



## Gutachten Nr. 10112

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

**Oranienburger Straße 270**

in

**13437 Berlin-Wittenau**

**(Bezirk Reinickendorf)**

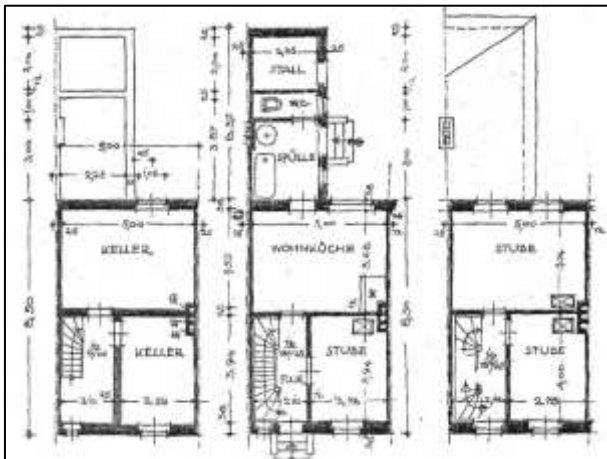
-Grundbuch von Wittenau - Blatt 10213-



Reihenhauszeile mit Bewertungsobjekt



Einfamilienreihenhaus Oranienburger Str. 270



Grundrisse KG, EG, OG (historisch)



Flurkarte mit Grdst. Oranienburger Str. 270

**Auftraggeber:**  
**Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Wedding**  
**30 K 5/20**

**Verkehrswert:**

**353.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**12.05.2020**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtenauftrag .....	3
B. Grunddaten.....	4
1. Grundbuchangaben.....	4
2. Grundstücksdaten .....	4
3. Lagedeterminanten .....	8
4. Gebäudedaten (technisch) .....	11
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	19
6. Objektbeurteilung .....	24
C. Bewertung .....	25
1. Bewertungsgrundlagen .....	25
2. Bodenwert.....	26
3. Sachwert.....	28
4. Ertragswert.....	32
5. Verkehrs-/Marktwert.....	37
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	39
E. Fotoseiten.....	41
F. Anlagen .....	A1

5 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Oranienburger Str. 270 (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf) mit 2½-geschossigem teilunterkellertem Einfamilien-Reihenmittelhaus einer denkmalgeschützten Einfamilien-Reihen- und Doppelhaus- sowie Mehrfamilienhaus-Siedlung aus den 1920er Jahren mit straßenseitig beidseitiger Grenzbebauung als einschalige Brand- bzw. Gebäudetrennwände mit jeweils hälftigem Wandanteil auf dem jeweiligen Grundstück und rückwärtig 2-geschossigem Seitenflügel als einseitige Grenzbebauung mit entsprechender Gegenbebauung auf dem südlichen Nachbargrundstück (Baujahr 1925, Mod./Inst.- und Dachausbau bzw. Aufstockung des Seitenflügels 1984, weitere Mod./Inst.-Maßnahmen in den Jahren 2009/10) - Dachgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken (unzureichende Belichtung über die Gaubenfenster), Spitzboden des Satteldaches als Rohdachboden, Seitenflügel mit flach geneigtem Pultdach unmittelbar über der Wohngeschoss-Aufstockung
- **Zuschnitt:**  
Erd- und Obergeschoss sowie Dachraum mit insgesamt 4 Zimmern, Küche, 3 Fluren, 2 Badezimmer und Spitzboden als sogen. Kofferboden sowie 2 Kellerräumen als Hausanschlussraum mit Nutzung auch als Heizzentrale sowie Hauswirtschaftsraum im Bereich des unterkellerten Gebäudestamms - EG als Hochparterre mit 3 Differenzschwellen ohne barrierefreien Zugang
- **Grundstücksgröße:**  
388 m<sup>2</sup> mit unregelmäßigem wenig zweckmäßigem Zuschnitt incl. nominellem Dungweg (Flurstück 1704/24 mit 29 m<sup>2</sup>), der allerdings aufgegeben wurde - mittlere Wohnlage lt. Mietspiegel mit Lärmbelastung durch Straßenverkehr und bisher noch Fluglärm
- **Belastungen:**  
keine Dienstbarkeiten, keine Baulasten, kein Eintrag im Bodenbelastungskataster
- **Ausstattung:**  
Gas-Zentralheizung nebst Vorwandinstallationen und Plattenheizkörpern sowie dezentrale Warmwasserversorgung über Elektro-Durchlauferhitzer - mediale Ver- und Entsorgungsleitungen, Bad-Objekte etc. weitgehend zeitgerecht erneuert, erneuerte Hauseingangstür, partiell Kunststoff-Isolierglasfenster sowie die ursprünglichen Holz-Kastenfenster und Türen
- **Wohn-/Nutzfläche:**  
ca. 114,46 m<sup>2</sup> Wfl. incl. ca. 23,56 m<sup>2</sup> anrechenbare Wohnfläche im Dachraum nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne (ohne Dachgeschossplan)
- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**  
das Grundstück nebst Einfamilien-Reihenmittelhaus wird durch die Grundstückseigentümer und ihre Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt - eine Vermietung liegt nicht vor, kein Mietertrag
- **Erhaltungszustand:**  
zufriedenstellender Erhaltungszustand des Wohngebäudes und des Grundstücks mit kleineren Mängeln und Schäden - Instandsetzungsaufwand und Rückbauaufwand (ggf. für die gedeckte Freisitzfläche bzw. den opulenten Unterstand hinter dem Gebäudestamm und dem Seitenflügel) mit 14.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt

**Verkehrswert am 12.05.2020 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**353.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin  
Beschluss vom 23.03.2020
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Oranienburger Str. 270 (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 5/20
- **Wertermittlungsstichtag:**  
12. Mai 2020 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
12. Mai 2020 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Dienstag, der 12.05.2020  
anwesend:
  - die Miteigentümerin des Grundstücks und Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

das Reihenhausgrundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus war anlässlich des Besichtigungstermins zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens und des aufstehenden Wohngebäudes und der sonstigen baulichen Anlagen getroffen werden konnten  
Innenaufnahmen des Gebäudes konnten nach fernmündlicher Rücksprache mit dem Miteigentümer anlässlich des Besichtigungstermins nicht aufgenommen werden

die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten und der anlässlich des Ortstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigelegten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**  
Wittenau, Blatt 10213  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Wittenau
- **Flur, Flurstücke:**  
2, 1703/24 (359 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
2, 1704/24 ( 29 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
388 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Flurstück 1703/24: Gebäude- und Freifläche Oranienburger Str. 270 (gemäß Grundbuch)  
Flurstück 1704/24: Landwirtschaftsfläche Oranienburger Str. 270 (gemäß Grundbuch)  
  
Flurstück 1703/24: Gebäude- und Freifläche Oranienburger Str. 270 (gemäß Liegenschafts-  
kataster)  
Flurstück 1704/24: Gebäude- und Freifläche Oranienburger Str. 270 (gemäß Liegenschafts-  
kataster)
- **Eigentümer:**  
2.1) anonymisiert (§ 38 ZVG)  
2.2) anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu je ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 21.02.2020

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

### 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**  
unregelmäßig mit rd. 5 m Straßenfrontlänge und rd. 19 m leicht schrägwinklig zur Straßenfront verlaufender rückwärtiger bzw. westlicher Grundstücksbreite  
die Breite des Grundstücks entsprechend der Straßenfrontlänge bleibt bis rd. 31 m Tiefe bestehen - erst hiernach koffert ein rückwärtiger Teil der Grundstücksfläche über rd. 11 m bis rd. 13 m Tiefe nach Norden über ca. 14 m Länge hinter das anbindende Vordergrundstück aus



die Grundstückstiefe entlang der südlichen Grenze beträgt rd. 42 m und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze parallel hierzu im vorderen Grundstücksteil rd. 31 m zzgl. der Tiefe der nördlich versetzten Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil mit rd. 13 m (gleichfalls parallel zur südlichen Grundstücksgrenze (siehe anliegende Flurkarte)

in dem Flächenzuschnitt ist das Flurstück 1704/24 enthalten, wobei es sich nach Sachlage hierbei um einen 1,50 m breiten Dungweg handelt, der im Süden in ca. 105 m Entfernung an die Kossätenstraße und im Norden in ca. 120 m Entfernung an die Jansenstraße anbindet - nach örtlichem Eindruck ist ein Zugang weder von der Kossätenstraße noch von der Jansenstraße aus zu dem hier betroffenen Grundstück mehr vorhanden, nachdem der Bereich einzelner Nachbargrundstücke entsprechend dem hier betroffenen Grundstück selbst dem Dungweg entzogen wurde

inwieweit der Dungweg entsprechend der Ausweisung in der Flurkarte überhaupt durchgängig und nutzbar sein könnte und ob eine Siedlungssatzung überhaupt die Nutzung des Dungweges durch die anliegenden Grundstücke regelt, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - eine grundbuchliche dingliche Sicherung einer Nutzung der diesbzgl. Flurstücke des hier betroffenen Grundstücks oder benachbarter Grundstücke ist im vorliegenden Grundbuch des Bewertungsobjektes nicht ausgewiesen und eine entsprechende Baulast nebst schuldrechtlicher Vereinbarung der Nutzungsmodalitäten liegt nach Sachlage gleichfalls nicht vor

nach vorliegender Flurkarte und Auswertung der Satelliten-Aufnahme in „google earth“ befindet sich im Bereich des Flurstücks 1704/24 bzw. in der süd-westlichen Grundstücksecke bzw. vor der westlichen Grundstücksgrenze mit Belegung auch der Fläche des Dungweges eine Gartenlaube bzw. ein Lagerschuppen o.ä., so dass eine Durchwegung des Dungweges insbesondere im Bereich des hier betroffenen Grundstücks nach Süden nicht mehr möglich ist (siehe anliegende Flurkarte)

zusätzlich befindet sich in der nord-westlichen Grundstücksecke der Rohbau einer weiteren Gartenlaube u.a. im Bereich des Dungwegs so dass eine Durchwegung des Dungweges im Bereich des hier betroffenen Grundstücks auch nach Norden nicht mehr möglich ist

- **Seitenverhältnis:**

ca. 1,0 : 3,6 - Größe und Zuschnitt bei hier vorliegender Bebauung als Einfamilien-Reihenmittelhaus und lediglich rd. 5 m Breite über rd. 31 m Tiefe des Grundstück bzw. sich erst rd. 16 m hinter der gartenseitigen Gebäudefront öffnender Gartenfläche bei rd. 5 m Vorgartentiefe insgesamt nachteilig

- **Bauwisch:**

Einfamilien-Reihenmittelhaus als beidseitige Grenzbebauung entlang der südlichen und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, wobei entlang der nördlichen Grundstücksgrenze lediglich über 8,50 m Tiefe eine Grenzbebauung entsprechend der Tiefe der straßenseitigen Gebäudezeile vorliegt

entlang der südlichen Grundstücksgrenze liegt eine zusätzliche Grenzbebauung aufgrund eines ehemals 1½-geschossigen und nach Aufstockung nunmehr 2-geschossigen Seitenflügels über ca. 6,37 m Tiefe vor, der eine entsprechende Gegenbebauung auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück aufweist

nach vorliegender Flurkarte und Auswertung der Satelliten-Aufnahme in „google earth“ sowie örtlicher Wahrnehmung befindet sich hinter der freien Kopfseite des Seitenflügels ein gedeckter Unterstand mit einer Fläche von mindestens rd. 5 m Breite und rd. 6 m Tiefe, der in der Flurkarte mit lediglich rd. 3 m x rd. 3 m ausgewiesen ist - nach Satellitenaufnahme und örtlicher Wahrnehmung erstreckt sich der Unterstand von der südlichen bis zur nördlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Grundstückskorridors hinter dem Einfamilien-Reihenmittelhaus unter Einbeziehung auf des rechten Bauwischs vor dem Seitenflügel bis auf die nördliche Grundstücksgrenze -



das auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück belegene Gebäude weist einen entsprechenden und dort gespiegelten Unterstand als gedeckte Freisitzfläche mit leichter Holzkonstruktion und transparenter Acryl-Wellplattendeckung auf  
eine bauaufsichtliche Genehmigung für den Unterstand oder eine diesbzgl. dingliche Sicherung der diesbzgl. Grenzbebauung ist nicht bekannt geworden

in der süd-westlichen Grundstücksecke bzw. vor der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich u.a. im Bereich des Dungweges (s.o.) eine handelsübliche Gartenlaube oder ein entsprechender Geräteschuppen o.ä. als Grenzbebauung mit rd. 5 m Länge entlang der südlichen und mit rd. 3,50 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze - ein entsprechender Holzschuppen entsteht derzeit in der nord-westlichen Grundstücksecke im Bereich der dorthin orientierten Auskofferung des Grundstücks mit erst geringem Fertigstellungsgrad

- **Topographie:**

Terrain zum Straßenraum insgesamt plan

- **Untergrund:**

lagetypischer Baugrund mit guten Gründungsverhältnissen - im Bereich des Grundstücks diluvialer Talsand gemäß geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971) - genaue Bodenbeschaffenheit des betroffenen Grundstücks unbekannt

gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) im Bereich des Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden

keine Gefahr von Schichtenwasser, keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 4 m und 7 m

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 03.04.2020 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst

Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor - diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen

das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet

- **Entwicklungszustand:**

voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet nach verbindlicher Bauleitplanung (Baunutzungsplan vom 28.12.1960; Abl. 1961 S. 742, übergeleitet durch Bebauungsplan XX-A vom 10.04.1970) mit offener Bebauung (Einfamilien-Doppelhäuser und Reihenhauszeilen) und einer zulässigen Baustufe von II/3 bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 sowie bestehender Fluchtlinienplanung (f.f. Baufluchtlinie im Abstand von 6 m ab der f.f. Straßenfluchtlinie) - mit den weiter geltenden Bestimmungen der Bauordnung Berlin (BauO Bln '58) in der Fassung



vom 21.11.1958 besteht für das Grundstück ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB

eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung liegt bisher nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan liegt gleichfalls nicht vor

gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche  $W_3$  mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 vorgesehen - das östlich der Oranienburger Straße belegene Gebiet ist als Wohnbaufläche  $W_2$  mit einer GFZ bis 1,5 vorgesehen

das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Entwicklungsbereich noch in einem Sanierungsgebiet oder in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nrn. 1-3 bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gleichfalls nicht um ein Baudenkmal, aber um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gemäß aktueller Denkmalliste vom 10.12.2019 mit ggf. hieraus resultierenden Restriktionen:

Gesamtanlage „Siedlung Wittenau“ von 1924-1926 des Architekten Hermann Muthesius (Denkmalnummer 09012216) - zur Siedlung gehören die Gebäude auf den Grundstücken Oranienburger Straße 230-284, Eisenpfuhlstraße 1-60, Im Wolfgartenfeld 1-25 (ohne Nr. 2), Jansenstraße 4-20 (ohne Nrn. 5, 7, 15, 17, 19), Kossätenstraße 4-14 (gerade), Rathauspromenade 2-58 (gerade), Treutelstraße 3-11

GF vorhanden: ca. 122,63 m<sup>2</sup> ohne Dachgeschoss (Dachraum des Kerngebäudes mit Ausbau - kein Vollgeschoss; Spitzboden mit I.H. unter dem First > 1,50 m) nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,316 bzw. rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dach belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 388 m<sup>2</sup> (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) und einer bebauten Fläche von ca. 61,315 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,158 bzw. rd. 0,2

wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) 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 ist lediglich ein diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss über dem Gebäudekern und nicht über dem Seitenflügel mit dort flach geneigtem Pultdach und kein entsprechend nutzbares Kellergeschoss vorhanden):

ca. 122,63 m<sup>2</sup> + 44,63 m<sup>2</sup> x  $\frac{3}{4}$  = 156,10 m<sup>2</sup> für Erd-, Ober- und anteilige Dachgeschossfläche, aber ohne Ansatz einer Kellerfläche (s.o.) mit einer wGFZ von 0,402 bzw. rd. 0,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung)

die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-





nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln

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

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an

- **Erschließungskostenbeiträge:**

lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 11.05.2020 werden Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück „voraussichtlich“ nicht mehr anfallen - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück

eine Auskunft darüber, inwieweit Straßenland von dem hier betroffenen Grundstück ggf. noch abzutreten ist, konnte auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf nicht beigebracht werden

nach diesseitiger Einschätzung ist in Ansehung der ausgewiesenen förmlich festgestellten Straßenfluchtlinien nicht von abzutretendem Straßenland zulasten des hier betroffenen Grundstücks auszugehen

- **Baulasten:**

gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) besteht für das betroffene Grundstück keine Baulasteintragung

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden - begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen vermtl. nicht vor

### 3. Lagedeterminanten

- **technische Infrastruktur:**

Lage des Grundstücks zentral im Bezirk Reinickendorf und gleichfalls südlich im Ortsteil Wittenau des Bezirks in ca. 600 m Entfernung nördlich bzw. gleichfalls in ca. 600 m westlich des angrenzenden Ortsteils Reinickendorf sowie in ca. 1.150 m Entfernung süd-westlich des Ortsteils



Märkisches Viertel, in ca. 2.650 m Entfernung süd-westlich des Ortsteils Lübars, in ca. 2.300 m südlich des Ortsteils Waidmannslust und in ca. 750 m Entfernung östlich des Ortsteils Borsigwalde durchweg im Bezirk Reinickendorf (jeweils Luftlinie)

insgesamt handelt es sich in der Metropole noch um eine vergleichsweise zentrale Stadtlage - die Entfernung zur Innenstadt im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) sowie im Bereich des Alexanderplatzes beträgt jeweils rd. 8,5 km (jeweils Luftlinie)  
die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze mit angrenzendem Landkreis Oberhavel im Bereich der Gemeinde Glienicke/Nordbahn beträgt rd. 4,5 km (Luftlinie)

das hier betroffene Grundstück Oranienburger Str. 270 (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) befindet sich auf der westlichen Seite der Oranienburger Straße im Abschnitt zwischen Kossätenstraße in ca. 105 m Entfernung südlich des Grundstücks und der Jansenstraße in ca. 140 m Entfernung nördlich des Grundstücks

bei der Oranienburger Straße handelt es sich im hier betroffenen Streckenabschnitt um eine stark belastete Durchgangsstraße mit bisher durch einen begrünten ca. 5,00 m breiten Mittelstreifen getrennten 2-spurigen Richtungsfahrbahnen und seitlichen Parkstreifen nebst Asphaltbelag und seitlich mittels Bordsteinen abgesetzten und mit Betonwegeplatten bzw. Kleinsteinpflasterung befestigten Gehwegen sowie mit Asphalt angelegten Fahrradwegen und mittelhochstämmigem Baumbestand im Straßenraum sowie üblicher Straßenraumbeleuchtung als sogen. Peitschenmast-Laternen - derzeit befindet sich der Straßenraum in einer Umbauphase, wobei eine Änderung des Straßenraumprofils nicht erkennbar ist (ggf. sind zukünftig trotz entfallendem Mittelstreifen jeweils lediglich nur eine Richtungsfahrbahn neben einem Parkstreifen auf dem Fahrdamm vorhanden)

bei der Straße handelt es sich um eine überregionale Hauptdurchgangsstraße als Autobahnzubringer mit Anschluss an die BAB A111 im Bereich des Kurt-Schumacher-Damms mit erheblicher Verkehrsbelastung u.a. auch durch Schwerlast- und Linienbusverkehr - das Stellplatzangebot war bereits in der Vergangenheit vor Einleitung der Umbaumaßnahmen des Straßenraumprofils knapp und dürfte sich in Ansehung der Stadtpolitik vermtl. nicht verbessern (bisher bestand auf der hier betroffenen Straßenseite partiell absolutes und überwiegend zeitlich beschränktes eingeschränktes Halteverbot)

lt. Berliner Mietspiegel 2019 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Oranienburger Straße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex  $L_{DEN}$  von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex  $L_N$  von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils

das hier betroffene Grundstück befindet bereits ca. 1,5 km außerhalb des Lärmschutzbereichs 2 des Flughafens Berlin-Tegel (Flughafen ab ca. 2,5 km Entfernung) - der Fluglärm ist allerdings aufgrund der in ca. 1 km Entfernung verlaufenden An- und Abflugstrecken süd-östlich des hier betroffenen Grundstücks noch beachtlich und dürfte bis zum Herbst dieses Jahres bis zur endgültigen Schließung des Flughafens Tegel anhalten, wobei eine frühere Schließung bei gegenwärtig stark verringerten Passagieraufkommen aufgrund der Corona-Krise in Betracht kommt

Lärm emittierende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft bzw. im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks sind nach örtlichem Eindruck nicht zu verzeichnen

die Bebauung im Quartier westlich der Oranienburger Straße bis zum Krankenhausareal der Karl-Friedrich-Bonhoeffer-Nervenklinik besteht aus einer in den 1920er Jahren entwickelten Großsiedlung weitgehend als 1½- und 2½-geschossige Einfamilien-Reihen- und Doppelhausbebauung partiell mit Dachgeschossausbau in offener Bauweise mit Gebäudezeilen von deutlich unter 50 m Frontlänge sowie im Bereich der Rathausstraße mit Streckung bis zur Straße



Am Nordufer und im nördlichen Teil des Siedlungsareals zwischen Jansenstraße und Straße Am Nordufer überwiegend als 3½-geschossige Mehrfamilienhausbebauung als geschlossene Bebauung mit bis zu 100 m Frontlängen aus derselben Zeit überwiegend dort noch ohne Dachausbau

auf der östlichen Seite der Oranienburger Straße befinden sich im hier betroffenen Streckenabschnitt 2½- bis 4½-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Baujahren ab den 1930er Jahren bzw. überwiegend vermtl. aus den 1970er und 1980er Jahren - in dem Bereich befindet sich gleichfalls das Areal des Malteserhofs der Caritas (Wohnheim für geistig behinderte Menschen)

die Entfernung bis Zentrum am Zoo und Alexanderplatz beträgt jeweils ca. 8,5 km - die kürzeste Entfernung zur Berliner Stadtgrenze beträgt rd. 4,5 km (Landkreis Oberhavel, Gemeinde Glienicke/Nordbahn)

Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Oranienburger Straße selbst sowie mit Straße Am Nordgraben in ca. 450 m, Roedernallee (B96) und Waldstraße bzw. Lindauer Allee in knapp 1.000 m Entfernung sowie Eichborrdamm in rd. 1.000 m Entfernung - nächster Anschluss an die Stadtautobahn in ca. 3 km Entfernung (Anschlussstelle „Kurt-Schumacher-Damm“)

nächste öffentliche Verkehrsmittel u.a. auf der Oranienburger Straße, der Straße Am Nordgraben und der Roedernallee (B96) mit verschiedenen Buslinien

S- und U-Bahnstation „Karl-Bonhoeffer-Nervenlinik“ in ca. 500 m bzw. ca. 700 m Entfernung - U-Bahnstation „Rathaus Reinickendorf“ am Eichborrdamm in ca. 1.000 m Entfernung sowie S- und U-Bahnstation „Wittenau“ im Kreuzungsbereich Oranienburger Straße und Wilhelmsruher bzw. Eichborrdamm in ca. 1.200 m Entfernung

- **soziale Infrastruktur:**

einzelne Geschäfte mit nur geringem Angebot befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft noch in der Oranienburger Straße u.a. mit Lebensmittelsupermarkt bzw. Lebensmitteldiscounter - eine kleinere Häufung an Geschäften u.a. zur Sicherung des täglichen Bedarfs befindet sich im Kreuzungsbereich Alt-Wittenau/Oranienburger Straße

ein deutlich besseres Angebot findet sich im Ortsteilzentrum im Kreuzungsbereich Oranienburger Straße und Wilhelmsruher bzw. Eichborrdamm mit Schwerpunkt im Wilhelmsruher Damm im Bereich der S- und U-Bahnstation „Wittenau“

ein gutes Warenangebot findet sich u.a. auch im Bereich des Märkischen Viertels und am Kurt-Schumacher-Platz mit jeweils einem größeren Einkaufszentrum ab jeweils rd. 2 km Entfernung

langfristige Versorgung gleichfalls ab ca. 4 km Entfernung auf der Gorkistraße als überregionale Einkaufszone (Fußgängerzone) und der Berliner Straße (u.a. Einkaufszentrum „Hallen am Borsigturm“) im Ortsteil Tegel in entsprechender Entfernung

verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot im Gebiet bzw. teilweise unmittelbar im Nahbereich

die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2018 nach MB Research Nürnberg 21.746,00 €, der Kaufkraftindex betrug 93,2 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2013 und 2018 betrug 23,2 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 01.01.2013 und dem 01.01.2017 betrug ca. 5,9 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2018) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2013 und dem 30.06.2017 ca. 16,1 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2018)

der Bezirk Reinickendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 3 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.403 €/Monat (Berlin: 3.258 €/Monat)



und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2018 bei 9,1 % (Berlin: 8,0 %); die Leerstandsquote im Jahre 2018 lag bei 1,0 % (Berlin: 1,8 %) und der Wanderungssaldo betrug + 1.826 Personen (Berlin: + 27.712 Personen)

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2018 (Stand 03/219, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2018), IBB-Wohnungsmarktbericht 2018 - Tabellenband (Stand: 2017), Stat. Jahrbuch Berlin 218 (Stand 2017), BBU Jahresstatistik (Stand 2018), CBRE-Berlin-Hyp-Wohnungsmarktreport 2019 (Stand 2018), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt im August 2019 (Stand 08/2019) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Grünanlagen am Nordgraben u.a. mit Peter-Witte-Park ab ca. 500 m Entfernung, Kienhorstpark in ca. 700 m Entfernung, Grünanlagen des Dorfbangers bzw. Rathauspark in ca. 1.000 m, Triftpark in ca. 1.500 m und Steinbergpark in ca. 2.000 m Entfernung

die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze mit angrenzendem Landkreis Oberhavel im Bereich der Gemeinde Glienicke/Nordbahn u.a. mit land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen beträgt rd. 4,5 km (Luftlinie)

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

ca. 1925 (gemäß Denkmalliste 1924-1926)

Bauvorlagen mit Bauschein und Nachweisen von Rohbau- oder Gebrauchsabnahme konnten in der Bauakte des hier betroffenen Grundstücks nicht vorgefunden werden - die Planvorlage des Architekten Muthesius für das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilien-Reihenmittelhaus datiert mit dem 22.08.1924

1953

Bauschein Nr. 1205 vom 03.08.1953 zur Aufstockung des Seitenflügels um 1 Geschoss mit flach geneigtem Pultdach und zum Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken mit Erweiterung der Fensteröffnungen - baupolizeiliche Besichtigung zur Fertigstellung am 25.09.1953

1984

Verzicht auf die Erteilung einer Baugenehmigung aufgrund von Geringfügigkeit zur Herstellung bzw. Erweiterung von Dachgauben bzw. Vergrößerung der straßenseitigen Gaube und Herstellung einer entsprechenden Gaube an der Gebäuderückseite sowie Neueindeckung des Daches (Schreiben des Bauaufsichtsamtes vom 17.01.1984)

Baubeginn am 19.02.1984 und Besichtigung zur Rohbauausführung am 06.03.1984 sowie Schlussbesichtigung nach Fertigstellung am 15.01.1985

2009/10 (lt. Angabe)

nach Sachlage wurden durch die gegenwärtigen Eigentümer partiell Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. hinsichtlich des partiellen Einbaus von Kunststoff-Isolierglasfenstern im Dachgeschoss und in der Treppenhausdiele sowie dem Wohn-/Esszimmertrakt und dem Duschbadezimmer im Erdgeschoss, der Erneuerung der Hauseingangstür als Kunststoff-Rahmentür mit kleinteiligen Isolierglausschnitten, der partiellen Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen, der Erneuerung der Sanitäreinrichtungen als Duschbadezimmer im Erd- und als Wannen-/Duschbadezimmer im Obergeschoss, der Erneuerung der Küchenausstattung und der Erneuerung der Heizungsanlage nebst Einbau eines Edelstahl-Einzugsrohres durchgeführt nach Sachlage wurde der über die in der Flurkarte ausgewiesene Fläche hinausgehende Teil des gedeckten Unterstandes vor der Kopfseite des Seitenflügels und seitlich hiervon in Verbin-



dung mit dem auf dem südlichen Nachbargrundstück errichteten Unterstand als gedeckte Freisitzfläche bereits Anfang der 2000er Jahre realisiert  
der in der Flurkarte ausgewiesen Teil des gedeckten Unterstandes dürfte bereits in den 1990er Jahren errichtet worden sein

- **Art des Gebäudes:**

Einfamilien-Reihenmittelhaus als rechtes Mittelhaus einer aus 4 Einzelgebäuden bestehenden Einfamilien-Reihenhauszeile nebst rückwärtigem Seitenflügel als ehemals 1-geschossiger Wirtschaftstrakt u.a. mit Stall und Abortraum etc. entlang der südlichen Grundstücksgrenze gleichfalls als Grenzbebauung

- **Organisation des Gebäudes:**

2½-geschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus als Teil einer weiträumigen Siedlungsbebauung mit bestehendem Ensemble-Schutz (denkmalgeschützte Gesamtanlage) mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss des straßenseitigen Gebäudestamms und darüber belegenem Spitzboden als Rohdachboden sowie vollständiger Unterkellerung des Gebäudestamms - der ehemals 1½-geschossige rückwärtige Seitentrakt weist nach Aufstockung in den 1950er Jahren 2 Geschosse mit darüber belegenem nur flach geneigtem Pultdach ohne Kriechboden o.ä. auf und ist nicht unterkellert

das hier betroffene Einfamilienhaus in der traufständigen Reihenhauszeile weist in der straßenseitigen Gebäudefront eine vor der Hauseingangstür belegene Differenzterrasse mit 3 Stufen zu dem ca. 0,50 m gegenüber dem Terrain höher liegenden Erdgeschossniveau auf - an der Rückseite des Gebäudestamms befindet sich eine Differenzterrasse mit 4 Stufen zu dem im rechten Bauwich des Seitenflügels belegenen Teil der gedeckten Freisitzfläche hinter dem Reihenmittelhaus

eine ehemals vorhandene Differenzterrasse vor der zum rechten Bauwich des Seitenflügels belegenen Front ist nach Umbau des Seitenflügels mit Einbau eines zum Wohnzimmer offenen Esszimmers im Niveau des Gebäudestamms und eines dahinter belegenen Duschbadezimmers an der Kopfseite des Seitenflügels nicht mehr vorhanden

der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse des Einfamilienhauses ergibt sich nach vorliegenden Geschossplänen bzw. hiervon teilweise abweichender örtlicher Feststellung anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

straßenseitige nach Osten zur Hauptdurchgangsstraße orientierte Hauseingangstür mit Isolierglasausschnitten und anbindendem Eingangsflur nebst aufgehendem Treppenlauf in das Obergeschoss und Fenster in der straßenseitigen Gebäudefront sowie eingehaustem Kellertreppenaufgang nebst Sperrtür

in der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich außerdem die Küche und an der gartenseitigen Front des Gebäudestamms ein Wohnzimmer mit Schiebe-/Hebe-Fenstertür zu einer außenliegenden Differenzterrasse im rechten Bauwich des Seitenflügels mit dort belegenen gedecktem Zugangskorridor als Teil der gedeckten Freisitzfläche hinter dem Gebäude - im Bereich des an das Wohnzimmer anbindenden Seitenflügels befindet sich ein zum Wohnzimmer offener Essplatzbereich als Durchgangsraum zu einem an der Kopfseite des Seitenflügels belegenen Duschbadezimmer als gefangener Raum mit nach Westen orientiertem Fenster

die lichte Höhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,70 m

Grundriss Obergeschoss:

Treppenaustritt in einen Flur mit weiter aufgehender, aber eingehauster und mit Sperrtür versehener Stiege in das Dachgeschoss sowie gegenüber dem Treppenaustritt im Obergeschoss



straßenseitig anbindendem Badezimmer und links am Treppenaustritt anbindendem gartenseitigen nach Westen orientierten Zimmer im Bereich des Gebäudestamms als Durchgangszimmer zu einem im Seitenflügel belegenen Zimmer mit zum rechten Bauwich bzw. nach Norden orientiertem Fenster - das gefangene Zimmer im Seitenflügel weist eine Differenztreppe mit 2 Steigungen zu dem hier tieferen Bodenniveau auf

die lichte Höhe sowohl im straßenseitigen Gebäudestamm als auch im Seitenflügel beträgt ca. 2,50 m

Grundriss Dachgeschoss:

aus dem Obergeschoss aufgehende Treppenstiege zwischen zwei Wandscheidungen mit Austritt in einen Vorflur mit Bodenluke nebst Einschubleiter o.ä. zum Spitzboden mit dort belegenen Schornsteinfegerausstieg sowie Sperrtür zu einem Großraum als Elternschlafzimmer mit Orientierung der beiden Gauben sowohl zur Straßenseite nach Osten als auch zur Gartenseite nach Westen

die Raumdecke zum Spitzboden ist angehoben, so dass die lichte Raumhöhe deutlich über 2,50 m liegt - die Belichtung über die Flächen der stehenden Fenster in den beiden Gauben ist allerdings knapp und umfasst nicht  $\frac{1}{3}$  der Grundfläche des Raums

Grundriss Spitzboden:

Zugang über Bodenluke und handelsübliche Einschubleiter oder ggf. Anstellleiter aus dem Dachgeschoss-Vorflur in einen zwischen den Giebelseiten durchlaufenden Großraum ohne raumbildenden Ausbau als Rohdachboden - der Spitzboden dürfte unter dem First eine lichte Höhe von ca. 2,00 m aufweisen

in der gartenseitigen Dachfläche ist eine Zinkblechluke als Schornsteinfegerausstieg vorhanden

Grundriss Kellergeschoss:

Treppenaustritt in einen Flur mit straßenseitig anbindendem Hausanschlussraum mit Nutzung gleichfalls als Heizzentrale u.a. mit Gastherme und gartenseitig anbindendem Hauswirtschaftsraum - eine Unterkellerung ist ausschließlich im Bereich des Gebäudestamms vorhanden und weist eine lichte Raumhöhe von ca. 1,75 m bis 1,80 m auf - die Fenster befinden sich in gemauerten Kellerlichtschächten

insgesamt verfügt das Gebäude insoweit im gegenwärtigen Bestand über 4 Zimmer incl. Esszimmer als Teil des Wohnzimmers und Schlafzimmer im Dachraum, 3 Flure, 2 Badezimmer sowie einen Spitzboden als Rohdachboden und eine Unterkellerung mit 2 Räumen nebst Kellerflur - eine separate Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden

der rückwärtige Garten ist insoweit nur über das Erdgeschoss mit gartenseitiger Fenstertür im Wohnzimmer zugänglich - der ehemals verfügbare Dungweg ist faktisch für das hier betroffene Grundstück nicht mehr existent

zusätzlich befinden sich im rückwärtigen Gartenteil eine gedeckte großflächige Freisitzfläche (Unterstand) sowie ein Geräteschuppen o.ä.

ein PKW-Stellplatz ist auf dem Grundstück nicht vorhanden und nicht herstellbar

• **Art der Konstruktion:**

konventioneller Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und 38 cm starken Keller-, Erd- und Obergeschoss-Außenwänden aus Mz-Mauerwerk sowie einschaligen Gebäudetrennwänden zu den angrenzenden Reihenhäusern der Reihenhauszeile in 25 cm Stärke in allen Geschossen, wobei jeweils die  $\frac{1}{2}$ -Steinstärke dem hier betroffenen Grundstück zuzuschreiben ist



die Außenwände des rückwärtigen Seitenflügels weisen 25 cm Stärke im Erdgeschoss (Mz-Mauerwerk) und 30 cm Stärke im Obergeschoss (Hbl-Mauerwerk) auf - die Brandwand zum linken Nachbargrundstück weist gleichfalls 25 cm als einschalige Wand auf

tragenden und aussteifende Innenwände im Kellergeschoss in 25 cm Stärke und leichte Wandscheidungen als ½ Stein- bzw. 12 cm starke Mz-Mauerwerkswände und 10 cm starke Schläckenplattenwände o.ä. ggf. z.T. mit Gipskarton-Vorsatzschalen oder als GK-Ständerwände

Gebäudefassaden mit mineralischem Spritzputz nebst hellgetöntem Anstrich an der straßenseitigen Gebäudefront und Sichtmauerwerksgewand um die Hauseingangstür (Adaptierung als Folienbekleidung o.ä. in Ziegeldekor) sowie Fensterfaschen aus farblich abgesetztem Glattputz - Gebäuderückseiten mit entsprechendem Putz nebst Anstrich gleichfalls über einem ca. 0,50 cm hohen Verblendmauerwerksockel

Kellersohle aus Beton mit Zementverbundestrich, Kellerdecke als Steineisendecke zwischen Stahlträgern mit Lagerhölzern und Koksaschenschüttung sowie Holzdielenboden bzw. Blindboden nebst Terrazzobelag bzw. hierauf verlegtem Laminatboden in Landhausdielendekor und keramischer Fliesung im Badezimmer an der Kopfseite des Seitentraktes im Bereich der ehemaligen Waschküche bzw. des hieran ehemals anbindenden Toilettenraums - über dem Erd- und Obergeschoss Holzbalken-Einschubdecken mit Lehmstaken bzw. Koksaschenschüttung und Laminatboden auf Holzdielung und Badezimmer mit keramischer Fliesung entsprechend dem Erdgeschoss und im Dachgeschoss durchweg Holzdielenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand

Dachgeschoss mit leichter Holzbalkendecke in Zangenlage entsprechend den Wohngeschossdecken zum Spitzboden als Rohdachboden mit Holzriemenboden

der nicht unterkellerte Seitenflügel weist vermtl. über der frostfreien Betongründung einen Zementestrichboden nebst Isolierung und stumpf aufgesetzten Lagerhölzern sowie konventionellem Bodenaufbau entsprechend den Geschossdecken auf - das neu aufgesattelte Obergeschoss weist ggf. eine Stoltedielendecke gleichfalls mit aufgesattelten Holzbalken und Koksaschenschüttung, Stakung und Holzdielenboden auf, wobei das im Seitenflügel belegene Zimmer gleichfalls einen Laminatboden in Landhausdielendekor aufweist über der Geschossdecke des Dachgeschosses ist vermtl. zusätzlich auf die Dielung aufgelegte mineralische Dämmung im Rohdachboden vorhanden

zimmermannsmäßig abgebandenes Satteldach über dem straßenseitigen Gebäudestamm mit ca. 50° beidseitiger symmetrischer Dachneigung nebst Betondachsteindeckung sowie vorgehängten Zinkblechrinnen und entsprechenden Fallrohren (Fallrohre an Vorder- und Rückseite des Einfamilien-Reihenhauses befinden sich jeweils im Bereich der benachbarten Gebäude bzw. an den Endhäusern der Reihenhauszeile) - der Regelquerschnitt weist nach Sachlage Deltaunterspannbahnen unterhalb der Dachsteindeckung bzw. ggf. Mörtelverstrich und mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und Lattung nebst Gipskarton-Feuerschutzplattenbekleidung auf (das Dachtragwerk mit Stielen, Pfetten und Kopfbänden ist weitgehend unbekleidet geblieben und gestrichen)

der Seitenflügel weist ein flach unter ca. 10° geneigtes Pultdach mit Schwarzdecke auf Holzschalung und vermtl. mineralischer Dämmung nebst Dampfbremse oberhalb der Lattung der Rohrputz- oder Rabitz-Unterdecke auf - ein Zugang als Kriechboden o.ä. besteht nicht, so dass der Luftraum mit stehender Luftschicht als Isolator und zusätzliche Dämmung wirkt

Hauseingangstreppe als ungedeckte Außentreppe aus Mauerwerk mit Spaltplattenbekleidung - die rückwärtige Außentreppe weist Blockstufen mit Waschbetonplattierung auf Tritt- und Setzstufen entsprechend der anbindenden Freisitzplattierung auf



der Treppenaufgang zum Obergeschoss ist nach Sachlage als Holzwangentreppe mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitiger Rohrputzabspannung und Holzstabgeländer ausgeführt - Treppenaufgang zum Dachgeschoss als zwischen 2 Wandscheidungen eingehauste steilere Stiege in entsprechender Ausführung  
der gleichfalls eingehauste Kellertreppenabgang ist als nur schmale und vergleichsweise steile Stiege in Holzwangen eingestemmt und weist lediglich Trittstufen ohne Setzstufen mit unzureichendem Staketengeländer nebst Obergurt als Handlauf (deutlich zu große Öffnungen in der Umwehrung) sowie unzureichender lichter Höhe unter der darüber aufgehenden Treppe knapp vor dem unteren Austritt zum Keller von ca. 1,60 m auf

gemauerte Schornsteine mit über Dach aufgehenden Schornsteinköpfen aus Sichtmauerwerk nach diesseitigem Eindruck mit Einzugsrohren auch in dem hier betroffenen Gebäude

der rückwärtige Unterstand als gedeckte Freisitzfläche in Verbindung mit dem offensichtlich gemeinschaftlichen Unterstand des südlich angrenzenden Nachbargebäudes ist als Holzkonstruktion auf Stielen nebst Stahlschuhen (allerdings unmittelbar auf der Waschbetonplattierung) und vermtl. Einzelfundamenten sowie wandverwahrten Pfetten und Sparren ausgeführt und weist eine transparente Acryl-Wellplattendeckung o.ä. als leicht geneigtes Pultdach auf

der in der süd-westlichen Grundstücksecke belegene Geräteschuppen ist als handelsüblicher Holzschuppen mit Stülpschalung und Holzpfosten sowie flach geneigtem Satteldach nebst Bitumenschindeln bzw. Schwarzdecke auf Holzschalung sowie einem Zementestrichboden ggf. mit aufgesattelter Holzdielung ausgeführt

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

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

Dusch-Badezimmer im Erdgeschoss mit raumhoher Bruchstein-Keramik im Bereich des Duschstandes entsprechend der Bodenfliesung in diesem Bereich sowie Teilverfliesung u.a. im Bereich des Waschtisches bzw. der Objekte

Wannen-Badezimmer im Obergeschoss mit raumhoher Keramikfliesung auch im Bereich einer mit einer GK-Wand abgespannten Duschtasse nebst Echtglas-Türflügelzugang

Küche mit keramischem Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen

Kellergeschoss mit verputzten Wandumfassungen und Rohmauerwerksumfassungen nebst Anstrich

Böden:

Wohnbereiche und Flure sowie Küche mit Laminatboden in Landhausdielen-Dekor (in Eichenholzdekor o.ä.) bzw. im Dachgeschoss noch Holzdielenboden auf dem ursprünglichen Bestand - Badezimmer im Erdgeschoss mit rustikal wirkender Terrakotta-artiger Keramikfliesung bzw. im Bereich des bodengleichen Duschstandes mit heller Bruchstein-Mosaikfliesung und Badezimmer im Obergeschoss mit rektangulär verlegter Keramikfliesung (geschmacksneutral: hell)

Rohdachboden als Spitzboden vermtl. durchgehend mit Holzriemenboden bzw. hierauf ggf. aufgebrachten Bodenverlegeplatten mit mineralischer Dämmung - Kellergeschoss mit unbekleidetem Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich

Treppenläufe zum Obergeschoss und Dachgeschoss mit unbekleideten Holz-Tritt- und Setzstufen - eingehauster Kellertreppenabgang als einfache Stiege gleichfalls mit unbekleideten Holz-Trittstufen





#### Decken:

Weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Kalkputzdecken auf Rohrung sowie ggf. Rabitzdecke über dem Obergeschoss als Aufstockung des Seitenflügels sowie ggf. in Umbau- und erneuerten Ausbaubereichen z.T. Gipskartondecken entsprechend der Beplanung der Dachschrägen und Gaubenbacken und -fronten im Ausbaubereich im Kellergeschoss weitgehend verputzte Steineisendecke nebst Anstrich bzw. partiell auch sichtbar gebliebene Steineisendecke  
Dachschrägen mit mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung unterhalb der hinterlüfteten Betondachsteindeckung und der hierunter verwahrten Deltaunterspannbahn sowie innenseitiger Gipskartonbeplankung als Feuerschutzplatten - der Bereich des Spitzbodens dürfte unterhalb der Betondachsteindeckung lediglich eine Unterspannbahn und keine Dämmung aufweisen

#### Fenster:

im Gebäude sind nur vereinzelt bzw. an der gartenseitigen Front des Wohnzimmers im Erdgeschoss als Hebe-Schiebe-Fenstertüranlage, im hierzu offenen Esszimmerbereich, im hieran anbindenden Duschbadezimmer und an der straßenseitigen Front im Treppenhaus (EG) sowie in den Gauben im Dachgeschoss Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden - ansonsten sind noch die Holzkastenfenster mit altbautypischer Sprossung aus dem ursprünglichen Bestand verblieben  
im Kellergeschoss Holz-Einfachfenster mit außenliegender Vergitterung in gemauerten Kellerlichtschächten  
im Spitzboden weist die gartenseitige Dachfläche eine einfachverglaste Zinkblechlücke als Schornsteinfegerausstieg auf

die Fenster weisen außenliegende Spaltplatten- oder Zinkblech-Sohlbänke bzw. Holz- oder Werzalit-Lateibänke auf  
das Küchenfenster im Erdgeschoss in der straßenseitigen Front weist Holz-Klappläden auf, die Fenstertüranlage im Wohnzimmer und der offene Essplatzbereich Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern und das Duschbadezimmer an der Stirnseite des Seitenflügels außenliegende Stahlgitter auf

#### Türen:

Hauseingangstür als neuzeitliche Kunststoffrahmentür nebst thermisch getrennter Füllung als Sandwichelement mit Kunststoffschalen und kleinteiligem Isolierglasausschnitt in Kunststoff-Eckzarge - gartenseitige Zugangstür in das Wohnzimmer als thermisch getrennte Kunststoff-Schieben-/Hebe-Fenstertüranlage mit Isolierglasausschnitten

Raumtüren innerhalb des Gebäudes als Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand ohne Anstrich (abgebeizter Altanstrich bis auf das Rohholz) - teilweise sind lediglich noch die Türfuttern und -bekleidungen ohne Türflügel vorhanden

Kellerräume mit einfachen Plattentüren u.a. mit Nachströmöffnung zum Hausanschlussraum mit Nutzung u.a. als Heizzentrale mit Gastherme und Platten- oder Brettholztür zum Hauswirtschaftsraum noch aus der Herstellungszeit des Gebäudes

#### Elektroinstallationen:

unter Putz verlegte Elektroinstallationen mit zeitgerechtem durchschnittlichem Standard und zufriedenstellender Anzahl an Stromkreisen, Steckdosen sowie Lichtauslässen und Schaltern vermtl. aus der Modernisierungsphase Anfang der 1980er und zuletzt Ende der 2000er Jahre - Kellergeschoss mit Feuchtrauminstallationen vermtl. aus derselben Phase ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit Sicherungsautomaten, FI-Schutzschalter und Drehstromzähler ist vorhanden



die Warmwasseraufbereitung erfolgt über elektrischen Durchlauferhitzer jeweils in der Küche und im Badezimmer im Erdgeschoss

auf dem Dach ist an der gartenseitigen Gebäudefront eine Antenne für terrestrischen Empfang verblieben, die nicht mehr genutzt werden dürfte  
tatsächlich ist eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden - ein Breitbandkabelanschluss dürfte mindesten im Straßenraum verfügbar sein

an der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich über der Hauseingangstür eine wandhängende kleine Kandelaber-Leuchte als Hausnummernleuchte mit Steuerung vermtl. über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter  
an der Gebäuderückseite befindet sich gleichfalls eine wandhängende Kandelaber-Leuchte mit Steuerung über Fotozelle und Innenraumschalter

an der straßenseitigen Einfriedung ist eine ehemals vorhandene einfache Klingelanlage ohne Gegensprechanlage entfernt worden - an der Hauseingangstür ist gleichfalls keine Klingel verfügbar

Heizungsanlage:

das Gebäude weist einen mit dem nördlich angrenzenden Reihenhaus gemeinschaftlich zu nutzenden Schornstein auf, wobei der im Bereich der Gebäudetrennwand belegene Schornstein vermtl. über insgesamt 6 Rauchgaszüge verfügt, von denen jeweils 3 Züge einem hier angrenzenden Gebäude zur Verfügung stehen - die beiden angrenzenden Reihenhäuser weisen keine zusätzlichen Schornsteine auf

das Wohngebäude weist eine Gas-Zentralheizung mit im straßenseitigen Kellerraum eingebauter Gas-Therme auf - der Schornstein weist ein Einzugsrohr auf  
Heizleitungen sind als Vorwandinstallationen mit Vor- und Rücklaufleitungen aus Kupferrohren ausgeführt - es sind Platten- und Gussgliederheizkörper bzw. im Dusch-Badezimmer (EG) ein Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer mit Thermostatregelventilen vorhanden

die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über einen oder ggf. zwei Elektro-Durchlauferhitzer

Sanitärausstattungen:

Dusch-Badezimmer im Erdgeschoss mit bodengleichem Duschstand nebst Einlaufrinne und zweiseitigen Echtglas-Spritzschutzelementen bzw. entsprechendem Türflügel sowie Porzellan-Waschtisch und wandhängendem WC-Becken nebst Einbauspülkasten - die Sanitärobjekte sind geschmacksneutral weiß und die Einhebel-Mischarmaturen verchromt (Duschstand mit Duschstange nebst Schlauchbrause etc.)

Badezimmer im Obergeschoss mit eingefliester Einbau-Duschtasse auf Poresta-Wannenträger nebst einseitiger GK-Wandscheidung und Echtglas-Türflügel sowie Acryl-Einbauliegewanne auf eingefliestem Poresta-Wannenträger und Porzellan-Waschtisch sowie wandhängendem Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten - Objektausstattungen geschmacksneutral weiß und Einhebel-Mischarmaturen verchromt; Wanne und Duschtasse mit Schlauchbrausen

Abwasser- und Frischwasserleitungen sind nicht sichtbar in Wandschlitzten bzw. hinter Abspannungen verzogen und als Hart-PVC-Abwasserrohre und Kupferrohr-Frischwasserleitungen ausgeführt - im Kellergeschoss sind Frischwasserleitungen teilweise noch als Frischwasser-Stahlrohrleitungen und Abwasserleitungen aus Guss aus älterem Bestand erhalten  
die Grundleitung im Kellergeschoss ist gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand als Gussrohr-Leitung erhalten



im Kellergeschoss ist im Hauswirtschaftsraum ein altes Ausgussbecken nebst Kaltwasser-Zapfventil als Waschmaschinen-Anschluss vorhanden - ein Außensprengventil ist vermtl. an der gartenseitigen Gebäudefront vorhanden

**Küchenausstattung:**

U-förmige Einbauküche (lt. Angabe IKEA) nebst Unter- und Oberschränken u.a. mit Resopalbeschichter Arbeitsfläche nebst Edelstahlspüle und Einhebel-Mischarmatur sowie zeitgerechter Ausstattung u.a. mit Elektroherd nebst Bratröhre, Glaskeramikkochfeld und Wrasenfilter sowie den üblichen Elektrogeräten u.a. mit Geschirrspülmaschine, Kühlschrank

**Holzschuppen/Gartenhaus:**

handelsüblicher Holzschuppen als Gerätelager o.ä. ohne nennenswerten Ausbau und lediglich einfacher Brettholztür und einfachverglastem Fenster in den Stülpwandumfassungen - mediale Ausstattungen dürften sich allenfalls auf Elektroinstallationen beschränken

- **Brutto-Rauminhalt:**

ca. 533,93 m<sup>3</sup> (Einfamilien-Reihenmittelhaus incl. rückwärtigem Seitenflügel nebst Aufstockung) nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

ca. 211,88 m<sup>2</sup> (ohne Spitzboden) nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand vorliegender Planunterlagen sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (DIN 277 - 1:2005 - 02)

- **Außenanlagen:**

Freiflächen des Grundstücks im Bereich hinter dem Wohngebäude mit gedeckter Freisitzfläche und Waschbetonplattierung entsprechend der Hauseingangszuwegung im Vorgartenbereich sowie im rückwärtigen Gartenbereich weitgehend Rasenfläche mit partiell dichter Buschvegetation und teilweise dichtem Baumbestand - befestigte Gartenwege im hinteren Gartenteil sind nicht vorhanden

Grundstückseinfriedungen sind zu dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück nicht vorhanden - weitere Grundstücksgrenzen mit ortsüblichen Einfriedungen bzw. entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im vorderen Teil gegenüber dem Seitenflügel bis auf Höhe der hinteren Front der gedeckten Freisitzfläche mit an den Holzpfosten der Freisitzdeckung verwahrter Acryl-Wandscheidung nebst halbhoher Folienbespannung als Sichtschutz und im Übrigen dichtem Vegetationsbestand gleichfalls als Sichtschutz unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen

der ca. 5 m tiefe Vorgarten weist im Bereich der Hauszuwegung, im Bereich einer Terrassenerweiterung und im Bereich eines mit einer leichten Pergola-Konstruktion nebst Acryl-Wellplattendeckung eingehausten Müllgefäßstellplatzfläche gleichfalls Waschbetonplattierung auf - zu den angrenzenden Zierbeetflächen mit teilweise eingewalzter Kiesbettschüttung und losem winterhartem Buschbesatz sind Hochbordeinfassungen vorhanden

die Grundstückseinfriedung zum Straßenraum ist als Holzstaketenzaun nebst entsprechender Schlupfpforte zur Hauszuwegung ausgeführt

zum rechten Nachbargrundstück ist im Vorgartenbereich ein Maschendrahtzaun vorhanden - zum links bzw. südlich angrenzenden Nachbargrundstück ist keine Einfriedung vorhanden

eine Garage oder ein PKW-Stellplatz o.ä. ist auf dem Grundstück nicht vorhanden und auch nicht herstellbar



## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit als Reihenmittelhaus einer aus 4 Einfamilienhäusern bestehenden Reihenhauszeile einer weiträumigen Reihenhaus-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhaus-Siedlung aus den 1920er Jahren als denkmalgeschütztes Ensemble

- **Nutzfläche:**

Angaben seitens der Verfahrensbeteiligten liegen dem Unterzeichneten nicht vor - die Wohnfläche wurde insoweit durch den Unterzeichneten anhand der vorliegenden Geschosspläne bzw. anhand der Flurkarte bzw. der hieraus ermittelten Geschossfläche abgeleitet  
die Wohnfläche ergibt sich hiernach mit 90,90 m<sup>2</sup> - hiervon entfallen auf das Erdgeschoss 45,59 m<sup>2</sup> und auf das Obergeschoss 45,31 m<sup>2</sup>

gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht 2015/16, Seite 47) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche bei allen Einfamilienhäusern näherungsweise 80/100 und bei Landhäusern/Villen etwa 75/100  
aus der Geschossfläche gemäß BauNVO bzw. BauO Bln. mit hier lediglich berücksichtigtem Erd- und Obergeschoss ergibt sich die vermtl. vorhandene Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,8 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin mit 122,63 m<sup>2</sup> x 80 % = 98,10 m<sup>2</sup> - die aus den Planvorlagen ermittelte Wohnfläche von 90,90 m<sup>2</sup> (ohne Freisitzflächen o.ä.) liegt insoweit ca. 7,3 % unter der sich aus der Geschossfläche (GF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 7,9 % über der aus den Grundrissplänen ermittelten Wohnfläche (ohne Dachraumfläche)

die im Rahmen der Wohnflächenberechnung durch den Unterzeichneten anhand der Planvorlagen ermittelte Wohnfläche ist insofern der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen - die Abweichung liegt mit max. rd. 7,9 % deutlich unterhalb des nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranzrahmens von 10 % für Wohnflächenabweichungen

die im Dachgeschoss belegene wohnraumgleich ausgebaute Fläche mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von 44,625 m<sup>2</sup> GF x 0,8 x 0,66 = 23,56 m<sup>2</sup> ist trotz der unzureichenden Fensterfläche (< 1/8 der Wohnraum-Grundfläche) gleichfalls als Wohnfläche einzustufen

die Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit 45,59 m<sup>2</sup> + 45,31 m<sup>2</sup> + 23,56 m<sup>2</sup> = 114,46 m<sup>2</sup>

die mit ca. 114,46 m<sup>2</sup> aus den Geschossplänen ermittelte Wohnfläche des Einfamilienhauses ist nachfolgend als anrechenbare Wohnfläche zu Bewertungszwecken als plausibel zugrunde zu legen

- **Miet-Erträge:**

ein Mietertrag wird nicht erzielt - das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Wohngebäude ist bisher durch die beiden auf dem Grundstück ansässigen Grundstückseigentümer und deren Familie eigengenutzt

- **ortsüblicher Ansatz:**

gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2019/2020 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre 1900-1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 11,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in



guter Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m<sup>2</sup> bis 13,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> (i.M. 140 m<sup>2</sup>), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> (i.M. 700 m<sup>2</sup>), 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 Reinickendorf bei 11,00 €/m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage bei 12,00 €/m<sup>2</sup> bei zuletzt steigender Tendenz (Nettokaltmiete)

marktüblicher Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Vorder-Reihengrundstück mit einer Fläche von 388 m<sup>2</sup> und aufstehendem teilunterkellerten 2½-geschossigem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Orientierung der Gartenfront nach Westen sowie unter ca. 50° beidseitig symmetrisch geneigtem Satteldach über dem Gebäudekern nebst Spitzboden als Rohdachboden bzw. nur flach unter ca. 10° geneigtem Pultdach über dem Seitenflügel in konventioneller Mauerwerksbauweise mit Fertigstellung im Jahre 1925 und einer Gesamtwohnfläche von ca. 114,46 m<sup>2</sup> bei nach vorliegenden Planvorlagen insgesamt 4 Zimmern, 2 Badezimmern, Küche und 3 Fluren sowie Spitzboden als Rohdachboden und Kellergeschoss mit 2 Räumen u.a. als Hausanschlussraum mit Nutzung als Heizzentrale und Hauswirtschaftsraum sowie Flur bei vorliegendem teilweise bereits zeitgerechtem Ausbaustand nach partieller Modernisierung zuletzt in den Jahren 2009/10 nach Erwerb des Anwesens durch die gegenwärtigen Eigentümer Ende 2004 auch in Ansehung des ungünstigen Grundrisszuschnitts mit Durchgangs- und gefangenen Zimmern, der lediglich einschaligen Gebäudetrennwände mit faktisch nicht dinglich gesicherten Brandwandrechten u.a. zugunsten der angrenzenden Nachbargrundstücke, der lediglich vorhandenen Teilunterkellerung, der Auslegung des Erdgeschosses als Hochparterre ohne barrierefreien Zugang, des Fehlens eines PKW-Stellplatzes oder der Herstellungsmöglichkeit hiervon auf dem Grundstück, des Fehlens eines Dungwegs mit der Notwendigkeit der Entsorgung u.a. von Gartenabfällen über die Wohnräume im Erdgeschoss und des einfachen Wohnumfeldes innerhalb eines denkmalgeschützten Ensembles mit diesbzgl. bestehenden Restriktionen sowie der erheblichen Verkehrslärmbelastung und derzeit weiterhin bestehender Fluglärmbelastung trotz insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur rd. 10,00 €/Wfl./Monat (nettokalt)

inwieweit die zuletzt durch den Berliner Senat beschlossene und ab dem 23. Februar 2020 rückwirkend zum 18.06.2019 einzufrierende Bestandsmiete bzw. die auf eine festgelegte Höchstmiete im Sinne einer Preisstop-Verordnung für vor 2014 entstandenen Wohnraum vorgesehene Mietpreisdeckelung zunächst über 5 Jahre mit dem Grundgesetz vereinbar ist, kann bei bestehenden Einreden mit gerichtlichem Klärungserfordernis als Rechtsfrage durch den Unterzeichneten nicht beurteilt werden

nach gegenwärtigem Stand ist nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) davon auszugehen, dass bei Bestand des Gesetzes trotz bisheriger Erhöhungsmöglichkeit der Ist-Miete im Rahmen der Ortsüblichkeit gemäß geltendem Mietspiegel o.ä. auch unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze nach BGB bzw. lokaler Modifikation eine Mieterhöhung mit Inkrafttreten des Gesetzes bei einem bestehenden Mietverhältnis unwirksam wird, da aufgrund der Wirkung des Gesetzes zum Stichtag 18.06.2019 eine bis dahin realisierte Miethöhe gilt

bei Neuvermietung gilt die Mietpreisdeckelung analog, wobei die nach dem Gesetz vorgegebene Mietpreishöhe auch für Wohnflächen in Ein- bis Dreifamilienhäusern in Ansatz zu bringen ist

insoweit ist die SOLL-Miete zum 18.06.2019 für Wohnungen mit Bezugsfertigkeit von 1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad in Höhe von (6,27 €/m<sup>2</sup> + 10 % Zuschlag für E/ZFH ohne



1,00 €/m<sup>2</sup> für moderne Ausstattung und ohne 1,00 €/m für Modernisierung) = 6,90 €/m<sup>2</sup> (zulässige Mietobergrenze nach MietenWoG Bln) als mindestens über 5 Jahre ab Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) zugrunde zu legen, wobei ab dem 01.01.2022 erstmals eine Erhöhung der Nettokaltmiete um den Inflationsausgleich mit allerdings max. 1,3 % vorgenommen werden kann

insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des betroffenen Grundstücks eine Kapitalisierung der vor Einführung des „Mietendeckels“ zutreffenden Nettokaltmiete für die hier betroffene Wohnung als Einfamilienhaus auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen und die Minderertragsphasen über die Dauer von 5 Jahren auf dem Niveau der eingefrorenen Miethöhe gemäß Festlegung der gesetzlich verordneten Mietobergrenze sowie die Dauer der erst hiernach möglichen Anpassungsphasen unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit in Abzug zu bringen - inwieweit ggf. eine sofortige Erhöhung der gesetzlichen Mietobergrenze nach MietenWoG Bln auf die bisher vor Einführung des Mietendeckels ortsübliche Miethöhe möglich ist, sieht das MietenWoG Bln nicht vor, so dass diesbzgl. die aktuelle Rechtslage bei bestehenden Mietverhältnissen greift

nach diesseitiger Auffassung beschreibt die durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) ausgewiesene Mietobergrenze nur unvollständig die dagegen stehende Qualität der betreffenden Wohnfläche - im vorliegenden Bewertungsfall ist eine über der Mietobergrenze einzustufende Miethöhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bisher als ortsüblich und angemessen einzustufen

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

114,46 m<sup>2</sup> Wfl. x 10,00 €/m<sup>2</sup>/Wfl. = 1.144,60 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

keine Angaben seitens der Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfahrensbeteiligter - diesseitiger Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilienhaus auf dem Grundstück entsprechend vergleichbarer Objekte mit rd. 13,8 % vom fiktiven Rohertrag mit i.M. 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 114,46 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,38 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten)

nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 ergeben sich die Kostenpositionen gemäß Anlage 1 Pkt. 3 zur EW-RL mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten  
1 x EFH x 295,00 €/a = 295,00 €/a

Instandhaltungskosten  
Wohngebäude  
11,55 €/m<sup>2</sup> x 114,46 m<sup>2</sup> Wfl. = 1.322,01 €/a

Mietausfallwagnis  
13.735,20 € x 2 % =  $\frac{274,70 \text{ €/a}}{1.891,71 \text{ €/a}}$



• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel und Schäden etc. konnten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:

- der straßenseitige Holzstaketenzaun nebst Pforte weist einen fehlenden Anstrich auf und wirkt verbraucht - die Pforte fällt auf die Nase und der Zaun beult aufgrund des Pflanzendrucks der dahinter anstehenden Kirschlorbeerhecke
- zum südlichen Nachbargrundstück fehlt sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Garten eine Einfriedung
- eine Klingelanlage mit Namensschild an der straßenseitigen Einfriedung fehlt - ebenso fehlt eine Klingelanlage an der Hauseingangstür
- die Spaltplattenbekleidung der Hauseingangstreppe weist partielle Schäden auf bzw. löst sich in Teilbereichen ab
- im rückwärtigen Grundstücksteil im Bereich der nördlichen Auskofferung befindet sich ein Rohbau-Torso einer projektierten weiteren Gartenlaube, der ggf. wegzunehmen ist
- der Kellertreppenabgang weist eine unzureichende lichte Höhe am Austritt zum Kellergeschoss auf - das Geländer der Kellertreppe ist unzureichend
- die im Kellergeschoss vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise noch aus einem älteren bzw. dem ursprünglichen Bestand erhalten - insbesondere die Grundleitung dürfte zu erneuern sein
- die Gebäudetrennwände sind als lediglich einschalige Wände ausgeführt und ggf. mit Vor-satz-Dämmschale zu versehen
- auf dem Dach ist eine terrestrische Antenne verblieben, die nach Sachlage nicht mehr genutzt wird und zu demontieren ist
- die Betondachsteindeckung weist partiell erhebliche Veralgung auf und dürfte noch aus den 1980er Jahren stammen und bereits saugen, so dass die Dachdeckung ggf. zu versiegeln oder zu erneuern ist
- der Anstrich des Holz-Klappladens des straßenseitigen Küchenfensters ist verbraucht
- die Außenanstriche der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenden Holz-Kastenfenster sind partiell verbraucht
- der Fassadenanstrich an der straßenseitigen Gebäudefront löst sich in kleineren Teilbereichen ab
- der Anstrich der Holzschalung der Gaubenfronten und -backen ist partiell verbraucht
- der Schornsteinkopf weist Kalkausblühungen und -fahnen auf
- der gartenseitige Unterstand als gedeckte Freisitzfläche ist als gemeinschaftliches Bauteil zusammen mit dem gedeckten Freisitz des südlichen Nachbargebäudes errichtet und konstruktiv zu trennen - ggf. besteht ein Rückbauerfordernis für die gedeckte Terrassenfläche bzw. den Unterstand als gedeckte Freisitzfläche hinter dem Gebäudekern und hinter dem Seitenflügel
- bei einem Nutzerwechsel des Gebäudes ist von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen und ggf. partieller Bodenbelagsarbeiten auszugehen

inwiefern Mängel oder Schäden etc. in anlässlich des Besichtigungstermins nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden - diese sind insofern nicht auszuschließen

gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2019/2020 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. 250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.



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 2018/2019 ein Kostenaufwand zwischen ca. 750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. 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 2018/2019 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist

diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 14.000,00 € respektive ca. 125,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei einer nominellen Gesamtwohnfläche (ohne Kellerflächen) von ca. 114,46 m<sup>2</sup> im Verkehrswert berücksichtigt  
der Aufwand energetischer Verbesserungen gemäß aktueller Energieeinsparungsverordnung ist im Rahmen der vorliegenden Bewertung nicht berücksichtigt

der Abschlag für Mängel bzw. Schäden 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 - § 8 Abs. 3 ImmoWertV lässt diese Kosten unerwähnt und schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht

ein Energiepass ist bisher vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte auf diesseitige Anforderung durch die Grundstückseigentümer bzw. sonstige Verfahrensbeteiligte nicht beigebracht werden

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß SW-RL Pkt. 4.3.1 und 4.4.2 in Verbindung mit Anlage 3 gemäß EW-RL Pkt. 7 ergibt sich bei der Standardstufe 4 mit 75 Jahren bzw. gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) mit 80 Jahren - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich





gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Gebäudes von 95 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1925) und vorliegendem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 95 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren

tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1925 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1980

ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1925 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**  
ein Mietverhältnis besteht nicht - das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Wohngebäude wird durch die beiden auf dem Grundstück ansässigen Grundstückseigentümer und deren Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt
- **Verwaltung:**  
die Verwaltung des Grundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Grundstückseigentümer selbst

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**  
insgesamt bereits überwiegend zeitgerecht ausgestattetes Wohngebäude als Einfamilien-Reihenmittelhaus ohne erkennbare substanzielle Schäden bei hier vorliegendem Baujahr vermtl. 1925 als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles aus den Jahren 1924/1926 mit Restriktionen bzgl. des Erscheinungsbildes und der Gestaltungsmöglichkeit - Modernisierungen sind bereits in den 1980er Jahren sowie zuletzt partiell in den Jahren 2009/2010 durchgeführt worden

die vorhandene Wohnfläche von ca. 90,90 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 23,56 m<sup>2</sup> wohnflächenäquivalenter Fläche im Dachgeschoss als anrechenbare Wohnfläche ist bei insgesamt 4 Zimmern, Küche, 3 Fluren und 2 Badezimmern sowie Kellergeschoss mit 2 Räumen u.a. als Heizzentrale bei lediglich vorhandener Teilunterkellerung und Lagerfläche im Spitzboden nach diesseitiger Auffassung für eine durchschnittlich große Familie ausreichend - vorteilhaft ist die Orientierung der gartenseitigen Gebäudefront und des Gartens nebst Terrasse bzw. mit gedeckter großer Freisitzfläche nach Westen

nachteilig sind der Grundrisszuschnitt mit Gäste-Toilette bzw. Duschbadezimmer unmittelbar neben dem zum Wohnzimmer offenen Essplatzbereich als gefangener Raum und die Konfiguration der im Obergeschoss belegenen Zimmer als Durchgangszimmer und dahinter belegendem gefangenen Zimmer sowie die lediglich vorhandene Teilunterkellerung im Bereich des Gebäudestamms sowie das Fehlen einer Garage oder eines ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück bzw. das Fehlen einer entsprechenden Möglichkeit zur Herstellung eines Stellplatzes sowie die Zugänglichkeit des Gartens lediglich über das Erdgeschoss (keine dingliche Sicherung der Nutzung eines rückwärtig partiell noch vorhandenen Dungweges)  
die Lage an einer Hauptverkehrsstraße sowie die Verkehrslärmbelastung sind gleichfalls ungünstig - lt. Mietspiegel handelt es sich um eine lärmbelastete mittlere Grundstückslage



- **Unterhaltung:**  
insgesamt zufriedenstellender Unterhaltungszustand des Gebäudes und der Außenanlagen mit bestehendem nur kleineren Instandsetzungsaufwand (s.o.)  
grundsätzlich sind bei einem Nutzerwechsel turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten sowie evtl. Rückbauarbeiten hinsichtlich der gedeckten Freisitzfläche unmittelbar hinter dem Gebäude in Verbindung mit der südlichen Nachbarbebauung erforderlich
- **Verwertbarkeit:**  
nachhaltige Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst, so dass nachfolgend für einen Ersteher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte - der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2018/2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2018 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. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25, S. 639) ermittelt, der Bewertungsstichtag wird mit dem 12. Mai 2020 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG, OG und Schnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen des Architekten vom 22.08.1924
- Geschossgrundrisse zum Ausbau des Dachgeschosses bzw. zur Aufstockung des Seitenflügels i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1205 vom 03.08.1953
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Durch das Amtsgericht Mitte wurde ein Grundbuchauszug 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.

## 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 Oranienburger Str. 270 (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2019 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2020 von 380,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,6 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 2,5 % anzuheben und mit rd. 390,00 €/m<sup>2</sup> zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist sowohl im gegenwärtigen Bestand als auch bei einer Neubebauung des fiktiv unbebauten Grundstücks aufgrund der Reihenmittelhausbebauung mit Baukörperausweisung eine lediglich dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von 0,3 (gemäß BauNVO) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,3 (gemäß BauNVO) ist der Bodenrichtwert wie folgt in Ansatz zu bringen.

Nach Vogels („Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996) ergibt sich der an den tatsächlichen baulichen Ausnutzungsgrad angepasste Bodenrichtwert bei einem Teilwert  $x = 1,75$  und einer GFZ von 0,3 mit:

$$1 : 1,75 + (1 - 1 : 1,75) * 0,30 : 0,40 = 0,8929$$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 mit UK = 0,8929  
 $390,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8929 =$

348,23 €/m<sup>2</sup>

Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 WERTR 2006 durch Extrapolation mit  $Y = m * x + n = Y_{k3} = 0,60$   
 $m = 0,60, n = 0,42, X_{k1} = 0,4, Y_{k1} = 0,66, X_{k2} = 0,60, Y_{k2} = 0,78$  und  $X_{k3} = 0,3$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 mit UK = 0,60 und Richtwert bei 0,6 mit UK = 0,78 somit  
 $390,00 \text{ €/m}^2 \times 0,60 : 0,78 =$

300,00 €/m<sup>2</sup>



Nach Koeffizientenformel gemäß Anlage 23 der Wert R i.d. Fassung vom 1996 ergibt sich der Umrechnungskoeffizient aus Regressionsanalysen mit der Funktionsgleichung  $0,6 \cdot \sqrt{GFZ} + 0,2 \cdot GFZ + 0,2 = UK$  mit

$$0,6 \cdot \sqrt{0,3} + 0,2 \cdot 0,3 + 0,2 = 0,5886$$

$$0,6 \cdot 0,5477 + 0,2 \cdot 0,3 + 0,2 = 0,5886 \text{ bei GFZ } 0,3$$

$$0,6 \cdot \sqrt{0,6} + 0,2 \cdot 0,6 + 0,2 = 0,7848$$

$$0,6 \cdot 0,7746 + 0,2 \cdot 0,6 + 0,2 = 0,7848 \text{ bei GFZ } 0,6$$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 somit  
 $390,00 \text{ €/m}^2 \times 0,5886 : 0,7848 =$

292,50 €/m<sup>2</sup>

Umrechnung des Bodenrichtwertes bei einer GFZ  $\leq 0,8$  in Berlin gemäß Prof. Ribbert als Vorsitzender des GAA in Berlin nach einem Vortrag beim Institut für Städtebau Berlin, Tagung vom 05.-07.11.1997, mit Bodenwert-Minderung um ca. 0,5 % pro 0,1 GFZ-Pkt. (Kleiber 2017 „Verkehrswert-Ermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch - 8. Auflage, S. 1474, Bundesanzeiger Verlag)

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 sowie Richtwertgrundstück mit ausgewiesener GFZ von 0,6 und auf den Stichtag bezogenem Bodenrichtwert von 390,00 €/m<sup>2</sup> somit

$$390,00 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 370,50 \text{ €/m}^2$$

$$370,50 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 351,98 \text{ €/m}^2$$

$$351,98 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 334,38 \text{ €/m}^2$$

334,38 €/m<sup>2</sup>

Ermittlung des Bodenwertes analog dem Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2011 für das Wertverhältnis von gleichwertigen Grundstücken mit unterschiedlicher baulicher Nutzung bei Wohnbauflächen (GAA der Stadt Hamburg bzw. Kleiber 2017 8. Auflage, S. 1474) bei einer GFZ von 0,3 mit UK = 0,414 und bei einer GFZ von 0,6 mit UK = 0,688

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,2 somit  
 $390,00 \text{ €/m}^2 \times 0,414 : 0,688 =$

234,68 €/m<sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss in Berlin hat Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhausgrundstücke bisher nicht veröffentlicht.

Insoweit ist hilfsweise auf vorgenannte Verfahren bzw. Ermittlungen zurückzugreifen, wobei die durch den Gutachterausschuss in Hamburg ermittelten Umrechnungskoeffizienten in einer vergleichbaren Großstadt als Stadtstaat nach diesseitiger Auffassung die größte Vergleichbarkeit und damit Aussagefähigkeit darstellen dürfte.

Das gewogene Mittel aus den über die ermittelten Umrechnungskoeffizienten der verschiedenen Verfahren abgeleiteten modifizierten Bodenrichtwerte ergibt sich aus deren Summe mit 1.509,79 € zum Bewertungsstichtag als Quotient mit 301,96 €/m<sup>2</sup> bzw. rd. 300,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt mit 28,7 % noch deutlich über dem mittels des durch den Gutachterausschuss in Hamburg für vergleichbare Grundstücke abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ermittelten Bodenrichtwert (s.o.).



Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Einfamilienreihenhausgrundstücks (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) ergibt sich hiernach wie folgt:

388,00 m <sup>2</sup> x 300,00 €/m <sup>2</sup>	=	116.400,00 €
	rd.	116.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienreihenhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2019 in Höhe von 360,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,6 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienreihenhausgrundstück mit aufstehendem Mittelhaus mit:

388,00 m <sup>2</sup> x 360,00 €/m <sup>2</sup>	=	139.680,00 €
	rd.	140.000,00 €

### 3. Sachwert

Der Sachwert des Objektes gemäß GAA-Model setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert wird unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten ermittelt.

Für das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus ist der Sachwert auf der Grundlage der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger (BAZ AT 18.10.2012 B1) veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (SW 11 - 4124.4/2) und des Modells zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 14 ImmoWertV des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 13.12. 2019, Seite 7862 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2019 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Oranienburger Str. 270 (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) 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:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (SW-RL vom 18.10.2012)
- 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
- 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
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude in Berlin (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2019 ist der Baupreisindex Mai 2019 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 i.d.F. von 2005 gemäß SW-RL vom 18.10.2012
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod./Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND  $\neq$  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
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2019 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2019 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise wurden um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt, so dass die hierauf entfallenden Zeitwerte bzw. Wertansätze als besondere objektspezifische Merkmale erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung zu berücksichtigen sind

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihemittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL) Wägungsanteil				
	1	2	3	4	5
Außenwände				1,0	23 %
Dächer				1,0	15 %
Außentüren und Fenster				1,0	11 %
Innenwände				1,0	11 %
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0	11 %
Fußböden				1,0	7 %



Sanitäreinrichtungen	1,0	7 %
Heizung	1,0	9 %
Sonstige technische Einrichtungen	1,0	6 %

**Gebäudestandard** (Anl. 2 der SW-RL)

	1	2	3	4	5
<b>Kostenkennwerte</b> (in €/m <sup>2</sup> BGF)					
Gebäudeart 3.11 (NHK 2010)	575 €	640 €	735 €	885 €	1.105 €
(2½-geschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Teilkeller, Erd- und Obergeschoss sowie Dachgeschoss mit Ausbau zu Wohnzwecken)					

**Ermittlung Kostenkennwert**

Außenwände	1,0 x 23 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	203,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	132,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	97,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	97,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	97,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1,0 x 7 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	61,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 7 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	61,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	79,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	<u>53,10 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 885,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses fehlenden Dremfels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses und Giebelhöhe > 1,50 m gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 3.11 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen (entsprechend Brandenburgischer Sachwertrichtlinie, s. Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB).

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, teilunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach (> 50 %) ohne Ansatz der Spitzbodenfläche trotz lichter Höhe unter dem First von > 1,50 m 885,00 €/m<sup>2</sup> ./. 5 % = 840,75 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche.

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

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den Gebäudestandard mit:

Wohngebäude (NHK-Typ 3.11)  
 211,88 m<sup>2</sup> BGF x 840,75 €/m<sup>2</sup> BGF = 178.138,11 €

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2019 liegt der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 131,9 % und auf der Basis



2015 = 100 % bei 118,2 % bzw. im Februar 2020 auf der Basis 2015 = 100 % bei 123,2 %, was einer Erhöhung von 4,2 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für Wohngebäude im Land Berlin für Mai 2019 mit 131,9 % (Basis 2010 = 100 %) zugrunde zu legen.  
[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 89,5 % x 1/100 = Faktor 1,116 → Index Mai 2019 (Basis 2015 = 100 %) mit 118,2 % x Faktor 1,116 = 131,9 %]  
Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung gegenüber Mai 2019 ist gemäß GAA-Model insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$178.138,11 \text{ €} \times 131,9 \% : 100,0 \% = 234.964,16 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 3 (SW-RL) für diese Art von Gebäuden bei zugrunde zu legender Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung einer gewogenen Standardstufe bzw. diesbzgl. Anteil am Standardmerkmal und dem Wägungsanteil gemäß Modell des Gutachterausschusses in Berlin ist zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren als Bewertungsparameter die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit gleichbleibend 80 Jahren zugrunde zu legen.

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (95 Jahre bei Baujahr 1925) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 95 Jahren bzw. dem Baujahr 1925 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 95 Jahren bzw. dem Baujahr 1925 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

$$234.964,16 \text{ €} - 50,0 \% = 117.482,08 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks mit  
Richtwertansatz zum 01.01.2019  
388,00 m<sup>2</sup> x 360,00 €/m<sup>2</sup> (s.o.)

$$\begin{array}{r} 139.680,00 \text{ €} \\ \hline 257.162,08 \text{ €} \end{array}$$





Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 51 vom 13.12. 2019, Seite 7862 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Weißensee, Wilmersdorf, Treptow, Köpenick, Hellersdorf und Reinickendorf (Tabelle 1) bei einem Grundstückssachwert von 200.000,00 € mit 0,97 und bei einem Grundstückssachwert von 400.000,00 € mit 0,92 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 257.162,08 € interpoliert mit

	0,956
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:	0,000
zzgl. Zuschlag für Gebäudeart als Ein-/Zwei-Reihenmittelhaus:	+ 0,335
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude in normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ 0,073
kein Zu- oder Abschlag für Beurkundung ohne Bauerrichtungsvertrag:	<u>0,000</u>
	1,364

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

$$257.162,08 \text{ €} \times 1,364 = 350.769,07 \text{ €}$$

vorläufiger Verkehrswert des Grundstücks nach GAA Modell ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Holzschuppens in Höhe von rd. 1.000,00 €, bzgl. der bis Februar 2020 gestiegenen Baukosten und der Marktanpassung bzgl. des Bodenwertes u.a. aufgrund des geringeren Ausnutzungsgrades und der weiteren Marktentwicklung sowie unter Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands: rd. 351.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Holzschuppens in Höhe von rd. 1.000,00 €, bzgl. der zum Bewertungsstichtag gegenüber Mai 2019 mit rd. 4,2 % höheren Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der Wertminderung des Bodenwertes des Einfamilienhausgrundstücks aufgrund des gegenüber dem Richtwert vom 01.01.2019 trotz weiterer Marktentwicklung deutlich geringen Bodenwertes in Höhe von rd. 23.000,00 € (139.680,00 € ./ 116.400,00 € = 23.280,00 € bzw. rd. 23.000,00 €, s.o.) sowie bzgl. der Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands von rd. 14.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebaute Grundstück mit 351.000,00 € + 1.000,00 € + 5.000,00 € ./ 23.000,00 € ./ 14.000,00 € = 320.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienreihenmittelhaus bebauten Grundstücks (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.



Gemäß § 17 ImmoWertV, Abs. 2, Pkt. 1 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 bisher vor Einführung des „Mietendeckels“ marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Wohnfläche  
114,46 m<sup>2</sup> x 10,00 €/m<sup>2</sup>/Monat x 12 Monate = 13.735,20 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 13,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,38 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		13.735,20 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.895,46 €</u>
Reinertrag:		11.839,74 €

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze von 1,5 % bis 2,0 % und für nicht freistehende Einfamilienhäuser als Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke von 2,0 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand April 2019 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 0,5 % bis 3,0 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 % und sowie für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,0 % bis 4,0 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2019 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,5 % bis 3,5 % und für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,25 % bis 3,25 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 0,75 % bis 3,00 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2018/2019 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von lediglich 388 m<sup>2</sup> mit aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus mit ca. 114,46 m<sup>2</sup> Wohnfläche incl. der im Dachraum belegenen Ausbaufäche, des Spitzboden als sogen. Kofferboden, der lediglich vorhandenen Teilunterkellerung, der nicht barrierefreien Zugänglichkeit des Erdgeschosses (3 Steigungen), des ungünstigen Grundrisszuschnitts u.a. mit Durchgangs- und gefangenem Zimmer sowie gefangenem Toilettenraum unmittelbar neben dem Esszimmerbereich als Teil des Wohnzimmers, der nur schmalen Wohnzimmerfront zum Garten trotz der Orientierung der Gebäuderückseite und



des Gartens nach Westen, der Denkmaleigenschaft als Teil einer denkmalgeschützten Siedlung mit diesbzgl. Restriktionen, der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 95 Jahren, des fehlenden PKW-Stellplatzes oder einer Garage auf dem Grundstück ohne bestehende Herstellungsmöglichkeit und der erheblichen Straßenverkehrsbelastung vor dem Grundstück und der bisher noch bestehenden Fluglärmbelastung trotz der nach Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage und des bereits überwiegend zeitgerechten Ausbaustandards, des marktüblichem Mietansatzes und der Bezugsfähigkeit aufgrund der vorliegenden Eigennutzung unter Berücksichtigung der weiterhin andauernden Finanzkrise mit restriktiver Kreditausreichung und Niedrigzinsniveau auch in Ansehung der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		11.839,74 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
116.000,00 € x 2,25 %	./.	<u>2.610,00 €</u>
		9.229,74 €

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 95 Jahren zum Bewertungsstichtag (Baujahre bis 1948 - hier: 1925) und Bauzustandsnote „normal“ noch 40 Jahre.

Nach § 20 ImmoWertV sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,36.

9.229,74 € x 27,36	=	252.525,68 €
	rd.	253.000,00 €

#### Minderertragsphasen

Bei Vermietung wird aufgrund der Mietpreisdeckelung von einer gegenüber der bisher vor Einführung des „Mietendeckels“ ortsüblichen Miethöhe unterpreisig zu vermietenden Wohn-/Nutzfläche ausgegangen, wobei eine Mieterhöhung aufgrund des neu eingeführten Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) bei 5-jähriger Laufzeit ab Inkrafttreten des Gesetzes mit auf dem Preisniveau vom 18.06.2019 eingefrorener Miethöhe bzw. geminderter Ertragsfähigkeit bei Neuvermietung (Mietpreisdeckel) mit Ausweisung von Mietobergrenzen gemäß Mietentabelle des Gesetzes mit evtl. Rückführung auf das Miethöheniveau der gemäß Mietpreistabelle des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vorgegebenen Mietobergrenze über 5 Jahre zunächst nicht realisierbar ist.



Insoweit ist nach gegenwärtiger Gesetzeslage, die nach Sachlage noch durch das Verfassungsgericht zu überprüfen ist, eine Mieterhöhung auf das ortsübliche Miethöheniveau erstmals nach 5 Jahren unter Berücksichtigung der sogen. Kappungsgrenze möglich.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist bei Neuvermietung mit hier als ortsüblich realisierbar zugrunde gelegter Miethöhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. allerdings zunächst die gesetzlich festgesetzte SOLL-Miete in Höhe von 6,90 €/m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

Aufgrund des insoweit gegenwärtig deutlich geringeren Ertrages gegenüber der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. ergeben sich verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen. Diese Mindereinnahmen für das betroffene Grundstück werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend allerdings lediglich über eine Dauer von rd. 10 Jahren (ab Erhöhungsmöglichkeit) berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.

Die Ermittlung der Mindermietenphasen ergibt sich unter Berücksichtigung einer sofortigen Erhöhung der zum 18.06.2019 festgesetzten bzw. eingefrorenen Nettokaltmiete (SOLL-Miete) in Höhe von 6,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. nach Auslauf der 5-jährigen Mietpreisbindung (Frostphase der eingefrorenen Miete) nach dem neu eingeführten Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) bei 5-jähriger Laufzeit ab Inkrafttreten des Gesetzes um 15 % gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05. 2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05. 2013) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit wie folgt:

Frostphase der eingefrorenen Miete: Juni 2020 - Mai 2025:

ortsübliche Miethöhe

114,46 m<sup>2</sup> Wfl. x 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 13.735,20 €

SOLL-Miethöhe ohne Erhöhungsmöglichkeit während der Dauer des „Mietendeckels“ auf dem Niveau der zum 18.06.2019 gemäß Mietpreisdeckel festgesetzten bzw. eingefrorenen Höhe der Nettokaltmiete von 6,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. über 5 Jahre seit Inkrafttreten des bezogenen Gesetzes

114,46 m<sup>2</sup> Wfl. x 6,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = ./.

	9.477,29 €
	4.257,91 €

kapitalisiert über 5 Jahre (hiernach erstmalige Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze von 15 %) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 %:

4.257,91 € x 4,71 = 20.054,76 €

Anpassungsphase 1: Juni 2025 - Mai 2028:

ortsübliche Miethöhe

114,46 m<sup>2</sup> Wfl. x 10,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate = 13.735,20 €

eingefrorene SOLL-Miethöhe gemäß Mietpreisdeckel von 6,90 €/m<sup>2</sup> Wfl. unter Berücksichtigung einer sofortigen Mieterhöhung nach Auslauf der 5-jährigen Frostphase gemäß dem neu eingeführten Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) um 15 % (Kap-



Reihenhausgrundstück Oranienburger Straße 270 in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)

pfungsgrenze) nach Auslauf der Mietpreisbindung und Diskontierung über 5 Jahre auf den Bewertungsstichtag 114,46 m <sup>2</sup> Wfl. x 7,94 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate	=	./.	<u>10.905,75 €</u> 2.829,45 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Kappungsgrenze) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und Diskontierung über 5 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,9057: 2.829,45 € x 2,88 x 0,9057	=		7.380,38 €
<u>Anpassungsphase 2: Juni 2028 - Mai 2031:</u> ortsübliche Miethöhe 114,46 m <sup>2</sup> Wfl. x 10,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate	=		13.735,20 €
angehobene SOLL-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 15 % (Kappungsgrenze) 114,46 m <sup>2</sup> Wfl. x 9,13 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate	=	./.	<u>12.540,24 €</u> 1.194,96 €
kapitalisiert über 3 Jahre (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit) bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und Diskontierung über 8 Jahre bei einem Diskontierungsfaktor von 0,8535: 1.194,96 € x 2,88 x 0,8535	=		2.937,31 €
<u>Anpassungsphase 3: Erreichen der Ortsüblichkeit ab Juni 2031:</u> ortsübliche Miethöhe 114,46 m <sup>2</sup> Wfl. x 10,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate	=		13.735,20 €
angehobene SOLL-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung von 9,13 €/m <sup>2</sup> Wfl. um 9,5 % (bis zur Ortsüblichkeit: 10,00 €/m <sup>2</sup> Wfl.) 114,46 m <sup>2</sup> Wfl. x 10,00 €/m <sup>2</sup> Wfl. x 12 Monate	=	./.	<u>13.735,20 €</u> 0,00 €
Frostphase über 5 Jahre:			20.054,76 €
Anpassungsphase 1:			7.380,38 €
Anpassungsphase 2:			2.937,31 €
Anpassungsphase 3:			<u>0,00 €</u>
Summe der Mindererträge:	rd.		30.372,45 € 30.000,00 €
Der Ertragswert des Einfamilienreihenmittelhausgrundstücks Oranienburger Str. 270 (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) lässt sich wie folgt aufstellen:			
Gebäudeertragswert:			253.000,00 €
Bodenwert:			<u>116.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:			369.000,00 €
abzgl. Mindermieterträge:	rd.	./.	30.000,00 €



abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd.	./.	<u>14.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:			325.000,00 €

## 5. Verkehrs-/Marktwert

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

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

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

Zur Marktanpassung ist der Wert in Höhe von 351.000,00 € unter Berücksichtigung des Wertes der (werterhöhenden und wertmindernden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -17.000,00 € respektive zusammen rd. 334.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) um rd. 10,0 % auf rd. 367.000,00 € (334.000,00 € + 10 % = 367.400,00 € bzw. rd. 367.000,00 €) anzuheben und entspricht insoweit etwa dem wertunbeeinflussten Ertragswert in Höhe von 369.000,00 € bzw. liegt ca. 8,2 % über dem um die Mindererträge aufgrund des Mietendeckels marktangepassten Ertragswert (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende Wert in Höhe von rd. 367.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.205,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 114,46 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche (ohne Gartenterrasse) bzw. einem Preis von rd. 2.350,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 156,10 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß BRW-RL bzw. GAA sowie dem rd. 26,7-fachen des vor Einführung des „Mietendeckels“ als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 13.735,20 €/a) bzw. dem 38,7-fachen der nach dem neu eingeführten Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) zum 18.06.2019 einzufrierenden IST- und SOLL-Miete für die Wohnfläche (in Höhe von 9.477,29 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2018/2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2018 für Ein- und Zweifamilienreihenhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 148 m<sup>2</sup> bis 416 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 259 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 84 m<sup>2</sup> bis 151 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 114 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 1.364,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 4.087,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 2.911,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei zuletzt steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach in einer Spanne von 2.251,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.052,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 3.622,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2019/2020 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälften und -Reihenhäuser in einfacher bis mittlerer



Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 - 1949 in einer Spanne von 320.000,00 € (2.910,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 400.000 € (3.635,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 360.000,00 € (3.270,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 90 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 110 m<sup>2</sup> bei 3 bis 4 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 250 m<sup>2</sup> bis 450 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 350 m<sup>2</sup> mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Ein-/Zweifamilienhäuser als Doppel- und Reihenhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf bei 390.000,00 € (entsprechend 3.545,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) mit zuletzt steigender Tendenz.

Unter Berücksichtigung der nach 2018 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Grundstück u.a. auch in Ansehung der gegenwärtig noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch sehr günstigem Zinsniveau 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 vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten sowie des zuletzt neu eingeführten Gesetzes zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Mietendeckel“) mit zum 18.06.2019 einzufrierender IST-Miete bzw. hiernach bei Neuvermietung zu berücksichtigender SOLL-Miete gemäß gesetzlich festgesetzter Mietobergrenze und weiteren Restriktionen angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 72,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 19,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienreihenhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1920 bis 1948 gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses bei Ansatz der bewertungsrelevanten Geschossfläche.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 42,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 11,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche.

Der Wert liegt ca. 10,1 % über dem unteren Rahmenwert [320.000,000 € : 110,00 m<sup>2</sup> Wfl. = 2.910,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.] bzw. ca. 2,0 % unter dem Mittelwert [(320.000,000 € + 400.000,00 €) x ½ : 110,00 m<sup>2</sup> Wfl. = 3.270,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.] der Kaufpreise für E/Z-DHH/RH mit Baujahresklasse von 1900 - 1949 in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Reinickendorf sowie ca. 9,6 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für E/Z-DHH/RH in einfachen bis mittleren Wohnlagen bei Ansatz von 3.545,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche [390.000,00 € : 110 m<sup>2</sup> Wfl. = rd. 3.545,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.] im Bezirk Reinickendorf ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche.

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: Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 14.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (367.000,00 € ./ 14.000,00 € = 353.000,00 €).



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Oranienburger Str. 270 (Flurstücke 1703/24 und 1704/24) in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 12. Mai 2020 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

353.000,00 €

=====

(i.W. dreihundertdreißigtausend Euro)

#### D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus ist durch die Grundstückseigentümer eigengenutzt - eine Vermietung liegt nicht vor, ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Zu b)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nicht geführt.

Zu c)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

Zu d)

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Zu e)

Behördliche Beschränkungen oder Auflagen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten.

Eine diesbzgl. angeforderte Auskunft beim zuständigen Bau- und Wohnungsaufsichtsamt insbesondere bzgl. evtl. Auflagen und Verbote konnte nicht beigebracht werden bzw. liegt dem Unterzeichneten bis Redaktionsschluss nicht vor und wird ggf. nachgereicht.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Entwicklungsbereich noch in einem Sanierungsgebiet oder in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nrn. 1-3.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gleichfalls nicht um ein Baudenkmal, aber um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gemäß aktueller Denkmalliste vom 10.12.2019 mit ggf. hieraus resultierenden Restriktionen:

Gesamtanlage „Siedlung Wittenau“ von 1924-1926 des Architekten Hermann Muthesius (Denkmalnummer 09012216) - zur Siedlung gehören die Gebäude auf den Grundstücken Oranienburger Straße 230-284, Eisenpfehlstraße 1-60, Im Wolfgartenfeld 1-25 (ohne Nr. 2), Jansenstraße 4-20 (ohne Nrn. 5, 7, 15, 17, 19), Kossätenstraße 4-14 (gerade), Rathauspromenade 2-58 (gerade), Treutelstraße 3-1.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 03.04.2020 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst.





Zu f)

Ein Energiepass ist bisher vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte auf diesseitige Anforderung durch die Grundstückseigentümer bzw. sonstige Verfahrensbeteiligte nicht beigebracht werden. Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

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

Berlin-Charlottenburg, den 20. Mai 2020

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Oranienburger Straße nach Norden mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Oranienburger Straße nach Norden mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Oranienburger Straße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Oranienburger Straße nach Westen mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Oranienburger Str. 270 mit aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus (Pfeil)



Blick über die Oranienburger Straße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus (Pfeil)



Blick über die Oranienburger Straße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus (Pfeil)



Blick in die Oranienburger Straße nach Süden mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus (Pfeil)



Blick in die Oranienburger Straße nach Süden mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus (Pfeil)



Blick in die Oranienburger Straße nach Süden mit Lage des Grundstücks Oranienburger Str. 270 nebst aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus (Pfeil)



Reihenhausgrundstück Oranienburger Straße 270 in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)



straßenseitige  
Front des  
Grundstücks  
Oranienburger  
Str. 270 mit  
aufstehendem  
Einfamilienrei-  
henmittelhaus

straßenseitige  
Front des  
Grundstücks  
Oranienburger  
Str. 270 mit  
aufstehendem  
Einfamilienrei-  
henmittelhaus





Reihenhausgrundstück Oranienburger Straße 270 in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)



straßenseitige  
Front des  
Grundstücks  
Oranienburger  
Str. 270 mit  
aufstehendem  
Einfamilienrei-  
henmittelhaus



straßenseitige Front des Grundstücks Oranienburger Str. 270





straßenseitige Front des auf dem Grundstück Oranienburger Str. 270 aufstehenden Einfamilienreihenmittelhause



Hauszuwegung im Vorgartenbereich auf dem Grundstück Oranienburger Str. 270



Hauszuwegung im Vorgartenbereich auf dem Grundstück Oranienburger Str. 270



Hauszuwegung im Vorgartenbereich auf dem Grundstück Oranienburger Str. 270 mit Müllgefäßstallplatz



gedeckter Zugangsbereich hinter dem Gebäudestamm im rechten Bauwich des Seitenflügels mit Garten im Hintergrund



gedeckte Freisitzfläche hinter dem Gebäudestamm und dem Seitenflügel mit Garten im Hintergrund



Blick nach Westen in den rückwärtigen Garten mit Gartenhaus als handelsüblicher Holz-Geräteschuppen o.ä. im Hintergrund



Blick nach Osten aus dem rückwärtigen Garten auf das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienreihenmittelhaus mit Gebäude-stamm (Pfeil) und anbindendem Seitenflügel mit entsprechendem Seitenflügel auf dem südlichen Nachbargrundstück (rechts im Bild)



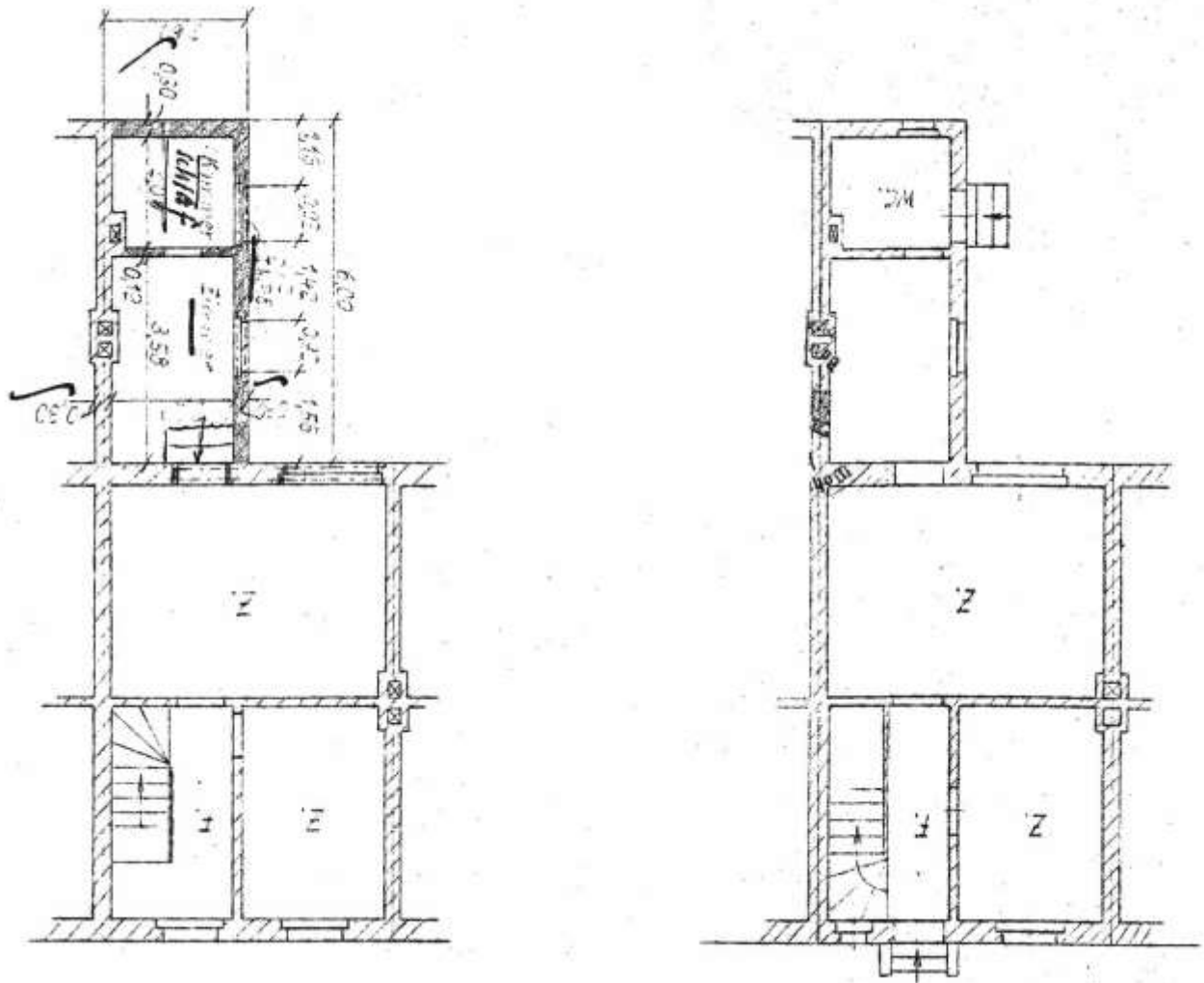
vor dem Gebäudestamm und dem Seitenflügel des hier betroffenen Grundstücks belegene gedeckte Freisitzfläche mit anbindender Freisitzfläche vor dem entsprechenden Seitenflügel und Gebäudestamm auf dem südlichen Nachbargrundstück (rechts im Bild)



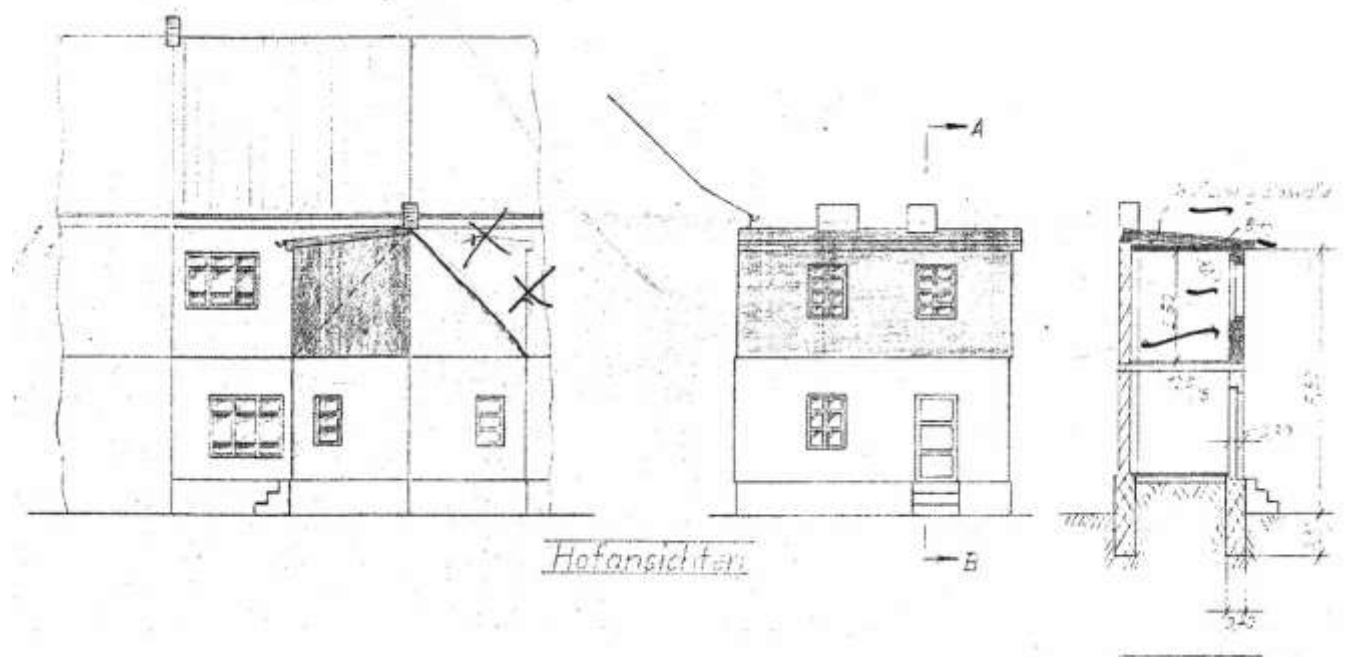
linker Bauwich des südlichen Nachbargrundstück vor dem Seitenflügel auf dem Nachbargrundstück als Analogie zu dem hier betroffenen Grundstück mit Zugang aus dem gemeinsamen Terrassenbereich



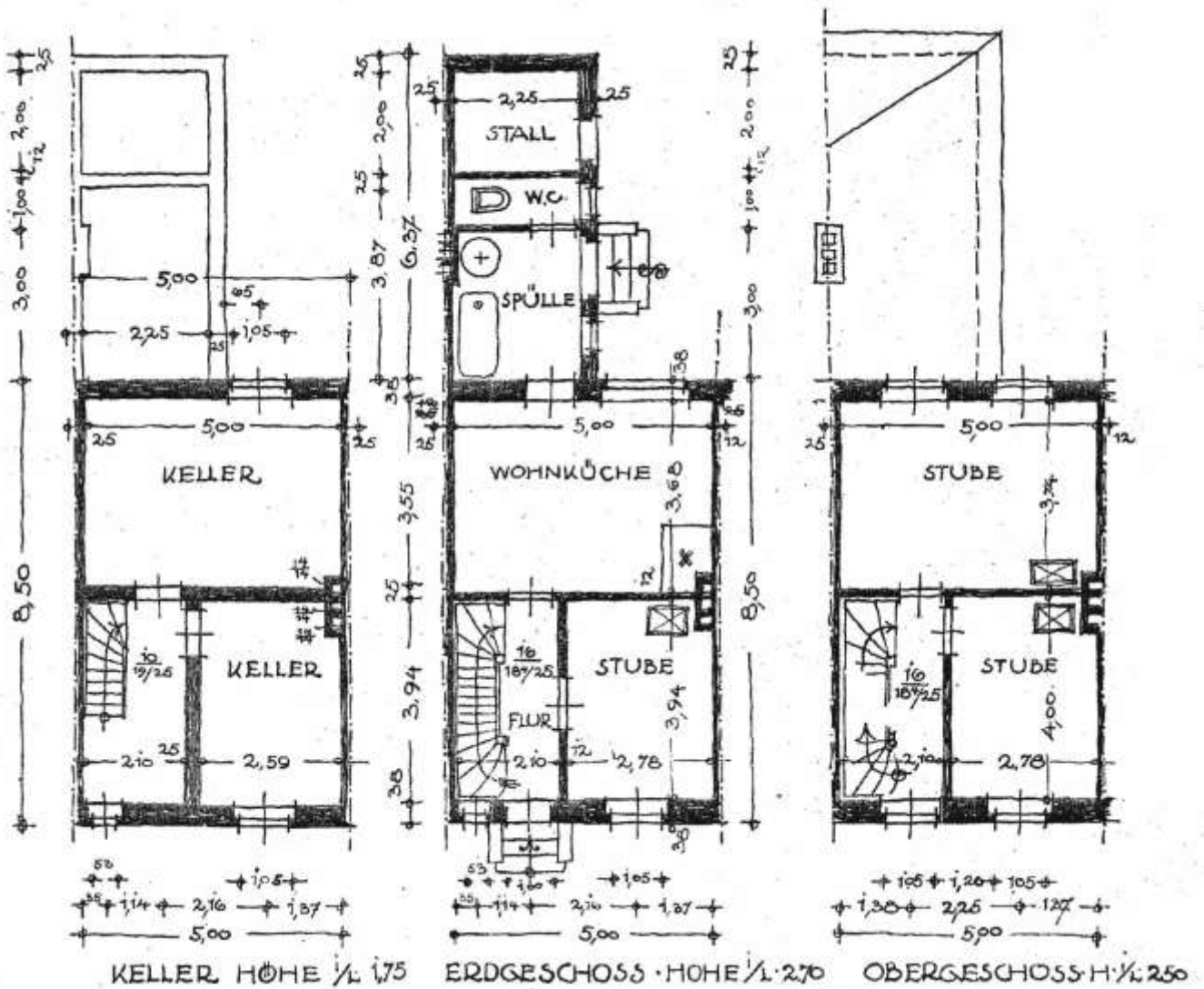
## F. ANLAGEN



Grundrisse OG (links) und EG (rechts) zum Bauschein vom 03.08.1953

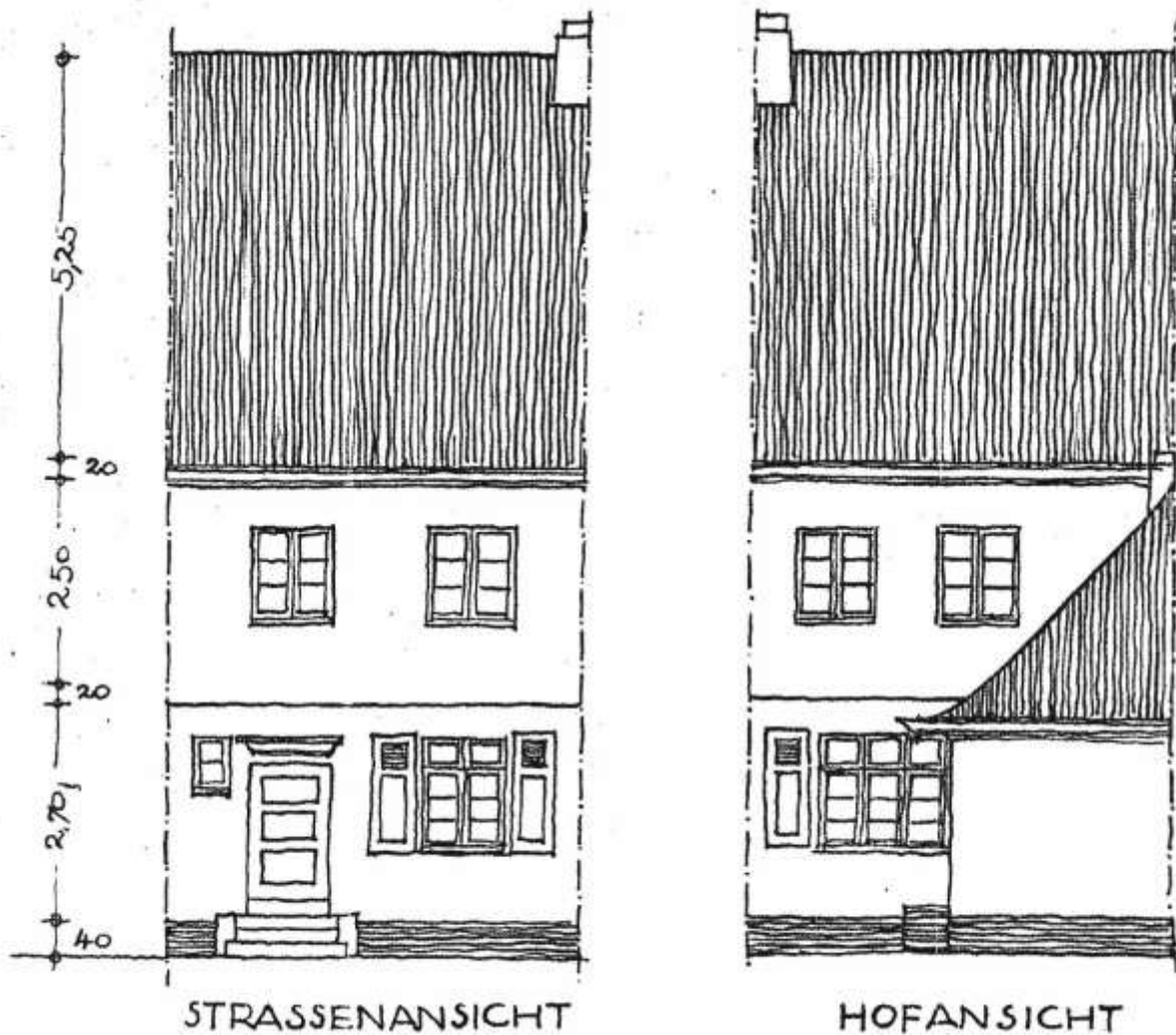


Ansichten der Gebäuderückseite (Seitenflügelstirnseite, -front u. -schnitt) - Bauschein von 1953

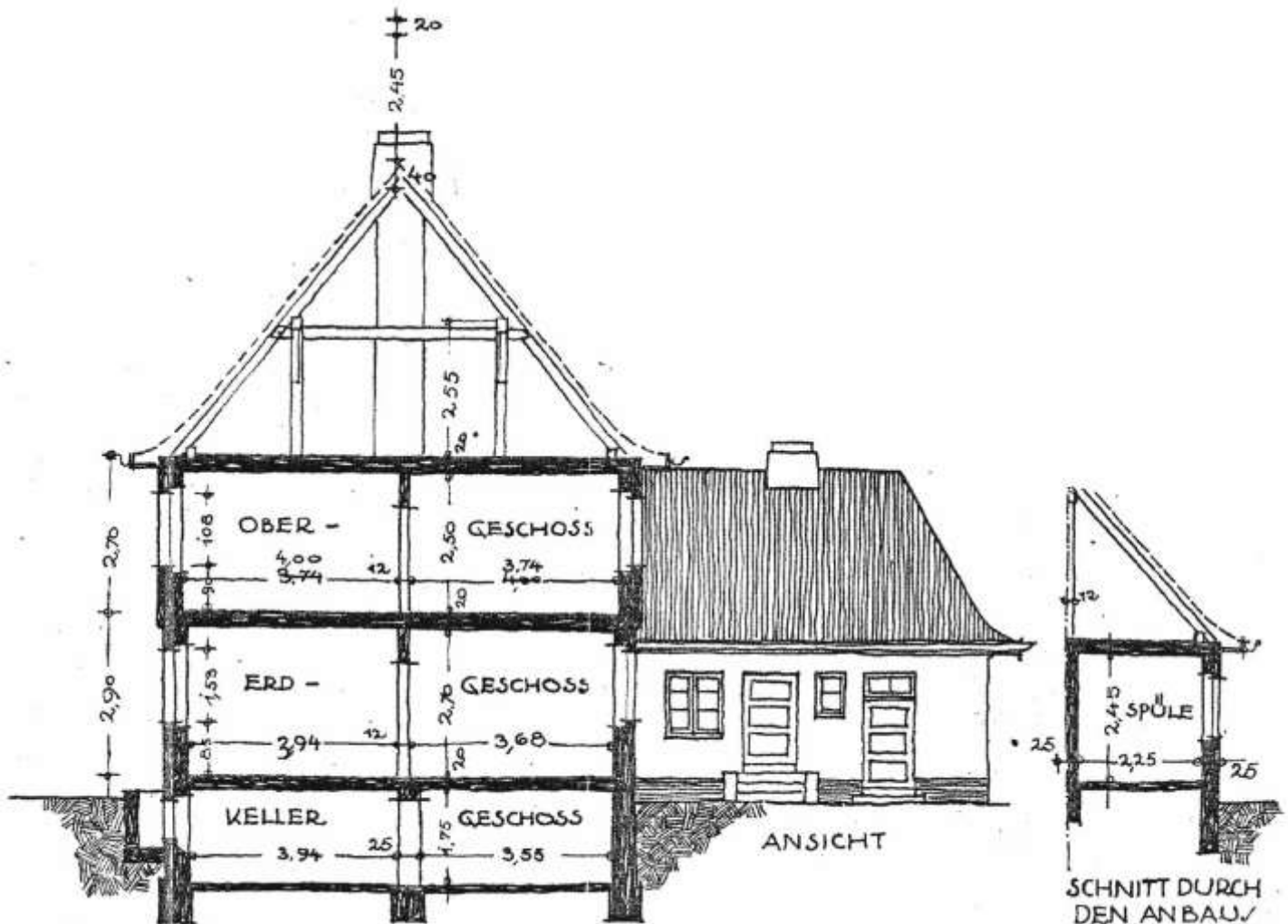


Grundrisse KG, EG, OG (v.l.n.r.) der Bauvorlagen aus dem Architektenplan vom 22.08.1924





Gebäudeansichten der Bauvorlagen aus dem Architektenplan vom 22.08.1924



Gebäudeschnitt und Seitenflügelansicht der Bauvorlagen a. d. Architektenplan vom 22.08.1924



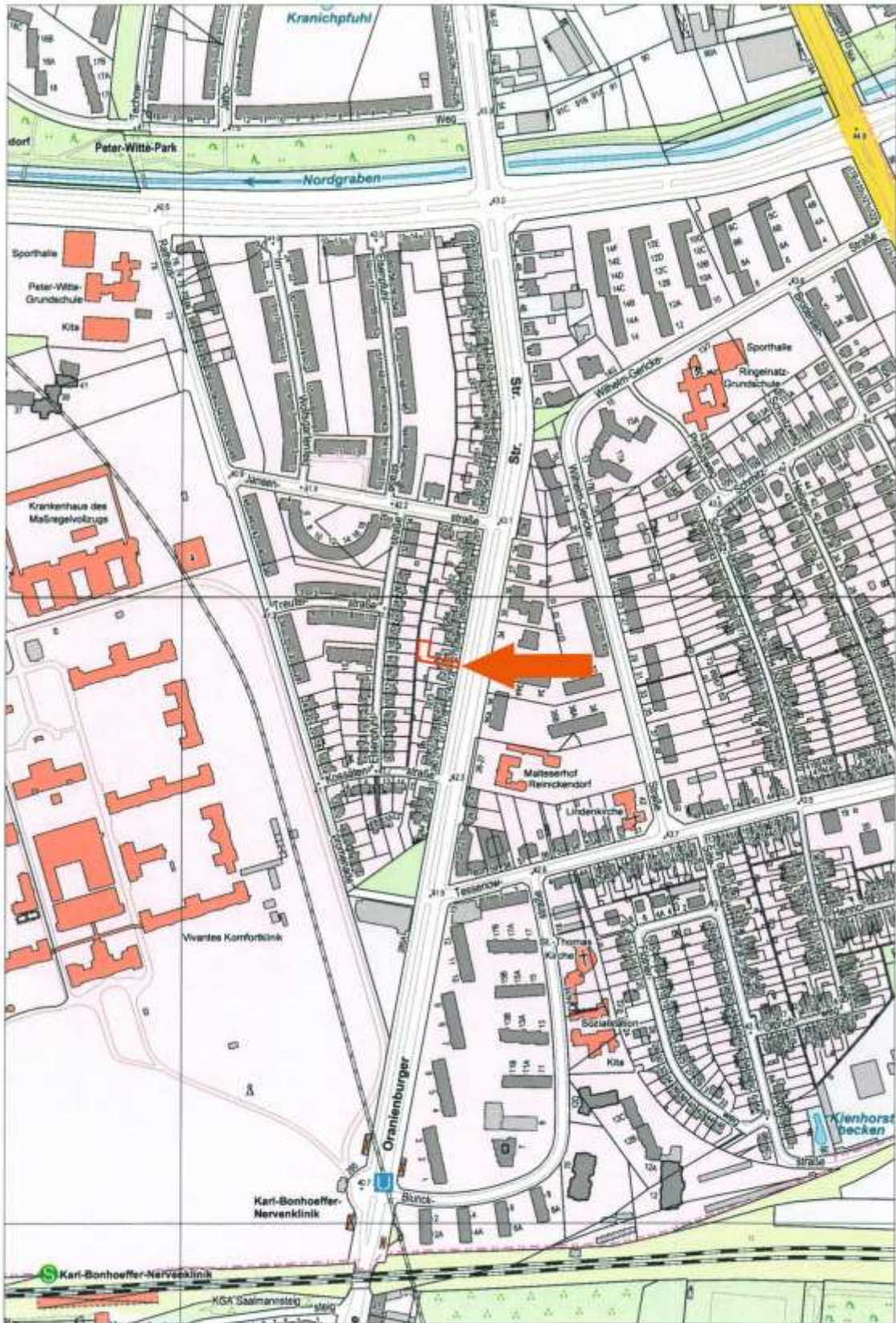
Reihenhausgrundstück Oranienburger Straße 270 in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)



Flurkarte (fis broker)



Reihenhausgrundstück Oranienburger Straße 270 in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)



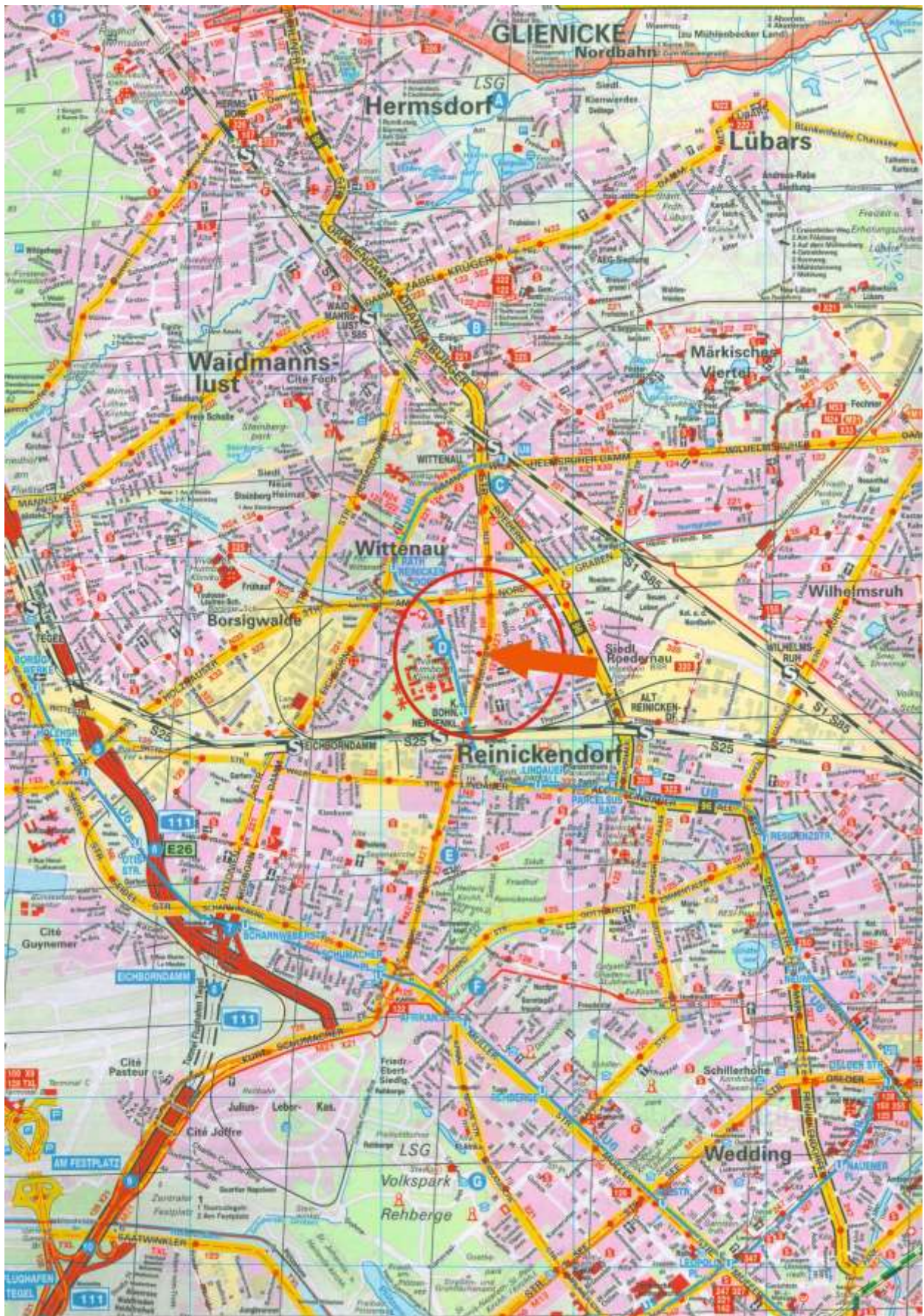
Quelle: K5 RD/DVD 122, Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III, Maßstab 1:5000

© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2012

Lageplan



Reihenhausgrundstück Oranienburger Straße 270 in 13437 Berlin-Wittenau (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern