



## Gutachten Nr. 10243

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

**Fürstenauer Weg 6**

in

**13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)**

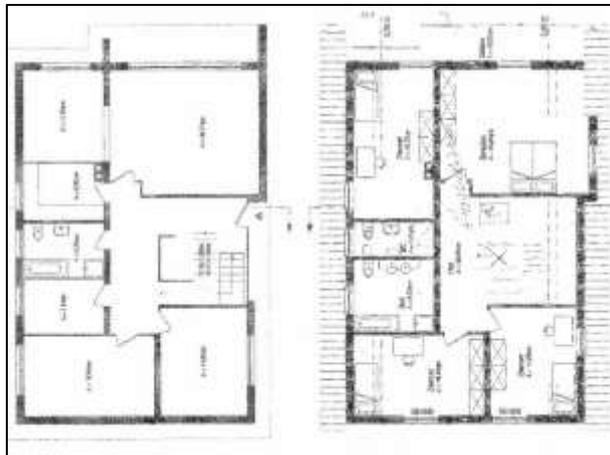
-Grundbuch von Heiligensee - Blatt 8371-



straßenseitige Grundstücksfront



Einfamilienhaus mit Garagen-Anbau



Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss



Flurkarte (mit Grundstück Fürstenauer Weg 6)

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

**Amtsgericht Wedding**  
**30 K 10/22**

**Verkehrswert:**

**940.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**29.06.2022**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	10
4. Gebäudedaten (technisch) .....	13
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung .....	34
C. Bewertung .....	36
1. Bewertungsgrundlagen .....	36
2. Bodenwert.....	37
3. Sachwert.....	38
4. Ertragswert.....	43
5. Verkehrs-/Marktwert .....	45
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	48
E. Fotoseiten.....	52
F. Anlagen .....	A1

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) in Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) als Reihengrundstück mit Front und unmittelbarer Anbindung an den Fürstenauer Weg als untergeordnete Quartierstraße in Randlage des Ortsteils Heiligensee nahe dem Erlengrabenteich mit umgebendem Landschaftsschutzgebiet und dem Nieder Neuendorfer See als Teil der Havel mit aufstehendem freistehendem 1½-geschossigem Einfamilienhaus nebst vollständiger Unterkellerung und Garagen-Anbau sowie zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach mit darüber belegenem Spitzboden mit Teilausbau als Kaltdachboden mit Nutzung zu Lagerzwecken in massiver Bauweise aus Mauerwerk mit Stahlbetondecken sowie zimmermannsmäßig abgebundenem Dachstuhl und Fertigstellung des ursprünglich als Bungalow errichteten Gebäudes im Jahre 1972 sowie Aufstockung des Dachstuhls mit Ausbau zu Wohnzwecken bzw. Fertigstellung im Jahre 2003.

Der Zeitpunkt der Errichtung eines Massivschuppens als Laube mit wohnraumgleichem Ausbau in der nord-östlichen Grundstücksecke ergibt sich aus der Bauakte nicht. Die Laube dürfte aber bereits in den 1970er Jahren errichtet worden sein und resultiert offenbar aus dem Rest eines vormals auf dem Grundstück belegenen Gebäudes, das im Zuge der Errichtung des Bungalows gemäß bauaufsichtlicher Verfügung abzurechnen war. Der Bestand einer Laube auf dem Grundstück ist lt. Abt. II des Grundbuchs unzulässig. Eine bauaufsichtliche Genehmigung liegt bei hier vorliegender Übergröße tatsächlich nicht vor.

Der energetische Zustand ist bei vorhandener Öl-Zentralheizung des Wohngebäudes und vergleichsweise geringen Außenwandstärken mit Hbl-Mauerwerk im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms als Bungalow bei gleichzeitig fehlendem Wärmedämmverbundsystem o.ä. nachteilig.

- **Zuschnitt:**

Das Einfamilienhaus weist 8½ Zimmer, Windfang, Diele, Wohndiele, Küche, 2 Badezimmer, Toilette, Balkon und Gartenterrasse sowie 1 wohnflächengleich ausgebauten Kellerraum, Hausanschlussraum, Heizzentrale nebst Öltank-Lagerraum, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum, Werkstattraum und zentralen Kellerflur sowie einen Spitzboden als Rohdachboden mit Großraum ohne raumbildenden Ausbau auf.

Zusätzlich sind ein Garagen-Anbau für 1 PKW und ein Massivschuppen als nominelle Laube mit wohnraumgleichem Ausbau als Partyraum o.ä. (Abriss) vorhanden.

- **Grundstücksgröße:**

Das Reihengrundstück umfasst eine Fläche von 677 m<sup>2</sup> (Flurstück 1053/22) und ist damit bereits überdurchschnittlich groß. Es befindet sich in mittlerer Wohnlage in dezentraler Stadtlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel an einer untergeordneten Quartierstraße in einer 30 km/h-Zone in einem homogenen Wohngebiet weitgehend mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend aus den 1960er/1970er Jahre mit insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind eine Grunddienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Kommune) und ein Vorkaufsrecht ausgewiesen. Es bestehen keine Baulasteneintragungen im amtlichen Baulastenverzeichnis und gleichfalls kein Eintrag im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin.



- **Ausstattung:**

Das Wohngebäude weist eine Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung auf. Es sind weitgehend Kunststoff-Isolierglasfenster aus dem ursprünglichen Bestand und aus der Phase der Dachaufstockung sowie liegende Holz-Isolierglasfenster und über Terrain liegende Holz-Verbund- und Stahl-Einfachfenster vorhanden.

Der Standard der Elektroausstattung ist vergleichsweise einfach. Der weitere Ausbau stammt im Wesentlichen gleichfalls noch aus den 1970er bzw. im Dachraum-Ausbau den 2000er Jahren und ist insgesamt noch zeitgerecht, aber allenfalls als durchschnittlich einzustufen. Die Dachdämmung ist mit 14 cm Mineralwolle-Zwischensparrendämmung für aktuelle Erfordernisse unzureichend. Die Außenwandumfassungen weisen lediglich eine Stärke von 30 cm als Hbl-Mauerwerk im Erdgeschoss und als Gasbetonmauerwerk an den Giebelseiten im Dachgeschoss auf und sind bisher ohne Wärmedämmverbundsystem o.ä. geblieben.

Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit von 2 Badezimmern und einer separaten Toilette (DG) sowie die vergleichsweise große Kellerfläche und die Verfügbarkeit eines PKW-Stellplatzes im Garagen-Anbau.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die anrechenbare Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden bauaufsichtlich genehmigten Geschosspläne mit ca. 211,08 m<sup>2</sup> - hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ca. 110,52 m<sup>2</sup> und auf den Dachraumausbau ca. 100,56 m<sup>2</sup>.

Zusätzlich ist im Kellergeschoss 1 wohnraumgleich ausgebauter Raum mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche von ca. 20,47 m<sup>2</sup> als Hobbyfläche o.ä. in der Wohn-/Nutzfläche zu berücksichtigen, so dass sich die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus mit ca. 231,55 m<sup>2</sup> ergibt.

Die weitere Kellernutzfläche des Wohngebäudes ohne Hobbyfläche beträgt ca. 87,33 m<sup>2</sup>.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Grundstück ist an die frühere Ehefrau des Grundstückseigentümers vermietet, wobei die Nutzung des Grundstücks durch diese alleine mit den 3 Söhnen bereits seit 2005 vorliegt - die Miethöhe ist aufgrund eines gerichtlichen Mietgutachtens aus dem Jahre 2017 seit dem 01.02.2016 auf 1.640,00 €/Monat (Nettokaltmiete) entsprechend 8,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz des Sachverständigen von 205,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgelegt worden und nach Sachlage seither unverändert geblieben.

Diesseitig wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung in Ansehung des außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß ZVG zum erst möglichen Termin in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Grundstücks bzw. die Bezugsfreiheit des aufstehenden Gebäudes zugrunde gelegt.

- **Erhaltungszustand:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude weist einen normalen bis vernachlässigten Unterhaltungszustand mit hierdurch sowie aufgrund vorliegender Baumängel partiell bestehendem Instandhaltungsrückstau auf. Insoweit sind bei einer Beibehaltung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes Aufwendungen für die Instandsetzungen erforderlich, die mit einem Abschlag im Verkehrswert von rd. 100.000,00 € berücksichtigt werden. Der energetische Zustand des Gebäudes ist nachteilig. Bei Erhaltung des baulichen Bestandes sind nach diesseitiger Auffassung erhebliche Aufwendungen auch zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes zu erwarten.

**Verkehrswert am 29.06.2022 nach § 194 BauGB:**

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

**940.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin  
Beschluss vom 07.06.2022 mit Verfügung vom 08.06.2022 sowie Posteingang am 10.06.2022
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22), Heiligensee Blatt 8371, in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 10/22
- **Wertermittlungsstichtag:**  
29. Juni 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
29. Juni 2022 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Mittwoch, der 29.06.2022  
anwesend:
  - die geschiedene Ehefrau des Grundstückseigentümers als Mieterin und insoweit Besitzerin des hier betroffenen Grundstücks (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus konnten anlässlich des Ortstermins durch die anwesende Mieterin des Grundstücks zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes und der Nebengebäude bzw. des Garagen-Anbaus treffen konnte. Innenraumaufnahmen wurden anlässlich des Ortstermins untersagt.

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 8371  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Heiligensee
- **Flur, Flurstücke:**  
1, 1053/22 (677 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
677 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Fürstenauer Weg 6 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
[Es besteht] Die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers auf dem Grundstück lediglich ein Wohnhaus oder ein sonstiges Kleinsthaus oder eine Gartenlaube und nur nach vorheriger Zustimmung des Hochbauamts des Bezirksamtes Reinickendorf zu errichten. Eine sogenannte Wohnlaube darf nicht errichtet werden.  
Die Errichtung von Gewerbebetrieben, die Lärm oder Geruch verursachen oder sonst eine Gefährdung des Siedlungscharakters herbeiführen können, ist nicht gestattet. Andere Gewerbebetriebe bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Reichshauptstadt Berlin.  
Die Eintragung erfolgte zugunsten der Reichshauptstadt Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Reinickendorf am 08.02.1941.

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall für die Berechtigte gemäß Abt. I Nr. 2.02 (anonymisiert, § 38 ZVG) gemäß Bewilligung vom 25.07.2007 (UR-Nr. 238/07, Notar Carsten Brekenfeld in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 10.10.2007

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Wedding, 30 K 10/2022) mit Eintragungsdatum vom 09.05.2022.

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



## 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig und weist gemäß amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Georg Schulz vom 22.04.1969 zur Baugenehmigung Nr. 1663 vom 13.06.1969 eine ca. 28,00 m leicht borgenförmige Straßenfrontlänge und ca. 25,47 m Länge der rückwärtigen bzw. süd-östlichen Grundstücksgrenze zu dem dort angrenzenden Grüngelände entlang des Eschengrabens (Flurstück 908) auf.

Die linke bzw. nördliche Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum des Fürstenauer Wegs weist hiernach eine Länge von ca. 31,53 m und die rechte bzw. südliche Grundstücksgrenze leicht schrägwinklig zur Straßenfront eine Länge von ca. 20,40 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,1 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks sind bei hier vorliegender Bebauung als freistehendes Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau und separatem Gartenhaus mit Nutzung zu Wohnzwecken ggf. als Gästehaus o.ä. quasi in sogen. 2. Baureihe entsprechend zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Es bestehen ausreichende Grenzabstände des Einfamilienhauses zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Fürstenauer Weg 8 (Flurstück 1054/22) mit ca. 4,00 m vor der nördlichen Giebelseite auf Höhe der rückwärtigen Gebäudefront bzw. mit ca. 5,22 m vor der nördlichen Giebelseite auf Höhe der straßenseitigen Gebäudefront - der Grenzabstand im linken Bauwich ist über ca. 6,49 m Länge durch einen Garagen-Anbau als sogen. Grenzgarage nebst gedecktem Gebäudedurchgang zum rückwärtigen Grundstücksteil belegt.

Der Grenzabstand im rechten Bauwich vor der südlichen Giebelseite zu dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück Fürstenauer Weg 4 (Flurstück 1052/22) beträgt nach vorliegendem amtlichem Lageplan ca. 6,50 bis ca. 7,00 m.

Die Vorgartentiefe vor der straßenseitigen Wohnhausfront und dem Garagen-Anbau beträgt entsprechend dem Abstand zwischen Baufluchtlinie und Straßenbegrenzungslinie ca. 5,00 m. Die Tiefe des Grundstücks hinter dem Wohngebäude beträgt rechtwinklig zur Gebäudefront ca. 9,00 m bis 17,00 m.

Eine in der nord-östlichen Grundstücksecke belegene 1-geschossige massive Wohnlaube o.ä. mit einer Grundfläche von überschlägig ca. 22,75 m<sup>2</sup> als offenbar verbliebener Rest einer früheren Einfamilienhausbebauung als sogen. Kleinsthaus aus den 1950er Jahren, die weitgehend im Zuge der Errichtung des nunmehr vorhandenen straßenseitigen Einfamilienhauses seinerzeit noch als Bungalow abgebrochen worden ist, weist einen Grenzabstand auf die nördliche und auf die süd-östliche Grundstücksgrenze nach amtlicher Flurkarte von jeweils ca. 1,50 m auf.

Auf dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück Fürstenauer Weg 4 (Flurstück 1052/22) befindet sich zu dem hier betroffenen Grundstück eine Grenzbebauung als sogen. Grenzgarage über ca. 8,00 m Länge mit einem Abstand zum öffentlichen Straßenraum von ca. 9,00 m. Weitere Grenzbebauungen von benachbarten Grundstücken aus liegen nach amtlicher Flurkarte nicht vor (siehe anliegende Flurkarte).



- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks steigt vom Straßenraum des Fürstenauer Wegs im Vorgartenbereich vor der Hauseingangsfront um rd. 1,00 m auf - aus der zum Straßenraum planebenen Garagenzufahrt und Hauszuwegung auf das Grundstück mit gedeckter Durchwegung im Bereich der Grenzgarage zu dem rückwärtigen Grundstücksteil geht im Vorgarten zu einer vor der Hauseingangstür belegenen als Terrassenfläche erweiterten Hauseingangspodestfläche eine Differenzterrasse mit 6 Stufen auf.

An der Gebäuderückseite geht das Erdgeschoss als Hochparterre mit rd. 1,00 m und darunter über Terrain liegenden Kellerfenstern deutlich über Terrain auf.

Im linken Bauwich ist die Garagenzufahrt zum Straßenraum nahezu ebenerdig ausgelegt. Auch der Gebäudedurchgang in der Grenzgarage vor der nördlichen Giebelseite des Wohnhauses und der hinter der Garage belegene Grundstücksteil sind zum Straßenraum nahezu eben und fällt zu der in der nord-östlichen Grundstücksecke belegenen Massivlaube leicht ab. Die Fläche unmittelbar hinter dem Wohngebäude hält sich über ca. 5,00 m Tiefe gleichfalls etwa planebenen zum Niveau im linken Bauwich und fällt hiernach zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gleichfalls leicht ab.

Zum rechten Bauwich hin steigt das Gelände-Niveau mit flacher Böschung bis in den Bauwich deutlich an, um vor der Giebelseite das Höhenniveau des Hochparterres mit vor der Giebelseite belegener ebenerdig zugänglicher Gartenterrasse zu erreichen.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit ausreichenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des östlichen Teils des hier betroffenen Grundstücks befindet sich alluvialer Torf, Faulschlamm und Sand bzw. im westlichen Teil des Grundstücks diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

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

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss, aber Grundwassergefährdung. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im straßenseitigen Teil des hier betroffenen Grundstücks partiell zwischen 2,50 m und 3,00 m und überwiegend zwischen 2,00 m und 2,50 m bzw. im rückwärtigen Teil des Grundstücks unmittelbar hinter dem aufstehenden Einfamilienhaus zwischen 1,50 m und 2,00 m.

Unmittelbar hinter der süd-östlichen Grundstücksgrenze beträgt der Flurabstand lediglich noch 1,00 m bis 1,50 m und fällt zu dem „Eschengraben“ in ca. 25 m Entfernung östlich des hier betroffenen Grundstücks auf 0,50 m bis 1,00 m bzw. bis unter 0,50 m ab.

Nach Bauakte ist das Kellergeschoss mit einer Gründung als Wanne mit einer Druckwasserdichtung und Schutzmauerwerk versehen (ggf. wurde abweichend eine sogen. Weiße Wanne ausgeführt). Die Kellersohle weist nach Bauakte 5 cm Unterbeton mit 2 Lagen geklebter Bitumenpappe und darauf 8 cm Beton nebst 3 cm Zementestrich auf - die Stampfbeton-Fundamentsohle liegt hiernach ca. 0,40 m unter der Beton-Kellersohle.

Nach Bauakte soll der Grundwasserstand gemäß Statik zum Bauvorhaben mit Prüfvermerk vom 21.11.1968 ca. 0,20 m über der Kellersohle liegen.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 11.07.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor.



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

Das hier 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 mit einer Bebauungstiefe bis zu max. 20 m und einer GFZ von 0,4 bzw. einer GRZ von 0,2 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) und den Straßen- und Fluchtlinien aus einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahre 1971 (Textbebauungsplan XX-A, festgesetzt am 09.07.1971, GVBl. vom 05.08.1971, S. 1235), der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die 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 weiträumig als Wohnbaufläche  $W_4$  mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 und landschaftlicher Prägung 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 1053/22) ist keiner Gestaltungssatzung 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.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Mili-euschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine Baudenkmäler mit ggf. hieraus resultierenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines



evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) aufstehende Wohngebäude.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 275,02 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 1663 vom 13.06.1969 (Bungalow als ursprünglicher Gebäudestamm) und Baugenehmigung Nr. 841-00302 vom 22.02.2002 (Dachaufstockung) bei  $\frac{2}{3}$  der Dachraumfläche  $\geq 2,30$  m l.H. als Vollgeschoss 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 0,406 bzw. rd. 0,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogenannten wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 137,51 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,203 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 677 m<sup>2</sup> (Flurstück 1953/22).

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

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nicht-Vollgeschosse 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 Dachraumausbau ist vorhanden - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist partiell u.a. aufgrund der über Terrain liegenden Kellerfenster gleichfalls vorhanden):

$137,51 \text{ m}^2 + (137,51 \text{ m}^2 \times 0,75) + (137,51 \text{ m}^2 \times 0,30) = 281,89 \text{ m}^2$  für das Erdgeschoss und Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Vollgeschoss) und anteiliger Ansatz von Kellergeschossfläche (Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von 0,416 bzw. rd. 0,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,203 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 677 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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



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

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum weitgehend unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

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

Das hier betroffene Grundstück ist nach vorliegenden Unterlagen gemäß Baugenehmigung Nr. 03 028 89 vom 27.01.1989 an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Fürstenauer Wegs vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf. Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 24.06.2022 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 23.06.2022 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis dem Vernehmen nach nicht geführt wird.

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

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) befindet sich am nördlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf als dem nord-westlichen Randbezirk in der Metropole gleichfalls am nord-westlichen Rand des Ortsteils Heiligensee.

Das Grundstück befindet sich in ca. 740 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) im angrenzenden Landkreis Oberhavel und außerdem in ca. 1.600 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 gleichfalls im Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg. Die Entfernung (Luftlinie) des Grundstücks zu dem nord-östlich an den Ortsteil Heiligensee angrenzenden Ortsteil Frohnau beträgt ca. 3.200 m, zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Tegel ca. 1.850 m und zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Konradshöhe ca. 2.100 m, wobei alle Berliner Ortsteile durchweg im Bezirk Reinickendorf liegen.

Die Entfernung zur Innenstadt im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt ca. 14,3 km süd-östlich und die Entfernung zum Alexanderplatz ca. 16,3 km gleichfalls süd-östlich (jeweils Luftlinie) - es handelt sich insgesamt um eine deutliche Stadtrandlage.

Bei dem Fürstenauer Weg handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30-km/h-Zone zwischen Schulzendorfer Straße und der Grünanlage „Am Erlengrabenteich“ mit Frequentierung überwiegend durch Anliegerverkehr.

Das Grundstück Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) befindet sich auf der östlichen Straßenseite im Abschnitt zwischen Schulzendorfer Straße in ca. 50 m Entfernung südlich und dem Schönbaumer Weg in ca. 60 m Entfernung nördlich des Grundstücks - der weitere Straßenverlauf des Fürstenauer Wegs führt als Sackgasse bis an die Grünanlage „Am Erlengrabenteich“ mit dichtem Baum- und Buschbestand in ca. 120 m Entfernung von dem Grundstück.

Unmittelbar östlich grenzt an das hier betroffene Grundstück ein Ausläufer der Grünanlage „Erlengrabenteich“ mit Begleitgrün des „Erlengabens“ selbst als Auengraben mit Wiesen und Buschwerk.

Der Fürstenauer Weg weist im hier betroffenen Streckenabschnitt bei rd. 14,00 m Gesamtbreite und einer mit rd. 5,00 m vergleichsweise geringen Fahrdambbreite gegenläufigen Richtungsverkehr auf, so dass bei seitlich auf gleicher Höhe geparkten Autos auf dem Fahrdamm entgegenkommenden Fahrzeugen im Bereich der seitlichen Grünstreifen bzw. im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen auszuweichen ist.

Seitlich des Fahrdamms sind ca. 5,00 m breite Grünstreifen ggf. z.T. noch als sogen. Grundstücksmasken allerdings außerhalb der anliegenden Grundstücke bereits im öffentlichen Straßenraum mit Rasenbesatz und vereinzelt Busch- und Baumbestand vorhanden.

Der Fahrdamm des Fürstenauer Wegs weist Betonverbundsteinpflasterung auf. PKW-Stellplätze sind am Randstreifen des befestigten Fahrdamms vorhanden, wobei zur Sicherung einer ausreichende Durchfahrtsbreite auch bei gegenläufigem Richtungsverkehr partiell bzw. vermtl. überwiegend regelmäßig auf den seitlichen Grünstreifen geparkt wird.

Grundstückszufahrten über die weitgehend verkarteten Rasenblanketts sind überwiegend unbefestigt bzw. in stark unterschiedlicher Weise mit Kies- oder Splittschüttung, Betonverbundsteinpflasterung oder Rasengittersteinen aus Beton o.ä. befestigt.

Mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige oder befestigte Fußwege sind nicht vorhanden.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Straßengullys fehlen allerdings, so dass Niederschlagswasser in die Randstreifen bzw. in den anliegenden Grundstücken versickert.

Auf der östlichen Straßenseite befinden sich Mastlaternen mit Peitschenmast-Aufsatzleuchten.

Lärmbelastungen im Nahbereich konnten anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Nennenswerte Gewerbebetriebe im Nahbereich sind nach diesseitigem örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Fluglärmbelastungen durch den neuen Flughafen BER sind nach Sachlage und gegenwärtigem Stand der Planung durch die Flugsicherung gleichfalls nicht zu erwarten.



Allerdings sollen im Nahbereich regelmäßig Hubschrauber-Überflüge durch die Bundeswehr oder den ADAC zu einzelnen in der näheren Umgebung anzufliegenden Krankenhäusern vorliegen.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an den Fürstenauer Weg anbindenden Grundstücken um eine dezentrale mittlere Wohnlage ohne nennenswerte Lärmbelastung.

Die bauliche Umgebung stellt sich als überwiegend als homogenes Wohngebiet mit offener und freistehender Bebauung als 1- bis 1½- und 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser u.a. als sogen. Bungalows und teilweise als sehr einfache Fertigteilhäuser (Okal, Streif o.ä.) weitgehend noch aus der Nachkriegszeit bzw. bis in die 1970er Jahre dar. Vereinzelt sich auch Einfamilien-Reihenhäuser und Hinterliegerlagen mit sogen. 2. Baureihe vorhanden. Das unmittelbar angrenzende auf dem südlichen Nachbargrundstück belegene Einfamilienhaus ist dem Vernehmen nach im Jahre 2005 errichtet worden und ein an der Ecke zum Schönbaumer Weg errichtetes 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus in den 1990er Jahren.

Die bauliche Umgebung stellt sich nach diesseitiger Auffassung als insgesamt vergleichsweise einfach dar.

Nach Geoportal Berlin „Status/Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2019 (LOR)“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet bzw. Planungsraum mit einem hohen Status und stabiler Dynamik, wobei der Ausweisung in den Status-Index-Karten nach diesseitiger Auffassung nur eine beschränkte Tauglichkeit und Aussagekraft beizumessen ist.

Nach dem Straßen- bzw. Wohnlageverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine dezentrale mittlere Wohnlage (s.o.).

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Schulzendorfer Straße in rd. 50 m Entfernung und die Hennigsdorfer Straße in ca. 360 m Entfernung sowie die Heiligenseestraße und die Straße Alt-Heiligesse in ca. 500 m Entfernung ist gut.

Über die Schulzendorfer Straße ist die Anschlussstelle „Schulzendorfer Straße“ der Bundesautobahn „A111“ in ca. 1.850 m gleichfalls zügig erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich mit Haltestellen unmittelbar im fußläufigen Nahbereich auf der Hennigsdorfer und der Heiligenseestraße sowie der Straße Alt-Heiligensee mit verschiedenen Buslinien - die S-Bahnstation „Schulzendorf“ (S25) befindet sich in ca. 1.600 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt. Die S-Bahnstation „Heiligensee“ (S25) befindet sich via Hennigsdorfer Straße in entsprechender Entfernung und ist mit dem Bus deutlich besser zu erreichen.

- **Soziale Infrastruktur:**

Die kurzfristige Versorgung u.a. für den täglichen Bedarf ist noch zufriedenstellend - ein Lebensmittelsupermarkt befindet sich im fußläufigen Nahbereich in der Straße Alt-Heiligensee, wo sich innerhalb des Dorfgangers auch weitere kleinere Geschäfte befinden. Einzelne Geschäfte befinden sich auch im Bereich des Bekassinenweges als örtliches Zentrum (Ortsbereich Schulzendorf) in ca. 800 m Entfernung sowie in der Ruppiner Chaussee insbesondere auf Höhe des S-Bahnhofes „Schulzendorf“ in ca. 1,6 km Entfernung bzw. des S-Bahnhofes „Heiligensee“ in etwa entsprechender Entfernung.

Angebote für die mittel- und langfristige Versorgung sind im Bereich der Berliner bzw. 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 verfügbar.

Es befinden sich gleichfalls verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kita, Kindergarten etc. und ausreichende medizinische Versorgung im Gebiet bzw. dem Ortsteil selbst.



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:**

Die Grünanlage „Am Erlengrabenteich“ als Landschaftsschutzgebiet mit dichtem Baum- und Buschbestand befindet sich in ca. 120 m Entfernung von dem Grundstück am Auslauf des Fürstenauer Wegs nördlich der Einmündung des Schönbaumer Wegs.

Das hier betroffene Grundstück grenzt unmittelbar östlich an den „Erlengaben“ selbst mit Begleitgrün als Auengraben mit als Wiesen und Buschwerk - der „Erlengraben“ bzw. der an der Schulzendorfer Straße verlaufende „Eschengraben“ und der in ca. 150 m Entfernung verlaufende „Hasengraben“ sind Ausläufer des Landschaftsschutzgebiets „Erlengrabenteich“.

Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen befinden sich noch innerhalb der Metropole süd-östlich der Schulzendorfer Straße ab ca. 100 m bis über den Bereich der Otfried-Preußler-Grundschule in ca. 400 m Entfernung hinaus. Das Waldgebiet am Mittelfeldteich ist ab ca. 500 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Das Ufer der Havel im Bereich des Nieder Neuendorfer Sees befindet sich in ca. 400 m und der Heiligensee mit umgebendem Landschaftsschutzgebiet in ca. 750 m Entfernung.

Der Berliner Forst Tegel als Landschaftsschutzgebiet ist ab ca. 1.400 m südlich bzw. unmittelbar östlich hinter der Stadtautobahn (BAB A111) ab ca. 1.900 m Entfernung erreichbar.

Die ländlichen Gebiete nördlich der Stadtgrenze im angrenzenden Landkreis Oberhavel bzw. das weiträumige Brachland- bzw. die land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Umland sind ab ca. 1.800 m Entfernung gleichfalls noch fußläufig bequem erreichbar.

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1972

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudestamms als freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus als sogen. Bungalow mit vollständiger Unterkellerung und Flachdach sowie Garagen-Anbau nebst Errichtung einer Zweikammergrube mit Drainage-Sickerleitung zur Untergrundverrieselung und Einbau einer Öl-Zentralheizung nebst kellergeschweißtem Stahltank mit 6.325 L Volumen auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr.1663 vom 13.06.1969 nebst Nachtrag vom 27.11.1969 und Erneuerung des Frischwasser-Netzanschluss aus dem Jahre 1959 gemäß Bauschein Nr. 1540 vom 15.08.1959.



Die Rohbauabnahme erfolgte am 04.06.1970 (Rohbauabnahmeschein vom 23.07.1970) und die Schlussabnahme am 06.07.1972 (Schlussabnahmeschein vom 07.07.1972).

Etwa zeitgleich erfolgte die Errichtung der straßenseitigen Einfriedung gemäß Baugenehmigung Nr. 1902 vom 17.08.1972.

Der im Zuge der Neubaumaßnahme abzureißende Gebäudekomplex im rückwärtigen Garten als opulente Laube oder Kleinstwohnhaus o.ä. war zum Zeitpunkt der Schlussabnahme für den Neubau noch erhalten - mit dem Abriss wurde nach bauaufsichtlicher Aufforderung erst am 08.03.1973 begonnen.

Vermutlich ist die in der nord-östlichen Grundstücksecke belegene Massivlaube ein Rest des diesbzgl. ehemaligen Bestandes, der als abgeschlossene Einheit hergerichtet und erhalten worden ist, wobei die nach geltendem Baurecht genehmigungsfreie Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> allerdings deutlich überschritten wird - eine diesbzgl. Genehmigung konnte in der Bauakte durch den Unterzeichneten nicht vorgefunden werden, so dass der vorhandene Baukörper nach Sachlage bauaufsichtlich nicht genehmigt ist.

1989

erfolgte der Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß Baugenehmigung Nr. D 3 028 89 vom 27.01.1989.

2001

erfolgte der Austausch des Heizkessels, an dem nachfolgend allerdings lediglich Reparaturen vorgenommen worden sind - ein aktueller Austausch ist nach Sachlage erforderlich. Der im Jahre 1970 eingebaute kellergeschweißte Stahltank ist nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

2003

erfolgte die Fertigstellung des Dachausbaus im Zuge der Aufstockung eines Satteldaches mit Dachraum als Vollgeschoss und Spitzboden des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudestamms als Bungalow auf der Grundlage der Baugenehmigung Nr. B41-00302 vom 22.02.2002 im vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 60a BauO Bln).

Baubeginn war am 07.10.2002 - die Abnahme des Prüfstatikers und die Anzeige über den Abschluss der Rohbauarbeiten erfolgten am 29.11.2002. Die Anzeige über die Fertigstellung der Dachraumaufstockung erfolgte am 15.02.2003.

Eine Besichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus und eine Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung wurden vermtl. nicht vorgenommen - eine Bescheinigung darüber konnte in der Bauakte nicht vorgefunden werden. Eine Verzichtsmitteilung des Bauaufsichtsamtes konnte in der Bauakte gleichfalls nicht vorgefunden werden.

2006

erfolgte die Neuausstattung der Einbauküche durch die gegenwärtige Besitzerin des Grundstücks als Mieterin des Anwesens, so dass die Küchenausstattung als Mobiliar bzw. nicht als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes respektive des Grundstücks einzustufen ist.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein traufständiges 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit einem 6 Steigungen über Terrain aufgehenden Erdgeschoss als Hochparterre und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachraum mit darüber belegtem Spitzboden mit ca. 2,60 m lichter Höhe unter der Firstpfette als Rohdachboden sowie vollständiger Unterkellerung mit zum linken Bauwich und an der gartenseitigen Gebäudefront über Terrain liegenden Fenstern.



Die Gebäudefronten zum rechten Bauwich und zur Straße weisen keine Kellerfenster auf und sind bis auf das Hochparterre-Niveau mit Gelände angebösch.

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem im linken Bauwich vor der nördlichen Giebelseite des Wohnhauses ein Garagen-Anbau mit gedecktem Durchgang zwischen Wohnhaus und umbauten Garagen-Stellplatz zum rückwärtigen Garten.

In der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich außerdem eine 1-geschossige Massivlaube mit Flachdach ohne Unterkellerung, die gemäß Bauvorlagen im Zuge der Errichtung des als Bungalow errichteten Gebäudestamms auf dem Grundstück im Zusammenhang mit einem größeren Baukörper abzubrechen war, offenbar aber bzgl. dieses Restes erhalten geblieben ist - eine diesbzgl. Baugenehmigung liegt nach Sachlage allerdings nicht vor.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Reihengrundstück weist im Vorgartenbereich und im linken Bauwich befestigte Zuwegungen u.a. als Differenzterrasse zu einer vor der Hauseingangsfront belegenen Terrasse mit anbindendem straßenseitigem Hauseingang des Einfamilienhauses im Niveau des Hochparterres und als Zufahrt zur Garage im linken Bauwich und der Gebäudedurchwegung vor der nördlichen Giebelseite des Einfamilienhauses zum rückwärtigen Garten auf.

Ein 2. Hauseingang ist aus dem rechten Bauwich lediglich über eine Fenstertür zu der vor der südlichen Giebelseite belegenen Gartenterrasse vorhanden. Eine Kelleraußentreppe respektive ein direkter Kellerzugang ist nicht vorhanden.

Das Hochparterre des Einfamilienhauses liegt insgesamt 6 Steigungen respektive rd. 1,00 m über dem Straßenraum-Niveau im Bereich des Fahrdamms.

Die Geschosshöhe im Erdgeschoss bzw. Hochparterre beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. B410-00302 vom 22.02.2002 ca. 3,36 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,60 m. Die Geschosshöhe über dem Dachraum respektive über die Kehlbalke zum Spitzboden beträgt ca. 2,88 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,50 m. Die lichte Höhe unter der Firstpfette im Spitzboden beträgt ca. 2,60 m bei einer symmetrischen Neigung der Dachflächen des Satteldaches von 45°.

Die Geschosshöhe im Kellergeschoss beträgt ca. 2,36 m und die lichte Raumhöhe ca. 2,125 m.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt des Einfamilienhauses ergibt sich nach vorliegenden Planvorlagen bzw. örtlicher Feststellung durch den Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung am 29.06.2022 wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss:

Hinter dem straßenseitigen Hauseingang bindet unmittelbar ein Windfangbereich mit abgehender Kellertreppe und hinter einer Glasbausteinwand zu einem ehemaligen Garderobenbereich ein parallel zur Kellertreppe in das Dachgeschoss L-förmig aufgehender Treppenlauf innerhalb der zum Windfang mit einer Sperrtür versehenen Diele an.

Rechts aus der Diele ist ein großes Wohnzimmer mit Orientierung der Fensterfront zu einer großen teilgedeckten Gartenterrasse in der südlichen Giebelseite zugänglich, aus dem ein vor der gartenseitigen Gebäudefront belegenes Esszimmer mit Fensterfront gleichfalls nach Süden und mit zum Wohnzimmer großflächiger Wandöffnung zugänglich ist. Aus der Diele ist gegenüber dem Hauseingang gleichfalls eine kleine Kochküche mit Orientierung des Fensters zur Gebäuderückseite in den Garten nach Osten sowie U-förmiger Einbauausstattung und Verbindungstür gleichfalls zu dem angrenzenden Esszimmer zugänglich. Unmittelbar neben der Küche befindet sich ein Badezimmer mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Osten und neben dem Badezimmer ein gleichfalls nach Osten zum rückwärtigen Garten orientiertes ½ Zimmer als ehemaliges Kinderzimmer.



An der linken Stirnseite der Diele befindet sich vor der nördlichen Giebelseite des Gebäudes ein Elternschlafzimmer mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Osten und unmittelbar daneben ein Arbeitszimmer mit Orientierung des Fensters nach Westen zur Straße.

#### Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaustritt führt unmittelbar in eine zentrale offene Wohndiele mit Galeriebrüstung zum Treppenloch der aus dem Hochparterre aufgehenden Treppe und liegendem Fenster in der zur Straße orientierten westlichen Dachfläche sowie in der Decke zum Spitzboden eine Bodenluke nebst Einschubtreppe.

Rechts bindet an die Diele ein vor der südlichen Giebelseite belegenes nach Dachaufstockung nunmehr neues Elternschlafzimmer mit nach Süden orientiertem Fenster bzw. Fenstertür zu einem davor belegenen Balkon und einem stehenden Fenster in der nach Westen orientierten straßenseitigen Gaube auf.

Gleichfalls vor der südlichen Giebelseite befindet sich mit stehendem Fenster in einer Gaube an der gartenseitigen Gebäudefront und stehendem Fenster bzw. einer Fenstertür gleichfalls zu dem vor der Giebelseite belegenen Balkon ein Kinderzimmer.

Im Bereich der gartenseitigen Gaube mit nach Osten orientierten stehenden Fenstern befinden sich neben dem Kinderzimmer zunächst ein Toilettenraum und daran anschließend ein Badezimmer jeweils mit Zugang aus der Wohndiele. An der linken Stirnseite der Wohndiele binden 2 weitere Kinderzimmer vor der nördlichen Giebelseite mit nach Norden orientiertem stehendem Fenster und nach Osten orientiertem liegendem Fenster des an der gartenseitigen Front belegenen Zimmers und mit nach Norden und Westen orientierten stehenden Fenstern u.a. an der straßenseitigen Gebäudefront mit Gaube in dem straßenseitigen Zimmer an.

#### Grundriss Spitzboden:

Über die handelsübliche Bodenluke nebst Holz-Klappleiter ist aus der Wohndiele im Dachgeschoss der Spitzboden mit einer lichten Höhe unter dem First von ca. 2,60 m als Großraum zwischen den Dachgiebeln zugänglich.

Ein raumbildender Ausbau ist nicht vorhanden. In der westlichen Dachfläche sind 2 liegende Fenster und in der östlichen Dachfläche ist ein liegendes Fenster als Schornstiefegerausstieg mit Trittrosten unmittelbar neben dem hoch über die östliche Dachfläche und den First aufgehenden Schornsteinkopf vorhanden.

#### Grundriss Kellergeschoss:

Der Kellertreppenaustritt der 2-teiligen Treppe mit 5 Steigungen aus dem Hochparterre zu einem Zwischengeschosspodest und 8 weiteren Steigungen zur Kellerebene führt in einen zweihöftigen Zentralflur mit vor der südlichen Giebelseite belegenen Lagerraum ohne Fenster und hieran vor der südlichen Giebelseite und der gartenseitigen Front belegenen zum Lagerraum weitgehend offenen früheren Hauswirtschaftsraum mit über Terrain liegendem Fenster in der Giebelseite.

Unmittelbar neben dem ursprünglichen Hauswirtschaftsraum befindet sich vor der gartenseitigen Gebäudefront die Heizzentrale mit kellergeschweißtem Stahltank in einer Öl-Auslaufwanne und über Terrain liegenden Fenstern. An der linken Stirnseite des Kellerflurs befindet sich vor der nördlichen Giebelseite mit über Terrain liegendem Fenster in der gartenseitigen bzw. östlichen Gebäudefront ein wohnraumgleich ausgebauter Raum. Daneben befindet sich vor der straßenseitigen Gebäudefront mit über Terrain liegendem Fenster in der nördlichen Giebelseite ein Hausanschlussraum.

Unmittelbar neben und unterhalb des zum Hochparterre aufgehenden Treppenlaufs befindet sich gleichfalls vor der straßenseitigen Gebäudefront ein kleiner Werkstatttraum u.a. mit Schwachstromanschlüssen und Glasbausteinwand zum Treppenlauf - ein Fenster ist in dem Raum nicht vorhanden.



Die Kellerräume sind nach örtlichem Eindruck weitgehend beheizbar - eine natürliche Lüftung ist mindestens im Bereich des Lagerraums mit angrenzendem früheren Hauswirtschaftsraum unzureichend bzw. bzgl. des kleinen Werkstatttraums überhaupt nicht vorhanden.

Das Einfamilienhaus weist insoweit 8½ Zimmer, Windfang, Diele, Wohndiele, Küche, 2 Badezimmer, Toilette, Balkon und Gartenterrasse sowie 1 wohnflächengleich ausgebauten Keller-raum, Hausanschlussraum, Heizzentrale nebst Öltank-Lagerraum, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum, Werkstatttraum und zentralen Kellerflur sowie einen Spitzboden als Lagerboden mit Großraum ohne raumbildenden Ausbau auf.

Zusätzlich sind ein Garagen-Anbau für 1 PKW und ein Massivschuppen als nominelle Laube mit wohnraumgleichem Ausbau als Partyraum o.ä. vorhanden.

#### Garagen-Anbau

Der Garagen-Anbau weist eine ausreichende Stellplatzfläche für 1 PKW und eine rückwärtige Durchfahrt in den Garten auf - an Vorder- und Rückfront ist jeweils ein Stahlblech-Schwinger vorhanden.

Außerhalb der Garage ist unmittelbar vor der nördlichen Giebelwand des Wohngebäudes ein gedeckter Gebäudedurchgang innerhalb des Garagen-Anbaus vorhanden.

#### Massivschuppen

Der Massiv-Schuppen als vermtl. wohnraumgleich ausgebaute Laube in der nord-östlichen Grundstücksecke weist nach Sachlage 1 Raum ggf. mit Küchenbereich und Toilettenraum auf - das Nebengebäude war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, da dem Vernehmen nach ein großes Loch im Dach und damit eine Gefährdung vorliegen soll - nach Angabe der Mieterin handelt es sich bei der Laube unbeachtet der baurechtlichen Unzulässigkeit des diesbzgl. Bestandes tatsächlich um Abrissvolumen.

#### • **Art der Konstruktion:**

Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus ist lt. Bauakte in massiver Bauweise als konventioneller Mauerwerksbau oberhalb der in ca. 1,74 m Tiefe gegründeten Stampfbeton-Streifenfundamente errichtet.

Im Kellergeschoss des Wohngebäudes weisen die Wandumfassungen nach vorliegenden bauaufsichtlich geprüften Geschossplänen Außenwandstärken von 36,5 cm Stärke auf. Nach Bauakte wurden die Wandumfassungen aus KS-Mauerwerk hergestellt. Tragende und aussteifende Wände im Kellergeschoss wurden in 24er Stärke und leichte Wandscheidungen als 11,5 cm starke Wände ebenfalls aus KS-Mauerwerk hergestellt. Leichte Wandscheidungen sind in 5 cm Stärke als Schlacken- oder Bimsplattenwände o.ä. ausgeführt und durchweg verputzt bzw. tapeziert und mit Streichraufaser versehen bzw. als Glasbaustein-Wandscheidungen ausgeführt. Die Kelleraußenwände dürften eine wasserdruckhaltende Isolierung aufweisen (ggf. sind die Kelleraußenwände abweichend aus Beton hergestellt).

Im Erdgeschoss weisen die Außenwandumfassungen eine Stärke von 30 cm als Hbl-Mauerwerkswände und die tragenden und aussteifenden Wände eine Stärke von 24 cm bzw. 11,5 cm als KSV- bzw. Hbl-Wände auf. Leichte Wandscheidungen sind hier ebenfalls in 5 cm Stärke als Schlackenplatten- oder Bimsplatten- bzw. Gipsdielenwände o.ä. ausgeführt.

Die im Dachgeschoss verbauten Außenwände weisen nach vorliegenden Planunterlagen eine Stärke von 30 cm als Gas- bzw. Porenbeton-Mauerwerk (Ytong o.ä.) auf. Aussteifende Wände sind ebenfalls aus Gasbetonsteinen in 24 cm Stärke und 11,5 cm Stärke ausgeführt - leichte Wandscheidungen sind ebenfalls in 11,5 cm Stärke ausgeführt und durchweg verputzt.



Ein für Dachausbaumaßnahmen typischer sogen. Trockenausbau mit leichten Gipskarton-Ständerwänden ist nicht zur Ausführung gekommen. Lediglich die Beplankung der Dachschaalen weist Gipskartonplatten (GKF) auf.

Die Fassaden weisen sowohl im Bereich des Gebäudestamms als ursprünglicher Bungalow als auch im Aufstockungsbereich an den massiv aufgemauerten Giebelseiten einen mineralischen Madenputz vermtl. ohne Wärmedämmverbundsystem o.ä. mit hell getöntem Anstrich (beige bzw. Naturton belassen) oberhalb eines Glattputzsockels aus Zementputz nebst dunkelgrauem Anstrich im Bereich des nicht bis auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Geländes auf. Der Garagenanbau weist eine entsprechende Putzfassade auf.

Im Bereich der straßenseitigen Wohnhausfront ist links neben dem Hauseingang ein Glasbausteinfeld vorhanden. Rechts von der Hauseingangstür weist die Fassade eine Klinkerriemchen-Bekleidung (hellbeige bis dunkelbeige changierend) auf. Die Gaubenbacken und -fronten in der straßen- und der gartenseitigen Gebäudefront weisen Faserzementschindel-Bekleidung vermtl. auf einer leichten Holz-Sandwich-Konstruktion auf.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf weist Sichtmauerwerk aus gelben hoch gesinterten Klinkern mit Edelstahl-Einzugsrohr auf.

Die Kellersohle ist nach Sachlage mit Unterbeton auf Kiesschüttung und Dichtungslage nebst Zementverbundestrich hergestellt (ggf. ist in Verbindung mit den Außenwänden eine sogen. Weiße Wanne vorhanden).

Die über dem Kellergeschoss belegene Decke ist als schalungsraue Ortbetondecke nebst schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt. Die Dachdecke des ehemals als Bungalow errichteten Gebäudes ist gleichfalls als Stahlbetondecke allerdings mit Nassbodenaufbau nebst unterseitig glattgefilzten Kalkputz und im Zuge der Aufstockung mit schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt worden. Die Decke über dem Dachraumausbau zum Spitzboden ist als Holzbalkendecke in Kehlbalkenlage mit mineralischer Dämmung in den Zangengefachen und unterseitiger Gipskartonbeplankung sowie Spanplattenboden im Spitzboden ausgeführt.

Die im Vorgartenbereich aufgehende Hauseingangstreppe und die vor der Hauseingangstür anbindende Terrassen- bzw. Podestfläche weist einen Beton-Unterbau mit Waschbetonplattierung auf den Trittstufen sowie der Terrassen- bzw. Podestfläche auf. - die Trittstufen weisen schmale Waschbetonplattenstreifen auf.

Der in 2 Segmente geteilte Kellertreppenabgang innerhalb des Gebäudes ist als Stahlbetontreppe mit Werksteinwinkelstufen und Zwischenpodest mit entsprechender Plattierung ausgeführt

Die Differenztreppe zum Dachraumausbau ist als Holzwangentreppe mit Holz-Tritt- und Setzstufen aus Kiefernholz und ¼-kreisrunder Wendelung im rechtwinklig abgehenden Knick oberhalb der Kellertreppe und offener Holzbrüstung u.a. im Bereich der Wohndiele als Galeriebrüstung zum Treppenloch ausgeführt.

Zum Spitzboden ist lediglich eine handelsübliche Bodenluke mit entsprechender Holz-Klappleiter vorhanden.

Auf die ehemalige Dachdecke des Bungalows mit Flachdach als Gebäudestamm ist eine Satteldachkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund und symmetrischer Dachneigung von ca. 45° aufgestockt worden.

Die Dachschaalen weisen eine vermtl. hinterlüftete Betondachsteindeckung nebst Unterspannbahn und im Bereich des Dachraumausbaus mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und unterseitige Gipskartonbeplankung als GKF-Platten auf Lattung ggf. mit Installationsvorsatzschale auf - im Bereich des Spitzbodens weisen die Dachschaalen einen entsprechenden Aufbau allerdings vermtl. ohne Dämmung auf (im Spitzboden soll es im Sommer extrem heiß werden).



Eine Dämmung zwischen dem nicht beheizbaren Spitzboden und dem Dachraumausbau ist vermtl. erst in Raumdecke in Kehlbalckenlage respektive den Zangenlagen als Mineralwolle-dämmung mit Alukaschierung als Dampfsperre nebst unterseitiger GKF-Beplankung vorhanden - die Decke weist zum Spitzboden einen auf die Zangen vermtl. auf Nadelfilzstreifen aufgebrachten Spanplattenboden ohne weitere Bekleidung auf.

Die Dachüberstände weisen die schalungsglatte Stahlbetondecke des ehemaligen Bungalowdaches mit Ringanker und die Dachaufstockung einen weiteren Überstand mit Profilholzschalung und vorgehängten Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren an den Traufseiten auf. Die Dachüberstände an den Ortgangseiten in den Giebeln unterhalb der Dachdreiecke weisen gleichfalls Profilholzschalung auf - die Balkonauskragung in der südlichen Giebelseite ist allerdings ein Teil des früheren Flachdaches des als Bungalow errichteten Gebäudestamms, der ehemals lediglich partiell einen Terrassenbereich überdeckte.

Spenglerarbeiten sind durchweg aus Zinkblech gefertigt. Leiterhaken in den Dachflächen und Schneefanggitter fehlen.

Der über der östlichen Dachfläche knapp unterhalb des Firstes aufgehende Schornsteinkopf der Öl-Zentralheizungsanlage aus Mauerwerksklinker (gelb) weist Zinkblechschürzen auf - die Gauben und liegende Fenster weisen entsprechende Zinkblecheinfassungen auf.

Der Garagen-Anbau entspricht der Ausführung des ursprünglichen Gebäudestamms als Bungalow mit Außenumfassungen allerdings in 24er KS-Mauerwerk nebst innenseitigem Kalkputz und mineralischem Madenputz an den Fassaden auf Stampfbeton-Streifenfundamente in frostfreier Tiefe und Betonsohle nebst Zementverbundestrich auch im Bereich des gedeckten Gebäudedurchgangs vor der nördlichen Giebelseite des angrenzenden Wohngebäudes - das Dach ist als schalungsglatte Stahlbetondecke mit Gefällebeton nebst Schwarzdecke sowie an Vorderfront und an der zum linken Nachbargrundstück orientierten Seite mit umlaufender Attika nebst Zinkblecheinfassung sowie an der Gebäuderückseite freiem Auslauf zu einer vorgehängten Zinkblechrinne mit entsprechendem Fallrohr zur Untergrundverrieselung ausgeführt.

Der Massivschuppen als sogen. Laube mit Fenstern zum nördlich angrenzenden Naschbargrundstück nach Norden und Fenster zum Garten des hier betroffenen Grundstücks nach Süden sowie Hauseingangstür mit vertikalem Glasbaustein-Streifen ggf. im Bereich eines Toilettenraums mit Orientierung nach Süd-Westen zu dem aufstehenden Wohngebäude ist nach Sachlage entsprechend dem ehemaligen Gebäudestamm im Erdgeschoss vermtl. aus Hbl-Mauerwerk mit allerdings hier mineralischem Kieselkratzputz oberhalb eines ca. 10 cm hohen Zementputzsockels und frostfreier Gründung auf Stampfbetonfundamenten errichtet.

Die Gebäudesohle dürfte gleichfalls aus Beton nebst schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt sein. Das Dach ist als flach geneigtes Pultdach in zimmermannsmäßiger Holzbalkenkonstruktion nebst Spanplatten bzw. GK-Unterdecke mit Dämmung zwischen der Balkenlage und Schwarzdecke nebst Zinkblecheinfassung bzw. rückwärtig vorgehängter Zinkblechrinne und entsprechendem Fallrohr ausgeführt.

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Die Außenumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen weisen glattgefilzten Kalkputz nebst Tapetenbekleidung auf. Im Hauseingangsbereich sind zwischen der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe und der Kellertreppe sowie in der Hauseingangsfront eine Glasbausteinwand vorhanden.

Auch im Dachausbaubereich sind die Wandumfassungen verputzt und glatt gefilzt bzw. bzgl. gespachtelt oder tapeziert.

Das Badezimmer im Erdgeschoss weist nahezu raumhohe Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) allerdings mit Dekorfliesen und umlaufender Bordüre mit Delphinen auf. Die im Erdgeschoss belegene Küche weist halbhoch bzw. im Bereich eines Fliesenspiegels oberhalb der



Arbeitszeilen keramische Fliesung mit hierauf aufgebrachtem Anstrich (terrakotta-farbener Anstrich) auf.

Die im Dachgeschoss belegenen Sanitärräume (Badezimmer und Toilettenraum) weisen raumhoch keramische Fliesenbekleidung (geschmacksneutral: weiß, leicht marmorierend grau) mit allerdings einzelnen Motivfliesen sowie mit nach stark individuellem Geschmackempfinden geprägter Bordüre mit figurativen Darstellungen als Fisch- und Muschel-Motive etc. auf.

Im Kellergeschoss sind die Wandumfassungen gleichfalls verputzt und mit Raufasertapeten bekleidet oder mit Streichraufaser etc. versehen. Der Öltanklagerraum weist nach Sachlage eine Öl-Auslaufwanne mit Armitolanstrich o.ä. auf.

Im Spitzboden als Rohdachboden mit Teilausbau sind lediglich die mit Kalkputz versehenen Giebelwände und die mit Gipskartonbeplankung versehenen Dachschrägen und mit Holzschalung versehenen niedrigen Abseiten quasi als Drempel vorhanden - einzelne Elemente der Dachkonstruktion sind u.a. als Vollholzstiele vorhanden. Ein raumbildender Ausbau fehlt.

#### Böden:

Die Hauseingangsdiele weist einen mieterseits aufgebrachten Laminatboden (Esche weiß Dekor) und der anbindende Wohn- und Esszimmerbereich im Erdgeschoss einen bauseitigen Laminatboden (Buchenholz-Schiffsbodendekor) auf. Die Küche weist einen PVC-Bodenbelag (hell beige o.ä.) und das angrenzende Badezimmer einen keramischen diagonal verlegten Fliesenbelag (gewölkt, in helleren bis dunkelblau changierenden Blautönen). Das ehemalige Kinderzimmer und das Arbeitszimmer im Erdgeschoss weisen einen textilen Bodenbelag ohne Teppichkernleisten, sondern Buchenholzleisten, und das ehemalige Elternschlafzimmer einen von der Mieterin eingebauten Laminatboden (Esche weiß) auf.

Die in das Dachgeschoss aufgehende Treppe weist Naturton-belassene Holz-Tritt- und Setzstufen und entsprechende Wangen sowie ein Holzstabgeländer mit Obergurt als Holzhandlauf gleichfalls als Vollholzprofile (Kiefer) auf.

Im Dachgeschoss weisen die große Wohndiele und die anbindenden Wohnräume einen Teppichbodenbelag mit Holzfußleisten auf. Das Badezimmer im Dachgeschoss weist keramische Fliesung entsprechend der Bodenfliesung im Erdgeschoss-Badezimmer und der Toilettenraum weist hiervon abweichend gleichfalls diagonal verlegte Fliesung (geschmacksneutral: weiß) auf. Der im Dachgeschoss vor der südlichen Giebelseite belegene Balkon als auskragender Teil der Stahlbetondecke des ursprünglichen Bungalow-Daches weist eine profilierte vermtl. witterungsresistente Holzdielung (Bangkirai o.ä.) auf. Die Brüstung ist als Holzstaketen-Brüstung mit Obergurt gleichfalls aus Holz an verzinkten Stahl-Hohlprofilen verwahrt

Der Spitzboden weist einen unbekleideten Spanplattenboden auf.

Der Kellertreppenabgang weist Werksteinwinkelstufen bzw. Werksteinplattierung u.a. in dem hieran anbindenden Windfang und auf der Zwischengeschoss-Podestfläche u.a. mit wandverwahrtem verchromtem Handlauf auf.

Im Kellergeschoss weisen der zentrale Flur und ein wohnraumgleich ausgebauter Raum textilen Bodenbelag auf. Der Lagerraum nebst anbindender ehemaliger Waschküche, der Werkstatt- und der Hausanschlussraum weisen PVC-Belag gleichfalls auf Zementestrichboden auf. Die Heizzentrale weist einen rektangulär verlegten keramischen Fliesenboden (30 cm x 30 cm, beige-blau alternierende Fliesung) und der Öltanklagerbereich einen Armitolanstrich entsprechend dem unteren Teil der Wandumfassungen als Ölauslaufwanne auf.

#### Decken:

Die Wohngeschosse weisen weitgehend glatt gefilzten Kalkputz bzw. im Dachraum an den Dachschrägen und der Decke zum Spitzboden gespachtelte Gipskartonbeplankung auf. Teilweise sind die Raumdecken u.a. im Bereich der Diele mit Unterdecken versehen worden, wobei



in der Diele eine Werzalitpaneel-Decke in Profilholzdekor mit nachträglich aufgebrachtem Anstrich (weiß) vorhanden ist. Im abgespannten Esszimmerbereich des Wohnzimmers ist eine Naturton-belassene Profilholzdecke vorhanden.

Im Dachgeschoss weisen die Dachschrägen und die Decke zum Spitzboden durchweg Gipskartonbepunktung auf - im Spitzboden sind die Dachschrägen gleichfalls mit Gipskartonplatten beplankt.

Im Kellergeschoss sind weitgehend schalungsraue Betondecken ohne Putz vorhanden - der wohnraumgleich ausgebaute Kellerraum vor der nördlichen Giebelseite weist allerdings eine glatt gefilzte Kalkputzdecke auf.

#### Fenster:

Die Fenster im Erdgeschoss des Wohngebäudes sind als Kunststoff-Isolierglasfenster und entsprechende Fenstertür zu der vor der südlichen Giebelseite belegenen Gartenterrasse ausgeführt. Die Fenster weisen Werzalit-Lateibänke und Zinkblech-Sohlbankbekleidungen sowie Roll-ladenanlagen mit Kunststoffpanzern nebst Gurtzügen zur manuellen Bedienung auf.

Im Dachgeschoss sind weitgehend stehende Fenster bzw. Fenstertüren in den Giebelseiten bzw. in den Gauben gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster in entsprechendem Dekor vorhanden. Zusätzlich sind an der straßenseitigen und an der gartenseitigen Gebäudefront je 1 liegendes Holz-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) vorhanden. Im Spitzboden sind straßenseitig 2 weitere liegende Fenster als Holz-Isolierglasfenster sowie unmittelbar unter dem First an der gartenseitigen Gebäudefront ein weiteres Dachflächenfenster als Schornsteinfegerausstieg vorhanden.

Im Kellergeschoss sind die über Terrain aufgehenden Fenster als Holzverbundfenster in der östlichen bzw. gartenseitigen Front im Bereich der ehemaligen Waschküche und im Bereich der nördlichen Giebelseite im Bereich des Hausanschlussraums noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Die Heizzentrale und der angrenzende hierzu offene Öltanklagerraum weisen gleichfalls über Terrain liegende einfachverglaste feuerverzinkte Stahl-Rahmenfenster mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung auf. Abweichend weist lediglich der wohnraumgleich ausgebaute Kellerraum ein Kunststoff-Isolierglasfenster (weiß) mit außenseitiger Folierung in Rotholzdekor und Moniereisen-Vergitterung entsprechend den weiteren Kellerfenstern auf.

#### Türen:

Die Hauseingangstür zum Windfang vor der Diele in der zum Fürstenauer Weg orientierten Gebäudefront ist als thermisch vermtl. nicht getrennte Leichtmetall- oder Aluminium-Rahmentür mit großflächigem Ornament-Drahtglastausschnitt ausgeführt.

Die Raumtüren im Erdgeschoss sind als Röhrenspan-Plattentüren z.T. mit großflächigen Ornamentglastausschnitten und Lackanstrich in Stahlzargen ausgeführt - die beiden Küchentürflügel sind aufgrund einer besser nutzbaren Verkehrsfläche ausgehängt und im Kellergeschoss eingelagert.

Im Dachgeschoss sind entsprechende Türen allerdings mit Folierung (weiß) in entsprechenden Holzzargen vorhanden.

Zum Spitzboden ist lediglich die Bodeneinschubtreppe mit Holz-Klappleiter vorhanden - aufgrund des fehlenden raumbildenden Ausbaus im Spitzboden sind dort keine Türen vorhanden.

Im Kellergeschoss weisen die Räume entsprechend dem Erdgeschoss Holzplattentüren in Stahlzargen mit Lackanstrich auf - abweichend weist lediglich der Heizungskeller eine Stahlblechtür in Fh-Ausführung in Stahlzage auf.



#### Elektroinstallationen:

Es sind insgesamt vergleichsweise einfache Elektroinstallationen noch aus dem ursprünglichen Bestand im Bereich des Erdgeschosses als Unterputzverkabelung u.a. mit einer vergleichsweise geringen Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen vorhanden. Der Dachraumausbau weist baujahrestypisch eine bereits bessere Elektroausstattung auf, die allerdings gegenüber einem aktuellen Standard deutlich zurückliegt.

Die zentrale Verteilung des ursprünglichen Gebäudestamms mit einer seinerzeit durchaus durchschnittlichen Anzahl an Stromkreisen befindet sich im Kellergeschoss respektive im Hausanschlussraum mit Schmelzsicherungen und älteren Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschalter und Drehstromzähler.

Im Spitzboden mit hier vorhandenem Rohausbau befindet sich ein Stromanschluss mit lediglich 1 Steckdose. Eine festverwahrte Decken- oder Wandleuchte ist nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Elektro-Installationen als Feuchtrauminstallationen u.a. z.T. mit Langfeldleuchten vorhanden - in der Heizzentrale ist eine wandverwahrte Kugelleuchte vorhanden. Ein Notschalter für die Öl-Zentralheizung ist gleichfalls vorhanden.

Der wohnraumgleich ausgebaute Kellerraum weist zusätzliche erst nachträglich eingebaute Elektroleitungen als Kabelkanalinstallationen und Mantelkabel mit Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslass auf.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbandkabelanschluss vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt bisher nicht an.

Eine Klingelanlage mit elektrischem Türöffner für die Pforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung ist vorhanden - eine Gegensprechanlage ist nicht verfügbar.

Rauchwarnmelder sind in den Wohngeschossen bzw. im Erdgeschoss und dem Dachraum sowie im Spitzboden und im Kellergeschoss bisher nicht vorhanden.

An der Hauseingangsfrent des Wohngebäudes befinden sich über der Hauseingangstür bzw. dem anbindenden Glasbausteinfeld ein Deckenstrahler zur Beleuchtung der Hauseingangstreppe und daneben eine Alarmleuchte nach Sachlage ohne Anschluss an eine Alarmanlage. Unter dem Dachüberstand ist zur östlichen Giebelseite gleichfalls eine Deckenleuchte vorhanden, deren Abdeckung allerdings fehlt.

Eine weitere Beleuchtung der Garagenvorfahrt oder des vor der östlichen Giebelseite belegenen gedeckten Durchgangs im Bereich des Garagen-Anbaus ist nicht vorhanden.

Eine beleuchtete Hausnummer in der straßenseitigen Gebäudefront oder in der straßenseitigen Einfriedung ist nicht vorhanden. Im linken Pfeiler der Zugangspforte ist lediglich eine Metallziffer als Hausnummer verwahrt - darüber befindet sich ein Briefeinwurfschlitz mit Klingelknopf. Ein elektrischer Türöffner für die Pforte ist nicht vorhanden. An der Hauseingangstür selbst befindet sich keine Türklingel. Eine Gegensprechanlage ist auch in der straßenseitigen Einfriedung nicht vorhanden.

An der rückwärtigen Gebäudefront weist der Dachüberstand der ursprünglichen Betondecke gleichfalls eine Aufsatzleuchte sowohl vor der östlichen als auch vor der südlichen Giebelseite vermtl. mit Steuerung über Lichtschalter auf, wobei die Abdeckungen auch hier teilweise fehlen. Im Bereich der gedeckten Gartenterrasse und oberhalb des Balkons sind wandverwahrte Kugelleuchten mit Steuerung vermtl. gleichfalls über Lichtschalter vorhanden - eine diesbzgl. Steuerung über Fotozelle bzw. Dämmerungsschalter oder ggf. Bewegungsmelder ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

#### Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist eine Öl-Zentralheizung aus dem ursprünglichen Bestand mit Erweiterung Anfang der 2000er Jahre im Bereich der Aufstockung und des Dachaus-



baus mit Vor- und Rücklaufleitungen als Stahlrohrleitungen bzw. bereits Kupferrohre (Wico o.ä.) im ursprünglichen Bestand als Vorwandinstallationen und im Bereich der Dachaufstockung partiell als Unterflurleitungen in der Geschossdecke über dem Erdgeschoss und ggf. über Rotgussarmaturen angeschlossene Kupferrohrleitungen auf.

Die ursprünglichen Stahlrippenheizkörper im Erd- und Kellergeschoss sind weitgehend bereits gegen zeitgerechte Plattenheizkörper entsprechend denen im Dachraumbau ausgetauscht worden. Lediglich im Wohnzimmer sind noch Stahlrippenheizkörper vorhanden. Die Heizkörper weisen zeitgerechte Thermostatregelventile auf. Sogen. Handtuchwärmer oder eine Fußbodenheizung z.B. in den Sanitärbereichen sind nicht vorhanden. Der Spitzboden ist nicht beheizbar.

Im Kellergeschoss sind die Heizleitungen unter der Raumdecke offen geführt und gedämmt. Der Keller ist in verschiedenen Raumbereichen gleichfalls beheizt und mit Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen ausgestattet.

Im Kellergeschoss sind ein kellergeschweißter Stahltank mit 6.325 L (lt. Angabe ca. 5.600 L) Volumen aus dem Jahre 1970 und ein 21 Jahre alter Niedertemperatur- oder Brennwertkessel vorhanden. Im Rauchgaszug ist nach örtlichem Eindruck ein Edelstahl-Einzugsrohr vorhanden. Der Heizungskeller weist nach Sachlage einen Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage auf. In der im Kellergeschoss belegenen Waschküche (Hauswirtschaftsraum) ist ein einfaches Ausgussbecken mit Kaltwasserzapfventil als Sandmannhahn bzw. zusätzliche Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage. Im Heizkessel ist ein Warmwasserspeicher vermtl. mit 100 L- Volumen vorhanden - eine Zirkulationsleitung ist vermtl. gleichfalls vorhanden.

#### Sanitärausstattung:

Das im Erdgeschoss belegene Wannen- und Duschbadezimmer weist eine emaillierte Stahlblech-Duschtasse nebst Acryl-Spritzschutz-Schiebetür-Elementen und eine emaillierte Einbauliegewanne jeweils mit Einhebel-Mischarmaturen und Schlauchbrause bzw. Duschstange auf. Zusätzlich sind ein Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten vorhanden.

Der Toilettenraum im Dachgeschoss weist ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie einen Waschmaschinen-Stellplatz mit Anschluss und Direktablauf auf.

Das angrenzende Badezimmer im Dachgeschoss weist eine emaillierte Stahlblech-Duschtasse und eine entsprechend eingeflieste emaillierte Stahl-Einbauliegewanne jeweils auf Poresta-Wannenträger o.ä. nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause nebst wandverwahrter Duschstange, 2 Porzellan-Waschtische jeweils mit Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten auf.

Die Sanitärobjekte sind durchweg geschmacksneutral: weiß. Alle Armaturen sind verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter Putz bzw. in Wandschlitzern verzogen bzw. nicht sichtbar hinter GK-Vorsatzschalen installiert.

Frischwasserleitungen sind ggf. vermtl. durchweg als Kupferleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen und Ventilationsrohre sind als Guss-, Faserzement- und Hart-PVC-Rohre ausgeführt und im Kellergeschoss teilweise sichtbar geblieben.

Die Grundleitung ist offenbar als Gussrohr noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.



Der Wasseranschluss weist einen Wasserfilter auf. Ein Bauchwasserzähler sowie ein separater Gartensprengwasserzähler sind nach Sachlage vorhanden.

In dem Hauswirtschaftsraum ist ein emailliertes Stahlblech-Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil u.a. als Sandmannhahn und mit Anschluss an ein Gartensprengventil vorhanden.

**Küchenausstattungen:**

Die Küche im Erdgeschoss weist eine U-förmige Einbau-Ausstattung als kleine Arbeitsküche mit in die Arbeitsfläche integrierter Nirostaspüle nebst Unterschrank und Einhebel-Mischarmatur sowie einem Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld und Unterbau-Elektroherd mit Bratröhre in einer Küchenarbeitszeile mit Resopal-beschichteter Arbeitsfläche in Buchenholzdekor mit Unter- und Oberschränken sowie den üblichen Elektrogeräten dem Vernehmen nach aus dem Jahre 2006 auf - die Küchenausstattung ist dem Vernehmen nach mieterseits eingestellt worden und insoweit nicht Teil des Bewertungsgegenstandes.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier unter Putz bzw. in Wandschlitzern verzogen und nicht sichtbar.

**Garage:**

Der Garagen-Anbau an das Wohngebäude als Grenzgarage weist eine Zementestrichsohle sowie verputzte und glatt gefilzte Kalkputz-Wände und eine schalungsraue Betondecke auf. Zu der zum Fürstenauer Weg orientierten Grundstücksfront weist die Garage ein manuell zu bedienendes Stahlblech-Schwingflügelgtor und zu dem rückwärtig anbindenden Garten des Grundstücks ein entsprechendes Stahlblech-Schwinggtor auf, so dass eine Durchfahrt durch die Garage besteht.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind nicht vorhanden - die Garage ist nicht beheizbar.

**Massivschuppen:**

Der Massivschuppen als Laube mit Ausbau vermtl. zu Wohnzwecken als Gästehaus o.ä. weist nach Sachlage massive Wandscheidungen mit glatt gefilztem Kalkputz und Tapetenbekleidung und einen Zementestrichboden ggf. mit PVC-Belag o.ä. sowie eine Gipskarton-Unterdecke auf. Nach örtlichem Eindruck sind 2 Holzverbundfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand und eine einfache Holzplattentür mit aufgedoppelter Profilholzbekleidung in einer Holzzarge vorhanden.

Der Massivschuppen als Laube weist nach diesseitiger Einschätzung Ver- und Entsorgungsleitungen für einen Toilettenraum und eine Teeküche o.ä. sowie Elektroinstallationen auf - ggf. ist zusätzlich ein Ofen für feste Brennstoffe vorhanden.

Der Massivschuppen war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, weil das Dach ein großes Loch aufweisen und völlig marode sein soll - eine Nutzung des Massivschuppens liegt insoweit bereits langjährig nicht mehr vor.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse des Wohngebäudes umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand Bauakte und der vorliegenden Planvorlagen sowie Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen ca. 1.254,23 m<sup>3</sup> ohne Garagen-Anbau und Massivschuppen (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 485,53 m<sup>2</sup> incl. Spitzboden (ca. 73,00 m<sup>2</sup> Grundfläche bei  $\geq 1,50$  m bzw. ca. 2,60 m lichter Raumhöhe unter dem First nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Planunterlagen und Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenom-



menen Lichtbildaufnahmen etc. bei ursprünglich vorgesehener und realisierbarer Volltreppe zum Spitzboden) gemäß Bauvorgaben des GAA (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die partiell kupierten Freiflächen des Anwesens mit ansteigendem Terrain vom Straßenraum aus mit hierzu deutlicher Böschung und leichter Steigung des Geländes zum Planum der das Wohngebäude und den Garagen-Anbau umgebenden Fläche sowie des zur rückwärtigen Grundstücksgrenze mit angrenzendem Grüngelände deutlich abfallenden Geländes weisen überwiegend Rasenbesatz und lose verteiltes Buschwerk bzw. vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze auch z.T. dichtes Buschwerk und vereinzelt Baumbestand sowie nur im Vorgartenbereich bzw. auch vor der südlichen Giebelseite partiell Ziergartenvegetation auf.

Die Garagenvorfahrt im linken Bauwich weist bis zur Straße Waschbetonplattierung entsprechend dem gedeckten Gebäudedurchgang vor der nördlichen Giebelseite des Wohnhauses auf. Unmittelbar hinter der Garage ist ein entsprechend der Breite zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und der nördlichen Giebelseite des Wohngebäudes angelegter Streifen bis zum Massivschuppen (Laube) gleichfalls mit Waschbetonplattierung befestigt und insoweit versiegelt.

Unmittelbar hinter dem Wohngebäude ist eine Hausumwegung in ca. 1,00 m Breite gleichfalls mit Waschbetonplattierung befestigt. Auch vor der südlichen Giebelseite des Wohngebäudes ist ein entsprechender Streifen mit Waschbetonplattierung vorhanden, der sich im Bereich der Gartenterrasse auf ca. 2,50 m Tiefe verbreitert. Oberhalb der Gartenterrasse ist unterhalb des darüber auskragenden Balkons eine manuell zu bedienende Markise verwahrt.

An der straßenseitigen Gebäudefront ist vor der Hauseingangstür und dem daneben belegenen Glasbausteinfeld gleichfalls eine mit Waschbetonplattierung versehene Podest- und Terrassenfläche angelegt.

Die Hauszuwegung aus dem Straßenraum mit anbindender Differenztreppe zur Hauseingangspodest- und Terrassenfläche weist gleichfalls auf den Trittstufen Waschbetonplattierung auf Beton-Unterbau auf - die Trittstufen weisen Bekleidungen als schmale Waschbetonstreifen auf.

Die linke bzw. nördliche Grundstücksgrenze weist im Vorgartenbereich einen ca. 1,00 m hohen Holzpolygonalzaun und hinter der Garage bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einen entsprechend hohen Stabmattenzaun auf. Die rückwärtige Grundstücksgrenze zur Grünanlage als Landschaftsschutzgebiet weist einen ca. 1,50 m hohen Maschendrahtzaun zwischen Betonpfosten auf.

Zum rechten Nachbargrundstück weist die südliche Grundstücksgrenze weitgehend eine Grenzbebauung als Garage nebst rückwärtigen Holzschuppen-Anbau o.ä. auf - im vorderen Grundstücksbereich ist hier eine ca. 1,00 m hoch aufgehende Stützwand zu dem auf dem Nachbargrundstück deutlich tiefer liegenden Terrain der Garagenvorfahrt vorhanden.

Die straßenseitige Grundstücksfront weist einen ca. 1,00 m hohen Holzpolygonalzaun oberhalb eines ca. 30 cm hohen Waschbetonsockels mit auf sogenannten Stahlschuhen verwahrten Vollholzpfeilern bzw. im Bereich der Hauszuwegung und Grundstückszufahrt zwischen Waschbetonpfeilern eine verbaute Doppelflügel-Toranlage der Garagenzufahrt und eine daneben belegene Pforte jeweils als Holzrahmenelement mit Holzpolygonalzaun-Gefachen im Charakter der weiteren Grundstückseinfriedung auf.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit nebst Garagen-Anbau mit 1 PKW-Stellplatz und ein Massivschuppen als Laube.



- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der genehmigten Bauvorlagen mit ca. 211,08 m<sup>2</sup>, wobei hiervon ca. 110,52 m<sup>2</sup> auf das Erdgeschoss incl. 2,72 m<sup>2</sup> mit ¼ anrechenbarer gedeckter Gartenterrassenfläche und ca. 100,56 m<sup>2</sup> auf den ausgebauten Dachraum incl. ca. 2,72 m<sup>2</sup> mit ¼ anrechenbarer Balkonfläche oberhalb der Gartenterrasse entfallen - der Spitzboden und das Kellergeschoss sind als Wohnfläche nicht zulässig (U-gestempelte Bauvorlagen) und insoweit unberücksichtigt. Allerdings befindet sich im Kellergeschoss ein wohnflächengleich ausgebauter Kellerraum mit einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche als Hobbyfläche o.ä. von ca. 20,47 m<sup>2</sup>.

Die weitere Kellernutzfläche des Wohngebäudes ohne Hobbyfläche o.ä. beträgt ca. 107,80 m<sup>2</sup> ./ 20,47 m<sup>2</sup> = 87,33 m<sup>2</sup> Nfl.

Die unbeheizte und dem Vernehmen nach unzureichend gedämmte Spitzbodenfläche mit Zugang lediglich über eine Einschubleiter mit Nutzung lediglich als Lagerboden weist eine wohnflächenäquivalente Nutzfläche von ca. 37,75 m<sup>2</sup>.

Die diesseitig aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche kann als plausibel in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden.

Zusätzlich ist die beheizte wohnflächengleich ausgebaute Hobbyfläche im Kellergeschoss trotz nur geringer Raumhöhe und vergleichsweise kleiner Fenstergröße merkantil zu berücksichtigen.

- **Miet-Erträge:**

Nach Angabe des Grundstückseigentümers und Schuldners in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren wurde die Miethöhe gemäß dem Mietwertgutachten des SV Steffen Bachmann vom 16.08.2017 in einem Gerichtsverfahren vor dem Amtsgericht Wedding ab dem 01.02.2016 in Höhe von 1.640,00 €/m<sup>2</sup> entsprechend 8,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 205,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche festgesetzt und seither dem Vernehmen nach nicht verändert.

Die Wohnfläche ist tatsächlich lediglich aus dem Verkehrswertgutachten des SV Dipl.-Ing. Walter Schwenk 30.05.2005 ohne eigene Ermittlung des SV Bachmann z.B. anhand eines Aufmaßes übernommen worden, wobei dem SV Schwenk keine diesbzgl. Unterlagen vorlagen und die Fläche durch ihn gemäß seinem Gutachten (Seite 9) lediglich geschätzt wurden.

Im vorliegenden Gutachten des Unterzeichneten wird die Wohnfläche entsprechend diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zugrunde gelegt.

Ein Mietvertrag per se ist dem Vernehmen nach zwischen den früheren Eheleuten nicht vereinbart worden.

Die Mieterin des Grundstücks als frühere Ehefrau des Grundstückseigentümers nutzt das Anwesen bereits seit dem Jahre 2005 mit ihren zwischenzeitlich erwachsenen Söhnen alleine. Zwei der Söhne sollen nach Angabe der Mutter schwerbehindert sein und ein Sohn sich noch in der Ausbildung befinden.

Durch konkludentes Verhalten zwischen den Parteien kann nach diesseitiger Auffassung auch ohne schriftlichen Mietvertrag von einem Mietverhältnis ausgegangen werden. Allerdings dürfte das insoweit bestehende Mietverhältnis in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende außerordentlichen Kündigungsrechts zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren keinen nachhaltigen Bestand haben und kündigungsfähig sein.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück wird insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als kurzfristig frei verfügbar bzw. bezugsfrei zugrunde gelegt.



- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2021/22 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1978 (Gebäudestamm als Bungalow) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter Wohnlage in einer Spanne von 10,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 13,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. sowie bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre ab 2001 (Dachaufstockung) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter Wohnlage in einer Spanne von 12,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 15,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> (i.M. 140 m<sup>2</sup>), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> (i.M. 700 m<sup>2</sup>), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Reinickendorf bei 12,00 €/m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage bei 13,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz (Nettokaltmiete).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus nicht - die Wohnfläche ist 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 Einfamilienhaus bzw. der möglichen Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

In Ansehung des vorliegenden lediglich durchschnittlichen Ausbaustandards und des teilweise nach einem stark individuellen Geschmacksempfinden gestalteten Ausbaus und der teilweise vorliegenden Mängel bzgl. der seinerzeit errichteten Dachaufstockung mit einem hierfür bestehenden sogen. Revitalisierungspotential insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit nur 30er Hbl-Außenwandfassungen im Erdgeschoss ohne Wärmedämmverbundsystem o.ä. und der Öl-Zentralheizungsanlage mit überfälliger Erneuerung des Heizkessels sowie der teilweise noch vorhandenen Holz-Verbundfenster bzw. auch der teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Kunststoff-Isolierglasfenster sowie der fehlenden Küchenausstattungen (vorhandene Einbauküche dem Vernehmen nach mieterseits eingestellt) und der teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Ver- und Entsorgungsmedien bzw. der Anfang der 2000er Jahre durchgeführten Dachgeschossaufstockung mit partiell vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen sowie der Verfügbarkeit eines Garagen-Anbaus auf einem Reihengrundstück an einer ruhigen Quartierstraße in einem insgesamt homogenen Wohnquartier mit überwiegend vorhandenen Einfamilienhausgrundstücken in mittlerer Wohnlage in bereits deutlicher Stadtrandlage mit einer Fläche von 677 m<sup>2</sup> und aufstehendem vollunterkellertem 1½-geschossigem freistehendem Einfamilienhaus als ehemaliger Bungalow in massiver Ausführung des Keller- und Erdgeschosses als Mauerwerksbau nebst Garagen-Anbau aus dem Jahre 1970 und späterer Satteldachaufstockung mit Dachraumausbau zu Wohnzwecken nebst Spitzboden mit lichter Höhe unter dem First von ca. 2,60 m als Lagerboden mit Zugang über eine Bodenluke nebst Einschubtreppe als zimmermannsmäßig abgebundener Dachstuhl mit Fertigstellung im Jahre 2003 sowie einer anrechenbarer Gesamt-Wohn-



fläche von ca. 211,08 m<sup>2</sup> zzgl. der im Kellergeschoss wohnflächenäquivalenten wohnraumgleich ausgebauten Nutzfläche als Hobbyfläche o.ä. mit ca. 20,47 m<sup>2</sup> bei 8½ Zimmern, Windfang, Diele, Wohndiele, Küche, 2 Badezimmern, Toilette, Balkon und Gartenterrasse sowie 1 wohnflächen-gleich ausgebautem Kellerraum, Hausanschlussraum, Heizzentrale nebst Öltank-Lager-raum, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum, Werkstattraum und zentralem Kellerflur sowie einem Spitzboden als Rohdachboden mit Großraum ohne raumbildenden Ausbau sowie Garagen-Anbau für 1 PKW allerdings ohne ebenerdigen bzw. barrierefreiem Zugang ist nach Durchfüh-rung von erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen bzw. energetisch erforderlichen Moderni-sierungen die angemessene ortsübliche Miethöhe für das Wohngebäude respektive die anre-chenbare Wohnfläche mit 12,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

Für die wohnflächenäquivalente Hobbyfläche im Kellergeschoss ist ein hälftiger Mietansatz zu berücksichtigen.

Der unbeheizte Spitzboden und das weitere Kellergeschoss sind als Wohnfläche nicht zulässig (in den Bauvorlagen U-gestempelt) und als Hobbyflächen ungeeignet - diese Flächen bleiben im merkantilen Ansatz insoweit unberücksichtigt bzw. sind im Mietansatz für die Wohnflächen berücksichtigt.

Ebenso beliebt der Massivschuppen als vermtl. wohnraumgleich ausgebaute Laube aufgrund erheblicher Mängel und unzulässiger Größe sowie fehlender Baugenehmigung in der vorliegen- den Bewertung als potentieller Abriss unberücksichtigt.

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. 10,00 €/Monat und 35,00 €/Monat und in Innenstadtlagen 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 30,00 €/Monat und 80,00 €/Monat gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der ausreichenden Verfügbarkeit von Stell-plätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Ga- rage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 60,00 €/Monat und für einen Carport von 35,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 25,00 €/Monat angemessen.

Für die hier verfügbare PKW-Garage ist in Ansehung der vorhandenen Durchfahrtsmöglichkeit in den rückwärtigen Garten mit dort befestigter Fläche eine Miethöhe von rd. 60,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$211,08 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 2.532,96 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare wohnflächen-äqui-  
valente Nutzfläche

$$20,47 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} \times 6,00 \text{ €/m}^2/\text{Nfl.} = 122,82 \text{ €/Monat}$$

PKW-Einzelgarage

$$1 \text{ Stpl.} \times 60,00 \text{ €/Stpl.} = \underline{60,00 \text{ €/Monat}}$$

$$\text{Gesamtertrag} = 2.7.15,78 \text{ €/Monat}$$

$$[\cong 11,73 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}]$$



• **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens des Grundstückseigentümers oder sonstiger Verfahrensbeteiligter bzw. seitens der Mieterin des Grundstücks 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 01.01.2021 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten  
1 x E/ZFH x 298,00 €/a = 298,00 €/a

Instandhaltungskosten  
Wohngebäude  
11,70 €/m<sup>2</sup> x 231,55 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. = 2.709,14 €/a  
gedeckter PKW-Stellplatz  
88,00 €/Stpl./a x 1 Stpl. = 88,00 €/a

Mietausfallwagnis  
32.589,36 € x 2 % = 651,79 €/a  
3.746,93 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilienhaus mit einer Wohnung sowie einem Garagenstellplatz für 1 PKW auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,5 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 11,73 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 231,55 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,35 €/m<sup>2</sup> 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:

- Die Doppelflügeltoranlage der straßenseitigen Einfriedung zur Garagenzufahrt und die Pforte der Hauszuwegung sind stark vermorscht.
- Der Waschbetonsockel der straßenseitigen Einfriedung und der hierauf verwahrte Holzpolygonzaun sind stark veralgt.
- Die Hauseingangstreppe im Vorgartenbereich weist vereinzelt gebrochene Trittstufen mit provisorischer Unterfütterung der Vorderseite der Setzstufen mit Betonpflastersteinen auf.
- Die Fassade des Wohngebäudes weist im Bereich des Erdgeschosses bereits deutliche Staubbindingen und partiell Verfleckung sowie an den Dachüberständen der Betondecke des ehemaligen Bungalowdaches partiell Anstrichablösungen auf. An der Gebäuderückseite weist der mineralische Madenputz gleichfalls deutliche Staubbindingen bzw. Verfleckung im Bereich von nachgebesserten Rissspuren und im Bereich des farblich abgesetzten Zementputzsockels neben dem Öl-Einfüllstützen eine großflächige Verfleckung auf.



- Die rechte bzw. südliche Giebelseite weist im Bereich der Fassade des Erdgeschosses einen abweichenden Anstrich gegenüber den weiteren Erdgeschossfassaden auf - der Anstrich entspricht hier dem helleren Farbton der Giebelseiten der Dachgeschossaufstockung.
- Eine an der Gebäuderückseite verwahrte und verbliebene Stahlleiter zum ehemaligen Flachdach des als Bungalow errichteten Gebäudestamms führt lediglich noch unter den Dachüberstand der Dachgeschossaufstockung und ist somit ohne Funktion und wegzunehmen.
  - An den Unterseiten des Dachüberstandes des ehemaligen Bungalowdaches verwahrte Außenleuchten fehlen teilweise die Abdeckungen, so dass lediglich die Glühbirnen in ihren Fassungen sichtbar sind.
  - Eine Hausnummernleuchte oder beleuchtete Hausnummer in der straßenseitigen Gebäudefront oder der straßenseitigen Einfriedung fehlt.
  - Eine Gegensprechanlage in der straßenseitigen Einfriedung oder am Wohngebäude selbst fehlt. Ebenso fehlt eine Klingelanlage an dem Wohngebäude. Ein elektrischer Türöffner für die straßenseitige Zugangspforte fehlt gleichfalls, so dass die Pforte dauerhaft offen steht bzw. bei verschlossenem Zustand persönlich aufgeschlossen werden muss.
  - Die Putzfassaden des Garagen-Anbaus weisen in der straßenseitigen Front gleichfalls deutliche Staubbindungen und partiell Verfleckung aufgrund ausgebeesserter Rissbildungen auf - die zum nördlichen Nachbargrundstück orientierte Front des Garagen-Anbaus weist erhebliche Staubbindungen auf.
  - An der Rückseite der Garage zeigen sich am Dachüberstand unterhalb der vorgehängten Regenrinne erhebliche Staubbindungen und Verschmutzungen mit Ablauffahren.
  - Die Zinkblecheinfassung der Attika des Garagen-Anbaus ist in den Blechstößen teilweise gerissen und hochgebogen.
  - Das rückwärtige Garagentor ist nicht mehr funktionsfähig.
  - Der Anstrich der Garagentore ist verbraucht.
  - Die Regenfallrohre der Dachentwässerung sind teilweise nicht an eine Grundleitung angeschlossen und entwässern ca. 20 cm oberhalb der Waschbetonpflasterung unmittelbar vor dem Gebäudesockel.
  - Die hölzerne Balkonbrüstung des im Dachgeschoss in der südlichen Giebelseite belegenen Balkons ist partiell vermorscht und mindestens hinsichtlich des Obergurtes völlig verrottet.
  - Die Anstriche der Dachüberstände und der frei unter der Holzschalung vorstoßenden Pfetten der Satteldachkonstruktion sind verbraucht - ggf. fehlt tatsächlich ein erforderlicher Holzschutzanstrich.
  - Der Schornsteinkopf ist nach Rissbildung in einzelnen Klinkern diesbzgl. offenbar mit Gipsplomben versehen worden, so dass das Erscheinungsbild hierdurch fleckig wirkt.
  - Die Außenanlagen sind gärtnerisch vernachlässigt. Der Bereich der hinter dem Garagen-Anbau belegenen gepflasterten Fläche weist durch die Fugen durchwachsende Spontanvegetation auf. Die Versiegelungsfläche zwischen Garage und Massiv-Schuppen als Laube ist baurechtlich nicht genehmigt und nicht zulässig. Die Pflasterung ist weitgehend wegzunehmen.
  - Der Massiv-Schuppen als Laube weist dem Vernehmen nach ein großes Loch im Dach mit Einsturzgefährdung auf, so dass eine Nutzung bereits langjährig nicht vorliegt und der Ausbau entsprechend verbraucht ist. Eine bauaufsichtliche Genehmigung für die Errichtung des Schuppens mit Nutzung als Wohnlaube liegt gleichfalls nicht - die Grundfläche ist für einen genehmigungsfreien Schuppen deutlich zu groß. Der Massivschuppen ist nach Sachlage wegzunehmen.
  - Die Hauseingangstür ist nach diesseitigem Eindruck thermisch nicht getrennt und mit Einfachverglasung (Draht-Ornamentverglasung) versehen.
  - Ein Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden ist bisher nicht vorhanden. Die Dämmung der Dachschaalen ist mindestens im Bereich des Spitzbodens unzureichend oder fehlt im Dachschaalenquerschnitt.



- Nach Sachlage liegen in den Decken-Ixeln zur Dachaufstockung sogen. Wärmebrücken mit Taupunkt-Kondensation mit Schwarzsimmelbildung vor, die dem Vernehmen nach nicht auf mangelhaftes Lüften zurückzuführen sein soll. Temporär soll gleichfalls Niederschlagswasser aus dem Dachbereich in den ursprünglichen Gebäudestamm eindringen.
- Im EG-Badezimmer lag dem Vernehmen nach ein Wasserrohrbruch vor, dessen Sanierung offenbar ohne erforderliche Mittel nur provisorisch vorgenommen werden konnte.
- Die Wandfliesung in der Küche ist unfachgerecht mit einem Anstrich versehen worden.
- Die mieterseits eingestellte Küchenausstattung wird dem Vernehmen nach bei einem Auszug entfernt und ist ggf. zu ersetzen.
- Dem Vernehmen nach sollen die Installationen von Ver- und Entsorgungsleitungen Mängel aufweisen - ebenso sollen die Elektroinstallationen Mängel aufweisen, was allerdings anlässlich der Ortsbesichtigung seitens des Unterzeichneten nicht festgestellt werden konnte.
- Die Differenzterrasse zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss ist beim Begehen durch Körperschallübertragung zu den Umfassungsflächen vergleichsweise laut.
- Dem Vernehmen nach soll die Trittschalldämmung der Geschossdecke über dem Erdgeschoss nicht sachgerecht ausgeführt worden sein, so dass Trittschall in das Erdgeschoss deutlich übertragen wird. Tatsächlich ist die Dachgeschossaufstockung auf das ursprüngliche Bungalowdach als Stahlbetondecke mit Warmdachaufbau aufgesattelt worden, so dass eine Körperschallübertragung allenfalls eingeschränkt in Betracht kommen dürfte.
- Die Duschtasse im Badezimmer im Dachgeschoss weist keine Spitzschutzelemente entsprechend der Duschtasse des im EG belegenen Badezimmers auf.
- In der Dachschale oberhalb des Balkons ist dem Vernehmen nach ein Wespennest, so dass der Balkon aufgrund allergischer Reaktion auf Wespenstiche seitens der Bewohner des Hauses nicht genutzt werden kann - insoweit ist ein Kammerjäger mit der Beseitigung des Wespennestes zu beauftragen.
- In dem nördlichen Giebelzimmer der Dachaufstockung drückt sich offenbar die auf den massiven Dremmel aufgesattelte Fußpfette der gartenseitigen Dachfläche gegen die Wand, so dass sich diese leicht wölbt. In der Laibungsfläche des liegenden Fensters in der Dachfläche zeigen sich hier Schwarzsimmelansätze.
- Die beiden Gaubenbacken des straßenseitigen vor der nördlichen Giebelseite belegenen Zimmers sollen eine unzureichende Wärmedämmung aufweisen - die angrenzende Sparrenlage weist einen abweichenden Wärmedurchgang mit hier sichtbaren erheblichen Staubbindungen aufgrund von Taupunkt-Kondensation auf. Auch in der im Dachgeschoss anbindenden Wohndiele zeigen sich zu den beiden straßenseitigen Gauben zu den anbindenden Sparrenlagen deutliche Staubbindungen, so dass sich die Sparren bzw. auch der Fußpfette des Dremmels deutlich in der GK-Beplankung abzeichnen.
- Teilweise sind die Lateibänke nicht sachgerecht unterfüttert bzw. eingebaut worden, so dass Nässe von außen einwirkt, da auch die Fenster im Dachgeschoss nicht durchgehend sachgerecht eingebaut worden sind und im Anschluss der Rahmenprofile offene Fugen verblieben sind, so dass bereits Handtücher zum Aufnehmen von Niederschlagswasser auf den Lateibänken ausgelegt worden sind.
- Das im ehemaligen Hauswirtschaftsraum vorhandene Ausgussbecken ist völlig korrodiert und insoweit unbrauchbar. Die zugehörigen Installationen sehen hier gleichfalls verbraucht aus.
- Im Bereich des Werkstattraums mit hier montierten Schwachstrom-Anschlüssen neben und unterhalb des Treppenaufgangs in das Erdgeschoss ist ein Stahl-Doppel-T-Träger als Stütze auf einem Stahlbetonsockel dem Vernehmen nach im Rahmen der Dachgeschossaufstockung errichtet worden, offenbar um die Diele im Bereich des Treppenaufgangs in das Dachgeschoss zu stützen.
- Der Öl-Heizkessel aus dem Jahre 2001 und der kellergeschweißte Stahltank aus dem Jahre 1970 dürften gegen regenerative Energieträger im Zuge einer energetischen Revitalisierung des Gebäudes auszutauschen sein.



- Im Zuge eines Neubezugs des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses sind nach Sachlage umfassende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten bzw. partiell auch Fliesenarbeiten an den Raumumfassungen etc. durchzuführen.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2021/2022 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2021/2022 ein Kostenaufwand zwischen ca. 750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2021/2022 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) ein im Niveau etwa der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz zugrunde gelegt. Für den zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 100.000,00 € entsprechend rd. 430,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. aufgrund des bestehenden Instandsetzungsrückstaus (ohne energetisch wirksame Modernisierungen) bei Ansatz einer Wohn-/Nutzfläche (ohne sonstige Keller- und Spitzbodenflächen) von ca. 231,55 m<sup>2</sup> wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den Instandsetzungsaufwand 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.- bzw. Instandsetzungs- und Revitalisierungsaufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens des Grundstückseigentümers als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 52 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudestamms 1972) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand nach Instandsetzung (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) 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 1972 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1982.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1972 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 30 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Nach Angabe des Grundstückseigentümers und Schuldners in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren besteht kein schriftlicher Mietvertrag zwischen ihm und seiner auf dem hier betroffenen Grundstück wohnansässigen früheren Ehefrau.

Aufgrund eines vor dem Amtsgericht Wedding seinerzeit anhängigen Rechtstreits und im Rahmen dieses Gerichtsverfahren erstatteten Mietwertgutachten des SV Steffen Bachmann vom 16.08.2017 mit einer zu ermittelnden angemessen bzw. ortsüblichen Miethöhe für das Grundstück ab dem 01.02.2016 kann durch konkludentes Verhalten zwischen den Parteien nach diesseitiger Auffassung auch ohne schriftlichen Mietvertrag von einem Mietverhältnis ausgegangen werden.



Die Mieterin des Grundstücks als frühere Ehefrau des Grundstückseigentümers nutzt das Anwesen bereits seit dem Jahre 2005 mit ihren zwischenzeitlich erwachsenen Söhnen alleine. Zwei der Söhne sollen nach Anhabe der Mutter schwerbehindert sein und ein Sohn sich noch in der Ausbildung befinden.

Allerdings dürfte das insoweit bestehende Mietverhältnis in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß ZVG in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren keinen nachhaltigen Bestand haben und kündigungs-fähig sein.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück wird insoweit im Rahmen der vorliegenden Ver-kehrswertermittlung als kurzfristig frei verfügbar bzw. bezugsfrei zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte bisher durch den Grundstückseigentümer selbst bzw. nach Sachlage ggf. durch die auf dem Grundstück wohnansässige frühere Ehefrau des Grund-stückseigentümers als Nutzerin bzw. Mieterin des Anwesens.

Eine professionelle Fremdverwaltung ist nach diesseitigem Kenntnisstand nicht eingesetzt wor-den.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem 677 m<sup>2</sup> großen Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahre 1972, das seinerzeit als vollunterkellertes Bungalow nebst Garagen-Anbau mit einer Wohnfläche von ca. 110,52 m<sup>2</sup> errichtet wurde und nachfolgend im Jahre 2003 um eine Dachaufstockung nebst Wohnraumausbau mit einer zu-sätzlichen Wohnfläche von ca. 100,52 m<sup>2</sup> zzgl. Spitzboden als in den Bauvorlagen U-gestem-pelter unbeheizter Rohdachboden erweitert worden ist.

Insoweit weist das Einfamilienhaus nunmehr einer Gesamtwohnfläche von ca. 211,08 m<sup>2</sup> zzgl. einer im Kellergeschoss vorhandenen wohnflächenäquivalenten wohnraumgleich ausgebauten Nutzfläche von ca. 20,47 m<sup>2</sup> als Hobbyfläche o.ä. auf - die resultierende Gesamt-Wohn-/Nutz-fläche beträgt insoweit ca. 231,55 m<sup>2</sup> und umfasst 8½ Zimmer, Windfang, Diele, Wohndiele, Küche, 2 Badezimmer, Toilette, Balkon und Gartenterrasse sowie 1 wohnflächengleich ausge-bauten Kellerraum, Hausanschlussraum, Heizzentrale nebst Öltank-Lagerraum, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum, Werkstattraum und zentralen Kellerflur sowie einen Spitzboden als Roh-dachboden mit Großraum ohne raumbildenden Ausbau. Zusätzlich sind ein Garagen-Anbau für 1 PKW und ein Massivschuppen als nominelle Laube mit wohnraumgleichem Ausbau als Party-raum o.ä. vorhanden, der allerdings aufgrund vorliegender Mängel als Abriss einzustufen ist.

Bei dem Einfamilienhaus handelt es sich um einen solide errichteten Mauerwerksbau in baujah-restypischer Ausführung aus KSL/V und Hbl-Mauerwerk mit Stahlbetondecken nebst Zement-estrichboden und unterschiedlichen Bodenbelägen sowie Stahlbetontreppe in das Kellerge-schoss und Holzwangentreppe in den ausgebauten Dachraum.

Der energische Zustand des Gebäudes ist trotz des Einbaus von Kunststoff-Isolierglasfenstern im Erd- und Dachgeschoss und in dem wohnraumgleich ausgebauten Kellerraum bzw. liegen-den Holz-Isolierglasfenstern auch in Ansehung der Öl-Zentralheizung nebst kellergeschweißtem Stahltank trotz des zuletzt vor rd. 21 eingebauten Heizkessels mit Niedertemperatur- oder be-reits neuerer Brennwerttechnik sowie der dezentralen Warmwasserbereitung über die Hei-zungsanlage in Ansehung der Gebäudehülle mit Außenwandumfassungen von lediglich 30 cm Stärke als Hbl-Mauerwerk nebst Mineralputz im Erdgeschoss und 30 cm Gasbeton-Mauerwerk in den Giebelseiten des Satteldaches mit lediglich vermtl. ca. 14 cm starker Zwischensparren-



dämmung der Dachschalen im Dachraumbau und vermtl. fehlender Dämmung im Spitzbodenbereich nachteilig. Insgesamt handelt es sich trotz der Anfang der 2000er Jahre vorgenommenen Dachgeschossaufstockung und der partiell zeitgleich durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen um einen vergleichsweise einfachen Ausbaustandard.

Nachteilig sind verschiedene vorliegende Mängel mit einem diesbzgl. Instandsetzungsaufwand und dem Freilegungsaufwand bzgl. des Massivschuppens als Laube in der nord-östlichen Grundstücksecke.

Vorteilhaft sind die Verfügbarkeit einer PKW-Garage und die gärtnerisch angelegte Freifläche mit Orientierung zu einer Grünfläche als Landschaftsschutzgebiet mit unverbaubarem Ausblick - nachteilig ist die Orientierung der Gartenterrasse und des Balkons in der südlichen Giebelseite in den rechten Bauwich mit dort unmittelbar angrenzender Grenzgarage und der auf dem Nachbargrundstück aufstehenden Einfamilienhausbebauung mit hierdurch eingeschränkter Privatheit und Individuierungsmöglichkeit auf dem Bewertungsgrundstück.

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in dezentrale Stadtlage mit Anbindung des Grundstücks an eine untergeordnete Quartierstraße mit geringem Verkehrsaufkommen in einem insgesamt homogenen baulichen Umfeld mit überwiegend vorhandener Einfamilienhaus-Bebauung mit zufriedenstellender Verkehrsanbindung an Magistralen im Nahbereich und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur bei gleichfalls insgesamt noch zufriedenstellender Versorgungslage im Nahbereich respektive dem Ortsteilzentrum für überwiegend den täglichen bis allenfalls mittelfristigen Bedarf.

- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt allenfalls ausreichenden Zustand auf. Teilweise sind deutliche Mängel zu verzeichnen, wobei bei einem Erhalt des Gebäudes zusätzlich insbesondere auch energetische Modernisierungen und nach diesseitiger Auffassung auch weitere Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich werden.

Bei einem Neubezug sind außerdem umfassende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten etc. geboten.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird trotz des aktuell bestehenden Mietverhältnisses in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden sogen. außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß ZVG im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks und einer nachhaltigen Nutzung 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 Instandsetzungsaufwand als Wertminderungsposition 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 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2021 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 29. Juni 2022 festgestellt.

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

- Grundrisse Keller- und Erdgeschoss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1663 vom 13.06.1969
- Erd- und Dachgeschossgrundriss, Spitzbodengrundriss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. B41-00302 vom 22.02.2002 zur Gebäudeaufstockung um ein Satteldach nebst Dachraumbau zu Wohnzwecken und Spitzboden ohne Ausbau nicht zu Wohnzwecken (U-gestempelte Bauvorlagen)
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Eine planungsrechtliche Auskunft sowie Angaben zu ggf. vorliegenden Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster konnten seitens der zuständigen Behörden gleichfalls gemacht werden.

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen etc. konnten nach diesseitiger Anforderung bereits am 13.06.2022 seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks 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 Vergleichsverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw.



anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt geht.

## 2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - auch nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2022 von 750,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 10,0 % anzuheben und mit rd. 825,00 €/m<sup>2</sup> 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 entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand (unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus) realisierbare Neubebauung mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) gemäß geltendem Baurecht als freistehendes Ein-/Zwei- oder Mehrfamilienhaus 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 ergibt sich hiernach wie folgt:

677,00 m <sup>2</sup> x 825,00 €/m <sup>2</sup>	=	558.525,00 €
	rd.	559.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend für das hier betroffene Grundstück nicht mehr zu erwarten (s.o.).

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in Höhe von 630,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ



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

677,00 m <sup>2</sup> x 630,00 €/m <sup>2</sup>	=	426.510,00 €
	rd.	427.000,00 €

### 3. Sachwert

Für das hier betroffene Reihengrundstück ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des Objektes (Einfamilienhausgrundstück) gemäß § 35 ImmoWertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks. Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 14 ImmoWertV 10 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2021 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) 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 in Berlin (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungstichtag) gemäß Veröffentlichung in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Baupreisindex Mai 2021 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 i.d.F. von 2005 gemäß SW-RL vom 18.10.2012 (bzw. 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 ImmoWertV 10 bzw. 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 2021 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen]**
  - kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise wurden um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt, so dass die hierauf entfallenden Zeitwerte bzw. Wertansätze als besondere objektspezifische Merkmale erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung zu berücksichtigen sind

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) 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:

Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23 %
Dächer				1,0		15 %
Außentüren und Fenster				1,0		11 %
Innenwände				1,0		11 %
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11 %
Fußböden				1,0		7 %
Sanitäreinrichtungen				1,0		7 %
Heizung				1,0		9 %
Sonstige technische Einrichtungen				1,0		6 %

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF)	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €



(freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Keller sowie Erd- und Dachgeschoss voll ausgebaut)

#### Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	231,15 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	150,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	110,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	110,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	110,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1,0 x 7 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	70,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 7 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	70,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	90,45 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m <sup>2</sup> BGF =	<u>60,30 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.005,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses vorhandenen Dremfels mit hierdurch bestehendem ungemindertem Nutzwert aufgrund der insoweit nicht geschmälernten Wohn-/Nutzfläche bei bestehendem Dachgeschossausbau ist gem. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäude-Typ 1.01 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) kein Abschlag vom Kostenkennwert in Ansatz zu bringen (entsprechend Brandenburgischer Sachwertrichtlinie, s. Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB) - aufgrund der in der BGF zu berücksichtigten Fläche des Spitzbodens aufgrund des bis unter die Dachschaale bzw. den First reichenden Teilausbaus mit Fenstern und des möglichen Einbaus einer statischen Treppe bei gegenwärtig lediglich vorhandener Einschubtreppe sowie einer Giebelhöhe > 1,50 m gemäß GAA-Modell mit Nutzung bisher als unbeheizte Kaltlagerfläche wird gem. SW-RL (Pkt. 4.1.1.5) gleichfalls kein Abschlag vom Kostenkennwert berücksichtigt.

Der diesseitige Ansatz wird insoweit für das 1½-geschossige, voll unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach (mit Spitzboden bei einer lichten Höhe unter dem First von  $\geq 1,50$  m) mit 1.005,00 €/m<sup>2</sup> €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche zugrunde gelegt.  
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.01) mit Berücksichtigung des Spitzbodens gemäß GAA-Modell mit:

$$485,53 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.005,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 487.957,65 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2021 liegt der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 147,1 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 131,7 % bzw. im Mai 2022 auf der Basis 2015 = 100 % bei 155,2 %, was einer Steigerung von 17,8 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für Wohngebäude im Land Berlin für Mai 2021 mit 147,1 % (Basis 2010 = 100 %) zugrunde zu legen.



[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 89,5 % x 1/100 = Faktor 1,116 → Index Mai 2021 (Basis 2015 = 100 %) mit 131,7 % x Faktor 1,116 = 146,98 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2021 ist gemäß GAA-Model insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$487.957,65 \text{ €} \times 146,98 \% : 100,0 \% = 717.200,15 \text{ €}$$

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 (50 Jahre bei Baujahr 1972) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Instandsetzungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 50 Jahren bzw. dem Baujahr 1972 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 50 Jahren bzw. dem Baujahr 1972 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen) 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  $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$  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:

$$717.200,15 \text{ €} - 50,0 \% = 358.600,07 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks mit

Richtwertansatz zum 01.01.2021

$677,00 \text{ m}^2 \times 630,00 \text{ €/m}^2$  (s.o.)

$$\frac{426.510,00 \text{ €}}{785.110,07 \text{ €}}$$



Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Reinickendorf, Hellersdorf und Köpenick (Tabelle 1 Nr. 4) bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,04 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 0,99 (Tabelle 7). Der Sachwertfaktor für das Jahr 2021 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 785.110,07 € interpoliert mit

	1,036
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1971 bis 1990:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes E/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
zzgl. Zuschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	+ 0,024
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ 0,056
kein Zu- oder Abschlag für Beurkundung ohne Bauerrichtungsvertrag:	<u>0,000</u>
	1,116

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

$$785.110,07 \text{ €} \times 1,116 = 876.182,83 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentreppe und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2021 bis Mai 2021 und hiernach um 17,8 % gestiegenen Baukosten in Höhe von rd. 64.000,00 € unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des Bodenwertes aufgrund der weiteren Marktentwicklung in Höhe von rd. 132.000,00 € gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2021 gemäß Sachwertmodell und ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 100.000,00 €:

$$\text{rd. } 876.000,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentreppe und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der seit Mai 2021 bis Mai 2022 um 17,8 % und hiernach gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 64.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gegenüber dem Richtwert vom 01.01.2021 nach weiterer Marktentwicklung gestiegenen Bodenwertes in Höhe von rd. 132.000,00 € (558.525,00 € ./ 426.510,00 € = 132.015,00 € bzw. rd. 132.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 100.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das freistehende Einfamilienhaus nebst Ga-



ragen-Anbau bebaute Grundstück mit 876.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 64.000,00 € + 132.000,00 € ./ 100.000,00 € = 982.000,00 € rd. 980.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) 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 erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
211,08 m <sup>2</sup> x 12,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	30.395,52 €
anrechenbare wohnflächenäquivalente Nutzfläche		
20,47 m <sup>2</sup> x 6,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	1.473,84 €
PKW-Einzelgarage		
1 PKW-Stpl. x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>720,00 €</u>
		32.589,36 €

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. 1,35 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		32.589,36 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.747,78 €</u>
Reinertrag:		28.841,58 €

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

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2021 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 0,5 % bis 3,0 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 % und sowie für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,0 % bis 4,0 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2021 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,5 % bis 3,5 % und für freistehende Einfa-



milienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,25 % bis 3,25 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 0,75 % bis 3,00 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 677 m<sup>2</sup> mit aufstehendem freistehendem Einfamilienwohnhaus als Bungalow aus dem Jahre 1972 nebst Satteldachaufstockung zu Wohnzwecken im Jahre 2003 und zweckmäßigem Grundrisszuschnitt mit ca. 211,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 8½ Zimmern, Windfang, Diele, Wohndiele, Küche, 2 Badezimmern, Toilette, Balkon und Gartenterrasse sowie 1 wohnflächengleich ausgebauten Kellerraum als Hobbyraum o.ä. mit wohnflächenäquivalenter Nutzfläche von ca. 20,47 m<sup>2</sup> und im Keller belegenen weiteren Räumen als Hausanschlussraum, Heizzentrale nebst Öltank-Lagerraum, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum, Werkstattraum und zentralem Kellerflur sowie einem Spitzboden als Rohdachboden mit Großraum ohne raumbildenden Ausbau bei einem insgesamt noch zeitgerechten Ausbau nach noch im Zuge der Dachaufstockung partiell durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen bzw. Erneuerung des Öl-Heizkessels nebst Einbau eines Rauchgas-Einzugsrohres vor rd. 20 Jahren trotz partiell vorliegender Mängel mit diesbzgl. Instandsetzungserfordernis und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohn- und Nutzfläche etc. und der Bezugsfähigkeit aufgrund der zugrunde gelegten kurzfristig freien Verfügbarkeit des Wohnhauses bzw. des gesamten Grundstücks trotz des gegenwärtig noch bestehenden Mietverhältnisses (s.o.) sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einem bürgerlichen Wohnquartier mit überwiegender Einfamilienhausbebauung in allerdings dezentraler Stadtlage bzw. bereits deutlicher Stadtrandlage an einer insgesamt ruhigen Quartierstraße mit noch zufriedenstellender technischer und soziale Infrastruktur sowie der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung und in Ansehung der Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % in Ansatz zu bringen.

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

Reinertrag:		28.841,58 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
677,00 m <sup>2</sup> x 825,00 €/m <sup>2</sup> x 2,0 %	./.	<u>11.170,50 €</u>
		17.671,08 €

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 rd. 50 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1972) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Instandsetzung) 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 und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.



Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,0 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 27,36.

17.671,08 € x 27,36	=	483.480,74 €
	rd.	483.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	483.000,00 €
Bodenwert:	<u>559.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	1.042.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd.	./.	<u>100.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:			942.000,00 €

## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) 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 bereits marktangepasste Sachwert Wert in Höhe von 876.000,00 € um rd. 5 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 876.000,00 € ./ 5 % = 832.200,00 € bzw. rd. 832.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 206.000,00 € respektive zusammen rd. 1.038.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 0,4 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.042.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 832.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.940,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 211,08 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche bzw. einem Preis von rd. 3.595,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 231,55 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie einem Preis von rd. 2.950,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 281,89 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA sowie dem rd. 25,5-fachen des zugrunde gelegte Jahresrohertrages in Höhe von 32.589,36 €/a auf Basis des ortsüblichen Nettokaltmiete.



Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1971 bis 1990 bei Grundstücksflächen von 400 m<sup>2</sup> bis 903 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 608 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 97 m<sup>2</sup> bis 226 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 160 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.330,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 5.273,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 3.752,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei zuletzt steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach im Jahre 2021 in einer Spanne von 3.215,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 7.113,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 5.124,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950-1978 in einer Spanne von 400.000,00 € (2.860,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 550.000,00 € (3.930,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 475.000,00 € (3.390,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 110 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 140 m<sup>2</sup> bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 700 m<sup>2</sup> mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf bei 525.000,00 € (entsprechend ca. 3.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bei zuletzt steigender Tendenz.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Einfamilienhausgrundstück auch in Ansehung der gegenwärtig noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 26,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 21,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1971 bis 1990 gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses bei Ansatz der bewertungsrelevanten Geschossfläche von ca. 281,89 m<sup>2</sup>.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 22,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 23,1 % unter dem Mittelwert der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 211,08 m<sup>2</sup> sowie ca. 11,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 29,8 % unter dem Mittelwert der Preise im Jahre 2021 bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 231,55 m<sup>2</sup> gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 0,3 % über dem oberen Rahmenwert (rd. 3.930,00 €/m<sup>2</sup>) der Kaufpreise für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von 211,08 m<sup>2</sup> sowie ca. 6,0 % über dem Mittelwert (rd. 3.390,00 €/m<sup>2</sup>) bzw. 8,5 % unter dem oberen Rahmenwert (rd.



3.930,00 €/m<sup>2</sup>) bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 231,55 m<sup>2</sup> gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2021/2022.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 5,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt (rd. 3.750,00 €/m<sup>2</sup>) für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfachen bis mittleren Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 211,08 m<sup>2</sup> sowie ca. 4,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 231,55 m<sup>2</sup> gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2021/2022.

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 des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentreppe und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 5.000,00 €, Erhöhung aufgrund der gestiegenen Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 64.000,00 €, Erhöhung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung in Höhe von rd. 132.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 100.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 832.000,00 € + 5.000,00 € + 5.000,00 € + 64.000,00 € + 132.000,00 € ./ 100.000,00 € = 938.000,00 € bzw. rd. 940.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 3.335,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 281,89 m<sup>2</sup> wGF bzw. 4.455,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 211,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 4.060,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von 231,55 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche sowie das 28,8-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 32.589,36 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 29. Juni 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

940.000,00 €

=====

(i.W. neunhundertvierzigtausend Euro)

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

#### **Nachrichtlich:**

Die in Abt. II Nr. 1 des Grundbuches verzeichnete Grunddienstbarkeit (Bau- und Nutzungsbeschränkungen) zugunsten der Reichshauptstadt Berlin bzw. des Bezirksamtes Reinickendorf mit Eintragungsdatum vom 08.02.1941 stellt nach Sachlage mit sogen. Reflexrechten, die entsprechend auch für weitere Grundstücke im Quartier bestehen, nach diesseitiger Auffassung keine Wertminderung für das betroffene Grundstück dar, da nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes sowie des bestehenden Bauordnungsrechts in Verbindung mit dem geltenden Bebauungsplan (Baunutzungsplan) entsprechende



Auflagen obsolet sind. Bzgl. der Laube wird im vorliegenden Gutachten allerdings die diesbzgl. Wegnahme zugrunde gelegt.

Ein selbständiger Wert für das Recht liegt nach Sachlage gleichfalls nicht vor.

Bei einem freihändigen Verkauf werden entsprechende Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen.

Das in Abt. II Nr. 2 des Grundbuches verzeichnete Vorkaufsrecht stellt nach diesseitiger Auffassung gleichfalls keinen selbständigen Wert dar.

Gemäß einer Bewertungsanweisung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen (BAFin) sind im Rahmen von Beleihungswertgutachten für derartige Rechte 3 % des Verkehrswertes als Vorlast zu berücksichtigen - diese Einschätzung wird allerdings durch den Markt nicht geteilt, da das Vorkaufsrecht lediglich die Möglichkeit eines Einstiegs in den bereits am Markt vereinbarten Kaufpreis bietet, wobei der Kaufpreis dem Verkehrswert gleichzusetzen ist.

Das offenbar seitens der BAFin mit ca. 3 % des Verkehrswertes berücksichtigte Kosten- und Aufwandsrisiko einer evtl. Rückabwicklung des zunächst mit einem Marktteilnehmer geschlossenen Kaufvertrages (als Voraussetzung für die Ausübung eines Vorkaufsrechts) zulasten des Verkäufers als bisherigem Grundstückseigentümer ist lediglich schuldrechtlich, nicht dinglich über das Grundstück gesichert, und somit im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen.

Bei einem freihändigen Verkauf eines Grundstücks bzw. Wohnungs- oder Teileigentums etc. werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

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

Zu a)

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 11.07.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte bisher durch den Grundstückseigentümer selbst bzw. nach Sachlage ggf. durch die auf dem Grundstück wohnansässige frühere Ehefrau des Grundstückseigentümers als Nutzerin bzw. Mieterin des Anwesens.

Eine professionelle Fremdverwaltung ist nach diesseitigem Kenntnisstand nicht eingesetzt worden.

Ein Wohngeld wird nicht erhoben. Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum - der Nachweis einer Verwalterbestellung ist insoweit entbehrlich.



Zu c)

Nach Angabe des Grundstückseigentümers und Schuldners in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren besteht kein schriftlicher Mietvertrag zwischen ihm und seiner auf dem hier betroffenen Grundstück wohnansässigen früheren Ehefrau.

Aufgrund eines vor dem Amtsgericht Wedding seinerzeit anhängigen Rechtsstreits und im Rahmen dieses Gerichtsverfahren erstatteten Mietwertgutachten des SV Steffen Bachmann vom 16.08.2017 mit einer zu ermittelnden angemessen bzw. ortsüblichen Miethöhe für das Grundstück ab dem 01.02.2016 kann durch konkludentes Verhalten zwischen den Parteien nach diesseitiger Auffassung auch ohne schriftlichen Mietvertrag von einem Mietverhältnis ausgegangen werden.

Die Mieterin des Grundstücks als frühere Ehefrau des Grundstückseigentümers nutzt das Anwesen bereits seit dem Jahre 2005 mit ihren zwischenzeitlich erwachsenen Söhnen alleine. Zwei der Söhne sollen nach Anhabe der Mutter schwerbehindert sein und ein Sohn sich noch in der Ausbildung befinden.

Allerdings dürfte das insoweit bestehende Mietverhältnis in Ansehung des nach diesseitigem Kenntnisstand bestehenden außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß ZVG in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren keinen nachhaltigen Bestand haben und kündigungs-fähig sein.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück wird insoweit im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als kurzfristig frei verfügbar bzw. bezugsfrei zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude wurde im Jahre 1972 fertiggestellt und im Jahre 2003 mit einer Dachgeschoss-Aufstockung versehen in deren Zuge partiell auch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen am ursprünglichen Gebäudestamm als Bungalow vorgenommen worden sind, der seinerzeit vermtl. mit öffentlicher Förderung errichtet worden war.

Für die nachfolgenden baulichen Veränderungen und Mod.-/Inst.-Maßnahmen sind nach diesseitigem Kenntnisstand und nach Auswertung der Abt. III des vorliegenden Grundbuchs öffentliche Mittel nicht in Anspruch genommen worden, die eine Mietpreis- oder Belegungsbindung begründen.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nach diesseitiger örtlicher Wahrnehmung nicht geführt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich der mieterseitig eingestellten handelsüblichen Einbauküche aus dem Jahre 2006 nebst den üblichen Elektrogeräten vorhanden, die insoweit nach deutlich mehr als 10 Jahren ohnehin abgeschrieben ist und einen nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie nicht bewirken würde.

Zu g)

Ein Energieausweis konnte seitens des Grundstückseigentümers auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden. Ein Energieausweis liegt nach Sachlage nicht vor.

Insoweit können Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.



Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen etc. konnten nach diesseitiger Anforderung bereits am 13.06.2022 seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Zu j)

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 80/1) ist keiner Gestaltungssatzung 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.

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

Bei den auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine Baudenkmäler mit ggf. hieraus resultierenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Fürstenauer Weg 6 (Flurstück 1053/22) aufstehende Gebäude.

Zu k)

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 24.06.2022 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.



Zu I)

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 23.06.2022 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis dem Vernehmen nach nicht geführt wird.

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 26. September 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in den Fürstenauer Weg nach Süden mit Lage des Grundstücks Fürstenauer Weg 6 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in den Fürstenauer Weg nach Süden mit Lage des Grundstücks Fürstenauer Weg 6 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Fürstenauer Weg nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick aus dem Fürstenauer Weg nach Süden mit Lage des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garagen-Anbau im Vordergrund und in der nord-östlichen Grundstücksecke belegtem Massivschuppen (links im Bild)



Blick aus dem Fürstenauer Weg nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick in den Fürstenauer Weg nach Norden mit Lage des Grundstücks Fürstenauer Weg 6 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Schulzendorfer Straße hinweg in den Fürstenauer Weg nach Norden mit Lage des Grundstücks Fürstenauer Weg 6 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Fürstenauer Weg nach Osten mit straßenseitiger Front des Grundstücks und des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garagen-Anbau links im Bild



Blick aus dem Fürstenauer Weg nach Osten mit straßenseitiger Front des Grundstücks und des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garagen-Anbau links im Bild



Blick aus dem Fürstenauer Weg nach Süd-Osten mit nördlicher Giebelseite und straßenseitiger Front des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses nebst Garagen-Anbau links im Vordergrund



Blick über die straßenseitige Einfriedung mit Pforte und Doppelflügel-Toranlage der Garagenzufahrt sowie Garagen-Anbau mit Gebäudedurchgang im linken Bauwich des dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses



straßenseitiger Front des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses mit davor belegener Differenzterasse zur Hauseingangstür



Gebäudedurchgang des Garagen-Anbaus vor der nördlichen Giebelseite des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses



Blick aus dem Gebäudedurchgang des Garagen-Anbaus vor der nördlichen Giebelseite des Einfamilienhauses in den rückwärtigen Garten



im rückwärtigen Garten des Grundstücks Fürstenauer Weg 6 in der nord-östlichen Grundstücksecke aufstehender Massivschuppen als wohnraumgleich ausgebauter Laube mit erheblichen Mängeln insbesondere hinsichtlich der Dachdichtung und -konstruktion (Abriss)



im rückwärtigen Garten des Grundstücks Fürstenauer Weg 6 in der nord-östlichen Grundstücksecke aufstehender Massivschuppen als wohnraumgleich ausgebauter Laube mit erheblichen Mängeln insbesondere hinsichtlich der Dachdichtung und -konstruktion (Abriss)



gartenseitige Front des Garagen-Anbaus nebst Gebäudedurchgang vor der nördlichen Giebelseite des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses



gartenseitige Front des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses



Grundstücksfreifläche hinter der gartenseitigen Front des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses



Blick aus der süd-östlichen Grundstücksecke auf die südliche Giebelseite und die gartenseitige Front des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses



Blick aus dem rechten Bauwich nach Norden auf die Grundstücksfreifläche hinter der gartenseitigen Front des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses



Blick aus dem rückwärtigen Garten in den rechten Bauwich nach Westen vor der südlichen Giebelseite des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses



südliche Giebelseite des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses mit im Dachgeschoss belegtem Balkon und im Erdgeschoss darunter teilgedeckter Gartenterrasse



südliche Giebelseite des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses mit im Dachgeschoss belegtem Balkon und im Erdgeschoss darunter teilgedeckter Gartenterrasse



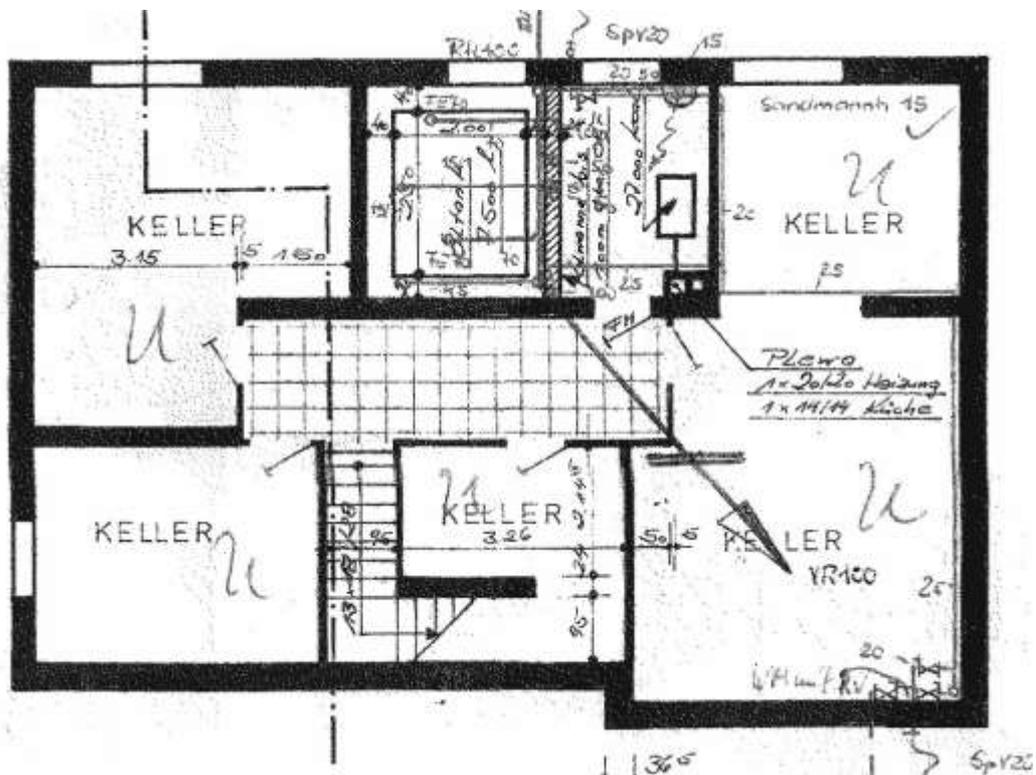
südliche Giebelseite des auf dem Grundstück Fürstenauer Weg 6 aufstehenden Einfamilienhauses mit im Dachgeschoss belegtem Balkon und im Erdgeschoss darunter teilgedeckter Gartenterrasse



vor der Hauseingangstür und der angrenzenden Glasbausteinwand belegene Hauseingangspodest- und Terrassenfläche

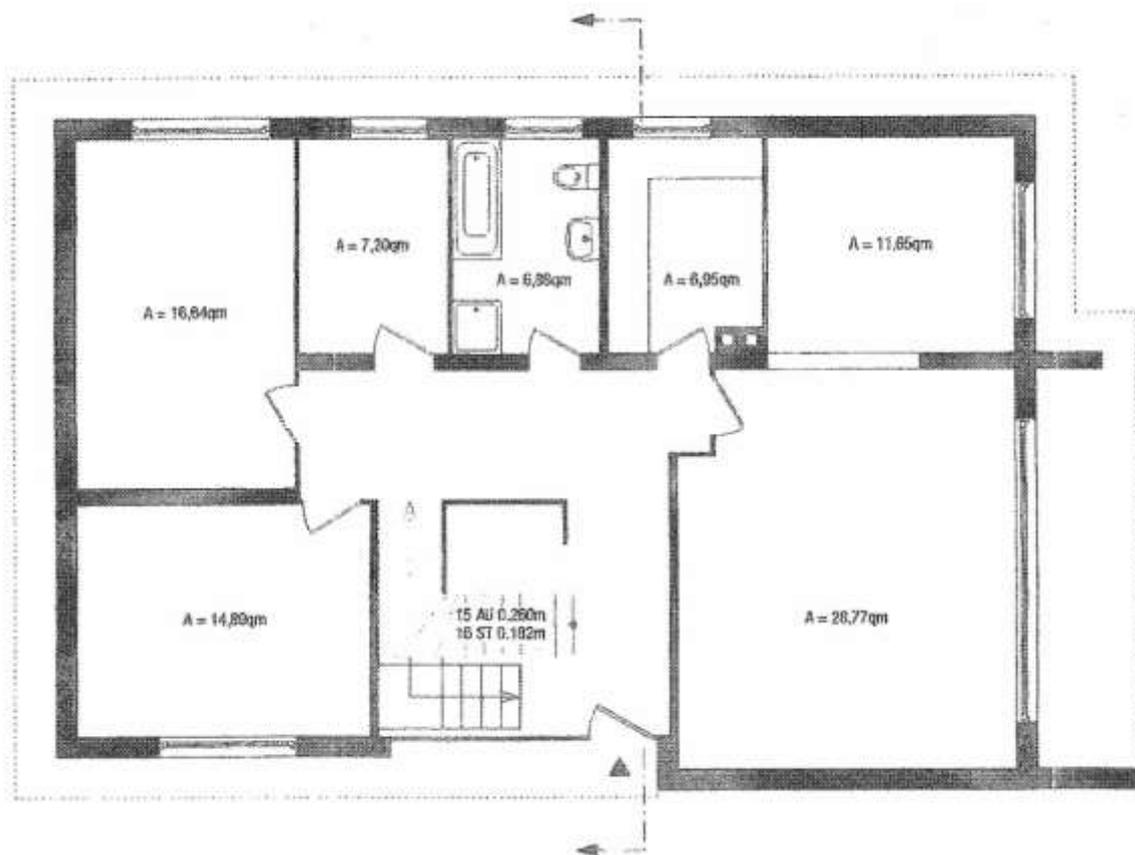


## F. ANLAGEN

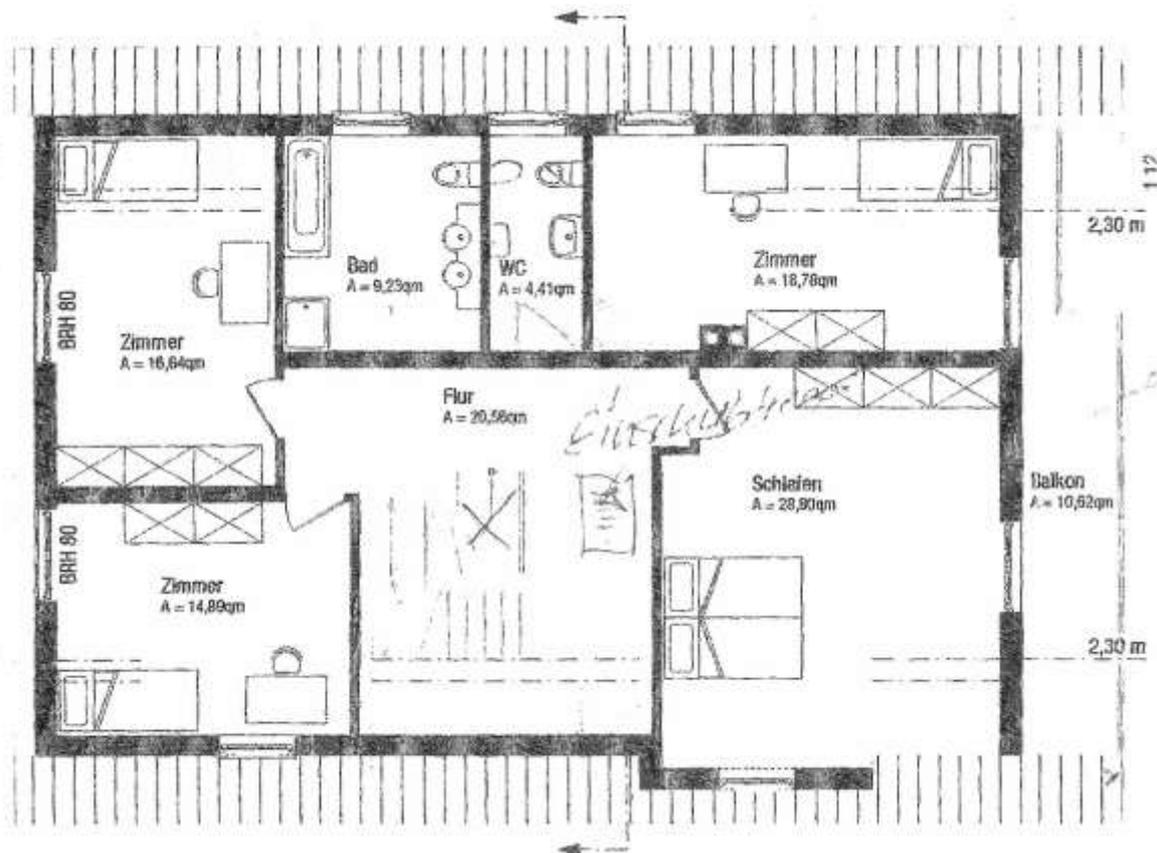


Grundriss Kellergeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1663 vom 13.06.1969

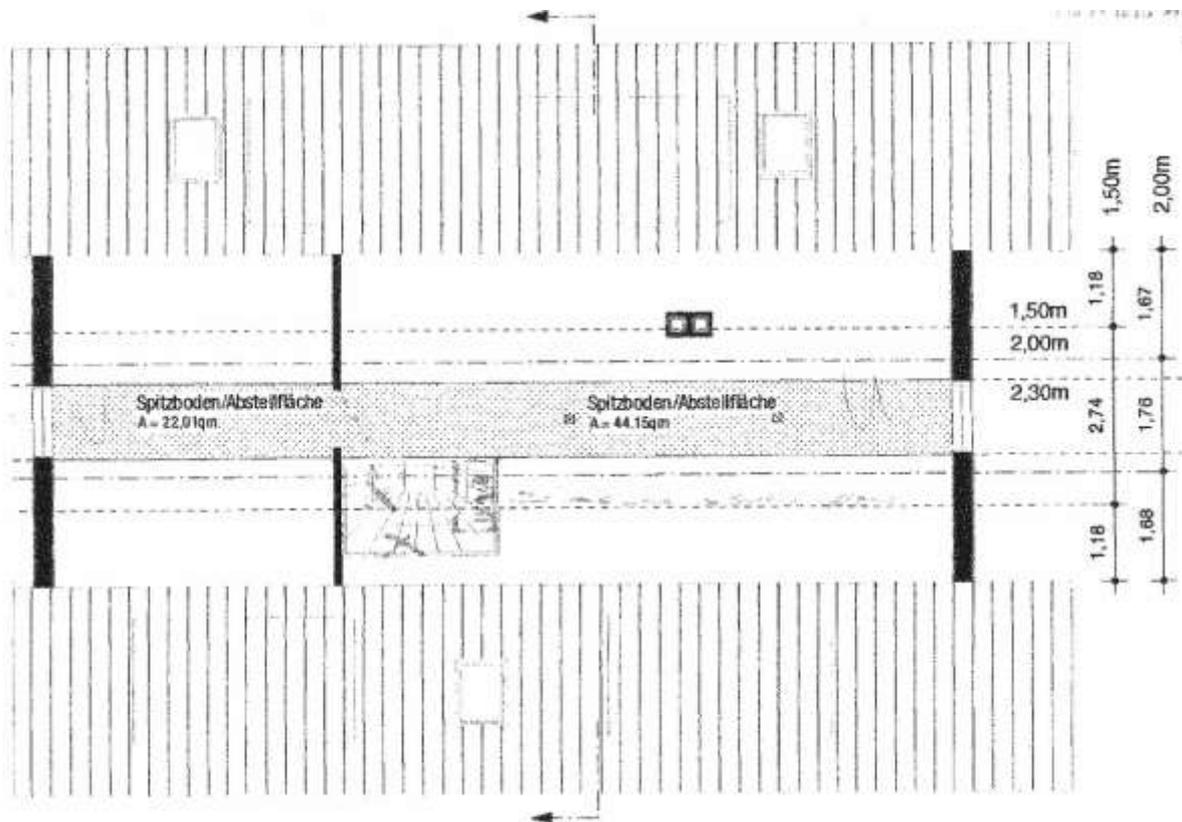
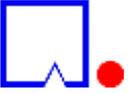




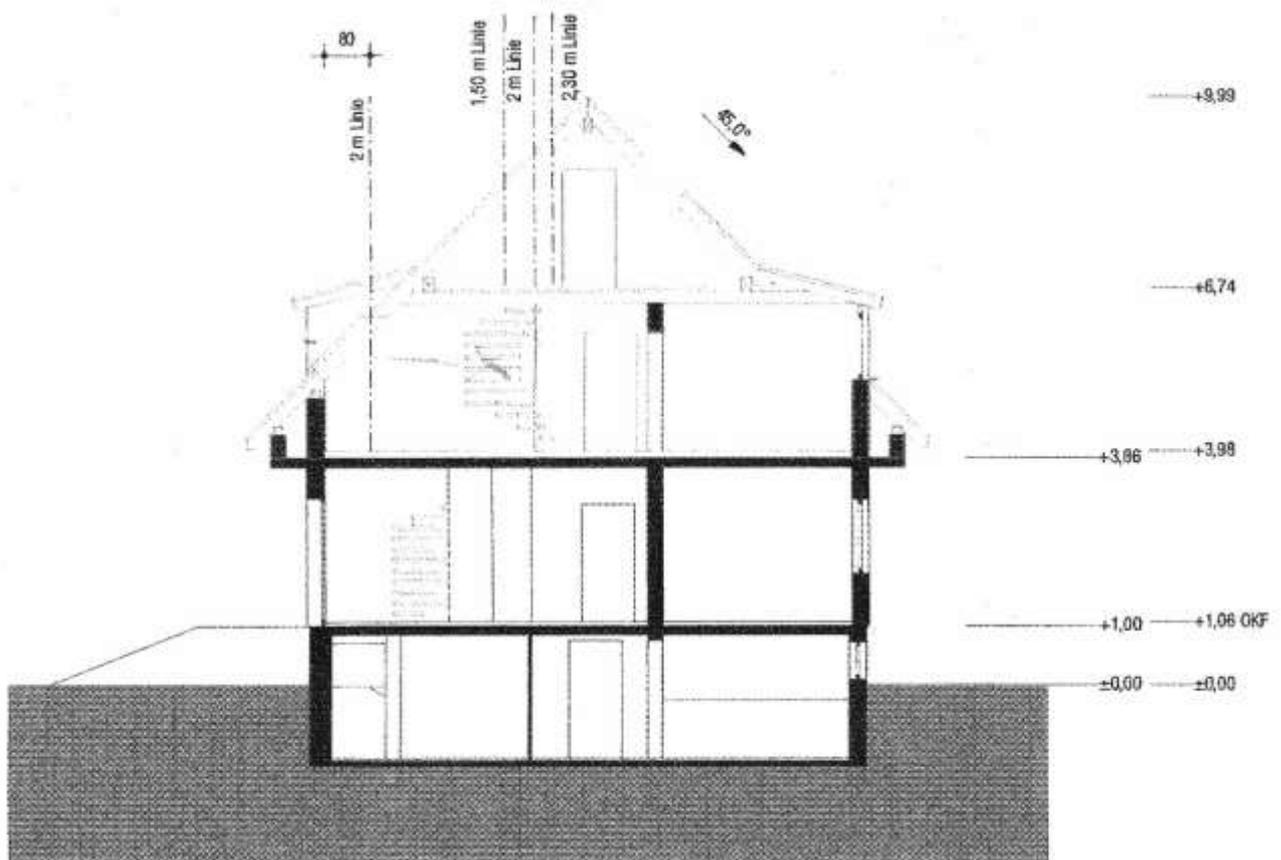
Grundriss Erdgeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. B41-00302 vom 22.02.2002



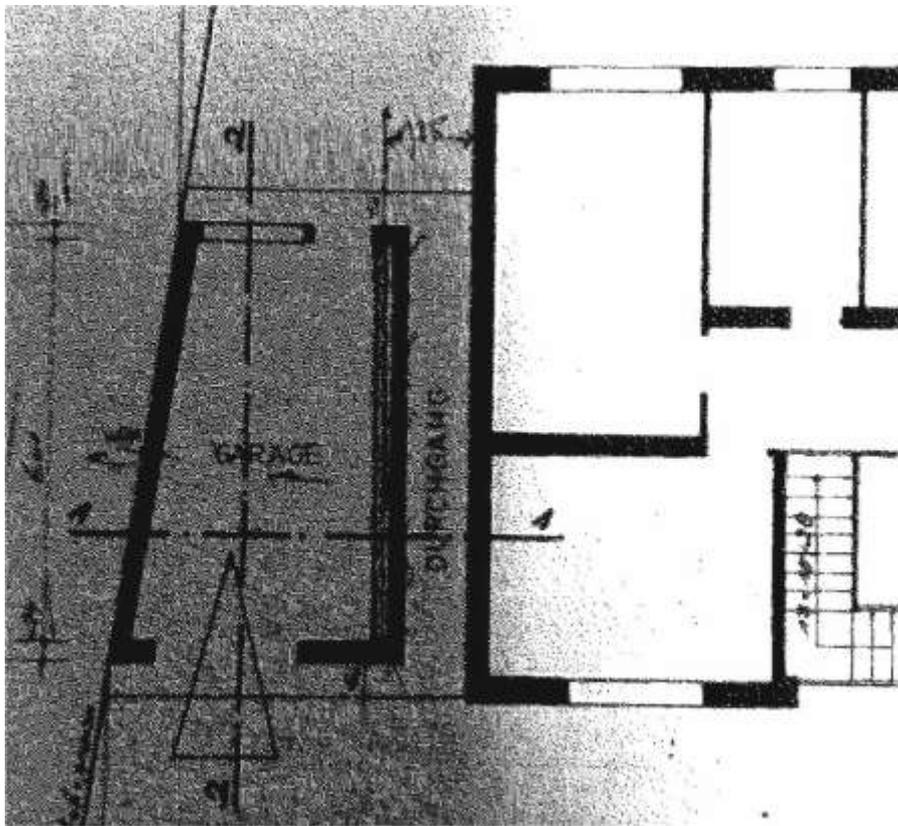
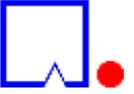
Grundriss Dachgeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. B41-00302 vom 22.02.2002



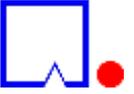
Grundriss Spritzboden der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. B41-00302 vom 22.02.2002



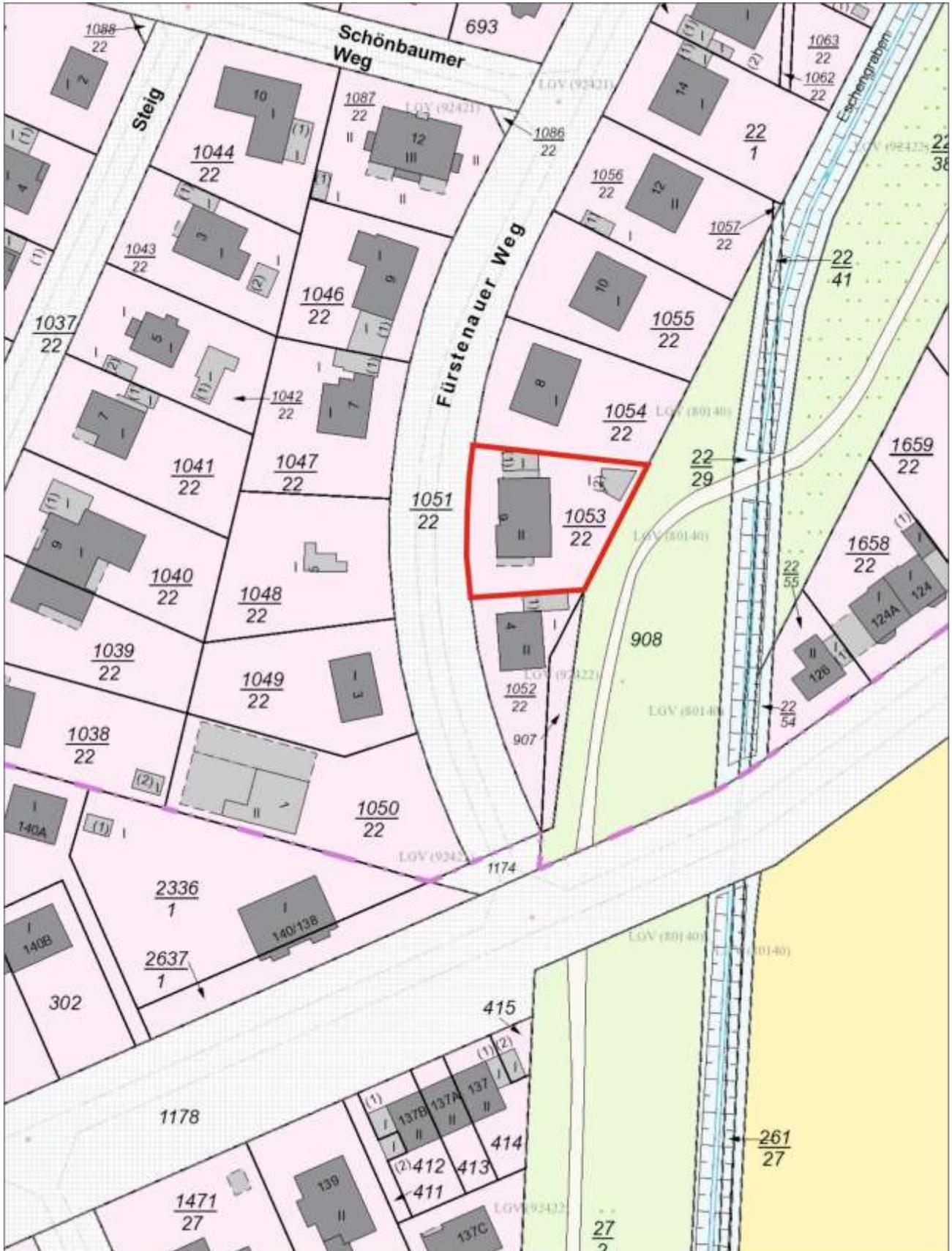
Gebüdeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. B41-00302 vom 22.02.2002



Grundriss Garagen-Anbau der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1663 vom 13.06.1969



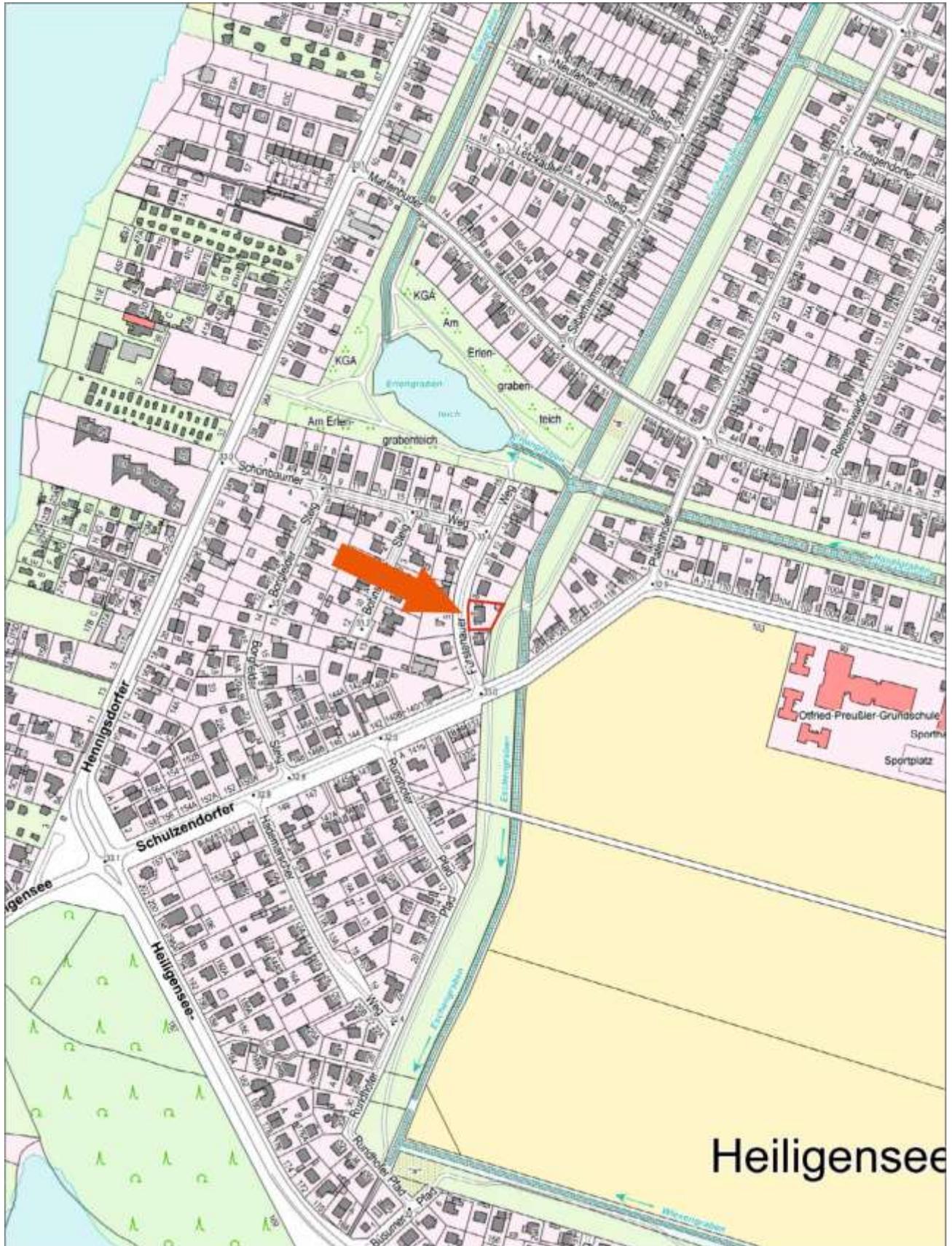
Einfamilienhaus-Grundstück Fürstenauer Weg 6, 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



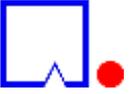
Flurkarte (fis-broker)



Einfamilienhaus-Grundstück Fürstenauer Weg 6, 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhaus-Grundstück Fürstener Weg 6, 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern