



Gutachten Nr. 10338

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

Seydlitzstraße 29

in

12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)

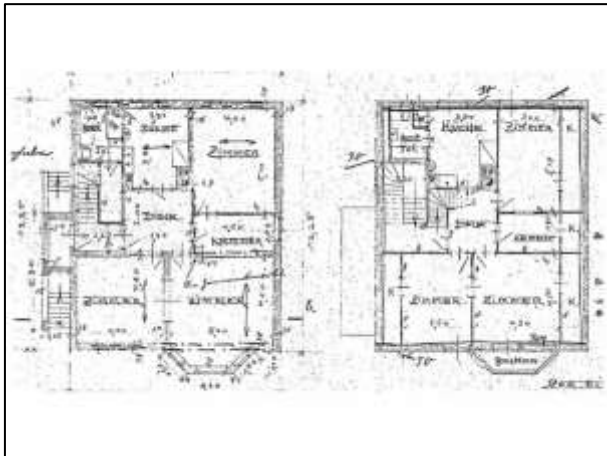
-Grundbuch von Lichtenrade - Blatt 1228-



straßenseitige Gebäudefront mit Hauseingang



straßenseitige Gebäudefront mit Garage



EG- und OG-Grundrisse (ursprüngl. Bestand)



Flurkarte (Grundstück Seydlitzstraße 29)

**Auftraggeber:
Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Kreuzberg
30 K 10/23**

Verkehrswert:

530.000,00 €

(Verkehrswert der ideellen Hälfte des Grundstücks)
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

20.09.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

| | |
|---|----------|
| Kurzzusammenfassung | 1 |
| A. Gutachtauftrag | 5 |
| B. Grunddaten..... | 6 |
| 1. Grundbuchangaben..... | 6 |
| 2. Grundstücksdaten | 6 |
| 3. Lagedeterminanten | 11 |
| 4. Gebäudedaten (technisch) | 15 |
| 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)..... | 30 |
| 6. Objektbeurteilung | 38 |
| C. Bewertung | 40 |
| 1. Bewertungsgrundlagen | 40 |
| 2. Bodenwert..... | 41 |
| 3. Sachwert..... | 42 |
| 4. Ertragswert..... | 47 |
| 5. Verkehrs-/Marktwert | 49 |
| D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen | 53 |
| E. Fotoseiten..... | 57 |
| F. Anlagen | A1 |

5 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Grundstück Seydlitzstr. 29 (Flurstück 1999) in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) handelt es sich um ein Vorderlieger-Reihengrundstück mit aufstehendem freistehendem 2½-geschossigem vollständig unterkellertem konventionell als Mauerwerkbau errichtetem Einfamilienhaus mit unter ca. 42° geneigtem Walmdach aus dem Jahre 1930 nebst Grenzgaragen-Anbau zu dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück als Doppelgarage aus dem Jahre 1972.

Im Jahre 2009 sind umfassende Mod./Inst.-Maßnahmen realisiert worden. Insoweit handelt es sich um ein insgesamt zeitgerecht und einem neutralen Geschmackempfinden entsprechend modern ausgestattetes Wohngebäude mit einem wohnraumgleich zu Hobbyzwecken ausgebauten Walmdach sowie einem Garagen-Anbau als Doppelgarage mit Türverbindung unmittelbar in das Kellergeschoss des Wohngebäudes, das gleichfalls partiell wohnraumgleich ausgebaute Kellerräume aufweist.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 1 Wohnung mit 5 Zimmern, Kammer als begehbare Kleiderschrank, zum Wohn-/Esszimmer offener Küche, Windfang, zum Wohn-/Esszimmer und der Küche offener Diele im EG und Diele im OG mit Treppenauf- bzw. Treppenabgängen u.a. in das Dachgeschoss und in das Kellergeschoss, Duschbadzimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette, großem Whirlpool-Badezimmer mit Zugang auch aus dem Elternschlafzimmer und geräumigem Dachstudio als Hobbyfläche aufgrund unzureichender Belichtung mit ansonsten aber wohnraumgleichem Ausbau nebst innenliegendem Toilettenraum sowie 2 im Kellergeschoss belegene wohnraumgleich ausgebaute Hobbyräume mit Nutzung vermtl. als Gästezimmer o.ä., wohnraumgleich ausgebauten Kellerfluren und -diele sowie wohnraumgleich ausgebautem Hauswirtschaftsraum mit Auslegung als geräumiges Badzimmer, Hausanschlussraum und Heizzentrale mit Öltanklagerbereich in einer Öl-Auslaufwanne.

An das Wohngebäude bindet über eine Schleuse unmittelbar der im rechten Bauwich belegene Garagen-Anbau als Doppelgarage für 2 PKW an. Zusätzlich ist im linken Bauwich ein ungedeckter PKW-Stellplatz vorhanden.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 921 m Größe als Reihengrundstück mittig zwischen Keithstraße und Spirdingseestraße in einer untergeordneten Quartierstraße. Die Lage ist trotz der Abrollgeräusche einzelne Fahrzeuge auf der Kopfstein- bzw. Feldsteinpflasterung überwiegend ruhig. Störend wirkt das entfernte Grollen der Triefwerke startender Flugzeuge des im Nahbereich belegenen Flughafens BER - zukünftig dürften trotz projektierte Schallschutzwände zusätzliche Immissionen von einer in bereits größerer Entfernung verlaufenden Fernbahntrasse wirken, insgesamt aber nachrangig sein.

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



Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist u.a. aufgrund der relativ geringen Wohndichte bei offener überwiegender Einfamilienhausbebauung auskömmlich. Zweckmäßig sind die Verfügbarkeit einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit geräumiger Garagenvorfahrt sowie die weitere Grundstücksauffahrt zu einem ungedeckten PKW-Stellplatz im linken Bauwich.

Die vergleichsweise große Grundstücksgröße ist mit einem ansprechend und aufwendig angelegten Garten mit weitgehend dichtem immergrünem Vegetationsbestand an den Grundstücksgrenzen und einer rückwärtigen nach Nord-Osten gestreckten Rasenfläche sowie verschiedenen befestigten Gartenterrassen belegt - der Vorgartenstreifen ist partiell als sogen. Steingarten und überwiegend mit Bodendeckern etc. bzw. losem Buschwerk belegt.

- **Belastungen:**

Dienstbarkeiten etc. gemäß Abt. II des Grundbuches bestehen nicht. Eine Baulasteintragung zulasten des Grundstücks ist gleichfalls nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Die im Gebäude vorhandene Öl-Zentralheizung weist einen in den 1990er Jahren eingebauten Niedertemperatur-Heizkessel ggf. mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug und zentraler Warmwasserversorgung auf. Der kellergeschweißte Stahltank aus dem Jahre 1968 weist ein Volumen von rd. 8.000 L auf.

Abweichend von der Heizwärme- und Warmwasserversorgung noch aus älterem Bestand ist der Ausbau und der energetische Zustand des Gebäudes im Jahre 2009 im Rahmen der umfassenden Mod./-Inst.-Maßnahmen u.a. auch mit Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen, des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden, des Austauschs der Fenster gegen moderne Holz-Isolierglasfenster nebst elektrisch betriebenen Rollläden im Hochparterre sowie der Erneuerung der Dachschale u.a. mit Einbau einer Zwischensparrendämmung, Neu-eindeckung des Walmdaches mit Dachsteinen und Herstellung eines wohnraumgleichen Ausbaus auch weitgehend des Kellergeschosses sowie Erneuerung aller Bodenbeläge mit Echtholzparkett in Landhausdielendekor oder großformatiger Feinsteinzeugplattierung, Einbau neuer Treppenläufe und weitgehend verbauten Gipskarton-Wandvorsatzschalen und -Unterdecken sowie umfassender Erneuerung der Elektroanlage nebst aufwendiger Beleuchtung u.a. als Festeinbauten, Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter etc. sowie der völligen und sehr aufwendigen Gartengestaltung mit Erneuerung der straßenseitigen Einfriedung nebst elektrisch betriebenen freitragendem Schiebetor zur Garagenvorfahrt und elektrisch gleichfalls über Funkfernbedienung zu bedienendem Sektionaltor der Doppelgarage zeitgerecht revitalisiert worden.

Insgesamt ist der Ausbau zeitgerecht und liegt deutlich über einem Normalstandard u.a. auch hinsichtlich der Sanitärraum-Ausstattungen und der Küchenausstattung, wobei der Zustand gut gepflegt ist.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer bzw. auch der anlässlich des Ortstermins anwesenden Miteigentümerin als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren liegt nicht vor.

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

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche in Anlehnung an die vorliegenden bemaßten Planunterlagen zum Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930 bei abweichendem Grundrisszuschnitt mit überschlägig ca. 206,27 m².



Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss des Gebäudes ca. 104,72 m² und auf das Obergeschoss ca. 101,55 m² bei $\frac{1}{4}$ Ansatz der Grundfläche der Balkonterrassenfläche von ca. 3,00 m² x $\frac{1}{4}$ = 0,75 m² - die Gartenterrassen unmittelbar hinter dem Gebäude bleiben aufgrund der variablen Veränderungsmöglichkeit des Zuschnitts trotz Zugang aus dem Hochparterre über die Freitrepppe entsprechend der weiteren Gartenterrassen unberücksichtigt.

Die im wohnraumgleich ausgebauten Dachraum belegene Fläche von überschlägig ca. 66,53 m² als Dachstudio mit Toilettenraum ist als wohnflächenäquivalente Nutzfläche einzustufen, da zu Wohnzwecken eine ausreichende Fensterfläche mit $\frac{1}{8}$ der Grundfläche nicht vorhanden ist.

Zusätzlich ist ein Teil des Kellergeschosses in einem Umfang von ca. 46,59 m² mit wohnraumgleichem Ausbau als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche im Bereich von 2 Räumen und dem Badezimmer (Hauswirtschaftsraum) ohne Kellerflur und -diele einzustufen.

Die bezogenen Flächen sind trotz der über Terrain liegenden Fenster u.a. in Ansehung der unzureichenden Fensterfläche mit $< \frac{1}{8}$ der Grundfläche und der nur ca. 1,85 m betragenden Raumhöhe zu Wohnzwecken nicht ausreichend - tatsächlich sind die Kellerflächen in den Bauvorlagen durchgehend U-gestempelt, d.h. für den dauernden Aufenthalt von Personen nicht zulässig.

Die merkantil anrechenbare Gesamt-Wohn-/Nutzflächen ergibt sich insoweit aus der Wohnfläche von ca. 206,27 m² und der wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche im Dachraum mit 66,53 m² und der wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche im Kellergeschoss (Souterrain) mit 46,59 m² bzw. zusammen mit 206,27 m² Wfl. + 66,53 m² Nfl. + 46,59 m² Nfl. = 319,39 m² Wfl./Nfl.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 1999) liegt nach Sachlage nicht vor - ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt gegenüber dem Miteigentümer des Grundstücks geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

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

- **Erhaltungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf - in Ansehung der vor erst rd. 14 Jahren umfassend durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen ist der Erhaltungszustand des Gebäudes und das Erscheinungsbild sowohl des Wohnhauses mit Garagen-Anbau als auch der Grundstücksfreifläche mit aufwendig gestaltetem Garten als gut zu bezeichnen.

Kleinere Instandsetzungsmaßnahmen und eine Verkieselung der Kelleraußenwandumfassungen sowie eine Erneuerung der Heizwärme- und Warmwasserbereitungsanlage mit regenerativer Energie ist geboten, wozu u.a. ein Mod.-/Inst.-Aufwand von rd. 90.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Verkehrswert am 20.09.2023 nach § 194 BauGB:

(Verkehrswert des $\frac{1}{2}$ -Anteils ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

530.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Kreuzberg, Abt. 30, Möckernstr. 130 in 10963 Berlin

Beschluss vom 16.08.2023 mit Verfügung vom 17.08.2023 sowie Posteingang am 29.08.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Bewertungsobjekt ist der hälftige Anteil des Grundstücks Seydlitzstraße 29 (Flurstück 1999) in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 10/23
- **Wertermittlungstichtag:**
20. September 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
20. September 2023 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 19.09.2023
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Ein Verfahrensbeteiligter konnte anlässlich des Ortstermins nicht angetroffen werden - das hier betroffene Grundstück war insofern anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich und konnte lediglich vom Straßenraum aus in Augenschein genommen werden.

Aufgrund des im Parallelverfahren 30 K 11/23 angesetzten Ortstermins am folgenden Tage für ein in der Nachbarschaft belegenes weiteres Grundstück der Verfahrensbeteiligten konnte im Anschluss hieran eine Besichtigung auch des hier betroffenen Grundstücks vorgenommen werden. Insofern erfolgte ein weiterer Besichtigungstermin bzgl. des hier betroffenen Grundstücks am

Mittwoch, dem 20.09.2023

anwesend:

- die Miteigentümerin des Grundstücks zu ½ Anteil gemäß Abt. I Nr. 4.1 als betreibende Gläubigerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus konnten anlässlich des Ortstermins durch die anwesende Miteigentümerin des Grundstücks zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes und des Grundstücks treffen konnte.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Lichtenrade, Blatt 1228
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**
Lichtenrade
- **Flur, Flurstücke:**
1, 1999 (921 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
921 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Seydlitzstraße 29 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
 - 4.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
 - 4.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk nur lastend auf dem Anteil des Miteigentümers gemäß Abt. I. Nr. 4.2 [anonymisiert (§ 38 ZVG)] mit Eintragungsdatum vom 04.07.2023

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks ist rechteckig. Die nach Süd-Westen orientierte Straßenfront zur Seydlitzstraße weist eine Länge von ca. 21,17 m und die rückwärtige nach Nord-Osten orientierte zur Straßenfront parallel verlaufende Grundstücksgrenze eine entsprechende Länge auf.
Die zueinander parallel verlaufende nord-westliche und die süd-östliche Grundstücksgrenze weisen jeweils eine Länge von ca. 43,50 m rechtwinklig zum Straßenraum auf - siehe anliegende Flurkarte.



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,1 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 1999) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus in sogen. 1. Baureihe zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Das Grundstück weist ein freistehendes Einfamilienhaus mit einseitigem Garagen-Anbau als Grenzgarage auf der süd-östlichen Grundstücksgrenze über ca. 7,625 m Länge und einem Abstand von ca. 6,125 m zum öffentlichen Straßenraum auf. Die Tiefe der Gartenfläche hinter dem als Doppelgarage ausgeführten Garagen-Anbau beträgt ca. 29,75 m.

Der Grenzabstand im linken Bauwich des Wohngebäudekerns auf die nord-westliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 4,00 m und im Bereich des Windfangvorbaus ca. 2,65 m.

Im rechten Bauwich des Wohngebäudes beträgt der Grenzabstand zur süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 6,67 m, wobei der Bauwich vollständig durch die Grenzgarage belegt ist.

Die Vorgartentiefe von der Straßenfluchtlinie auf die straßenseitige Gebäudefront beträgt ca. 6,00 m und der Abstand der Gebäudefront auf die 4,00 m hinter der Straßenfluchtlinie verlaufende Baufluchtlinie 2,00 m.

Die Tiefe des hinter dem Wohngebäude belegenen rückwärtigen Gartens auf die nord-östliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 25,25 m.

Auf dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Seydlitzstr. 28 (Flurstück 196/68) befindet sich genau auf Höhe der hiesigen Grenzgarage gleichfalls eine Grenzgarage als Gegenbebauung.

Grenzbebauungen von den weiteren Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan bzw. leicht kuptiert und ein weist leicht abfallendes Gelände hinter dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude in Richtung der rückwärtigen Grundstücksgrenze nach Nord-Osten auf. Die Vorgartenfläche nebst Vorfahrt zur Doppelgarage und in den linken Bauwich u.a. mit Hauszuwegung zum Windfangvorbau ist bis hinter das Gebäude u.a. mit dort belegene Gartenterrasse plan.

Das Kellergeschoss tritt nach vorliegendem Gebäudeschnitt als Souterrain ca. 1,30 m hoch über Terrain und weist über Terrain liegende Fenster auf. Das Erdgeschoss ist insoweit als Hochparterre angelegt und liegt 11 Steigungen über Geländeneiveau.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des hier betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks mittel schluffiger Sand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel sandiger Lehm und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht.



Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 4 m und 7 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg vom 05.09.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **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 Abs. 1 BauGB fortgilt.

Der Baunutzungsplan wurde geändert durch den Bebauungsplan XIII-A vom 09.07.1971 (GVBl. vom 05.08.1971, S. 1234). Das Maß der Nutzung beträgt hiernach: Geschosszahl: II, GRZ: 0,2 und GFZ 0,4 - offene Bauweise.

Die größte Bebauungstiefe, gerechnet von der straßenseitigen Baulinie, Baugrenze oder Baufluchtlinie an, beträgt gemäß § 8 BO 58 für allgemeine Wohngebiete in der offenen Bauweise 20 m. Über die Bebauungstiefe hinaus können Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahre 2017 (Bebauungsplan 7-37Bi, festgesetzt am 13.06.2017, GVBl. vom 24.06.2017, S. 324), der für das Gebiet die zulässige Art der baulichen Nutzung auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 überleitet.

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 südlich der in ca. 320 m nördlich verlaufenden Horstwalder Straße als Wohnbaufläche W_4 mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 und landschaftlicher Prägung ausgewiesen. Nördlich der Horstwalder Straße ist das Gebiet weiträumig bis zum Ortsteilzentrum als Wohnbaufläche W_3 mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 vorgesehen. Abweichend von der Ausweisung als Wohnbaufläche W_4 weist der durch die Seydlitzstraße, die Keithstraße, die Lützowstraße und die Spirdingseestraße umschriebene Block östlich hiervon eine Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sicherheit und Ordnung“ (u.a. Jugendarrestanstalt) auf.



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 106/18) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

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

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

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

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

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der Planunterlagen zum Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930 sowie der amtlichen Flurkarte ca. 267,95 m² (ohne Berücksichtigung des Dachraumausbaus und ohne Ansatz des unter Terrain teilweise wohnraumgleich ausgebauten Kellergeschosses als Nicht-Vollgeschosse) 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 0,291 bzw. rd. 0,3 sowie ca. 352,84 m² unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus gemäß Baunutzungsplan mit BauO Bln 1958 mit einer GFZ von 0,383 bzw. rd. 0,4 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogenannten wertrelevanten GF abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 139,33 m² mit einer GRZ von 0,151 bzw. rd. 0,2 (ohne Ansatz der Garagenfläche) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 921 m² (Flurstück 1999).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Keller-



geschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss ist vorhanden - das Kellergeschoss ist teilweise wohnraumgleich als Hobbyfläche bzw. Gästezimmer o.ä. ausgebaut, in den Bauvorlagen aber U-gestempelt, d.h. zum dauernden Aufenthalt ungeeignet und insoweit unzulässig, allerdings als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche einzustufen): $267,95 \text{ m}^2 + (128,62 \text{ m}^2 \times 0,75) + (139,33 \text{ m}^2 \times 0,30) = 406,22 \text{ m}^2$ für das Erd- und das Obergeschoss als Vollgeschosse sowie Ansatz der anteiligen Dachraumfläche sowie der anteiligen Kellerfläche (Dachraum- und Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschosse) mit einer wGFZ von 0,441 bzw. rd. 0,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,151 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 921 m² Grundstücksfläche.

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

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

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist die das hier betroffene Grundstück anbindende Straße entsprechend den den gesamten Block umschreibenden Straßen Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Naturschutz, Fachbereich Straßen und Grünflächenverwaltung, vom 11.09.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Seydlitzstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.



Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Fachbereichs „Straßen- und Grünflächenverwaltung“ nicht beigebracht werden - diesseitig wird derzeit nicht von dem Erfordernis abzutretenden Straßenlandes entsprechend der Ausweisung in dem amtlichen Lageplan des staatlich vereidigten Landmessers W. Gottschalk vom 20.01.1930 ausgegangen.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) vom 04.09.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück Seydlitzstr. 29 (Flurstück 1999) keine Baulasteintragung.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Seydlitzstraße 29 (Flurstück 1999) befindet sich am südlichen Stadtrand der Metropole in südlicher Randlage des Ortsteils Lichtenrade des zentral in der Stadt belegenen Bezirks Tempelhof-Schöneberg.

Die Entfernung zur südlichen Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow mit dem Ortsteil Waldblick im angrenzenden Landkreis Teltow-Fläming beträgt ca. 270 m und nach Westen im Bereich der Ortsteile Birkholz und Friederikenhof der Gemeinde Großbeeren ca. 1.300 m.

Die Entfernung des Grundstücks zur Stadtgrenze im Bereich des östlich bzw. süd-östlich angrenzenden Landkreises Dahme-Spreewald im Bereich des Ortsteils Kleinziethen der Gemeinde Schönefeld beträgt ca. 1.100 m.

Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Marienfelde beträgt ca. 1.800 m und die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Mariendorf gleichfalls im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beträgt ca. 4.300 m - die Entfernung zu dem gleichfalls nördlich angrenzenden Ortsteil Buckow im Bezirk Neukölln beträgt ca. 3.400 m.



Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 14,8 km nord-westlich und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 15,7 km nord-östlich (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der östlichen Seite der Seydlitzstraße im Abschnitt zwischen der Keithstraße in ca. 60 m Entfernung nördlich und der Spirdingsee-straße in ca. 90 m Entfernung südlich des Grundstücks.

Bei der Seydlitzstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße im Bereich einer 30 km/h-Zone mit allenfalls vorhandenem Anliegerverkehr.

Lärmemissionen durch Straßenverkehr oder Gewerbebetriebe sind nicht zu verzeichnen - Gewerbebetriebe im Nahbereich sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden. Aber es liegen erhebliche Abrollgeräusche durch auch nur langsam fahrende Kraftfahrzeuge aufgrund der auf dem Fahrdamm verbauten Feldsteinpflasterung vor.

Inwieweit von dem in ca. 350 m Entfernung verlaufenden Kirchhainer Damm (B96) als überregionale Hauptdurchgangsstraße u.a. mit Schwerlastkraftverkehr und Linienbusverkehr auf das hier betroffene Grundstück nennenswerte Verkehrslärmbelastungen ausgehen, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - anlässlich des Ortstermins war die Lage vergleichsweise ruhig.

Je nach Witterung ergeben sich allerdings Lärmbelastungen aufgrund von Überflügen von Verkehrsflugzeugen in ca. 4,0 km Entfernung in noch vergleichsweise geringer Höhe, was auf An- und Abflugstrecken des Flughafens BER zurückzuführen ist, dessen Start- und Landebahnen sich in rd. 5,5 km Entfernung befinden.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 für den Flughafen BER sind Überflüge im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) in rd. 4 bis 5 km Entfernung südlich des hier betroffenen Grundstücks vorgesehen; die An- bzw. Abflugstrecken bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) liegen gleichfalls südlich des Bewertungsobjektes in entsprechender Entfernung. Insofern befindet sich das Grundstück nicht unmittelbar im Bereich einer Endanflug- oder Abflugstrecke des neuen Flurhafens BER - allerdings dürften diesbzgl. Lärmbelastung aus der Entfernung insbesondere bei entsprechenden Witterungslagen regelmäßig vorliegen, wobei auch bei normaler Witterung anlässlich des Ortstermins beachtlicher Lärm durch ein tiefes Grollen offenbar von Starts der Flugzeuge am Flughafen BER hörbar war.

Inwieweit die in ca. 500 m Entfernung verlaufende bzw. projektierte Stadt- und Fernbahntrasse (Berlin/Dresden) trotz projektierte Schallschutzwand u.a. aufgrund der Beugung des Schalls an der Schallschutzwandkrone zu Lärmbelastungen führen wird, ist gegenwärtig nicht absehbar - diesseitige wird allerdings davon ausgegangen, dass Störungen durch den Zugverkehr mindestens bei entsprechenden Witterungslagen vorliegenden werden.

Der Fahrdamm der Seydlitzstraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit seitlichen Parkstreifen für den ruhenden Verkehr auf, so dass bei beidseitig auf gleicher Höhe geparkten Fahrzeugen und hierdurch nur noch verbleibender Fahrdammbreite ein Passieren von entgegengerichteten Fahrzeugen nicht mehr möglich ist.

Insofern ist entgegenkommendem Verkehr ggf. an Grundstückseinfahrten oder im Bereich einmündender Straßen auszuweichen.

Der Fahrdamm weist grobe Feldsteinpflasterung und mit Bordschwellen abgesetzte Seitenblanketts mit Rasenbesatz und hochstämmigem Straßenbaumbestand und hinter dem Grünstreifen mit Kleinsteinpflasterung abgesetzte Fußwege und dahinter überwiegend erneut einen Grün-



streifen mit Rasenbesatz bis zu den Grundstückseinfriedungen bzw. abschnittsweise auch Kleinsteinpflasterung entsprechend der Front vor dem hier betroffenen Grundstück auf.

An die Fußwege binden im hier betroffenen Streckenabschnitt der Straße durchweg mit Mauerwerkssockeln nebst Gittereinfriedungen und teilweise auch Heckenhintergrünung bzw. teilweise dichtem Vegetationsbesatz abgesetzte Vorgärten mit stark unterschiedlichen Tiefen von 4,00 m bis 12,00 m an.

Kanalisation mit Schmutzwasserkanalisation ist im Straßenraum vorhanden; Gullys sind im Bereich der Rinnsteine nicht vorhanden. Regenwasser wird auf den anliegenden Grundstücken bzw. in den Pflasterfugen der Kopf- bzw. Feldsteinpflasterung versickert. Sonstiges Straßenbegleitgrün ist im Straßenraum nicht vorhanden - Straßenraumbeleuchtung ist vorhanden (alte Gaslaternen als Mast-Aufsatzleuchten vermtl. noch aus den 1920er oder 1930er Jahren).

Die bauliche Umgebung ist geprägt weitgehend durch 1½- und 2½ -geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser als freistehende Gebäude u.a. als Villen z.T. noch aus den 1920er und 1930er Jahren u.a. als sogen. Würfelbauten und teilweise auch erst aus den letzten 10 bis 20 Jahren. Teilweise sind auch 2-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälften mit Flachdach, und 1½-geschossige Einfamilienhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren vorhanden. Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein 2½- oder 3-geschossiges Mehrfamilienhaus vermtl. aus den 1990er Jahren. Das rechte Nachbargrundstück ist mit einem modernen 2½-geschossigen Würfelbau aus den frühen 2000er Jahren bebaut und auf dem linken Nachbargrundstück befindet sich gleichfalls ein neuerer 2½-geschossiger sogen. Würfelbau.

Ein bereits beachtlicher Teil der ehemals deutlich größeren Grundstücke wurde real geteilt und weist in sogen. Hinterliegerlage Bebauung in sogen. 2. Baureihe auf.

Es handelt sich nach Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 um eine mittlere Wohnlage und dezentrale Stadtlage - tatsächlich handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine deutliche Stadtrandlage.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur Stadtgrenze im Bereich der benachbarten Gemeinde Blankenfelde-Mahlow im Landkreis Teltow-Fläming beträgt ca. 270 m nach Süden bzw. zur Gemeinde Großbeeren nach Westen beträgt ca. 1.300 m. Die Entfernung des Grundstücks zur Stadtgrenze im Bereich des östlich bzw. süd-östlich angrenzenden Landkreises Dahme-Spreewald im Bereich des Ortsteils Kleinziethen der Gemeinde Schönefeld beträgt ca. 1.100 m.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt ca. 14,8 km und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 15,7 km (jeweils Luftlinie)

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Horstwalder Straße in ca. 330 m fußläufiger Entfernung und zum Kirchhainer Damm in ca. 500 m fußläufiger Entfernung sowie den Kreuzungsabschnitt Bahnhofstraße, Goltzstraße, Paplitzer Straße und Lichtenrader bzw. Kirchhainer Damm in ca. 900 m fußläufiger Entfernung ist gut. Die Entfernung zur Barnetstraße und Großziethener Straße beträgt ca. 2.000 m via Straßen.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel respektive verschiedener Buslinien befinden sich in der Horstwalder Straße und auf dem Kirchhainer Damm insbesondere in der Bahnhofstraße mit mehreren Buslinien durchweg in fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnstation „Lichtenrade“ im Ortsteilzentrum von Lichtenrade befindet sich in ca. 1.700 m fußläufiger Entfernung gleichfalls an der Bahnhofstraße im Bereich der Verlängerung als Prinzessinnenstraße mit hier



belegenen Endstationen verschiedener Buslinien, wobei die auf der Horstwalder Straße verkehrende Buslinie 175 unmittelbar zum S-Bahnhof führt.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung steht eine größere Anzahl an kleineren Geschäften und Dienstleistern u.a. zur täglichen Versorgung bereits im Gehwegbereich auf der Bahnhofstraße im örtlichen Zentrum von Lichtenrade mit dort belegener Einzelhandelskonzentration bis zum Lichtenrader Damm zwischen rd. 900 m und rd. 1.700 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Für die mittel- und langfristige Versorgung stehen u.a. am U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ ab knapp 6,5 km Entfernung (Luftlinie) das Einkaufszentrum „Gropius-Passagen“ und im Ortsteilzentrum von Tempelhof (Tempelhofer Damm) in rd. 9,0 km Entfernung das Einkaufszentrum „Tempelhofer Hafen“ sowie im Ortsteilzentrum von Steglitz in der Schloßstraße in ca. 10 km Entfernung verschiedene Einkaufszentren und insbesondere in der Berliner City weitere Angebote zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrums von Lichtenrade bzw. den angrenzenden Ortteilen des Bezirks.

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 Tempelhof-Schöneberg liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 6 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.186 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12. 2020 bei 9,0 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 3,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.887 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 ländlichen Gebiete des angrenzenden Landkreises Teltow-Fläming mit gutem Freizeitwert befinden sich ab ca. 270 m fußläufiger Entfernung (Berliner Stadtgrenze). Die ländlichen Gebiete des Landkreises Dahme-Spreewald mit gutem Freizeitwert sind ab rd. ca. 1.100 m fußläufiger Entfernung gleichfalls gut erreichbar.

Der Kaiserplatz als kleinere Grünanlage befindet sich in ca. 250 m und der Leopoldplatz als entsprechende kleinere Grünanlage befindet sich in rd. 320 m fußläufiger Entfernung.

Der Volkspark Lichtenrade befindet sich in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung und das Landschaftsschutzgebiet Berliner Forst Düppel innerhalb der Stadt im Bereich „Wäldchen am Königsgraben“ befinden sich von dem Grundstück in ca. 2.500 m fußläufiger Entfernung. Der Freizeitpark Marienfelde befindet sich in ca. 3.500 m fußläufiger Entfernung.

Der Erholungspark Britzer Garten befindet sich in ca. 5,5 km Entfernung (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1930

erfolgte die Errichtung des vollunterkellerten 2½-geschossigen freistehenden Zweifamilienhauses mit Walmdach mit neutralem Treppenhaus und jeweils im Erd- und Obergeschoss belegener Wohnung gemäß Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930 nebst Nachträgen vom 17.05.1930 und 23.06.1930, wobei die in der Bauakte vorliegenden Planvorlagen noch den 1½-geschossigen Planungsstand und eine deutlich abweichende Grundrisskonfiguration der Geschosse ausweisen.

Baubeginn war am 26.04.1930. Die Rohbauabnahme erfolgte am 27.06.1930 und die Gebrauchsabnahme am 06.10.1930.

1939

erfolgte die Projektierung eines Veranda-Anbaus an der Gebäuderückseite im Erdgeschoss auf Höhe der ursprünglichen Küche mit Außentreppe und Zugang aus der Küche - eine Realisierung erfolgte nach Sachlage allerdings nicht.

1962

erfolgte die Projektierung der Umstellung der vormals vorhandenen Zentralheizungsanlage von Koks- auf Gasbeheizung gemäß Bauschein Nr. 2098/62 vom 24.09.1962 - die Umstellung ist nachfolgend nicht realisiert worden.

1968

erfolgte die Errichtung einer großzügigen Freitreppe aus dem Wohnzimmer im Hochparterre in den rückwärtigen Garten gemäß Baugenehmigung Nr. 2107 vom 26.09.1968

1969

erfolgte die Umstellung der vormals vorhandenen Zentralheizungsanlage von festen Brennstoffen (Koks) auf flüssige Brennstoffe (Öl) als offene Anlage sowie die Errichtung eines kellerge- schweißten Heizöl-Stahltanks mit 7.734 Liter Volumen innerhalb einer Ölauslaufwanne im Keller- geschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 53 vom 09.01.1969.

1972

erfolgte die Errichtung einer Doppelgarage im rechten Bauwich mit flach geneigtem Pultdach zur Gebäuderückseite und die Veränderung der Vorgarteneinfriedung gemäß Baugenehmigung Nr. 2285 vom 20.10.1970 nebst Nachträgen Nr. 2754 vom 11.12.1970 und Nr. 1169 vom 08.05. 1972 wegen veränderter Ausführung der Garage,

2009

erfolgten dem Vernehmen nach durch die Voreigentümer des Grundstücks umfassende Mod.-/ Inst.- und Dachausbaumaßnahmen sowie Grundrissveränderungen in den Normalgeschossen und dem Kellergeschoss als Einfamilienhaus incl. der medialen Ausstattungen bei Beibehaltung der Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung sowie bzgl. der Gebäudefassaden, der Dachdeckung und insbesondere auch der Außenanlagen.

Im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes liegen hierüber weder Pläne mit Aktualisierung der Grundrisszuschnitte noch sonstige Unterlagen vor. Auch seitens der aktuellen Grundstückseigentümer konnten auf diesseitige Anforderung Planunterlagen etc. nicht zur Verfügung gestellt werden.



Der Zeitpunkt der Umnutzung als Einfamilienhaus des vormals als Zweifamilienhaus projektierten und nach Sachlage ausgeführten Gebäudes ergibt sich aus der Bauakte nicht.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem in Vorderliegerlage belegenen Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein freistehendes vollständig unterkellertes 2½-geschossiges Einfamilienhaus aus dem Jahre 1930 als sogen. Würfelbau in massiver Ausführung mit zu Wohnzwecken ausgebautem Walmdach nebst Garagen-Anbau im rechten Bauwich als Doppelgarage.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein giebelständiges Gebäude mit an der nord-westlichen Gebäudefront belegenen Windfangvorbau nebst hierin weitgehend gedeckter und eingehauster Außentreppe mit Schwelle und 10 Stufen zur Hauseingangstür im Hochparterre.

Ein weiterer Zugang in das Hochparterre von außen befindet sich an der gartenseitigen Gebäudefront über eine großzügige Freitreppe mit massiven Brüstungsbacken und 9 Steigungen sowie Austritt auf eine Podestfläche mit hieran unmittelbar anbindendem Wohn-/Küchenbereich des hierzu offenen Wohnzimmers im Hochparterre.

Zusätzlich ist ein Zugang sowohl von der Gartenseite als auch von der Straßenseite aus über den Garagen-Anbau im rechten Bauwich in das Kellergeschoss des Gebäudes vorhanden - eine separate Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Die Kellerfenster liegen nach vorliegenden Geschossplänen und örtlicher Feststellung durchweg über Terrain.

Die Kellerräume in den genehmigten Bauvorlagen sind durchweg U-gestempelt, d.h. für den dauernden Aufenthalt von Personen unzulässig - insoweit sind die Räume teilweise allenfalls als wohnraumgleich ausgebaute Hobbyräume einzustufen.

Das Wohngebäude weist abweichend von den Planvorlagen kein Krüppelwalmdach, sondern ein normales Walmdach mit ca. 42° symmetrischer Neigung zu allen vier Gebäudefronten mit allseitig vorgehängten Dachrinnen auf. Der Dachraum ist zu Wohnzwecken ausgebaut und reicht bis unter den First mit einer lichten Höhe von ca. 4,50 m bis 5,00 m - ein Spitzboden ist nicht vorhanden. Ebenso ist ein in den Planvorlagen ausgewiesener konstruktiver Drempel nicht vorhanden.

Der separate Garagen-Anbau ist als großzügige Doppelgarage mit gartenseitig hochliegenden Fenstern und straßenseitig großflächigem Sektionaltor und ungeteiltem Großraum für 2 PKW ausgelegt.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach örtlicher Feststellung weitgehend stark abweichend von den Geschossplänen der genehmigten Bauvorlagen wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Im Hochparterre bindet unmittelbar hinter der Hauseingangstür ein kleiner Windfang mit Orientierung eines Fensters zum linken Bauwich nach Nord-Westen und einer Sperrtür als weitere Hauseingangstür zu einer rechts anbindenden großen Diele mit dahinter links spannend aufgehender Treppe in das Obergeschoss und darunter abgehender offener Treppe in das Kellergeschoss an.

Nach rechts öffnet sich in der tragenden Mittelwand ein nahezu raumhoher offener Durchgang von ca. 1,40 m Breite zu einem vor der gesamten straßenseitigen Front des Gebäudes belegenen Wohnzimmer mit nach Süd-Westen orientierten Fenstern u.a. in einem sogen. Standerker



(Auslucht) und vor der zum rechten Bauwich orientierten Außenwand allerdings hier ohne Fenster ein zentral im Gebäude belegener Essplatzbereich mit offen anbindender gartenseitiger Küche - zentral im Erdgeschoss ist ein großflächiger Pfeiler als Raumteiler mit rückwärtig zur Diele orientierter Garderobennische und ansonsten Raumnischen mit Schrankfächern, wie auch an verschiedenen weiteren Wandumfassungen, vorhanden.

Die Küche weist eine sogen. Kücheninsel mit Glaskeramikkochfeld und Unterbau mit setzkastenartigen Frontflächen bzw. Schubfachauszügen sowie darüber von der Decke abgehängtem Wrasenabzug bzw. -filter auf. Von der Küche führt eine Doppelflügel-Fenstertür mit Orientierung nach Nord-Osten zu der vor der gartenseitigen Gebäudefront belegenen Freitreppe - die Küche mit offen anbindendem Essplatzbereich als Teil des anbindenden Wohnzimmers ist gleichfalls zur großen Eingangsdiele offen.

Neben der Küche befindet sich ein vergleichsweise kleines Arbeitszimmer als abgeschlossener Raum mit Orientierung des Fensters gleichfalls zum rückwärtigen Garten nach Nord-Osten. Zwischen Arbeitszimmer und Kellertreppenabgang befindet sich mit Orientierung des hochliegenden Stulpenfensters gleichfalls nach Nord-Osten ein Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette.

Das gesamte Erdgeschoss als Hochparterre ist weitgehend als zusammenhängender Großraum mit verschiedenen Bereichen und verbundenem Luftraum ausgeführt. Sperrtüren sind lediglich zum Windfang, dem Duschbadezimmer als Gäste-Toilette und dem Arbeitszimmer vorhanden.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,95 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaufgang zum Obergeschoss weist auf halber Höhe ein zum linken Bauwich nach Nord-Westen orientiertes Fenster auf - der Treppenaustritt nach einem Zwischengeschosspodest mit hiernach weiter aufgehendem Treppenlauf mit noch 5 Stufen führt in eine zentrale Diele mit hochliegendem Fenster in der nord-westlichen Außenwand und hier von der Geschosstreppe zum Obergeschoss weiter aufgehender Treppe zum Dachgeschoss.

Unmittelbar links neben dem Treppenaustritt in das Obergeschoss bindet an der gartenseitigen Gebäudefront ein geräumiges Badezimmer mit 2 Ebenen und Differenztreppe zu einem Wannenpodest mit 3 Stufen und hierin eingelassenem Whirlpool sowie nach Nord-Osten bzw. zum rückwärtigen Garten orientierter Fensterfront an.

Das gleichfalls unmittelbar an der gartenseitigen Gebäudefront belegene und aus der Diele zugängliche Schlafzimmer weist einen direkten Türzugang in das Badezimmer quasi en suite und entsprechend dem Badezimmer und den im Erdgeschoss belegenen Raumbereichen kleine mit GK-Vorlagen abgesspannte Raumnischen als Regalnischen für Bücher etc. auf. Aus dem Schlafzimmer ist unmittelbar vor der zum rechten Bauwich orientierten Außenwand eine innenliegende Kammer als begehbarer Kleiderschrank zugänglich. Ein Fenster ist hierin nicht vorhanden. Das Schlafzimmer selbst ist gleichfalls aus der Diele zugänglich.

Aus der Diele ist gleichfalls vor der zum rechten Bauwich orientierten Außenwand ein Wohnraum zugänglich mit Orientierung der Fenster bzw. -Fenstertür zur Balkonterrasse über der Auslucht zur Straße nach Süd-Westen.

An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich ein weiteres Zimmer mit Orientierung des Fensters zur Straße nach Süd-Westen, wobei auch dieser Raum Gipskarton-Wandvorlagen als Regalnischen mit Abstellflächen und hier auch einen mit Gipskartonplatten abgesspannten nicht raumhohen Kleiderschrank als Festeinbau aufweist.

Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,85 m, wobei die Planvorlagen einen lediglich ca. 1,40 hoch aufgehenden Drempel mit hierüber aufgehendem Krüppelwalmdach ausweisen.



Tatsächlich ist aber kein Drempel, sondern eine geschosshohe Außenwand für das Obergeschoss realisiert worden - erst über diesem Vollgeschoss befindet sich der Dachstuhl als Walm-dach mit Ausbau ohne Drempel.

Grundriss Dachgeschoss:

Der gerade Treppenaufgang als vergleichsweise steile Stiege mit nur knapper Auftrittstiefe der Trittstufen weist bis zu einer Wendung mit anbindender Podestfläche 8 Steigungen und hier-nach einen weiteren Lauf mit 9 Steigungen zu einem Austritt vor eine Sperrtür im Dachraum auf. Hinter der Sperrtür befindet sich ein geräumiges Dachstudio mit Streckung zwischen der straßenseitigen und der gartenseitigen Giebelseite und Belichtung lediglich über kleine Fenster-flächen in den Fledermausgauben der Dachwalmflächen über den Giebelseiten.

Zusätzlich ist unter dem ca. 4,50 m bis 5,00 m hoch liegenden First eine einfache thermisch nicht getrennte Zinkblechlücke als Schornsteinfegerausstieg vorhanden, die über eine kleine of-fene Podestfläche mit einer Anstellleiter zugänglich ist.

Die Längsseiten des Dachstudios weisen ca. 1,20 m hoch aufgehende Abseitenbekleidungen aus Gipskarton mit Festeinbauten als offene Schrankfächer für Bücher, Schallplatten etc. auf - die Abseiten sind nach diesseitigem Eindruck nicht begehbar und ein dahinter belegener Drem-pel ist nach Sachlage nicht vorhanden.

Allerdings befindet sich im Bereich der zwischen dem Türzugang aus dem Treppenaufgang und der straßenseitigen Front vor der zum linken Bauwich orientierten Dachfläche eine Raumab-spannung als innenliegender Toilettenraum mit motorischer Belüftung und Fäkalienzerkleinerer (SFA Sanibroy o.ä.; aufgrund des realisierten nur geringen Rohrquerschnitts vorhanden).

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 5,50 m bis unter den First bzw. nach diesseitiger Einschätzung aufgrund der erheblichen Abweichung von den Bauvorlagen ca. 4,50 m bis 5,00 m.

Grundriss Kellergeschoss:

Der aus dem Hochparterre abgehende Kellertreppenabgang weist unterhalb der darüber in das Obergeschoss aufgehenden Treppe partiell eine unzureichende Kopfhöhe für größere Perso-nen auf. Knapp hinter dem lediglich eine Trittstufentiefe tiefen Austritt befindet sich eine Sperrtür zu dem dahinter anbindenden Kellerflur mit rechts spannender Raumnische unterhalb des Windfangvorbaus mit hoch über Terrain liegendem Fenster zum linken Bauwich nach Nord-Westen sowie links spannender Erweiterung als Diele.

Links spannend im Vorflur zur Diele befindet sich ein parallel zur Treppe verlaufender Stichflur mit an seiner Stirnseite belegener Speisekammer ohne Sperrtür mit über Terrain liegendem Fenster zum rückwärtigen Garten nach Nord-Osten.

Genau vis-à-vis von dem Kellertreppenzugang befindet sich mit Orientierung des Fensters zur Straße nach Süd-Westen ein Raum mit wohnraumgleichem Ausbau entsprechend dem Flur bzw. der Diele. Daneben befindet sich mit Zugang aus der Kellerdiele ein Hausanschlussraum als innenliegender Durchgangsraum vor der straßenseitigen Außenfront zu einem anbindenden straßenseitig gefangenen Raum mit wohnraumgleichem Ausbau und Orientierung der über Ter-rain liegenden Kellerfenster im Bereich der Standerker-Unterkellerung zur Straße nach Süd-Westen.

Links spannend ist aus der Kellerdiele ein Hauswirtschaftsraum mit Nutzung gleichfalls als Ba-dezimmer mit entsprechend verbauten Sanitäröbekten sowie über Terrain liegendem gartensei-tigem Fenster mit Orientierung nach Nord-Osten im Bereich der vor dem Gebäude belegenen Gartenterrasse vorhanden.

Daneben befindet sich vor der zur angrenzenden Doppelgarage orientierten Außenwand ein Heizungskeller mit abgemauerter Ölauslaufwanne und kellergeschweißtem Stahltank mit rd. 8.000 L Volumen lt. Bauakte und Orientierung des über Terrain unterhalb der Freitreppe zur



Küche im Hochparterre liegenden Fensters zur Gebäuderückseite respektive zum Garten nach Nord-Osten.

Aus der Kellerdiele führt zwischen der Heizzentrale und dem gefangenen Kellerraum hinter dem Hausanschlussraum ein schmaler Stichflur zu dem Garagen-Anbau mit an der Stirnseite des Flurs belegener Sperrtür mit dahinter belegener Stufe zu einem rd. 20 cm tiefer liegenden Bereich als Schleuse mit weiterer Sperrtür quasi als weitere Hauseingangstür in einbruchshemmender Ausführung und mit Weitwinkelspion zu dem anbindenden Garagen-Anbau als Doppelgarage für 2 PKW. Unmittelbar hinter der Tür befindet sich eine Differenztreppe mit 4 Steigungen zu der gegenüber dem Kellersohlen-Niveau höher liegenden Garagensohlen-Niveau.

Die Garage weist ein Doppeltor als elektrisches Sektionaltor mit in der straßenseitigen Einfriedung vorhandenem elektrisch betriebenem freitragendem Hofschiebetor zur Garagenvorfahrt auf. In der rückwärtigen Garagenfront befinden sich eine Zugangstür zum anbindenden Garten sowie 2 hochliegende Fenster.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 1,90 m bzw. tatsächlich ca. 1,85 m. In einzelnen Raumbereichen ist die lichte Höhe geringfügig höher - in der Schleuse zur Garage dürfte die Höhe ca. 2,02 m betragen. Im Bereich der Garage beträgt die lichte Raumhöhe unter dem flach mit 2 % Gefälle nach hinten geneigtem Pultdach als abgehängte Gipskarton-, Fermacell- oder Promatekt-Unterdecke ca. 2,25 m.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 1 Wohnung mit 5 Zimmern, Kammer als begehbare Kleiderschrank, zum Wohn-/Esszimmer offener Küche, Windfang, zum Wohn-/Esszimmer und der Küche offener Diele im EG und Diele im OG mit Treppenauf- bzw. Treppenabgängen u.a. in das Dachgeschoss und in das Kellergeschoss, Duschbadzimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette, großem Whirlpool-Badezimmer mit Zugang auch aus dem Elternschlafzimmer und geräumigem Dachstudio als Hobbyfläche aufgrund unzureichender Belichtung mit ansonsten aber wohnraumgleichem Ausbau nebst innenliegendem Toilettenraum sowie 2 im Kellergeschoss belegene wohnraumgleich ausgebauten Hobbyräumen mit Nutzung vermtl. als Gästezimmer o.ä., wohnraumgleich ausgebauten Kellerfluren und -diele sowie wohnraumgleich ausgebautem Hauswirtschaftsraum mit Auslegung als geräumiges Badezimmer, Hausanschlussraum und Heizzentrale mit Öltanklagerbereich in einer Öl-Auslaufwanne.

An das Wohngebäude bindet über eine Schleuse unmittelbar der im rechten Bauwich belegene Garagen-Anbau als Doppelgarage für 2 PKW an.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Einfamilienhauses erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen im Keller-, Erd- und Obergeschoss aus Mz-Mauerwerk nach Planvorlagen in 38 cm Stärke. Tragenden bzw. aussteifende Wände im Keller- und Erdgeschoss wurden in 25 cm Stärke bzw. im Obergeschoss in 12 cm Stärke gleichfalls aus Mz-Mauerwerk ausgeführt.

Leichte Wandscheidungen sind als Schlackenplattenwände in 8 cm Stärke ausgeführt - einzelne Wandscheidungen sind ggf. durch Gipskarton-Ständerwände ersetzt worden. Nach örtlichem Eindruck weisen verschiedene Wandumfassungen auch Gipskarton-Vorsatzschalen u.a. mit Schranknischen nebst Ablagefächern etc. auf.

Der Garagen-Anbau weist nach Sachlage Außenwandumfassungen aus KS-Mauerwerk vermtl. als KSL-Steine in 24 cm Stärke gleichfalls auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe auf.

Die Fassaden des Einfamilienhauses weisen oberhalb des ca. 0,60 m hoch aufgehenden Natursteinplattensockels (hellbeige changierende vermtl. Granitplatten) ein Wärmedämmverbundsystem mit hellgetöntem Kunstharzreibputz (blassbeige) auf Armierungsgewerbe auf. Die ge-



genüber der Fassadenebene erhabenen Fensterfaschen weisen Glattputz auf und sind farblich im Beige-Ton geringfügig dunkler von der Fassadenebene abgesetzt. Die mehrfach profilierten Sohlbänke sind farblich entsprechend abgesetzt. Über dem Hochparterre weist die Fassadenebene eine umlaufende Tropfkante der im Obergeschoss vorstoßenden Putzebene auf.

Der Garagen-Anbau weist nach örtlichem Eindruck gleichfalls eine hell getönte Kunstharzreibeputzfassade allerdings vermtl. ohne Wärmedämmverbundsystem auf.

Die Kellersohle weist Unterbeton auf Ölpapier und Kiesschüttung nebst Zementverbundestrich auf.

Die Kellerdecke des Wohngebäudes ist nach diesseitiger Einschätzung als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke mit Stakung, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist, ausgeführt - die Stakung dürfte eine Koksaschen- oder Lehmschüttung aufweisen. Auf den Balken ist im Wesentlichen ehemals ein Holzdielen- oder Stabparkettboden vorhanden gewesen bzw. noch vorhanden und ggf. mit einem Spanplatten aufgedoppelt bzw. hierdurch ersetzt und mit Feinsteinzeugplattierung bzw. keramischer Fliesung sowie Klick-Echtholzparkett in Landhausdielendekor (Eiche hell) bekleidet worden. Das Duschbadezimmer weist einen Nassbodenaufbau vermtl. mit Zementestrich und gleichfalls Feinsteinzeugplattierung auf

Unterseitig weist die Kellerdecke nach örtlichem Eindruck durchweg eine Gipskartondecke bzw. ggf. im Heizungskeller eine glatt gefilzte Kalkputzdecke oder ggf. Promat-Unterdecke auf.

Über dem Hochparterre ist gleichfalls eine Holzbalken-Einschubdecke mit Koksaschen- oder Lehmstaken sowie Gipskarton-Unterdecke und Echtholz-Fertigparkettboden in Landhausdielendekor (Eiche hell) sowie im Badezimmer Nassbodenaufbau mit Feinsteinzeugplattierung bzw. keramischer Fliesung vorhanden. Die Balkonterrasse weist einen Nassbodenaufbau nebst keramischer Plattierung und eine massive Brüstung mit polierter Granit-Kopfplatte auf.

Die Geschossdecke über dem Obergeschoss ist entsprechend ausgeführt. Allerdings ist hier abweichend weitgehend ein Laminatboden o.ä. im Mahagoni-Dekor bzw. vor der rückwärtigen Giebelseite eine großformatige Feinsteinzeugplattierung über ca. 1,50 m Tiefe vorhanden - der innenliegende Toilettenraum weist einen keramische Fliesenboden vermtl. gleichfalls auf Spanplattenboden auf.

Der Treppenlauf aus dem Erdgeschoss in das Obergeschoss ist als Holzwangentreppe mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen (dunkel) mit Edelstahlpfosten nebst Echtglasgefachen als Verbundsicherheitsglas nebst Obergurt als Holzhandlauf ausgeführt. Die Brüstung zum Treppenloch des darunter liegenden Kellertreppenabgangs ist entsprechend ausgeführt. Der Kellertreppengang selbst entspricht dem der Treppe in das Obergeschoss.

Der Treppenaufgang aus dem Obergeschoss in das Dachgeschoss ist als steilere Stiege und im Übrigen entsprechend ausgeführt - auch hier sind großflächige Ganzglasgefache zwischen Edelstahlpfosten und Holzhandlauf vorhanden.

Zum Schornsteinfegerausstieg ist in Zangenlage des Dachstuhls ein Zwischenpodest des früheren Spitzbodens verblieben, auf den eine im Dachraum verwahrte mobile Alu-Anstallleiter zum Schornsteinfegerausstieg unmittelbar neben dem First und dem Schornsteinkopf zu stellen ist. Mit derselben Leiter ist nach Sachlage auch das verbliebene Holzpodest auf der Zangenlage zugänglich.

Die Hauseingangstreppe zum Windfangvorbau ist nach Sachlage massiv aufgemauert und mit Natursteinplattierung (vermtl. Jura-Marmor o.ä.) auf den Tritt- und Setzstufen bekleidet - die erste Schwelle weist entsprechend der Hauszuwegung Granit-Kleinsteinpflasterung auf.

Die gartenseitige Freitreppe ist zwischen frostfrei gegründeten massiv aufgemauerten und mineralisch glatt verputzten und gefilzten Backen als seitliche Stützwände mit Granit-Kopfplatten-



bekleidung vermtl. als Holzwangentreppe mit aufgesattelten profilierten Bangkirai-Holz-Tritt- und Setzstufen auf wandverwahrten Holzwangen ausgeführt.

Differenzstufen im Kellergeschoss u.a. zur Garage sind unter der Plattierung der Tritt- und Setzstufen vermtl. gemauert.

Das Dach des Wohngebäudes ist im Bereich des Gebäudestamms als Walmdach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 42° zimmermannsmäßig abgebunden und mit anthrazit-farbener Betondachsteindeckung auf Sparren und Lattung eingedeckt. Im Bereich der Fledermausgauben an den Giebelseiten ist abweichend weitgehend eine Biberschwanzdeckung vorhanden, vermtl. entsprechend der ursprünglichen Dachdeckung, wobei die Gauben darunter offensichtlich aber mit Zinkblech entsprechend der Frontflächenbekleidung eingedeckt sind.

Der Regelquerschnitt der Dachschalen im Bereich des wohnraumgleich bis unter den First ausgebauten Dachstudios weist nach Sachlage unter der Lattung der Dachsteindeckung eine Delta-Unterspannbahn gegen eintreibenden Flugschnee nebst Hinterlüftung sowie eine mineralische Dämmung als Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre auf. Unterhalb der Sparrenlage ist eine Lattung mit hierauf aufkonfektionierter Gipskartonbeplankung ggf. in doppelschaliger Ausführung bzw. ggf. mit Installationsvorsatzschale vorhanden. Mindestens an den Gebäudelängsseiten sind ca. 1,20 m hohe Abseiten-Vorsatzschalen als Regalschrank-Einbauten nebst Ablagegefachen u.a. mit Rauchglastüren o.ä. vorhanden.

Im Dachraum-Ausbaubereich sind die hölzernen Bodenschwellen, die aufstehenden Stiele nebst Kopfbändern und Zangen sowie die Pfetten ohne Bekleidung sichtbar geblieben.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf ist nach Sachlage aufgemauert und mit Glattputz nebst Anstrich (anthrazit) mit Zinkblecheinfassungen ohne Schornsteinhaube versehen. Nach diesseitiger Einschätzung ist ein Edelstahl-Einzugsrohr vorhanden. Neben dem Schornsteinkopf ist unterhalb des Schornsteinfegerausstiegs eine Laufbohle als feuerverzinktes TZ-Rost o.ä. vorhanden.

Zusätzlich gehen Ventilationsrohre der Abwasserleitungen der Sanitärbereiche und der Küche als Kunststoff-Abluftsysteme über die Dachschale auf. Sämtliche Spenglerarbeiten sind im Übrigen in Zinkblech ausgeführt. Es sind vorgehängte halbrunde Rinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden, die allerdings vermtl. über Grundleitungen zu Rigolen mit Untergrundverriese- lung führen. Leiterhaken oder Schneefanggitter sind nicht vorhanden.

Das über dem Windfangvorbau bzw. der gedeckten Hauseingangstreppe belegene Dach ist gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und als halbes Mansarddach an die aufgehende Fassade des Gebäudekerns angesetzt. Der Dachraum ist als Rohdachboden nicht zugänglich - die Sparrenlage weist hier gleichfalls Lattung und Betondachsteindeckung (anthrazit) nebst vorgehängten Zinkblechrinnen und entsprechendem Fallrohr auf.

Der Dachkasten und die Dachüberstände des Gebäudekerns sowie des Windfangvorbaus sind aus Holz bzw. mit Holzschalung versehen und gestrichen (blassbeige entsprechend den Fassaden).

Der Garagen-Anbau weist massive Außenwandumfassungen auf Stampfbeton-Fundamenten in frostfreier Tiefe, eine Betonsohle nebst Zementestrichboden und keramischer Plattierung sowie ein flach nach hinten zur Gebäuderückseite bzw. dem Garten mit 2 % Gefälle geneigtes Pultdach vermtl. als Holzbalkendecke ggf. mit Holzleimbinder-Sparren zwischen Stahlträgern und Holzschalung nebst mineralischer aluminiumkaschierter Dämmung der Sparrengefache und unterseitiger Gipskarton- bzw. Fermacell- oder Promatplatten-Beplankung und Schwarzdecke nebst gartenseitig vorgehängter Zinkblechrinne auf.



- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert und gestrichen.

Im Bereich des gedeckten Treppenaufgangs zum Windfang weist die zum linken Bauwich orientierte Außenwand 2 Glasbausteinfelder in Wandnischen mit Granit-Lateibänken auf. Innerhalb des Windfangvorbaus ist die gegenüber der Hauseingangstür belegene Wand mit einem großflächigen auf die Wand aufkonfektionierten Spiegel belegt. Die Wände sind gespachtelt und gestrichen (weiß) und die Laibungen der Fenster weisen gespachtelte Regithermplatten-Dämmung mit Anstrich (weiß) auf. Die Wandumfassungen weisen weitgehend Gipskarton-Vorsatzschalen mit Ablage- und Schranknischen bzw. Ablageborden und -gefachen etc. mit indirekter Lichtinstallation oder offenen Strahlern auf. Im Kinderzimmer im Obergeschoss ist u.a. ein kompletter Schrank in eine Wand-Vorsatzschale integriert. Der begehbare Kleiderschrank im Obergeschoss weist gleichfalls Wandschrank-Einbauten als Abteilungen mit Böden etc. auf.

In der Küche ist über der Arbeitszeile eine hellbeige Feinsteinzeugpaneele aus großformatigen Feinsteinzeugplatten mit Klarglas-Vorsatzschale vorhanden.

Das Duschbadezimmer im Hochparterre weist raumhoch gleichfalls großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 80 cm) in Holzdekor (hell gemasert) nebst dunkelbrauner Feinsteinzeug- oder Granitplattierung in akzentuierten Bereichen als vertikaler Streifen im Bereich der Duscharmaturen und im Bereich der weiteren Objektausstattungen auf. Die Wandscheidung zwischen Duschstand und WC-Becken ist horizontal durch ein Echtglasband geteilt - darüber und darunter sind wie Wandseiten mit Feinsteinzeug wie im weiteren Raum bekleidet.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist überwiegend gespachtelte und gestrichene Wandumfassungen bzw. im Bereich eines Podestflächen-Einbaus mit Whirlpool einen raumhohen flächenbündigen Wandspiegel und raumhohe Keramikfliesung entsprechend dem Duschbadezimmer auf. Im Bereich der Waschtische weisen die Nischen der mit Gipskarton ausgeführten Wände dunkelbraune Fliesung als Ablagen und keramische Mosaikfliesenbekleidung gleichfalls in hellbeigem Farbton auf. Spiegel sind oberhalb des linken Waschtisches wandverwahrt bzw. oberhalb des rechten Waschtisches an Edelstahlstäben zwischen Decke und halbhoher Wand-schürze in einem Holz- oder Metallrahmen verspannt. Ein Duschstand ist entsprechend dem Duschbadezimmer gleichfalls mit horizontalem Echtglasband in der Fliesung und mit Ganzglastür aus Echtglas ausgeführt.

Der im Dachraum belegene innenliegende Toilettenraum weist im Bereich des Toilettenbeckens eine Raumzone mit lichtgrauer riemchenartiger Fliesenbekleidung im Bereich der Drenpelabspannung und raumhoch an der Rückseite des Raums sowie in der vorderen Waschtischzone partiell bis unter die Dachschräge entsprechende und in einem Streifen unter und über dem Handwaschbecken eine entsprechende aber dunkelbraune Keramikfliesung auf - die als Dachschräge aufgehende Wandumfassung ist lediglich gespachtelt und gestrichen (weiß). Der Dachraum selbst weist durchgehend Gipskartonbekleidungen an den Wandumfassungen und den Dachschrägen auf, wobei in den Abseiten-Vorsatzschalen offene Schranknischen und Ablagefächer integriert und davor verschiedene Gipskarton-Paneele mit Echtglasborden festverwahrt sind.

Im Kellergeschoss weisen die Wandumfassungen hell getönten Kunstharzreibeputz o.ä. sowie teilweise auch gespachtelte Gipskarton-Vorsatzschalen u.a. als Installationsabspannungen mit



Anstrich (weiß) auf. Im Bereich des Hauswirtschaftsraums mit Nutzung gleichfalls als Badezimmer sind die Wandumfassungen raumhoch mit keramischer Fliesung bekleidet. Im Bereich des Heizungskellers sind die Wandumfassungen nur grob gefilzt und die abgemauerte Öl-Auslaufwanne weist vermtl. einen Armitolanstrich o.ä. auf.

Böden:

Die Hauseingangstreppe zum Windfangvorbau weist Juramarmor-Plattierung auf den Tritt- und Setzstufen sowie auf der Podestfläche vor der Hauseingangstür auf. Der anbindende Windfang weist rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeug-Plattierung (ca. 50 cm x 50 cm) auf. Der an den Windfang anbindende offene Wohn-/Esszimmer-Bereich mit hierzu offener Küche und das separate Arbeitszimmer im Hochparterre weisen einen Echtholz-Parkettboden als Klick-Fertigparkettboden in Landhausdielendekor (Eiche hell) auf. Im Küchenbereich befindet sich innerhalb des Holzbodens im Bereich der zentralen Kochinsel ein Rechteckfeld mit einer großformatigen Feinsteinzeug-Plattierung in Holzdekor.

Auch das Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette im Hochparterre weist Feinsteinzeugplattierung im hellen Holzdekor der Wandumfassungen mit dunkelbraun abgesetztem Feinsteinzeug-Plattenstreifen zwischen Waschtisch und Toilettenbecken auf, der sich an den Wänden hinter den jeweiligen Objekten bis unter einen großflächigen Wandspiegel über dem Handwaschbecken und an die Raumdecke hinter dem Toilettenbecken fortsetzt.

Im Obergeschoss weisen die Böden gleichfalls Echtholz-Fertigparkett aus Eichenholz in Landhausdielendekor (Eiche hell) auf. Abweisend weist lediglich das Badezimmer großformatige rektangulär verlegte Feinsteinzeugplattierung in Holzdekor (Eiche hell o.ä., weiß/beige changierend) auf.

Die Differenzstufe zur Whirlpool-Podestfläche ist hier entsprechend den Applikationen im Duschbadezimmer mit dunkelbrauner Feinsteinzeug-Plattierung mit kaum erkennbarer rotholzartiger Holzmaserung auf den Tritt- und Setzstufen sowie auch auf der Podestfläche selbst bekleidet.

Die im Obergeschoss belegene Balkonterrasse über der Auslucht weist gleichfalls großflächige hellbeige Keramikfliesung (leicht weiß marmorierend bzw. weißlich gewölkt) auf.

Der Dachraumausbau weist nach örtlichem Eindruck weitgehend einen Laminatboden in Rotholzdekor (Mahagoni, Meranti o.ä.) als Landhausdielung auf - abweichend ist ein ca. 1,50 m tiefer Bodenstreifen vor der gartenseitigen Giebelseite mit rektangulär verlegter großformatiger Feinsteinzeugplattierung (50 cm x 50 cm, mit schwacher hellbeiger Holzmaserung) versehen. Ein entsprechender schmalerer Feinsteinzeugstreifen befindet sich vor der nach Süd-Osten orientierten Abseitenfront.

In dem im Dachraum abgespannten Toilettenraum ist der rückwärtige Raumteil mit Toilettenbecken mit rektangulär verlegter weißer Keramikfliesung und der vordere Teil entsprechend mit allerdings dunkelbrauner Keramikfliesung versehen.

Im Kellergeschoss weisen die Flurbereiche und die Diele sowie anliegenden Räume incl. der Schleuse zur Garage sowie die Garage selbst großformatige Feinsteinzeugplattierung in Juramarmor-Dekor auf, wobei die Plattierung ohne Belagswechselschiene durch die Bereiche durchläuft. Abweichend weist lediglich der abgemauerte Bereich der Ölauslaufwanne einen unbekleideten Zementestrichboden mit einem Armitolanstrich o.ä. auf.

Die Treppenläufe innerhalb des Gebäudes weisen Holz-Tritt- und Setzstufen aus Rotholz oder mit Rotholzfurnier ohne weitere Bekleidung auf - der Holzboden auf dem Zwischengeschoss-podest des Treppenlaufs zum Obergeschoss ist nach örtlichem Eindruck aus nur einem Werkstück gefertigt. Ebenso dürfte die Podestfläche auch auf dem Zwischengeschoss-podest zum Dachraum ausgeführt sein.



Die Differenzterrasse hinter der Schleuse im Kellergeschoss zum Garagen-Anbau weist Plattierung entsprechend den Böden im Kellergeschoss und in der Garage auf.

Decken:

Die Raumdecken sind nach örtlichem Eindruck durchweg mit Gipskarton-Unterdecken versehen und weisen teilweise Installationsabspannungen für eine indirekte Beleuchtung oder Abkoffierungen mit Decken- oder Wand-Einbauleuchten bzw. sogen. Spots auf. Im Küchenbereich ist eine breite gestufte Deckenabspannung ggf. für die Tragkonstruktion des in der Raumdecke verwahrten Wrasenfilters (kein Abzug) über der Kücheninsel mit Downlight-Strahlern vorhanden. Deckeneinbauleuchten oder Aufsatzstrahler befinden sich auch in weiteren Raumbereichen wie u.a. auch in den Badezimmern.

Im Dachraumbau zeigen die Dachschrägen ebenfalls Gipskartonbeplankung bis unter den First auf. Allerdings sind Schwellen, Stiele, Kopfbänder und Pfetten sowie Zangen etc. ohne Gipskartonummantelung und unbekleidet geblieben.

Im Kellergeschoss zeigen die Flurbereiche, die Diele und die anbindenden Räume gleichfalls weitgehend Gipskarton-Unterdecken auf. Abweichend ist die Decke in der Heizzentrale mit Öltanklagerbereich vermtl. mit verputzten und grob gefilzten zementgebundenen Holzwolleleichtbauplatten bekleidet.

Im Bereich der Schleuse zur Garage dürfte eine Gipskarton-Unterdecke verbaut sein. Die Garage selbst weist vermtl. gleichfalls eine verputzte und grob gefilzte zementgebundene Holzwolleleichtbauplatten-Unterdecke oder einer Fermacell- oder Promat-Unterdecke auf.

Fenster:

In dem Gebäude sind nach örtlichem Eindruck durchweg Holz-Isolierglasfenster weitgehend als sogen. Stulpenfenster und -fenstertüren in einbruchshemmender Ausführung vorhanden, wobei das Fenster im Duschbadzimmer eine außenliegende Vergitterung aus Flachstählen aufweist. Auch im Kellergeschoss sind Holz-Isolierglasfenster verbaut worden, wobei das Fenster in der Speisekammer gleichfalls eine außenliegende Vergitterung aus Flachstählen aufweist. Die Fenster der Fledermausgauben in den Dachwalmflächen sind gleichfalls als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt.

Abweichend ist lediglich im Dachraum unmittelbar unter dem First eine thermisch nicht getrennte Zinkblechluke als Schornsteinfegerausstieg vorhanden.

In den Wohngeschossen sind Echtholz-Lateibänke oder folierte Lateibänke in Rotholz-Dekor und im Kellergeschoss Granit-Lateibänke vorhanden. Die Fenster weisen in allen Geschossen außerdem auf den Sohlbänken Granitplattenbekleidung entsprechend den Lateibänken im Kellergeschoss auf.

Die Fenster weisen verschließbare Beschläge respektive Oliven und im Hochparterre weitgehend elektrisch betriebene Rollladenanlagen mit Alu- oder Kunststoffpanzern auf.

Türen:

Die Hauseingangstür im Windfangvorbau ist als schwere einbruchshemmende Holz-Rahmentür mit großflächigem Isolierglasausschnitt mit geätzten Milchglasstreifen o.ä. in Holzarge ausgeführt.

Zu der an den Windfang anbindenden Diele ist eine weitere Hauseingangstür als 2,25 m hohe Plattentür in gleichfalls einbruchshemmender Ausführung mit Zylinderschloss vorhanden. Eine weitere Hauseingangstür ist in dem Garagen-Anbau zu Schleuse in das Kellergeschoss des Wohnhauses als neuzeitliche thermisch getrennte Mehrkammer-Füllungstür mit Kunststoffbeschichtung in einbruchshemmender Ausführung sowie Weitwinkelspion und Zylinderschloss vorhanden.

Die Raamtüren in den Wohngeschossen sind als schwere Vollspan- oder Röhrenspan-Plattentüren mit dunklem Rotholzfurnier oder -folierung mit entsprechenden Zargen sowie durchweg



mit Edelstahlbeschlägen und Zylinderschlössern ausgestattet. Selbst der innenliegende begehbare Kleiderschrank weist eine schwere Holzplattentür mit Zylinderschloss auf.

Unmittelbar hinter dem Kellertreppenaustritt befindet sich abweichend eine schwere Holzplattentür mit Eichen- oder Buchenholzfurnier oder -folierung mit Zylinderschloss in Stahlzarge - die an die Flurbereiche bzw. die Kellerdiele anbindenden Räume weisen weitgehend entsprechende Holzplattentüren in Stahlzargen auf. Die Holzplattentüren zu dem Hauswirtschaftsraum bzw. Badezimmer und zur Heizzentrale sind deutlich leichter ausgeführt.

Der an das Kellergeschoss anbindende Garagen-Anbau weist in der rückwärtigen Front eine schwere Holzplattentür vermtl. mit Vollspankern und geriefter Echtholzbekleidung nebst Lackanstrich und entsprechende Türbekleidungen aus Holz sowie Weitwinkelspion und 2 Zylinderschlössern sowie ein Doppelflügel-Sektionaltor mit Aluminiumpanzer und elektrischer Fernbedienung auf.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage durchgehend unter Putz bzw. hinter GK-Vorsatzschalen verlegt und in Ansehung der zuletzt im Jahre 2009 umfassend durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen durchweg für moderne Haushalte zeitgerecht. Ein Netzwerk-Anschluss mit CAT 7 Standard ist vermtl. allerdings nicht verfügbar. FI-Steckdosen dürften gleichfalls noch nicht vorhanden sein.

Insgesamt sind aber ausreichende Brennstellen sowie Lichtschaler und Steckdosen entsprechend einem zeitgerechten gehobenen Standard vorhanden. Verschiedene Deckenstromkreisläufe sind nach Sachlage gleichfalls über Dimmer schaltbar.

U.a. sind in nahezu allen Räumen und in den Badezimmern Decken-Einbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler ggf. mit Dimmerschaltung etc. bzw. hinter GK-Abspannungen verbaute LED-Lichtleisten oder Spots sowie auch an den Raumdecken teilweise verbaute Spots vorhanden. Zusätzlich sind in den Wandumfassungen u.a. der Treppenläufe knapp oberhalb der Trittstufen aber auch im Wohn-/Esszimmerbereich flächenbündig in die Wandumfassungen bzw. die Vorsatzschalen verbaute Bodenleuchten vorhanden. Mindestens die Beleuchtung des Kellertreppenabgangs ist über Bewegungsmelder gesteuert.

In der Küche sind LED-Lichtschienen oder Einbausspots über der Arbeitsfläche in den Oberschränken verbaut. Auch im Wrasenfilter über der Kücheninsel sind Einbauleuchten vorhanden. Das Duschbadezimmer weist ein in den Spiegel integriertes Beleuchtungselement auf.

Nach Sachlage ist eine opulente Verteilung mit etlichen Stromkreisen und zeitgerechtem Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern sowie einem Drehstromzähler vorhanden - eine für moderne Haushalte ausreichende Anschlussstärke ist nach Sachlage vorhanden.

Im Kellergeschoss sind partiell Feuchtrauminstallationen entsprechend dem Garagen-Anbau vorhanden. Ein zusätzlicher Starkstromanschluss für den evtl. vorgesehenen Einbau eine Wallbox (Wandladestation) für das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind in den technischen Räumen und in der Garage festverbaute Langfeldleuchten vorhanden - die Garage weist außerdem Feuchtrauminstallationen mit Mantelkabel und Kabelkanalinstallationen sowie ein separates Sicherungstableau u.a. für das Sektionaltor und das freitragende Schiebetor auf.

Die Rollläden im Hochparterre sind elektrisch jeweils einzeln und vermtl. zentral u.a. mit Zeitschaltung zu bedienen.

Im Badezimmer ist zusätzlich neben einem konventionellen Konvektor und einem Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer auch eine elektrisch zuschaltbare Fußbodenheizung vorhanden.



Der innenliegende Toilettenraum im Dachraumausbau weisen eine motorische Belüftung und ein elektrisch betriebenes Fäkalienverkleinerungsgerät auf. Im Kellergeschoss ist ggf. für das dort belegene Badezimmer bzw. die dort installierten Zapfstellen u.a. auch in der Heizzentrale eine Mobil-Hebeablage vorhanden.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss ist nach Sachlage in allen Wohnräumen und den Hobbyräumen verfügbar. Rauchwarnmelder sind gleichfalls vorhanden. Zusätzlich ist eine Alarmanlage mit Steuerung nach Sachlage über Bewegungsmelder und Alarmleuchte mit Horn in der straßenseitigen Fassade vorhanden.

Das Grundstück weist an der Einfriedung eine Klingel- und Türöffneranlage mit Gegensprechanlage und Videoporter bzw. innerhalb des Gebäudes entsprechende Türöffneranlagen mit Bildschirm auf, wobei vermtl. eine entsprechende Software auch für den Handyempfang verfügbar ist.

In der straßenseitigen Einfriedung ist gleichfalls ein elektrisch mit Schlüssel und über Funkfernbedienung zu betreibendes freitragendes Schiebetor vorhanden. Im Bereich der Hauszuwegung und der Gebäudeumwegung bis in den vor der gartenseitigen Front belegenen Terrassenbereich sind sogen. Bodenstrahler mit vertikal aufgehendem Lichtkegel in der Kleinsteinpflasterung vorhanden und an der Hauseingangsfront ist eine wandverwahrte Hausnummer mit Spot-Beleuchtung vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorhanden.

An der Gebäuderückseite befindet sich ein Halogenstrahler mit Steuerung über Bewegungsmelder.

Eine Gartensprenganlage mit Steuerungscomputer ist gleichfalls vorhanden, derzeit dem Vernehmen nach aber defekt.

Heizung:

Das hier betroffene Einfamilienhaus weist einen ca. 25 Jahre alten Öl-Heizkessel mit vor rd. 8 Jahren erneuertem Brenner und zentraler Warmwasserversorgung mit einem ca. 160 L-Warmwasserspeicher sowie ein vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenes Heizrohrnetz mit in Wandschlitz verlegten Stahlrohrleitungen aus schwarzem Stahl bzw. nachträglich ergänzten Vor- und Rücklaufleitungen als Kupferrohrleitungen in veränderten Raumbereichen und in dem neu ausgebauten Dachraum mit verbauten Stahlglieder- und Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen auf. Im Badezimmer im Obergeschoss ist neben einem Plattenheizkörper auch ein sogen. Handtuchwärmer vorhanden - außerdem weist das Badezimmer zusätzlich eine zuschaltbare elektrische Fußbodenheizung auf.

Das Kellergeschoss ist nahezu durchgehend gleichfalls beheizbar.

Nach Sachlage handelt es sich bei dem Heizkessel noch um einen Niedertemperaturheizkessel und noch nicht um einen Brennwertkessel - inwieweit ein Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug vorhanden, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Im Kellergeschoss befindet sich ein kellergeschweißter Stahltank mit 8.000 L Volumen noch aus dem Jahre 1969 als die Heizungsanlage von Koksverfeuerung auf flüssigen Brennstoff umgestellt wurde (s.o.).

Eine Kaminfeuerstelle o.ä. bzw. ein Rauchgasanschluss für einen Kaminofen (sogen. Schwenofen o.ä.) ist nicht vorhanden.

Nach Sachlage weist das Wohngebäude auch einen Gas-Anschluss auf, der aber stillgelegt worden und ggf. zu reaktivieren ist.

Sanitärausstattung:

Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss bzw. Hochparterre mit Nutzung als Gäste-Toilette weist ein wandhängendes Designer Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz



(Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte und eine Flachduschtasse (oval) aus Acryl nebst Thermostataratur und Schlauchbrause nebst Duschstange sowie ein auf einem wandverwahrten Unterschrank aufgesatteltes Designer-Handwaschbecken (rund) aus Porzellan oder ggf. Melamin nebst objektstehender Einhebel-Mischarmatur und an dem Unterschrank verwahrtem hochaufgehendem Holzpaneel mit aufkonfektioniertem Spiegel auf.

Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist gleichfalls ein wandhängendes Designer Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie eine Flachduschtasse aus Acryl nebst Thermostataratur und Schlauchbrause nebst Duschstange und Wandumbauung mit horizontaler Echtglas-Zäsur und Echtglas-Flügeltür, in eine Podestfläche eingelassenes rundes Acryl-Jacuzzi mit Einhebel-Mischarmatur, Schlauchbrause und einer größeren Anzahl an Whirlpool-Düsen sowie getrennte bzw. jeweils auf einem wandverwahrten Unterschrank aufgesattelte Designer-Handwaschbecken bzw. kleine Waschtische (rund) aus Porzellan oder ggf. Melamin nebst objektstehender Einhebel-Mischarmatur entsprechend dem Duschbadezimmer im Hochparterre mit in der Wand verbauter Ablagenische und darüber an der Wand bzw. an zwei Edelstahlstangen verwahrtem Spiegel in einer Holz- oder Metallrahmenkonstruktion auf.

Der jeweiligen Unterschrank weist einen dunkelbraun-farbenen Korpus (Rotholzdekor ggf. als Furnier oder Folierung) mit Schwenkflügelfront in hellbeigem Farbton auf.

Der im Dachraumausbau belegene innenliegende motorisch belüftete Toilettenraum weist gleichfalls ein wandhängendes Designer Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie ein Fäkalienzerkleinerungsgerät aufgrund des geringen Abwasserrohr-Querschnitts und ein wandverwahrtes Designer-Handwaschbecken (rund) aus Porzellan oder ggf. Melamin mit angeformter seitlicher Ablage nebst objektstehender Einhebel-Mischarmatur auf.

Der im Kellergeschoss belegene Hauswirtschaftsraum mit Ausstattung auch als Badezimmer weist ein wandhängendes Standard-Toilettenbecken aus Porzellan nebst Kunststoffsitz und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie eine emaillierte Stahl-Einbauliegewanne vermtl. mit eingefliestem Poresta-Wannenträger nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause sowie Duschstange, einen wandverwahrten Waschtisch aus Porzellan oder ggf. Melamin mit Einhebel-Mischarmatur sowie einen Waschmaschinen-Anschluss und -direktablauf sowie einen Anschluss für einen Wäschetrockner auf - ein Bodeneinlauf ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden. Inwieweit ggf. eine Mobilhebeanlage vorhanden ist, konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden.

Zusätzlich sind nach Sachlage im Heizungskeller ein einfaches Ausgussbecken nebst Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage und eine Kupferrohrleitung für ein Außensprengventil für die Gartensprenganlage nebst separatem Sprengwasserzähler vorhanden - die Steuerung für die Gartensprenganlage sowie der Frischwasseranschluss nebst Wasseruhr und das Reinigungsflanschett für die Grundleitung befinden sich nach Sachlage entsprechend dem Gas- und Elektroanschluss und der Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation etc. im Hausanschlussraum.

Alle Sanitärobjekte weisen den Farbton Sanitärweiß auf - die Armaturen sind durchweg verchromt.

Frischwasserleitungen sind nach Sachlage durchweg als Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Kunststoffverbund-Frischwasserleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind vermtl. als Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Schachtabspannungen nicht sichtbar verzogen bzw. als Ventilationsrohre mit Abluftsystem über Dach geführt.



Die Installationen sind in den Wohngeschossen durchweg und im Kellergeschoss mindestens im Bereich des Hauswirtschaftsraum weitgehend mit Gipskarton-Vorsatzschalen abgespannt bzw. über Revisionsöffnungen zugänglich.

Das Grundstück ist an die Schmutzwasser-Straßenkanalisation angeschlossen. Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

Regenwasser wird über eine Grundleitung ggf. mit Ringdrainage und Drainageschächten oder Rigolen im Untergrund verrieselt.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des Versorgungsträgers.

Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist im Hochparterre eine zweizeilige Einbauküchenausstattung nebst sogen. Kücheninsel mit setzkastenartiger Front zum Wohnzimmer und Schubfachauszügen zu Küchenseite aus Holz mit Resopal-beschichteter Arbeitsfläche in Holzdekor (dunkel) mit hierin eingebautem Glaskeramikkochfeld (keine Induktionskochfeld) und darüber an der Decke verwahrem Edelstahl-Wrasenfilter auf.

Es ist eine separate Arbeitsfläche mit entsprechender Resopalbeschichtung und hierin integrierter Kunststein-Doppelspüle nebst Abtropffeld (Quarzkomposit, beigefarben) und objektstehender Einhebel-Mischarmatur vor der zum rechten Bauwich orientierten Außenwand nebst Oberschränken und Regelbord sowie Unterschränken u.a. mit Geschirrspülmaschine vorhanden.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine Hochschrankfront mit hierin integrierten Elektrogeräten als Backherd, Mikrowellenherd, Dampfgarer, Kaffeeautomat, großer sogen. amerik. Kühl- und Gefrierschrank vermtl. mit Eiswürfelmaschine u.a. mit Edelstahl-Frontflächen als Markengeräte sowie ausreichender Schrankraum.

Die Schrankfronten weisen Folierung oder Lackbeschichtung (elfenbeinfarben o.ä., hochglanzpoliert) mit Unterbauschränken und -Auszügen bzw. Schwenkflügel- oder Faltilftüren o.ä. auf - die Hochschrankfront ist nach Sachlage mit der Front flächenbündig in eine Wandnische eingebaut. Die Schrankelemente und der Wrasenfilter sowie partiell vorhandene Deckenabspannungen weisen eine größerer Anzahl an Einbauleuten auf - Steckdosen sind über den Arbeitsflächen in ausreichender Zahl vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen als Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzo-gen.

Garage:

Die Garage weist als Doppelgarage ein thermisch getrenntes elektrisch betriebenes Sektionaltor u.a. mit Funkfernbedienung und eine einbruchshemmend ausgeführte rückwärtige Zugangstür in den Garten und eine entsprechende Tür zum anbindenden Kellergeschoss des Wohngebäudes und 2 hochliegende Holz-Isolierglasfenster in einbruchshemmender Ausführung auf.

Der Zementestrichboden weist einen keramischen Fliesenbelag entsprechend den Kellerräumen auf. Die Wände sind verputzt und gespachtelt bzw. gestrichen (weiß). Die Decke weist gleichfalls gespachtelten Putz vermtl. auf zementgebundenen Holzwolleleichtbauplatten als Putzträger oder als GK- bzw. Fermacell-Unterdecke auf. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,30 m.



Elektroinstallationen sind als Feuchtraum-Installationen u.a. in Kabelkanälen oder als Mantelkabel auf Putz verlegt und weisen ein separates Sicherungstableau auf. In der Garage sind sogen. Langfeldleuchten vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Einfamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes ca. 1.371,36 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

Die Baumasse für den Garagen-Anbau umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 114,64 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene voll unterkellerte Einfamilienhaus mit Walmdach umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planvorlagen zum Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930 und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes ca. 535,90 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Die BGF für den Garagen-Anbau umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 47,28 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen eine aufwendige gärtnerische Anlage mit zentraler Rasenfläche im rückwärtigen Garten nebst dichtem immergrünem Vegetationsbestand insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen und einzelnen Vegetations-Inseln mit durch Formschnitte als Kugel, Kegel o.ä. gestalteten Busch- und Baukronen sowie Ziergartenvegetation auf. Die Gartenfläche ist vereinzelt mit beachtlichen Findlingen dekoriert.

Der Vorgarten weist abweichend einen sogen. Steingarten mit Feinkieschüttung zwischen Granit-Hochborden und dichtem Bodendeckerbewuchs und Ziergartenvegetation nebst Buschwerk und einer Tanne, Eibe und niedrigen Buchsbäumen o.ä. mit Kugel-Formschnitt auf.

Unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden des Wohnhauses befindet sich ein ca. 30 cm breiter Kiesbettstreifen.

Zuwegungen und die Garagenzufahrt zur Doppelgarage im rechten Bauwich bzw. die Stellplatzzufahrt und -fläche im linken Bauwich weisen Granit-Kleinsteinpflasterung entsprechend der rückwärtigen Hausumgebung und der Gartenterrassen Nrn. 1 und 4 unmittelbar hinter dem Wohngebäude auf, wobei die Gartenterrasse Nr. 1 mit einer Holzpodestfläche aus profilierten einheimischen Hölzern oder witterungsresistenten Bangkirai-Dielen aufgedoppelt wurde.

Die in der östlichen Grundstücksecke in das Gelände eingesenkte Gartenterrasse Nr. 2 weist ca. 0,50 m hoch aufgehende Bruchstein-Stützwände zu dem höher anstehenden Terrain und eine Differenzterrasse zur Rasenfläche mit 2 Steigungen mit Natursteinplattierung entsprechend der Terrassenfläche selbst als 1,00 m x 0,50 m große Natursteinplatten mit morphologischer Oberflächenstruktur (ggf. Grauwacke o.ä.) entsprechend der dreiseitigen Bruchsteineinfassung der Terrasse auf.



Unmittelbar neben dieser Terrasse befindet sich die Terrasse Nr. 3 als planeben zur Rasenfläche angelegter Holzboden aus profilierten witterungsresistenten Holzdielen nebst dreiseitiger Natur-Bruchsteinsockel-Einfassung.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen weisen vermtl. weitgehend Maschendrahtzäune auf. Zu dem linken Vordergrundstück ist ein aufwendiger ca. 2,00 m hoher Deckleisten-Holzzaun vorhanden.

In der straßenseitigen Grundstücksfront sind ein mit Natursteinplattenbekleidung versehener ca. 0,50 m hoch aufgehender Mauerwerksockel nebst Kopfplatten aus poliertem Granit und ca. 1,60 m hohe Pfeiler mit entsprechenden Kopfplatten und Bekleidung vorhanden. Auf dem Sockel ist zwischen den Pfeilern ein stabiler historisierender Stahlgitterzaun mit Stahlrechteckpfosten und zwischen den Pfeilern zur Garagenvorfahrt ein freitragendes elektrisch betriebenes Schiebetor entsprechend den Pfeilergefachen der Einfriedung sowie ein entsprechendes allerdings manuell zu bedienendes Doppelflügeltor zu einem PKW-Stellplatz im linken Bauwich und eine entsprechende Stahlgitterpforte zur Hauszuwegung vorhanden.

Der Vorgarten weist zum rechten Nachbargrundstück gleichfalls einen offenbar vorm Nachbargrundstück ausgehenden Stahlgitterzaun auf einem mit Natursteinplatten bekleideten Mauerwerksockel auf.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück in Vorderliegerlage aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit wohnraumgleich ausgebautem Dachraum und einzelnen entsprechend wohnraumgleich ausgebauten Kellerräumen (U-gestempelte Bauvorlagen, d.h. die Räume sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen bauplanungsrechtlich nicht geeignet und nicht zugelassen).

Das Einfamilienhaus auf dem hier betroffenen Grundstück weist 2½ Geschosse als Hochparterre und Obergeschoss mit hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain mit über Terrain liegenden Fenstern und ca. 4,50 m bis 5,00 m hoch über die Geschossdecke des Obergeschosses aufgehendem Walmdach mit unter 42° Dachneigung und vorgehängten Zinkblechrinnen an allen Gebäudefronten sowie einen Garagen-Anbau als Grenzgarage mit 2 PKW-Stellplätzen (Doppelgarage) auf.

- **Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer bzw. auch der anlässlich des Ortstermins anwesenden Miteigentümerin als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren liegt nicht vor.

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

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche in Anlehnung an die vorliegenden bemaßten Planunterlagen zum Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930 bei abweichendem Grundrisszuschnitt mit überschlägig ca. 206,27 m².

Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss des Gebäudes ca. 104,72 m² und auf das Obergeschoss ca. 101,55 m² bei ¼ Ansatz der Grundfläche der Balkonterrassenfläche von ca. 3,00 m² x ¼ = 0,75 m² - die Gartenterrassen unmittelbar hinter dem Gebäude bleiben aufgrund der variablen Veränderungsmöglichkeit des Zuschnitts trotz Zugang aus dem Hochparterre über die Freitreppe entsprechend den weiteren Gartenterrassen unberücksichtigt.

Die im wohnraumgleich ausgebauten Dachraum belegene Fläche von überschlägig ca. 66,53 m² als Dachstudio mit Toilettenraum ist als wohnflächenäquivalente Nutzfläche einzustufen, da zu Wohnzwecken eine ausreichende Fensterfläche mit 1/8 der Grundfläche nicht vorhanden ist.



Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/22, Seite 49) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 364,42 m² (ohne anteilige wGF für die Kellerflächen von 406,22 m² \cdot 41,80 m² = 364,42 m² (s.o.)), ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022) ohne Kellerflächen mit 364,42 m² x 81 % = 295,18 m² - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. ca. 206,27 m² zzgl. der wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche im Dachraum von ca. 66,53 m² bzw. zusammen 272,80 m² liegt insoweit ca. 7,6 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 8,2 % über der in Anlehnung an die Planvorlagen zum Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930 überschläglich ermittelten Wohn-/Nutzfläche (incl. Dachraumausbau).

Die durch den Unterzeichneten anhand der Bauvorlagen ermittelte Wohn-/Nutzfläche für die Wohngeschosse und den Dachraumausbau ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen - die Abweichung liegt im Rahmen der nach höchst-richterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Wohnflächenabweichungen.

Zusätzlich ist ein Teil des Kellergeschosses in einem Umfang von ca. 46,59 m² mit wohnraumgleichem Ausbau als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche im Bereich von 2 Räumen und dem Badezimmer (Hauswirtschaftsraum) ohne Kellerflur und -diele einzustufen.

Die bezogenen Flächen sind trotz der über Terrain liegenden Fenster u.a. in Ansehung der unzureichenden Fensterfläche mit $< 1/8$ der Grundfläche und der nur ca. 1,85 m betragenden Raumhöhe zu Wohnzwecken nicht ausreichend - tatsächlich sind die Kellerflächen in den Bauvorlagen durchgehend U-gestempelt, d.h. für den dauernden Aufenthalt von Personen nicht zulässig.

Die merkantil anrechenbare Gesamt-Wohn-/Nutzflächen ergibt sich insoweit aus der Wohnfläche von ca. 206,27 m² und der wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche im Dachraum mit 66,53 m² und der wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche im Kellergeschoss (Souterrain) mit 46,59 m² zusammen mit 206,27 m² Wfl. + 66,53 m² Nfl. + 46,59 m² Nfl. = 319,39 m² Wfl./Nfl.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt zugunsten des Miteigentümers des Grundstücks geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,00 €/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 16,50 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend in stand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück



ausgegangen wird - für entsprechende Objekte in mittlerer bis guter Wohnlage liegen gemäß IVD Berlin-Brandenburg keine Angaben vor.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/ Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bei 13,00 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,75 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

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

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Einfamilienhaus und freistehendes Gebäude mit vollständiger Unterkellerung und partiell wohnraumgleichem Ausbau als Hobbyflächen sowie Dachraumausbau als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche sowie einem Garagen-Anbau als Doppelgarage für 2 PKW als konventioneller Mauerwerksbau mit Fertigstellung im Jahre 1930 und zuletzt im Jahre 2009 umfassend durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen mit insgesamt 5 Zimmern, Kammer als begehrter Kleiderschrank, zum Wohn-/Esszimmer offener Küche, Windfang, zum Wohn-/Esszimmer und der Küche offener Diele im EG und Diele im OG mit Treppenauf- bzw. Treppenabgängen u.a. in das Dachgeschoss und in das Kellergeschoss, Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette, großem Whirlpool-Badezimmer mit Zugang auch aus dem Elternschlafzimmer und geräumigem Dachstudio als Hobbyfläche aufgrund unzureichender Belichtung mit ansonsten aber wohnraumgleichem Ausbau nebst innenliegendem Toilettenraum sowie 2 im Kellergeschoss belegenen wohnraumgleich ausgebauten Hobbyräumen mit Nutzung vermtl. als Gästezimmer o.ä., wohnraumgleich ausgebauten Kellerfluren und -diele sowie wohnraumgleich ausgebautem Hauswirtschaftsraum mit Auslegung als geräumiges Badezimmer, Hausanschlussraum und Heizzentrale mit Öltanklagerbereich in einer Öl-Auslaufwanne sowie Garagen-Anbau als Doppelgarage für 2 PKW mit Türverbindung an das Kellergeschoss des Wohnhauses und ungedecktem PKW-Stellplatz bei vorliegendem insgesamt hochwertigem, zeitgerechtem bzw. modernem Ausbau u.a. mit Echtholzböden, moderner Küchen- und Sanitärausstattung, Isolierglasfenstern und Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden trotz der noch vorhandenen Öl-Zentralheizung aus älterem Bestand bei tatsächlich aber vorhandenem Gas-Anschluss auch in Ansehung des zweckmäßigen Grundrisszuschnitts der Geschosse und der Verfügbarkeit von 2 PKW-Garagenstellplätzen und 1 ungedecktem PKW-Stellplatz sowie des akribisch gepflegten gärtnerisch umfangreich angelegten und mit Pflanzungen belegten und gut entwickelten Garten mit ansprechender Nachbarschaft weitgehend als Einfamilienhausbebauung teilweise erst aus den letzten Jahren u.a. als neuzeitliche Villenbebauung und kleinere Eigentumsanlagen etc. und hierdurch zufriedenstellender Referenzlage mit Ausweisung des Quartiers nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage mit guter Versorgungslage in fußläufiger Entfernung sowie zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in einer ruhigen Quartierstraße in allerdings deutlicher Randlage der Stadt unmittelbar an der Stadtgrenze zum angrenzenden Bundesland Brandenburg mit temporärer Belastung durch Fluglärm vermtl. insbesondere aufgrund von Starts auf dem nahen Flughafen BER ist nach diesseitiger Auffassung insbesondere nach energetischer Modernisierung bzgl. der Heizungsanlage mit rd. 16,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.



Die wohnflächenäquivalente wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche im Kellergeschoss bzw. Souterrain und dem Dachraum mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 113,12 m² ist mit hälftigem Ansatz zu berücksichtigen. Die Verfügbarkeit der Gartenfläche ist in dem Wohn-/Nutzflächen-Mietansatz enthalten.

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

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

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

Für die auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplätze in der geräumigen Doppelgarage ist ein Mietansatz von insgesamt 120,00 € und für den ungedeckten PKW-Stellplatz von 30,00 €/Stellplatz in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

206,27 m² Wfl. x 16,00 €/m²/Wfl. = 3.300,32 €/Monat

anrechenbare Nutzfläche im
Kellergeschoss und Dachraum
(wohnflächenäquivalente Hobby-
fläche)

113,12 m² Nfl. x 8,00 €/m²/Nfl. = 904,96 €/Monat

ungedeckter PPKE-Stellplatz
im linken Bauwich

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

PKW-Stellplätze in der Doppel-
garage

2 Stpl. x 60,00 €/Stpl. = 120,00 €/Monat

Gesamtertrag 4.355,28 €/Monat

[\approx 13,64 €/m² Wfl./Nfl.]

• **Bewirtschaftungskosten:**

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

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



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

Verwaltungskosten
1 x E/ZFH x 339,00 €/a = 339,00 €/a

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
13,20 €/m² x 319,39 m² Wfl./Nfl. = 4.215,95 €/a

PKW-Stellplatz (ungedeckt)
100,00 €/Stpl. x 1 Stpl. X ½ = 50,00 €/a

PKW-Stellplatz (gedeckt)
100,00 €/Stpl. x 2 Stpl. = 200,00 €/a

Mietausfallwagnis
52.263,36 € x 2 % = $\frac{1.045,27 \text{ €/a}}{5.850,22 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit einer Wohnung und zusätzlichen Hobbyflächen sowie separater Doppelgarage und ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,2 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 13,64 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 319,39 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,53 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Eine hochstämmige Tanne im rückwärtigen Garten ist partiell bereits gekappt und nach Sachlage als verbliebener Torso endgültig wegzunehmen.
- Die elektrische Steuerung der Gartensprenganlage ist dem Vernehmen nach defekt.
- Die Vertikal- und Horizontalsperren der Außenwandumfassungen sind vermtl. bereits verrottet und als wasserdruckhaltende Isolierung gegen den Schichtenwassereinfluss nicht mehr geeignet, so dass sich an der rückwärtigen Gebäudefront in der Fassade partiell Putzablösungen im Sockelbereich und insbesondere als Putzausblühungen in Teilbereichen unter dem Hauseingangswindfang, der im Keller belegenen Speisekammer und dem angrenzenden Hauswirtschaftsraum bzw. Keller-Badezimmer an der Innenseite der Außenwände zeigen - Teilflächen sind dem Vernehmen nach in weiteren Bereichen der Kelleraußenwände bereits im Injektageverfahren verkieselt worden.
- Die Natursteinplattenbekleidung der gedeckten Außentreppe zum Hauseingang im Windfang weist teilweise leicht gerissene Trittstufen auf.
- Über der Kücheninsel mit Glaskeramikkochfeld ist trotz der tief raumseitigen Platzierung im offenen Wohn-/Esszimmer-/Dielenbereich-/Küchenbereich kein nach außen ventilierender Wrasenabzug, sondern lediglich ein Umluftfilter an der Raumdecke verwahrt.
- Die außenliegende Vergitterung des Duschbadezimmers im Hochparterre ist leicht korrodiert.



- An den Dachschrägen über der in den Dachraum aufgehenden Treppe zeichnen sich deutliche Staubbindingen im Bereich der Sparrenfelder ab, was eine unzureichende Dämmung der Dachschale sichtbar macht.
- Im Badezimmer im Obergeschoss liegen an der Raumdecke partiell Abtrocknungspuren einer Durchfeuchtung mit Ursache in der Dachschale an der Traufe vor, deren Ursache dem Vernehmen nach aber bereits beseitigt worden sein soll.
- Ein Teil des Toilettensitzes im Badezimmer ist stark beschädigt und zu ersetzen.
- Das liegende Profil der Fenstertür zur Balkonterrasse über der Auslucht in der straßenseitigen Gebäudefront war nach einem Durchnässungsschaden aufgrund ablaufenden Niederschlagswassers aus dem Dachüberstandsbereich leicht verrottet und tischlermäßig aufzuarbeiten - diesbzgl. Nacharbeiten und ein Anstrich sind noch erforderlich.
- Die mannigfaltigen Gipskartonabspannungen als Schränke, Schranknischen und Regalfächer als Wandvorlagen in den Räumen determinieren die Raumumfassungen z.T. in der Weise, dass eine freie Möblierung stark eingeschränkt ist.
- Auch im Dachraumausbau sind verschiedene festverbaute Glasborde etc. an den Wandumfassungen vorhanden, die nur schadenswirksam mit Zerstörung der Wandabspannung wegzunehmen sind.
- Der Schornsteinfegerausstieg unter dem First im wohnraumgleich ausgebauten Dachraum ist als thermisch nicht getrennte einfache Zinkblechlücke verbaut - der Zugang über Anstellleitern und über eine kleine Podestfläche in Zangenlage ohne Absturzsicherung erscheint insgesamt sehr provisorisch.
- Das wandhängende WC-Becken im innenliegenden Toilettenraum im Dachraumausbau ist mit zu geringem Abstand zu einer angrenzenden Wand montiert.
- Die Fäkalienzerkleinerungsanlage im innenliegenden Toilettenraum im Dachraumausbau macht dem Vernehmen nach erheblichen Lärm.
- Die lichte Raumhöhe der Treppenläufe zum Kellergeschoss ist unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe unter der Podestfläche bzw. am unteren Auslauf unzureichend und für groß gewachsene Personen zu knapp - ebenso ist der Austritt nur eine Stufentiefe vor einer Sperrtür im Kellergeschoss zu knapp.
- Die Heizzentrale weist lediglich eine leichte Holzplattentür und keine Stahlblechtür in T30-Qualität auf.
- Der Heizungskeller riecht extrem stark nach Heizöl, was auf Undichtigkeiten der Ölversorgungsleitungen zum Heizkessel hinweist.
- Ein ausreichender Armitolanstrich o.ä. an den Wandumfassungen der Öl-Auslaufwanne ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.
- Der Heizkessel ist noch aus den 1990er Jahren und der Öltank noch aus dem Jahre 1968 - der Einbau einer energetisch zeitgerechten Anlage ist erforderlich, wobei mindestens eine Gas-Zentralheizung bei vorhandenem Gasanschluss geboten erscheint.
- Bei einem fiktiven Neubezug sind turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „sehr gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder sehr geringen Abnutzungen ohne erkennbare Schäden, keinem Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach durchgrei-



fender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. Ein Kostenaufwand ist hierfür nicht in Ansatz zu bringen.

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „gut“ (s.o.) ein im Niveau etwa der Hälfte des oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 90.000,00 € respektive rd. 280,00 €/m² Wfl./Nfl. bei einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 319,39 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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



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

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

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

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

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

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1930 mit umfassenden Mod.-/Inst.-Maßnahmen im Jahre 2009 u.a. mit energetischer Verbesserung der Gebäude-Außenschale u.a. mit Erneuerung der Fenster als Holz-Isolierglasfenster und der Dachschale trotz unzureichender Dämmung der Sparrengefache ist zufriedenstellend. Allerdings ist die Heizwärme- und Warmwasserversorgung über fossile Energie bei hier vorliegendem überaltertem Öl-Heizkessel grundsätzlich zu modernisieren.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Herstellung einer funktionsfähigen Heizungsanlage und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen lediglich hinsichtlich einer Heizungsanlage nebst Warmwasserversorgung über regenerative Energie berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 93 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes 1930) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt gutem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 55 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 93 Jahren und gutem Bauzustand mit gleichfalls 55 Jahren.



Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 55 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1930 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 25 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1998.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1930 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 1999) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer bzw. die wohnansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren und Besitzerin des Grundstücks.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Einfamilienhaus aus dem Jahre 1930 handelt es sich um ein insgesamt zeitgerecht und einem neutralen Geschmacksempfinden entsprechend modern ausgestattetes freistehendes 2½-geschossiges Wohngebäude mit vollständiger Unterkellerung und wohnraumgleich zu Hobbyzwecken ausgebautem Walmdach und einem Garagen-Anbau als Doppelgarage mit Türverbindung unmittelbar in das Kellergeschoss des Wohngebäudes und gleichfalls partiell wohnraumgleich ausgebauten Kellerräumen.

Die im Gebäude vorhandene Öl-Zentralheizung weist einen in den 1990er Jahren eingebauten Niedertemperatur-Heizkessel ggf. mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug und zentraler Warmwasserversorgung auf. Der kellergeschweißte Stahltank aus dem Jahre 1968 weist ein Volumen von rd. 8.000 L auf.

Abweichend von der Heizwärme- und Warmwasserversorgung noch aus älterem Bestand ist der Ausbau und der energetische Zustand des Gebäudes im Jahre 2009 im Rahmen umfassender Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. auch mit Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen, des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden, des Austauschs der Fenster gegen moderne Holz-Isolierglasfenster nebst elektrisch betriebenen Rollläden im Hochparterre sowie der Erneuerung der Dachschale u.a. mit Einbau einer Zwischensparrendämmung, Neueindeckung des Walmdaches mit Dachsteinen und Herstellung eines wohnraumgleichen Ausbaus auch weitgehend des Kellergeschosses sowie Erneuerung aller Bodenbeläge mit Echtholzparkett in Landhausdielendekor oder großformatiger Feinsteinzeugplattierung, Einbau neuer Treppenläufe und weitgehend verbauten Gipskarton-Wandvorsatzschalen und -Unterdecken sowie umfassender Erneuerung der Elektroanlage nebst aufwendiger Beleuchtung u.a. als Festeinbauten, Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter etc. sowie der völligen und sehr aufwendigen Gartengestaltung mit Erneuerung der straßenseitigen Einfriedung nebst elek-



trisch betriebenem freitragendem Schiebetor zur Garagenvorfahrt und elektrisch gleichfalls über Funkfernbedienung zu bedienendem Sektionaltor der Doppelgarage. Insgesamt ist der Ausbau zeitgerecht und liegt deutlich über einem Normalstandard u.a. auch hinsichtlich der Sanitärraum-Ausstattungen und der Küchenausstattung, wobei der Zustand gut gepflegt ist.

Das Wohngebäude weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 206,27 m² auf und umfasst 5 Zimmer, Kammer als begehbare Kleiderschrank, eine zum Wohn-/Esszimmer offene Küche, Windfang, eine zum Wohn-/Esszimmer und der Küche offene Diele im EG und eine Diele im OG mit Treppenauf- bzw. Treppenabgängen u.a. in das Dachgeschoss und in das Kellergeschoss, Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette, großem Whirlpool-Badezimmer mit Zugang auch aus dem Elternschlafzimmer. Zusätzlich sind ein geräumiges Dachstudio mit anbindendem innenliegendem Toilettenraum als ca. 66,53 m² anrechenbare Hobbyfläche aufgrund unzureichender Belichtung mit ansonsten aber wohnraumgleichem Ausbau sowie zwei im Kellergeschoss belegene wohnraumgleich ausgebaute Hobbyräume mit Nutzung vermtl. als Gästezimmer o.ä. und ein Hauswirtschaftsraum mit Auslegung als Badezimmer mit einer anrechenbaren Hobbyfläche von 46,59 m² sowie wohnraumgleich ausgebaute Kellerflure und eine Kellerdiele, ein Hausanschlussraum und eine Heizzentrale mit Öltanklagerbereich in einer Öl-Auslaufwanne mit einer insgesamt anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche von 319,39 m² vorhanden.

An das Wohngebäude bindet im Kellergeschoss über eine Schleuse unmittelbar der im rechten Bauwich belegene Garagen-Anbau als Doppelgarage für 2 PKW an. Zusätzlich ist im linken Bauwich ein ungedeckter PKW-Stellplatz mit manuell zu bedienender Doppelflügeltoranlage in der Einfriedung vorhanden.

Nennenswerte oder erkennbare substantielle Schäden an dem Einfamilienhaus und dem Garagen-Anbau liegen nicht vor. Allerdings liegt offenbar Schichtenwassereinfluss aufgrund der partiell vorliegenden Durchfeuchtungen der Kelleraußenwände vor, die partiell bereits in den letzten Jahren durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer verkieselt worden sind. Insbesondere sind energetisch relevante Maßnahmen hinsichtlich der Heizwärme- und Warmwasserversorgung nach Sachlage bereits vergleichsweise kurzfristig geboten.

Die Streckung des mit 921 m² vergleichsweise großen Grundstücks mit einer Nord-Ost/Süd-West-Achse und Ausrichtung des rückwärtigen Gartens nach Nord-Osten ist nachteilig, da eine hinter dem Gebäude belegene Gartenterrasse ab mittags verschattet wird, weshalb wohnhausentfernte Gartenterrassen zusätzlich angelegt wurden.

Vorteilhaft ist die mittlere Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße allerdings mit erheblichen Abrollgeräuschen aufgrund der Kopf- bzw. Feldsteinpflasterung des Fahrdamms und regelmäßiger Lärmkulisse von offenbar startenden Flugzeugen aufgrund der Nähe zum Flughafen BER - die Entfernung zur zukünftigen Fernbahntrasse durch den Ortsteil Lichtenrade dürfte hinreichend groß sein, dass diesbzgl. Lärmbelastungen allenfalls nachrangig sein dürften, wobei sich die projektierte Schallschutzwand entlang der Gleistrasse als nachteilig erweisen könnte.

Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere dezentrale Wohnlage bzw. tatsächlich um eine absolute Stadtrandlage mit allerdings vergleichsweise guter Nachversorgungslage und zufriedenstellender sozialer und technischer Infrastruktur in einer Referenzlage in einem Einfamilienhausquartier mit einer bereits größeren Anzahl an Neubauten erst aus den letzten Jahren in einem insgesamt bürgerlichen Wohnumfeld.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf - in Ansehung der vor erst rd. 14 Jahren umfassend durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen ist der Erhaltungszustand des Gebäudes und



das Erscheinungsbild sowohl des Wohnhauses mit Garagen-Anbau als auch der Grundstücks-freifläche mit aufwendig gestaltetem Garten als gut zu bezeichnen.

Kleinere Instandsetzungsmaßnahmen und eine Verkieselung der Kelleraußenwandumfassungen sowie eine Erneuerung der Heizwärme- und Warmwasserbereitungsanlage mit regenerativer Energie ist geboten.

Im Übrigen besteht bei einem Nutzerwechsel das Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen.

- **Verwertbarkeit:**

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

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 20. September 2023 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG und OG sowie Gebäudeschnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930 (allerdings liegt eine partiell erheblich abweichende Realisierung des Gebäudes vor)
- Grundriss des Garagen-Anbaus als Doppelgarage im rechten Bauwich des Wohnhauses i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2285 vom 20.10.1970
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Durch das Amtsgericht Kreuzberg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 04.07.2023 zur Verfügung gestellt.

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



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

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden 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 Seydlitzstr. 29 (Flurstück 1999) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 700,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 5 % zu mindern und mit rd. 665,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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



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

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 1999) mit einer Fläche von 921 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

| | | |
|---|-----|--------------|
| 921,00 m ² x 665,00 €/m ² | = | 612.465,00 € |
| | rd. | 612.000,00 € |

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 700,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

| | | |
|---|-----|--------------|
| 921,00 m ² x 700,00 €/m ² | = | 644.700,00 € |
| | rd. | 645.000,00 € |

3. Sachwert

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

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

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

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Seydlitzstr. 29 (Flurstück 1999) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:



- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod./Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobiler Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) bzw. ImmoWertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:



| Ausstattungsmerkmal | Gebäudestandard (Anl. 4 ImmoWertV) | | | | | 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 | | 5 % |
| Sanitäreinrichtungen | | | | 1,0 | | 9 % |
| Heizung | | | | 1,0 | | 9 % |
| Sonstige technische Einrichtungen | | | | 1,0 | | 6 % |

| Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) | Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21) | | | | |
|--|---|-------|-------|---------|---------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Gebäudeart 1.11 (NHK 2010) (freistehendes unterkellertes 2½-geschossiges Einfamilienhaus mit Dachgeschoss voll ausgebaut) | 655 € | 725 € | 835 € | 1.005 € | 1.260 € |

Ermittlung Kostenkennwert

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

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

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.11 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, vollunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Walmdach 1.005,00 €/m² ./. 5 % = 954,75 €/m² Brutto-Grundfläche.
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.11) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$535,90 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 511.650,52 \text{ €}$$



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

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$511.650,52 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 835.985,78 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 93 Jahre bei Baujahr 1930) und gutem baulichen Zustand mit rd. 55 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 93 Jahren bzw. dem Baujahr 1930 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 55 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. 93 Jahren bzw. dem Baujahr 1930 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei gutem Bauzustand noch mit rd. 55 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit (GND-RND)/GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 55 Jahre)/80 x 100 = 31,25 % (linear) in Ansatz zu bringen.

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

$$835.985,78 \text{ €} - 31,25 \% = 574.740,23 \text{ €}$$



zzgl. Bodenwert des Grundstücks
mit Richtwertansatz zum 01.01.2022
921,00 m² x 700,00 €/m² (s.o.)

644.700,00 €
1.219.440,20 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Tempelhof, Neukölln, Wilmersdorf und Marzahn (Tabelle 1 Nr. 3) bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,17 und bei einem Grundstückssachwert von 2.100.000,00 € mit 0,76 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 1.219.440,20 € interpoliert mit

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

| | |
|--|----------------|
| | 1,038 |
| abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948: | ./ 0,180 |
| kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus: | 0,000 |
| kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand: | 0,000 |
| kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus: | 0,000 |
| kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage: | 0,000 |
| zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt): | + <u>0,082</u> |
| | 0,940 |

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

1.219.440,20 € x 0,940 = 1.146.273,70 €

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Garagen-Anbaus als Doppelgarage in Höhe von rd. 17.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen bzw. Garagen- und Stellplatzvorfahrt sowie Terrassen und Vegetation in Höhe von rd. 30.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 53.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -32.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 90.000,00 €:

rd. 1.146.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Garagen-Anbaus als Doppelgarage in Hö-



he von rd. 17.000,00 €, bzgl. Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen bzw. Garagen- und Stellplatzvorfahrt sowie Terrassen und Vegetation in Höhe von rd. 30.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 53.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -32.000,00 € (612.465,00 € ./ 644.700,00 € = -32.235,00 € bzw. -32.000,00 €), bzgl. des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 90.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garagen-Anbau als Doppelgarage bebaute Grundstück mit 1.146.000,00 € + 17.000,00 € + 30.000,00 € + 53.000,00 € ./ 32.000,00 € ./ 90.000,00 € = 1.124.000,00 € bzw. rd. 1.120.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 1999) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

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

| | | |
|---|---|--------------------------------|
| anrechenbare Wohnfläche 206,27 m ² x 16,00 €/m ² /Monat x 12 Monate | = | 39.603,84 € |
| anrechenbare Hobbyfläche im Dachraum 66,53 m ² x 8,00 €/m ² /Monat x 12 Monate | = | 6.386,88 € |
| anrechenbare Hobbyfläche im Kellergeschoss 46,59 m ² x 8,00 €/m ² /Monat x 12 Monate | = | 4.472,64 € |
| Garagen-Anbau mit 2 PKW-Stellplätzen 2 PKW-Stpl. x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate | = | 1.440,00 € |
| ungedeckter PKW-Stellplatz im linken Bauwich 1 PKW-Stpl. x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate | = | <u>360,00 €</u> 52.263,36 € |

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. 11,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,53 €/m² Wfl./Nfl./Monat).



EFH-Grundstück Seydlitzstraße 29 in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)

| | | |
|--------------------------------|-----|-------------------|
| Jahresrohertrag: | | 52.263,36 € |
| abzgl. Bewirtschaftungskosten: | ./. | <u>5.853,50 €</u> |
| Reinertrag: | | 46.409,86 € |

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

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

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

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

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 921 m² auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes aus dem Jahre 1930 als freistehendes Einfamilienhaus sowie unter Berücksichtigung im Jahre 2009 umfassend durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit Dämmung der Fassaden und des Daches sowie Erneuerung der Fenster und der medialen Ausstattungen sowie des gesamten Ausbaus mit Erneuerung der Sanitär- und der Küchenausstattungen allerdings unter Auslassung der Heizungsanlage nebst Warmwasseraufbereitung mit ansonsten durchgehend zeitgerechtem Ausbaustandard bei ca. 206,27 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. insgesamt 319,39 m² Wohn-/Nutzfläche incl. der wohnraumgleich ausgebauten Dachraumfläche und der wohnraumgleich ausgebauten Kellerräume nebst Kellerbadezimmer mit insgesamt zweckmäßiger und insbesondere im Hochparterre großzügiger und weitgehend offener Grundrisskonfiguration sowie Verfügbarkeit einer Doppelgarage für 2 PKW und eines ungedeckten PKW-Stellplatzes trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit u.a. des Hochparterres in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage mit guter Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings deutlicher Stadtrandlage bei zugrunde zu liegender Restnutzungsdauer bei gutem Bauzustand gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 93 Jahren auch in Ansehung des gut gepflegten und repräsentierlichen Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes und der Grundstücksfreifläche im Charakter der typischen Vorkriegsbebauung als sogen. „Würfelbau“ mit großzügiger Garagenvorfahrt und stark begrüntem Garten mit überwiegend immergrünem Vegetationsbestand sowie des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche nach Fertigstellung erforderlicher Maßnahmen gemäß BGB unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei fiktiv zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung bzw. der hier zu bewertenden ideellen Hälfte mit Ver-



zug bis zur Realisierung endgültiger Eigentumsverhältnisse ggf. durch Teilungsversteigerung auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich steigenden Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3,0 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 3,0 % in Abzug zu bringen.

| | | |
|-----------------------------|-----|--------------------|
| Reinertrag: | | 46.409,86 € |
| abzgl. Bodenwertverzinsung: | | |
| 612.465,00 € x 3,0 % | ./. | <u>18.373,95 €</u> |
| | | 28.035,91 € |

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 93 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1930) und Bauzustandsnote „gut“ (bereits vor Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen s.o.) noch 55 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,0% und einer Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren mit 26,77.

| | | |
|---------------------|-----|--------------|
| 28.035,91 € x 26,77 | = | 750.521,31 € |
| | rd. | 751.000,00 € |

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Seydlitzstr. 29 (Flurstück 1999) lässt sich wie folgt aufstellen:

| | | |
|--|---------|---------------------|
| Gebäudeertragswert: | | 751.000,00 € |
| Bodenwert: | | <u>612.000,00 €</u> |
| vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks: | | 1.363.000,00 € |
| abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands: | rd. ./. | <u>90.000,00 €</u> |
| Ertragswert des Grundstücks: | | 1.273.000,00 € |
| | rd. | 1.270.000,00 € |

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Einfamilienhausgrundstücks Seydlitzstr. 29 (Flurstück 1999) 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 Berücksich-



tigung 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 mindestens realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 1.146.000,00 € um rd. 10 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.146.000,00 € + 10 % = 1.260.600,00 € bzw. rd. 1.261.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 68.000,00 € respektive zusammen rd. 1.329.000,00 € (ohne Mod./Inst.-Aufwand) liegt insoweit mit ca. 2,5 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.363.000,00 € (ohne Mod./Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 1.261.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 6.115,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 206,27 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.950,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 319,39 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie rd. 3.105,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 406,22 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 24,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 52.263,36 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 425 m² bis 977 m² bzw. i.M. 679 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 85 m² bis 236 m² bzw. i.M. 154 m² in einer Spanne von 2.358,00 €/m² wGF bis 6.323,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.222,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 177 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Tempelhof liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.309,00 €/m² Wfl. bis 6.704,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.008,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von 450.000,00 € (rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) bis 590.000,00 € (rd. 4.215,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.



neberg bei 510.000,00 € (entsprechend rd. 3.645,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 31,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 26,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 206,27 m² Wfl. ca. 22,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 8,8 % unter dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 319,39 m² Wfl./Nfl. ca. 19,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 21,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Tempelhof gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 206,27 m² Wfl. ca. 45,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 319,39 m² Wfl./Nfl. ca. 6,3 % über dem Mittelwert und ca. 6,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023. Für mittlere bis gute Wohnlagen liegen gemäß Bezirksreport nach Sachlage aufgrund einer unzureichenden Anzahl an Transaktionen keine Angaben vor.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 206,27 m² Wfl. ca. 67,8 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 319,39 m² ca. 8,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2023/ 2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Garagen-Anbaus als Doppelgarage in Höhe von rd. 17.000,00 €, des Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen bzw. Garagen- und Stellplatzvorfahrt sowie Terrassen und Vegetation in Höhe von rd. 30.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 53.000,00 €, der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden



bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -32.000,00 € und aufgrund des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 90.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

1.261.000,00 € + 17.000,00 € + 30.000,00 € + 53.000,00 € ./ 32.000,00 € ./ 90.000,00 € = 1.239.000,00 € bzw. rd. 1.240.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.055,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 406,22 m² wGF bzw. rd. 6.010,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 206,27 m² Wohnfläche bzw. rd. 3.880,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 319,39 m² Wfl./Nfl. und das 23,7-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 52.263,36 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Seydlitzstraße 29 (Flurstück 1999) in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) zum Bewertungsstichtag 20. September 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.240.000,00 €

=====

(i.W. eine Million zweihundertvierzigtausend Euro)

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

Bei einer Versteigerung und einem diesbzgl. Ausgebot lediglich der ideellen Hälfte des Grundstücks ergibt sich der Verkehrswert mit 50 % des ermittelten Wertes des Grundstücks unter Abzug eines Abschlages in Höhe von rd. 15 % u.a. aufgrund der schlechteren Marktgängigkeit entsprechender Objekte und des zu erwartenden Kapital- und Verwaltungsaufwandes etc. bis zur Sicherung abschließender Nutzungsverhältnisse an dem Grundstück (ggf. Antrag zur Aufhebung der Gemeinschaft o.ä.) aufgrund zuletzt deutlich gestiegener Zinsen wie folgt:

1.240.000,00 € x 50 % - 15 % = 527.000,00 €
rd. 530.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des hälftigen Anteils (ideelle Hälfte) des Grundstücks Seydlitzstraße 29 (Flurstück 1999) in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) zum Bewertungsstichtag 20. September 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

530.000,00 €

=====

(i.W. fünfhundertdreißigtausend Euro)

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



D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Tempelhof-Schöneberg vom 05.09.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer bzw. die wohnansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren und Besitzerin des Grundstücks.

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

Zu c)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 1999) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.

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

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - es handelt sich hier um ein 1930 errichtetes Gebäude - spätere Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. weitgehendem Umfang im Jahre 2009 wurden freifinanziert durchgeführt.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt, s.o.

Zu f)

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

Zu g)

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



Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorhanden ist.

Zu h)

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Einfamilienhaus aus dem Jahre 1930 handelt es sich um ein insgesamt zeitgerecht und einem neutralen Geschmacksempfinden entsprechend modern ausgestattetes freistehendes 2½-geschossiges Wohngebäude mit vollständiger Unterkellerung und einem wohnraumgleich zu Hobbyzwecken ausgebauten Walmdach sowie einem Garagen-Anbau als Doppelgarage mit Türverbindung unmittelbar in das Kellergeschoss des Wohngebäudes und gleichfalls partiell wohnraumgleich ausgebauten Kellerräumen.

Die im Gebäude vorhandene Öl-Zentralheizung weist einen in den 1990er Jahren eingebauten Niedertemperatur-Heizkessel ggf. mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug und zentraler Warmwasserversorgung auf. Der kellergeschweißte Stahltank aus dem Jahre 1968 weist ein Volumen von rd. 8.000 L auf.

Abweichend von der Heizwärme- und Warmwasserversorgung noch aus älterem Bestand ist der Ausbau und der energetische Zustand des Gebäudes im Jahre 2009 im Rahmen umfassender Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. auch mit Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen, des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden, des Austauschs der Fenster gegen moderne Holz-Isolierglasfenster nebst elektrisch betriebenen Rollläden im Hochparterre sowie der Erneuerung der Dachschale u.a. mit Einbau einer Zwischensparrendämmung, Neueindeckung des Walmdaches mit Dachsteinen und Herstellung eines wohnraumgleichen Ausbaus auch weitgehend des Kellergeschosses sowie Erneuerung aller Bodenbeläge mit Echtholzparkett in Landhausdielendekor oder großformatiger Feinsteinzeugplattierung, Einbau neuer Treppenläufe und weitgehend verbauten Gipskarton-Wandvorsatzschalen und -Unterdecken sowie umfassender Erneuerung der Elektroanlage nebst aufwendiger Beleuchtung u.a. als Festeinbauten, Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter etc. sowie der völligen und sehr aufwendigen Gartengestaltung mit Erneuerung der straßenseitigen Einfriedung nebst elektrisch betriebenem freitragendem Schiebetor zur Garagenvorfahrt und elektrisch gleichfalls über Funkfernbedienung zu bedienendem Sektionaltor der Doppelgarage zeitgerecht revitalisiert worden.

Insgesamt ist der Ausbau zeitgerecht und liegt deutlich über einem Normalstandard u.a. auch hinsichtlich der Sanitärraum-Ausstattungen und der Küchenausstattung, wobei der Zustand gut gepflegt ist.

Zu i)

Seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) konnten Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen oder Beschränkungen mitgeteilt werden.

Hiernach liegen gemäß Schreiben vom 14.11.2023 aktuell keine behördlichen Beanstandungen vor.

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 106/18) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.



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

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

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

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

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

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Naturschutz, Fachbereich Straßen und Grünflächenverwaltung, vom 11.09.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Seydlitzstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage (Straße) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) ist die Straße erstmalig endgültig hergestellt - für den hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Fachbereichs Straßen- und Grünflächenverwaltung nicht beigebracht werden - diesseitig wird derzeit nicht von dem Erfordernis abzutretenden Straßenlandes entsprechend der Ausweisung in dem amtlichen Lageplan des staatlich vereidigten Landmessers W. Gottschalk vom 20.01.1930 ausgegangen.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) vom 04.09.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück Seydlitzstr. 29 (Flurstück 1999) keine Baulasteintragung.



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

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

Zu j)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 13. Dezember 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Seydlitzstraße nach Süd-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Seydlitzstr. 29 aufstehenden Einfamilienhauses auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Seydlitzstr. 29 nebst aufstehendem Einfamilienhaus



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Seydlitzstr. 29 aufstehenden Einfamilienhauses und zum linken Bauwich orientierter Haus-
eingangsfrent nebst Windfangvorbau



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Seydlitzstr. 29 aufstehenden Einfamilienhauses und zum linken Bauwich orientierter Haus-
eingangsfrent nebst Windfangvorbau



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Seydlitzstr. 29 aufstehenden Einfamilienhauses sowie zum linken Bauwich orientierter Windfangvorbau und Garagen-Anbau als Doppelgarage im rechten Bauwich



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Seydlitzstr. 29 aufstehenden Einfamilienhauses mit Garagen-Anbau als Doppelgarage im rechten Bauwich



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Seydlitzstr. 29 aufstehenden Einfamilienhauses mit Garagen-Anbau als Doppelgarage im rechten Bauwich



Blick über die Seydlitzstraße nach Norden mit Lage des Grundstücks Seydlitzstr. 29 und aufstehendem Einfamilienhaus auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite nebst Garagen-Anbau im rechten Bauwich als Doppelgarage



straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Seydlitzstr. 29 im Bereich der Garagenzufahrt mit freitragendem elektrisch betriebenen Schiebtor zu dem im Hintergrund belegenen Garagen-Anbau an das Wohngebäude als Doppelgarage bzw. Grenzbebauung zu dem rechten Nachbargrundstück



Blick über die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Seydlitzstr. 29 im Bereich des freitragenden elektrisch betriebenen Schiebetors der Garagenzufahrt in den Vorgarten des Anwesens

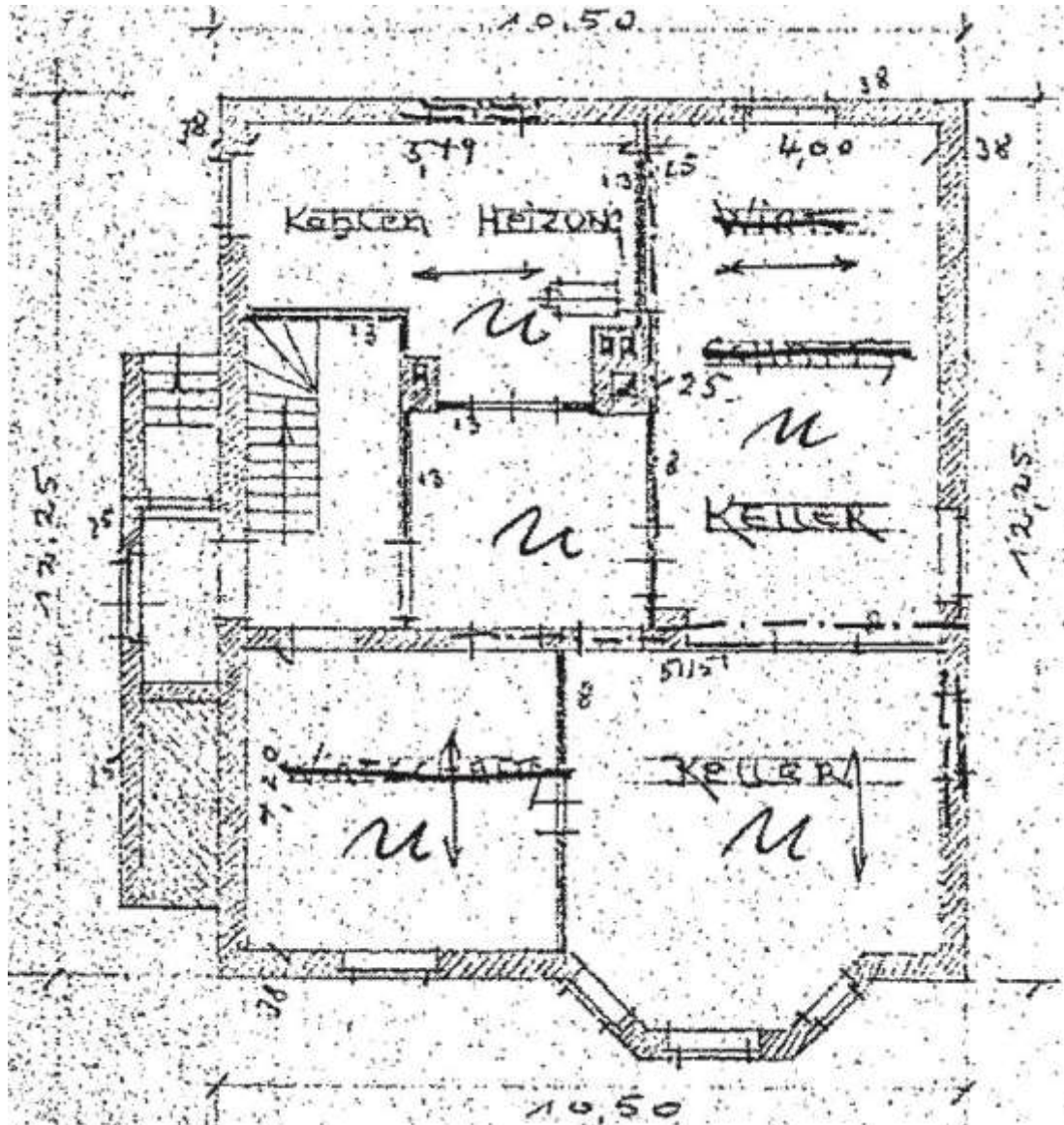


straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Seydlitzstr. 29 im Bereich der Zuwegung und eines ungedeckten PKW-Stellplatzes im linken Bauwich des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses mit Doppelflügel-Toranlage der Zufahrt zum PPKW-Stellplatz und separater Schlußpforte zur Hauszuwegung

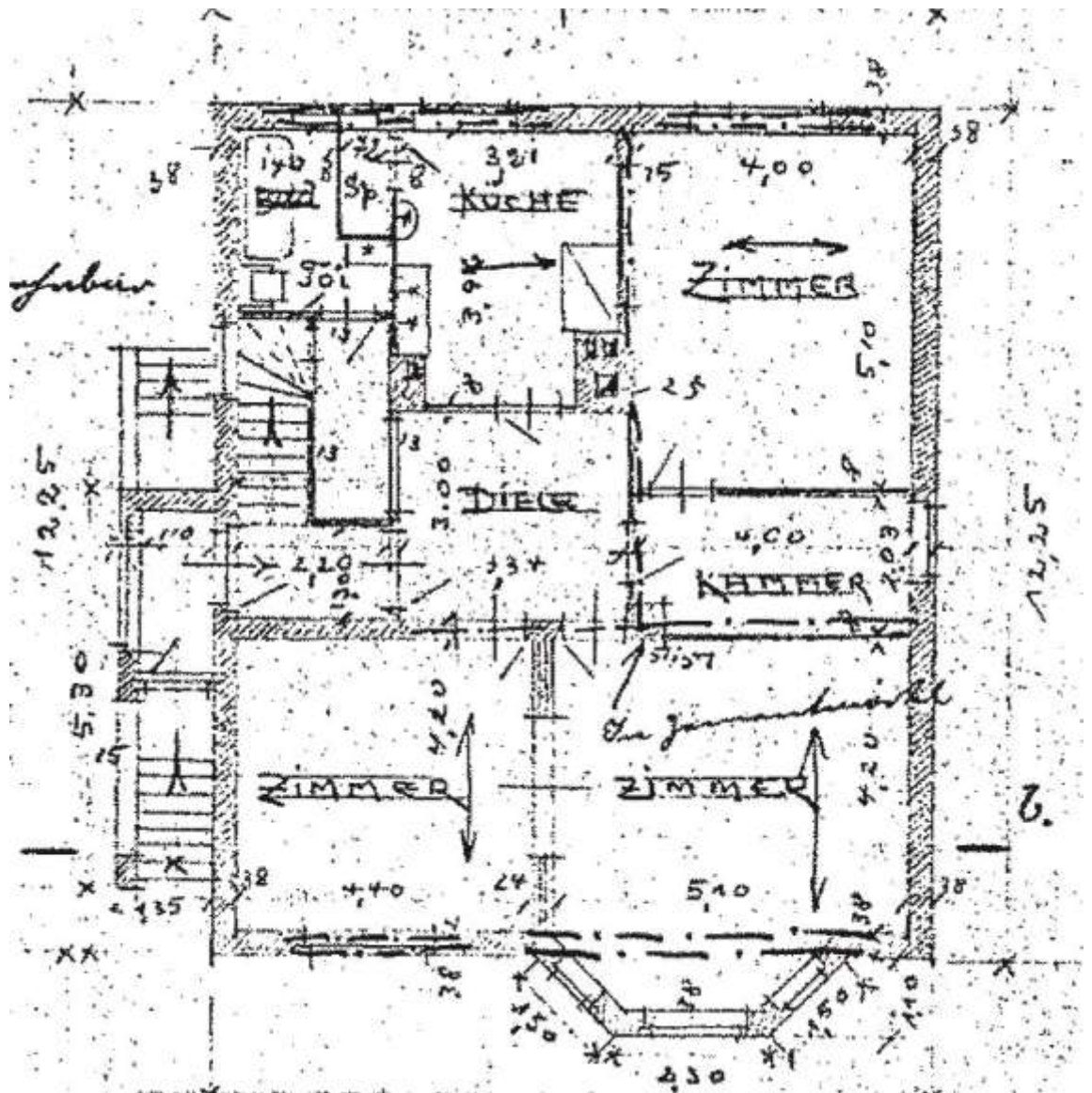


PKW-Stellplatz auf dem Grundstück Seydlitzstr. 29 im linken Bauwich des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses und Durchwegung zum rückwärtigen Garten sowie gedeckter Treppenaufgang zum Hauseingang im Windfangvorbau des Einfamilienhauses

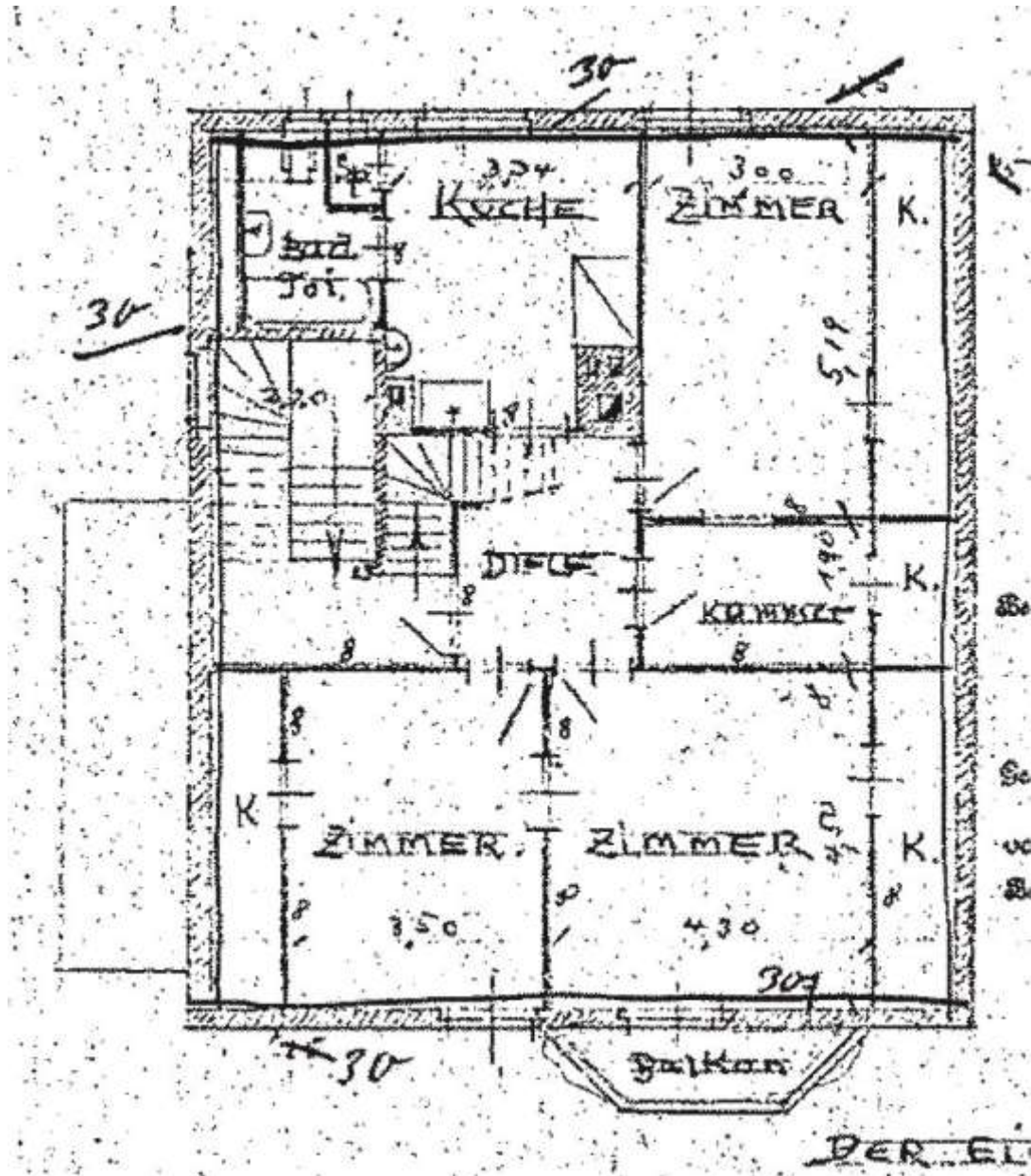
F. ANLAGEN



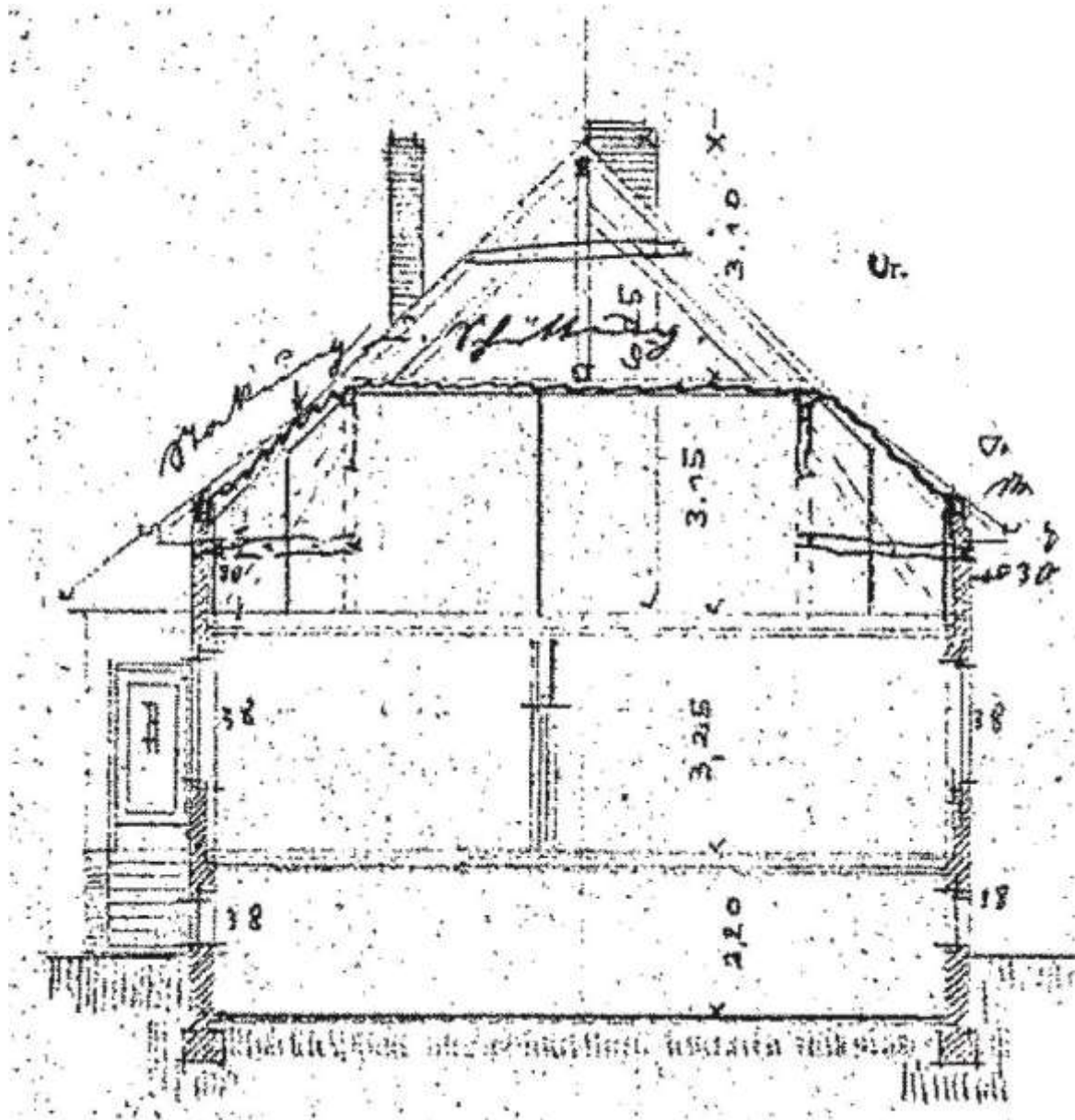
ursprünglicher Kellergeschoss-Grundriss gemäß Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930



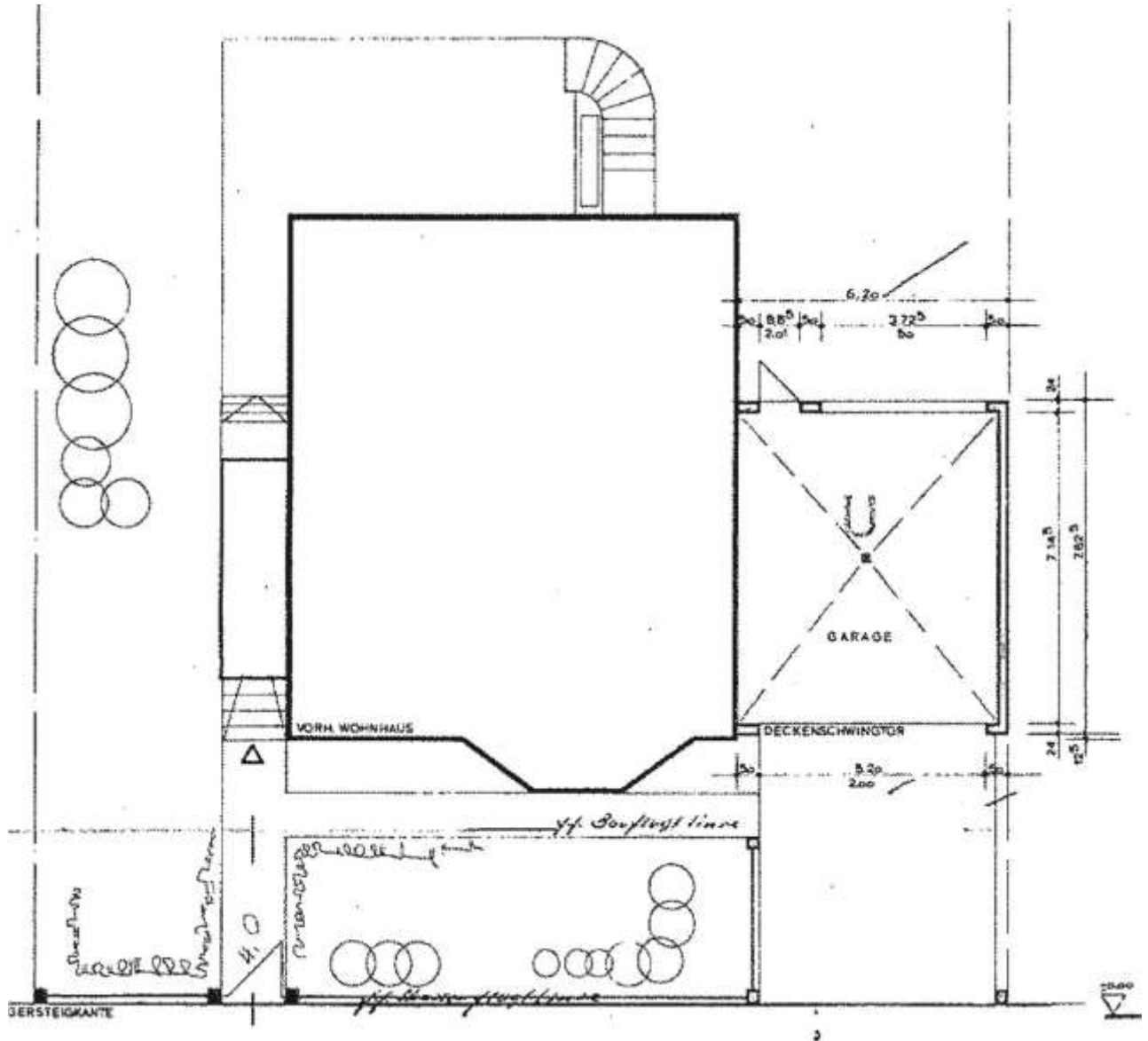
ursprünglicher Erdgeschoss-Grundriss gemäß Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930



ursprünglicher Ober-/Dachgeschoss-Grundriss gemäß Bauschein Nr. 1054 vom 12.02.1930



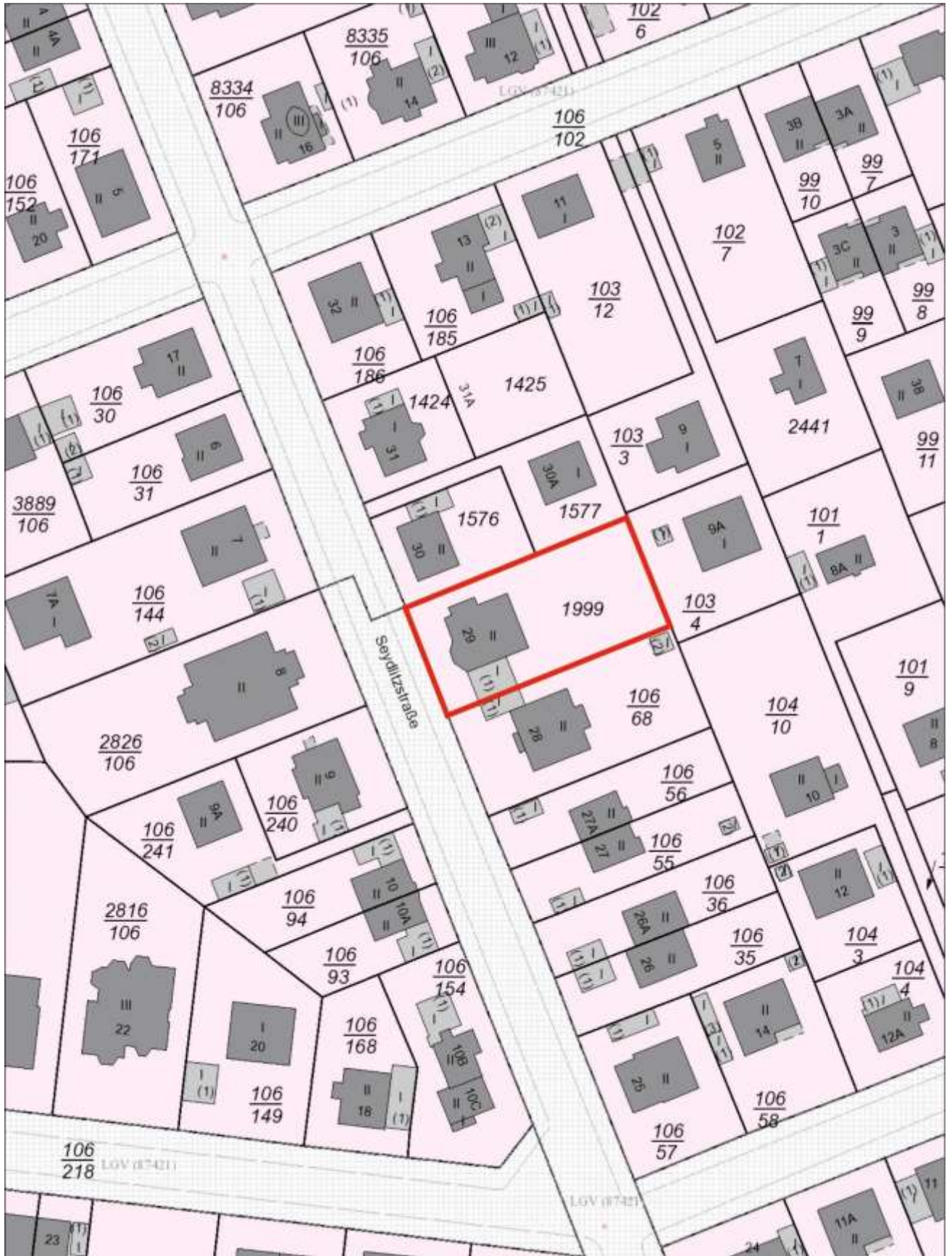
ursprünglicher Gebäudeschnitt mit 1½ Geschossen gemäß Bauschein Nr. 1054 v. 12.02.1930



Grundriss Garagen-Anbau als Doppelgarage gemäß Baugenehmigung Nr. 2285 v. 20.10.1970



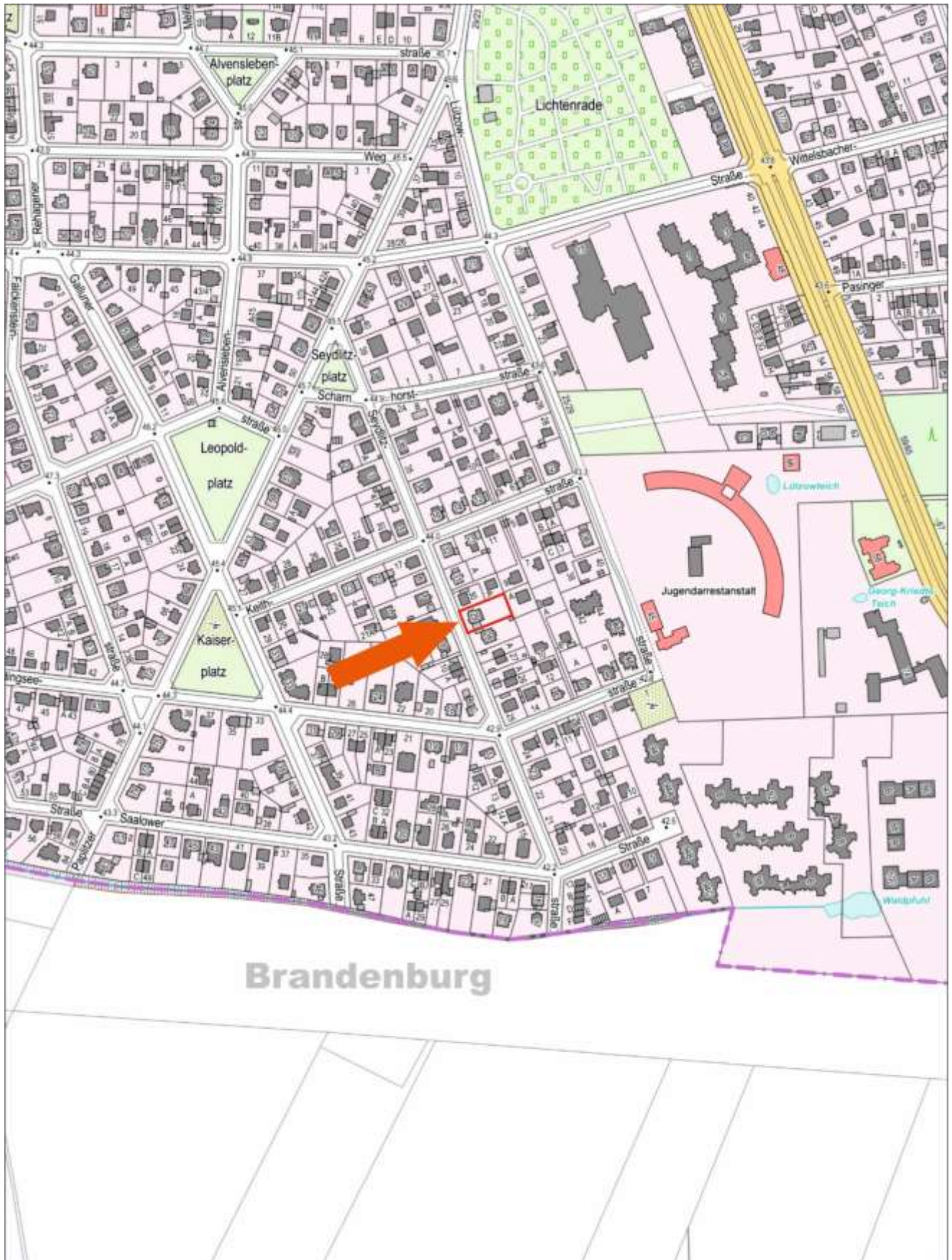
EFH-Grundstück Seydlitzstraße 29 in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)



Flurkarte (fis-broker)



EFH-Grundstück Seydlitzstraße 29 in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)



Lageplan (fis broker)



EFH-Grundstück Seydlitzstraße 29 in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern