



Gutachten Nr. 10344

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

Krantorweg 51

in

13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)

-Grundbuch von Heiligensee - Blatt 10209-



Grdst. Krantorweg 51 mit Zweifamilienhaus



straßenseitige Giebelseite des Wohnhauses



gartenseitige Giebelseite des Wohnhauses



Flurkarte (Grundstück Krantorweg 51)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Wedding
30 K 6/23**

Verkehrswert:

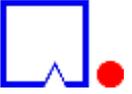
740.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

27.09.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	1
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	30
6. Objektbeurteilung	39
C. Bewertung	41
1. Bewertungsgrundlagen	41
2. Bodenwert.....	42
3. Sachwert.....	43
4. Ertragswert.....	48
5. Verkehrs-/Marktwert	50
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	53
E. Fotoseiten.....	57
F. Anlagen	A1

3 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Grundstück Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) handelt es sich um ein Vorderlieger-Reihengrundstück mit aufstehendem freistehendem 1½-geschossigem teilunterkellertem konventionell als Mauerwerkbau errichtetem Zweifamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach nebst Spitzboden als Rohdachboden mit Teilausbau als Spielboden aus dem Jahre 1971 ursprünglich nebst Koks-Zentralheizung, Klärgrube und Brunnenanlage zur Wasserversorgung nebst Wasseraufbereitungsanlage - im Hochparterre und im Dachgeschoss befindet sich jeweils eine abgeschlossene 3-Zimmerwohnung mit Zugang über ein neutrales Treppenhaus.

1995 erfolgte der Einbau einer Öl-Zentralheizung nebst Kellertanks und im Jahre 1978 erfolgte die Errichtung einer Grenzgarage für 1 PKW nebst zusätzlich ungedecktem PKW-Stellplatz. Der Zeitpunkt der Errichtung eines unterkellerten Standerkers mit Balkonterrasse über dem Erdgeschoss an der rückwärtigen Giebelseite sowie der Kellererweiterung mit teilweise wohnraumgleichem Ausbau und darüber im Niveau der Hochparterrewohnung belegener Gartenterrasse und eine diesbzgl. Genehmigung ergeben sich aus der Bauakte des Bauaufsichtsamtes nicht.

Der Anschluss an die Schmutzwasser-Straßenkanalisation erfolgte im Jahre 1994.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 2 Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und unterkellertes Gartenterrasse im Hochparterre bzw. einer Balkonterrasse über dem Standerker vor der rückwärtigen Giebelseite mit Orientierung jeweils nach Süden.

Das Gebäude weist eine Teilunterkellerung über ca. $\frac{2}{3}$ der Gebäudetiefe im hinteren Bereich auf, die offenbar ungenehmigt um die Unterkellerung eines Standerker-Anbaus und einen Kellerbereich unterhalb der Gartenterrasse der Hochparterrewohnung erweitert und teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Tatsächlich sind die im Untergeschoss belegenen Räume nicht zu Wohnzwecken geeignet und zulässig, so dass bei wohnraumgleichem Ausbau eine diesbzgl. wohnflächenäquivalente Hobbyfläche zugrunde zu legen ist.

Der vordere Gebäudeteil weist lediglich einen Kriechkeller mit massiver Sohle und ca. 1,00 m lichter Raumhöhe auf.

Die geräumige Grenzgarage weist 1 PKW-Stellplatz auf; zusätzlich ist seitlich vor der Einfahrt ein ungedeckter PKW-Stellplatz vorhanden. Beide Stellplätze sind über ein elektrisch mit Fernbedienung zu öffnendes freitragendes Hof-Schiebetor anzufahren.



- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 690 m Größe als Reihengrundstück an mit der Vorderseite nach Norden an einer untergeordneten Quartierstraße und mit der Rückseite nach Süden an einem Grünareal (Bereich Lindengrabenteich) - die Lage ist überwiegend ruhig. Störend wirkt ggf. bei entsprechenden Witterungslagen der Gleisverkehr auf einer im Nahbereich belegenen S-Bahntrasse.

Es handelt sich um eine dezentrale Stadtlage in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit ausreichender Nahversorgung sowie zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur - tatsächlich handelt es sich um eine deutliche Stadtrandlage.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist u.a. aufgrund der vergleichsweise geringen Wohndichte bei offener überwiegender Einfamilienhausbebauung auskömmlich. Zweckmäßig sind die Verfügbarkeit einer Garage und eines zusätzlich ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück.

Die vergleichsweise große Grundstücksgröße ist mit einem sorgfältig angelegten Garten mit z.T. dichtem immergrünem Vegetationsbestand insbesondere an den Grundstücksgrenzen und einer geräumigen Rasenfläche belegt, wobei der straßenseitige Gartenteil aufgrund der Platzierung des Wohngebäudes quasi in 2. Baureihe lediglich eine nur kleine Gartenfläche nach Süden zulässt. Aufgrund der Platzierung des Wohngebäudes ist im gegenwärtigen Bestand auch eine Realteilung für eine Bebauung in tatsächlicher sogen. 1. oder 2. Baureihe nicht umsetzbar.

- **Belastungen:**

Auf dem Grundstück lastet keine Dienstbarkeit o.ä. Eine Baulast besteht nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt gleichfalls nicht vor.

- **Ausstattung:**

Nach diesseitiger Einschätzung wurden umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst in den vergangenen rd. 20 Jahren durchgeführt - insbesondere wurden die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem und neuen Kunststoff-Isolierglasfenstern versehen. Das Dach dürfte bereits in den 1990er Jahren neu eingedeckt und mit einer neuen Zwischensparrendämmung versehen worden sein. Eine Umstellung der vormals vorhandenen Öl-Zentralheizung auf Gasversorgung mit Einbau einer Brennwerttherme erfolgte dem Vernehmen nach 2020 - zeitgleich dürfte im Wohnzimmer der EG-Wohnung zusätzlich ein sogen. Schwebenofen mit Fassadenschornstein errichtet worden sein.

Der Innenausbau des Gebäudes bzgl. medialer Ausstattungen, der Bodenbeläge, der Türen und der Sanitär- und Küchenausstattungen ist erst in den letzten Jahren umfangreich modernisiert bzw. gegenüber dem ursprünglichen Bestand umfassend revitalisiert worden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden teilbemaßten Planunterlagen zur Baugenehmigung Nr. 2875 vom 15.10.1968 nebst Nachtrag vom 09.02.1971 mit ca. 160,00 m².

Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes incl. der Fläche des Standerkers ca. 99,83 m² bei $\frac{1}{4}$ Ansatz der Grundfläche der unterkellerten Gartenterrasse von ca. 17,50 m² $\times \frac{1}{4} = 4,38$ m² und auf die Wohnfläche im Dachgeschoss des Gebäudes ca. 60,17 m² bei $\frac{1}{4}$ Ansatz der Grundfläche der Balkonterrasse über dem Standerker von ca. 8,00 m² $\times \frac{1}{4} = 2,00$ m².



Die neutrale Treppenhausfläche mit Hauseingangsbereich und Treppenpodestfläche am Austritt im Dachgeschoss beträgt zusammen ca. 2,50 m².

Insoweit ergibt sich die anrechenbaren Gesamtwohnfläche bei Nutzung als Einfamilienhaus mit ca. 160,00 m² + 2,50 m² = 162,50 m².

Unter Berücksichtigung der wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche im Bereich der Terrassenunterkellerung von grob überschläglich rd. 15,00 m² ergibt sich insoweit die anrechenbare Gesamt-Wohn-/Nutzfläche mit ca. 162,50 m² Wfl. + 15,00 m² Nfl. = 177,50 m² Wfl./Nfl.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage weder für die im Hochparterre noch die im Dachgeschoss belegene Wohnung oder die Garage und den ungedeckten PKW-Stellplatz vereinbart.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und den Sohn der Familie mit seiner Freundin eigengenutzt.

Nach Angabe der Antragsgegnerin leistete sie 50 % des Kapitaldienstes der valutierenden Grundschuld und alle weiteren Kosten des Grundstücks incl. der anfallenden Instandhaltungskosten - dem Vernehmen nach leistet der Sohn der Familie seit der elterlichen Scheidung am 11.03.2022 gemäß Gerichtsbeschluss an den Vater als Antragsteller des Zwangsversteigerungsverfahrens bzw. Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.2 ein Nutzungsentgelt von 600,00 € Monat entsprechend 9,97 €/m² Wfl. bei Ansatz von 60,17 m² Wfl. für die im Dachgeschoss belegene Wohnung, wobei nach Angabe der Mutter als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 21 kein Mietvertrag besteht.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der freien Verfügbarkeit des Wohngrundstücks respektive des aufstehenden Zweifamilienhauses ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Substanzielle Mängel oder Schäden konnten anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten lediglich hinsichtlich der Durchfeuchtungen der Balkonterrasse oberhalb des Ständerkers und der nur provisorischen Stützung des abgeschleppten Vordaches im rechten Bauwich u.a. im Bereich oberhalb der Hauseingangstreppe und der Hausumwegung im rechten Bauwich festgestellt werden.

Allerdings liegt eine beachtliche Anzahl kleiner Mängel und Schäden u.a. bzgl. des Fassadenanstrichs, einzelner Dach-Undichtigkeiten und verschiedener Fertigstellungsdefizite hinsichtlich fehlender einzelner Sanitärobjekte und einzelner Heizkörper und der Neuaufschaltung von Elektroinstallationen auf einen in die Wandumfassung neu eingebauten Verteilungsschrank vor. Weitere Instandsetzungen und teilweise auch Rückbaumaßnahmen sind geboten. Ebenso sollte eine Netzwasserversorgung realisiert werden.

Tatsächlich handelt es sich um ein insgesamt gut erhaltenes und bereits weitgehend zeitgerecht revitalisiertes Objekt mit dem Potential zur Umnutzung als Einfamilienhaus. Insoweit liegt ein vergleichsweise kleiner Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 90.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Verkehrswert am 27.09.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

740.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin
Beschluss vom 24.08.2023 mit Verfügung vom 25.08.2023 sowie Posteingang am 30.08.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 6/23
- **Wertermittlungstichtag:**
27. September 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
27. September 2023 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 27.09.2023
anwesend:
 - die Miteigentümerin des Grundstücks zu ½ Anteil gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Miteigentümer des Grundstücks zu ½ Anteil gemäß Abt. I Nr. 2.2 als Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Zweifamilienhaus konnten anlässlich des Ortstermins durch die anwesenden Grundstückseigentümer bzw. die Besitzerin des Grundstücks als Antragsgegnerin zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes und des Grundstücks treffen konnte.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Heiligensee, Blatt 10209
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Heiligensee
- **Flur, Flurstücke:**
1, 814/38 (690 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
690 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Krantorweg 51 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
 - 2.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
 - 2.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 28.02.2023

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks ist rechteckig. Die nach Nord-Osten orientierte Straßenfront zum Krantorweg weist eine Länge von ca. 19,00 m und die rückwärtige nach Süd-Westen zu einem angrenzenden Grünegebiet am Lindengrabenteich orientierte Grundstücksgrenze eine Länge bzw. Breite des Grundstücks von ca. 17,32 m auf, wobei die rückwärtige Grundstücksgrenze leicht schräg zu Straßenfront verläuft.
Die nord-westliche bzw. rechte Grundstücksgrenze weist eine Länge rechtwinklig zum Straßenraum von ca. 39,43 m und die hierzu nahezu parallel verlaufende linke bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 37,37 m auf - siehe anliegende Flurkarte.



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,1 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 814/38) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Zweifamilienhaus in zurückversetzter sogen. 1. Baureihe zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Das Grundstück weist ein freistehendes Zweifamilienhaus mit separater freistehender Garage als Grenzgarage mit rückwärtig gedecktem Unterstand als Anbau an das Wohngebäude im Bereich der nord-östlichen Wohngebäudeecke vor der linken bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze auf.

Der Grenzabstand im linken Bauwich beträgt zwischen dem Wohngebäude und der süd-östlichen Grundstücksgrenze 3,00 m und im rechten Bauwich zwischen dem Wohngebäude und der nord-westlichen Grundstücksgrenze 4,00 m im Bereich des Hauseingangsvorbaus bzw. 5,40 m im Bereich des Gebäudestamms.

Der mittlere Abstand des Wohngebäudes bzw. der nord-östlichen Giebelseite des Wohngebäudes auf die straßenseitige Grundstücksfront beträgt 16,60 m und der mittlere Abstand der gartenseitigen Giebelseite des Wohngebäudes auf die süd-westliche Grundstücksgrenze beträgt 10,00 m.

Die auf der süd-östlichen Grundstücksgrenze errichtete Grenzgarage befindet sich i.M. 6,00 m hinter der Straßenfluchtlinie über eine Länge von gleichfalls 6,00 m mit anbindender gedeckter Freisitzfläche über eine Grenzlänge von ca. 4,00 m.

Eine Grenzbebauung zu dem hier betroffenen Grundstück liegt nach örtlichem Eindruck sowie Ausweisung in der Flurkarte und nach Satellitenaufnahme (google earth) lediglich von dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Krantorweg 49 (Flurstück 813/38) im Bereich der hiesigen Grenzgarage als Gegenbebauung vor (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

Die Hauseingangspodestfläche in der zum rechten Bauwich orientierten Wohngebäudefront liegt über Terrainniveau und weist eine Differenzterrasse mit 7 Stufen (15/30) auf - das Erdgeschoss- bzw. Hochparterre-Niveau liegt bei 1.05 über Terrain.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich alluvialer Talsand bzw. im Nahbereich ab knapp 400 m Entfernung in Richtung des Nieder-Neuendorfer-Sees (westlich des Bewertungsobjektes) alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden.

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

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



Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 15.09.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe II/2 bzw. 2 Vollgeschossen und Dach als Nichtvollgeschoss in der ersten Baureihe bzw. 2 Vollgeschossen ohne Dach in der zweiten Baureihe und einer GFZ von 0,4 bzw. einer GRZ I von 0,2 und GRZ I + II von 0,38 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) aufgrund seinerzeit fehlender förmlich festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien in einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB fortgilt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist daher im Übrigen nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- zu beurteilen.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans XX-A vom 10.04.1970, der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Nebenanlagen und Garagen auf die Bestimmungen und Regelungen der BauNVO 1968 umstellt.

Eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung liegt bisher nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist nicht bisher gefasst worden.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W₃ mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 im vorderen Grundstücksteil und als Wohnbaufläche W₄ mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 im hinteren Grundstücksteil ausgewiesen.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 814/38) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Be-



reich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Für das Grundstück besteht nach Sachlage bei freihändigem Verkauf ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB - über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine rechtverbindliche Aussage erst im Rahmen eines Antrags auf Negativzeugnis getroffen werden.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt gemäß Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Helmut Zoll vom 29.08.1968 zur Baugenehmigung Nr. 28/75 vom 15.10.1968 für das hier betroffene Grundstück ca. 189,40 m² (ohne Berücksichtigung der gedeckten Hauseingangstreppe und ohne Ansatz der über Terrain aufgehenden Teilunterkellerung, des unterkellerten Standerkers und der unterkellerten Gartenterrasse als Nicht-Vollgeschoss) als Anlage zum amtlichem Lageplan vom 29.08.1968 bzw. diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne sowie der amtl. Flurkarte und vorliegender Lichtbildaufnahmen ca. 197,40 m² (incl. der Fläche des Standerkers) 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 0,274 bzw. 0,286 respektive rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum 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 bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GF abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 114,97 m² bzw. 122,97 m² incl. Standerker mit einer GRZ von 0,167 bzw. 0,178 respektive rd. 0,2 (ohne Ansatz der Garagenfläche und der unterkellerten Terrassenfläche) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 690 m² (Flurstück 814/38).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss und eingeschränkt nutzbares Kellergeschoss mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,00 m und nur teilweise ausreichender Fensterfläche von $\geq \frac{1}{8}$ der Grundfläche der wohnraumgleich ausgebauten Räume als Hobbyflächen trotz der U-gestempelten Bauvorlagen und ohne Ausweisung des Standerkers und der Terrassenunterkellerung sind vorhanden:

$122,97 \text{ m}^2 + (114,97 \text{ m}^2 \times 0,75) + (94,46 \text{ m}^2 \times 0,30) = 237,54 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss sowie partieller Ansatz der Kellerfläche (Teilunterkellerung, Standerker- und Terrassenunterkellerung als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von



0,344 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,178 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 690 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran. Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte. Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Elektro- und Telefonleitungen sowie Breitbandkabelnetz-Leitungen sind im Straßenraum vorhanden und werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anliegenden Grundstücke geführt. Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. im Straßenraum bereits an.

Das hier betroffene Grundstück weist einen Tiefbrunnen zur Frischwasserversorgung nebst Wasseraufbereitungsanlage auf. Ein Frischwasser-Netzanschluss ist nicht vorhanden. Gemäß Baugenehmigung Nr. D3/14094 vom 07.04.1994 ist das Grundstücks bereits im Jahre 1994 an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen worden, nachdem Schmutzwasser zuvor über eine Schmutzwassersammelgrube nebst Drainagenetz und Untergrundverrieselung entsorgt worden war.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist die das hier betroffene Grundstück anbindende Straße Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation als Trennkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 07.09.2023 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Krantorweg“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für den „Krantorweg“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück „voraussichtlich“ nicht mehr zu entrichten.

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



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

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 22.09.2023 besteht für das hier 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, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Zweifamilienhausgrundstück Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) befindet sich im nördlichen Teil des Ortsteils Heiligensee am nord-westlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf in nur ca. 1.500 m Entfernung zu dem südlich und süd-östlich angrenzenden Ortsteil Tegel bzw. in ca. 2.400 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Frohnau und in ca. 3.100 m Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Konradshöhe durchweg im Bezirk Reinickendorf (Luftlinie).

Das Objekt befindet sich außerdem in ca. 500 m Entfernung zur nördlichen Berliner Stadtgrenze im Bereich der Stadt Hohen Neuendorf im Bereich des Ortsteils Stolpe bzw. der Stadt Hennigsdorf im Bereich des Stadtteils Stolpe-Süd im angrenzenden Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg und außerdem in ca. 650 m Entfernung zur westlichen Berliner Stadtgrenze im Bereich der Stadt Hennigsdorf bzw. der Havel zwischen dem östlichen und dem westlichen Ufer im Bereich des Nieder Neuendorfer See (Havelsee) gleichfalls im Landkreis Oberhavel (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 14,4 km und des Alexanderplatzes rd. 16,0 km (jeweils Luftlinie).

Die Grundstück Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) befindet sich auf der südlichen Seite des Krantorwegs im Abschnitt zwischen dem Silberhammerweg in rd. 30 m Entfernung westlich bzw. dem Platenhofer Weg in rd. 120 m Entfernung östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei dem Krantorweg handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße (30-km/h-Zone) mit nur geringem Verkehrsaufkommen allenfalls durch Anliegerverkehr zwischen Henningsdorfer Straße und der Straße Am Dachsbau.

Das Quartier mit dem hier betroffenen Grundstück wird über die in ca. 450 m Entfernung süd-östlich des Bewertungsobjektes verlaufende Straße Am Dachsbau bzw. die in weiteren 150 m Entfernung verlaufende Ruppiner Chaussee sowie die in ca. 270 m Entfernung westlich des Bewertungsobjektes verlaufende Henningsdorfer Straße erschlossen, die selbst in nördliche Richtung nach weiteren rd. 450 m Entfernung gleichfalls an die Ruppiner Chaussee anbindet. Bei der Ruppiner Chaussee handelt es sich um eine örtliche Durchgangstraße zwischen dem Ortsteil Tegel und dem Ortsteil Heiligensee bzw. dem Stadtteil Stolpe-Süd der benachbarten Stadt Hennigsdorf im angrenzenden Landkreis Oberhavel.



Der Krantorweg weist trotz der geringen Fahrdammbreite gegenläufigen Verkehr auf - Stellplätze sind an den Randstreifen jeweils nur alternierend vorhanden, wobei in diesen Bereichen entgegenkommendem Verkehr auszuweichen ist.

Der Fahrdamm weist Fahrbahnbeton auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und abschnittsweise bzw. im Bereich von Gehwegüberfahrten mit Betonstein- oder Kleinsteinpflasterung o.ä. befestigt - überwiegend ist lediglich Sandschüttung o.ä. bzw. ein sogen. Trampelpfad in Rasenflächen vorhanden.

Kanalisation ist im Straßenraum vorhanden, Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Auf der Straßenseite mit dem hier betroffenen Bewertungsobjekt ist zeitgerechte Straßenraumbeleuchtung mit sogen. Peitschenmastlaternen im Bereich des Rasenblanketts vorhanden.

Das Stellplatzangebot für PKW im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der nur geringen Wohndichte mit auf den an die Straße anbindenden Grundstücken selbst in der Regel vorhandenen Garagen und ungedeckten Stellplätzen ausreichend.

Die Lage ist ruhig - anlässlich des Besichtigungstermins konnten nennenswerte Störungen nicht verzeichnet werden.

Lärmimmissionen wirken von der in ca. 270 m Entfernung (Luftlinie) nord-östlich verlaufenden Ruppiner Chaussee als örtliche Hauptdurchgangsstraße und Autobahnzubringer trotz LKW- und Linienbusverkehr je nach Witterung vermtl. allenfalls nachrangig. Inwieweit von der in ca. 200 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück verlaufenden S-Bahntrasse (Strecke „S25“ Henningsdorf/Berlin/Teltow) auf das Grundstück regelmäßig störende Lärmemissionen wirken, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - evtl. Störungen sind nach Sachlage vermtl. je nach Witterung allenfalls nachrangig.

Es handelt sich bzgl. der baulichen Umgebung um ein nur wenig homogenes Wohngebiet mit 1- bis 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern z.T. aus der Vorkriegszeit bzw. den 1930er Jahren und überwiegend aus den 1950er und 1960er Jahren sowie vereinzelt auch aus jüngerer Zeit.

Teilweise sind die Gebäude vergleichsweise einfach u.a. als sogen Bungalows oder als 2-geschossige Flachbauten errichtet. Vereinzelt sind typische Fertigteilhäuser in Holz-Großtafelbauweise und teilweise auch Gebäude mit bereits villenartigem Charakter vorhanden. Teilweise sind Gebäude in sogen. 2. Baureihe errichtet.

Insgesamt stellt sich das bauliche Umfeld als gut gepflegt und durchschnittlich bürgerlich dar.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Hennigsdorfer Straße in ca. 270 m Entfernung und Ruppiner Chaussee in ca. 600 m Entfernung ist zufriedenstellend - in ca. 1.600 m Entfernung ist über die Ruppiner Chaussee die Stadtautobahn A111 mit der Anschlussstelle „Schulzendorfer Straße“ gut erreichbar.

Die Schulzendorfer Straße zentral in der Ortslage von Schulzendorf ist über die Straße Am Dachsbaum in ca. in ca. 800 m und die Heiligenseestraße in ca. 1.500 m erreichbar.

Die Straße Alt-Heiligensee ist über die Hennigsdorfer Straße in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf den vorgenannten Magistralen mit verschiedenen Buslinien (Hennigsdorfer Straße, Ruppiner Chaussee und Heiligenseestraße) - die S-Bahnstation „Heiligensee“ (S25) befindet sich in ca. 800 m Entfernung (fußläufig) und die S-Bahnstation „Schulzendorf“ (S25) befindet sich in ca. 1.600 m Entfernung.



- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung steht eine kleinere Anzahl an Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung bereits im Gehwegbereich auf der Ruppiner Chaussee u.a. mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter im Nahbereich u.a. auf Höhe des S-Bahnhofs „Heiligensee“ zur Verfügung.

Einzelne Geschäfte zur überwiegend täglichen bzw. kurzfristigen Versorgung befinden sich auch im Bereich der Schulzendorfer Straße bzw. der Ruppiner Chaussee auf Höhe des S-Bahnhofs „Schulzendorf“ in knapp 1,6 km Entfernung.

Für die mittel- und langfristige Versorgung steht im Bereich der Berliner bzw. der Gorkistraße als überörtliche Einkaufsstraße im Ortsteil Tegel in rd. 5,5 km Entfernung sowie im Bereich des Einkaufszentrums „Hallen am Borsigturm“ in ca. 6,5 km Entfernung eine ausreichende Anzahl an Angeboten zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. überwiegend im Bereich des angrenzenden Ortsteils Reinickendorf.

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

Der Bezirk Reinickendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 5 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.251 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 1.813 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Grüngebiete als Naturschutzbereich befinden sich unmittelbar südlich hinter dem hier betroffenen Grundstücks südlich des an den Krantorweg anbindenden Wohngebiets mit dort belegenen Gräben (Erlen-, Eschen- und Lindengraben) sowie am Lindengrabenteich unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks u.a. mit Pforte in der Einfriedung des Grundstücks und hierdurch unmittelbarem Zugang in den Feuchtbiotop mit anbindendem Sportplatzareal der im Nahbereich belegenen Albrecht-Haushofer-Schule.

Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen außerhalb der Stadtgrenze sind ab knapp 1.000 m Entfernung bzw. noch innerhalb der Metropole ab ca. 800 m Entfernung im Bereich der Otfried-Preußler-Grundschule erreichbar.

Das Havelufer befindet sich ab ca. 480 m, der Heiligensee ab ca. 1.700 m und Tegeler See ab rd. 4,0 km Entfernung (Luftlinie).

Der Berliner Forst Tegel als Landschaftsschutzgebiet u.a. unmittelbar östlich hinter der Stadtautobahn (BAB A111) ist ab ca. 800 m und südlich des Ortsteils ab ca. 2,5 km Entfernung erreichbar (jeweils Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1971

erfolgte die Errichtung des teilunterkellerten 1½-geschossigen freistehenden Zweifamilienhauses mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach nebst Klärgrube mit Drainage nebst Untergrundverrieselung und Brunnenanlage zur Wasserversorgung nebst Wasseraufbereitungsanlage sowie Herstellung eines ungedeckten PKW-Stellplatzes gemäß Baugenehmigung Nr. 2875/68 vom 15.10.1968 mit zunächst 1 Wohnung und Nachtrag vom 09.02.1971 zur Baugenehmigung Nr. 2875/68 vom 15.10.1968 zum Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses mit 1 Wohnung in ein Wohnhaus mit 2 Wohnungen nebst Einbau einer Gaube in der östlichen Dachfläche für den Einbau einer Küche und eines Badezimmers und Anbau eines Balkons in der gartenseitigen Giebelseite sowie zur Anlegung eines 2. PKW-Stellplatzes. Die Rohbauabnahme erfolgte am 28.04.1970. Die Schlussabnahme erfolgte am 04.11.1971.

1975

erfolgte der Einbau einer Öl-Zentralheizung mit Einbau eines 6.000-L- Heizöl-Batterietanks (3 Behälter á 2.000 L) im Kellergeschoss in einem vorhandenen Kellerraum mit Einbau einer Fh-Tür mit 60 cm hoher Türschwelle gemäß Baugenehmigung Nr. 360/75 vom 07.02.1975.

1978

erfolgte die Errichtung einer separaten Garage gemäß Baugenehmigung Nr. 3323 vom 11.05.1978.

1994

erfolgte der Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß Baugenehmigung Nr. D3/14094 vom 07.04.1994

1996

erfolgte die Genehmigung zur Errichtung eines Wintergartens über eine bereits vorhandene unterkellerte Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres gemäß Baugenehmigung Nr. B4103996 vom 20.11.1996 - der projektierte Wintergarten wurde nach Aktenvermerk des zuständigen Bauaufsichtsamtes vom 25.03.2003 nicht realisiert. Anlässlich des Ortstermins war ein Wintergarten oberhalb der unterkellerten Gartenterrasse nicht vorhanden.

Für die gemäß Bauantrag und tatsächlich auch vorhandene unterkellerte Gartenterrasse liegt tatsächlich allerdings keine Baugenehmigung vor bzw. konnte in der Bauakte im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt nicht vorgefunden werden.

Ebenso ist die gartenseitige Auskofferung des Erdgeschosses quasi als Ständerker mit Erweiterung der Unterkellerung des Gebäudestamms und Herstellung einer darüber belegenen Balkonterrasse im Dachgeschoss abweichend von den genehmigten Bauvorlagen errichtet worden - insoweit liegt auch diesbzgl. keine Baugenehmigung vor.

2020

erfolgte die Umstellung der Beheizung des Gebäudes von flüssigen Brennstoffen auf gasförmige Brennstoffe mit Einbau einer Gas-Therme im Bereich des früheren Öltanklagerraums nach Ausbau der Batterietanks und Neueinbau einer T30-Stahlblechtür - die Therme wurde als Gas-Brennwert-Kombitherme u.a. mit Edelstahl-Einzugsrohr auch zur Warmwasseraufbereitung nebst separatem Warmwasserspeicher und vermtl. Zirkulationsleitung ausgeführt. Zusätzlich wurde vermtl. etwa zeitgleich ein sogen. Schwedenofen für feste Brennstoffe im Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung eingebaut und mit einem sogen. Fassadenschornstein aus Edelstahl an der rückwärtigen Giebelseite des Gebäudes ausgestattet.



Die Fassadenmodernisierung mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems erfolgte dem Vernehmen nach im Jahre 2008 und der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern bereits Anfang der 2000er Jahre - eine Vergrößerung einzelner Kellerfenster im Bereich der Terrassenunterkellerung erfolgte vermtl. gleichfalls im Jahre 2008.

Ebenso erfolgten umfangreiche Modernisierungen innerhalb des Gebäudes vermtl. um 2008 u.a. mit Erneuerung der Bodenbeläge sowie der Küchen- und Sanitärausstattungen etc. - diesbzgl. Angaben und Unterlagen liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Zusätzlich sind im Bereich der Grundstücksfreiflächen verschiedene Stahlbeton-Rundstützen und vermtl. gleichfalls um 2008 ein gedeckter Freisitzbereich zwischen Garage und Wohngebäude, ein opulenter Feuerholz-Unterstand als Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze und eine großflächige Versiegelung der Grundstücksfreifläche im Terrain-Niveau im rechten Bauwich im Bereich von 4 massiven Säulen zur Aufnahme einer Überdachung dieser Freifläche errichtet worden. Ein diesbzgl. Zeitpunkt ergibt sich aus der Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes gleichfalls nicht - insoweit ist davon auszugehen, dass die Errichtung der baulichen Erweiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück nach Sachlage ohne Bauanzeige/-genehmigung und damit illegal erfolgt ist.

Für die Pforte in der südlichen Einfriedung des Grundstücks zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet am Lindengrabenteich liegt nach Sachlage eine Genehmigung durch das zuständige Grünflächenamt oder die zuständige Forstverwaltung nicht vor.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem in Vorderliegerlage belegenen Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen konventionell errichteten Mauerwerkbau als freistehendes Zweifamilienhaus quasi in sogen. 2. Baureihe mit deutlicher Überschreitung der maximal bebaubaren Tiefe (u.a. Ausnahme gemäß § 8 BauO Bln v. 29.07. 1966), aber ohne Baulandreserve als Vordergrundstück bei einer evtl. Realteilung des Grundstücks aufgrund der zentral auf dem Grundstück vorhandenen Wohnhausbebauung.

Das Gebäude weist 2 abgeschlossene Wohnungen als Erdgeschosswohnung im Hochparterre und Dachgeschosswohnung im Dachraumausbau mit Zugang über ein neutrales Treppenhaus auf.

Das Wohngebäude weist an der südlichen Gebäudefront einen Anbau als unterkellerte Gartenterrasse mit Zugang aus der Erdgeschosswohnung im Niveau des Hochparterres und separater Außentreppe aus dem Gartenniveau auf.

Das Wohngebäude weist außerdem eine gedeckte Freisitzfläche als bauliche Verbindung zu einer separaten Grenzgarage mit straßenseitiger Toreinfahrt, seitlichem Fenster und rückwärtiger Ausgangstür in den Bereich der gedeckten Freisitzfläche auf - ein direkter Zugang in das Wohngebäude besteht allerdings nicht.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein 1½-geschossiges giebelständige Gebäude mit zu Wohnzwecken ausgebautem, beidseitig symmetrisch unter ca. 45° geneigtem Satteldach mit Teilunterkellerung.

Die Unterkellerung umfasst etwa die südliche Gebäudehälfte mit teilweise zu Hobbyzwecken nutzbaren wohnraumgleich ausgebauten Räumen nebst über Terrain liegenden Fenstern. Der Bereich des Keller-Anbaus mit begehbarem Dach als ebenerdig zugängliche Gartenterrasse der im Hochparterre belegenen Wohnung weist gleichfalls über Terrain bzw. teilweise in Kunststoff-Lichtschächten liegende Kellerfenster auf.

Der straßenseitige Gebäudeteil weist lediglich einen sogen. Kriechkeller mit Installationen auf.



Das Erdgeschoss als 7 Steigungen über Terrain-Niveau liegendes Hochparterre weist eine außenliegende Hauseingangstreppe im rechten Bauwich unterhalb des über die Außentreppe gezogenen Dachüberstandes auf.

Ein zusätzlicher Gebäudeeingang befindet sich mit einer gleichfalls parallel zur Hauseingangsfront verlaufenden Kelleraußentreppe mit 7 Steigungen unterhalb der Hauseingangsdielen. Die unterkellerte Gartenterrasse weist eine Außentreppe mit 5 Steigungen auf - zur ebenerdig im Hochparterre belegenen Erdgeschosswohnung ist ein weiterer Zugang in das Gebäude über eine Fenstertür (nahezu barrierefrei zur Terrasse mit lediglich flacher Schwelle) vorhanden.

Von der vor der Hauseingangstür belegenen Podestfläche aus ist die Hauseingangstür zum neutralen Treppenhaus mit Eingangsdiele und mit Wohnungstrennwand abgespanntem Treppenaufgang in das Dachgeschoss zugänglich. An der Stirnseite der Treppenhausdielen bindet knapp hinter dem $\frac{1}{4}$ -kreisrund angewendeten Treppenantritt des Treppenaufgangs in der Wohnungstrennwand zur Treppenhausdielen vis á vis der Hauseingangstür die Wohnungseingangstür der im Hochparterre belegenen Wohnung an.

Ein Kellertreppenabgang ist im Bereich des neutralen Treppenhauses nicht vorhanden - der innerhalb des Gebäudes belegene Kellertreppenabgang ist ausschließlich aus der im Hochparterre belegenen abgeschlossenen Wohnung zugänglich. Für die im Dachgeschoss belegene abgeschlossene Wohnung besteht ein Kellerzugang ausschließlich über die Kelleraußentreppe.

Der Spitzboden ist ausschließlich über den Flur der im Dachgeschoss belegenen Wohnung über eine Bodenluke mit Einschubtreppe zugänglich.

Die 1-geschossig nicht unterkellerte Grenzgarage weist als konventioneller Mauerwerksbau eine flach geneigte Pultdachfläche mit rückwärtiger Erweiterung als gedeckte Freisitzfläche und straßenseitigem Dachkeil bzw. sogen. Dachreiter mit vorgehängter Zinkblechrinne an den Stirnseiten des Gebäudes auf.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach örtlicher Feststellung weitgehend entsprechend den genehmigten Bauvorlagen wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Im Hochparterre bindet in der Hauseingangsdielen unmittelbar hinter dem in das Dachgeschoss aufgehenden Treppenlauf die abgeschlossene Erdgeschosswohnung an.

Hinter der Wohnungseingangstür befindet sich ein gestreckter Flur, der an seiner Kopfseite in einen L-förmig abknickenden Schenkel quasi als Dielen übergeht.

Links spannend im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich zunächst ein Kinder- oder Arbeitszimmer mit Orientierung zur Straße nach Norden, daneben mit Orientierung gleichfalls zur Straße ein Badezimmer und gleichfalls links spannend mit Orientierung zur Straße nach Norden und zum linken Bauwich nach Osten ein Schlafzimmer. An der Stirnseite des Flurs bzw. im Knick des nach rechts abgehenden Schenkels als dielenartige Erweiterung des Flurs befindet sich der ca. 1,40 m breite türzargenhohle offene Durchgang zur Küche mit Orientierung des Fensters zum linken Bauwich gleichfalls nach Norden und sogenannter Durchreiche zu dem angrenzenden Essplatzbereich im Wohnzimmer.

An der Stirnseite des Flurschenkels befindet sich gleichfalls ein ca. 1,40 m breiter türzargenhohler offener Durchgang zum Wohnzimmer. Das Wohnzimmer weist links spannend im Bereich der Essplatz-Raumnische ein zum linken Bauwich nach Osten orientiertes Fenster, ein zum rechten Bauwich nach Westen orientiertes Fenster bereits außerhalb des ursprünglichen Gebäudestamms innerhalb des Auslucht-Anbaus sowie an der rückwärtigen Gebäudefront vor der Giebelseite des Gebäudestamms im Bereich des Auslucht- bzw. Ständerker-Anbaus eine großflächige Fensteranlage als Schiebe-/Hebe-Fenstertüranlage und Orientierung zum rückwärtigen



Garten nach Süden bzw. zu der davor belegenen unterkellerten Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres auf.

Vor der rückwärtigen Giebelseite weist der Ständerker im Hochparterre eine offene Raumnische zum Unterstellen von Sitzmobiliar der Terrasse o.ä. mit Zugang ausschließlich von der Terrasse aus auf.

Unmittelbar vor dem offenen Durchgang aus dem Flur zum Wohnzimmer befindet sich rechts spannend eine Sperrtür hinter der ehemaligen Kellertreppen-Wandscheidung zu dem Treppenloch der ehemals eingehausten Kellerstiege mit nunmehr lediglich noch vorhandener Raumsparterre und nur schmalem nicht begehbarem Umgang ohne Brüstung zum Treppenloch.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,70 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaufgang der mit Holz-Tritt- und Setzstufen in Holzwangen eingestemmt Treppe nebst unterseitiger Putzabspannung weist 17 Steigungen auf.

Hinter dem geraden Treppenaustritt befindet sich vor der Eingangstür zu der im Dachgeschoss belegenen Wohnung eine Podestfläche. Hinter der Wohnungseingangstür bindet ein L-förmiger Flur an.

Unmittelbar neben der Wohnungseingangstür ist an der rechten Stirnseite des Flurs der offene Türdurchgang in das Wohnzimmer mit Orientierung der Schiebe-/Hebefensteranlage in der rückwärtigen Giebelseite zum rückwärtigen Garten nach Süden mit anbindender Balkonterrasse vorhanden. Links neben dem Türdurchgang in das Wohnzimmer befindet sich quasi als offene Raumnische die ursprünglich noch aus dem Flur zugängliche Küche als L-förmige Arbeitsküche. Nach Sachlage ist die Kopfseite des L-förmigen Flurschenkels rechts neben der Wohnungseingangstür dem Wohnzimmer zugeschlagen worden.

Neben der Küche befindet sich innerhalb der gemeinsamen Gaube mit Orientierung des stehenden Fensters gleichfalls nach Osten in den linken Bauwich gegenüber der Wohnungseingangstür das Badezimmer.

Links spannend von der Wohnungseingangstür befindet sich im Knick des L-förmigen Flurs mit Orientierung zur Straßenseite nach Norden das Schlafzimmer und daneben gleichfalls mit Orientierung der stehenden Fenster in der Giebelseite nach Norden zur Straße ein Kinder- oder Arbeitszimmer. Der Flur endet stumpf unter der rechten nach Westen orientierten Dachfläche bis in das Ixel als Abstellnische.

Innerhalb des Flurs ist vor dem Ixel unter der Dachschrägen im Bereich der aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe eine Abspannung mit Zugang zu der anbindenden Abseite als Krabbelboden vorhanden. Außerdem befindet sich im Flur eine handelsübliche thermisch nicht getrennte Bodenluke mit hölzerner Klappleiter als Einschubterre zum Spitzboden.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt unter der Kehlbalke zum Spitzboden ca. 2,50 m.

Grundriss Spitzboden:

Der unbeheizte Spitzboden weist einen ehemals ungeteilten Großraum zwischen den Giebelseiten mit lichter Raumhöhe unter dem Hahnenbalken unterhalb des Firstes von ca. 1,60 m auf. Der straßenseitige Teil des Dachbodens ist partiell mit einem Teilausbau versehen - der rückwärtige Raumteil weist bisher noch den ursprünglichen Rohdachboden auf. Beide Raumteile weisen in den Giebeln stehende Fenster auf - in der westlichen Dachfläche ist bereits eine Ausparung der Sparrenlage unterhalb der Dachsteindeckung für den Einbau eines vorgesehenen liegenden Fensters vorhanden.

In der östlichen Dachfläche ist neben dem Schornsteinkopf ein einfacher Schornsteinfegerausstieg vorhanden.



Grundriss Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss im Bereich der rückwärtigen Teilunterkellerung des Gebäudes ist sowohl aus der im Hochparterre belegenen Wohnung über eine Raumsparleiter (s.o.) sowie mit komfortablem Steigungsverhältnis über die gedeckte Kelleraußentreppe parallel zur Gebäudeaußenfront im rechten Bauwich zugänglich.

An die Kelleraußentür bindet eine geräumige Kellerdiele u.a. mit darin aufgehender Raumspar-
treppe zum Hochparterre und Elektro-Hausanschluss nebst Elektroverteilung für die Wohnungen und die neutralen Gebäude- und Freiflächenbereiche bzw. die separate Garage an.

Rechts spannend neben der Kelleraußentreppe befindet sich der ehemalige Hauswirtschaftsraum als Hausanschlussraum mit über Terrain liegendem Fenster im Bereich des oberen Kellertreppenantritt sowie Wasseranschluss für die Frischwasserversorgung über Tiefbrunnen aus dem Grundwasser (kein Netzwasser!) mit Wasseraufbereitungsanlage und im Außenbereich in einem anbindenden Schacht unmittelbar vor der rückwärtigen Giebelseite des Gebäudes verbauter Hebeanlage zur Überwindung der Rückstauenebene für das Abwasser auf dem Grundstück mit Einleitung nunmehr in die Straßenkanalisation.

In der Kellerdiele ist straßenseitig gleichfalls eine lichte Öffnung vorhanden, über die ein straßenseitig lediglich ca. 1,00 m hoher Kriechkeller des Gebäudes mit massiver Betonsohle zugänglich ist. Vor der zum linken Bauwich orientierten Außenwand des Gebäudes bindet an die Kellerdiele die Heizzentrale im Bereich des vormaligen Öltanklagerraums bzw. der ursprünglichen Kokscentralheizung mit Gasanschluss/Gaszähler und Schwachstromanlage etc. sowie zum linken Bauwich nach Osten orientiertem und über ca. $\frac{1}{3}$ seiner Höhe über Terrain liegendem Kellerfenster an.

Gleichfalls rechtsspannend in der Kellerdiele befindet sich rechts neben der Heizzentrale innerhalb des Gebäudestamms ein zum linken Bauwich orientierter Kellerraum mit großem Kellerlichtschacht und teilweise über Terrain liegendem Fenster als Durchgangsraum zu dem nachträglichen Keller-Anbau als Terrassenunterkellerung vor der südlichen Front des Gebäudestamms.

Im Bereich der Terrassenunterkellerung befindet sich ein Raumbereich eines früheren Badezimmers, das ausgebaut worden ist, wobei allerdings alle Anschlüsse erneuert worden sind und das Badezimmer wiederhergestellt werden soll. An der gartenseitigen Front der Terrassenunterkellerung befindet sich ein wohnraumgleich ausgebauter Hobbyraum mit verschiedenen partiell über Terrain aufgehenden Fenstern und abgespanntem Raumbereich als begehbare Kleiderschrank.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,00 m entsprechend auch örtlicher Feststellung. Die Kellerräume der genehmigten Bauvorlagen sind U-gestempelt, d.h. zum dauernden Aufenthalt von Personen baurechtlich nicht zulässig. Für die ungenehmigte Terrassenunterkellerung liegen keine Bauvorlagen vor - ein entsprechender Eintrag wäre bei diesbzgl. Genehmigung aber zu erwarten.

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 2 Wohnungen mit jeweils 3 Zimmern, Küche, Diele/Flur, Badezimmer und nahezu ebenerdig zugänglicher Gartenterrasse im Hochparterre bzw. Balkonterrasse über dem entsprechend der Gartenterrasse unterkellerten Ständerker im Dachgeschoss sowie ein Kellergeschoss etwa über die Hälfte der Tiefe des ursprünglichen Gebäudestamms im rückwärtigen Teil des Gebäudes mit Innentreppe aus der EG-Wohnung über eine Raumspar-
treppe und eine Kelleraußentreppe mit sogen. Vorraum als Kellerdiele mit Elektroverteilung, anbindender Raumspar-
treppe in das Hochparterre, Zugang zum straßenseitig im dem Gebäude vorhandenen Kriechkeller, ehemaligem Hauswirtschaftsraum als Haustechnikraum mit Wasseraufbereitungsanlage etc., Heizzentrale u.a. als Hausanschlussraum für Gas- und Schwachstrom und Lagerraum nunmehr als Durchgangsraum zu Unter-
kellerung der Auslucht und Unter-
kellerung der auf das Hochparterre-Niveau angehobe-



nen Gartenterrasse u.a. mit ehemaligem und wiederherzustellendem Badezimmer und wohnraumgleich ausgebautem Hobbyraum mit begehbarem Kleiderschrank.

Tatsächlich sind die im Untergeschoss belegenen Räume nicht zu Wohnzwecken geeignet und zulässig, so dass bei wohnraumgleichem Ausbau eine diesbzgl. wohnflächenäquivalente Hobbyfläche zugrunde zu legen ist.

Die separate Grenzgarage mit 1 PKW-Stellplatz weist eine komfortable Größe und eine Arbeitsgrube für Arbeiten unterhalb eines PKW auf. Ein knapper 2. PKW-Stellplatz ist allenfalls rechts von der Garageneinfahrt vorhanden.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Wohngebäudes erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau mit Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und Zementestrich-Sohle nebst Unterbeton auch im Bereich des Kriechkellers sowie im Kellergeschoss mit Naturbims-HBL-Mauerwerk in 30 cm Stärke im Bereich von Außenwandumfassungen vermtl. mit druckwasserhaltender Isolierung bzw. in Bereich von Sturzauflegern auch HLZ-Mauerwerk und im Bereich tagender Innenwände als HBL- oder KSV-Mauerwerk in 24 cm Stärke.

In den Wohngeschossen aufgehende Außenwände bzw. die Giebeldreiecke im Dachbereich sind gleichfalls aus HBL-Mauerwerk bzw. partiell aus HBL/KSL-Mischmauerwerk in 30 cm Stärke bzw. in den Auflagungspunkten der Stürze aus HLZ-Mauerwerk und die Treppenhausumfassungen zu den Wohnungen gleichfalls einschalig vermtl. aus KSV-Mauerwerk allerdings abweichend in jeweils 24 cm Stärke ausgeführt.

Aussteifende und tragende Innenwände im Erd- und Dachgeschoss sind gleichfalls in 24 cm Stärke und nichttragende oder aussteifende Wände sind als leichte Wandscheidungen im DG als Bims- oder Schlackenplattenwände o.ä. in 10 cm zu den Abseiten bzw. weitgehend in 5 cm Stärke hergestellt. Die Treppenhauswand zum Dachraumbau dürfte gleichfalls massiv ausgeführt sein. Gaubenfront und -backen sind zimmermannsmäßig abgebunden und weisen eine Fachwerkskonstruktion mit Holzschalung auf Vollholzgefach nebst mineralischer Dämmung und Dampfsperre sowie innenseitiger Gipskartonbeplankung und außenseitig ein Wärmedämmverbundsystem nebst Kunstharzreibputz auf Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierungsgerbe auf.

Die rückwärtigen Anbaubereiche als Auslucht bzw. unterkellertes Ständerker sowie die Umfassungswände der Terrassen-Unterkellerung weisen vermtl. gleichfalls Hbl-Mauerwerk oder HBL- und KSL-Mauerwerk als Mischmauerwerk in vermtl. 24 cm und 30 cm Stärke auf.

Über dem Kellergeschoss ist eine Stahlbeton-Hohlbetondiendecke zwischen Stahlträgern nebst Schlackenschüttung, Trennlage und schwimmend verlegtem Zementestrichboden sowie ursprünglich PVC-Bodenbelag vorhanden - unterseitig ist im Kellergeschoss weitgehend lediglich eine schalungsraue Betonfläche zwischen den Stahlträgern sichtbar geblieben. Abweichend weist lediglich der zuletzt als Öl-Tanklager genutzte Raum eine verputzte Decke auf.

Im Bereich der Terrassenunterkellerung ist vermtl. eine entsprechende Hohlbetondiendecke zwischen Stahlträgern allerdings hier mit Nassbodenaufbau und Zementestrich nebst staubbindendem Anstrich sowie Gipskarton-Unterdecke z.T. mit Deckeneinbauleuchten vorhanden.

Über dem Erdgeschoss ist eine Holzbalken-Einschubdecke vermtl. mit Koksaschenschüttung und ehemaliger Holzdielung bzw. OSB-Bodenplatten nebst Bodenbelag sowie unterseitiger Gipskartonbeplankung nebst Strukturtapete bzw. abgehängter GK-Unterdecke nebst Deckeneinbauleuchten u.a. im Flur vorhanden - im Anbaubereich ist gleichfalls eine Holzbalkendecke u.a. mit Nassbodenaufbau im Bereich der Balkonterrasse oberhalb des Ständerkers nebst mineralischer Dämmung und Dampfsperre sowie Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich vorhanden.



Über dem Dachgeschoss weist der Pfettendachstuhl in Kehlbalckenlage eine Holzbalkendecke mit mineralischer Dämmung in den Zangengefachen unter unterseitiger Gipskartonbeplankung und Holzdielenboden bzw. OSB-Spanplattenboden für einen vorgesehenen Spitzbodenausbau auf.

Das Satteldach weist einen zimmermannsmäßig abgeordneten Pfettendachstuhl mit beidseitig symmetrisch unter ca. 45° geneigten Dachflächen mit Betondachsteindeckung auf Lattung nebst Delta-Unterspannbahn o.ä., vermtl. mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung als Zwischensparrendämmung in Teilbereichen bzw. Holzschalung in nicht gedämmten Dachbereichen oberhalb der Sparren mit Lattung und Dachsteindeckung auf. In den Dachraum-Ausbau-bereichen ist nach Sachlage ein Regelquerschnitt mit Zwischensparrendämmung und innenseitiger Gipskarton-Feuerschutzbeplankung (GKF-Beplankung) vorhanden. Die Beplankung ist mindestens teilweise bis in die Bodenixel geführt - partiell sind auch Wandabspannungen zu den gedämmten Abseiten vorhanden. Die mit flach geneigtem Pultdach versehene Kastengau-be in der östlichen Dachfläche weist Sandwichumfassungen gleichfalls mit zimmermannsmäßi-gem Abbund und einem entsprechenden Dachaufbau allerdings mit Schwarzdecke auf Holz-schalung auf.

Dachüberstände weisen durchweg OSB-Spanplattenbekleidung unter der Sparrenlage auch im Bereich des Dachüberstands der Gaube auf. Trauf- und Ortgangbekleidungen sind als farblich dunkel abgesetzte Vollholzschalung ausgeführt. Der abgeschleppte Dachüberstand oberhalb der Hauseingangstreppe und über der Kelleraußentreppe weist abweichend die sichtbar geblie-bene Sparrenlage ohne unterseitige Bekleidung auf. In den Giebelseiten stoßen die Pfetten bis unter den Dachüberstand vor. Die Ortgangbekleidung ist straßenseitig vermtl. mit Echtschiefer-schindeln ausgeführt.

Die vor der straßenseitigen Giebelseite bis unter die Fußpfetten im Bereich des Dachüber-stands heraufgeführten Stahlbeton-Rundstützen dürften ohne konstruktive Begründung, son-der aus dekorativen Gründen errichtet worden sein.

An den Traufseiten ist jeweils eine vorgehängte halbrunde Zinkblechrinne nebst entsprechen- den Fallrohren vorhanden.

Über Dach geht nach örtlichem Eindruck knapp neben der Dachausstiegsluke ein gemauerter und mit Naturstein-Klinkerriemchen bekleideter Schonstein auf - der Schornstein weist eine Kunststoff-Abgas-Anlage oder ein Edelstahl-Einzugsrohr auf.

Der Treppenlauf zwischen dem Erdgeschoss als Hochparterre und dem Dachraumausbau ist als Holzgangentreppe mit eingestemmtten Holz-Tritt- und Setzstufen zwischen zwei Wandschei-dungen ausgeführt. Es ist ein wandverwarther Stahlhandlauf vorhanden.

Zum Spitzboden ist eine Holzklappleiter als handelsübliche Einschubtreppe mit Bodenluke und zum Kellergeschoss eine sogen. Raumpartreppe vorhanden.

Die gedeckte außenliegende Hauseingangstreppe ist als schalungsglatte Stahlbetontreppe mit massiver Brüstung ohne Handlauf o.ä. ausgeführt - die Brüstung weist eine Kopfplattenabde-ckung aus Granit o.ä. auf.

Die Kelleraußentreppe ist gleichfalls als Stahlbetontreppe ohne Bekleidung ausgeführt und weist zum Treppenloch eine Staketen-Holzbrüstung nebst Unter-, Mittel- und Obergurt mit pro-visorischer Verwahrung an einer gleichfalls provisorisch gestellten Schwingsteife (Stahl-Bau-stütze) zur Stützung des abgeschleppten Vordaches auf.

Die Außentreppe zu der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen unterkellerten Gartenter-rasse ist als Betontreppe mit Stahlbetonwangen und hierauf aufgesattelten Beton-Trittstufen ohne Setzstufen ausgeführt - ein Geländer an der offenen Seite ist nicht vorhanden, ebenso fehl ein Handlauf an der Backenseite.

Die Gartenterrasse selbst weist eine massiv aufgemauerte Brüstung mit Granit-Kopfplatte auf. Die Brüstung der Balkonterrasse oberhalb des Ständerkers weist eine Stahlhohlprofil-Rahmen-



konstruktion mit hierauf verwahrtem Holzrahmen und aufkonfektionierten Holzstaketen auf - an den Stirnseiten fehlen die Brüstungselemente.

Die Fassaden des Wohngebäudes weisen nach örtlichem Eindruck einen hell getönten Kunstharzreibeputz (pastellgelb o.ä.) mit farblich weiß dagegen abgesetzten Gebäudekanten, Bauteileinfassungen als Friese und Laibungsflächen mit Fensterfaschen auf Polystyrol-Hartschaumplatten und Armierungsgewebe oberhalb eines 40 cm hoch aufgehenden Buntstein-Putzsockels auf Perimeterdämmung bzw. eines etwa entsprechend hoch aufgehenden Spaltplattensockels im Bereich der Sockelschürze der außenliegenden Hauseingangstreppe auf.

Die Terrassenunterkellerung weist einen entsprechenden Kunstharzputz bzw. ein komplettes Wärmedämmverbundsystem auf.

Der im rechten Bauwich tief auslaufende bzw. abgeschleppte Dachüberstand weist in der Flucht der rückwärtigen Giebelseite unter der Fußpfette einen mit Handstrichklinkern aufgemauerten Sichtmauerwerkspfeiler und zusätzlich in derselben Flucht eine unter den Ortgangsparren im Traufenbereich verbaute zusätzliche Vollholzstütze auf.

Die separate Grenzgarage ist gleichfalls konventionell als Mauerwerksbau vermtl. aus KS-Mauerwerk mit frostfreier Gründung auf Streifenfundamenten aus Stampfbeton und einer Betonsohle mit Zementverbundestrich nebst gemauerter Arbeitsgrube (1,20 m breit und 1,40 m tief) nebst Betonsohle und OSB-Spanplatten-Abdeckung ausgeführt.

Die Außenwandumfassungen weisen einen hellgetönten Kunstharzreibeputz entsprechend dem Wohnhaus auf Polystyrol-Hartschaumdämmung über einem Buntsteinputz auf Perimeterdämmung auf.

Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach mit Hohlbetondielen nebst Dämmung und Aufbeton mit Schwarzdecke und rückwärtig vorgehängter Zinkblechrinne ausgeführt - an der straßenseitigen Front weist das Dach einen aufgesattelten zimmermannsmäßig abgebandenen sogenannten Dachreiter mit 3 Lagen Betondachsteindeckung auf. An den Stirnseiten der Rückseite und dem vorderen Überstand des Dachreiters ist eine Bekleidung aus Faserzementschindeln vermtl. auf OSB-Schalung vorhanden. Die Traufseiten weisen unterhalb einer Zinkblecheinfassung der Schwarzdecke gleichfalls einen Streifen mit Faserzementplatten in Schieferdekor auf.

Die Garage weist ein großflächiges Kunststoff-Isolierglasfenster, ein großes Glasbausteinfeld in an der rückwärtigen Stirnseite und eine rückwärtige Zugangstür sowie ein Sektionaltor in der straßenseitigen Front auf.

Unmittelbar an das Pultdach der Garage bindet ein gedeckter Unterstand mit Weiterführung des Garagendaches auf Vollholzstützen und Verwahrung an der Fassade des Wohngebäudes in gleicher Konstruktion bis ca. 1,40 m hinter die straßenseitige Gebäudefront in den linken Bauwich an. Der gedeckte Unterstand weist abweichend von der umbauten Garage eine Werzalit-Unterdecke o.ä. mit integrierter Beleuchtung auf.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger Einschätzung und örtlicher Feststellung anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten wie folgt:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. mit Strukturputz versehen oder mit Strukturtapete tapeziert und/oder gestrichen.

Die Treppenwange der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe weist Buntsteinputz und die Wandumfassungen im Hauseingangsbereich und dem aufgehenden Treppenhaus Kunstharzreibeputz bzw. Strukturputz auf (weiß).

Die Badezimmer weisen halbhoch bzw. raumhoch im Bereich des Duschstandes der Hochparterrewohnung großformatige keramische Feinsteinzeugfliesen (30 cm x 60 cm) aus jüngerer Zeit mit in der Hochparterrewohnung umlaufenden Bordüren als Mosaikstreifen und in der



Dachgeschosswohnung als entsprechende großformatige Fliesen bzw. als Fries (jeweils geschmacksneutral: weiß mit anthrazit-farbenen Bordüren in Schieferdekor o.ä.) auf. Die Oberwände weisen Strukturputz (weiß) auf.

In der Küche im Hochparterre weisen die Wandumfassungen oberhalb der Arbeitsflächen neuzeitliche großformatige keramische Fliesenpaneele (20 cm x 30 cm) in geschmacksneutralen Farbton (Elfenbein-farben, leicht changierend) auf. Die im Dachgeschoss belegene Küche weist größere Wandfliesung als Paneele über den Arbeitszeilen (30 cm x 60 cm) gleichfalls geschmacksneutral (hell beige bzw. gleichfalls Elfenbein-farben o.ä.) auf.

Die Oberwände sind in beiden Küchen gleichfalls mit einem Kunstharzreibeputz bzw. einem Strukturputz (weiß) versehen.

Der Durchgang zum Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung und Teilbereiche der Wände im Wohnzimmer weisen Mosaikfliesen-Riemchenmatten in Natursteindekor mit morphologischer Oberflächenstruktur (weiß, entsprechend dem Strukturputz der weiteren Wandumfassungen) auf.

Im Wohnzimmer der Dachgeschosswohnung sind Teilbereiche der Wandumfassungen mit entsprechenden Mosaikfliesen-Riemchenmatten bekleidet.

Im Spitzboden weisen die Giebelseiten und einzelne Wandscheidungen weitgehend HBL- und teilweise KS-Mauerwerk als Rohmauerwerk ohne Putzauftrag auf. Die Dachschrägen weisen Mineralfaser-Dämmmatten mit Alukaschierung oder Holzschalung über der Sparrenlage ohne Dämmung der Sparrengefache oder PE-Folienbekleidung unter den Dachschrägen im gartenseitigen Teil des Spitzbodens auf. Der straßenseitige Spitzbodenbereich weist sowohl an der Giebelseite als auch an der Zwischenwand glatt gefilzten Kalkputz auf - die Dachschrägen weisen hier noch die sichtbar gebliebenen Mineralfaserdämmstoffmatten nebst Alukaschierung als Zwischensparrendämmung ohne unterseitige Gipskartonbeplankung auf.

Im Kellergeschoss weisen die Wandumfassungen innerhalb der Diele Kunstharzreibeputz (weiß) und die anbindenden technischen Räume offenbar glatt abgeriebenen Zementputz ohne Anstrich auf. Im Bereich der Heizzentrale weisen die Wandumfassungen partiell noch den Armittolanstrich des früheren Öl-Tanklagers auf, der allerdings weitgehend verbraucht ist. Weitere Kellerbereiche u.a. der Anbauten als Auslucht und Terrassenunterkellerung weisen Kunstharzreibeputz bzw. Strukturputz entsprechend den Wohngeschossen auf.

Der straßenseitig nicht unterkellerte bzw. mit einem sogen. Kriechkeller belegte Bereich weist unverputztes HBL-Mauerwerk auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Treppenhaus weist rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 10 cm x 60 cm) in Holzdekor auf. Die in das Dachgeschoss aufgehende Treppe weist Holz-Trittstufen auf.

Die Erdgeschosswohnung weist in der Diele eine aus dem Hauseingangsbereich durchlaufende entsprechende Keramikfliesung vermtl. mit Belagswechselschiene (nicht erkennbar wegen eines am Boden verklebten Internetkabels) auf. Eine Belagswechselschiene zu dem Laminatboden in Landhausdielendekor (Esche weiß, o.ä.) in dem links anbindenden Wohnraum ist nicht vorhanden. Das Wohnzimmer weist einen aus dem Flur durchlaufenden Feinsteinzeugplattenboden in Landhausdielendekor auf. Das Schlafzimmer weist einen Veloursteppichboden dem Vernehmen nach auf Zementestrichboden auf. Die auf das Hochparterre-Niveau angehobene und voll unterkellerte Gartenterrasse weist einen Zementestrichboden mit staubbindendem Anstrich (beige) auf.

Das Badezimmer der Erdgeschosswohnung weist rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (40 cm x 80 cm) in Natursteindekor mit morphologischer Oberfläche (geschmacksneutral: grau marmorierend) und als Bruchstein-Mosaikfläche im Bereich des bodengleichen Duschstandes (hellgrau bis schwarz changierend) auf.



Die Küche weist großformatige rechteckig verlegte Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm, anthrazit) auf.

Im Dachgeschoss bindet an den Austritt der aufgehenden Treppe ein Laminatboden in Holzdekor (Esche weiß, hell o.ä.) an, der sich in den Flur der Dachgeschosswohnung fortsetzt. Mit Ausnahme des Schlafzimmers sowie der Küche und des Badezimmers weisen die im Dachgeschoss an den Flur anbindenden Räume einen entsprechenden Laminatboden mit Belagswechselschienen zwischen den Raumbereichen auf. Das Schlafzimmer weist abweichend einen textilen Bodenbelag auf. Die Balkonterrasse über dem Ständerker weist einen Zementestrichboden mit staubbindendem Anstrich (beige) auf.

Das Badezimmer der Dachgeschosswohnung weist diagonal verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (40 cm x 40 cm) in Natursteindekor (Schiefer o.ä.) mit glatter Oberfläche (geschmacksneutral: dunkelgrau) auf.

Die Küche weist großformatige rechteckig verlegte Feinsteinzeugplattierung in Holzdekor (40 cm x 80 cm, Eiche hell o.ä.) mit Belagswechselschiene zur Bodenbekleidung des Wohnzimmers auf.

Im Spitzboden ist ein unbelieferter OSB-Spanplattenboden vorhanden. Im Kellergeschoss ist ein unbelieferter Zementestrichboden vorhanden, der im Bereich des früheren Öltanklagerungsraums noch partiell einen Armitol-Anstrich o.ä. aufweist. Der Kriechkellerbereich weist gleichfalls einen unbelieferten Zementestrichboden auf, der dem Vernehmen nach erst nachträglich vermtl. durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer eingebaut wurde (ehemals war ein unbefestigter Boden (Sandboden) vorhanden).

Decken:

Im Erd- und Dachgeschoss sind die Raumdecken bzw. die Dachschrägen nach Sachlage durchweg mit Gipskarton-Unterdecken bzw. -beplankung versehen und gestrichen bzw. mit Strukturputz oder Strukturputz (durchweg weiß) versehen. Einzelne Deckenbereiche weisen Deckeneinbauleuchten als Niederspannungsleuchten bzw. LED-Leuchten auf.

Im Spitzboden weisen die Dachschrägen Mineralfaser-Dämmmatten mit Alukaschierung oder Holzschalung über der Sparrenlage ohne Dämmung der Sparrengefache oder PE-Folienbekleidung unter den Dachschrägen im gartenseitigen Teil des Spitzbodens auf.

Der straßenseitige Spitzbodenbereich weist sowohl an der Giebelseite als auch an der Zwischenwand glatt gefilzten Kalkputz auf - die Dachschrägen weisen hier noch die sichtbar gebliebenen Mineralfaserdämmstoffmatten nebst Alukaschierung als Zwischensparrendämmung ohne unterseitige Gipskartonbeplankung auf.

Im Kellergeschoss sind weitgehend die schalungsrauen Stahl-Hohlbetondielen mit Stahlträgerflanschen sichtbar geblieben und durchweg gestrichen (weiß). Im Bereich des früheren Öltanklagerungsraums mit Nutzung nunmehr als Heizzentrale weist die Raumdecke einen glatt gefilzten Kalkputz auf. Die Terrassen-Unterkellerung weist gleichfalls eine verputzte Raumdecke bzw. eine GK-Unterdecke mit Deckeneinbauleuchten auf.

Der Kriechkellerbereich weist eine unbelieferte Hohlbetondielenplatte ohne Anstrich auf.

Fenster:

Innerhalb des Wohngebäudes sind nach örtlichem Eindruck durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster vorhanden. Die Fenster sind nach Sachlage bereits Anfang der 2000er Jahre eingebaut worden - einzelne Kellerfenster der Terrassenunterkellerung sind dem Vernehmen nach erst im Jahre 2008 erneuert bzw. lt. Auskunft vergrößert worden - die davor belegenen Kunststoff-Kellerlichtschächte (System MEA o.ä.) sind nach Sachlage zeitgleich eingebaut worden.



Die im Hochparterre verbauten Fenster weisen Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern und Gurtzügen auf - eine Vorbereitung auf elektrische Bedienung der Rollläden ist partiell vorhanden.

Die Fenster weisen pulverbeschichtete Aluminium-Sohlbankbekleidungen (weiß) mit teilweise hieran verwahrten Blumenkasten-Halterungen und keramische Feinsteinzeugplattierung entsprechend den Fensterlaibungen oder in die Laibungsfläche laufende Resopal-beschichtete Küchenarbeitsplatten bzw. Werzalit-Lateibänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstür in das neutrale Treppenhaus ist als Holzrahmentür mit unregelmäßiger Sprossung und Isolier-Ornamentglausschnitten bzw. Profilholzgefach in Holzarge und einbruchshemmender Ausführung verbaut.

Die Kellerzugangstür im Bereich der Kelleraußentreppe ist als thermisch getrennte Stahl- oder Aluminium-Rahmentür mit Sprossung und Ornament-Isolierverglasung vermtl. gleichfalls in einbruchshemmender Ausführung in Stahl-Eckarge verbaut worden.

Wohnungseingangstüren und Raamtüren sind als neuzeitliche Holzplattentüren mit aufgesetzten Leisten im Dekor von Füllungstüren oder als historisierende Holz-Mehrfüllungstüren in entsprechenden Holzargen mit Lackanstrich (tauchbadlackiert oder mit Folierung: weiß) ausgeführt. Einzelne Raumbereiche weisen Zugänge ohne Türen oder Durchgangszargen auf.

Zum Spitzboden ist eine handelsübliche thermisch nicht getrennte Bodenluke nebst Holz-Klappleiter als Einschubtreppe vorhanden.

Im Kellergeschoss weisen die einzelnen Räume eine T30-Stahlblechtür in Stahlarge bzw. der ehemalige Heizungskeller bzw. Öltanklagerraum eine vermtl. ältere Fh-Stahlblechtür auf. Die im Bereich der Ständerker- und Terrassenunterkellerung belegenen Räume weisen bei einem etwa wohnraumgleichen Ausbau historisierende Holzplatten- bzw. Mehrfüllungstüren in Holzargen entsprechend den Wohngeschossen auf.

Elektroinstallationen:

Insgesamt weist das Zweifamilienhaus zeitgerechte Elektroinstallationen mit einer größeren Anzahl an Stromkreisen in beiden Wohnungen mit Unterputzinstallationen sowie modernen Lichtschaltern und Steckdosen etc. sowie etlichen Deckeneinbauleuchten in beiden Wohnungen und teilweise auch im Kellergeschoss als sogen. Downlight-Strahler ggf. teilweise mit Dimmerschaltung sowie ggf. schon mit LED-Leuchtmitteln auf.

Die im Dachgeschoss belegene Wohnung weist ein zeitgerechtes Sicherungstableau im Flur der Wohnung mit mehr als 20 Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter nebst elektronischem Wechselstromzähler allerdings ohne Schrankeinbau auf.

Die im Hochparterre belegene Wohnung weist ein außerhalb der Wohnung im Kellergeschoss belegenes Sicherungstableau in der allgemein zugänglichen Kellerdiele mit verschiedenen Sicherungstableaus und etlichen Stromkreisen u.a. auch für die neutralen Gebäudebereiche und die Garage sowie u.a. auch den Herd für die im Dachgeschoss belegene Wohnung sowie einen Starkstromanschluss mit entsprechender Steckdose und elektronischem Drehstromzähler sowie Panzersicherung auf.

Kabelinstallationen sind allerdings im Kellergeschoss teilweise lose auf Putz oder in Kabelkanälen geführt - Feuchtrauminstallationen sind gleichfalls als Aufputzverkabelung ausgeführt.

Die weitgehend verputzten Kellerwandumfassungen und insbesondere die wohnraumgleich ausgebauten Kellerbereiche weisen Unterputzinstallationen mit Schaltern und Steckdosen auf. Zur Frischwasserversorgung aus dem Grundwasser ist eine elektrische Tauchpumpe und eine elektrisch betriebene Wasseraufbereitungsanlage vorhanden. Das Abwasser wird über eine elektrische betriebene Hebeanlage in das Straßenkanalnetz entsorgt.



Im Spitzboden sind freihängende und lose verlegte Mantelkabel offenbar erst provisorisch in den projektierten Ausbaubereich verzogen worden.

Telefondosen und Antennensteckdosen in den Wohnräumen sowie ein Internet-Anschluss sind vorhanden. Ein Breitband-Fernsehkabelanschluss ist dem Vernehmen nach gleichfalls vorhanden - an der rückwärtigen Giebelseite ist nach Sachlage eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden, die ggf. nicht mehr in Betrieb ist.

In der straßenseitigen Einfriedung ist eine einfache Funkklingel o.ä. vorhanden. Zusätzlich sind 2 am Briefkasten festverbaute weitere Klingeln vorhanden, die ggf. nicht mehr funktionsfähig sind - eine Gegensprechanlage ist nicht vorhanden. Tatsächlich ist lediglich 1 Briefkasten offenbar für beide Wohnungen auf dem Grundstück vorhanden.

An der straßenseitigen Giebelseite befinden sich zwei wandverwahrte Kandelaber-Leuchten u.a. als Hausnummernleuchte und zur Beleuchtung der unbefestigten Hauszuwegung über die Rasenfläche.

Entsprechende wandverwahrte Außenleuchten befinden sich unmittelbar neben der Hauseingangstür und auch seitlich der Fenstertüranlage über der Balkonterrasse oberhalb des Ständerkers.

Kandelaber im Charakter der wandverwahrten Leuchten befinden sich außerdem als objektstehende Leuchten auf der Massivbrüstung in den Ecken der unterkellerten Gartenterrasse.

Eine Außenleuchte im Bereich der Kelleraußentreppe ist bisher nicht vorhanden - ein Stromanschluss ist nach Sachlage bereit verlegt. Im Bereich eines früheren Holzschuppens in der südwestlichen Grundstücksecke liegen noch Stromanschlusleitungen für einen vorgesehenen Wiederaufbau eines Schuppens an.

Weitere Außenleuchten sind nicht vorhanden. Ebenso sind Halogenstrahler o.ä. mit Steuerung über Bewegungsmelder etc. nicht vorhanden.

Zusätzlich sind im Terrassenbereich bzw. der Balkonterrasse und der Sockeleinfassung der Hauseingangstreppe verschiedene Außensteckdosen installiert.

Über der Gartenterrasse der Hochparterrewohnung ist eine elektrisch betriebene Markise vorhanden.

Der gedeckte Bereich zwischen Garage und Wohngebäude im linken Bauwich weist in die Werzalit-Unterdecke integrierte Beleuchtung auf.

Die Garage weist einen separaten Stromanschluss mit separater Verteilung innerhalb der Garage selbst u.a. mit Kabelkanal- bzw. Feuchtrauminstallationen auf Putz und einen Starkstromanschluss auf. Das Sektionaltor ist nach Sachlage elektrisch vermtl. auch über Funkfernbedienung zu betreiben - vermtl. werden ggf. im straßenseitigen Dachüberstand und/oder die in der Decke der Garage verbauten Einbauleuchten gleichfalls über Funkfernbedienung gesteuert.

Heizung:

Das Wohngebäude weist eine Gas-Zentralheizung mit einer Brennwerttherme als Gas-Kombitherme nebst zentraler Warmwasserbereitung aus dem Jahre 2020 auf. Es ist ein Kunststoff-Abgassystem oder ein Schamotte- oder Edelstahlrohr in den Rauchgaszug eingezogen worden.

Das Heizrohrnetz mit Vor- und Rücklaufleitungen als unter Putz verlegte Stahlrohrleitungen stammt nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen Bestand - allerdings sind auch Vorwandinstallationen als Kupferrohrleitungen vorhanden. Die Heizkörper sind nach Sachlage zwischenzeitlich als Plattenheizkörper nebst zeitgerechten Thermostatregelventilen erneuert worden.



Heizkostenverteiler sind nicht vorhanden. Sogen. Handtuchwärmer in den Badezimmern sind gleichfalls nicht vorhanden.

Im Badezimmer und Schlafzimmer der Hochparterrewohnung fehlen derzeit die Heizkörper - Anschlüsse sind aber vorhanden.

Das neutrale Treppenhaus und der Keller sind gleichfalls beheizbar. Im Kellergeschoss sind die Heizleitungen gedämmt.

Das Wohngebäude weist in der Hochparterrewohnung neben Plattenheizkörpern der Zentralheizung gleichfall einen gusseisernen Kaminofen (sogen. Schwedenofen) für feste Brennstoffe mit einem Fassadenschornstein aus Edelstahl vor dem rückwärtigen Giebel des Gebäudes auf.

Die Garage ist nach Sachlage nicht beheizbar. Für einen in der süd-westlichen Grundstücksecke vormals vorhanden gewesenen Holzschuppen ist in einem Schacht neben einem Stromanschluss gleichfalls ein Heizungsanschluss noch für einen Wiederaufbau eines Holzschuppens verfügbar.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer in den beiden Wohnungen weisen jeweils ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz und Einbauspülkasten nebst Kunststoff-Drückerplatte, einen Porzellan- oder Melamin-Waschtisch nebst objektstehender Einhebel-Mischarmatur und jeweils angeformtem Unterschrank mit Schubfachauszügen oder Schrankflügeln (geschmacksneutral weiß oder dunkelgrau) und eine eingebaute und eingeflieste Acryl-Körperformwanne im Dachgeschoss mit Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause auf. Das Badezimmer im Hochparterre weist im Bereich von aktuellen Standflächen von Waschmaschinen bisher keine Wanne auf, die allerdings dort vorgesehen ist - Anschlüsse sind bereits vorhanden. Zusätzlich ist im EG-Badezimmer ein bodengleicher Duschstand mit Bodeneinlauf sowie ein handelsübliches Duschpaneel mit Einhebel-Mischarmatur nebst Thermostatregelung, Schlauchbrause, Massagedüsen und Regendusche vorhanden - ein Acryl- oder Echtglas-Spritzschutzelement sollte noch eingebaut werden und fehlt bisher.

Ein separater Waschmaschinenstellplatz mit Frischwasseranschluss und Schmutzwasser-Direktablauf ist in dem Badezimmer der Hochparterrewohnung und nach Sachlage im Kellergeschoss vorhanden.

Im Kellergeschoss weist der Bereich der Terrassenunterkellerung nach Sachlage Frisch- und Abwasseranschlüsse von einem vormals vorhandenen Badezimmer auf, das wieder hergestellt werden soll.

Ein ehemals nach Bauordnung geforderter Bodeneinlauf unter dem Wannenauslauf o.ä. ist in den Badezimmern nach örtlichem Eindruck nicht mehr vorhanden. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter Putz bzw. hinter Installationsabspannungen verzogen und insoweit nicht sichtbar. Alle Sanitärobjekte sind geschmacksneutral: weiß. Alle Armaturen sind verchromt.

Im Kellergeschoss sind Frischwasserleitungen als Kupferrohre (ggf. mit Innenverzinkung) mit Kunststoff-Ummantelung (Wico-Rohre) bzw. als Mehrschichtverbundrohre ausgeführt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher der Gas-Zentralheizung vermtl. mit einer sogen. Zirkulationsleitung.

Ein Netzwasseranschluss besteht nicht - das Frischwasser wird aus dem Grundwasser über einen Tiefbrunnen mittels Tauchpumpe gewonnen und über eine Wasseraufbereitungsanlage gefiltert bzw. gereinigt.

Das Schmutzwasser wird über Abwasserrohre als Hart-PVC-Rohre (graue HT-Rohre als Anschlussleitungen und Fallrohre bzw. orange-braune KG-Rohre als Grundleitungsrohre) und eine Hebeanlage u.a. mit SML-Rohr zur Überwindung der Rückstauenebene in die kommunale Kanali-



sation eingeleitet. Ventilationsrohre werden gleichfalls als Kunststoffrohre mit Lüfteraufsatz über Dach geführt.

Regenwasser wird über eine Drainageleitung der ehemaligen Schmutzwasserverrieselung in den Untergrund versickert. Eine Regenwasserkanalisation ist im Straßenraum nicht vorhanden.

Eine separate Garten-Sprengwasserleitung mit Zapfventil an der Außenfront des Wohngebäudes ist vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die im Hochparterre belegene Wohnung weist eine U-förmige Einbauküchenausstattung mit Unter- und Oberschränken nebst Resopal-beschichteter Arbeitsfläche in Marmor- oder Granitdekor (weiß-gau- bzw. dunkelgrau bis anthrazit marmorierend) auf. Ober- und Unterschränke weisen historisierende Kassettenfronten mit Schubfachauszügen und Schrankflügeln nebst Kunststofffolierung in Holzdekor (Buche o.ä.) und Vitrinen mit großflächigen Glasausschnitten in den Türflügeln auf.

Die Elektrogeräte weisen entsprechende Fronten bzw. der Backherd und ein Mikrowellen- und Grillherd eine Edelstahlfront mit Sichtfenster nebst entsprechender Verglasung auf. In die Arbeitsfläche ist ein Glaskeramikkochfeld mit Induktionskochfeld integriert. Ein Wrasenabzug oder -filter o.ä. ist nicht vorhanden. In der Arbeitsfläche ist eine großflächige Spüle mit Abtropffeld dem Vernehmen nach aus Granit und Edelstahlinsatz als Ausguss o.ä. nebst Einhebel-Mischarmatur vorhanden. Eine Geschirrspülmaschine sowie ein Kühlschrank sind gleichfalls vorhanden.

In der Dachgeschosswohnung ist eine L-förmige Einbauküche mit Unter- und Oberschränken nebst Resopal-beschichteter Arbeitsfläche in Eichenholzdekor (Eiche dunkel o.ä.) vorhanden. Ober- und Unterschränke weisen glatte Frontflächen mit Schubfachauszügen und Schrankflügeln nebst Kunststofffolierung in Holzdekor (Eiche hell o.ä.) auf. In die Arbeitsfläche ist ein Glaskeramikkochfeld als Induktionsfeld mit Dunstumlufthaube als Flachschildhaube o.ä. (ohne Wrasenabzug) vorhanden. Der Backherd ist als Einbauherd nebst Bratröhre, Mikrowellenherd und ggf. Dampfgarer in einem separaten Hochschrank oberhalb eines Kühlschranks installiert. Eine Spüle oder ein Frischwasser-Zapfventil nebst Ausguss ist in der Küche offensichtlich nicht vorhanden, so dass die Wasser-Ver- und -Entsorgung offenbar über das angrenzende Badezimmer erfolgt.

Ein Frisch- und ein Abwasseranschluss für die im Dachgeschoss belegene Küche dürfte vorhanden sein, so dass der Einbau einer Spüle realisierbar erscheint.

Die Küchenausstattungen in den Wohnungen sind zeitgerecht und dürften erst in den letzten Jahren erneuert worden sein - die Einbauküchen sind auf den jeweiligen Raumzuschnitt konfiguriert und damit wesentlicher Bestandteil des Gebäudes.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen als Kupferrohr- bzw. ggf. Kunststoff-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschluss- und Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzogen.

Garage:

Die Garage weist ein handelsübliches elektrisch vermtl. auch über Funkfernbedienung zu betreibendes Sektionaltor aus thermisch getrennten Elementen (grau) sowie eine rückwärtige kunststoffbeschichtete Metall-Rahmentür mit Isolierglasausschnitt in einbruchshemmender Ausführung sowie ein Kunststoff-Isolierglasfenster in einbruchshemmender Ausführung mit Werkstein-Lateibank und ein großflächiges Glasbausteinfield an der rückwärtigen Stirnseite der Garage auf.

Die Wandumfassungen weisen einen Strukturputz (weiß) auf. Der Boden und die Arbeitsgrube (s.o.) weisen einen staubbindenden Anstrich auf. Die Stahlhohlbetondielen der Dachdecke wei-



sen einen lichtgrau abgesetzten Anstrich und in die Decke integrierte Einbauleuchten auf. Elektrische Stromleitungen sind in Kabelkanalinstallationen und als freie Mantelkabel verzogen - ein Starkstromanschluss und eine separate Unterverteilung sind vorhanden.
Ein Frisch- oder Abwasseranschluss ist nicht vorhanden. Die Garage ist nicht beheizbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Zweifamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes ca. 939,36 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

Die Baumasse für die separate Grenzgarage umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, Satellitenaufnahmen (google earth) und der vorliegenden Flurkarte ca. 88,20 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene teilunterkellerte Zweifamilienhaus mit ausgebautem Satteldach nebst unterkellertem Ständerker und unterkellertem Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres (ohne Spitzboden ohne zweckmäßige Nutzung und Zugang über eine Einschubtreppe und ohne Kriechkeller) umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2875 vom 15.10.1968 nebst Nachtrag vom 09.02.1971 und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes ca. 332,40 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Die BGF für die separate Grenzgarage umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, von Satellitenaufnahmen (google earth) und der vorliegenden Flurkarte ca. 31,50 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen eine gärtnerische Anlage mit Rasenbesatz im Vorgartenbereich und im rückwärtigen Garten sowie partiell im linken Bauwich und im rechten Bauwich auf.

Eine befestigte Hauszuwegung aus dem Straßenraum ist nicht vorhanden - im Bereich der Zugangspforte aus dem Straßenraum ist bis zur Hochbordeinfassung der straßenseitigen Grundstücksgrenze bzw. im Straßenraum davor respektive dem vor dem Grundstück belegenen Grünstreifen Betonsteinpflasterung vorhanden, die sich bis ca. 1,00 m hinter die Grundstückseinfriedung im Bereich der Pforte fortsetzt.

Im Bereich der Garagenzufahrt ist hinter dem freitragenden Hofschiebetor eine ausreichende Fläche als Zufahrt und zusätzlich ungedecktem PKW-Stellplatz mit Betonsteinpflasterung befestigt.

Partiell ist loser Buschbestand im Vorgarten und insbesondere an den Grundstücksgrenzen im linken und rechten Bauwich und vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie der linken nordwestlichen Grundstücksgrenze hinter der Garage vorhanden. Teilweise sind auch dichte Hecken vor den Grundstücksgrenzen vorhanden.

Entlang den Grundstücksgrenzen und den aufgehenden Gebäuden sind Beetstreifen mit teilweise dichtem Buschwerk, hoch aufgehenden immergrünen Hecken oder Ziergartenvegetation bzw. am Wohnhaus auch ein ca. 0,40 m breiter Kiesbettstreifen vorhanden.



Im rechten Bauwich ist in der Achse der straßenseitigen Zugangspforte auf das Grundstück hinter der Vorgarten-Rasenfläche unmittelbar vor der nach Westen zum Bauwich orientierten Hauseingangfront im gedeckten Dachbereich nach dessen Verlängerung des Überstands als abgeschlepptes Vordach eine befestigte Zuwegung mit Betonwegeplattierung und anbindender Hauseingangstreppe zum Hochparterre vorhanden. Rechts neben der befestigten Zuwegung befindet sich vor der westlichen Grundstücksgrenze eine gleichfalls mit Betonwegeplatten befestigte kleinere Gartenterrasse als Grillplatz mit davor belegener knapper Mauerwerkswand mit anbindender Hecke als Sichtschürze zum Straßenraum.

Der weitere Bereich des rechten Bauwichts weist einen ca. 40 cm breiten Kiesbettstreifen als Einfassung der befestigten Zuwegung und dem Sockel der Hauseingangstreppe und im Übrigen einen Rasenstreifen mit vor der westlichen Grundstücksgrenze hoch aufgehender Hecke auf.

Hinter dem Sockel der Hauseingangstreppe befindet sich neben der gleichfalls durch das Vordach gedeckten Kelleraußentreppe im gedeckten Bereich eine weitere plattierte Freisitzfläche als Abstellzone und ab Höhe der rückwärtigen Giebelseite des Wohngebäudestamms eine großflächige mit Betonwegeplattierung befestigte ebenerdige Gartenterrasse, die in ihren vier Eckpunkten ca. 3,00 m hohe Betonsäulen mit Anfängereisen auf den Kapitellen zur Aufnahme eines projektierten Daches aufweisen.

Eine weitere dahinter belegene Freisitzfläche in der süd-westlichen Grundstücksecke weist Granit-Kleinsteinpflasterung mit einer Zementestrich-Einfassung als ca. 40 cm breiter Saum und im Bereich der Standfläche eines früheren Gartenschuppens eine Betonestrichfläche u.a. mit Installationsschacht für mediale Anschlüsse u.a. mit elektr. Strom, Wasser- und Heizungsanschluss nebst Rautenblechabdeckung auf. Ein Gartensprengventil ist hier gleichfalls vorhanden. Zusätzlich ist an vorderer und rückwärtiger Giebelseite des Wohngebäudestamms jeweils ein weiteres Gartensprengventil vorhanden - eine Gartenspenganlage ist dem Vernehmen nach nicht vorhanden.

Hinter der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen unterkellerten Gartenterrasse der Erdgeschosswohnung befindet sich bis zu einer vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ca. 2,40 m hoch aufgehenden Thujahecke eine Rasenfläche - die auf das Hochparterre-Niveau aufgehenden Gartenterrasse weist eine Differenztrappe mit 5 Steigungen aus dem Garten-Niveau und im Übrigen eine ca. 0,40 m breite Kiesbetteinfassung auf.

In der süd-östlichen Grundstücksecke befindet sich ein mit Straßenpflaster aufgemauerter und mit Schlämplputz versehener Dom eines Regenwasserbrunnens einer früheren Fäkalienabgabegrube als Sprengwasserreservoirs.

Vor der östlichen Grundstücksgrenze ist von der süd-östlichen Grundstücksecke aus über ca. 7,00 m Länge ein opulenter Unterstand als Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze für Kaminfeuerholz als Holz-Fachwerkskonstruktion mit Vollholzstützen auf Stahlschuhnen nebst Kopfändern, Pfetten bzw. Sparren und Lattung mit flach geneigtem Pultdach nebst Betondachsteindeckung und Betonsteinpflastererohle errichtet.

Im linken Bauwich befindet sich zwischen einem unmittelbar vor der aufgehenden Fassade des Wohnhauses belegenen 40 cm breitem Kiesbettstreifen nebst Hochbordeinfassung und einem schmalen Pflanzbeet entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit Spalierobst o.ä. ein Rasenstreifen, der im Zwickel zwischen Wohngebäude und separater Grenzgarage in eine mit Betonwegeplatten befestigte Terrassenfläche übergeht. Die Terrassenfläche selbst weist als gedeckte Freisitzfläche eine Verlängerung des Garagendaches mit Verwahrung an der Wohnhausfassade und einer freien Vollholzstütze auf.

Die Grundstückseinfriedungen sind entlang der rechten Grundstücksgrenze als Maschendrahtzaun und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze als Stabmattenzäune ausgeführt - in der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist eine entsprechende Pforte zu einem angrenzenden Grüngebiet (s.o.) vorhanden. In der süd-westlichen Grundstücksecke ist eine Teilfläche des Zauns



im Bereich der Standfläche eines früheren Gartenschuppens provisorisch mit Europaletten o.ä. ergänzt worden.

Die linke Grundstücksgrenze weist im Vorgartenbereich gleichfalls einen Stabmattenzaun und hinter der Grenzgarage ist einen ca. 2,00 m bzw. unmittelbar hinter der Garage einen ca. 2,50 m hoher Sichtschutzzaun aus Kunststoffprofilen in Holzdekor zwischen Aluminium-Pfosten auf.

Die straßenseitige Einfriedung ist nach Sachlage als pulverbeschichteter Aluminium-Staketenzaun (weiß) mit Segmentbögen als Obergurt zwischen Rechteckpfosten über einer ca. 10 cm hohen Hochbordeinfassung aus Beton ausgeführt - die Zugangspforte und das freitragende Hofschiebetor weisen denselben Charakter und entsprechende Ausführung auf. Die Pforte der Hauszuwegung weist vermtl. einen elektrischen Türöffner und das Hofschiebetor vermtl. eine Funkfernbedienung entsprechend dem Sektionaltor der Garage selbst auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

• Anzahl der Nutzungseinheiten:

Bei dem auf dem Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein freistehend errichtetes Zweifamilienhaus mit Erweiterung als unterkellertes Standerker mit über dem Hochparterre belegener Balkonterrasse und zusätzlicher Kellererweiterung mit darüber belegener zur Hochparterrewohnung ebenerdiger Gartenterrasse, wobei eine Baugenehmigung weder für dem Standerker-Vorbau an den Gebäudestamm noch für die Kellererweiterung als unterkellertes Gartenterrasse in der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes auffindbar war (eine diesbzgl. erteilte Baugenehmigung dürfte insoweit nicht vorliegen).

Im Bereich der Kellererweiterungen sind wohnraumgleich ausgebaute und offenbar zuletzt zu Wohnzwecken genutzte Räume vorhanden, wobei eine Wohnnutzung allerdings baurechtlich nicht zulässig ist. Insoweit sind die im Erweiterungsbereich belegenen Kellerflächen allenfalls teilweise als Hobbyflächen mit wohnflächenäquivalenter Nutzfläche einzustufen. Die im Gebäudestamm belegene Teilunterkellerung des Gebäudes weist U-gestempelte Bauvorlagen auf, d.h. die Räume sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen bauplanungsrechtlich nicht geeignet und nicht zugelassen.

Das Zweifamilienhaus auf dem hier betroffenen Grundstück weist 1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss mit jeweils einer abgeschlossenen Wohnung auf. Es ist ein neutraler Hauseingangsbereich mit Eingangsdiele und hieraus aufgehender Treppe in das Dachgeschoss vorhanden.

Das Kellergeschoss ist sowohl direkt aus der im Hochparterre belegenen Wohnung als auch über eine Kelleraußentreppe für die im Dachgeschoss belegene Wohnung zugänglich. Für beide Wohnungen ist jeweils ein PKW-Stellplatz vorhanden, von denen ein Stellplatz innerhalb der Grenzgarage und der ungedeckte weitere Stellplatz seitlich vor der Garage liegt.

• Nutzfläche:

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden teilbemaßten Planunterlagen zur Baugenehmigung Nr. 2875 vom 15.10.1968 nebst Nachtrag vom 09.02.1971 mit ca. 160,00 m².

Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes incl. der Fläche des Standerkers ca. 99,83 m² bei $\frac{1}{4}$ Ansatz der Grundfläche der unterkellerten Gartenterrasse von ca. 17,50 m² x $\frac{1}{4}$ = 4,38 m² und auf die Wohnfläche im Dachgeschoss des Gebäudes



des ca. 60,17 m² bei $\frac{1}{4}$ Ansatz der Grundfläche der Balkonterrasse über dem Ständerker von ca. 8,00 m² x $\frac{1}{4}$ = 2,00 m².

Die neutrale Treppenhausfläche mit Hauseingangsbereich und Treppenpodestfläche am Austritt im Dachgeschoss beträgt zusammen ca. 2,50 m².

Insoweit ergibt sich die anrechenbaren Gesamtwohnfläche bei Nutzung als Einfamilienhaus mit ca. 160,00 m² + 2,50 m² = 162,50 m².

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23, Seite 49) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 209,20 m² (ohne Kellerfläche) ergibt sich die Wohnfläche incl. der neutralen Treppenhausfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) ohne Kellerflächen mit 209,20 m² x 81 % = 169,45 m² - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. 162,50 m² liegt insoweit ca. 4,1 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 4,3 % über der sich aus den Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2875 vom 15.10.1968 nebst Nachtrag vom 09.02.1971 ergebenden Wohnfläche.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen - die Abweichung liegt im Rahmen der nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Wohnflächenabweichungen.

Unter Berücksichtigung der wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche im Bereich der Terrassenunterkellerung von grob überschläglich rd. 15,00 m² ergibt sich insoweit die anrechenbare Gesamt-Wohn-/Nutzfläche mit ca. 162,50 m² Wfl. + 15,00 m² Nfl. = 177,50 m² Wfl./Nfl.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und den Sohn der Familie mit seiner Freundin eigengenutzt. Nach Angabe der Antragsgegnerin leistete sie 50 % des Kapitaldienstes der valutierenden Grundschuld und alle weiteren Kosten des Grundstücks incl. der anfallenden Instandhaltungskosten - dem Vernehmen nach leistet der Sohn der Familie seit der elterlichen Scheidung am 11.03.2022 gemäß Gerichtsbeschluss an den Vater als Antragsteller des Zwangsversteigerungsverfahrens bzw. Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.2 ein Nutzungsentgelt von 600,00 €/Monat entsprechend 9,97 €/m² Wfl. bei Ansatz von 60,17 m² Wfl. für die im Dachgeschoss belegene Wohnung, wobei nach Angabe der Mutter als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.1 kein Mietvertrag besteht.

Inwieweit ggf. ein sonstiges Nutzungsentgelt seitens der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.1 zugunsten des Miteigentümers des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.2 geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1978 in



einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,75 €/m² Wfl. bis 12,50 €/m² Wfl. und in mittlerer und guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m² Wfl. bis 14,25 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung bzw. Baujahresklasse bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 10,50 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,25 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

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

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als freistehendes Zweifamilienhaus mit dem Potential zur Umnutzung als Einfamilienhaus als konventioneller Mauerwerksbau mit Fertigstellung im Jahre 1971 entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung und Nachgenehmigung des unterkellerten Ständerkers mit Balkonterrasse und der unterkellerten Gartenterrasse mit über Terrain liegenden Fenstern und teilweise wohnraumgleichem Ausbau als Hobbyflächen sowie der Verfügbarkeit eines PKW-Garagenstellplatzes und eines ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück sowie der vermtl. Anfang der 2000er Jahre und nach Eigentümerwechsel im Jahre 2008 sowie zuletzt im Jahre 2020 durchgeführten Mod./-Inst.-Maßnahmen bei einer anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 162,50 m² incl. 2,50 m² neutraler Treppenhäusfläche bei 2 abgeschlossenen Wohnungen à ca. 99,83 m² im Hochparterre und ca. 60,17 m² im Dachgeschoss incl. anrechenbarer Freisitzflächen und jeweils 3 Zimmern, Küche, Diele/Flur und Badezimmer sowie die auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse bzw. die im Dachgeschoss über dem Ständerker belegene Balkonterrasse sowie ca. 15,00 m² anrechenbarer wohnflächenäquivalenter Hobbyfläche im Bereich der Terrassen-Unterkellerung mit teilweise über Terrain liegenden Fenster als Souterrain und einem PKW-Stellplatz in einer Garage und einem ungedeckten weiteren PKW-Stellplatz bei vorliegendem insgesamt zeitgerechtem Ausbau u.a. zeitgerechter Haustechnik, zeitgerechten Sanitär- und Küchenausstattungen, Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden und Kunststoff-Isolierglasfenstern sowie erst neu eingebauter Brennwert-Gas-Kombitherme u.a. auch zur zentralen Warmwasseraufbereitung trotz fehlendem Netzanschluss an die Frischwasserversorgung und lediglich vorhandenem Tiefbrunnen mit Wasseraufbereitungsanlage und Erfordernis einer Hebeanlage zur Überwindung der Rückstauenebene zur Abwasserableitung in die Straßenkanalisation trotz vereinzelt vorliegender Fertigstellungsdefizite, Instandsetzungserfordernisse und erforderlicher Nachgenehmigungen baulicher Veränderungen an dem Gebäude in Abweichung zur vorliegenden Baugenehmigung bzw. dem Nachtrag hierzu auch in Ansehung der gepflegten Freiflächen auf dem Grundstück und der anbindenden Grünfläche im Bereich des Landschaftsschutzgebietes um den Lindengrabenteich, der ansprechenden Nachbarschaft als Ein- und Zweifamilienhausbe-



bauung teilweise erst aus den letzten Jahren mit hierdurch zufriedenstellender Referenzlage und Ausweisung des Quartiers nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage mit ausreichender Versorgungslage in fußläufiger Entfernung sowie zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur an einer ruhigen Quartierstraße in allerdings deutlicher Randlage der Stadt mit ggf. temporärer Lärmbelastung durch Schienenverkehr der S-Bahn im Bereich des Bahnhofs „Heiligensee“ bei entsprechenden Witterungslagen mit rd. 14,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.

Die wohnflächenäquivalente wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche im Kellergeschoss bzw. Souterrain unterhalb der Gartenterrasse mit einer vermtl. Nutzfläche von ca. 15,00 m² ist mit hälftigem Ansatz zu berücksichtigen. Die Verfügbarkeit der sonstigen Kellerfläche des teilunterkellerten Gebäudes und der Gartenfläche ist in dem jeweiligen Wohn-/Nutzflächen-Mietansatz enthalten.

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

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

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

Für die auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplätze in der geräumigen Garage ist ein Mietansatz von 80,00 €/Monat und für den ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

162,50 m² Wfl. x 14,00 €/m²/Wfl. = 2.275,00 €/Monat

anrechenbare Nutzfläche im
Kellergeschoss (Hobbyfläche)

15,00 m² Nfl. x 7,00 €/m²/Nfl. = 105,00 €/Monat

PKW-Stellplatz in der Grenz-
garage

1 Stpl. x 80,00 €/Stpl. = 80,00 €/Monat

PKW-Stellplatz im Freien
(ungedeckt)

1 Stpl. x 30,00 €/Stpl. = 30,00 €/Monat

Gesamtertrag 2.490,00 €/Monat

[≙ 14,02 €/m² Wfl./Nfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.



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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2023 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten		
1 x E/ZFH x 339,00 €/a	=	339,00 €/a
Instandhaltungskosten		
Wohngebäude		
13,20 €/m ² x 177,50 m ² Wfl./Nfl.	=	2.343,00 €/a
PKW-Stellplatz (gedeckt)		
100,00 €/Stpl. x 1 Stpl.	=	100,00 €/a
PKW-Stellplatz (ungedeckt)		
100,00 €/Stpl. x 1 Stpl. x ½	=	50,00 €/a
Mietausfallwagnis		
29.880,00 € x 2 %	=	<u>597,60 €/a</u> 3.429,60 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen und separater Nutzungseinheit als Hobbyfläche sowie separater PKW-Garage und ungedecktem PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,5 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 14,02 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 177,50 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,61 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Das Grundstück weist bei 2 Wohneinheiten lediglich 1 Briefkasten auf.
- Eine direkte Hauszuwegung von der straßenseitigen Zugangspforte auf das Grundstück zur Hauseingangstreppe fehlt, so dass ein direkter Zugang lediglich über die Rasenfläche des sehr tiefen Vorgartens führt - vor der an der rechten bzw. westlichen Grundstücksgrenze belegenen Beetfläche ist allerdings eine ca. 20 cm breite Plattierung vorhanden, die als Zuwegung allerdings unzureichend ist.
- Die Fassaden des Wohngebäudes weisen sich deutlich im Kunstharzreibeputz abzeichnende Plattenstöße der Polystyrol-Hartschaumplatten und Mörtelpratzen in den Fassaden aufgrund des unterschiedlichen Wärmedurchgangs im Wandaufbau der Außenwände auf. Teilweise liegen u.a. auch im Bereich über einzelnen Fenstern erhebliche Staubbindungen vor.
- Der Anstrich der weiß abgesetzten Applikationen als Fensterfaschen und Fries- oder Gsimsbänder ist nicht deckend bzw. fleckig ausgeführt.



- In Teilbereichen ist der Kunstharzreibputz nachgebessert, aber nicht nachgestrichen worden.
- Im Bereich der gedeckten Freisitzfläche hinter der Garage weist der Fassadenputz des Wohngebäudes einen vertikalen Riss im Kunstharzputz auf.
- Die Verlängerung des zum rechten Bauwich abgeschleppten Daches oberhalb der Hauseingangstreppe weist im Farbton stark abweichende Betondachsteine auf - die lichte Höhe im Bereich des abgeschleppten Daches über der Hauseingangstreppe ist teilweise nicht ausreichend.
- Das abgeschleppte Vordach wird hilfsweise durch eine Stahl-Schwingstütze sowie einen Vollholzstiel offensichtlich nur provisorisch gestützt.
- Die Plattierung der gedeckten Freisitzfläche hinter der Garage im linken Bauwich im Zwickel zwischen Garage und Wohngebäude weist eine leicht rissige Plattierung auf.
- In der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront sind der Öl-Füllstutzen und das Ventilationsrohr der Öltanks einer früheren Öl-Zentralheizung noch vorhanden und auszubauen - die Öltanks im Kellergeschoss sind bereits demontiert und abgefahren worden.
- In der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist zu dem angrenzenden Naturschutzgebiet eine Pforte in der Einfriedung vorhanden - eine diesbzgl. Genehmigung ist vermtl. nicht vorhanden.
- Die Einfriedung der rechten bzw. westlichen Grundstücksgrenze weist im Bereich eines früheren Geräteschuppens als Grenzbebauung nunmehr lediglich provisorisch aufgestellte Europaletten als Ergänzung des im Übrigen hier vorhandenen Maschendrahtzauns als Grenzscheidung auf.
- Der Versiegelungsgrad im Bereich von befestigten Terrassenflächen und Standflächen eines früheren Schuppens ist unzulässig hoch - insbesondere im Bereich einer angelegten Terrasse mit vorgesehener Überdachung sind 4 bereits errichtete Stahlbetonsäulen nach Sachlage ohne Genehmigung errichtet worden und nach Sachlage zurückzubauen.
- Ein gedeckter Unterstand für Kaminfeuerholz als Grenzbebauung ist nach Sachlage ggf. gleichfalls rückzubauen.
- Im Bereich der Raumnische innerhalb des Ständerkers mit Zugang von der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse zeigen sich unterhalb der Balkonterrasse erhebliche Durchfeuchtungen mit Putzschäden im Bereich des Bodeneinlaufs mit Verrottungsneigung der konstruktiven Holzdecke.
- Die Differenzterrasse aus dem Garten-Niveau auf die zum Hochparterre ebenerdig angelegte unterkellerte Gartenterrasse weist kein Geländer auf.
- Die Kellerlichtschächte der Terrassenunterkellerung und auch im Bereich des Gebäudestamms weisen keine Abdeckung als Gitterrost oder eine Umwehrung auf.
- Die Kelleraußentreppe weist keine sachgerechte Brüstung, sondern allenfalls ein Provisorium auf.
- Die Brüstung der Balkonterrasse über dem Ständerker weist erhebliche Fehlstellen auf und ist umfassend zu erneuern.
- Eine Klingel an der Hauseingangstür ist derzeit nicht vorhanden - ein Anschluss liegt an.
- Die Isolierverglasung der Hauseingangstür weist eine Beschädigung auf.
- Zwischen verschiedenen Raumbereichen sind bei gleicher Plattierung bzw. gleichem Bodenbelag nicht durchgehend Belagswechselschienen zwischen den Räumen vorhanden.
- Im Badezimmer und im Schlafzimmer der im Hochparterre belegenen Wohnung fehlen die Heizkörper.
- Im Badezimmer der Hochparterrewohnung fehlt bisher die Badewanne - die Anschlüsse sind bereits vorhanden. Ebenso fehlen für den Bereich des bodengleichen Duschstandes die vorgesehenen Acryl- oder Echtglasumfassungen.
- Im Schlafzimmer der Hochparterrewohnung ist ein Rollladen defekt - eine elektrische Bedienung der Rollläden ist in einem frühen Stadium vorbereitet.



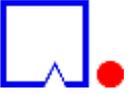
- Eine an der rückwärtigen Giebelseite verwahrte Parabolantenne ist dem Vernehmen nach nicht mehr in Betrieb und wegzunehmen.
- Im Wohnzimmer der Hochparterrewohnung weist die Raumdecke vorgebohrte Löcher für eine Deckenbeleuchtung bisher ohne Einbauleuchten auf.
- Die Bodenluke zum Spitzboden ist thermisch nicht getrennt.
- In einer Dachfläche ist der Einbau eines liegenden Fensters durch die Wegnahme von Sparren bereits vorbereitet - das Dachflächenfenster fehlt allerdings noch.
- Aus der Hochparterrewohnung ist das Kellergeschoss lediglich über eine sogen. Raumspar-treppe mit stark beschädigten Trittstufen zugänglich.
- Ein Sicherungstableau im Kellergeschoss ist montiert, aber die Anschlussleitungen der Stromkreise sind bisher nicht aufgeschaltet worden.
- Ein Netzwasseranschluss ist nicht verfügbar - die Frischwasserversorgung erfolgt über einen Tiefbrunnen aus dem Grundwasser mit Wasseraufbereitungsanlage im Kellergeschoss des Gebäudes.
- Für ein im Kellergeschoss ausgebautes Badezimmer sind sämtliche Anschlüsse vorhanden - der Neuausbau mit Sanitärprojekten steht nach Sachlage aus.
- An der rückwärtigen Giebelseite ist ein Streichbalken bzw. -sparren des abgeschleppten Dachbereichs vermtl. marode und auszutauschen.
- Im Dachbereich zeigen sich partiell im Traufen- und Ortgangbereich Durchfeuchtungsschäden.
- Bei einem Neubezug sind turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.
- Umfassende Modernisierungen u.a. in energetischer Hinsicht sind nach diesseitiger Auffassung derzeit nicht erforderlich.

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

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m² Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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



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

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

Diesseitig wird insofern für das Zweifamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 90.000,00 € respektive rd. 507,00 €/m² Wfl./Nfl. bei einer zugrunde gelegten Wohn-/Nutzfläche von ca. 177,50 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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



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

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1971 ist seit Errichtung des Zweifamilienhauses vermtl. in den letzten rd. 20 Jahren sukzessive verbessert worden, wobei an den Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem und der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern und zuletzt die Umstellung von flüssigen auf gasförmigen Brennstoff mit Einbau einer Brennwerttherme u.a. auch zur Warmwasserbereitung eingebaut worden sind.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und Dach sowie der Heizwärme- und Warmwasser- sowie der Stromversorgung etc. zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

In dem hier zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen insbesondere bzgl. regenerativer Energie nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Zweifamilienhauses zum Bewertungsstichtag von 52 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1971) und vorliegendem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 52 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 1971 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer von 80 Jahren beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1971 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 28 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage weder für die im Hochparterre noch die im Dachgeschoss belegene Wohnung oder die Garage und den ungedeckten PKW-Stellplatz vereinbart.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und den Sohn der Familie mit seiner Freundin eigengenutzt.

Nach Angabe der Antragsgegnerin leistete sie 50 % des Kapitaldienstes der valutierenden Grundschuld und alle weiteren Kosten des Grundstücks incl. der anfallenden Instandhaltungskosten - dem Vernehmen nach leistet der Sohn der Familie seit der elterlichen Scheidung am 11.03.2022 dem Vernehmen nach gemäß Gerichtsbeschluss an den Vater als Antragsteller des Zwangsversteigerungsverfahrens bzw. Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.2 ein Nutzungsentgelt von 600,00 €/Monat entsprechend 9,97 €/m² Wfl. bei Ansatz von 60,17 m² Wfl. für die im Dachgeschoss belegene Wohnung, wobei nach Angabe der Mutter als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 21 kein Mietvertrag besteht.



Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der freien Verfügbarkeit des Wohngrundstücks respektive des aufstehenden Zweifamilienhauses ausgegangen.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Zweifamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer bzw. die ortsansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Besitzerin des Grundstücks.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein über die Jahre insgesamt zeitgerecht modernisiertes und instand gehaltenes Zweifamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahre 1971 mit bereits in den letzten rd. 20 Jahren verbesserten energetischen Eigenschaften bzgl. der Fassaden durch Anbau eines Wärmedämmverbundsystem und den Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern sowie die Umstellung von Öl- auf Gas-Verfeuerung u.a. mit Einbau einer modernen Brennwerttherme und Beheizung einzelner Raumbereiche im Erdgeschoss in der Übergangsjahreszeit über einen gusseisernen sogen. Schwedenofen und vermtl. bereits erneuerter Dämmung der Dachschaalen im Zuge der Neueindeckung der Dachflächen mit einer Betondachsteindeckung ggf. bereits in den 1990er Jahren.

Die technische Gebäudeausrüstung ist weitgehend seit Errichtung des Gebäudes erneuert worden. Insbesondere die mediale Ausstattung stellt bereits einen zeitgerechten Standard dar, wobei ein Anschluss an die kommunale Frischwasserversorgung respektive ein Netzwasser nicht zur Verfügung steht. Tatsächlich erfolgt die Frischwasserversorgung über einen Tiefbrunnen aus dem Grundwasser und Filterung über eine Wasseraufbereitungsanlage im Kellergeschoss des Gebäudes. Ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist über eine Hebeanlage vorhanden.

Das 1½-geschossige Gebäude mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach und Spitzboden als Kaltdachboden ohne Ausbaumöglichkeit zu Wohnzwecken nebst Teilunterkellerung etwa der rückwärtigen Gebäudehälfte weist eine abgeschlossene Wohnung im Hochparterre und eine abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss auf.

Neben dem bauaufsichtlich genehmigten Gebäudestamm als Zweifamilienhaus befindet sich an der Gebäuderückseite ein unterkellertes sogen. Ständerker als räumliche Erweiterung der Erdgeschosswohnung mit Balkonterrasse für die Dachgeschosswohnung, für den nach Sachlage eine Genehmigung nicht vorliegt. Auch für die Kellererweiterung mit darüber belegener zur Hochparterrewohnung ebenerdig angelegter Gartenterrasse konnte in der Bauakte keine Baugenehmigung vorgefunden werden. Auch für das zum rechten Bauwich abgeschleppte Vordach oberhalb der außenliegenden Hauseingangstreppe sowie die auf dem Grundstück errichteten Säulen u.a. für ein Überdachungsprojekt einer weiteren Terrasse liegen nach diesseitiger Einschätzung Baugenehmigungen nicht vor.

Die im Bereich der Terrassenunterkellerung belegenen Raumbereiche sind nach Sachlage weitgehend wohnraumgleich ausgebaut. Tatsächlich sind die Bauvorlagen bzgl. der Kellerräume im genehmigten Bestand durchweg U-gestempelt, d.h. die Räume sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht geeignet und bauordnungsrechtlich nicht zugelassen. Die betroffenen Flächen mit einem wohnraumgleichen Ausbau sind mit ihrer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche insoweit als Hobbyfläche einzustufen.

Das Gebäude weist ein neutrales Treppenhaus und im Hochparterre und im Dachgeschoss jeweils eine zweckmäßig geschnittene 3-Zimmerwohnung mit Küche, Diele/Flur, Badezimmer und Balkonterrasse im DG bzw. eine unterkellertes Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres auf, wobei die Hochparterrewohnung eine Wohnfläche von ca. 99,83 m² incl. Ansatz von ¼ der



Grundfläche der anrechenbaren Gartenterrasse und die im Dachgeschoss belegene Wohnung eine Wohnfläche von ca. 60,17 m² incl. Ansatz von $\frac{1}{4}$ der Grundfläche der anrechenbaren Balkonterrasse respektive zusammen ca. 160,00 m² aufweisen. Incl. der neutralen Treppenhausfläche von ca. 2,50 m² beträgt die Gesamtwohnfläche bei Nutzung als Einfamilienhaus ca. 162,50 m².

Die wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Bereich der Terrassenunterkellerung beträgt grob überschlägig geschätzt ca. 15,00 m².

Auf dem Grundstück befinden sich eine Einzelgarage als Grenzbebauung für 1 PKW sowie vor der Garage ein ungedeckter Stellplatz für 1 PKW.

Vorteilhaft ist die mittlere Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße allerdings mit ggf. temporär bei entsprechenden Witterungslagen störenden Abrollgeräuschen der im Nahbereich verkehrenden S-Bahnlinie.

Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere dezentrale Wohnlage bzw. tatsächlich um eine deutliche Stadtrandlage mit allerdings ausreichender Nachversorgungslage und zufriedenstellender sozialer und technischer Infrastruktur in einer Referenzlage in einem Einfamilienhausquartier mit einer bereits größeren Anzahl an Neubauten erst aus den letzten Jahren in einem insgesamt bürgerlichen Wohnumfeld mit unmittelbar anbindendem Grüngelände hinter dem hier betroffenen Grundstück.

- **Unterhaltung:**

Substanzielle Mängel oder Schäden konnten anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten lediglich hinsichtlich der Durchfeuchtungen der Balkonterrasse oberhalb des Ständerkers und der nur provisorischen Stützung des abgeschleppten Vordaches im rechten Bauwich u.a. im Bereich oberhalb der Hauseingangstreppe und der Hausumwegung im rechten Bauwich festgestellt werden.

Allerdings liegt eine beachtliche Anzahl kleiner Mängel und Schäden u.a. bzgl. des Fassadenanstrichs, einzelner Dach-Undichtigkeiten und verschiedener Fertigstellungsdefizite hinsichtlich fehlender einzelner Sanitärobjekte und einzelner Heizkörper und der Neuaufschaltung von Elektroinstallationen auf einen in die Wandumfassung neu eingebauten Verteilungsschrank vor.

Weitere Instandsetzungen sind geboten (s.o.). Ebenso sollte eine Netzwasserversorgung realisiert werden.

Tatsächlich handelt es sich um ein insgesamt gut erhaltenes und bereits weitgehend zeitgerecht revitalisiertes Objekt mit dem Potential zur Umnutzung als Einfamilienhaus. Insoweit liegt ein vergleichsweise kleiner Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschlägig zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 90.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes abweichend von dem bisherigen Bestand als Zweifamilienhaus mit wohnflächenäquivalent ausgebauten Hobbyräumen im Bereich der Terrassenunterkellerung als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.



C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 27. September 2023 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG und DG sowie Gebäudeschnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2875 vom 15.10.1968
- Grundriss DG sowie Ansichten des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Nachtrag vom 09.02.1971 zur Baugenehmigung Nr. 2875 vom 15.10.1968
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 25.08.2023 zur Verfügung gestellt.

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

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

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden



den Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.
Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt geht.

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 750,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 5 % zu mindern und mit rd. 715,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

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

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 814/38) mit einer Fläche von 690 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

690,00 m ² x 715,00 €/m ²	=	493.350,00 €
	rd.	493.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Zweifamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 750,00 €/m² bei einer GFZ



von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Zweifamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

690,00 m ² x 750,00 €/m ²	=	517.500,00 €
	rd.	518.000,00 €

3. Sachwert

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

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

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2022 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 30.06.2022) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) 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 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. 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 - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- 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 (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe ImmoWertV 21)
- 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 Straßen-



- raum 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 ImmoWert V 21 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 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
 - kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

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

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

	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
(freistehendes unterkellertes 1½-geschossiges Zweifamilienhaus mit Satteldach - ohne Anpassungsfaktor gemäß GAA-Modell)					



Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m ² BGF =	231,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m ² BGF =	150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.005 €/m ² BGF =	50,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m ² BGF =	<u>60,30 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.005,00 €/m² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Zweifamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses ohne Berücksichtigung eines Spitzbodens ohne ggf. zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.01 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1½-geschossige, teilunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach 1005,00 €/m² ./. 5 % = 954,75 €/m² Brutto-Grundfläche.
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Zweifamilienhauses (NHK-Typ 1.01) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$332,40 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 317.358,90 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2022 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 163,4 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 147,2 % bzw. im August 2023 auf der Basis 2015 = 100 % bei 160,7 %, was einer Steigerung von 9,2 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für Mai 2022 mit 147,2 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 90,0 % x 1/100 = Faktor 1,110 → Index Mai 2022 (Basis 2015 = 100 %) mit 147,2 % x Faktor 1,110 = 163,39 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2022 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$317.358,90 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 518.532,70 \text{ €}$$



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 ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe 48-52 Jahre - hier 52 Jahre bei Baujahr 1971) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 52 Jahren bzw. dem Baujahr 1971 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 52 Jahren bzw. dem Baujahr 1971 (Baujahre ab 1949, 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 $(GND-RND)/GND \times 100$ entsprechend $(80 \text{ Jahre} - 40 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 50,0 \%$ (linear) in Ansatz zu bringen.

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

518.532,70 € - 50,0 % = 259.266,35 €

zzgl. Bodenwert des Grundstücks
mit Richtwertansatz zum 01.01.2022
690,00 m² x 750,00 €/m² (s.o.)

517.500,00 €
776.766,35 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Reinickendorf, Weißensee, Hellersdorf und Köpenick (Tabelle 1 Nr. 4) bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,21 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,15 (Tabelle 7).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 776.766,35 € interpoliert mit

1,157

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1971 bis 1990:

./ 0,140

kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:

0,000

kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:

0,000



Zweifamilienhaus-Grundstück Krantorweg 51 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)

kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ 0,082
	1,099

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

$$776.766,35 \text{ €} \times 1,099 = 853.666,21 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der separaten Grenzgarage in Höhe von rd. 10.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen und Terrassenflächen bzw. Garagenvorfahrt und ungedeckter PKW-Stellplatzfläche in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des gedeckten Kaminfeuerholz-Unterstands und der gedeckten Freisitzfläche hinter der Garage in Höhe von zusammen rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 24.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -24.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 90.000,00 €:

rd. 854.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der separaten Grenzgarage in Höhe von rd. 10.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen und Terrassenflächen bzw. Garagenvorfahrt und ungedeckter PKW-Stellplatzfläche in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes des gedeckten Kaminfeuerholz-Unterstands und der gedeckten Freisitzfläche hinter der Garage in Höhe von zusammen rd. 5.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 24.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -24.000,00 € (493.350,00 € ./ 517.500,00 € = -24.150,00 € bzw. -24.000,00 €), bzgl. des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 90.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Zweifamilienhaus nebst separater Grenzgarage bebaute Grundstück mit 854.000,00 € + 10.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 24.000,00 € ./ 24.000,00 € ./ 90.000,00 € = 784.000,00 € bzw. rd. 780.000,00 €



4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 814/38) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche 162,50 m ² x 14,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	27.300,00 €
anrechenbare Hobbyfläche (Terrassenunterkellerung) 15,00 m ² x 7,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	1.260,00 €
separate Einzelgarage mit 1 PKW-Stellplatz 1 PKW-Stpl. x 80,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	960,00 €
ungedeckter PKW-Stellplatz 1 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>360,00 €</u> 29.880,00 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 11,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,61 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		29.880,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.436,20 €</u>
Reinertrag:		26.443,80 €

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

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2023 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

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



Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 690 m² auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes aus dem Jahre 1971 als freistehendes Zweifamilienhaus mit separatem Treppenhaus sowie unter Berücksichtigung erforderlicher Mod.-/Inst.- bzw. partieller Rückbau- und Fertigstellungsmaßnahmen bei bereits insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard und ca. 162,50 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. der Treppenhaus- und der anrechenbaren Freisitzflächen bei Nutzung als Einfamilienhaus mit zweckmäßiger Grundrisskonfiguration trotz Ausführung als Zweifamilienhaus zzgl. Kellerfläche mit partiell wohnraumgleichem Ausbau als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche im Bereich der Terrassenunterkellerung von insgesamt überschläglich ca. 15,00 m² Nfl. sowie Verfügbarkeit einer geräumigen Garage für 1 PKW und eines zusätzlichen ungedeckten PKW-Stellplatzes trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit u.a. des Erdgeschosses als Hochparterre in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage mit ausreichender Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings deutlicher Stadtrandlage bei zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 52 Jahren auch in Ansehung der beachtlichen Freifläche des Grundstücks mit überwiegend immergrünem Vegetationsbestand sowie des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche nach Fertigstellung erforderlicher Maßnahmen gemäß BGB unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		26.443,80 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
493.350,00 € x 2,5 %	./.	<u>12.333,75 €</u>
		14.110,05 €

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 52 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1971) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen s.o.) noch 40 Jahre.

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



Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 25,1.

14.110,05 € x 25,1	=	354.162,25 €
	rd.	354.000,00 €

Der Ertragswert des Zweifamilienhausgrundstücks Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		354.000,00 €
Bodenwert:		<u>493.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		847.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands:	rd.	./.	<u>90.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:			757.000,00 €
	rd.		760.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Zweifamilienhausgrundstücks Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) 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 nicht realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 854.000,00 € um rd. 5 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 854.000,00 € ./ 5 % = 811.300,00 € bzw. rd. 811.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 20.000,00 € respektive zusammen rd. 831.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand) liegt insoweit mit ca. 1,9 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 847.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 811.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.990,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 162,50 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 4.570,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 177,50 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie rd. 3.415,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 237,54 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 27,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 29.880,00 €/a).



Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1971 bis 1990 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 847 m² bzw. i.M. 587 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 103 m² bis 212 m² bzw. i.M. 156 m² in einer Spanne von 2.645,00 €/m² wGF bis 5.556,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.988,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 126 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.451,00 €/m² Wfl. bis 7.530,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.428,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einer Spanne von 430.000,00 € (rd. 3.070,00 €/m² Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 490.000,00 € (rd. 3.500,00 €/m² Wfl.) sowie in mittlerer und guter Wohnlage in einer Spanne von 530.000,00 € (rd. 3.785,00 €/m² Wfl.) bis 630.000,00 € (rd. 4.500,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 580.000,00 € (rd. 4.145,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 560.000,00 € (entsprechend rd. 4.000,00 €/m² Wfl.) bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage bei 630.000,00 € (entsprechend rd. 4.500,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Zweifamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 29,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 14,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1971 bis 1990 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.



Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 162,50 m² Wfl. ca. 44,6 über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 8,1 % unter dem Mittelwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 177,50 m² Wfl./Nfl. ca. 32,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 15,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 162,50 m² Wfl. ca. 27,0 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 177,50 m² Wfl./Nfl. ca. 16,3 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 162,50 m² Wfl. ca. 10,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 177,50 m² Wfl./Nfl. ca. 1,6 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 162,50 m² Wfl. ca. 24,8 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 177,50 m² ca. 14,3 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 162,50 m² Wfl. ca. 10,9 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 177,50 m² ca. 1,6 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der separaten Grenzgarage in Höhe von rd. 10.000,00 €, des Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen und Terrassenflächen bzw. Garagenvorfahrt und ungedeckter PKW-Stellplatzfläche in Höhe von rd. 5.000,00 €, des Zeitwertes des gedeckten Kaminfeuerholz-Unterstands und der gedeckten Freisitzfläche hinter der Garage in Höhe von zusammen rd. 5.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 24.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -24.000,00 € und aufgrund des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 90.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 811.000,00 € + 10.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 24.000,00 € ./ 24.000,00 € ./ 90.000,00 € = 741.000,00 € rd. 740.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.115,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 237,54 m² wGF bzw. rd. 4.555,00 €/m² Wfl. bei Ansatz



Zweifamilienhaus-Grundstück Krantorweg 51 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)

von ca. 162,50 m² Wohnfläche bzw. rd. 4.170,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 177,50 m² Wfl./Nfl. und das 24,8-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 29.880,00 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Krantorweg 51 (Flurstück 814/38) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 27. September 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

740.000,00 €
=====
(i.W. siebenhundertvierzigtausend Euro)

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 15.09.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

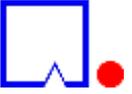
Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Zweifamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die auf dem Grundstück wohnansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Besitzerin des Grundstücks und Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft.

Angaben über eine eingesetzte anderweitige ggf. professionelle Verwaltung liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Bei dem Bewertungsgegenstand handelt es sich nicht um Raumeigentum. Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG erübrigt sich daher. Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.



Zu c)

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage weder für die im Hochparterre noch die im Dachgeschoss belegene Wohnung oder die Garage und den ungedeckten PKW-Stellplatz vereinbart.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft und den Sohn der Familie mit seiner Freundin eigen genutzt.

Nach Angabe der Antragsgegnerin leistete sie 50 % des Kapitaldienstes der valutierenden Grundschuld und alle weiteren Kosten des Grundstücks incl. der anfallenden Instandhaltungskosten - dem Vernehmen nach leistet der Sohn der Familie seit der elterlichen Scheidung am 11.03.2022 dem Vernehmen nach gemäß Gerichtsbeschluss an den Vater als Antragsteller des Zwangsversteigerungsverfahrens bzw. Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.2 ein Nutzungsentgelt von 600,00 €/Monat entsprechend 9,97 €/m² Wfl. bei Ansatz von 60,17 m² Wfl. für die im Dachgeschoss belegene Wohnung, wobei nach Angabe der Mutter als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.1 kein Mietvertrag besteht.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung von der freien Verfügbarkeit des Wohngrundstücks respektive des aufstehenden Zweifamilienhauses ausgegangen.

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde freifinanziert errichtet und im Jahre 1971 fertiggestellt und vermtl. weitgehend in den vergangenen rd. 20 Jahren freifinanziert modernisiert bzw. instandgesetzt - die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nach örtlichem Eindruck nicht geführt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Küchenausstattungen als Einbauküchen sowie ein gusseiserner sogen. Schwedenofen stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bzw. mindestens Zubehör dar.

Zu g)

Ein Energieausweis konnte seitens der Grundstückseigentümer auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Zu h)

Substanzielle Mängel oder Schäden konnten anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten lediglich hinsichtlich der Durchfeuchtungen der Balkonterrasse oberhalb des Ständerkers und der nur provisorischen Stützung des abgeschleppten Vordaches im rechten Bauwich u.a. im Bereich oberhalb der Hauseingangstreppe und der Hausumwegung im rechten Bauwich festgestellt werden.

Allerdings liegt eine beachtliche Anzahl kleiner Mängel und Schäden u.a. bzgl. des Fassadenanstrichs, einzelner Dach-Undichtigkeiten und verschiedener Fertigstellungsdefizite hinsichtlich fehlender einzelner Sanitärobjekte und einzelner Heizkörper und der Neuaufschaltung von Elek-



troinstallationen auf einen in die Wandumfassung neu eingebauten Verteilungsschrank vor. Weitere Instandsetzungen sind geboten (s.o.). Ebenso sollte eine Netzwasserversorgung realisiert werden.

Tatsächlich handelt es sich um ein insgesamt gut erhaltenes und bereits weitgehend zeitgerecht revitalisiertes Objekt mit dem Potential zur Umnutzung als Einfamilienhaus. Insoweit liegt ein vergleichsweise kleiner Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 90.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Zu i)

Nach vorliegendem Schreiben des Stadtentwicklungsamtes (Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 14.09.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück baubehördlichen Beanstandungen wegen unzulässiger Grenzbebauungen und unzulässiger Nebenanlagen.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 814/38) ist keiner Gestaltungsatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

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

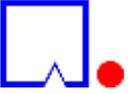
Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Für das Grundstück besteht nach Sachlage bei freihändigem Verkauf ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB - über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine rechtverbindliche Aussage erst im Rahmen eines Antrags auf Negativzeugnis getroffen werden.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

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



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

Das hier betroffene Grundstück weist einen Tiefbrunnen zur Frischwasserversorgung nebst Wasseraufbereitungsanlage auf. Ein Frischwasser-Netzanschluss ist nicht worden. Gemäß Baugenehmigung Nr. D3/14094 vom 07.04.1994 ist das Grundstücks bereits im Jahre 1994 an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen worden, nachdem Schmutzwasser zuvor über eine Schmutzwassersammelgrube nebst Drainagenetz und Untergrundverrieselung entsorgt worden war.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist die das hier betroffene Grundstück anbindende Straße Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation als Trennkanalisation auf.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 07.09.2023 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Krantorweg“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für den „Krantorweg“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück „voraussichtlich“ nicht mehr zu entrichten.

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

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

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 22.09.2023 besteht für das hier 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, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

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

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 05. Januar 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

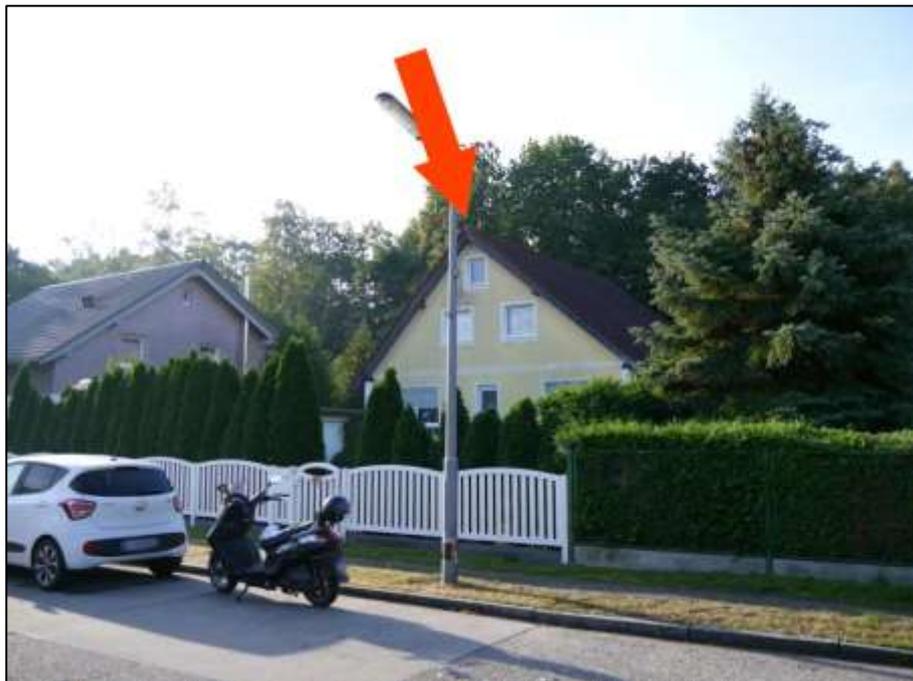
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in den Krantorweg nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Krantorweg 51 auf der süd-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite nebst aufstehendem Zweifamilienhaus (Pfeil)



Blick über den Krantorweg nach Süden auf das Grundstück Krantorweg 51 mit aufstehendem Zweifamilienhaus (Pfeil)



Blick über den Krantorweg nach Süd-Westen auf das Grundstück Krantorweg 51 mit aufstehendem Zweifamilienhaus und separater Grenzgarage links im Bild



Blick über den Krantorweg nach Westen auf das Grundstück Krantorweg 51 mit aufstehendem Zweifamilienhaus (Pfeil) und separater Grenzgarage im Vordergrund



Blick über den Krantorweg nach Westen auf das Grundstück Krantorweg 51 auf der süd-westlichen Straßenseite (Pfeil) mit aufstehendem Zweifamilienhaus und separater Grenzgarage



Blick in den Krantorweg nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Krantorweg 51 auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Krantorweg 51 mit Garagenzufahrt der Grenzgarage links im Bild und dahinter aufgehendem Zweifamilienhaus



Grundstück Krantorweg 51 mit Garagenzufahrt und Front der Grenzgarage dahinter aufgehendes Zweifamilienhaus



straßenseitige Front des Grundstücks Krantorweg 51 mit Pforte zur Hauszuwegung - im Hintergrund auf dem Grundstück aufstehendes Zweifamilienhaus



straßenseitige Giebelseite des auf dem Grundstück Krantorweg 51 aufstehenden Zweifamilienhauses mit zum rechten Bauwich orientierter Hauseingangsfront und Grenzgarage links im Bild



Blick über den Vorgarten nach Süd-Osten auf die auf dem Grundstück Krantorweg 51 aufstehende Grenzgarage mit gedeckter Durchwegung in den linken Bauwich des Zweifamilienhauses



straßenseitige Giebelseite des auf dem Grundstück Krantorweg 51 aufstehenden Zweifamilienhauses



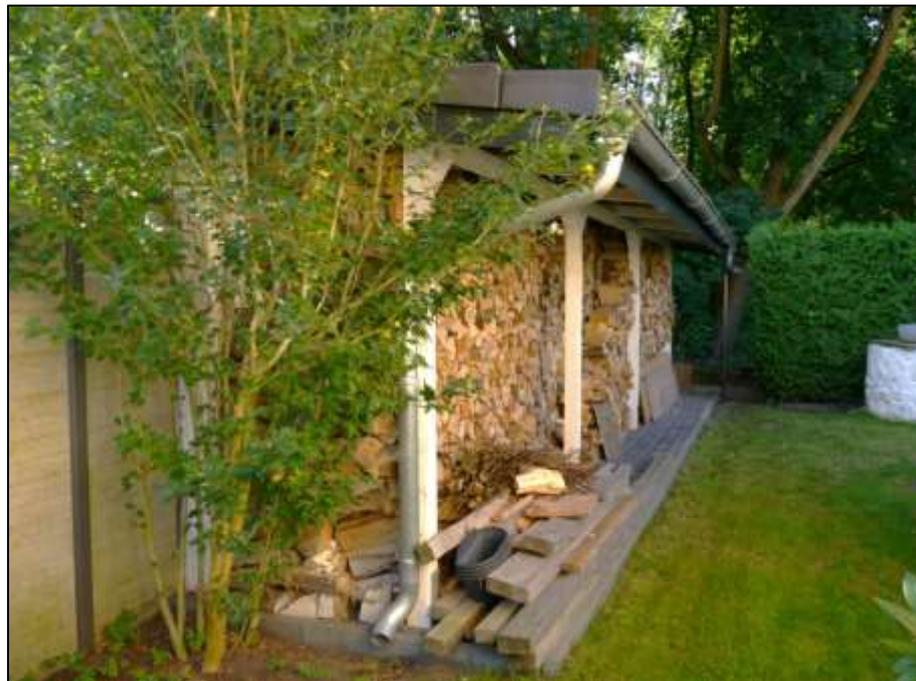
Blick über den Vorgarten nach Süd-Osten auf die gedeckte Durchwegung in den linken Bauwich des Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Krantorweg 51 zwischen der Grenzgarage (links) und dem Zweifamilienhaus



Blick aus dem Bereich der gedeckten Durchwegung aus dem Vorgarten bzw. der Garage in den linken Bauwich des Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Krantorweg 51 zwischen der Grenzgarage und dem Zweifamilienhaus



Grenzgarage mit Blick auf das Einfahrtstor als Sektionaltor - im Vordergrund abgedeckte Arbeitsgrube



gedeckter Unterstand für Kaminfeuerholz auf der süd-östlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil gleichfalls als Grenzbebauung



Blick in den linken Bauwich des Wohngebäudes mit Grenzgarage und gedeckter Durchwegung im Hintergrund sowie gedecktem Unterstand für das Kaminfeuerholz im Vordergrund rechts



Blick in den linken Bauwich des Wohngebäudes mit Grenzgarage und gedeckter Durchwegung im Hintergrund sowie gedecktem Unterstand für das Kaminfeuerholz im Vordergrund rechts - links im Bild Zweifamilienhaus mit Anbau als unterkellertes Stand-erker nebst Balkonterrasse im Vordergrund



gartenseitige Giebelseite des Zweifamilienhauses mit Anbau als unterkellertem Stand-erker nebst Balkonterrasse so-wie Kelleranbau mit darüber belegener Gartenterrasse im Niveau der Hochparterre-Wohnung im Vordergrund



Blick über den Garten vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze nach Süd-Osten u.a. auf den gedeckten Unterstand für Kaminfeuerholz



in der rückwärtigen Grundstückseinfriedung belegene Pforte zu dem angrenzenden Grüngelände am Lindengrabensteich



gartenseitige Giebelseite des Zweifamilienhauses mit Anbau als unterkellertes Ständerker nebst Balkonterrasse sowie Kelleranbau mit darüber belegener Gartenterrasse im Niveau der Hochparterre-Wohnung im Vordergrund sowie Hauseingangsfront links im Bild



befestigte ebenerdige Freisitzfläche mit projektierte Überdachung und diesbzgl. bereits errichteten Betonsäulen mit Anfängereisen am Kapitell - Blick aus dem rückwärtigen Garten in den rechten Bauwuch vor der Hauseingangsfront



auf das Hochparterre-Niveau angehobene unterkellerte Gartenterrasse mit Blick nach Westen



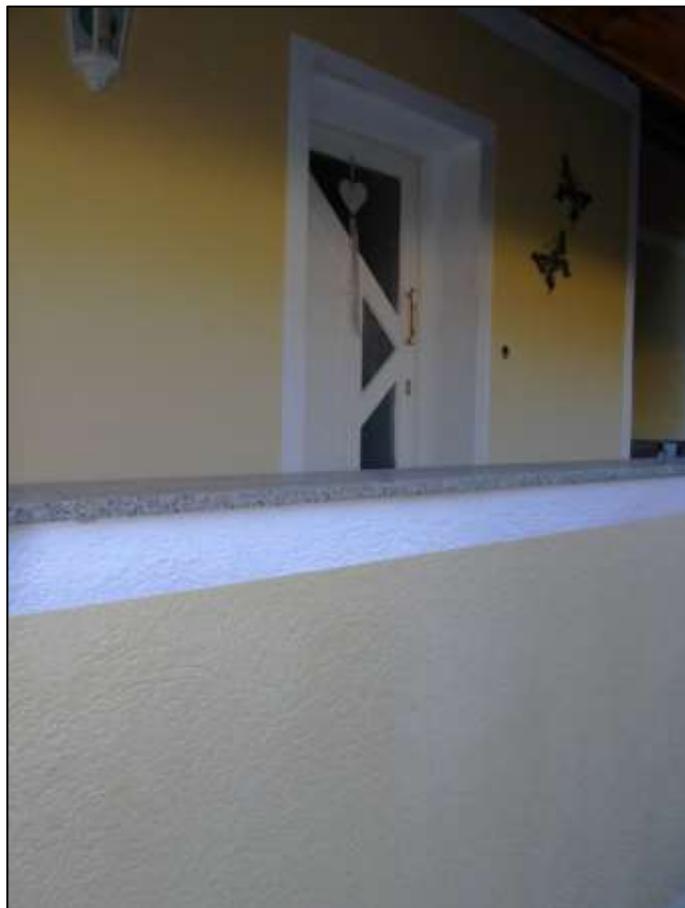
Blick in den rechten Bauwich vor der Hauseingangsfront mit Kelleraußentreppe rechts im Bild und dahinter anbindender Auskoffierung der aufgehenden Hauseingangstreppe - im Vordergrund Sichtmauerwerkspfeiler als Vordachstütze und zusätzliche Vollholzstütze links davon



Kelleraußentreppe vor der zum linken Bauwich orientierten Hauseingangsfront des Gebäudestamms



vor der Hauseingangsfront belegene Auslockerung der aufgehenden Hauseingangstreppe hinter der Kelleraußentreppe rechts im Bild



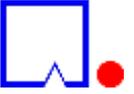
Blick aus dem rechten Bauwuch auf die Auslockerung der aufgehenden Hauseingangstreppe mit hinter der massiven Brüstung sichtbaren Hauseingangstür



Blick auf die vor der zum rechten Bauwich orientierte Hauseingangsfront belegene Auskoffierung mit aufgehender Hauseingangstreppe mit massiver Brüstung und im Hintergrund anbindender Hauseingangstür

Hauseingangstür zum Treppenhaus des Zweifamilienhauses





Badezimmer
der im Hoch-
parterre bele-
genen Erdge-
schosswoh-
nung



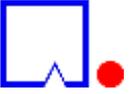
Küche der im Hochparterre belegenen Erdgeschosswohnung



Küche der im Hochparterre belegenen Erdgeschosswohnung



Küche der im Hochparterre belegenen Erdgeschosswohnung



Balkonterrasse über dem Anbau als Stand-erker (Auslucht) mit Blick nach Westen



Balkonterrasse über dem Anbau als Stand-erker (Auslucht) mit Blick nach Osten



Balkonterrasse über dem Anbau als Ständerker (Auslucht) mit Blick nach Süden in das Grünegebiet am Lindengrabenteich



Küche der im Dachgeschoss belegenen Dachraumwohnung



Küche der im Dachgeschoss belegenen Dachraumwohnung

Badezimmer er im Dachgeschoss belegenen Dachraumwohnung





Elektroverteilung im Flur der im Dachgeschoss belegenen Dachraumwohnung



Spitzboden als projektierte Spielbodenfläche o.ä.



Spitzboden als projektierte Spielbodenfläche o.ä. mit Teilausbau im straßenseitigen Teil des Daches



Treppenunterseite der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe im Bereich des eingehausten und mit Sperrtür versehenen Zugangs aus der Hochparterrewohnung in das Kellergeschoss über eine im Treppenloch neu eingebaute Raumpartreppe



im Treppenloch der Kellerdecke neu eingebaute Raumspartrappe als Zugang aus der Hochparterrewohnung in das Kellergeschoss



Elektroverteilung in der Kellerdiele für die Erdgeschosswohnung und die neutralen Gebäude- und Grundstücksbereiche



Haustechnikraum mit Wasseraufbereitungsanlage der Frischwasserversorgung etc.

Kriechkeller im straßenseitig nicht unterkellerten Teil des Gebäudes (kein Vollkeller) mit Ver- bzw. Entsorgungsleitungen u.a. der Abwasserinstallationen





Heizzentrale im Kellergeschoss mit Brennwerttherme und Warmwasserspeicher sowie Gas-Anschluss und Schwachstromanlage etc.



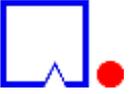
abgedeckter Schacht im Zwickel zwischen Giebelseite des Gebäudestamms und unterkellertem Auslucht-Anbau mit Abwasserhebeanlage



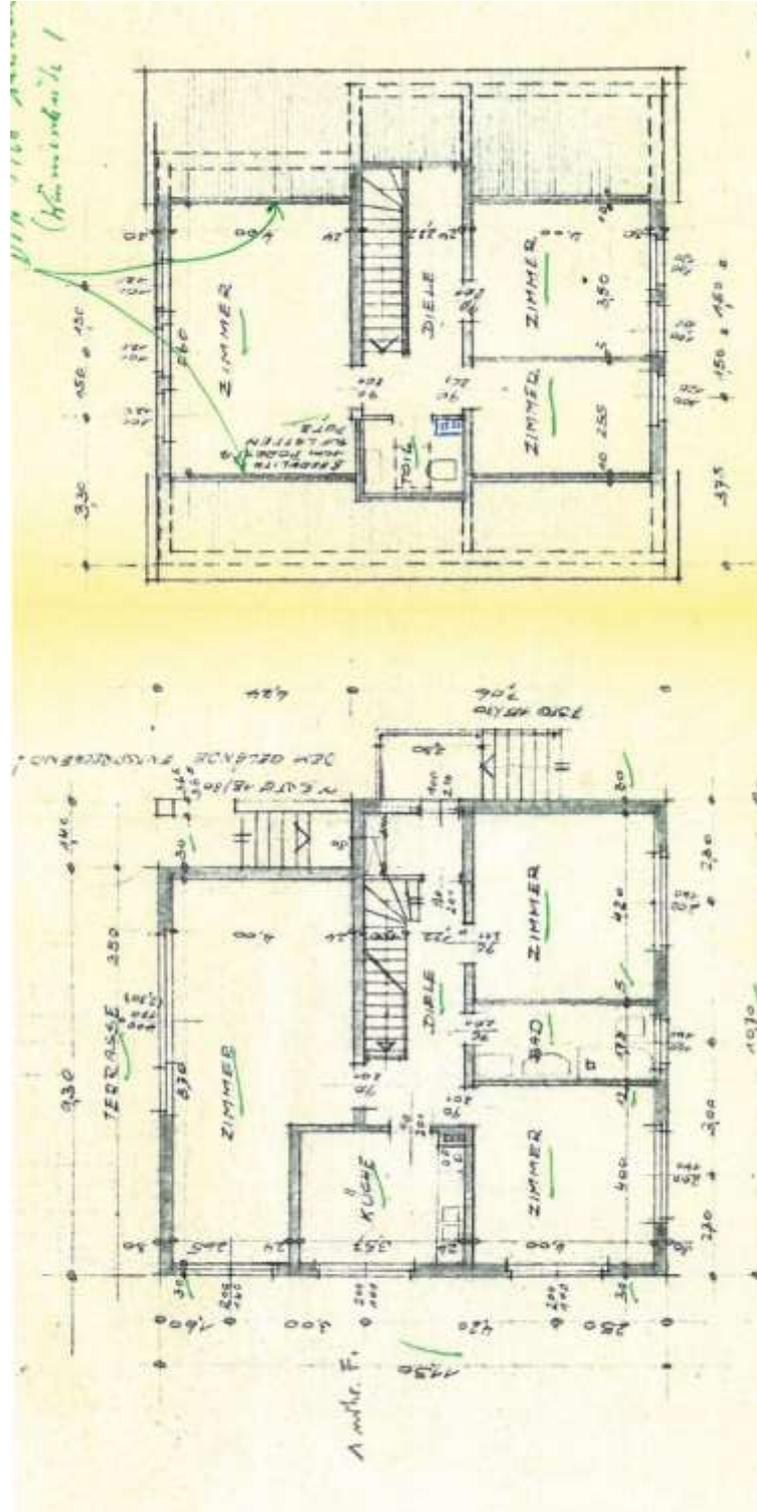
offener Schacht im Zwickel zwischen Giebelseite des Gebäudestamms und unterkellertem Auslucht-Anbau mit Abwasserhebeanlage



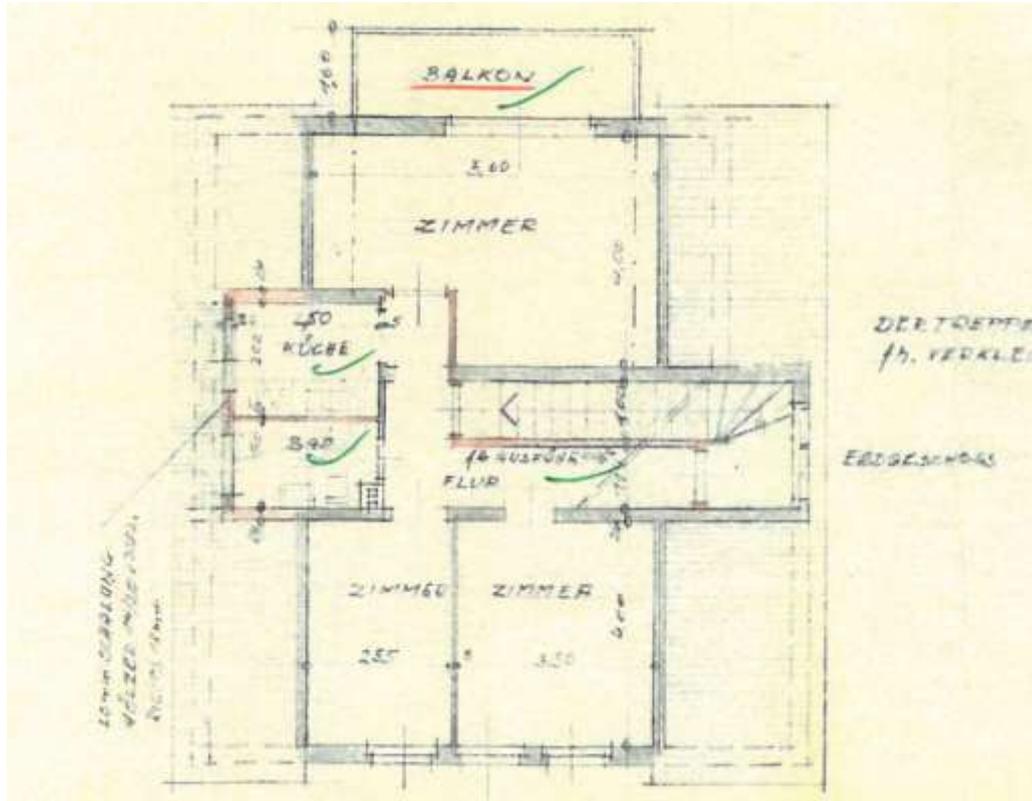
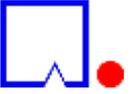
maroder Zustand der Decke über dem Erdgeschoss im Bereich der Balkonterrasse über dem Ständerker-Anbau (Auslucht-Anbau) im Bereich der Raumnische vor der gartenseitigen Giebelseite des Gebäudestamms



Zweifamilienhaus-Grundstück Krantorweg 51 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



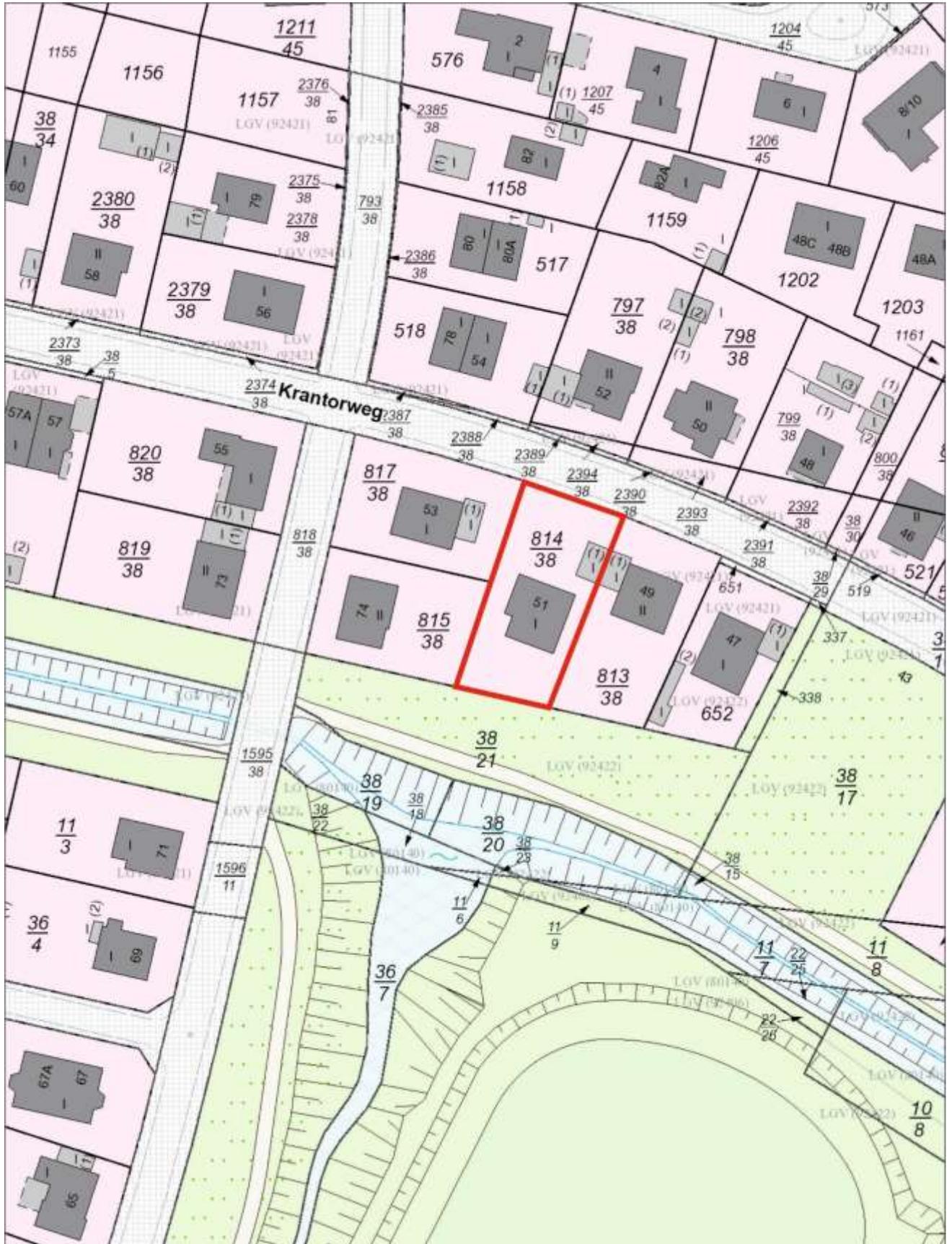
Grundriss Dachgeschoss (oben) und Erdgeschoss (unten) zur BG Nr. 2875 v. 15.10.1968



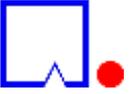
Grundriss Dachgeschoss zum Nachtrag v. 09.02.1971 zur BG Nr. 2875 v. 15.10.1968



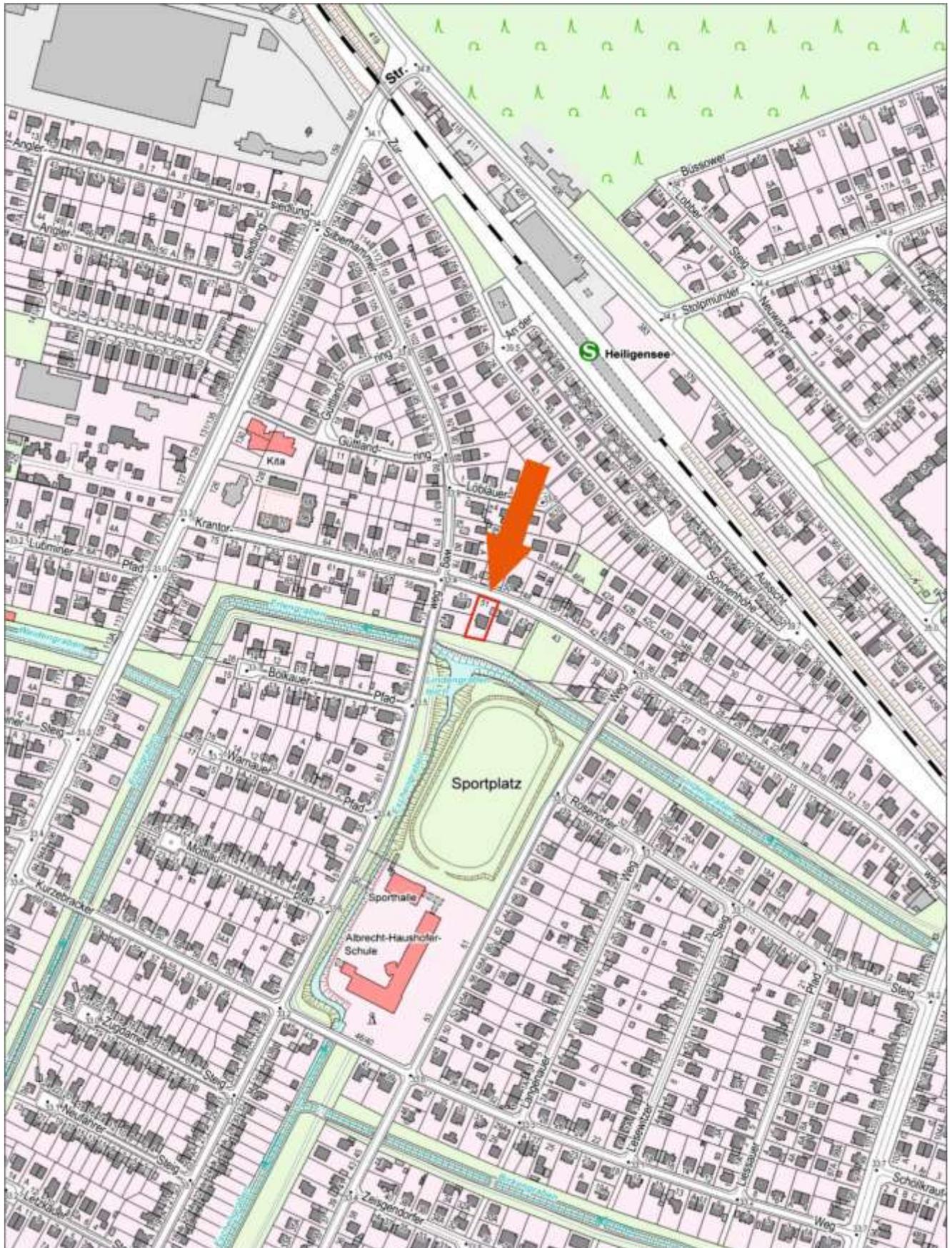
Zweifamilienhaus-Grundstück Krantorweg 51 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Flurkarte (fis-broker)



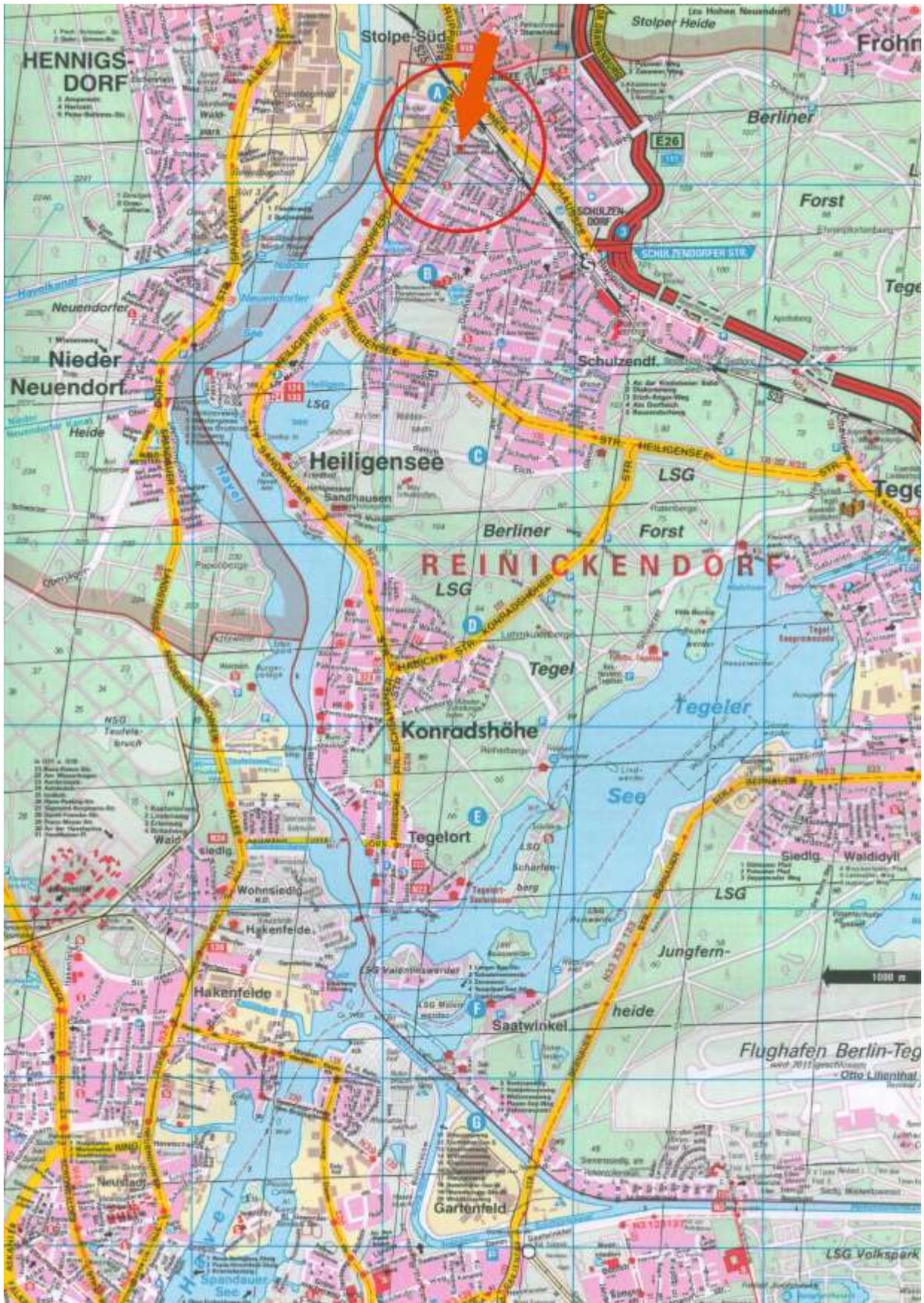
Zweifamilienhaus-Grundstück Krantorweg 51 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Lageplan (fis broker)



Zweifamilienhaus-Grundstück Krantorweg 51 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern