

Gutachten Nr. 10552

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

Busonistraße 45

in

13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)

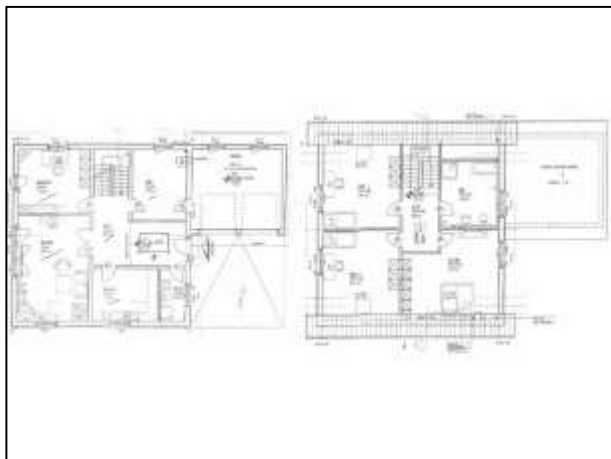
-Grundbuch von Weißensee - Blatt 5580 N-



Hauseingangsfront mit Garagenvorbau



EFH auf dem Grundstück Busonistraße 45



Erd- u. Dachgeschoss des Einfamilienhauses



Flurkarte (Grundstück Busonistraße 45)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Pankow
38 K 5/26

Verkehrswert:

890.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

17.06.2026

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	23
6. Objektbeurteilung	31
C. Bewertung	34
1. Bewertungsgrundlagen	34
2. Bodenwert.....	35
3. Sachwert.....	36
4. Ertragswert.....	41
5. Verkehrs-/Marktwert.....	43
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	46
E. Fotoseiten.....	51
F. Anlagen	A1

6 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Grundstück Busonistraße 45 (Flurstück 318) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow, Altbezirk Weißensee) handelt es sich um ein Reihengrundstück mit giebelständig aufstehendem freistehendem nicht unterkellertem 1½-geschossigem vermtl. insgesamt zeitgerecht ausgestatteten Einfamilienhaus vermtl. aus dem Jahre 2002 mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach nebst Spitzboden als Rohdachboden sowie Anbau eines Garagen-Vorbaus als Doppelgarage an der straßenseitigen Giebelseite als Hauseingangsfront.

Das Einfamilienhaus ist massiv als Mauerwerksbau aus KS-Plansteinen errichtet. Die Gebäudesohle und die Geschossdecke über dem Erdgeschoss sind aus Stahlbeton nebst schwimmend verlegtem Heizestrich und die Decke zum Spitzboden ist als Holzbalkendecke in Kehlbalenlage des beidseitig symmetrisch unter ca. 45° geneigten Satteldaches ausgeführt - über der Doppelgarage ist gleichfalls eine Massivdecke mit darüber verbautem flach geneigtem Pultdach vorhanden. Die Geschosstreppe zwischen EG und DG ist nach Bauakte gleichfalls massiv ausgeführt.

Die Fassaden sind bisher nicht verputzt oder mit ehemals vorgesehenen Klinkerriemchen versehen und insoweit als Rohmauerwerk erhalten - aktuell dürfte aus energetischen Gründen der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems erforderlich werden. Innenwände dürften gleichfalls aus KS-Mauerwerk bzw. im Dachgeschoss ggf. als Gipskartonständerwände ausgeführt sein.

- **Zuschnitt:**

Das Einfamilienhaus weist nach vorliegenden Geschossplänen insgesamt 6 Zimmer incl. Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum, Küche, Diele, Flur, 2 Badezimmer sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden auf - inwieweit eine Freisitzfläche als Gartenterrasse vor der nordwestlichen Giebelseite des Einfamilienhauses vorhanden oder vorgesehen ist, ergibt sich aus den Planvorlagen zur Baugenehmigung nicht.

Zusätzlich ist eine Doppelgarage als Anbau vor der straßenseitigen Giebelseite für 2 PKW als verbundener Großraum mit allerdings 2 getrennten Toreinfahrten vorhanden.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 1.200 m Größe als Reihengrundstück an einer untergeordneten Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone in deutlicher Stadtrandlage mit insgesamt aber zufriedenstellender Nahversorgung sowie entsprechender technischer und sozialer Infrastruktur - es handelt sich gemäß Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist u.a. aufgrund der relativ geringen Wohndichte bei offener Einfamilienhausbebauung auskömmlich. Zweckmäßig ist die Verfügbarkeit einer PKW-Doppelgarage im Vorgartenstreifen.

Die rückwärtige Grundstücksfläche stellt eine Baulandreserve dar, wozu der im Zuge der Einfamilienhaus-Neubebauung gemäß Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 aufgegebene Abriss des nur temporär geduldeten Altbaubestands noch wegzunehmen ist.

Zusätzlich ist der als Baulandreserve rückwärtig hälftige Teil des Grundstücks für eine weitere Bebauung in sogen. 2. Baureihe ggf. im Zuge einer Realteilung des Grundstücks vollständig freizulegen. Das ggf. entstehende vordere Trennstück mit ausreichender Umgriffsfläche für das auf dem Grundstück aufstehende Bestandsgebäude als Einfamilienhaus ist bei einer Realteilung allerdings mit einem GFL-Recht zu belasten.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches sind Dienstbarkeiten nicht ausgewiesen. Eine Baulasteintragung zu lasten des hier betroffenen Grundstücks ist vermtl. nicht verzeichnet. Ebenso liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

- **Ausstattung:**

Das Wohngebäude weist in Ansehung des Baujahrs (2002) vermtl. einen technisch zeitgerechten Ausbau mit zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme und weitgehend Fußbodenheizung auf. Es sind Rotholz-Isolierglasfenster vorhanden, wobei Rollladenanlagen an den stehenden Fenstern auch im Dachgeschoss verfügbar sind - in den Dachflächen sind außerdem liegende Fenster vorhanden.

Die Frischwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des jeweiligen Versorgungsträgers. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt erdverlegt aus dem öffentlichen Straßenraum. Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sowie der Sanitärausstattungen sind nach Sachlage zeitgerecht - die Küchenausstattung ist ggf. nur einfach.

Inwieweit der Innenausbau umfassend fertiggestellt ist, konnte seitens des Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Einfamilienhauses, der Doppelgarage und des hinteren Grundstücksteils anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - diesbzgl. Fertigstellungsdefizite sind allerdings nicht ausgeschlossen.

Eine elektrische Klingelanlage ohne Gegensprechanlage ist lediglich an der straßenseitigen Einfriedung vorhanden. Die Grundstücksfreiflächen sind dschungelartig durch Spontanvegetation zugewuchert und kaum zugänglich - eine gärtnerische Anlage und befestigte Hauszuwegungen und eine entsprechende Garagenzufahrt sind nicht vorhanden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers nicht vor. Allerdings konnte in der Bauakte eine Wohn- und Grundflächenaufstellung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 vorgefunden werden.

Hiernach umfasst die Wohnfläche 223,49 m², wobei hierin die Spitzbodenfläche als nicht ausgebauter Rohdachboden mit Zugang lediglich über eine handelsübliche Einschubtreppe mit einer Fläche von 36,78 m² enthalten ist.

Tatsächlich umfasst die anrechenbare Wohnfläche ohne Ansatz der Spitzbodenfläche ca. 186,71 m².

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss incl. Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum ca. 100,47 m² und auf das Dachgeschoss ca. 86,24 m².

Die wohnflächenäquivalente Spitzbodenfläche ergäbe sich bei hinreichendem Hobbyraumausbau o.ä. mit ausreichender Belichtungsfläche und Beheizbarkeit mit ca. 36,78 m² - ein diesbzgl. Ausbau ist als Rohdachboden bzw. sogen. Kaltdachboden vermtl. nicht vorhanden. Insoweit ist die diesbzgl. Fläche allenfalls in der Miethöhe für die Wohnfläche zu berücksichtigen.

Ein Ansatz für eine evtl. vorhandene oder noch herzustellende Freisitzfläche als Gartenterrasse o.ä. ist in Ansehung der diesbzgl. variabel möglichen Größengestaltung im gegenwärtigen Bestand nicht zu berücksichtigen.

Die neu errichtete Doppelgarage weist eine Nettogrundfläche respektive eine Nutzfläche von ca. 28,33 m² auf, wobei ein merkantiler Ansatz lediglich die 2 PKW-Stellplätze berücksichtigt wird - die im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Alt-Garage wird allenfalls als nutzbarer Massivschuppen eingestuft, wobei in Ansehung des hier vorliegenden Potentials einer Baulandreserve im hinteren Grundstücksteil auch hierfür ein Abriss zugrunde zu legen ist.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück wurde offenbar zuletzt ausschließlich durch den Grundstückseigentümer und nach Sachlage durch seine Familie eigengenutzt.

Der Name des Grundstückseigentümers ist auch aktuell noch am Briefkasten in der straßenseitigen Einfriedung ausgewiesen. An der in der Einfriedung verbauten Klingelanlage ist kein Name ausgewiesen - ebenso ist an der Hauseingangstür weder eine Klingel vorhanden noch ist ein Name ausgewiesen.

Inwieweit das auf dem Grundstück vor vermtl. rd. 24 Jahren errichtete Einfamilienhaus nebst Doppel-Garagenvorbau derzeit noch bewohnt wird, konnte durch den Unterzeichneten nicht festgestellt werden. Ggf. liegt auch bisher eine Nutzung durch den Grundstückseigentümer selbst vor.

Ein Mietertrag wird nach diesseitigem Kenntnisstand und in Ansehung der Sachlage vermtl. nicht erwirtschaftet.

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

- **Erhaltungszustand:**

Bei einem Nutzerwechsel besteht das Erfordernis der Beseitigung des seinerzeit bauaufsichtlich verfügbaren Abrisses des baulichen Altbestandes und der weiteren Freilegung des rückwärtigen Grundstücksteils zur Aktivierung des diesbzgl. Grundstückspotentials als Baulandreserve sowie das Erfordernis von Fertigstellungsarbeiten bzgl. der Fassaden u.a. mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems nebst Sohlbankbekleidungen und Regenentwässerungen etc. Zusätzlich ist die Anlegung einer gärtnerisch gestalteten Außenanlage mit befestigten Zuwegungen, einer Garagenzufahrt und die Herstellung einer straßenseitigen Einfriedung nebst Toranlagen erforderlich.

Neben den insoweit anstehenden Fertigstellungsarbeiten sind auch turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten sowie evtl. erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen hinsichtlich des Innenausbaus erforderlich.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein Mod.-/Inst.- und Fertigstellungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 120.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Zusätzlich ist der Aufwand zur Beseitigung der bauaufsichtlich als Abriss aufgegebenen Altbäude (s.o.) und der weiteren Freilegung im Bereich der Baulandreserve sowie auch der mit der dschungelartigen Spontanvegetation belasteten weiteren Grundstücksteile mit rd. 50.000,00 € Ansatz zu bringen.

Der Gesamtaufwand für das Grundstück ergibt sich insoweit nach diesseitiger grob überschläglicher Schätzung mit zusammen rd. 170.000,00 €.

Verkehrswert am 17.06.2026 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

890.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Pankow, Abt. 38, Parkstr. 71 in 13086 Berlin
Beschluss vom 20.05.2026 mit Verfügung vom 20.05.2026 sowie Posteingang am 29.05.2026
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Busonistraße 45 (Flurstück 318) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 38 K 5/26
- **Wertermittlungsstichtag:**
17. Juni 2026 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
17. Juni 2026 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 17.06.2026
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Eigentümer des Grundstücks und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren oder ein Vertreter des Eigentümers oder der betreibenden Gläubigerin, evtl. Verfahrensbevollmächtigte oder sonstige Verfahrensbeteiligte konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht angetroffen werden.

Das auf dem Anwesen aufstehende Einfamilienhaus ist nach örtlichem Eindruck bisher nicht abschließend fertiggestellt - das Grundstück ist stark vernachlässigt und aufgrund von wild wuchernder Spontanvegetation als dichtes Buschwerk und Baumbestand kaum zugänglich. Anlässlich des Ortstermins konnte der Unterzeichnete aber bis zur Hauseingangstür gelangen und in Ermangelung einer Klingelanlage mindestens daran klopfen.

Der Grundstückseigentümer und Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren soll nach vorliegendem Gerichtsbeschluss auf dem hier betroffenen Grundstück wohnansässig sein - insoweit ist das aufstehende Einfamilienhaus tatsächlich noch durch ihn bewohnt, wobei sich diesseitig der Eindruck eines bereits mehrjährigen Leerstands mit einhergehender Vernachlässigung u.a. der kaum nutzbaren Hauszuwegung vermittelt. Inwieweit das Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand trotz vorhandener Fenster und Türen bzw. einer Hauseingangstür mit Ausnahme der Fassadenarbeiten fertiggestellt und nutzbar ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Das Grundstück war anlässlich des Besichtigungstermins partiell im Vorgartenbereich zugänglich - der rückwärtige Grundstücksteil sowie der rechte und der linke Bauwich des Wohngebäudes waren u.a. aufgrund des erheblichen dschungelartigen Wildwuchses bzw. der Spontanvegetation nicht zugänglich.

Insgesamt werden über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand etc. der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen Annahmen anhand des örtlichen Eindrucks und u.a. an-



hand der beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten bzw. nach Aktenlage getroffen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Weißensee Blatt 5580 N
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Weißensee
- **Flur, Flurstücke:**
373, 318 (1.200 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.200 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Karow, Busonistraße 45 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Busonistraße 45 (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 27.04.2026

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks mit dem Flurstück 318 ist nahezu rechteckig. Die Länge der Straßenfront mit Orientierung nach Süd-Osten beträgt ca. 20,00 m und die Länge der gegenüberliegenden rückwärtigen bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze beträgt gleichfalls rd. 20,00 m.
Die Tiefe des Grundstücks entlang der rechten bzw. nord-östlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum beträgt ca. 60,00 m und die Tiefe entlang der linken hierzu parallel

verlaufenden süd-westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 59,00 m gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 3,0 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem 1½-geschossigem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau und ggf. vorhandenem Massivschuppen o.ä. im rückwärtigen Grundstücksteil großzügig.

Nach diesseitiger Auffassung weist das Grundstück das Potential für eine weitere Bebauung in sogen. Hinterliegerlage bzw. sogen. 2. Baureihe entsprechend mehrerer in der Nachbarschaft belegener Grundstücke ggf. auch im Rahmen einer Realteilung des Grundstücks mit diesbzgl. Hinterliegerbebauung auf.

- **Bauwisch:**

Der Grenzabstand des im vorderen Grundstücksteil belegenen Einfamilienhauses nebst davor belegenen Anbau einer Doppelgarage weist im rechten Bauwisch ca. 4,00 m auf die nord-östliche Grundstücksgrenze und im linken Bauwisch ca. 4,60 m auf die süd-westliche Grundstücksgrenze auf. Die Tiefe des Grundstücks hinter der gartenseitigen Giebelseite des Einfamilienhaus-Neubaus aus dem Jahre 2002 beträgt nach Sachlage ca. 37,20 m.

Der Abstand der straßenseitigen Giebelseite als Hauseingangsfront des Einfamilienhauses auf die straßenseitige Grundstücksgrenze beträgt ca. 11,00 m.

Der Abstand des vor dem giebelständigen Einfamilienhauses belegenen Anbaus einer Doppelgarage auf die straßenseitige Grundstücksgrenze beträgt ca. 5,00 m, wobei der Grenzabstand auf die nord-östliche Grundstücksgrenze entsprechend dem Wohngebäude gleichfalls ca. 4,00 m beträgt.

In ca. 3,20 m Entfernung vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze befinden sich an der süd-westlichen Grundstücksgrenze zunächst ein Geräteschuppen und unmittelbar daran angrenzend eine ehemalige Garage über insgesamt ca. 10,00 m Länge als Grenzbebauung zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück - der Geräteschuppen weist über seine Tiefe von ca. 3,20 m einen Grenzabstand auf die nord-westliche Grundstücksgrenze von gleichfalls ca. 3,20 m auf.

Auf dem in Hinterliegerlage belegenen süd-westlichen Nachbargrundstück Busonistr. 43 (Flurstück 507) befindet sich eine entsprechende 1-geschossige Grenzbebauung exakt auf Höhe des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Geräteschuppens und der ehemaligen Garage quasi als Gegenbebauung (siehe anliegende Flurkarte).

Ein von einem angrenzenden Nachbargrundstück ausgehende weitere Grenzbebauung liegt nach amtlicher Flurkarte nicht vor. Allerdings dürfte auf dem Nachbargrundstück auch der weitere Teil der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zur nord-westlichen Grundstücksgrenze mit weiterer Grenzbebauung als Schuppen, Gewächshäuser o.ä. belegt sein - diesbzgl. Baugenehmigungen dürften nicht vorliegen.

Von den weiteren angrenzenden Nachbargrundstücken aus liegt vermtl. mit Ausnahme eines Carports auf dem links angrenzenden Vordergrundstück keine Grenzbebauung vor. Auch von dem hier betroffenen Grundstück geht nach diesseitiger Einschätzung (ohne Zugang anlässlich des Ortstermins zu wesentlichen Grundstücksteilen) keine zusätzliche Grenzbebauung aus.

Allerdings könnten sich auf dem hier betroffenen Grundstück zusätzlich verschiedene seinerzeit im Zuge der Neubebauung des Grundstücks als Abriss vorgesehene und in den Baugenehmigungsunterlagen ausgewiesene vermtl. 1-geschossige Flachbauten befinden:

Hierbei handelt es sich nach Sachlage um ein massiv errichtetes Wohnhaus o.ä. mit einer Grundfläche von ca. 6,20 m x ca. 5,60 m mit einem Grenzabstand von ca. 1,50 m entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze über eine Länge von ca. 6,20 m sowie eine hieran angren-

zende vordere Auskofferung mit einer Grundfläche von ca. 5,20 m x ca. 3,20 m und einem Grenzabstand von ca. 3,00 m über eine Länge von ca. 5,20 m.
Zusätzlich ist offenbar ein Flachbau mit ca. 11,20 m Breite und ca. 2,80 m Tiefe mit einem Abstand von ca. 3,00 m zur rückwärtigen Giebelseite des neu errichteten Einfamilienhauses erhalten geblieben.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks insgesamt plan.

Das Erdgeschoss liegt an der straßenseitigen Front im Bereich der Hauseingangspodestfläche 1 Stufe über Terrain.

Eine Unterkellerung des straßenseitigen Einfamilienhauses nebst Vorbau als Doppelgarage und der weiteren vermtl. auf dem Grundstück belegenen Gebäude ist nicht vorhanden.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befinden sich Schluff- und Sandböden bzw. bindiger Boden als diluvialer Geschiebemergel und Lehm nach geologischer Übersichtskarte von Berlin und Umgebung (1995) - die genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks ist unbekannt.

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

Eine Gefährdung besteht sowohl durch Schichtenwasser als auch 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 Verbreitungsbereich des Panketalgrundwasserleiters.

In ca. 50 m Entfernung nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks befinden sich sowohl der Rübländergraben als auch Nördliche Upstallgraben.

Nach Bauakte so der höchste Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Beplanung des Grundstücks bei +50,34 m bis +50,14 m NN (Normalnull) bzw. ca. -1,70 m bis ca. -1,90 m unter Gelände gelegen haben.

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses liegt nach amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingieurs Dipl.-Ing. Roland Thurow vom 30.01.2001 auf einem Höhenniveau von +52,14 m ü.NN entsprechend +/-0,00 m zum Gelände - nach vorliegendem Erdgeschossplan zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 liegt der Fertigfußboden des Erdgeschosses bei +52,33 ü.NN bzw. bei +0,115 m bzw. 0,10 m über Gelände (+52,23 m ü.NN.).

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 nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 10.06.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

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

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

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

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

Ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung 2. Ordnung besteht nach Sachlage bereits seit dem 10.12.1991 (Abl. vom 24.01.1993, S. 184) mit dem Bebauungsplanentwurf XVIII-21, der allerdings seit rd. 35 Jahren nicht umgesetzt werden konnte - der Zeitpunkt einer diesbzgl. Festsetzung als verbindliche Bauleitplanung ist bisher nicht absehbar.

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

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

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

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

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) und der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W_4 mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 ausgewiesen.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 318) beträgt ca. 128,82 m² gemäß vorliegender Nutzungsberechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Roland Thurow vom 30.01.2001 zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 ohne Berücksichtigung des Dachraumausbaus als Nicht-Vollgeschoss und ohne Spitzboden, gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,107 bzw. rd. 0,1 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 128,82 m² ohne Berücksichtigung der Garage und der seinerzeit als Abriss vorgesehenen Bestandsgebäude mit einer GRZ von 0,107 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.200 m² (Flurstück 318).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: das Dachgeschoss ist als Nicht-Vollgeschoss bereits vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und insoweit bisher nicht in der GFZ enthalten; ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden): $128,82 \text{ m}^2 + (128,82 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 225,44 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss nebst Ansatz der anteiligen Dachraumfläche ohne eine Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,188 bzw. rd. 0,2 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,107 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 1.200 m² Grundstücksfläche (s.o.).

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

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-

nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Das hier betroffene Grundstück ist nach Sachlage an das kommunale Frischwassernetz und die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist die das hier betroffene Grundstück anbindende Straße Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation als Trennkanalisation auf. Allerdings sind beidseitig auf dem Fahrdamm vor den Rinnsteinen auch Straßengullys vorhanden.

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 01.06.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist die Busonistraße bereits erstmalig endgültig hergestellt.

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

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

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz

(EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

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

- **Baulasten:**

Angaben über evtl. vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 01.06.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Busonistr. 45 (Flurstück 318) befindet sich zentral im Ortsteil Karow im Berliner Stadtbezirk Pankow bzw. am östlichen Rand des Bezirks und auch des Stadtgebiets von Berlin.

Die Entfernung zur Stadtgrenze bzw. dem Bundesland Brandenburg im Bereich des östlich an den Bezirk angrenzenden Landkreises Barnim im Bereich des Ortsteils Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde beträgt ca. 1.300 m (Luftlinie).

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zum südlich angrenzenden Ortsteil Stadtrand-siedlung Malchow beträgt rd. 1.900 m, zum süd-westlich angrenzenden Ortsteil Blankenburg rd. 1.800 m, zum nord-westlich angrenzenden Ortsteil Französisch Buchholz rd. 900 und zum nördlich angrenzenden Ortsteil Buch rd. 850 m (Luftlinie), wobei die Ortsteile durchweg im Bezirk Pankow liegen.

Das hier betroffene Grundstück weist mit rd. 7,5 km (Luftlinie) eine vergleichsweise große Entfernung zum Bezirkszentrum im Ortsteil Pankow im Bereich des alten Dorfgangers von Pankow mit Breite Straße und hier u.a. belegenem alten Rathaus und aktueller Bezirksverwaltung der im Jahre 2002 im Zuge der Bezirksreform zusammengelegten Altbezirke Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg auf. Die Entfernung zum Ortsteilzentrum von Weißensee im Altbezirk Weißensee im Bereich der Berliner Allee u.a. mit Antonplatz als dem wirtschaftlichen Zentrum des Ortsteils beträgt ca. 7,9 km (jeweils Luftlinie).

Insgesamt handelt es sich in der Metropole bereits um eine deutliche Stadtrandlage - die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 11,8 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 15,9 km (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der nord-westlichen Seite der Busonistraße im Abschnitt zwischen dem Schönerlinder Weg in ca. 50 m Entfernung nord-östlich und der Amselstraße in ca. 130 m Entfernung bzw. einem befestigten Stichweg zu „Platz A“ im Blockinnenbereich in ca. 20 m Entfernung gleichfalls süd-westlich des Bewertungsobjektes. Der „Platz A“ grenzt gleichfalls an die rückwärtige Grenze des hier betroffenen Grundstücks und stellt eine weitgehend unbefestigte Lagerfläche des Bezirksamtes Pankow (Tiefbauamt) dar.

Bei der Busonistraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit nur geringem Verkehrsaufkommen (30-km/h-Zone), wobei über die Busonistraße eine direkte Streckenverbindung zwischen der Achillesstraße mit hier belegenem örtlichem Zentrum der Ortsteillage Karow-Nord in ca. 500 m Entfernung nord-östlich des Bewertungsobjektes und der Bahnhofstraße im Bereich des S- und R-Bahnhofs Karow via Kerkowstraße als dem ursprünglichen wirtschaftlichen Zentrum des Ortsteils Karow in ca. 800 m Entfernung süd-westlich des Bewertungsobjektes besteht.

Der im Nahbereich des Bewertungsobjektes belegene Schönerlinder Weg befindet sich nicht innerhalb der 30 km/h-Zone und kreuzt insoweit die beidseitig hiervon verlaufende Busonistraße mit Ausweisung der dort anliegenden Quartiere jeweils als 30 km/h-Zone. Allerdings weist der Schönerlinder Weg als Quartiersammelstraße bzw. örtliche Durchgangsstraße zwischen der Straße Alt-Karow bzw. der Bucher Chaussee in ca. 360 m Entfernung von der Busonistraße im Osten und dem Hubertusdamm in ca. 440 m Entfernung von der Busonistraße im Westen gleichfalls ein nur vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen allerdings seit dem 01.06. 2026 mit Linienbusverkehr auf.

Nennenswerte Straßenverkehrslärmbelastungen liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Inwieweit von der nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks in ca. 430 m Entfernung (Luftlinie) verlaufenden Gleistrasse mit Stadt- und Regionalbahnbetrieb (Berlin-Bernau) nennenswerte Störungen ggf. temporär bei entsprechenden Witterungslagen insbesondere in der Nacht ausgehen, konnte seitens des Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Störend war nach Sachlage in der Vergangenheit insbesondere der temporäre Fluglärm von im Nahbereich auf den Flughafen Tegel einfliegenden Verkehrsflugzeugen, wobei nach Beendigung des Flurverkehrs im Herbst 2020 und Schließung des Flughafens Tegel diesbzgl. Lärm nicht mehr zu verzeichnen ist.

Störende Gewerbebetriebe im Nahbereich oder in unmittelbarer Nachbarschaft sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Die Busonistraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr bei einer Fahrdammbreite von lediglich ca. 6,00 m Breite auf, so dass ein seitliches Parken nur versetzt am jeweiligen Straßenrand erforderlich ist, damit eine ausreichende Breite für den fließenden Verkehr verbleibt - ggf. ist aufgrund von Engstellen geparkter Kraftfahrzeuge entgegenkommendem Verkehr der Vorrang zu gewähren, da eine gleichzeitige Durchfahrt nicht möglich ist.

Der Fahrdamm der Busonistraße weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt - die Bürgersteige weisen alte Betonwegeplattierung noch aus DDR-typischer Produktion auf. Die seitlichen Ränder der Bürgersteige weisen vor den Einfriedungen der anbindenden Grundstücke weitgehend unbefestigte Randsteifen mit sogen. Spontanvegetation auf - einzelne Flächen sind von den anliegenden Grundstücken aus gärtnerisch gestaltet.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Im Straßenraum ist Schmutzwasserkanalisation u.a. mit Straßengullys vorhanden. Auf der nord-westlichen Straßenseite befinden sich moderne Mastlaternen mit LED-Leuchtmitteln - eine Straßenlaterne befindet sich unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise u.a. in sogen. 2. Baureihe oder sogen. Hinterliegerlage überwiegend als 1- und 1½-geschossige freistehende Gebäude und auch 2-geschossige sogen. Würfelbauten aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren und teilweise erst aus jüngster Zeit. Vereinzelt sind aber auch noch aus der Vorkriegszeit erhaltene 1½- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser sowie z.T. auch aus der Nachkriegszeit bis in die 1980er Jahre errichtete Einfamilienhäuser u.a. als sogen. Bungalows und ggf. Fertigteilhäuser noch aus DDR-typischer Produktion vorhanden.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht u.a. über den Schönerlinder Weg an die Straße Alt-Karow bzw. die Bucher Chaussee in ca. 360 m Entfernung sowie über den Schönerlinder Weg und den Hubertusdamm in 440 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück sowie mit der Bahnhofstraße im Bereich des S- und R-Bahnhofs Karow via Kerkowstraße in ca. 800 m Entfernung bzw. der Pankgrafenstraße in ca. 1.000 m Entfernung.

Die nächste Autobahnauffahrt mit Anschlussstelle „Bucher Straße“ der A114 befindet sich in rd. 2,8 km Entfernung und die der Autobahn-Anschlussstelle „Berlin-Weißensee“ bzw. „Dreieck Barnim“ der A10 (Berliner Ring) in rd. 5,5 km Entfernung (über Lindenberg via Bundesstraße B2).

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen mit verschiedenen Buslinien auf dem Straße Alt-Karow bzw. Bucher Chaussee, dem Hubertusdamm und der Bahnhofstraße im jeweils fußläufigen Nahbereich zur Verfügung. Seit dem 01.06.2026 verkehrt auch auf dem Schönerlinder Weg eine Buslinie.

Der S- und R-Bahnhof „Karow“ befindet sich in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung in der Bahnhofstraße bzw. am Hubertusdamm.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Bereich der Achillesstraße mit hier belegenem örtlichem Zentrum der Ortsteillage Karow-Nord in ca. 500 m Entfernung verschiedene Geschäfte zur Verfügung. Im Bereich des Hubertusdamms und in der Bahnhofstraße mit Schwerpunkt im Bereich des S- und R-Bahnhofs „Karow“ stehen ab ca. 750 m bis ca. 1.000 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück verschiedene Geschäfte mit Lebensmittel-Supermarkt und -discounter, Drogeriemarkt sowie kleineren Geschäften weitgehend zur täglichen bzw. kurzfristigen Versorgung zur Verfügung.

Die nächsten größeren Einkaufszonen befinden sich im Ortsteilzentrum von Pankow bzw. im Ortsteilzentrum von Weißensee in jeweils ca. 7, 5 bis ca. 8,0 km Entfernung (Luftlinie) u.a. für die mittelfristige Versorgung - für die langfristige Versorgung stehen Angebote insbesondere im Bereich der City (u.a. Alexanderplatz) zu Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten, Kitas etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Gebiet (u.a. erst vergleichsweise wenige Jahre alte Einrichtungen befinden sich in der angrenzenden Ortsteillage „Karow-Nord“).

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

Der Bezirk Pankow liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 8 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.123 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020

bei 7,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,9 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.681 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Die fußläufige Entfernung zur Panke beträgt ca. 950 m entsprechend der Entfernung bis zu dem Naturschutzgebiet „Karower Teiche“ u.a. mit Ententeich, Schilfteich etc. - nord-westlich der Bucher Straße befinden sich außerdem in knapp 2 km fußläufiger Entfernung im Bereich der ehemaligen Rieselfelder noch innerhalb des Stadtgebiets weiträumige landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und östlich des äußeren Autobahnringes (BAB A10) ab ca. 1.400 m Entfernung weitere Landschaftsschutzgebiete u.a. im Bereich des Karpfenteichs und des Bogensees. In ca. 2,5 km Entfernung ist der Bucher Forst gleichfalls noch gut erreichbar.

Die Entfernung zum Stadtrand im Bereich des Ortsteils Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde (Landkreis Barnim) mit dort angrenzenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Freiflächen beträgt rd. 1,3 km. Tatsächlich befinden sich bereits innerhalb des Ortsteils Karow ausgedehnte Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung im fußläufigen Nahbereich.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 13,1 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2002

erfolgte vermtl. die Fertigstellung des auf dem Grundstück (Flurstück 318) straßenseitig aufstehenden 1½-geschossigen nicht unterkellerten giebelständigen Einfamilienhauses nebst Vorbau als Doppelgarage gemäß Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 im vereinfachten Verfahren (§ 60a BauO Bln), wobei ein auf dem Grundstück im rückwärtigen Grundstücksteil belegenes Gebäude zur Sicherung der Baufreiheit für die Errichtung des Neubaus partiell abzubauen war und der restliche Teil des Altbestandes erst nach Umzug des auf dem Grundstück wohnansässigen Eigentümers in das neue Haus erforderlich war.

Baubeginn war gemäß Baubeginnanzeige vom 10.11.2001 am 14.11.2001 - eine Fertigstellungsanzeige für die Fertigstellung des Rohbaus oder die Bezugsfertigstellung liegt in der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vor.

Der Rohbau dürfte bereits bis in den Frühsommer 2002 errichtet worden sein - der Ausbau dürfte gleichfalls noch im Jahre 2002 weitgehend fertiggestellt und das Wohngebäude bezogen worden sein. Allerdings liegen nach Sachlage Fertigstellungsdefizite hinsichtlich des Fehlens eines Fassadenputzes vor, wobei eine vor die straßenseitige Giebelseite errichtete Rüstung partiell offenbar bereits langjährig vorhanden ist. Die Fassade des Wohngebäudes und des insoweit gleichfalls fertiggestellten Garagenvorbau weisen noch Rohmauerwerk als fugenlos verbaute KS-Planblocks ohne ein Wärmedämmverbundsystem oder einen Putzauftrag o.ä. auf.

Nach den Übergabe-Unterlagen von abgeschlossenen Vorgängen des BAA an das Bauaktenarchiv vom 30.09.2004 ist die Fertigstellung des Bauvorhabens nicht gemeldet worden. Eine Bauzustandsbesichtigung ist gleichfalls nicht erfolgt - allerdings wurde insoweit offenbar aber ein bauaufsichtlicher Verzicht mitgeteilt. Nach den Übergabe-Unterlagen war das Bauvorhaben spätestens am 30.09.2004 abgeschlossen und die Unterlagen waren zu archivieren.

Nach diesseitiger Einschätzung war das Einfamilienhaus nebst straßenseitigem Garagen-Vor-bau bereits Ende 2002 fertiggestellt und bezogen.

Allerdings zeigen Satellitenaufnahmen aus dem Internet (u.a. Google Earth), dass der seinerzeit erhalten gebliebene restliche Teil des Altbestandes nach Fertigstellung des Neubaus und Umzug des auf dem Grundstück wohnansässigen Eigentümers in das neue Haus nicht bzw. vermtl. nicht vollständig abgerissen worden und nach Sachlage auch heute noch vorhanden ist. Die Grundstücksfreifläche ist weder im rückwärtigen noch im straßenseitigen Bereich gestaltet bzw. gärtnerisch angelegt bzw. mit einer ordnungsgemäßen Hauszuwegung oder einer Garagen-Zu- und Vorfahrt versehen. Die straßenseitige Einfriedung stammt nach örtlichem Eindruck noch aus einem Altbestand und ist völlig verbraucht.

In der amtlichen Flurkarte ist der im Zuge der erteilten Baugenehmigung für den Neubau verfügbare Abriss des Altbaubestandes nicht mehr ausgewiesen (siehe Anlage).

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes freistehendes 1½-geschossiges giebelständiges Einfamilienhaus vermtl. aus dem Jahre 2002 in massiver Ausführung als konventioneller Mauerwerksbau mit entsprechend ausgeführtem straßenseitigen Vorbau als Doppelgarage.

Eine nach Bauakte ehemals vorgesehene Ausführung als Fertigteilhaus (Hebel-Haus) in massiver Großtafelbauweise aus geschosshohen Wandelementen aus Porenbeton ist nach örtlichem Eindruck nicht zur Ausführung gekommen.

Das Dachgeschoss des Einfamilienhauses ist als Satteldach mit beidseitig symmetrischer Neigung von ca. 45° vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und nach vorliegenden Planvorlagen zur Baugenehmigung über eine gegenläufige Volltreppe zugänglich.

Der über dem Dachgeschoss belegenen Spitzboden mit einer Raumhöhe von ca. 3,08 m unter dem Hahnenbalken bzw. der Firstpfette ist nicht ausgebaut und nach Sachlage als Rohdachboden mit Zugang über eine Einschubleiter o.ä. erhalten.

In der westlichen Grundstücksecke befinden sich knapp vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein Geräteschuppen und eine ehemalige Garage mit Nutzung vermtl. als weiterer Schuppen, wobei im Rahmen einer Hinterliegerbebauung ggf. mit einer potentiellen Realteilung des Grundstücks von einem diesbzgl. Abriss auszugehen ist.

Ebenso sind generell die seinerzeit kurzzeitig verbleibenden baulichen Anlagen aus der Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 als wegzunehmender Altbaubestand nach Fertigstellung des Einfamilienhaus-Neubaus noch wegzunehmen.

Grundsätzlich ist von einer vollständigen Freilegung des rückwärtig etwa hälftigen Grundstücks-teils mit verbleibender bzw. erforderlicher Umgriffsfläche des aktuellen Neubau-Bestandes für eine ggf. vorzunehmende Realteilung bei hier vorliegendem Potential für eine weitere Bebauung des Grundstücks in sogen. 2. Baureihe bzw. in sogen. Hinterliegerlage auszugehen, wobei eine Realteilung für eine Hinterliegerbebauung nicht zwingend erforderlich ist.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus handelt es sich um ein giebelständiges Gebäude mit etwa unter ca. 45° symmetrisch geneigtem Satteldach über einem ca. 40,5 cm hoch aufgehenden konstruktiven Drempe sowie ca. 60 cm tiefen Dachüberständen sowohl an den Traufseiten als auch an den Ortgangseiten.

Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Das Dachgeschoss ist zu Wohnzwecken vollständig ausgebaut, wobei sich neben den stehenden Fenstern in den Giebelseiten auch liegende Fenster in den Dachflächen befinden. In dem ggf. als Hobbyboden o.ä. genutzten vermtl. als Rohdachboden erhaltenen Spitzboden mit Zugang vermtl. über eine handelsübliche Einschubleiter

befinden sich stehende Fenster als kleine Dreiecksfenster in den Giebelseiten sowie gleichfalls ein liegendes Fenster in der nord-östlichen Dachfläche.

Der Hauseingang befindet sich in der straßenseitigen Giebelseite und ist aus dem Straßenraum lediglich über einen unbefestigten Trampelpfad durch dicht wuchernden Vegetationsbestand zugänglich. Im Laibungsbereich befindet sich eine flache Türschwelle.

Eine befestigte Hauszuwegung und eine Garagenzufahrt zu den beiden Garagen-Toreinfahrten der vor der Giebelseite errichteten Doppelgarage als Flachbau mit flach unter ca. 3 % Gefälle zur Rückseite bzw. dem rechten Bauwich ausgelegten Pultdach ist nicht vorhanden.

Ein weiterer Zugang besteht an der Gebäuderückseite über eine dort belegene bzw. ggf. erst noch vorgesehene Terrasse mit Fenstertüren zu den dort anbindenden Wohnräumen mit dort vermtl. gleichfalls vorhandener Schwelle.

Ein barrierefreier Zugang des Gebäudes ist insoweit nicht vorhanden.

Die Grundrisszuschnitte des Einfamilienhauses ergeben sich nach vorliegenden Geschossplänen zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss befindet sich hinter der Hauseingangstür eine geräumige Diele ohne Windfang mit unmittelbar links anbindendem Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette mit zur Hauseingangsseite orientiertem Fenster und unmittelbar dahinter die geräumige Küche mit Orientierung des Fensters zum linken Bauwich als separater Raum mit Zugang ausschließlich aus der Diele.

An der rückwärtigen Stirnseite der Diele befindet sich genau gegenüber dem Hauseingang eine Doppelflügeltür zu einem zum linken Bauwich und zur Gartenseite orientierten Wohnzimmer u.a. mit Fenstertüren zu einer davor vorhandenen oder ggf. noch vorgesehenen Gartenterrasse. Aus dem rechts abknickenden Schenkel der Diele ist gartenseitig ein Arbeitszimmer mit Orientierung einer Fenstertür gleichfalls zu der davor vorhandenen oder ggf. noch vorgesehenen Gartenterrasse und einem Fenster zum rechten Bauwich vorhanden.

Rechtsspannend aus dem Bereich des rechts abknickenden Schenkels der Diele ist ein Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum mit Orientierung des Fensters gleichfalls zum rechten Bauwich vorhanden - der Raum weist außerdem einen Zugang unmittelbar aus der anbindenden Doppelgarage auf, so dass tatsächlich ein weiterer Gebäudeeingang über die Garagen mit in den beiden Toröffnungen verbauten Sektionaltoren besteht.

An der Stirnseite des rechts abknickenden Schenkels der Diele befindet sich eine gegenläufig aufgehende Treppe in das Dachgeschoss mit Zwischengeschosspodest und darüber ein in der nord-östlichen Dachfläche verbautes liegendes Fenster.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,655 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaufgang führt in einen geräumigen Flur mit Galeriebrüstung zum Treppenloch des aufgehenden Treppenlaufs mit zentral im hinteren Teil der Raumdecke verbauter handelsüblicher Einschubtreppe zum Spitzboden.

Unmittelbar links spannend befindet sich hinter dem Treppenaufgang aus dem Erdgeschoss ein großzügiges Badezimmer mit nach Süd-Osten zur Straße orientiertem Fenster oberhalb des Garagen-Vorbaus. Daneben befindet sich gleichfalls mit Orientierung eines stehenden Fensters in der straßenseitigen Giebelseite nach Süd-Osten sowie einem liegenden Fenster in der süd-westlichen Dachfläche das Elternschlafzimmer.

Vor der Gebäuderückseite befinden sich zwei Kinderzimmer mit stehenden Fenstern in der Giebelseite mit Orientierung nach Nord-Westen sowie jeweils einem liegenden Fenster in der süd-westlichen bzw. in der nord-östlichen Dachfläche.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,53 m.

Grundriss Spitzboden:

Der aus dem Flur im Dachgeschoss über eine vermtl. thermisch getrennte Bodenluke und handelsübliche Einschubtreppe zugängliche Spitzboden weist einen ungeteilten Großraum zwischen den Giebelseiten mit 2 stehenden Dreiecksfenstern in den Giebelseiten und 1 liegendem Fenster in der nord-östlichen Dachfläche auf.

Inwieweit ein wohnflächenäquivalenter Ausbau als Hobbyfläche o.ä. vorliegt und der Spitzboden ggf. beheizbar ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitig wird von einem nicht ausgebauten Rohdachboden ausgegangen.

Die lichte Raumhöhe unterhalb des Hahnenbalkens unter dem First beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 3,08 m.

Insgesamt weist das Einfamilienhaus nach vorliegenden Geschossplänen 6 Zimmer incl. Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum, Küche, Diele, Flur, 2 Badezimmer sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden auf - inwieweit eine Freisitzfläche als Gartenterrasse vor der nord-westlichen Giebelseite des Einfamilienhauses vorhanden oder vorgesehen ist, ergibt sich aus den Planvorlagen zur Baugenehmigung nicht.

Zusätzlich ist eine Doppelgarage als Anbau vor der straßenseitigen Giebelseite für 2 PKW als verbundener Großraum mit allerdings 2 getrennten Toreinfahrten vorhanden.

• **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Einfamilienhauses erfolgte als Massivhaus mit fugenlos in Dünnbettmörtel verklebten KS-Planblocksteinen mit Nut- und Feder-System an den Stoßfugen und vermtl. ca. 30 cm Stärke der Außenwände und 24 cm Stärke der tragenden bzw. aussteifenden Innenwände im Erdgeschoss - leichte Wandscheidungen im Erd- und Dachgeschoss sind in 11,5 cm Stärke aus KS-Mauerwerk oder ggf. in 10 cm Stärke als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt. Die Gründung als folgte nach Sachlage als Stampfbeton-Streifenfundament in frostfreier Tiefe und einer Stahlbeton-Bodenplatte mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden vermtl. als Heizestrich auf Trittschalldämmung. Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist vermtl. als Porenbeton-Fertigteildecke (Hebel-Massivdecke) mit schwimmend verlegtem Heizestrich ausgeführt.

Der Garagen-Vorbau weist gleichfalls KS-Mauerwerksumfassungen in hier allerdings lediglich 24 cm Stärke gleichfalls auf Stampfbeton-Streifenfundament in frostfreier Tiefe mit Stahlbetonbodenplatte nebst unterseitigem Kiesfilter und hier Zementverbundestrich auf.

Über dem Dachgeschoss ist eine Holzbalkendecke in Zangenlage mit schwimmend verlegten Spanplatten o.ä. und unterseitiger GKF-Plattenbekleidung vorhanden. Im Deckenquerschnitt zwischen Spitzboden und Dachgeschoss ist in den Zangengefachen vermtl. mineralische Dämmung nebst einer Dampfsperre vorhanden.

Die Dachschaalen weisen im Dachgeschoss unterseitig gleichfalls eine GKF-Beplankung unter der mineralischen Dämmung der Sparrengefache auf. Im Spitzboden sind die Dachschaalen vermtl. lediglich mit Delta-Unterspannbahnen versehen und in den Sparrengefachen nicht gedämmt. Eine innenseitige Beplankung im Spitzboden ist vermtl. nicht vorhanden (Rohdachboden).

Tatsächlich befindet sich allerdings die Heiz- bzw. Gas-Kombitherme innerhalb des Spitzbodens bzw. nach Planvorlage unmittelbar hinter der straßenseitigen Giebelseite, wobei allerdings eine über Dach aufgehende Rauchgas-Anlage nicht erkennbar ist - ggf. ist die Therme abweichend von den Planvorlagen nicht im Spitzboden, sondern im Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraum mit Außenwand- bzw. Fassadenabgassystem verbaut worden.

Die Treppe zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss ist gleichfalls massiv aus Porenbeton als Fertigteiltreppe (Hebel-Treppe) eingebaut.

Das Satteldach mit beidseitig unter 45° symmetrischer Neigung der zu den Gebäudelängsseiten orientierten Dachflächen ist zimmermannsmäßig als Pfettendach abgebunden und weist Betondachsteindeckung (anthrazit) nebst unterseitiger Delta-Unterspannbahn und mineralische Dämmung der Sparrengefache nebst Dampfsperre vermtl. nur im Ausbaubereich des Daches auf - der Spitzboden dürfte als Rohdachboden bzw. sogen. Kaltdachboden erhalten sein.

Das Dach weist an den Traufseiten einen ca. 40,5 cm hohen konstruktiven Drempel aus Mauerwerk und als Fußpfette auf. Es sind ca. 60 cm tiefe Dachüberstände mit Profilholzschalung sowohl an den Trauf- als auch an den Ortgangseiten vorhanden.

Es sind vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre mit Anschluss an eine Grundleitung vermtl. mit Untergrundverrieselung im Bereich einer Sickergrube oder eines Drainagenetzes vorhanden.

Schneefanggitter oder Leiterhaken sind auf den Dachflächen nach örtlichem Eindruck vorhanden.

Ein Kamin mit einem Rauchgaszug ist nach Sachlage gleichfalls nicht vorhanden. Die vermtl. im Hausanschlussraum innerhalb des Erdgeschosses verbaute Gas-Kombitherme weist nach diesseitiger Einschätzung ein Fassaden-Abgassystem zum rechten Bauwich auf. Insoweit steht für die Beheizung mit anderen fossilen Energieträgern kein zusätzlicher Rauchgaszug zur Verfügung.

Paneele einer Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung oder eine Photovoltaikanlage etc. sind auf den Dachflächen des Wohngebäudes nicht vorhanden.

Die Gebäudefassaden weisen Rohmauerwerk auf, das ursprünglich mit Klinkerriemchen bekleidet werden sollte. In Ansehung der energetischen Notwendigkeit ist der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems nebst Kunstharzreibputz oder mineralischem Putz geboten.

Über dem Garagen-Vorbau ist eine massive Decke aus Hebel-Deckenplatten mit 20 cm Stärke und darüber ein mit 3 % Neigung zum rechten Bauwich ausgeführtes Pultdach aus Holzsparren nebst Lattung, Holzschalung, Dichtung und bekieseter Dachpappe vorhanden - eine vorgehängte Regenrinne ist bisher nicht vorhanden und fehlt.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich aufgrund fehlender Zugänglichkeit des hier betroffenen Einfamilienhauses und des Garagen-Vorbau anlässlich des Ortstermins nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und vorliegender Unterlagen aus der Bauakte wie folgt:

Wände:

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

Oberhalb der Küchenarbeitszeilen weisen die Wandumfassungen vermtl. einen normalformatigen keramischen Fliesenspiegel (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß o.ä.) auf. Die Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss weisen vermtl. partiell halb- bzw. im Bereich eines Duschstandes ca. 2,00 m hoch gleichfalls normalformatige keramische Fliesung (15 cm x 15 cm, ge-

schmacksneutral: weiß ggf. mit umlaufender schmaler farbiger Bordüre) auf. Der Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraum weist ggf. Teilverfließungen entsprechend der Küche als Pa-neelflächen auf.

Böden:

Die Hauseingangsdiele im Erdgeschoss weist vermtl. einen großformatigen keramische Fliesen- oder Feinsteinzeugboden (ca. 30 cm x 30 cm oder 30 cm x 60 cm, geschmacksneutral beige oder grau) auf. Die aus der Hauseingangsdiele aufgehende gegenläufige Treppe mit Zwischen-geschosspodestfläche weist vermtl. auf den Tritt- und Setzstufen bzw. der Podestfläche ent-sprechende Fliesung auf. Die Küche und die Badezimmer sowie der Hauswirtschaftsraum wei-sen vermtl. normalformatige Bodenfliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

Die Wohnräume weisen vermtl. einen Echtholzboden ggf. als Schiffboden in Buchenholzdekor o.ä. bzw. ggf. einen textilen Bodenbelag auf.

Decken:

Die Raumdecke über dem Erdgeschoss ist vermtl. verputzt und glatt gespachtelt bzw. ggf. mit Raufasertapete bekleidet und gestrichen.

Die Decke über dem Dachgeschoss und die Dachschrägen im Dachausbaubereich weisen durchweg Gipskartonbeplankung mit Anstrich bzw. Raufasertapete mit Anstrich (geschmacks-neutral: weiß) auf.

Fenster:

Die Fenster sind als Meranti- bzw. Rotholz-Isolierglasfenster mit 2-fach Verglasung vermtl. in einbruchshemmender Ausführung eingebaut. Die stehenden Fenster weisen auch im Dachge-schoss vermtl. elektrisch betriebene Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf - die liegenden Fenster in den Dachflächen sind vermtl. als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt und weisen nach Sachlage integrierte Sonnenschutzrollos oder Jalousien auf.

Es sind Beton-Sohlbänke mit ca. 10 cm Fassadenüberstand im gegenwärtigen Bestand ohne weitere Bekleidung vorhanden - Lateibänke sind vermtl. als Natursteinplatten ausgeführt.

Türen:

Die Hauseingangstür ist als Rotholz-Rahmentür (Meranti o.ä.) mit seitlich feststehendem Ele-ment und großflächiger Ornament-Isolierverglasung in vermtl. einbruchshemmender Ausfüh-rung in Holzzarge eingebaut.

Raumtüren sind vermtl. als Röhrenspan-Plattentüren mit Meranti- oder Buchenholz furnier oder -folierung mit entsprechenden Holzzargen ausgeführt. Zum Wohnzimmer ist nach Sachlage ei-ne Doppelflügeltür vermtl. mit großflächigen Ornamentglasausschnitten vorhanden.

Zum Spitzboden ist eine handelsübliche thermisch getrennte Bodenluke mit Holzklappleiter o.ä. in der Raumdecke des Dachgeschosses vorhanden.

Elektroinstallationen:

Das Einfamilienhaus weist in Ansehung des vermtl. Fertigstellungszeitpunktes im Jahre 2002 vermtl. insgesamt zeitgerechte bzw. neuzeitliche Elektroinstallationen mit unter Putz bzw. im Querschnitt der Wände in Leerrohren bzw. im Querschnitt der GK-Wände verzogenen Mantel-kabeln mit durchschnittlichem Standard der Quantität und Qualität der Installationen auf.

Auch im Spitzboden sind vermtl. Elektroinstallationen in Mantelkabeln aus dem Dachgeschoss heraufgeführt und Steckdosen vorhanden.

Nach Sachlage ist ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschaltern und Wechselstromzähler vorhanden.

Ein DSL- bzw. ein Breitbandkabelanschluss u.a. für einen Router mit Internet-Anschluss für Telefonie und Fernsehempfang etc. sind nach Sachlage vorhanden. Eine Parabolantenne für Satellitenempfang ist außerdem an der straßenseitigen Giebelseite des Wohnhauses verbaut.

An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich eine Hausnummernleuchte, die offenbar über eine Solarzelle gespeist wird. Ansonsten sind blanke Mantelkabel vermtl. für vorgesehene weitere Außenleuchten vorhanden.

An der straßenseitigen Grundstückseinfriedung ist eine Klingelanlage vermtl. aus älterem Bestand entsprechend der Einfriedung vorhanden, deren Funktionsfähigkeit zu bezweifeln ist. Eine moderne Klingel- und Gegensprechanlage nebst Videoporter o.ä. ist nicht verfügbar. An der Hauseingangstür ist keine Klingel vorhanden.

Heizung:

Das Einfamilienhaus weist vermtl. ausschließlich eine Fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostate auf. Evtl. vorhandene Konvektoren u.a. als sogen. Handtuchwärmer in den Badezimmern werden vermtl. über einen separaten Heizkreislauf mit Steuerung über einen Wärmetauscher bzw. einen Dreiwegemischer versorgt.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist einen Gasanschluss auf. Die Heizwärme und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Gas-Kombitherme vermtl. mit Brennwerttechnik und Fassadenabgangssystem in der Außenwand des Hauswirtschafts- und Hausanschlussraums - eine Montage im Spitzboden mit Entrauchung über Dach vor der straßenseitigen Giebelseite des Gebäudes ist offenbar nicht zur Ausführung gekommen.

Nach Bauakte ist ein Warmwasserspeicher mit vermtl. rd. 400 L Volumen vorhanden und nach Sachlage im Hauswirtschafts- und Hausanschlussraums installiert. Eine Unterstützung der Warmwasseraufbereitung über Solarthermie ist nicht vorhanden.

Inwieweit ggf. eine Warmwasser-Zirkulationsleitung vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Der Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Nutzung auch als Heizzentrale ist nach Sachlage beheizbar. Der Spitzboden als Rohdachboden ist vermtl. nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Das in der Erdgeschosswohnung belegene Dusch-Badezimmer weist vermtl. eine eingeflieste Duschtasse oder einen bodengleichen Duschstand mit Einlaufrinnen nebst wandverwahrter Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und ggf. eine sogen. Regendusche sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und eine Porzellan-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist gleichfalls eine Duschtasse oder einen bodengleichen Duschstand sowie eine Einbauliegewanne gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange bzw. ggf. eine sogen. Regendusche sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Alle Sanitärobjekte in dem Gebäude sowie die Toilettensitze der WC-Becken und die Drückertafeln der Einbauspülkästen sind vermtl. geschmacksneutral: weiß. Die Armaturen sind vermtl. durchweg verchromt.

In den Badezimmern sind durchweg ausreichende Stellplatzflächen für eine Waschmaschine und Waschmaschinen-Anschlüsse und Direktabläufe vorhanden.

Nach Sachlage sind ein Frischwasseranschluss und ein Schmutzwasserdirektablauf auch im Hauswirtschaftsraum ggf. mit hier verwahrtem zusätzlichem Ausgussbecken nebst Einhebel-Mischarmatur o.ä. vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind als Hart-PVC-, SML oder PE-Abwasserrohre bzw. als Kupfer- bzw. Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen mit Abspannung hinter Gipskartonvorsatzschalen bzw. in Wandschlitzern ausgeführt - das hier betroffene Grundstück ist an das Frischwassernetz sowie die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Die an den Traufseiten des Daches verbauten vorgehängten Regenrinnen aus Zinkblech mit daran anbindenden Fallrohren weisen nach Sachlage Untergrundverrieselung auf - inwieweit einzelne Fallrohre ggf. an ein Regenwasserreservoir angeschlossen sind, ist nicht bekannt geworden.

Ein Außensprengventil mit separatem Sprengwasserzähler ist nach diesseitiger Einschätzung mindestens an der nord-östlichen Gebäudefront im Bereich des Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraums vorhanden.

Küchenausstattungen:

Nach vorliegendem Geschossplan war seinerzeit offenbar eine L-förmige Kucheneinbauausstattung vorgesehen.

Inwieweit tatsächlich eine geschlossene respektive homogene Einbauausstattung im Jahre 2002 eingebaut worden ist, ist nicht bekannt geworden - ggf. sind auch Komponenten aus dem ehemals im rückwärtigen Grundstückteil bewohnten Gebäude eingestellt worden. Allerdings ist die Ausstattung in jedem Fall mehr als 20 Jahre alt und insoweit vollständig abgeschrieben.

Doppelgarage:

Der Garagen-Vorbau weist vermtl. einen unbekleideten Zementestrichboden und vermtl. glatt gefilzten Kalkputz an den Wandumfassungen und an der Raumdecke auf.

Die Ausstattung der Doppelgarage dürfte Elektroleitungen ggf. als Feuchtrauminstallationen mit Langfeldleuchten sowie elektrisch ggf. über Fernbedienung zu steuernde Sektionaltore der beiden separaten Garagen-Einfahrten in den ungeteilten Garagen-Raum umfassen. An der Rückseite der Doppelgarage befinden sich 2 hochliegende Rotholzfenster ohne Rollladenanlagen und ohne außenliegende Vergitterung - die Fenster dürften einbruchshemmend ausgeführt worden sein.

Zusätzlich ein eine Türverbindung zu dem angrenzenden Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum vermtl. als Stahlblechtür in T30-Qualität vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Einfamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung der vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 und der vorliegenden Flurkarte sowie der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen ca. 823,48 m³ und für den Garagen-Vorbau bei einer Grundfläche von ca. 33,30 m² ca. 113,89 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene nicht unterkellerte Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung der vorliegenden Geschosspläne und der vorliegenden Flurkarte sowie der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen ca. 316,92 m² unter Berücksichtigung des Spitzbodens mit einer Giebelhöhe $\geq 1,50$ m (rd. 3,605 m nach vorliegendem Gebäudeschnitt bzw. ca. 3,08 m i.L. bis unter den Hahnenbalken) gem. GAA (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Grundstücks sind nach örtlichem Eindruck weder angelegt noch gärtnerisch gepflegt - ebenso sind eine befestigte Hauszuwegung oder eine Garagen-Zu- und Vorfahrt für den Garagen-Neubau bisher nicht vorhanden.

Tatsächlich weist auch der Bereich der vor der Einfriedung belegenen Grundstücksmaske erhebliche sogen. Spontanvegetation als Rasenwildwuchs und Buschwerk auf. Ebenso weist der Vorgarten einen dschungelartigen Vegetationsbestand als hohes Gras sowie Busch- und Baumbestand auf, so dass ein Durchkommen von der Straße aus zu der Hauseingangstür in der straßenseitigen Giebelseite kaum möglich ist. Ein Durchkommen im linken oder im rechten Bauwich in den rückwärtigen Gartenteil ist nach Sachlage erst nach entsprechender Herstellung eines Pfades durch den Vegetationswildwuchs denkbar.

In der straßenseitigen Grundstückseinfriedung ist zwar eine Doppelflügel-Toranlage vorhanden, die allerdings für eine im rückwärtigen Grundstücksteil in der westlichen Grundstücksecke aus dem Altbaubestand verbliebene Garage angelegt worden ist. Ebenso ist aus dem diesem Grund vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze zum Straßenraum eine Bordschwellenabsenkung des Bürgersteigs mit allerdings noch sehr grober Kopfsteinpflasterung vorhanden.

Im Zufahrtsbereich zu der im rückwärtigen Teil des Grundstücks verbliebenen Alt-Garage befindet sich nur knapp hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein durch Spontanvegetation völlig eingewucherter offensichtlich seit Jahren nicht mehr fahrtüchtiger PKW mit Nummernschild, aber abgelaufenem TÜV und Plattfuß.

Nach diesseitigem Eindruck anhand aktueller Satellitenaufnahmen (Internet, u.a. Google Earth) weist der rückwärtige Gartenteil gleichfalls einen dschungelartigen Vegetationsbestand mit zwischenzeitlich offenbar auch hochstämmigem Baumbestand auf, der u.a. bereits die gemäß Baugenehmigung noch abzureißenden Altgebäude partiell überwuchert hat.

Bei der straßenseitigen Einfriedung handelt es sich um einen einfachen Stahlrahmenzaun mit gekröpftem Stahlgittergefach und entsprechendem Doppelflügeltor der ehemaligen Garagenzufahrt mit Nutzung auch als Zugangspforte - eine separate Pforte für eine Hauszuwegung ist nicht vorhanden.

Die linke Grundstücksgrenze weist einen einfachen Maschendrahtzaun auf. Die rechte Grundstücksgrenze weist einen Holzschwartenzaun auf, der offensichtlich von dem dort angrenzenden Nachbargrundstück aus errichtet worden ist.

Die Art der im rückwärtigen Grundstücksteil ausgeführten Grundstückseinfriedungen konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus nebst Doppelgaragen-Vorbau.

Die weitgehende Fertigstellung und der Bezug des Objektes erfolgten vermtl. im Jahre 2002. Allerdings sind hiernach offensichtlich abschließende Fertigstellungsarbeiten hinsichtlich der Fassaden und ggf. auch partiell des Innenausbaus nicht realisiert worden.

Diesbzgl. Feststellungen konnten seitens des Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Wohnhauses und des Garagen-Vorbaus sowie des rückwärtigen Grundstücksteils nicht getroffen werden.

Eine bauaufsichtlich genehmigter ungedeckter PKW-Stellplatz befindet sich nicht auf dem Grundstück - allerdings ist in der hinteren westlichen Grundstücksecke eine Alt-Garage vermtl. aus den 1950er oder 1960er Jahren verblieben, die ggf. als Garage für einen Kleinwagen nutzbar ist - diesseitig wird allerdings bei einer möglichen Hinterlieger-Neubebauung ggf. mit Real-

teilung des Grundstücks von einer völligen Freilegung des rückwärtigen Grundstücksteils ausgegangen.

- **Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens des Grundstückseigentümers auf diesseitige Anforderung mit Schreiben vom 01.06.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht vor. Allerdings konnte in der Bauakte eine Wohn- und Grundflächenaufstellung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 vorgefunden werden.

Hiernach umfasst die Wohnfläche 223,49 m², wobei hierin die Spitzbodenfläche als nicht ausgebauter Rohdachboden mit Zugang lediglich über eine handelsübliche Einschubtreppe mit einer Fläche von 36,78 m² enthalten ist.

Tatsächlich umfasst die anrechenbare Wohnfläche ohne Ansatz der Spitzbodenfläche ca. 186,71 m².

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss incl. Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum ca. 100,47 m² und auf das Dachgeschoss ca. 86,24 m².

Die wohnflächenäquivalente Spitzbodenfläche ergäbe sich bei hinreichendem Hobbyraumausbau mit ausreichender Belichtungsfläche und Beheizbarkeit mit ca. 36,78 m² - ein diesbzgl. Ausbau ist als vermuteter Rohdachboden bzw. sogen. Kaltdachboden vermtl. nicht vorhanden. Insoweit ist die diesbzgl. Fläche allenfalls in der Miethöhe für die Wohnfläche zu berücksichtigen.

Ein Ansatz für eine evtl. vorhandene oder noch herzustellende Freisitzfläche als Gartenterrasse o.ä. ist in Ansehung der diesbzgl. variabel möglichen Größengestaltung im gegenwärtigen Bestand nicht zu berücksichtigen.

Die neu errichtete Doppelgarage weist eine Nettogrundfläche respektive eine Nutzfläche von ca. 28,33 m² auf, wobei ein merkantiler Ansatz lediglich die 2 PKW-Stellplätze berücksichtigt wird - die im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Alt-Garage wird allenfalls als nutzbarer Massivschuppen eingestuft, wobei in Ansehung des hier vorliegenden Potentials einer Baulandreserve im hinteren Grundstücksteil auf hierfür ein Abriss zugrunde zu legen ist.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück wurde offenbar zuletzt ausschließlich durch den Grundstückseigentümer und nach Sachlage durch seine Familie eigengenutzt.

Der Name des Grundstückseigentümers ist auch aktuell noch am Briefkasten in der straßenseitigen Einfriedung ausgewiesen. An der in der Einfriedung verbauten Klingelanlage ist kein Name ausgewiesen - ebenso ist an der Hauseingangstür weder eine Klingel vorhanden noch ist ein Name ausgewiesen.

Inwieweit das auf dem Grundstück vor vermtl. rd. 24 Jahren errichtete Einfamilienhaus nebst Doppel-Garagenvorbau derzeit noch bewohnt wird, konnte durch den Unterzeichneten nicht festgestellt werden.

Ein Mietertrag wird nach diesseitigem Kenntnisstand und in Ansehung der Sachlage vermtl. nicht erwirtschaftet.

Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks mit dem Erfordernis der Beseitigung des seinerzeit bauaufsichtlich verfügbaren Abrisses des baulichen Altbestandes und der weiteren Freilegung des rückwärtigen Grundstücksteils zur Aktivierung des diesbzgl. Grundstückspotentials als Baulandreserve sowie das Erfordernis von Fertigstellungsarbeiten bzgl. der Fassaden u.a. mit Anbau

eines Wärmedämmverbundsystems und ggf. erforderlicher Fertigstellungsarbeiten bzgl. des Innenausbaus ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 2001 bis 2020 (hier: vermtl. Baujahr 2002) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 17,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

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

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

Gemäß Ermittlungen des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im „Marktdatenbericht 2025/2026“ zum Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. und Veröffentlichung durch das IVD Bildungsinstitut Berlin-Brandenburg GmbH im Auftrag des Immobilienverband Deutschland (IVD) ergeben sich die Miethöhen im Jahre 2025 bzw. mit Stand vom 01.01.2026 für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser der Baujahresklasse 2002 bis 2014 (ohne Differenzierung nach Gebäudetyp) in einfachen Wohnlagen in Gesamt-Berlin in einer Spanne von 10,25 €/m² Wfl. bis 15,68 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 12,06 €/m² Wfl., in mittleren Wohnlagen in einer Spanne von 12,14 €/m² Wfl. bis 18,57 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 14,29 €/m² Wfl. und in guten Wohnlagen in einer Spanne von 14,18 €/m² Wfl. bis 23,05 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 17,73 €/m² Wfl.

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

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

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

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als freistehendes nicht unterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Dachraum-Ausbau zu Wohnzwecken und Fertigstellung vermtl. im Jahre 2002 mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 186,71 m² bei insgesamt 6 Zimmern incl. Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum sowie Küche, Diele, Flur und 2 Badezimmer sowie einem Spitzboden vermtl. als Rohdachboden mit einer wohnflächenäquivalenten

Nutzfläche von ca. 36,78 m² bzw. insoweit insgesamt ca. 223,49 m² Wohn-/Nutzfläche als bereits überdurchschnittlich großes Einfamilienhaus mit vermtl. zeitgerechten Ausbaustandard mit Rotholz-Isolierglasfenstern mit Rollladenanlagen auch im Dachgeschoss, Fußbodenheizung mit Brennwerttherme zur Heizwärme- und Warmwassererzeugung ohne Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie und trotz der weiterhin bestehenden Nutzung eines fossilen Energieträgers anstelle erneuerbarer Energie ggf. über Aero- oder Geothermie oder eine Photovoltaikanlage auch zur Eigennutzung, aber insgesamt zufriedenstellender Energieeffizienz trotz des Fehlens eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden als konventioneller Mauerwerksbau aus KS-Plansteinen sowie der Verfügbarkeit einer Doppelgarage für 2 PKW und der beachtlichen Grundstücksgröße von 1.200 m² mit dem Potential einer möglichen Hinterliegerbebauung aufgrund der insoweit vorhandenen Baulandreserve bzgl. mindestens der Hälfte der Grundstücksfläche und auch in Ansehung der ruhigen Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit im Umfeld weitgehend vorhandener Neubebauung als 1½- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung aus den vergangenen rd. 10 bis 30 Jahren und z.T. aktueller Neubebauung in einem insoweit bürgerlichen Wohnumfeld mit zufriedenstellender Nahversorgungslage bzw. technischer und sozialer Infrastruktur in einer insgesamt mittleren Wohnlage nach Ausweisung im Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel ist nach diesseitiger Auffassung unter Berücksichtigung der Fertigstellung der Fassaden und ggf. Ausbauarbeiten sowie ggf. einer energetischen Aufwertung bzgl. der Heizungsanlage auch bei hälftiger Reduzierung der Grundstücksfläche mit rd. 15,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.

Die im Spitzboden belegene wohnflächenäquivalente Rohdachboden-Nutzfläche ist Mietansatz berücksichtigt.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der regelmäßigen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum u.a. bei hier vorliegender offener Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 60,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für die hier auf dem Grundstück innerhalb einer Doppelgarage belegenen PKW-Stellplätze ist eine Miethöhe von jeweils 60,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

186,71 m² Wfl. x 15,00 €/m²/Wfl. = 2.800,65 €/Monat

Garagen-Stellplätze

2 Stpl. x 60,00 €/Stpl.

Gesamtertrag

= 120,00 €/Monat

2.920,65 €/Monat

[± 15,64 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens des Grundstückseigentümers oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 01.06.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht gemacht werden.

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

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

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

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
14,40 €/m² x 186,71 m² Wfl. = 2.688,62 €/a

PKW-Garagen-Stellplätze
108,00 €/Stpl. x 2 Stpl. = 216,00 €/a

Mietausfallwagnis
35.047,80 € x 2 % = 700,96 €/a
3.972,58 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit anrechenbarer Wohnfläche auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,3 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 15,64 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 186,71 m² Wfl. entsprechend rd. 1,77 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die straßenseitige Einfriedung nebst Toranlage ist stark korrodiert und im Rahmen der vor rd. 24 Jahren errichteten Neubaumaßnahme noch aus einem früheren Bestand als provisorisch zu bezeichnen.
- Eine zeitgerechte Klingel- und Gegensprechanlage an der straßenseitigen Einfriedung fehlt.
- Eine Klingelanlage unmittelbar an der Hauseingangstür ist nach Sachlage nicht vorhanden.
- Die Hauseingangstüranlage weist noch sichtbar gebliebenen PU-Schaum im Anschluss an die Laibungsflächen als Abdichtungsmaßnahme auf.
- Ein Fassadenputz oder eine ehemals vorgesehene Klinkerriemchenbekleidung an der Außenwandumfassungen ist bisher nicht vorhanden, so dass das Rohmauerwerk sichtbar geblieben ist - tatsächlich ist unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen an den Wärme-

- schutz aus energetischen Gründen ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden anzubringen - eine Rüstung für Fassadenarbeiten dürfte an der straßenseitigen Gebäudefront bereits langjährig mindestens teilweise verblieben sein.
- Sohlbankbekleidungen der Fenster fehlen gleichfalls.
 - Der Garagen-Vorbau weist gleichfalls keine Fassadenbekleidung auf - ebenso fehlt eine vorgehängte Rinne an der Traufseite zum rechten Bauwich.
 - Eine vermtl. ehemals vorgesehene Gartenterrasse vor der rückwärtigen Giebelseite des Gebäudes ist nach diesseitiger Einschätzung nicht zur Ausführung gekommen.
 - Inwieweit ggf. Fertigstellungsdefizite innerhalb des Einfamilienhauses oder der Doppelgarage vorliegen, konnten anlässlich des Ortstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Einfamilienhauses und der Garage nicht erkannt werden und sind diesseitig nicht auszuschießen.
 - Nach Sachlage sind die unmittelbar hinter dem Einfamilienhaus-Neubau belegenen Gebäudeteile eines bisher auf dem Grundstück hinter dem Neubau belegenen Wohngebäude und sonstigen baulichen Anlagen entgegen dem mit Baugenehmigung für den Neubau verfüigten Abriss des Altbestandes nach diesseitigem Eindruck anhand von Satellitenaufnahmen (Internet: Google Earth) noch erhalten geblieben und abzureißen.
 - Die Freiflächen des Grundstücks sind im Übrigen völlig durch dschungelartige Spontanvegetation zugewuchert - eine gärtnerische Anlage fehlt. Eine befestigte Hauszuwegung und eine entsprechende Garagenzufahrt fehlen gleichfalls (tatsächlich ist allenfalls ein dicht zugewuchelter Trampelpfad zur Hauseingangstür im Vorgartenbereich vorhanden - der rückwärtige Grundstücksteil ist über den linken oder den rechten Bauwich des Neubaus aufgrund des Vegetationsbestandes überhaupt nicht zugänglich.
 - Zur Realisierung der auf dem Grundstück im rückwärtig hälftigen Teil des Anwesens vorhandenen Baulandreserve sind außerdem der gesamte Vegetationsbestand und die in der westlichen Grundstücksecke belegene Altgarage und ein verbliebender Schuppen gleichfalls abzureißen - der als potentielle Baulandreserve anzusehende Grundstücksteil ist insoweit vollständig freizulegen.
 - Die Grundstückseinfriedungen sind auch ohne Realteilung des Grundstücks mit jeweils separaten Trennstücken umfassend zu erneuern, soweit sie nicht von angrenzenden Nachbargrundstücken aus bereits zeitgerecht erneuert worden sind.
 - Im Zuge eines Nutzerwechsels sind nach Sachlage neben den erforderlichen Instandsetzungen und Fertigstellungsarbeiten u.a. ggf. am Ausbau des Neubaus turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) ein etwa in Höhe der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Fertigstellungs- und Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 120.000,00 € respektive rd. 640,00 €/m² Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 186,71 m² im Verkehrswert berücksichtigt. Zusätzlich ist ein Beräumungsaufwand bzgl. des zum Abriss vorgesehenen Altbaubestandes und der mit Fahrbahnbeton versiegelten Grundstücksfreiflächen sowie der Freilegung des rückwärtig hälftigen Grundstücksteils zur Aktivierung der Baulandreserve sowie des dschungelartigen Vegetationsbestandes auch im Vorgartenbereich und die Entsorgung eines verbliebenen offensichtlich fahruntüchtigen Kfz's in Höhe von grob überschläglich rd. 50.000,00 € in Ansatz zu bringen.

Der Gesamtaufwand wird insoweit mit rd. 170.000,00 € im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung in Ansatz gebracht.

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

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

§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

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

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers bereits am 01.06.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Auch in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes konnte in den Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001 eine Energiebedarfsermittlung zur Ermittlung des Jahres-Primärenergiebedarfs nicht vorgefunden werden.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

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

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von vermtl. rd. 24 Jahren (Baujahr/Fertigstellung vermtl. 2002) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt nach Instandsetzung normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 50 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 24 Jahren und normalem Bauzustand (s.o.) mit gleichfalls 50 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse von 23 bis 27 Jahre) noch rd. 50 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr (Fertigstellung 2002) und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 30 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1996.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2002 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 56 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag besteht nach diesseitiger Einschätzung vermtl. nicht.

Das Grundstück wurde offenbar zuletzt ausschließlich durch den Grundstückseigentümer und nach Sachlage durch seine Familie eigengenutzt.

Der Name des Grundstückseigentümers ist auch aktuell noch am Briefkasten in der straßenseitigen Einfriedung ausgewiesen. An der in der Einfriedung verbauten Klingelanlage ist kein Name ausgewiesen - ebenso ist an der Hauseingangstür weder eine Klingel vorhanden noch ist ein Name ausgewiesen.

Inwieweit das auf dem Grundstück vor vermtl. rd. 24 Jahren errichtete Einfamilienhaus nebst Doppel-Garagenvorbau derzeit noch bewohnt wird, konnte durch den Unterzeichneten nicht festgestellt werden. Ggf. liegt auch bisher eine Nutzung durch den Grundstückseigentümer selbst vor.

Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks mit dem Erfordernis der Beseitigung des seinerzeit bauaufsichtlich verfügbaren Abrisses des baulichen Altbestandes und der weiteren Freilegung des rückwärtigen Grundstücksteils zur Aktivierung des diesbzgl. Grundstückspotentials als Baulandreserve sowie dem Erfordernis von Fertigstellungsarbeiten bzgl. der Fassaden u.a. mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems und ggf. erforderlicher Fertigstellungsarbeiten bzgl. des Innenausbaus ausgegangen.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Grundstückseigentümer selbst, wobei unklar ist, ob dieser noch auf dem Grundstück selbst wohnansässig ist (s.o.).

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude vermtl. aus dem Jahre 2002 handelt es sich um ein nicht unterkellertes 1½-geschossiges vermtl. zeitgerecht ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach und darüber belegtem Spitzboden als Rohdachboden auf einem 1.200 m² großen Vorderlieger-Reihengrundstück (Flurstück 318) mit auf dem vorderen Grundstücksteil belegener Doppelgarage als Anbau an die straßenseitige Giebelseite des Einfamilienhauses.

Das Gebäude und der Anbau sind konventionell aus KS-Plansteinmauerwerk mit Massivdecke über dem Erdgeschoss und dem Garagen-Anbau errichtet - das Wohnhaus weist ein zimmermannsmäßig unter 45° symmetrisch geneigtes Satteldach und die Garage ein gleichfalls zimmermannsmäßig abgebondenes flach geneigtes Pultdach auf. Die Fassaden weisen seit Errichtung des Gebäudes vor rd. 24 Jahren weiterhin lediglich das KS-Mauerwerk als Rohmauerwerk

ohne weitere Bekleidung auf - zur Fertigstellung der Fassadenarbeiten ist mindestens der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems geboten.

Das Wohngebäude weist vermtl. einen technisch zeitgerechten Ausbau mit zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme und weitgehend Fußbodenheizung auf. Es sind Rotholz-Isolierglasfenster vorhanden, wobei Rollladenanlagen an den stehenden Fenstern auch im Dachgeschoss verfügbar sind - in den Dachflächen sind außerdem liegende Fenster vorhanden.

Die Frischwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des jeweiligen Versorgungsträgers. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt erdverlegt aus dem öffentlichen Straßenraum. Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sowie der Sanitärausstattungen sind nach Sachlage zeitgerecht - die Küchenausstattung ist ggf. nur einfach.

Eine elektrische Klingelanlage ohne Gegensprechanlage ist lediglich an der straßenseitigen Einfriedung vorhanden. Die Grundstücksfreiflächen sind dschungelartig durch Spontanvegetation zugewuchert und kaum zugänglich - eine gärtnerische Anlage und befestigte Hauszuwegungen und eine entsprechende Garagenzufahrt sind nicht vorhanden. Zusätzlich sind bisher im Zuge der realisierten Neubaumaßnahme abzureißende Gebäudeteile des Altbestandes auf dem Grundstück noch erhalten und abzureißen. Zusätzlich besteht das Potential einer Baulandreserve auf dem hälftigen rückwärtigen Grundstücksteil mit dort gleichfalls freizulegender Fläche aufgrund des erheblichen Vegetationsbestands und einer verbliebenen Altgarage und eines Schuppens sowie des partiell als Betonflächen versiegelten Bodens.

Das vermtl. vor rd. 24 Jahren neu errichtete Einfamilienhaus nebst straßenseitigem Vorbau als Doppelgarage weist einen zweckmäßigen Grundrisszuschnitt mit 6 Zimmern incl. Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum, Küche, Diele, Flur, 2 Badezimmern sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden auf - inwieweit eine Freisitzfläche als Gartenterrasse vor der nord-westlichen Giebelseite des Einfamilienhauses vorhanden oder vorgesehen ist, ergibt sich aus den Planvorlagen zur Baugenehmigung nicht. Die Gesamtwohnfläche incl. Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum beträgt ca. 186,71 m² und die wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Rohdachboden beträgt ca. 36,78 m².

Zusätzlich ist eine Doppelgarage als Anbau vor der straßenseitigen Giebelseite für 2 PKW als verbundener Großraum mit allerdings 2 getrennten Toreinfahrten und einer Nettogrundfläche von ca. 28,33 m² vorhanden.

Nachteilig sind das Fehlen einer Unterkellerung sowie die Lage des Grundstücks in deutlicher Stadtrandlage allerdings an einer ruhigen Wohnstraße mit zufriedenstellender Nahversorgung sowie technischer und sozialer Infrastruktur in einer mittleren Wohnlage nach aktuellem Mietpiegel.

Nachteilig ist gleichfalls die vor dem Grundstück belegene sogen. Grundstücksmaske als Teil des öffentlichen Straßenlandes im Bereich des Bürgersteigs unmittelbar vor der Grundstückseinfriedung mit offensichtlich fehlender gärtnerischer Pflege seitens der Kommune oder Pflasterung entsprechend dem weiteren Bürgersteig.

Vorteilhaft ist die bestehende Baulandreserve aufgrund des Zuschnitts und der hier mit 1.200 m beachtlichen Größe des Grundstücks mit möglicher Bebaubarkeit auch in sogen. 2. Baureihe als sogen. Hinterlieger bei einer erforderlichen Umgriffsfläche für ein vorderes Trennstück bei Realteilung von ca. 600 m², wobei allerdings neben dem ohnehin wegzunehmenden Abriss-Gebäude aus der Herstellungsphase des Einfamilienhaus-Neubaus eine im rückwärtigen Grundstücksteil belegene Alt-Garage als Massivschuppen und ein Holzschuppen gleichfalls wegzunehmen sind.

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus-Neubau nebst straßenseitigem Vorbau als Doppelgarage stellt sich hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes mit Blick aus dem Straßenraum als vermeintliche Bauruine dar.

Tatsächlich sind die Grundstücksfreiflächen durch dschungelartige völlig verwilderte sogen. Spontanvegetation mit Rasenwildwuchs, hoch aufgehendem Buschwerk und Baumbestand nahezu nicht begehbar - die Zuwegung als unbefestigter Trampelpfad zur Hauseingangstür in der straßenseitigen Giebelseite des Wohnhauses ist kaum nutzbar - eine Zufahrt der zum linken Bauwich orientierten Garagentore ist bisher nicht vorhanden. Das Dach der Garage ist unfertig und weist eine fehlende Dachrinne auf. Die Fassaden des Wohngebäudes und der Garage zeigen sich als Rohmauerwerk ohne eine ehemals vorgesehene Klinkerriemchenbekleidung, die nach heutigem Standard durch ein Wärmedämmverbundsystem zu ersetzen ist.

Inwieweit der Innenausbau umfassend fertiggestellt ist, konnte seitens des Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Einfamilienhauses, der Doppelgarage und des hinteren Grundstücksteils anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - diesbzgl. Fertigstellungsdefizite sind allerdings nicht ausgeschlossen.

Außerdem ist der im Zuge der Neubebauung im Rahmen der Baugenehmigung aufgegebenen Abriss der Altbauung nach Fertigstellung des Einfamilienhauses noch durchzuführen, wobei der genaue Umfang auch über Satellitenaufnahmen (Internet: u.a. Google Earth) nicht erkennbar ist.

Bei einem Nutzerwechsel sind neben dem partiellen Freilegungsaufwand des Grundstücks, der Anlegung einer gärtnerisch gestalteten Außenanlage mit befestigten Zuwegungen, einer Garagenzufahrt und der straßenseitigen Einfriedung nebst Toranlagen, die Fertigstellung der Fassaden und der Regenentwässerungen bzw. der Sohlbankbekleidungen und fehlender Regenrinnen etc. auch turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten sowie evtl. erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen hinsichtlich des Ausbaus erforderlich.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein Mod.-/Inst.- und Fertigstellungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 120.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Zusätzlich ist der Aufwand zur Beseitigung der bauaufsichtlich als Abriss aufgegebenen Altbau (s.o.) und der weiteren Freilegung im Bereich der Baulandreserve sowie auch der mit der dschungelartigen Spontanvegetation belasteten weiteren Grundstücksteile mit rd. 50.000,00 € Ansatz zu bringen.

Der Gesamtaufwand für das Grundstück ergibt sich insoweit nach diesseitiger grob überschläglicher Schätzung mit zusammen rd. 170.000,00 €.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des auf dem Grundstück errichteten Einfamilienhauses und des Garagen-Vorbau sowie der rückwärtigen Grundstücksteile durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

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

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 17. Juni 2026 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, DG, Spitzboden und Gebäudeschnitt des Einfamilienhauses nebst Doppelgaragen-Anbau i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten, planungsrechtliche Vorgaben und ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

Durch das Amtsgericht Pankow wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 27.04.2026 zur Verfügung gestellt.

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

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

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im

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

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 Busonistr. 45 (Flurstück 318) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2026 handelt es um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2026 von 480,00 €/m² und zum 01.01.2025 von 500,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2025 ist insoweit um rd. 4,0 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 480,00 €/m² zum Bewertungsstichtag für die hier betroffene Richtwertzone bei einer GFZ von 0,3 als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung bzw. zulässige Bebauung gemäß geltendem Baurecht mit einer GFZ von lagetypisch 0,3 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar. Der resultierende Bodenwert ergibt sich hiernach mit rd. 480,00 €/m².

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Umgriffsfläche von Flurstück 318 mit hälftiger Fläche des Grundstücks für den baulichen Bestand als Einfamilienhaus-Neubau und als rückwärtige Baulandreserve) von jeweils rd. 600 m² ergibt sich hiernach wie folgt.

Umgriffsfläche für den gegenwärtigen baulichen Bestand:		
600,00 m ² x 480,00 €/m ²	=	288.000,00 €



Baulandreserve für eine mögliche Hinterliegerbebauung:		
600,00 m ² x 480,00 €/m ²	=	288.009,00 €
	rd.	576.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge nach BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz sind nachfolgend nach Sachlage nicht mehr zu erwarten.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 530,00 €/m² bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude ohne Abschläge mit:

1.200,00 m ² x 530,00 €/m ²	=	636.000,00 €
---	---	--------------

Unter Berücksichtigung der für das Einfamilienhaus erforderlichen Umgriffsfläche mit verbleibender Baulandreserve (s.o.) ergibt sich der Bodenwert mit

600,00 m ² x 530,00 €/m ²	=	318.000,00 €
---	---	--------------

3. Sachwert

Für das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01. 2022, zu ermitteln.

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

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

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Busonistr. 45 (Flurstück 318) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage 4 ImmoWertV 21)
- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21)

- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
- Baupreisindex für Wohngebäude (2021 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2025 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2024 = 130,8 (2021 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,4124 auf das Jahr 2010 = 184,7 anzusetzen]**
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 21)
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2025 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 4 der ImmoWertV 21 anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit



Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.21 (NHK 2010) (nicht unterkellertes 1½-geschos- siges freistehendes Ein-/Zweifami- lienhaus - Dachgeschoss ausge- baut)	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €
Ermittlung Kostenkennwert					
Außenwände	1,0 x 23 % x 1.215 €/m ² BGF =				279,45 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.215 €/m ² BGF =				182,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =				133,65 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =				133,65 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =				133,65 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.215 €/m ² BGF =				60,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.215 €/m ² BGF =				109,35 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.215 €/m ² BGF =				109,35 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.215 €/m ² BGF =				<u>72,90 €/m² BGF</u>
ermittelter Kostenkennwert (Summe)					1.215,00 €/m ² BGF

Trotz eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses vorhandenen DREMPELS mit lediglich rd. 0,42 m Höhe mit auch hierdurch nicht bestehendem vollem Nutzwert aufgrund der tatsächlich geschmälernten Nutzfläche ist gemäß Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.21) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger wird insoweit für das 1½-geschossige, nicht unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach als Nicht-Vollgeschoss und Spitzboden mit ausreichender Höhe für eine zweckmäßige Nutzung bei lichter Höhe unter dem First von > 1,50 m der geminderte Kostenkennwert in Höhe von 1.215,00 €/m² ./. 5 % = 1.154,25 €/m² Brutto-Grundfläche in Ansatz gebracht.

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) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$316,92 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.154,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 365.804,91 \text{ €}$$

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

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$365.804,91 \text{ €} \times 184,74 \% : 100,0 \% = 675.787,99 \text{ €}$$

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 23 bis 27 Jahre - hier 24 Jahre bei Baujahr 2002) und normalem baulichen Zustand (nach Instandsetzung) mit rd. 50 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 24 Jahren bzw. dem Baujahr 2002 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 50 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL bzw. Anlage 2 zu § 12 ImmoWertV) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 24 Jahren bzw. dem Baujahr 2002 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Instandsetzung und Fertigstellung) noch mit rd. 50 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



Einfamilienhaus-Grundstück Busonistraße 45 in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)

(in Berlin = 1,0) mit 0,625 bzw. alternativ die Alterswertminderung mit (GND-RND)/ GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 50 Jahre)/80 x 100 = 37,5 % (linear).

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

$$675.787,99 \text{ €} - 37,5 \% = 422.367,50 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 318)
mit Ansatz nur der erforderlichen Umgriffs-
fläche ohne Berücksichtigung der verbleiben-
den Baulandreserve und Richtwertansatz
zum 01.01.2024

$$600,00 \text{ m}^2 \times 530,00 \text{ €/m}^2 \text{ (s.o.)} \quad \begin{array}{r} 318.000,00 \text{ €} \\ 740.367,50 \text{ €} \end{array}$$

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07. 2025, Seite 1852 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser), Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Köpenick, Weißensee, Reinickendorf, Marzahn und Hellersdorf (Tabelle 1 Nr. 3) bei einem Grundstückssachwert von 700.000,00 € mit 0,79 und bei einem Grundstückssachwert von 900.000,00 € mit 0,74 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor zum 31.12.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert für das Grundstück in Höhe von 740.367,50 € interpoliert mit

0,779

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

zzgl. Zuschlag für Baujahresgruppen von 1991 bis 2009:	+ 0,106
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes EFH/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem* Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Bauerrichtungsvertrag (ohne beurkundet):	0,000
	0,885

)* nach Mod.-/Inst.- und Fertigstellungsmaßnahmen

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

$$740.367,50 \text{ €} \times 0,885 = 655.225,23 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach
GAA-Modell ohne Berücksichtigung der Marktanpassung
bzgl. der seit November 2024 bis Februar 2026 um 4,7 %
gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alters-
wertminderung in Höhe von rd. 20.000,00 €, ohne Berück-
sichtigung der Wertminderung bzgl. des gegenüber dem
Sachwertmodell zum 01.01.2024 geringeren Bodenwertes
In Höhe von rd. -30.000,00 € und ohne Berücksichtigung
der Baulandreserve in Höhe von rd. 288.000,00 € sowie
ohne Berücksichtigung der Freilegungs-, Fertigstellungs-
und Instandsetzungskosten für das Grundstück mit aufste-
hendem EFH etc. in Höhe von rd. -170.000,00 €:

$$\text{rd.} \quad 655.000,00 \text{ €}$$



Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis Februar 2026 um 4,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 20.000,00 €, bzgl. der Wertminderung aufgrund des gegenüber dem Sachwertmodell zum 01.01.2024 um rd. -30.000,00 € geringeren Bodenwertes (288.000,00 € ./. 318.000,00 € = -30.000,00 €), bzgl. der Baulandreserve in Höhe von rd. 288.000,00 € und bzgl. der Fertigstellungs- und Instandsetzungskosten für das Grundstück mit aufstehendem EFH in Höhe von rd. -170.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 655.000,00 € + 20.000,00 € ./. 30.000,00 € + 288.000,00 € ./. 170.000,00 € = 763.000,00 € bzw. rd. 760.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 318) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen zeitgerechten Standard nach Fertigstellung erforderlicher Fertigstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf dem Grundstück wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
186,71 m ² x 15,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	33.607,80 €
Garagen-Stellplätze		
2 PKW-Stellplätze x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>1.440,00 €</u>
		35.047,80 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 11,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,77 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		35.047,80 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.960,40 €</u>
Reinertrag:		31.087,40 €

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

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



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

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

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

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des auf dem Grundstück aufstehenden freistehenden nicht unterkellerten 1½-geschossigen Einfamilienhauses vermtl. aus dem Jahre 2002 mit insoweit zeitgerechtem Ausbau bei ca. 186,71 m² anrechenbarer Wohnfläche mit insgesamt 6 Zimmern incl. Hauswirtschafts-/Hausanschlussraum, Küche, Diele, Flur, 2 Badezimmern sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden sowie einer Doppelgarage für 2 PKW als verbundener Großraum mit allerdings 2 getrennten Toreinfahrten als bereits überdurchschnittlich großes Einfamilienhaus auf dem Grundstück und der mit 1.200 m² beachtlichen Grundstücksgröße mit rückwärtig hälftigem Anteil als Baulandreserve an einer untergeordneten Quartierstraße in mittlerer Wohnlage trotz hier vorliegender dezentraler Stadtrandlage mit insgesamt aber zufriedenstellender Versorgungslage sowie technischer und sozialer Infrastruktur bei zugrunde zu legenden Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell von 50 Jahren und vorliegendem Gebäudealter von 24 Jahren unter Berücksichtigung erforderlicher Instandsetzungs- und Fertigstellungsarbeiten insbesondere bzgl. der Fassaden und der Grundstücksfreiflächen u.a. mit Freilegung der Baulandreserve und verbliebender Altgebäude als bauaufsichtlich aufgegebenes Abrissvolumen sowie des marktüblichen Mietansatzes unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der vermtl. bestehenden Eigennutzung auch unter Berücksichtigung teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,5 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,5 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		31.087,40 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Umgriffsfläche):		
288.000,00 € x 3,5 %	./.	<u>10.080,00 €</u>
		21.007,40 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von 24 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2002) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Fertigstellungs- und Instandsetzungsmaßnahmen s.o.) noch 50 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren mit 23,46.

21.007,40 € x 23,46	=	492.833,60 €
	rd.	493.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Busonistr. 45 (Flurstück 318) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	493.000,00 €
Bodenwert (Umgriffsfläche mit 600,00 m ² im Bestand):	<u>288.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	781.000,00 €

zzgl. Baulandreserve mit 600,00 m² als hälftiger Anteil der Gesamtgrundstücksfläche im Bestand für eine zusätzliche Hinterliegerbebauung in sogen. 2. Baureihe ggf. im Zuge einer Realteilung des Grundstücks

rd.	<u>288.000,00 €</u>
rd.	1.069.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Fertigstellungs- und Instandsetzungsaufwand sowie partiellem Freilegungsaufwand:

rd.	./.	<u>170.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		899.000,00 €
	rd.	900.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks Busonistr. 45 (Flurstück 318) nebst aufstehendem Einfamilienhaus sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 655.000,00 € um rd. 20 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 655.000,00 € + 20 % = 786.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -10.000,00 € respektive zusammen



rd. 776.000,00 € liegt insoweit mit ca. 0,6 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 781.000,00 € (jeweils ohne Ansatz der Baulandreserve in Höhe von +288.000,00 € und ohne partielle Freilegungskosten, Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand in Höhe von rd. -170.000,00 €).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 786.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.210,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 186,71 m² anrechenbarer Wohnfläche sowie rd. 3.485,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 225,44 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 22,4-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 35.047,80 €/a).

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

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Weißensee liegt hiernach im Jahre 2024 in einer Spanne von 3.162,00 €/m² Wfl. bis 5.579,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.287,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des GAA Berlin bei insgesamt 52 Transaktionen, womit sich eine fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2023/2024 von +7,0 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -9,2 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -8,4 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Pankow 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10. 2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einer Spanne von 400.000,00 € (rd. 2.855,00 €/m² Wfl.) bis 590.000,00 € (rd. 4.275,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 495.000,00 € (rd. 3.535,00 €/m² Wfl.) und für entsprechende Objekte in mittlerer bis guter Lage in einer Spanne von 480.000,00 € (rd. 3.430,00 €/m² Wfl.) bis 670.000,00 € (rd. 4.785,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 575.000,00 € (rd. 4.105,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg lag in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow bei 450.000,00 € (entsprechend rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) und in mittlere bis guter Wohnlage bei 500.000,00 € (entsprechend 3.570,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 und hiernach bis 3/2025 weiterem Rückgang im Altbezirk Weißensee im Stadtgebiet Nord als Teil des Stadtbezirks Pankow in einfacher und mittlerer Wohnlage bis rd. -4,9 zu 3/2025 bzw. in guter und sehr guter Wohnlage gleichfalls bis rd. -4,9 % zu 3/2025

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2025/2026 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Altbezirk Weißensee nicht mehr veröffentlicht. Hier ist lediglich der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2025 in einfachen/mittleren Wohnlagen in Hö-

he von 3.710,00 €/m² Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 4.820,00 €/m² Wfl. bei insgesamt 14 Transaktionen ausgewiesen.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 25,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 9,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2020 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche ca. 33,1 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 1,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Weißensee gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche ca. 19,1 % über dem Mittelwert bzw. 1,5 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und für entsprechende Objekte in mittlerer und guter Wohnlage bei Ansatz der Wohnfläche ca. 2,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 12,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche ca. 30,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Pankow und ca. 17,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Pankow gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Pankow 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der ermittelte Wert liegt gleichfalls bei Ansatz der Wohnfläche ca. 13,5 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis in einfachen/mittleren Wohnlagen sowie ca. 12,7 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in guten/sehr guten Wohnlagen im Altbezirk Weißensee gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Weißensee (s.o.) 2025/2026.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis Februar



2026 um 4,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 20.000,00 €, bzgl. der Wertminderung gegenüber dem Bodenwert gemäß Sachwertmodell zum 01.01.2024 in Höhe von rd. -30.000,00 €, bzgl. der Baulandreserve in Höhe von rd. 288.000,00 € sowie bzgl. des partiellen Freilegungs-, Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwands für das Grundstück mit aufstehendem EFH etc. in Höhe von rd. -170.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
 $786.000,00 \text{ €} + 20.000,00 \text{ €} \text{ ./} 30.000,00 \text{ €} + 288.000,00 \text{ €} \text{ ./} 170.000,00 \text{ €} = 894.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 890.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Busonistraße 45 (Flurstück 318) in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow) zum Bewertungsstichtag 17. Juni 2026 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

890.000,00 €
=====
(i.W. achthundertneunzigtausend Euro)

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Pankow vom 10.06.2026 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Ein Mietvertrag besteht nach diesseitiger Einschätzung vermtl. nicht.

Das Grundstück wurde offenbar zuletzt ausschließlich durch den Grundstückseigentümer und nach Sachlage durch seine Familie eigengenutzt.

Der Name des Grundstückseigentümers ist auch aktuell noch am Briefkasten in der straßenseitigen Einfriedung ausgewiesen. An der in der Einfriedung verbauten Klingelanlage ist kein Name ausgewiesen - ebenso ist an der Hauseingangstür weder eine Klingel vorhanden noch ist ein Name ausgewiesen.

Inwieweit das auf dem Grundstück vor vermtl. rd. 24 Jahren errichtete Einfamilienhaus nebst Doppel-Garagenvorbau derzeit noch bewohnt wird, konnte durch den Unterzeichneten nicht festgestellt werden. Ggf. liegt auch bisher eine Nutzung durch den Grundstückseigentümer selbst vor.

Diesseitig wird im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks mit dem Erfordernis der Beseitigung des seinerzeit bauaufsichtlich verfügbaren Abrisses des baulichen Altbestandes und der weiteren Freilegung des rückwärtigen Grundstücksteils zur Aktivierung des diesbzgl. Grundstückspotentials als Baulandreserve sowie dem Erfordernis von Fertigstellungsarbeiten bzgl. der Fassaden u.a. mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems und ggf. erforderlicher Fertigstellungsarbeiten bzgl. des Innenausbaus ausgegangen.

Zu c)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung bzw. der Fertigstellung des auf dem Anwesen aufstehenden Einfamilienhauses vermtl. im Jahre 2002 ggf. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau besteht nach Sachlage nicht - öffentliche Fördermittel als Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch nicht. Das betreffende Objekt ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB bzw. kann unbeschränkt eingengenutzt werden.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nach diesseitigem örtlichem Eindruck nicht betrieben - allerdings waren das Wohngebäude und die Doppelgarage sowie wesentliche Teile des Grundstücks anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Tatsächlich wirkt das Grundstück insgesamt ungenutzt - der Vegetationsbestand auf dem Grundstück ist völlig verwildert und die Freiflächen bzw. Zuwegungen dschungelartig durch Vegetationsbestand zugewuchert.

Zu e)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. auf dem Grundstück nicht vorhanden - anlässlich des Ortstermins war u.a. das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst Vorbau als Doppelgarage nicht zugänglich.

Zu f)

Ein Energieausweis im Sinne der EnEV bzw. des GEG für das Grundstück bzw. das aufstehende Einfamilienhaus konnte seitens des Eigentümers auf diesseitige Anforderung bereits am 01.06.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insoweit nicht vor.

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)

Das nicht unterkellerte 1½-geschossige Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden als Rohdachboden nebst straßenseitigem Anbau als Doppelgarage ist konventionell aus KS-Plansteinmauerwerk mit Massivdecke über dem Erdgeschoss und dem Garagen-Anbau errichtet. Die Fassaden weisen seit Errichtung des Gebäudes vor rd. 24 Jahren weiterhin lediglich das KS-Mauerwerk als Rohmauerwerk ohne weitere Bekleidung auf - zur Fertigstellung der Fassadenarbeiten ist mindestens der Anbau eines Wärmedämmverbundsystems geboten.

Das Wohngebäude weist vermtl. einen technisch zeitgerechten Ausbau mit zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Gas-Kombitherme und weitgehend Fußbodenheizung auf. Es sind Rotholz-Isolierglasfenster vorhanden, wobei Rollladenanlagen an den stehenden Fenstern auch im Dachgeschoss verfügbar sind - in den Dachflächen sind außerdem liegende Fenster vorhanden.

Die Frischwasserversorgung und die Abwasserentsorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des jeweiligen Versorgungsträgers. Die Gas- und Stromversorgung erfolgt erdverlegt aus dem öffentlichen Straßenraum. Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sowie der Sanitärausstattungen sind nach Sachlage zeitgerecht - die Küchenausstattung ist ggf. nur einfach.

Eine elektrische Klingelanlage ohne Gegensprechanlage ist lediglich an der straßenseitigen Einfriedung vorhanden. Die Grundstücksfreiflächen sind dschungelartig durch Spontanvegetation zugewuchert und kaum zugänglich - eine gärtnerische Anlage und befestigte Hauszuwegungen und eine entsprechende Garagenzufahrt sind nicht vorhanden.

Außerdem sind bisher im Zuge der realisierten Neubaumaßnahme abzureißende Gebäudeteile des Altbestandes auf dem Grundstück noch erhalten und abzureißen. Zusätzlich besteht das Potential einer Baulandreserve auf dem hälftigen rückwärtigen Grundstücksteil mit dort gleichfalls freizulegender Fläche aufgrund des erheblichen Vegetationsbestands und einer verbliebenen Altgarage und eines Schuppens sowie des partiell als Betonflächen versiegelten Bodens.

Inwieweit der Innenausbau umfassend fertiggestellt ist, konnte seitens des Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Einfamilienhauses, der Doppelgarage und des hinteren Grundstücksteils anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - diesbzgl. Fertigstellungsdefizite sind allerdings nicht ausgeschlossen.

Außerdem ist der im Zuge der Neubebauung im Rahmen der Baugenehmigung aufgegebene Abriss nach Fertigstellung des Einfamilienhauses noch durchzuführen, wobei der genaue Umfang auch über Satellitenaufnahmen (Internet: u.a. Google Earth) nicht erkennbar ist.

Bei einem Nutzerwechsel sind neben dem partiellen Freilegungsaufwand des Grundstücks, der Anlegung einer gärtnerisch gestalteten Außenanlage mit befestigten Zuwegungen, einer Garagenzufahrt und der straßenseitigen Einfriedung nebst Toranlagen, die Fertigstellung der Fassaden und der Regenentwässerungen bzw. der Sohlbankbekleidungen und fehlender Regenrinnen etc. auch turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten sowie evtl. erforderliche Fertigstellungsmaßnahmen hinsichtlich des Ausbaus erforderlich.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung ein Mod.-/Inst.- und Fertigstellungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 120.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Zusätzlich ist der Aufwand zur Beseitigung der bauaufsichtlich als Abriss aufgegebenen Altgebäude (s.o.) und der weiteren Freilegung im Bereich der Baulandreserve sowie auch der mit der dschungelartigen Spontanvegetation belasteten weiteren Grundstücksteile mit rd. 50.000,00 € Ansatz zu bringen.

Der Gesamtaufwand für das Grundstück ergibt sich insoweit nach diesseitiger grob überschläglicher Schätzung mit zusammen rd. 170.000,00 € in

Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, nach diesseitiger Anforderung per E-Mail bereits am 01.06.2026 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Eine Überprüfung des bauaufsichtlich aufgegebenen Abrisses des Altbestandes im Zuge der Errichtung des Einfamilienhaus-Neubaus ist offensichtlich seit mehr als 24 Jahren nicht erfolgt - tatsächlich liegen u.a. insoweit Fertigstellungsdefizite bzgl. des auf der Grundlage der mit Datum vom 14.05.2001 erteilten Baugenehmigung Nr. 10254/2001 realisierten Bauvorhabens vor.

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

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

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

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

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 04.06.2026 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 01.06.2026 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung ist die Busonistraße bereits erstmalig endgültig hergestellt.

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



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

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

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

Angaben über evtl. vorliegende Baulasten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail am 01.06.2026 seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Pankow (Fachbereich Technische Verwaltung) nicht beigebracht werden.

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

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

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht. Allerdings war das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nebst Vorbau als Doppelgarage anlässlich des Orts-termins nicht zugänglich, so dass diesbzgl. Feststellungen durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten.

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

Berlin-Charlottenburg, den 31. Juli 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick über den Schönerlinder Weg hinweg nach Süd-Westen in die Busonistraße mit Lage des Grundstücks Busonistr. 45 auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Busonistraße nach Westen mit Lage des auf dem Grundstück Busonistr. 45 auf der nord-westlichen Straßenseite belegenen Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick aus der Busonistraße nach Westen mit Lage des auf dem Grundstück Busonistr. 45 aufstehenden Einfamilienhauses



Blick nach Norden auf die straßenseitige Front des Grundstücks Busonistr. 45 mit auf dem Grundstück aufstehendem Einfamilienhaus nebst davor belegenem Doppelgaragen-Anbau



Blick in die Busonistraße nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Busonistr. 45 auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil) - links im Bild angrenzender Stichweg zum „Platz A“ als Lagerfläche des Tiefbauamtes



von der Busonistraße abgehender Stichweg zu dem hinter dem an der rückwärtigen Grenze des hier betroffenen Grundstücks angrenzenden „Platz A“ im Blockinnenbereich als Lagerplatz des Tiefbauamtes



Auslauf des von der Busonistraße abgehenden Stichwegs zu dem hinter dem an der rückwärtigen Grenze des hier betroffenen Grundstücks angrenzenden „Platz A“ im Blockinnenbereich als Lagerplatz des Tiefbauamtes - Blick über die Einfriedung des Platzes auf die Lagerfläche



Lage des rückwärtig an den „Platz A“ angrenzenden Grundstücks Busonistr. 45 (Pfeil)



Blick nach Norden auf die straßenseitige Front des Grundstücks Busonistr. 45 mit auf dem Grundstück aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil) nebst davor belegtem Doppelgaragen-Anbau



befestigte Gehwegüberfahrt aus dem Straßenraum mit anbindender Toranlage nebst Schlupfpforte zur Hauszuwegung des auf dem Grundstück Busonistr. 45 aufstehenden Einfamilienhaus und der davor belegenen Doppelgarage



in der noch aus einem früheren Bestand erhaltenen straßenseitigen Grundstückseinfriedung verbaute Schlupfpforte in der Toranlage der Einfriedung



Blick über die straßenseitige Einfriedung auf das im Zuwegungsbereich verbliebene bereits bei der Zulassungstelle abgemeldete und durch dschungelartige Spontanvegetation eingewachsene Kraftfahrzeug zentrale im Bild



Blick über die straßenseitige Einfriedung mit dahinter und davor dicht wuchernder dschungelartiger Spontanvegetation auf die straßenseitige Giebelseite des Einfamilienhauses als Hauseingangsfront mit davor rechtes belegtem Doppelgaragen-Anbau mit Zufahrt aus dem linken Bauwich



Blick über die straßenseitige Einfriedung auf die straßenseitige Giebelseite des Einfamilienhauses als Hauseingangsfront mit davor rechtes belegtem Doppelgaragen-Anbau mit Zufahrt aus dem linken Bauwich



vor der straßenseitigen Giebelseite des Einfamilienhauses belegener Doppelgaragen-Anbau mit durch dschungelartiger Spontanvegetation dicht zugewachsener Zufahrt aus dem linken Bauwich



Hauseingangstür neben dem Doppelgaragen-Anbau in der straßenseitigen Giebelseite des Einfamilienhauses

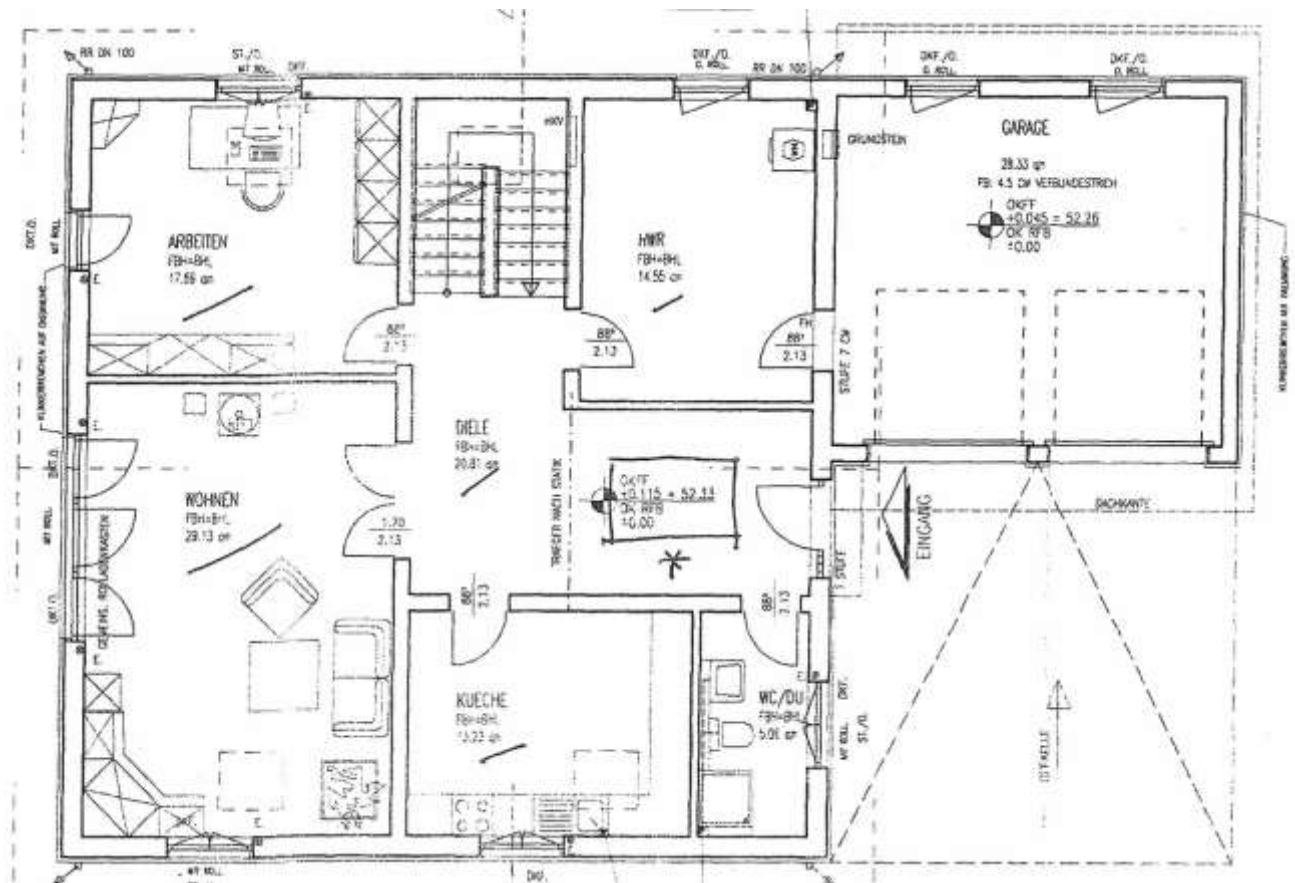


Blick über die straßenseitige Einfriedung auf die straßenseitige Giebelseite des Einfamilienhauses als Hauseingangsfront mit davor rechtes belegenem Doppelgaragen-Anbau mit Zufahrt aus dem linken Bauwich

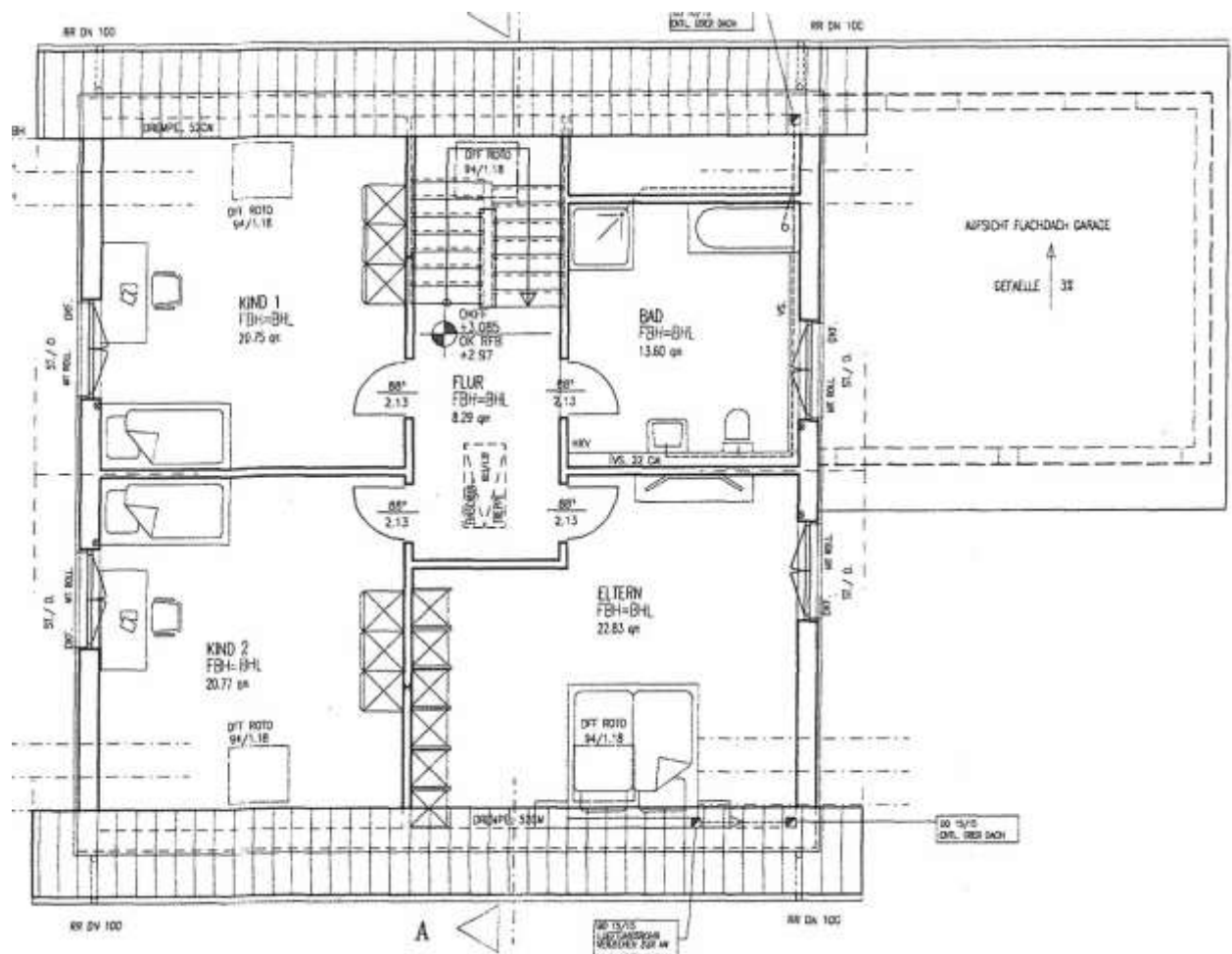


Straßenraum mit partiell befestigtem Bürgersteig vor dem Grundstück Busonistr. 45 sowie mit vor und hinter der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks wild wuchernder dschungelartiger Spontanvegetation, wobei es sich im Bereich vor der Einfriedung um Straßenland handelt

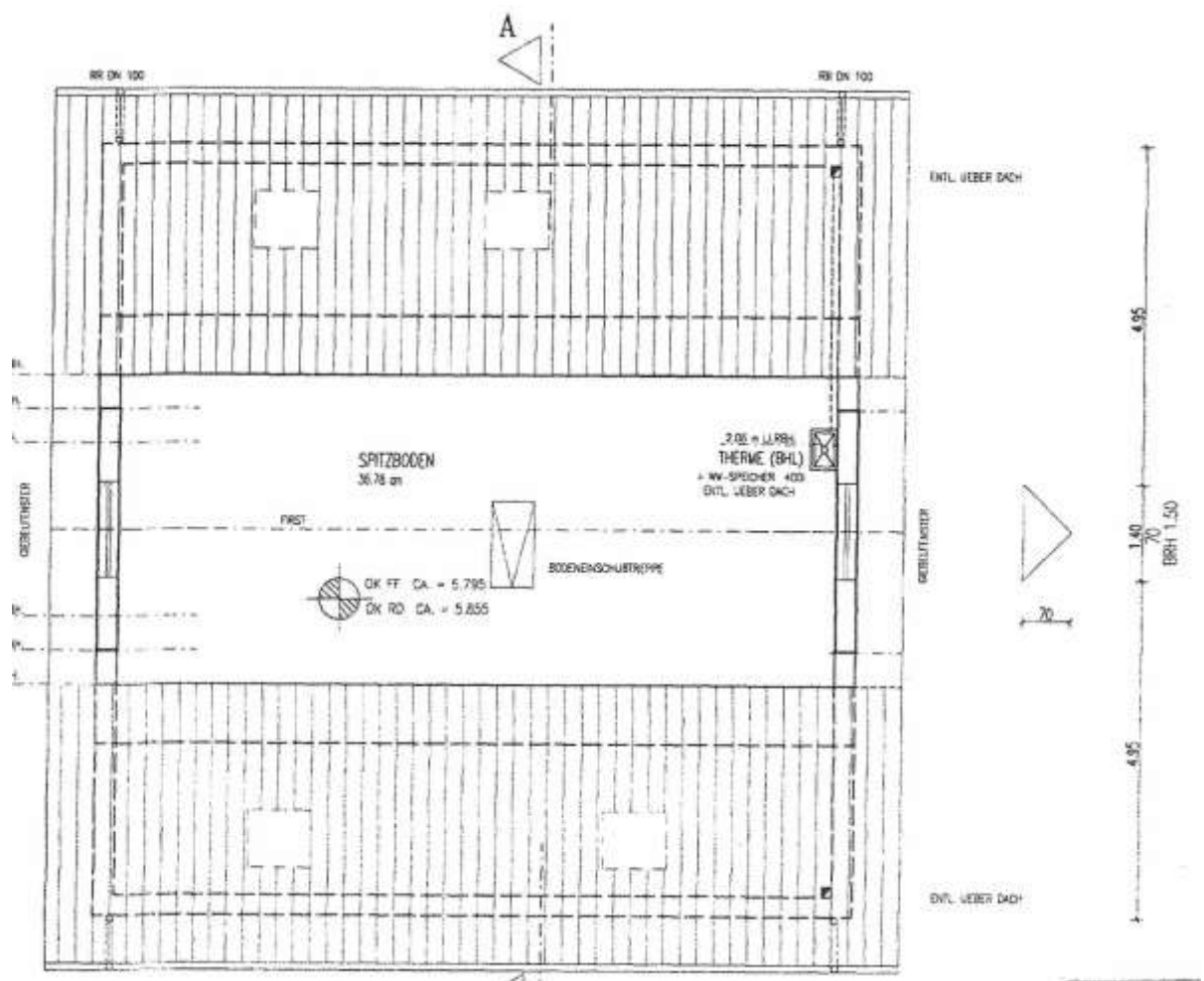
F. ANLAGEN



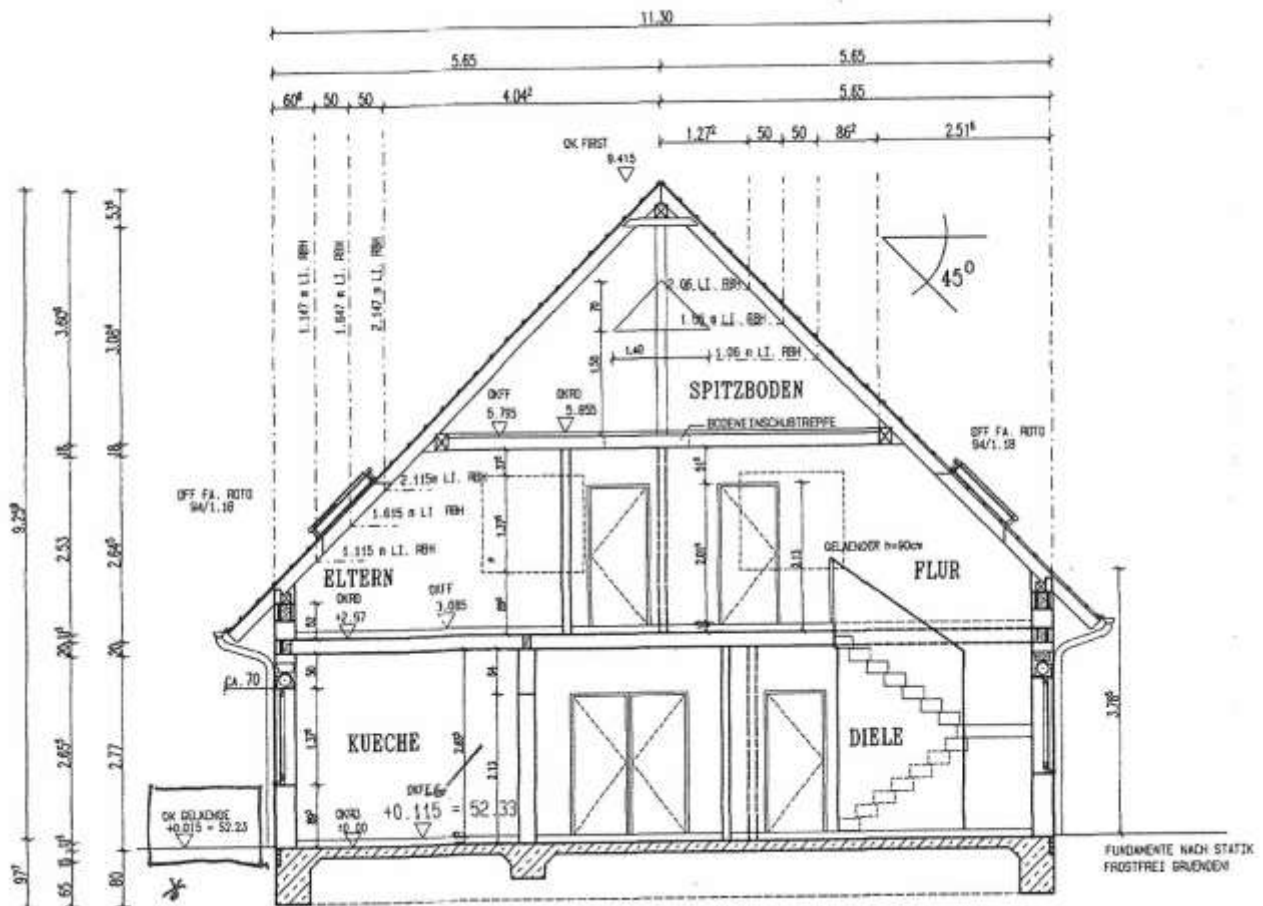
Grundriss Erdgeschoss der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr.10254/2001 vom 14.05.2001



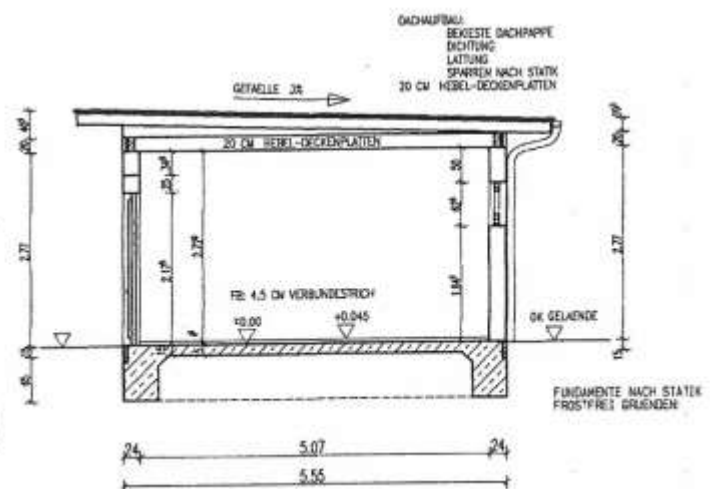
Grundriss Dachgeschoss der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 10254/2001 vom 14.05.2001



Grundriss Spitzboden der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr..10254/2001 vom 14.05.2001

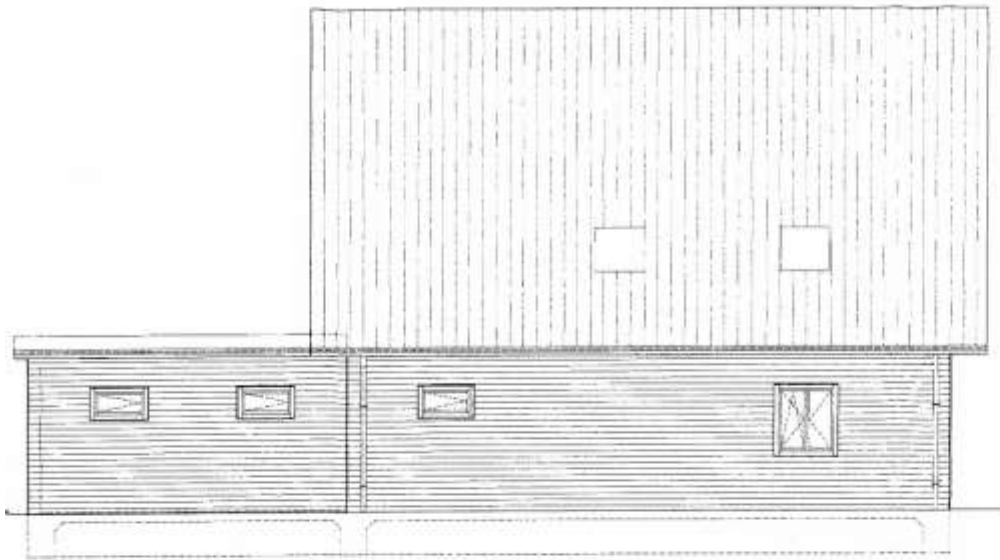


SCHNITT A-A



SCHNITT GARAGE

Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr.10254/2001 vom 14.05.2001

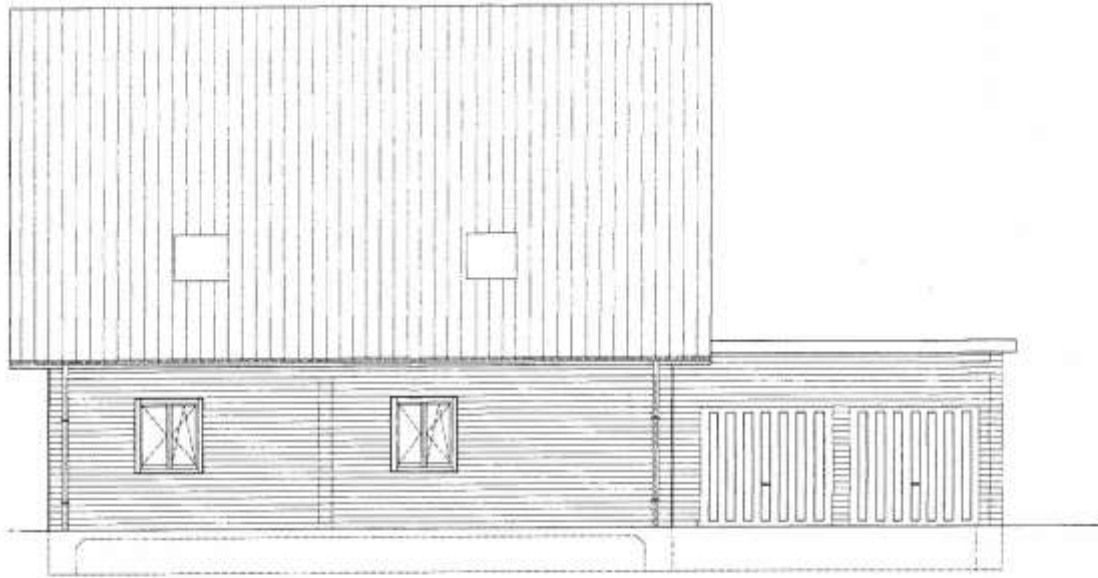


NORD-OST ANSICHT

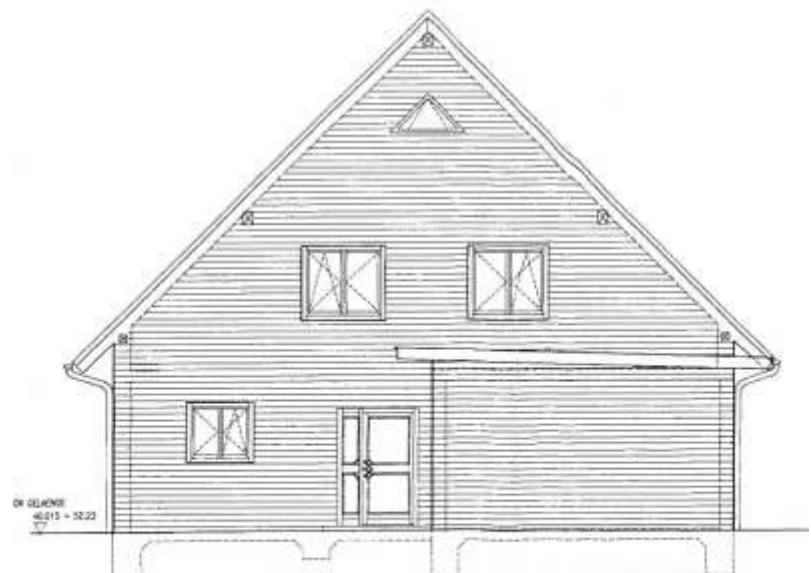


NORD-WEST ANSICHT

Ansichten der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr.10254/2001 vom 14.05.2001



SÜD-WEST ANSICHT



SÜD-OST ANSICHT

Ansichten der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr.10254/2001 vom 14.05.2001



Einfamilienhaus-Grundstück Busonistraße 45 in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



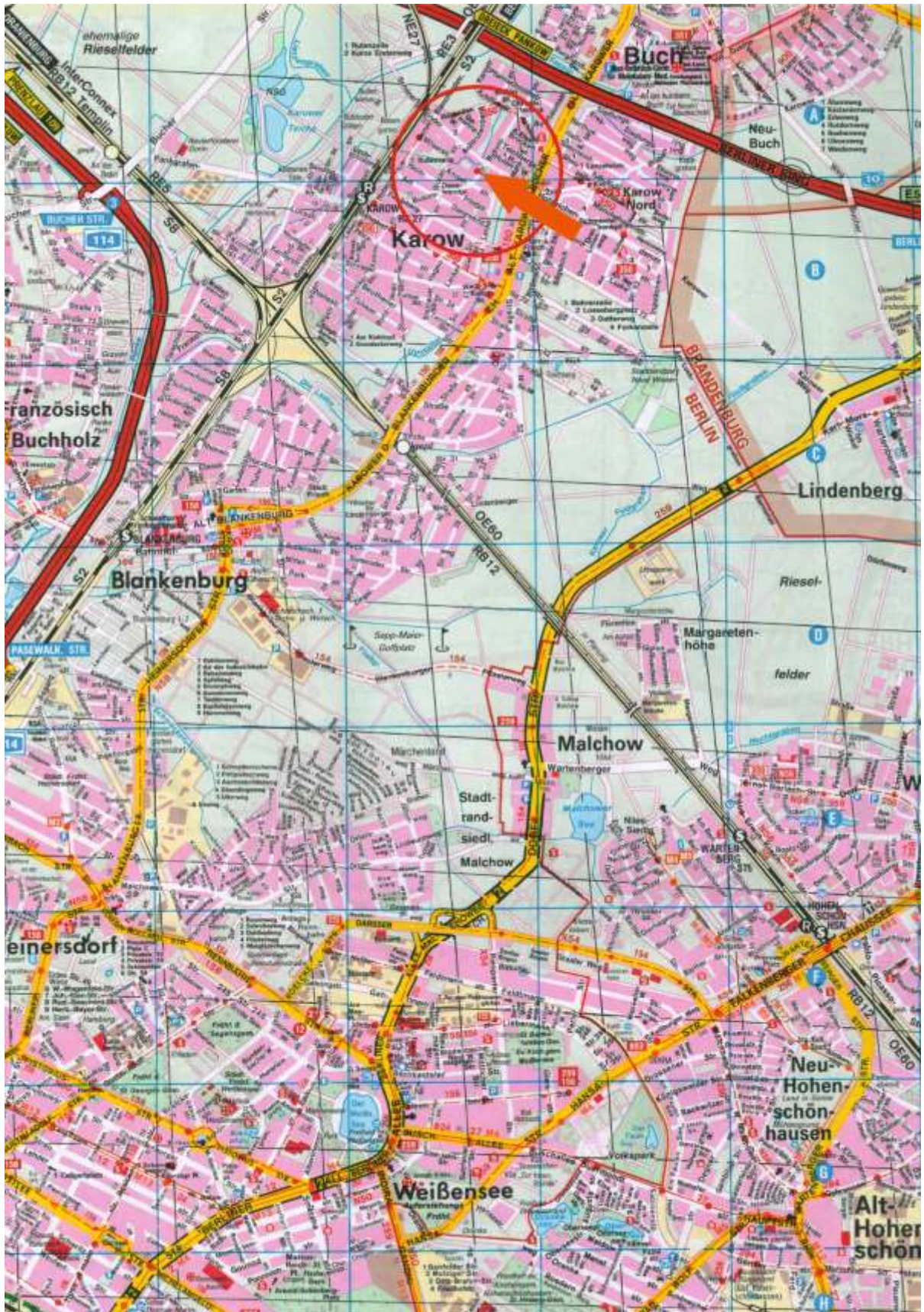
Flurkarte (Geoportal Berlin)

Einfamilienhaus-Grundstück Busonistraße 45 in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



Lageplan (Geoportal Berlin)

Einfamilienhaus-Grundstück Busonstraße 45 in 13125 Berlin-Karow (Bezirk Pankow)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern