analoge) Sachwert bei abweichend zum nach GAA-Modell mit tatsächlich lediglich 10 Jahren Restnutzungsdauer um $\frac{3}{4}$ in Höhe von 90.000,00 € um rd. 75 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 90.000,00 € ./ 75 % = 22.500,00 € bzw. rd. 23.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 29.000,00 € respektive zusammen rd. 52.000,00 € (ohne Beräumungs- und diskontierten Freilegungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 13,8 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 60.000,00 € (ohne Beräumungs- und diskontierten Freilegungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 23.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 575,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 40,00 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 285,00 €/m² bei Ansatz von ca. 80,50 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 3,7-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 6.240,00 €/a) bei 10 Jahren fiktiver Restnutzungsdauer.

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 Ver-

kehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste frei verfügbare Erholungsgrundstück bei Ausschöpfung aller Rechtsmittel mit fiktiv über noch rd. 10 Jahre bis zur endgültigen Klärung der möglichen Nutzung und hiernach erforderlichen Freilegung des Grundstücks zugrunde gelegter Restnutzungsdauer der auf dem Grundstück aufstehenden Wohnlaube mit Nutzung zu Dauerwohnzwecken innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage in einem sogen. Außenbereich nach diesseitiger Auffassung 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 Werte/Anlagen (assets) angemessen.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Garage in Höhe von 5.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Gewächshauses in Höhe von 5.000,00 €, Erhöhung aufgrund der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 5.000,00 € sowie Wert-erhöhung aufgrund der Bodenwertentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. 14.000,00 €, der Wertminderung aufgrund der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar und der Lagergut- und Sperrmüllansammlung in den Gebäude und auf dem Grundstück in Höhe von rd. -5.000,00 € und unter Berücksichtigung des diskontierten Freilegungsaufwands in Höhe von rd. -16.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 23.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 14.000,00 € ./. 5.000,00 € ./. 16.000,00 € = 31.000,00 € bzw. rd. 30.000,00 €.

Dieser Wert entspricht ca. 750,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 40,00 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. ca. 375,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 80,50 m² wertrelevanter Geschossfläche und ca. 83,00 €/m² Grundstücksfläche bei Ansatz von 361 m² sowie dem 4,8-fachen der Jahresrohmiete bei Ansatz von 6.240,00 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186 - ehemals Erikaweg, Parzelle 85) im Bereich der landeseigenen Kleingartenanlage „Blankenburg II“ mit Verwaltung durch die „Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V.“ in 13129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 16. Dezember 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

30.000,00 €
=====

(i.W. dreißigtausend Euro)

Dieser Verkehrswert dürfte bei einem freihändigen Verkauf in der gegenwärtigen Marktsituation zu realisieren sein.

Nachrichtlich:

Die in Abt. II Nr. 2 verzeichnete beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für die Berliner Wasserbetriebe, Berlin, bezieht sich auf einen ca. 2,40 m breiten Schutzstreifen auf dem hier betroffenen Grundstücks parallel zur straßenseitigen Grundstücksfront am Maronensperlingweg als Hauptweg (nicht am Stichweg des Maronensperlingwegs) entlang einer in der Privatstraße der landeseigenen Kleingartenanlage verlegten Abwasserdruckrohrleitung DN 1400 mit einer Gesamtsicherungsfläche als sogen. Schutzstreifen von 41,70 m².

Nach Kleiber „Verkehrswertermittlungen von Grundstücken (10. Auflage, 2023 Reguvis Fachmedien GmbH), Seite 3176 Rn. 382) ergibt sich die Wertminderung für unterirdisch verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen bei einem das Grundstück belegenden Schutzstreifen ohne Beeinträchtigung des Grundstücks als Wohngrundstück in einer Spanne von 5 % bis 20 % des ortsüblichen Bodenpreises bzw. Bodenwertes und bei einer unwesentlichen Beeinträchtigung in einer Spanne von 10 % bis 30 % des ortsüblichen Bodenpreises bzw. -wertes mit Bezugnahme alleine auf die Fläche des Schutzstreifens.

In Ansehung der hier vorliegenden Ausweisung des Grundstücks in einem Außenbereich gemäß § 35 BauGB innerhalb einer landeseigenen Kleingartenanlage als Eigentümer-Gartengrundstück mit baurechtlich zulässiger Bebauung lediglich mit einer Gartenlaube bzw. ggf. temporärer Duldung als Wohnlaube auf dem hier betroffenen Grundstück mit einer zugrunde gelegten Restnutzungsdauer des ohnehin bereits innerhalb des Schutzstreifens belegenen baulichen Bestandes als Garage und Gewächshaus mit deren Errichtung deutlich vor Herstellung der Abwasserdruckrohrleitung ist nach diesseitiger Auffassung allenfalls eine Wertminderung in Höhe von im Mittel dem Ansatz bei fehlender und dem Ansatz bei unwesentlicher Beeinträchtigung von rd. 10 % des Bodenwertes bei 15,00 €/m² entsprechend dem Richtwert für die bauplanungsrechtlich zulässige Kleingartennutzung des Grundstücks in Ansatz zu bringen.

Die Bodenwertminderung ergibt sich insoweit mit:

$$41,70 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \% = 62,55 \text{ €}$$

Die Bodenwertminderung des hier betroffenen Grundstücks fällt insoweit nur marginal aus und ist bzgl. des für das Grundstück ermittelten Verkehrswertes zu vernachlässigen.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind konkret nicht bekannt - allerdings besteht ein Altlasterverdacht.

Gemäß vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 05.12.2025 wird das hier betroffene Grundstück im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nummer 18679 als Verdachtsfläche geführt.

Das Flurstück 186 ist hiernach ein Teilbereich der weitaus größeren Rieselfelderfläche Malchow. Die Einstufung als Verdachtsfläche erfolgte aufgrund der Nutzung als Rieselfeld in den Jahren 1886 bis ca. 1909.

Dem Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks Pankow liegen keine umwelttechnischen Fachgutachten zu dem hier betroffenen Grundstück vor. Allerdings weisen Untersuchungen auf Flächen gleichartiger Nutzung im Boden insbesondere erhöhte Konzentrationen an Schwermetallen auf.

Nach vorliegendem Auszug aus dem Bodenbelastungskataster wurden im Bereich der 1.073.400 m² großen Fläche der Rieselfelder Malchow in den Jahren von 1886 bis 1909 Abwässer aufgebracht und im Untergrund versickert. Hiernach erfolgte seit 1909 durchgehend eine Nutzung als Kleingartenfläche mit überwiegender Nutzung als Kleingärten vereinzelt mit Wohnflächen.

Konkrete Hinweise oder Untersuchungen zu dem hier betroffenen Grundstück liegen nach Sachlage allerdings nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der hier vorliegenden 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)

Das Grundstück ist dem Vernehmen nach nicht verpachtet oder vermietet und wurde bis zum Ableben des im Grundbuch noch eingetragenen Eigentümers zu Dauerwohnzwecken eigengenutzt.

Seit dem Tod des bisherigen Eigentümers ist das Grundstück ungenutzt - die auf dem Grundstück aufstehende Wohnlaube steht insoweit leer, wobei die Möblierung in der Wohnlaube und Lagergut etc. in der Garage und dem Gewächshaus noch vorhanden bzw. zu beräumen sind.

Zu c)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde freifinanziert als Gartenlaube (Typenprojekt GL 24) mit einer Grundfläche von 24,00 m² im Jahre 1985 bauaufsichtlich genehmigt und bebaut, wobei eine vermtl. in den 1960er Jahren errichtete PKW-Garage und ein vermtl. in der Nachkriegszeit um 1950 errichtetes Gewächshaus auf dem Grundstück bereits vorhanden waren.

Für nachfolgend vorgenommene Erweiterungen der Gartenlaube mit Umnutzung als Wohnlaube liegen keine baubehördlichen Genehmigungen vor.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb ist auf dem hier betroffenen Grundstück nicht vorhanden - das Grundstück nebst aufstehenden Gebäuden ist zum Bewertungsstichtag bzw. seit dem Ableben des im Grundbuch ausgewiesenen Grundstückseigentümers nicht mehr genutzt und die aufstehende Wohnlaube steht bei verbliebener Möblierung leer.

Zu e)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Die vermtl. aus den 1990er Jahren erhaltene Küchenausstattung ist als wesentlicher Bestandteil der Wohnlaube dem Grundstück zuzuschreiben.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück lediglich zu beräumendes Mobiliar, gleichfalls verbliebenes Lagergut und partiell vorhandener Sperrmüll etc. in der Garage und dem Gewächshaus (s.o.) - das Material ist vor dem Versteigerungstermin evtl. durch die Verfahrensbeteiligten noch zu beräumen.

Zu f)

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Verfahrensbeteiligten auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu g)

Die auf dem Grundstück mit Baugenehmigung in den 1980er Jahren als Typenprojekt GL 24 errichtete Gartenlaube mit einer Grundfläche von 24 m² ist nach Sachlage nach dem 03.10.1990 ohne bauaufsichtliche Genehmigung als Wohnlaube um 4,00 m verlängert und der Dachstuhl angehoben und wohnraumgleich ausgebaut sowie um einen Wintergarten- bzw. Hauseingangsvorbau erweitert und als Wohnlaube zu Dauerwohnzwecken ohne diesbzgl. Baugenehmigungen umgenutzt worden.

Für eine gleichfalls auf dem Grundstück vorhandene Garage aus älterem Bestand mit Umnutzung als Mehrzweckraum sowie ein noch älteres Gewächshaus mit Umnutzung als gedeckte Lagerfläche sind in der Bauakte des Grundstücks im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes gleichfalls Baugenehmigungen oder Bauvorlagen nicht auffindbar, so dass auch hierfür ein Bestandsschutz nicht angenommen werden kann.

Insoweit wird für die auf dem Grundstück aufstehende bauliche Anlage in Ansehung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ausschließlich von privilegierten Gebäuden gemäß § 35 BauGB die völlige Freilegung des Grundstücks mit nachhaltiger Nutzung als Eigentümergarten zu Erholungszwecken mit einer Gartenlaube entsprechend der seinerzeit erteilten Genehmigung zur Errichtung einer Gartenlaube mit einer Grundfläche von max. 24 m zugrunde gelegt.

Weitere Bauten in dem als Außenbereich ausgewiesenen Gebiet sind unzulässig. Eine Nutzung zu Dauerwohnzwecken ist insoweit ausgeschlossen.

Die auf dem Grundstück aufstehende Wohnlaube weist einen insgesamt zufriedenstellenden Erhaltungszustand auf.

Die Heizwärme- und Warmwassererzeugung über fossile Brennstoffe mit einer Gas-Zentralheizung mit einer Gastherme aus dem Jahre 1999 sowie dezentraler Warmwasserversorgung über einen elektr. Warmwasserboiler ist nicht mehr zeitgerecht und tatsächlich überaltert.

Der Ausbau der Garage ist ausgesprochen einfach und der Erhaltungszustand mäßig. Entsprechendes gilt für das Gewächshaus.

In den auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen sind Altmobiliar, Lagergut, Sperrmüll und sonstigen Utensilien verblieben, so dass die Gebäude vor einem Neubezug umfassend zu beräumen sind.

Ein nennenswerter Instandhaltungs- oder Revitalisierungsaufwand ist in Ansehung der mit rd. 10 Jahre zugrunde gelegten Restnutzungsdauer nicht in Ansatz zu bringen. Es handelt sich um ein im worst case umfassend freizulegendes Grundstück (s.o.), so dass allenfalls eine Restnutzungsdauer von max. 10 Jahren zur Ausschöpfung aller Rechtsinstanzen bis zur endgültigen Bescheidung einer nach Sachlage zu erwartenden Untersagung einer Dauerwohnnutzung auf dem Grundstück und des Rückbaus der ungenehmigt errichteten und umgenutzten baulichen Anlagen zu erwarten ist.

Der Aufwand einer sofortigen Beräumung des Grundstücks (Altmobiliar, Lagergut und Sperrmüll etc.) wird mit rd. 5.000,00 € in Ansatz gebracht.

Der über 10 Jahre fiktive Restnutzungsdauer diskontierte Rückbau- bzw. Freilegungsaufwand bei einem Abrissvolumen von ca. 390 m³ ist mit rd. 16.000,00 € in Ansatz zu bringen.

Zu h)

Gemäß Mitteilung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 05.01.2025 sind für das hier betroffene Grundstück keine aktuellen Vorgänge in der Bauakte vorhanden.

Aktuell bestehen derzeit insoweit keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

Allerdings liegt insoweit der Hinweis vor, dass eine bauaufsichtliche Genehmigung lediglich für die Errichtung einer Gartenlaube mit einer Grundfläche von 4,00 m x 6,00 m erteilt wurde, aber aus Luftbildern ab 2002 erkennbar ist, dass eine nicht genehmigte Vergrößerung der Laube zu einem nicht bekannten Zeitpunkt stattfand.

Ob eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit der vergrößerten Gartenlaube möglich ist, ist nach Auskunft des diesbzgl. separat angefragten Fachbereichs Stadtplanung zu verneinen.

Nach vorliegendem Schreiben des Fachbereichs Bau- und Wohnungsaufsicht bleibt die Einleitung eines gebührenpflichtigen Anordnungsverfahrens zur Beseitigung der nicht genehmigten Erweiterung vorbehalten.

Nach planungsrechtlicher Auskunft des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow, Fachbereich Stadtplanung, mit Schreiben vom 01.12.2025 befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht.

Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Kleingartennutzung der Grundstücke im Gebiet liegt nach Sachlage bisher nicht vor.

Das Grundstück ist Teil der „Anlage Blankenberg“, die weder als ein Ferienhausgebiet noch als ein Wochenendhausgebiet im Sinne des § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzustufen ist. Die „Anlage Blankenburg“ unterbricht den Bebauungszusammenhang zwischen den Ortsteilen Heinersdorf und Blankenburg.

Das Grundstück befindet sich demzufolge nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern in einem sogen. Außenbereich - planungsrechtliche Grundlage ist bisher § 35 BauGB. Der bauliche Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist generell von baulichen Anlagen im Sinne des § 29 BauGB freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören.

Für die sonstigen Vorhaben ist im § 35 Abs. 2 BauGB ein grundsätzliches Bauverbot mit Ausnahmevorbehalt geregelt.

Nach Mitteilung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Stadtplanung) vom 01.12.2025 handelt es sich bei dem hier betroffenen Grundstück vom Grundsatz her nicht um Bauland.

Auch wenn die betreffende Parzelle ein eigenständiges Grundstück ist und bisher legal zu Wohnzwecken genutzt wurde, waren und sind bauliche Veränderungen wegen der Lage im Außenbereich generell genehmigungspflichtig. Ob das bei allen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen auf dem Grundstück in der Vergangenheit immer beachtet wurde, ist seitens des zuständigen Fachbereichs Stadtplanung nicht bekannt und sollte vor Veräußerung geprüft werden, da ein Erwerber das Risiko einer möglichen Abrissverfügung für „Schwarzbauten“ übernehmen müsste.

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 bzw. in einem Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2, 3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung) sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen) - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Das Grundstück ist derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Das Grundstück befindet sich 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 weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) 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.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem hier betroffenen Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich einer Neubaumaßnahme oder evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 28.11.2025 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage liegt das hier betroffene Grundstück innerhalb der Kleingartenanlage „Blankenburg II“ der Garten- und Siedlerfreunde Anlage Blankenburg e.V., die selbst durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Bahnhofstraße“ erschlossen wird.

Das hier betroffene Grundstück Maronensperlingweg 84 (Flurstück 186) liegt an einer nicht öffentlich gewidmeten Binnenerschließung - bei dem Maronensperlingweg handelt es sich insofern um eine Privatstraße als unbefestigte Buckelpiste mit gestampftem Sandboden bzw. Kies-schüttung. Die Erschließungsanlage ist tatsächlich lediglich provisorisch angelegt bzw. nicht endgültig hergestellt.

Privatstraßen fallen nicht unter die Bestimmungen der §§ 127 ff des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG).

Für die an die Kleingartenanlage angrenzende Erschließungsanlage Bahnhofstraße können nach den Vorschriften der § 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15a EBG Erschließungsbeiträge vermtl. 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 seit mehr als 15 Jahren für Verkehrszwecke genutzt werden.

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

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf die diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des vorliegenden Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Gemäß Negativ-Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) vom 06.02.2026 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

Über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung keine Angaben gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird - begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme ggf. bzgl. einer Erschließungsbaulast vor.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht - eine nennenswerte Unterkellerung der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude ist nicht vorhanden.

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

Berlin-Charlottenburg, den 27. Februar 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick aus der Bahnhofstraße nach Süd-Westen in den Maronensperlingweg als Privatstraße und unbefestigte Buckelpiste mit aufgehendem Hang zur Stadtautobahn A114 rechts im Bild



Blick in den Maronensperlingweg als Privatstraße und unbefestigte Buckelpiste nach Süd-Westen mit aufgehendem Hang zur Stadtautobahn A114 rechts im Bild



Blick in den Maronensperlingweg als Privatstraße und unbefestigte Buckelpiste nach Süd-Westen mit aufgehendem Hang zur Stadtautobahn A114 rechts im Bild und Lage des Grundstücks Maronensperlingweg 84 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in den Maronensperlingweg als Privatstraße und unbefestigte Buckelpiste nach Süd-Westen mit aufgehendem Hang zur Stadtautobahn A114 und Lage des Grundstücks Maronensperlingweg 84 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Maronensperlingweg 84 mit aufstehender Massivgarage im Vordergrund und dahinter anbindender Wohnlaube sowie links im Bild vor dem Grundstück abgehender Stichweg des Maronensperlingwegs



Blick aus dem Hauptweg des Maronensperlingwegs als unbefestigte Buckelpiste nach Süd-Osten in den anbindenden Stichweg gleichfalls als unbefestigte Privatstraße mit dem hier rechts im Bild anliegenden Grundstück Maronensperlingweg 84 mit Garage und Wohnlaube



Blick nach Süd-Osten in den an den Maronensperlingweg anbindenden Stichweg mit unbefestigter Fahrspur und lediglich plattiertem Fußweg in der Wegmitte - im Vordergrund rechts: Einfriedung des Grundstücks Maronensperlingweg 84



Blick aus dem Stichweg auf die nord-östliche Einfriedung des Grundstücks Maronensperlingweg 84 mit rückwärtiger Giebelseite der auf dem Grundstück aufstehenden Wohnlaube im Hintergrund



Blick aus dem Stichweg über die rückwärtig angrenzende Gartenlaubenparzelle auf die rückwärtige Giebelseite der auf dem Grundstück aufstehenden Wohnlaube sowie Anbindung des Stichwegs an den Hauptweg des Maronensperlingwegs im Hintergrund rechts



Blick aus dem Stichweg über die rückwärtig angrenzende Gartenlaubenparzelle auf die rückwärtige Giebelseite der auf dem Grundstück Maronensperlingweg 84 aufstehenden Wohnlaube mit hieran links im Bild anbindendem Wintergarten bzw. Eingangsvorbau



straßenseitige Front der auf dem Grundstück Maronensperlingweg 84 aufstehenden Massivgarage mit dahinter anbindender Wohnlaube mit über die Garage aufgehendem Giebeldreieck und zum linken Bauwich orientierte Gebäudefronten



straßenseitige Front des Grundstücks Maronensperlingweg 84 mit aufstehender Massivgarage und dahinter anbindender Wohnlaube mit Blick nach Nord-Osten



straßenseitige Front des Grundstücks Maronensperlingweg 84 mit aufstehender Massivgarage und dahinter anbindender Wohnlaube mit Blick nach Nord-Osten

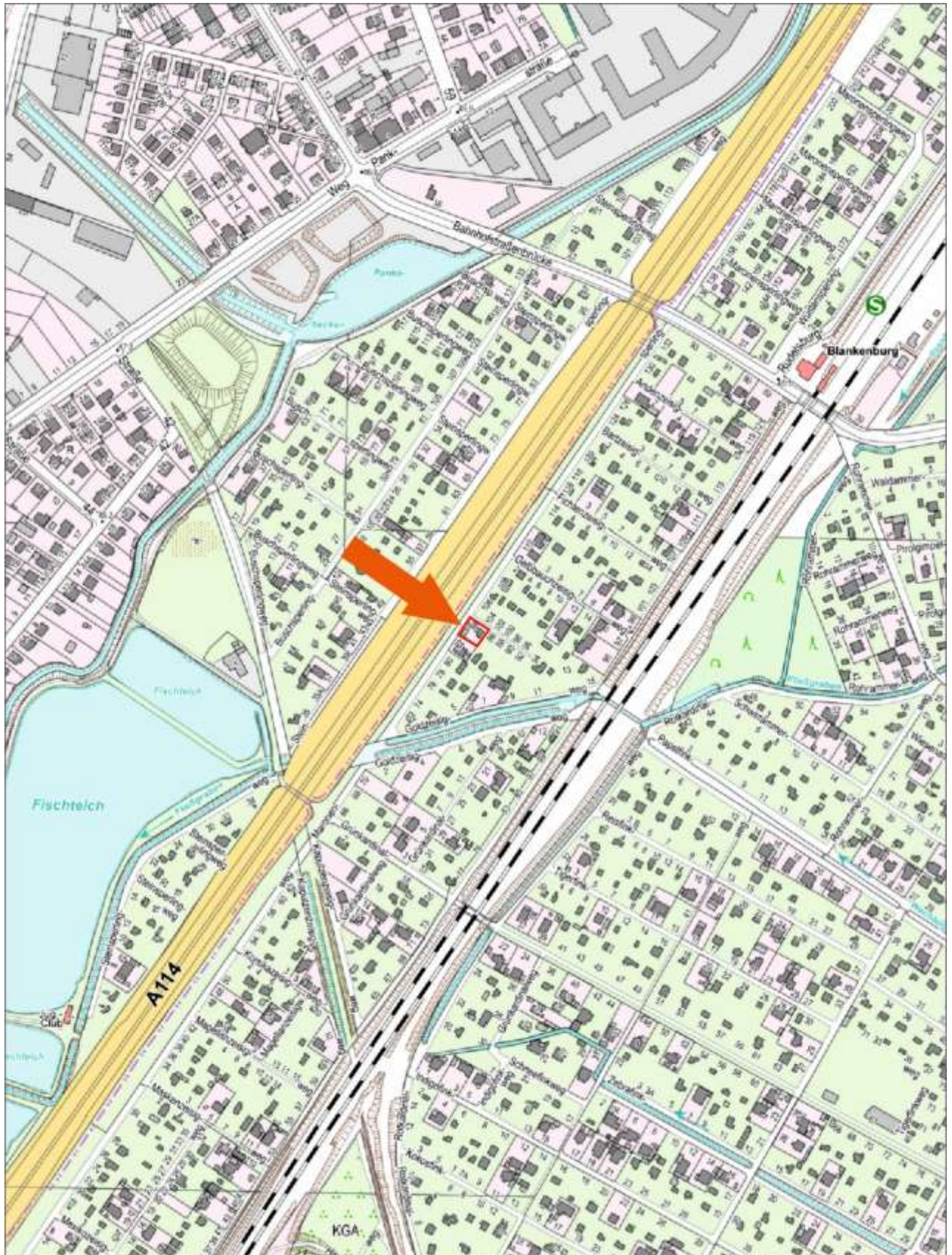


zum Hauptweg des Maronensperlingwegs orientierte straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Maronensperlingweg 84 mit im Hintergrund auf dem Grundstück aufstehender Massivgarage und dahinter anbindender Wohnlaube

F. ANLAGEN



Flurkarte (fis broker)



Lageplan (fis broker)

Erholungsgrdst. Maronensperlingweg 84 (Flst. 186) in 130129 Berlin-Blankenburg (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern