



Gutachten Nr. 10339

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

Petkusser Straße 3A

in

12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)

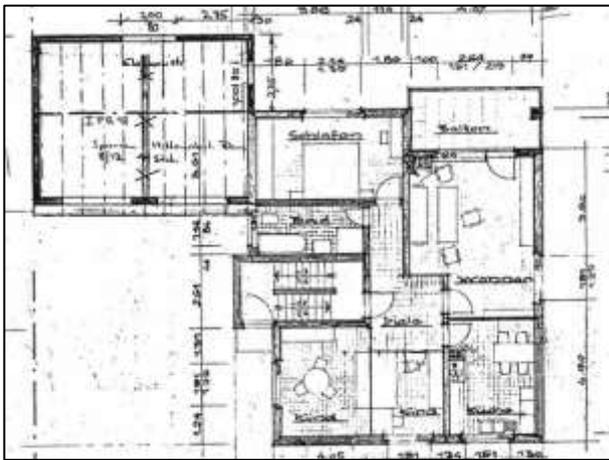
-Grundbuch von Lichtenrade - Blatt 15305-



2-Familienhaus a.d. Grdst. Petkusser Str. 3A



2-Familienhaus a.d. Grdst. Petkusser Str. 3A



Erd- und Obergeschoss-Grundrisse



Flurkarte (Grundstück Petkusser Straße 3A)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Kreuzberg
30 K 11/23

Verkehrswert:

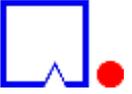
176.000,00 €

(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	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung	33
C. Bewertung	34
1. Bewertungsgrundlagen	34
2. Bodenwert.....	35
3. Sachwert.....	37
4. Ertragswert.....	41
5. Verkehrs-/Marktwert	44
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	47
E. Fotoseiten.....	52
F. Anlagen	A1

3 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Grundstück Petkusser Str. 3A (Flurstück 106/18) in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg) handelt es sich um ein Vorderlieger-Reihengrundstück mit aufstehendem freistehendem 2-geschossigem vollständig unterkellertem konventionell als Mauerwerkbau errichtetem Zweifamilienhaus mit Flachdach aus dem Jahre 1967 nebst Grenzgaragen-Anbau als Doppelgarage gleichfalls aus dem Jahre 1967 zu einem Hammerstiel eines Hinterliegergrundstücks als sogen. Hammergrundstück mit dort aufstehendem Gebäude aus dem Jahre 1912 als Teil des vormals ungeteilten Grundstücks, aus dem das hier betroffene Vordergrundstück hervorgegangen ist.

Nennenswerte Modernisierungen in und an dem Gebäude erfolgten seit seiner Errichtung nicht. Eine Erweiterung des im Hochparterre belegenen Balkons als Balkonterrasse erfolgte ohne bauaufsichtliche Genehmigung und die Umnutzung der zum dauernden Aufenthalt unzulässigen Kellerräume als abgeschlossene Wohnung erfolgte gleichfalls illegal zu einem unbekanntem Zeitpunkt.

Nennenswerte Instandsetzungen sind mindestens in den letzten Jahren gleichfalls nicht mehr vorgenommen worden, so dass eine Bewohnbarkeit im gegenwärtigen Bestand nicht mehr möglich ist: das Objekt weist durchweg nicht mehr funktionsfähige asbestbelastete Nachtstromspeicherheizungen noch aus der Herstellungszeit des Gebäudes, PVC-Bodenfliesung (Pegulan als asbesthaltige sogen. Flexplatten und verbliebenen asbesthaltigen Kleber in bereits aufgenommenen Fliesenbereichen sowie Durchnässungsschäden aufgrund von Dach- und Rohrundichtigkeiten auf.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 2 Wohnungen mit jeweils 3½ Zimmern, Küche, Diele, Flur, Badezimmer und (illegaler) Balkonterrasse im Hochparterre bzw. Balkon im Obergeschoss sowie einen im Kellergeschoss (illegal) als Wohnung konfigurierten Bereich entsprechend den in den Wohngeschossen belegenen Wohnungen mit leicht verändertem Grundrisszuschnitt bei insoweit 3 wohnraumgleich ausgebauten Räumen, Küche, Diele, Flur, Badezimmer und Hauswirtschaftsraum mit Zugang auch aus dem Treppenhaus - eine Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

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



Der Garagen-Anbau als Doppelgarage weist 2 PKW-Stellplätze mit jeweils separater Einfahrt und jeweiligem Garagentor trotz der dahinter anbindenden ungeteilten Garagenfläche mit gar-tenseitigem Zugang auch unmittelbar aus dem Garten auf.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 603 m Größe als Reihengrundstück zwischen Horstwalder und Steinmetzstraße 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 be- legenen Flughafens BER - zukünftig dürften trotz projektierter Schallschutzwände zusätzliche Lärmimmissionen auf das Grundstück von einer im Nahbereich realisierten Fernbahntrasse wir- ken.

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 vergleichsweise geringen Wohndichte bei offener überwiegender Einfamilienhausbebauung auskömmlich. Zweckmäßig sind die Verfügbarkeit einer Doppelgarage auf dem Grundstück und die geräumige Garagenvor- fahrt.

Die vergleichsweise geringe Grundstücksgröße ist mit einem ansprechend angelegten Garten mit z.T. dichtem immergrünem Vegetationsbestand an den Grundstücksgrenzen und einer aus- reichenden rückwärtigen nach Süd-Osten orientierten Rasenfläche belegt - der Vorgartenstrei- fen wirkt dagegen spärlich begrünt.

- **Belastungen:**

Auf dem Grundstück lasten 2 Grunddienstbarkeiten als Leitungsrecht und diesbzgl. Baube- schränkung. Das Leitungsrecht besteht gleichfalls als Baulast. Ein Eintrag im Bodenbelastungs- kataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Der Ausbau stammt im Wesentlichen noch aus dem ursprünglichen Bestand und ist ausgespro- chen einfach. Seit Errichtung des Gebäudes sind allenfalls partiell Küchenausstattungen vor al- lerdings vermtl. schon rd. 25 Jahren erneuert worden.

Tatsächlich stellt sich der Ausbau des Gebäudes und die technische Gebäudeausrüstung als stark verbraucht, überaltert und schadensbehaftet dar. Insbesondere die fehlende Beheizbarkeit des Gebäudes stellt sich in der kalten Jahreszeit als ausgesprochen ungünstig dar. Tatsächlich sind aber die asbestbelasteten Nachstromspeicheröfen aus der Herstellungszeit des Gebäudes alle defekt und ohnehin nicht mehr nutzbar bzw. zu entsorgen. Nachteilig ist die gesundheitsge- fährdende Belastung des Gebäudes durch Bodenbeläge als asbesthaltige Pegulanfliesung und verbliebenem asbesthaltigem Kleber in Bereichen bereits aufgenommener Bodenfliesung.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermitt- lung nicht vorhanden.

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden bemaßten Planunterlagen zur Baugenehmigung Nr. 2647 vom 13.09.1966 mit ca. 171,66 m². Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss des Gebäudes ca. 85,83 m² bei $\frac{1}{4}$ Ansatz der Grundfläche der ursprünglichen Balkonfläche von ca. 9,00 m² x $\frac{1}{4}$ = 2,25 m². Die Erweite- rung der Balkonterrasse bleibt aufgrund einer fehlenden diesbzgl. Genehmigung unberücksich- tigt.



Auf die im Obergeschoss belegene Wohnung entfällt unter Ansatz der Balkonfläche mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche die gleiche Fläche mit 85,83 m².

Die Treppenhausflächen mit Hauseingangsbereich und Treppenpodestflächen sind in dem Flächenansatz nicht enthalten.

Die Fläche der im Kellergeschoss belegenen abgeschlossenen Nutzungseinheit entspricht jeweils den Flächen der im Hochparterre und im Obergeschoss belegenen Wohnungen, wobei eine Wohnnutzung der Einheit baurechtlich u.a. aufgrund der unzureichenden lichten Raumhöhe nicht zulässig ist (U-gestempelte Bauvorlagen, s.o.).

Dennoch handelt es sich um einen wohnraumgleichen Ausbau in allen Räumen, so dass die Gesamtfläche als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche für die im Gebäude belegenen Wohnungen zu berücksichtigen ist.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 106/18) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wurde zuletzt offenbar durch Mieter genutzt. Aufgrund des verbrauchten Zustands und der fehlenden Beheizbarkeit des Objektes ist im gegenwärtigen Zustand aber eine Vermietung nicht realisierbar.

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

- **Erhaltungszustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein insgesamt deutlich vernachlässigtes und nur einfach ausgestattetes Zweifamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahre 1967 mit teilweise deutlichen Durchfeuchtungsschäden und einem mangelhaften Ausbauzustand insbesondere hinsichtlich der fehlenden Beheizbarkeit aufgrund der nicht mehr funktionsfähigen asbestbelasteten Nachstromspeicheröfen und der in den Wohnungen verbreitet verlegten Pegulanfliesen als asbesthaltige sogen. Flexplatten, die teilweise herausgenommen worden sind, aber deren asbesthaltiger Kleber weitverbreitet verblieben ist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist weitgehend gleichfalls verbraucht und weist erhebliche Schäden auf, so dass ein ordnungsgemäßer Gebrauch nicht in Betracht kommt.

Tatsächlich handelt es sich bei Erhalt des Gebäudes um ein umfassend zu revitalisierendes und energetisch zeitgerecht auszustattendes Objekt mit dem Potential einer Dachgeschossaufstockung und Umnutzung als Einfamilienhaus. Insoweit liegt ein relevanter Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 420.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Allerdings sind zusätzlich Modernisierungen insbesondere bzgl. der energetischen Verbesserung des Gebäudes geboten.

Der ermittelte Verkehrswert des Grundstücks entspricht dem Bodenwert des Anwesens bzw. liegt ca. 13,1 % über dem um die grob überschläglich geschätzten Freilegungskosten des Grundstücks in Höhe von 359.000,00 € geminderten Bodenwert, so dass evtl. einer Neubebauung des Grundstücks der Vorzug zu geben ist.

Verkehrswert am 20.09.2023 nach § 194 BauGB:

(Verkehrswert des 1/2 -Anteils ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

176.000,00 €



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 Petkusser Straße 3A (Flurstück 106/18) in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 11/23
- **Wertermittlungsstichtag:**
20. September 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
20. September 2023 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 20.09.2023
anwesend:
 - die Miteigentümerin des Grundstücks zu ½ Anteil gemäß Abt. I Nr. 8 b) als betreibende Gläubigerin des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Zweifamilienhaus 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 15305
(Amtsgericht Kreuzberg)
- **Gemarkung:**
Lichtenrade
- **Flur, Flurstücke:**
1, 106/18 (603 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
603 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Petkusser Straße 3A (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
8 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
8 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Lfd. Nr. 4 der Eintragungen:
Eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Lichtenrade Band 154 Blatt 5576 (Verpflichtung, die über das dienende Grundstück führende Entwässerungsleitung liegen zu lassen und Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten zu dulden) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.07.1966 - UR-Nr. 370/66 Notar Severin, Berlin - zu gleichem Range mit der Last Nr. 5 mit Eintragungsdatum vom 10.03.1967

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen:
Eine Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer von Lichtenrade Band 154 Blatt 5576 bestehend in einer Baubeschränkung. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.07.1966 - UR-Nr. 370/66 Notar Severin, Berlin - zu gleichem Range mit der Last Nr. 4 mit Eintragungsdatum vom 10.03.1967

Zwangsversteigerungsvermerk nur lastend auf dem Anteil des Miteigentümers gemäß Abt. I. Nr. 8 a) [anonymisiert (§ 38 ZVG)] mit Eintragungsdatum vom 03.07.2023

(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 Petkusser Straße weist eine Länge von ca. 22,00 m und die rückwärtige nach Nord-Osten orientierte Grundstücksgrenze eine etwa entsprechende Länge bzw. Breite des Grundstücks von 22,00 m auf, wobei die rückwärtige Grundstücksgrenze in der nord-östlichen Grundstücksecke lediglich mit ca. 20,00 m parallel zur Vorderfront verläuft und über ca. 2,83 m Länge nach Nord-Westen zur linken bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze abknickt.

Die nord-westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von 25,50 m und die hierzu parallel verlaufenden süd-östlichen Grundstücksgrenze eine um 2,00 m längere Grenzlänge von 27,50 gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum auf - siehe anliegende Flurkarte.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,3 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 106/18) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Zweifamilienhaus in sogen. 1. Baureihe zufriedenstellend.

- **Bauwisch:**

Das Grundstück weist ein freistehendes Zweifamilienhaus mit einseitigem Garagen-Anbau als Grenzgarage auf der nord-westlichen Grundstücksgrenze über ca. 5,99 m Länge und einem Abstand von 10,55 m zum öffentlichen Straßenraum auf. Die Tiefe der Gartenfläche hinter dem als Doppelgarage ausgeführten Garagen-Anbau beträgt ca. 10,96 m.

Der Grenzabstand im linken Bauwisch des Wohngebäudes im Bereich des Treppenhauses auf die nord-westliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 7,19 m und auf den Gebäudekern ca. 8,38 m. Im rechten Bauwisch beträgt der Grenzabstand zur süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 4,01 m.

Die Vorgartentiefe vor dem auf der Baufluchtlinie errichtetem Wohnhaus beträgt 4,00 m bis zur Straßenfluchtlinie. Die Tiefe des hinter dem Wohngebäude belegenen rückwärtigen Gartens auf die nord-östliche Grundstücksgrenze beträgt im Bereich des 2-geschossig vorstoßenden Gebäudeteils ca. 11,64 m und im Bereich der Balkonterrasse ca. 8,00 m sowie auf den 2-geschossig aufgehenden Gebäudestamm im Bereich der Balkonterrasse ca. 10,40 - nach Sachlage ist die Balkonterrasse im Erdgeschoss ohne bauaufsichtliche Genehmigung nach Nord-Osten erweitert worden.

Von den beiden in Hinterliegerlage belegenen sogen. Hammergrundstücken mit jeweils 3,00 m breitem Erschließungskorridor („Hammerstiel“) vor der nord-westlichen bzw. vor der süd-östlichen Grundstücksgrenze aus ist keine Grenzbebauung vorhanden. Auch an der nord-östlichen Grundstücksgrenze des unmittelbaren Hinterliegergrundstücks Petkusser Str. 3 (Flurstück 106/17) ist keine Grenzbebauung zu dem Bewertungsobjekt vorhanden (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan bzw. leicht kupt und ein weist aufsteigendes Gelände vom Straßenraum aus nach Nord-Osten auf. Gegenüber dem Straßenraum steht das Gelände ca. 20 cm bis 40 cm hoch gegen einen straßenseitigen Massivsockel an.

Die Hauseingangspodestfläche in der zum linken Bauwisch bzw. der Garagenvorfahrt orientierten Wohngebäudefront liegt über Terrainniveau und weist eine Differenzterrappe mit 2 Stufen auf.



- **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 im Bereich der straßenseitigen Grundstücksfront zwischen 7 m und 10 m und in dem dahinterliegenden Bereich ab dem Wohngebäude bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zwischen 10 und 15 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 sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe II/2 bzw. 2 Vollgeschossen 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: Geschoszahl: 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. 35 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.

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 gemäß Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hubertus Eichhorn vom 13.07.1966 zum Bauschein Nr. 2647 vom 13.09.1966 für das hier betroffene Grundstück ca. 229,42 m² (ohne Berücksichtigung der Balkone und ohne Ansatz des unter Terrain teilweise wohnraumgleich ausgebauten Kellergeschosses als Nicht-Vollgeschoss) als Anlage zum amtlichem Lageplan vom 13.07.1966 und diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne sowie der amtl. Flurkarte 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 0,380 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. Keller-



geschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 114,71 m² mit einer GRZ von 0,190 bzw. rd. 0,2 (ohne Ansatz der Garagenfläche) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 603 m² (Flurstück 106/18).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss nicht vorhanden - das Kellergeschoss ist weitgehend wohnraumgleich als separate Einliegerwohnung ausgebaut, in den Bauvorlagen aber U-gestempelt, d.h. zum dauernden Aufenthalt ungeeignet und insoweit unzulässig, allerdings als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche einzustufen):
 $229,42 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (114,71 \text{ m}^2 \times 0,30) = 263,83 \text{ m}^2$ für das Erd- und das Obergeschoss als Vollgeschosse sowie Ansatz der Kellerfläche (Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von 0,438 bzw. rd. 0,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,190 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 603 m² Grundstücksfläche.

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist die das hier betroffene Grundstück anbindende Straße Schmutzwasserkanalisation



und Regenwasserkanalisation als Trennkanalisation auf, wobei die Regenwasserkanalisation in die Regenüberläufe der Mischwasserkanalisation einleitet.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Naturschutz, Fachbereich Straßen und Grünflächenverwaltung, vom 13.11.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Petkusser Straße“ 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 öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hubertus Eichhorn vom 13.07.1966 ausgegangen.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) vom 04.09.2023 ist zulasten des hier betroffenen Grundstücks Petkusser Str. 3A (Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 15305) eine Baulast im Baulastenverzeichnis unter Blatt 47 Seite 1 vom 09.04.1968 wie folgt eingetragen.

- Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Petkusser Str. 3 (eingetragen im Grundbuch von Lichtenrade, Band 154, Blatt 5576) hat das Recht, über dieses Grundstück eine Schmutzwasserleitung zu führen und zu unterhalten sowie an den auf diesem Grundstück befindlichen Schmutzwasserhauskasten anzuschließen.

Die durch das öffentlich-rechtlich gesicherte Recht als Baulast begünstigte Schmutzwasserleitung des in Hinterliegerlage belegenen Einfamilienhauses in sogen. 2. Baureihe bezieht sich nach Sachlage auf ein mit Bauschein Nr. 64 vom 20.03.1912 nebst Nachträgen genehmigtes 2½-geschossiges Wohnhaus, das im Zuge der Realteilung des vormals die Grundstücke Petkusser Str. 3 und Petkusser Str. 3A umfassenden Grundstücks Petkusser Straße 3 in sogen. 2. Baureihe erhalten wurde.

Die in Rede stehende Grundleitung liegt insoweit auf dem neu entstandenen Vordergrundstück mit darauf in den Jahren 1966/1967 errichtetem bzw. im Jahre 1967 fertiggestelltem Zweifamilienhaus unterhalb der Gebäudesohle und dürfte im Zuge der Neubebauung mindestens im Bereich des hier betroffenen Grundstücks erneuert worden sein, so dass ein Sanierungserfordernis auf absehbare Zeit nicht bestehen dürfte. Ein insoweit nennenswerter Nachteil für das hier



betroffene und insoweit dienende Grundstück als Bewertungsobjekt liegt nach diesseitiger Auffassung über die Restnutzungsdauer der auf den beiden betroffenen Grundstücken aufstehenden Gebäude nicht vor.

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 Petkusser Str. 3A (Flurstück 106/18) befindet sich am südlichen Stadtrand der Metropole in süd-westlicher 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. 470 m und nach Westen im Bereich der Ortsteile Birkholz und Friederikenhof der Gemeinde Großbeeren ca. 900 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. 1.500 m.

Die Entfernung zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Marienfelde beträgt ca. 1.500 m und die Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Mariendorf gleichfalls im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beträgt ca. 3.900 m - die Entfernung zu dem gleichfalls nördlich angrenzenden Ortsteil Buckow im Bezirk Neukölln beträgt ca. 3.300 m.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 14,4 km nord-westlich und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 15,5 km nord-östlich (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Reihengrundstück befindet sich auf der östlichen Seite der Petkusser Straße im Abschnitt zwischen der Horstwalder Straße in ca. 40 m Entfernung nördlich und der Steinmetzstraße in ca. 180 m Entfernung südlich des Grundstücks.

Bei der Petkusser Straße 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 der Horstwalder Straße selbst mit dort verlaufendem Linienbusverkehr als örtliche Sammelstraße außerhalb der 30 km/h-Zone nennenswerte Verkehrslärmbelastungen ausgehen konnte anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - anlässlich des Ortstermins war die Verkehrslage vergleichsweise ruhig.

Je nach Witterung ergeben sich allerdings Lärmbelastungen aufgrund von Überflügen von Verkehrsflugzeugen in ca. 4,5 km Entfernung in noch vergleichsweise geringer Höhe, was auf An-



und Abflugstrecken des Flughafens BER zurückzuführen ist, dessen Start- und Landebahnen sich in knapp 6 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 Flughafens 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 im Nahbereich respektive in ca. 110 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 - diesseitig wird allerdings davon ausgegangen, dass die Lärmbelastung noch deutlich sein wird.

Der Fahrdamm der Petkusser Straße 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 erneut einen Grünstreifen mit Rasenbesatz bis zu den Grundstückseinfriedungen auf.

An die Fußwege binden im hier betroffenen Streckenabschnitt der Straße durchweg mit Mauerwerkssockeln nebst Gittereinfriedungen und teilweise auch Heckenhintergrünung bzw. überwiegend dichtem Vegetationsbesatz abgesetzte Vorgärten mit einer Tiefe von ca. 4,00 m an.

Kanalisation mit einem Trennsystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation ist im Straßenraum vorhanden; Gullys sind im Bereich der Rinnsteine gleichfalls vorhanden. 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 durch 1½- und 2½ -geschossige Ein- und Zwei- oder Dreifamilienhäuser als freistehende Ein- oder Mehrfamilienhäuser u.a. als Villen z.T. noch aus der Zeit Anfang des letzten Jahrhunderts (1900) ggf. bis in die 1920er und 1930er Jahre u.a. als sogen. Würfelbauten und teilweise auch erst aus den letzten 10 bis 20 Jahren u.a. als beachtliche Villen.

Teilweise sind auch 2-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälften oder freistehende Bungalows sowie 2-geschossige 1- und 2-Familienhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren vorhanden.

An der Ecke zum Horstwalder Weg befindet sich ein 2½ -geschossiges Mehrfamilienhaus vermtl. aus den 1990er Jahren.



Auf dem Hinterliegergrundstück zu dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein 2½-geschossiges Gebäude aus dem Jahre 1912 und auf dem rechten Vordergrundstück ein moderner 2-geschossiger Würfelbau mit flach geneigtem Pyramidendach aus dem Jahre 2011 und auf dem linken Vordergrundstück an der Ecke zur Horstwalder Straße ein 2½-geschossiger sogen. Würfelbau mit Walmdach aus den 1930er Jahren.

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 Großbeeren bzw. Blankenfelde-Mahlow im Landkreis Teltow-Fläming beträgt ca. 900 m nach Westen bzw. ca. 470 m nach Süden. Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt ca. 14,4 km und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 15,5 km (jeweils Luftlinie)

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Goltzstraße in ca. 180 m fußläufiger Entfernung und Bahnhofstraße in ca. 600 m fußläufiger Entfernung sowie dem Kirchhainer Damm (B96) mit anbindendem Lichtenrader Damm (B96) in ca. 850 m fußläufiger Entfernung ist gut. Die Entfernung zur Barnetstraße und Großziethener Straße beträgt ca. 1.600 m via Straßen.

Die nächsten Stationen öffentlicher Verkehrsmittel respektive verschiedener Buslinien befinden sich in der Horstwalder Straße und insbesondere in der Bahnhofstraße mit mehrerer Buslinien und auf dem Kirchhainer Damm durchweg in fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnstation „Lichtenrade“ im Ortsteilzentrum von Lichtenrade befindet sich in ca. 700 m fußläufiger Entfernung gleichfalls an der Bahnhofstraße im Bereich der Verlängerung als Prinzessinnenstraße mit hier belegenen Endstationen verschiedener Buslinien.

- **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. 600 m und rd. 1.300 m fußläufiger Entfernung zur Verfügung.

Für die mittel- und langfristige Versorgung stehen u.a. am U-Bahnhof „Johannisthaler Chaussee“ ab ca. 6,0 km Entfernung (Luftlinie) das Einkaufszentrum „Gropius-Passagen“ und im Ortsteilzentrum von Tempelhof (Tempelhofer Damm) in ca. 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. 470 m fußläufiger Entfernung (Berliner Stadtgrenze). Die ländlichen Gebiete des Landkreises Dahme-Spreewald mit gutem Freizeitwert sind ab rd. ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung gleichfalls gut erreichbar.

Der Volkspark Lichtenrade und das Landschaftsschutzgebiet Berliner Forst Düppel innerhalb der Stadt im Bereich „Wäldchen am Königsgraben“ befinden sich von dem Grundstück in jeweils ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung. Der Freizeitpark Marienfelde befindet sich in ca. 3.500 m fußläufiger Entfernung.

Der Erholungspark Britzer Garten befindet sich in ca. 5,3 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1967

erfolgte die Errichtung des vollunterkellerten 2-geschossigen freistehenden Zweifamilienhauses mit Flachdach nebst Aufbeton bzw. Gefälleestrich nebst Garagen-Anbau als Doppelgarage an der nord-westlichen Grundstücksgrenze als sogen. Grenzgarage mit Balkonen im Erd- und Obergeschoss sowie Nachtstromspeicheröfen gemäß Bauschein Nr. 2647 vom 13.09.1966 nebst Nachtrag vom 31.10.1966 wegen veränderter Ausführung der Fundamente.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 26.11.1966 und die Gebrauchsabnahme am 17.08.1967 für das Zweifamilienhaus nebst Doppelgarage.

1968

erfolgte mit Baugenehmigung Nr. 835 vom 26.04.1968 die Herstellung von veränderten Entwässerungsanlagen im Kellergeschoss des Zweifamilienhauses und zum Anschluss an die das Grundstück durchlaufende zum Grundstück Nr. 3 gehörende Schmutzwasserleitung unter den mit Baugenehmigung Nr. 2647 vom 13.09.1966 gemachten Bedingungen und Auflagen.

Der Zeitpunkt der Erweiterung des im Erdgeschoss (Hochparterre) belegenen Balkons zu einer aufgestockten Balkonterrasse ergibt sich aus der Bauakte im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht - insoweit ist davon auszugehen, dass die Balkonenerweiterung ohne bauaufsichtliche Genehmigung und damit illegal erfolgt ist.

Auch der Zeitpunkt der umfassenden Umnutzung des Kellergeschosses als Wohnung ergibt sich aus der eingesehenen Bauakte nicht. Tatsächlich sind die Kellerräume in den Planvorlagen zur Baugenehmigung mit Bauschein Nr. 2647 vom 13.09.1966 durchweg U-gestempelt, d.h. zum dauernden Aufenthalt von Personen baurechtlich nicht zulässig.



Eine Genehmigung hierfür ergibt sich aus der Bauakte gleichfalls nicht, so dass die bauliche Veränderung respektive Umnutzung der Kellerräume zu Wohnzwecken tatsächlich gleichfalls illegal erfolgt ist.

Nennenswerte Modernisierungen sind seit Errichtung des Gebäudes nicht durchgeführt worden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem in Vorderliegerlage belegenen Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit neutralem Treppenhaus und 2 abgeschlossenen Wohnungen nebst zu Hobbyzwecken nutzbarem wohnraumgleich ausgebautem Kellergeschoss mit über Terrain liegenden Fenstern in konventioneller Mauerwerkbauweise mit Flachdach und dem Potential einer möglichen Dachaufstockung.

Das Wohngebäude weist einen großzügigen Garagen-Anbau als Doppelgarage mit getrennten Toren als ungeteilten Großraum mit direktem Zugang zum Garten auf.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein traufständiges 2-geschossiges Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss als 10 Steigungen über Terrain-Niveau liegendes Hochparterre, wobei 2 Steigungen als Differenzterasse mit Podestfläche vor der gedeckten Hauseingangstür zur Straßenseite in den Treppenhausvorbau in der nord-westlichen Gebäudefront führen.

Die Differenzterasse aus dem Hauseingangsbereich führt mit 8 Steigungen zum Hochparterre und der zum Hauseingangsbereich offene Kellertreppenabgang weist 7 Steigungen mit Austritt in eine Kellerdiele innerhalb des Treppenhauses auf, an die postalisch links spannend ein Kellerraum und Mitte eine zentrale Kellerdiele anbinden, die zusammen mit den weiteren Räumen als Wohnung ausgebaut und genutzt worden sind. 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.

Eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden. Ein weiterer Gebäudeeingang besteht über eine allerdings im gegenwärtigen Bestand nicht mehr nutzbare Außentreppe zur Balkonterrassen-Erweiterung der Hochparterre-Wohnung. Die hölzerne Außentreppe ist völlig marode.

Im Treppenhauskopf ist eine handelsübliche Bodenluke mit Scheren-Einschubleiter zu einem Ausstiegsschacht mit Dachausstiegsluke vorhanden.

Das Wohngebäude weist ein Flachdach mit unter ca. 3° zu allen vier Gebäudefronten orientiertem Gefällebeton und allseitig vorgehängten Dachrinnen auf.

Der 1-geschossig nicht unterkellerte Garagenanbau als Doppelgarage weist als konventioneller Mauerwerksbau gleichfalls ein Flachdach mit allerdings lediglich zur Gebäuderückseite orientiertem Gefällebeton und vorgehängter Regenrinne auf. Die beiden Garagentore sind durch einen Pfeiler getrennt - der Raum hinter der Garagenfront ist ungeteilt geblieben. Die bis hinter die Wohnhausfront reichende Garagentiefe weist in der süd-östlichen Außenwand eine Tür unmittelbar in den Garten des Anwesens auf.

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



Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Im Hochparterre bindet unmittelbar gegenüber dem aus dem Hauseingangsbereich aufgehenden Treppenlauf eine abgeschlossene Wohnung an.

Hinter der Wohnungseingangstür befindet sich eine Diele, die links spannend in einen Flur übergeht.

Unmittelbar rechts neben der Wohnungseingangstür befindet sich ein Kinderzimmer mit Orientierung des Fensters zur Hauszuwegung und Garagenvorfahrt nach Nord-Westen und daneben ein ½ Zimmer als Kinderzimmer mit Orientierung zur Straße nach Süd-Westen und dahinter gleichfalls mit Orientierung des Fensters zur Straße nach Süd-Westen die Küche.

Hinter der Küche bindet mit Zugang gleichfalls aus der Diele das Wohnzimmer mit Orientierung eines Fensters zum rechten Bauwich nach Süd-Osten und einer Fenstertüranlage zu der davor belegenen Balkonterrasse mit Orientierung zum Garten bzw. nach Nord-Osten an.

Links spannend aus der Diele ist über den anbindenden Flur das zum linken Bauwich zur Garagenvorfahrt nach Nord-Westen orientierte Badezimmer zugänglich und an der Stirnseite des Flurs befindet sich das Elternschlafzimmer mit Orientierung des Fensters zum Garten bzw. nach Nord-Osten.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,52 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der Grundriss entspricht dem des Hochparterres. Abweichend ist hier keine Balkonterrasse, sondern lediglich ein Balkon entsprechend dem ursprünglichen Bestand des auch im Hochparterre ursprünglich vorhandenen Balkons vorhanden.

Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt gleichfalls ca. 2,52 m.

Grundriss Kellergeschoss:

Unterhalb des abgehenden Kellertreppenlaufs befindet sich im Bereich der Treppenhausdiele eine Abstellnische und unterhalb des in das Hochparterre aufgehenden Treppenlaufs ein Sicherungs- und Stromzählerschrank mit insgesamt 6 Stromzählern u.a. für die Nachtstromspeicherheizungen der Wohnungen bzw. der im Kellergeschoss belegenen Räume und einen separaten Starkstromanschluss für die Garage sowie die Sicherungstableaus für die sonstigen Stromkreise der im Hochparterre belegenen Wohnung und die Kellerräume und die Garage - das Sicherungstableau der im Obergeschoss belegenen Wohnung ist innerhalb der Wohnung in der Diele installiert.

Aus der Treppenhausdiele ist links spannend ein Hauswirtschaftsraum mit Orientierung eines über Terrain liegenden großen Fensters zur Garagenvorfahrt nach Nord-Westen zugänglich. Aus dem Hauswirtschaftsraum ist gleichfalls der an die Kellerdiele der als Wohnung umgenutzten Kellerbereiche anbindende Flur entsprechend den darüber belegenen Wohnungen zugänglich.

Die Kellerdiele ist auch unmittelbar aus dem Treppenhaus zugänglich und genau gegenüber der Eingangstür aus dem Treppenhaus befindet sich ein großer Raum mit Orientierung der über Terrain liegenden beiden Fenster zum rechten Bauwich nach Süd-Osten, der vormals 2 Räume und einen Flur umfasste und als Musikzimmer o.ä. ausgelegt ist.

Gleichfalls gegenüber der Eingangstür aus dem Treppenhaus befindet sich ein Badezimmer mit Orientierung des über Terrain liegenden Fensters zum rechten Bauwich nach Süd-Osten.

Rechts spannend bindet an die Kellerdiele ein zum linken Bauwich nach Nord-Westen und zur Straße nach Süd-Westen orientierter Raum mit über Terrain liegenden Fenstern an, der als Durchgangsraum zu einem gefangenen Raum als Küche mit zur Straße orientiertem nach Süd-Westen orientiertem über Terrain liegendem Fenster führt.



Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt gleichfalls ca. 2,25 m.

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 2 Wohnungen mit jeweils 3½ Zimmern, Küche, Diele, Flur, Badezimmer und Balkonterrasse im Hochparterre bzw. Balkon im Obergeschoss sowie einen im Kellergeschoss als Wohnung konfigurierten Bereich entsprechend den in den Wohngeschossen belegenen Wohnungen mit leicht verändertem Grundrisszuschnitt bei insoweit 3 wohnraumgleich ausgebauten Räumen, Küche, Diele, Flur, Badezimmer und Hauswirtschaftsraum mit Zugang auch aus dem Treppenhaus - eine Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

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

Der Garagen-Anbau als Doppelgarage weist bei jeweils ca. 3,50 m lichter Breite und ca. 5,50 m lichter Tiefe pro Stellplatz ausreichenden Platz für 2 PKW auf.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Wohngebäudes erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau mit Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe und Zementestrich-Sohle nebst Unterbeton sowie Naturbims-HBL-Mauerwerk bzw. in Bereich von Sturzaulagern auch HLZ-Mauerwerk und im Bereich tagender Innenwände bzw. der Treppenhauswände als KSV-Mauerwerk in 30 cm Stärke im Kellergeschoss - in den Wohngeschossen aufgehende Außenwände sind gleichfalls aus HBL-Mauerwerk in 30 cm Stärke bzw. in den Auflagerungspunkten der Stürze aus HLZ-Mauerwerk und die Treppenhausumfassungen zu den Wohnungen gleichfalls einschalig aus KSV-Mauerwerk allerdings abweichend in jeweils 24 cm Stärke ausgeführt.

Aussteifende und tragende Innenwände im Keller- und Erdgeschoss sind gleichfalls in 24 cm Stärke und nichttragende oder aussteifende Wände als leichte Wandscheidungen in KG, EG und OG als Bims- oder Schlackenplattenwände o.ä. in 12 cm bzw. weitgehend in 5 cm Stärke hergestellt.

Über dem Kellergeschoss ist eine Stahlbeton-Rippendecke (System Schweizer oder Koch) mit unterseitiger sogen. Puffdecke und Druckbeton nebst schwimmend verlegtem Zementestrich und Bodenbelag bzw. Nassbodenaufbau im Badezimmer und im Hauswirtschaftsraum ausgeführt.

Die Decken über Erd- und Obergeschoss sind jeweils als vorgespannte Balkendecke aus Stahlbeton (System Schill) mit unterseitiger Puffdecke und schwimmend verlegtem Zementestrichboden nebst Bodenbelag und Nassbodenaufbau im Badezimmer über dem Hochparterre und entsprechendem Deckenaufbau über dem Obergeschoss als Dachdecke mit Warmdachaufbau nebst Gefälleestrich, Dampfsperre, druckfester Dämmung und Odenwaldplatten nebst 3-lagiger Schwarzdecke ausgeführt. An allen vier Gebäudefronten ist eine vorgehängte halbrunde Zinkblechrinne nebst entsprechenden Fallrohren vorhanden.

Über Dach geht nach örtlichem Eindruck knapp neben der Dachausstiegsluke ein gemauerter und verputzter Schonstein auf, auch wenn das Gebäude seit seiner Errichtung mit Nachtstromspeicheröfen beheizt wurde.

Die Treppenläufe und Podestflächen sind aus Stahlbeton vermtl. örtlich ohne Tronsolen etc. hergestellt und mit Werkstein-Winkelstufen bzw. entsprechender Plattierung der Podestflächen versehen und weisen Stahlgittergeländer mit Mipolam-Handlauf auf. Zum Dachausstieg ist eine handelsübliche Stahl-Scherenleiter mit thermisch nicht getrennter Bodenluke und Dachausstiegsluke vorhanden.



Der Garagen-Anbau ist gleichfalls konventionell als Mauerwerksbau errichtet und weist Streifenfundamente aus Stampfbeton in frostfreier Tiefe und eine Betonsohle mit Zementverbundestrich sowie KS- oder KHLz-Mauerwerk-Umfassungen in 24 cm Stärke nebst Kieselkratzputz o.ä. über einen glatt abgezogenen Zementputzsockel auf. Die Decke über der Garage weist entsprechend der Wohngebäude-Dachdecke eine vorgespannte Balkendecke aus Stahlbeton (System Schill) mit Deckenaufbau nebst unterseitiger Puffdecke mit Warmdachaufbau nebst Gefälleestrich, Dampfsperre, druckfester Dämmung und Odenwaldplatten nebst 3-lagiger Schwarzdecke und hierauf offenbar zu einem späteren Zeitpunkt aufgebracht Faserzement-Wellplattendeckung (ggf. Asbestzement) vermtl. auf Holzlattung mit Gefälle zur Gebäuderückseite auf. An der Gebäuderückseite ist eine vorgehängte halbrunde Zinkblechrinne nebst entsprechendem Fallrohr vorhanden.

Die Fassaden des Wohngebäudes und des Garagen-Anbaus sind homogen weiß gestrichen und weisen einen farblich stark getönten Anstrich (dunkelbraun) im Bereich des Sockels auf, wobei der Sockel des Wohngebäudes bis über das Kellergeschoss als Souterrain reicht. Der Garagensockel weist lediglich eine Höhe von rd. 0,40 cm auf. Im Bereich der Balkonterrasse ist der Sockel vermtl. frostfrei auf Stampfbetonfundament mit KS-Mauerei versehen und Vormauerklinkern (rot) mit Fugenglattstrich versehen. Die Balkonterrasse weist eine Holzstaketenbrüstung zwischen Vollholzstielen unter den mit Kopfbändern gestützten Pfetten unterhalb des leichten nur minimal geneigten Holzpulldaches mit unterseitiger Profilholzschalung nebst Schwarzdecke und vorgehängter Regenrinne unterhalb des Balkons im Obergeschoss mit Verwahrung an der Wohnhausfassade auf - der im Obergeschoss belegene Balkon weist abweichend eine Brüstung aus horizontalen Brettholzgurten auf Metallpfosten auf. Im Bereich des Treppenhauses ist an der Hauseingangsfront ein über 2 Geschosse reichendes Glasbausteinfield mit Lüfterstein-Element vorhanden. Die Garage weisen an der Gebäuderückseite ein horizontal gestrecktes Glasbausteinfield ohne Lüfterstein-Element 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 - einzelne Wandumfassungen weisen Holzpaneele bzw. Profilholzbekleidungen auf. Die Badezimmer weisen halbhoch keramische Fliesung aus älterem Bestand bzw. im Bereich von Duschtassen auch raumhohe Keramikfliesung noch als Dickbettfliesung mit Anstrich (weiß) auf ursprünglich blauer Fliesenbekleidung im Hochparterre bzw. ohne Anstrich (blau) in der Obergeschosswohnung offenbar noch entsprechend dem ursprünglichen Bestand als Dickbettfliesung oder „Fliese auf Fliese“ auf.

Das im Kellergeschoss belegene Badezimmer weist raumhoch Carrara-Marmorbekleidung an den Wänden und am Boden in demselben Dekor auf. Im Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss ist raumhoch hellblaue keramische Wandfliesung vermtl. gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Die Küche im Kellergeschoss weist einen rustikal wirkenden Fliesenspiegel in Terrakotta-artigem braun-/beige changierendem Dekor mit teilweise floralen Motiven auf.

Die Küche im Hochparterre weist keramische Fliesenpaneele über den Arbeitszeilen (geschmacksneutral: weiß, mit erhabener floraler Struktur) ggf. gleichfalls mit Anstrich auf ehemals blauen Fliesen auf. Die Küche im Obergeschoss weist völlig abgelöste Wandumfassungen im Bereich der Küche und völlige Entkernung der vormals vorhandenen Küchenausstattung auf, so dass hier lediglich noch Anschlüsse für Frischwasser- und Abwasser sichtbar sind.

Die Wandumfassungen im Kellergeschoss sind durchweg verputzt und tapeziert, wobei das sogenannte Musikzimmer eine Schallschlucktapete aufweist bzw. mit Fliesung bekleidet ist - der Stan-



dard der Raumumfassungen entspricht denen der Wohngeschosse - Rohmauerwerksumfassungen sind nicht vorhanden.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Treppenhaus weisen Laminatboden entsprechend den Tritt- und Setzstufen und den Podestflächen im Treppenhaus in Rotholz-Schiffsbodendekor auf, wobei die Tritt- und Setzstufen darunter Werkstein-Winkelstufen und der Hauseingangsbereich und die Podestflächen darunter Werksteinplattierung aufweisen.

Die im Hochparterre belegene Wohnung weisen vereinzelt Veloursteppichboden und weitgehend Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor u.a. auch in der Küche vermtl. auf Pegulanfliesen (sogen. asbesthaltige Flexplatten noch aus dem ursprünglichen Bestand) und rektangulär verlegte keramische Bodenfliesen im Badezimmer aus Steinzeug mit Anstrich (weiß) auf, wobei die ursprüngliche Fliesenfarbe hellblau-weiß gewölkt entsprechend dem Badezimmer im OG war, was aufgrund der sich abblätternen Farbe sichtbar wird.

Die Balkonterrasse weist auf Zementestrich o.ä. verlegte Klickfliesen als diagonale Bodenrostplattierung in Holzdekor auf.

Die im Obergeschoss belegene Wohnung weist partiell gleichfalls einen Laminatboden allerdings abweichend in Mahagoni-Schiffsbodendekor auf Pegulan o.ä. (sogen. asbesthaltige Flexplatten noch aus dem ursprünglichen Bestand) auf. Teilweise sind die PVC-Fliesen auch unbedeckt geblieben oder wurden großflächig vom Unterboden abgelöst, wobei der asbesthaltige Kleber entsprechend der Küche und in einem Kinderzimmer auf dem Zementestrichboden weitgehend verblieben ist und sich lediglich noch die Fliesen als Abdrücke zeigen - teilweise sind die Fliesen aber auch in Räumen mit partiell aufgenommener Fliesung noch vorhanden. Im Badezimmer ist Steinzeug-Bodenfliesung (blau-weiß gewölkt) vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Der Balkon weist auf Zementestrich o.ä. verlegte Klickfliesen als rektanguläre Bodenrostplattierung aus Holz auf.

Die Kellerdiele weist entsprechend dem darüber aufgehenden Treppenhaus Laminatboden in Mahagoni-Schiffsbodendekor auf - der anbindende Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss weist keramische Mosaikfliesung in grau, hell- und dunkelgrauen Tönen mit zentral im Raum belegtem Bodeneinlauf auf. Der dahinter anbindende Flur mit Zugang aus dem Hauswirtschaftskeller weist entsprechende Bodenfliesung auf.

Die an das Treppenhaus anbindende Diele und das Musikzimmer weisen einen Laminatboden gleichfalls in Schiffsboden- oder Landhausdielendekor und einzelne Räume weisen Veloursteppichboden vermtl. mit darunter verlegter Werksteinplattierung o.ä. auf. Das Badezimmer weist Carraramarmor-Plattierung und die Küche einen Großmosaik-Echtholzparkettboden auf.

Decken:

Im Erd- und Obergeschoss sind nach vorliegendem Gebäudeschnitt weitgehend sogenannte Puffdecken als Holz-Unterdecken auf Lattung mit Putzträger ggf. aus Streckmetall mit glatt gefilztem Kalkputz unterhalb der Stahlbeton-Rippen- bzw. Hohlkörperdecke vorhanden - teilweise sind die Decken tapeziert oder lediglich gestrichen, teilweise sind Akustik- oder Styropor-Dekorplatten o.ä. vorhanden.

Abweichend weisen einzelne Raumbereiche in dem Gebäude auch Profilholz- oder Werzalit-Unterdecken auf.

Die Balkonterrasse im Hochparterre weist eine Profilholzdecke oberhalb der Sparrenlage der Dachdecke der gedeckten Balkonterrasse auf.

Im Kellergeschoss weisen lediglich der Hauswirtschaftsraum eine Werzalit-Unterdecke o.ä. (weiß) und die Küche eine naturtonbelassene Profilholzdecke auf - im Übrigen sind die Raum-



decken hier verputzt und mit Styropor-Dekorplatten bekleidet oder tapeziert (Musikzimmer mit schalldämpfender Tapetenbekleidung).

Fenster:

Innerhalb des Wohngebäudes sind nach örtlichem Eindruck durchweg noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holzverbundfenster bzw. -fenstertüren vorhanden. Auch die im Kellergeschoss belegenen Räume weisen durchweg über Terrain liegenden Holzverbundfenster auf. Die im Hochparterre und im Kellergeschoss (Souterrain) belegenen Fenster weisen nach örtlichem Eindruck Rollläden mit Holzpanzern und Gurtzügen noch aus dem ursprünglichen Bestand und teilweise offenbar Rollläden mit Kunststoffpanzern auf.

In allen Geschossen sind Holzlateibänke und Zinkblechbekleidungen auf den Sohlbänken vorhanden.

Im Treppenhaus ist ein über 2 Geschosse reichendes Glasbausteinfeld mit hochliegendem Lüfterstein-Element vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür ist als Holzrahmentür mit vertikaler Sprossung nebst Einfachverglasung als Ornament-Drahtglasausschnitte in nicht einbruchshemmender Ausführung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Wohnungseingangstüren und die Zugangstüren in die Kellerbereiche sind als leichte Röhrenspanplattentüren mit Weitwinkelspion zu den Wohnungen und Zylinderschlössern sowie Lackanstrich in Stahlzargen ausgeführt. Zimmertüren sind gleichfalls als leichte Holzplattentüren in Stahlzargen bzw. teilweise mit Ornamentglasausschnitt ausgeführt.

Stahlblechtüren zu technischen Nebenräumen im Kellergeschoss sind nicht vorhanden - die im Kellergeschoss verbauten Türen entsprechen durchweg denen der Wohngeschosse.

Elektroinstallationen:

Insgesamt handelt es sich noch um die ursprünglichen vergleichsweise einfachen Ausstattungen mit Unterputz-Installationen sowie allenfalls ausreichender Anzahl an Steckdosen, Schaltern und Decken-Stromauslässen mit Standard vermtl. weitgehend noch aus der Phase der Gebäudeherstellung. Im Bereich der Treppenhausdiele im Kellergeschoss befindet sich der Elektro-Hausanschluss mit verschiedenen Sicherungstableaus für die im Hochparterre belegene Wohnung sowie die im Kellergeschoss belegene Nutzungseinheit bzw. den neutralen Treppenhausbereich und den Garagen-Anbau als Doppelgarage.

Das Sicherungstableau der Obergeschosswohnung befindet sich mit verschiedenen Stromkreisen und noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Schmelzsicherungen und alten Sicherungsautomaten innerhalb der Wohnung. Der Drehstromzähler befindet sich allerdings im Zählerschrank entsprechend den weiteren Stromzählern in der Treppenhaus-Kellerdiele. Insgesamt sind 6 Drehstromzähler u.a. aufgrund der in den Wohnungen und der im Kellergeschoss belegenen Nutzungseinheit vorhandenen elektrischen Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung und aufgrund der vorhandenen Nachstromspeicheröfen in den Wohnungen sowie der im Kellergeschoss belegenen Nutzungseinheit sowie aufgrund eines Starkstromanschlusses für die Garage vorhanden.

Die aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Nachstromspeicheröfen weisen nach Sachlage noch Asbestfaserdämmung auf - dem Vernehmen nach ist keine der Nachstromspeicheröfen mehr funktionsfähig. Einzelne Räume weisen eingestellte wandverwahrte Elektrolüfter oder elektrisch betriebene Öl-Radiatoren auf. Das Treppenhaus und einzelne Räume im Kellergeschoss sind nicht beheizbar.



Die elektrischen Leitungen im Kellergeschoss sind nach örtlichem Eindruck teilweise als Mantelkabel und ggf. zusätzlich als Aufputzinstallationen im Kellergeschoss neu verzogen worden. Das Kellerbadezimmer weist einzelne Decken-Einbauleuchten als Niederspannungsleuchten in Installationsabspannungen auf.

Teilweise sind Mantelkabel auch an der Fassade des Wohnhauses im Bereich der anbindenden Garage verzogen. Im Bereich der Balkonterrasse sind Elektroinstallation für eine Deckenlampe und vermtl. eine von innen schaltbare Außensteckdose vorhanden.

Telefondosen und Antennensteckdosen in den Wohnräumen sind vorhanden. Ein Breitband-Fernsehkabelanschluss dürfte ebenfalls vorhanden sein.

In der straßenseitigen Einfriedung ist eine Briefkastenanlage mit 3 Briefeinwurfschlitzern und daneben verwahrten 3 Klingeleinheiten ohne Gegensprechanlage vorhanden - eine Klingelanlage an der Hauseingangstür selbst fehlt.

An der straßenseitigen Front des Treppenhausvorbaus befindet sich über der gedeckten Hauseingangstreppe eine wandverwahrte Außenleuchte oberhalb der Hausnummer ggf. mit Steuerung über Dämmerungsschalter - zusätzlich ist an der straßenseitigen Front der Doppelgarage eine Hausnummernleuchte mit Solarzelle vorhanden.

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

Heizung:

Das Wohngebäude weist die aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Nachtstromspeicheröfen auf, die dem Vernehmen nach durchweg nicht mehr funktionsfähig sind. Eine Benutzung käme nach Sachlage aufgrund der seinerzeit verbauten Dämmstoffeinlagen aus asbesthaltigem Material auch nicht mehr in Betracht.

Einzelne Räume weisen eingestellte wandverwahrte Elektrolüfter oder elektrisch betriebene Öl-Radiatoren auf.

Das Treppenhaus und einzelne Räume im Kellergeschoss sind bzw. waren grundsätzlich nicht beheizbar.

Das Gebäude weist einen über Dach aufgehenden Schornsteinkopf auf, der vermtl. noch für einen Rauchgasschornstein aus der Phase der Gebäudeprojektierung seinerzeit noch mit vorgesehener Ölzentralheizung resultiert - die Tauglichkeit des Schornsteins ist allerdings zweifelhaft und letztlich in Ansehung der zukünftigen Ausrichtung auf regenerative Energie ohne Funktion bzw. allenfalls für eine Pelletheizung denkbar. Eine Kaminfeuerstelle o.ä. bzw. ein Rauchgasanschluss für einen Kaminofen (sogen. Schwedenofen o.ä.) ist gleichfalls nicht vorhanden.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer in den Wohngeschossen weisen ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Druckspüler sowie einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischbatterie älterer Bauart, eine eingebaute und eingeflieste emaillierte Stahl-Einbauliegewanne nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause und eine emaillierte Stahlblech-Duschtasse nebst verschieblichen Acryl-Spritzschutzelementen u.a. als Zugang nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause auf. Die Badezimmer weisen seinerzeit übliche Bodeneinläufe auf.

Die Objekte sind nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - Porzellan- und Stahlblechobjekte weisen den Sanitärfarbton „bermudablau“ auf. Die Armaturen sind verchromt. Im Badezimmer der Obergeschosswohnung fehlen die Armaturen.



Das im Kellergeschoss belegene Duschbadezimmer weist gleichfalls ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken (manhattangrau) nebst Druckspüler, einen Porzellan-Waschtisch (manhattangrau) nebst Einhebel-Mischarmatur und eine emaillierte Duschtasse (manhattangrau) nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause nebst Duschstange sowie zweiseitigen Echtglas-Spritzschutzelementen u.a. als Türflügel auf.

Rohrinstallationen sind nicht sichtbar hinter Abspannungen bzw. in Wandschlitzern verzogen und als Gusseisen- bzw. Hart-PVC-Abwasser- und Stahlrohr- und ggf. partiell, im Kellergeschoss als Kupferrohr-Frischwasserleitungen ausgeführt. Lediglich im Hauswirtschaftsraum ist das Fallrohr aus den Wohngeschossen sichtbar geblieben.

Im Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss befinden sich ein Waschmaschinenanschluss und -direktablauf bzw. ein sogen. Sandmannhahn und ein emailliertes Ausgussbecken (weiß) sowie ein Bodeneinlauf.

Frischwasserleitungen sind u.a. für ein Außensprengventil als Stahlrohrleitungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und mit einem Sprengwasserzähler ausgestattet.

Küchenausstattungen:

Die im Hochparterre belegene Wohnung weisen eine Kucheneinbauausstattung als Küchenarbeitszeile mit den üblichen Elektrogeräten sowie Unter- und Oberschränken vermutlich noch aus den 1990er Jahren auf. Die Ausstattung ist ggf. noch funktionsfähig aber bzgl. der Elektrogeräte energetisch nicht zeitgerecht und mit rd. 25 Jahren Alter bereits deutlich abgeschrieben.

In der Obergeschosswohnung ist eine Küchenausstattungen bereits nicht mehr vorhanden.

In der im Kellergeschoss belegenen Küche ist eine U-förmige Einbauküche gleichfalls mit den üblichen Einbaugeräten sowie Schrankraum in Unter- und Oberschränken vermtl. noch aus den 1990er Jahren vorhanden und insoweit bereits deutlich abgeschrieben.

Rohrinstallationen sind auch hier nicht sichtbar hinter Abspannungen bzw. in Wandschlitzern verzogen und als Guss-Abwasser- bzw. Stahlrohr-Frischwasserleitungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten oder ggf. allenfalls partiell als Hart-PVC-Abwasser- und Kupferrohr- bzw. ggf. Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen erneuert worden.

Garage:

Die Garage weist zwei standardtypische thermisch nicht getrennte manuell zu bedienende Stahlblech-Schwingtore sowie eine rückwärtige Holzrahmentür mit Stülpschalung in den Gefachen und Holzzarge sowie ein Glasbausteinfeld in der rückwärtigen Garagenfront ohne Lüftersteinelement auf.

Der Boden weist Zementestrich nebst großformatiger Betonwerksteinplattierung (40 cm x 80 cm, grau und rötlich changierend), die Wandumfassungen einen Buntsteinputz und die Raumdecke eine gespachtelte Faserplatten-Unterdecke auf - in der Raumachse verläuft ein unter die Deckenebene tretender Stahlträger mit ausbetoniertem Steg.

Innerhalb der Garage sind durchweg Feuchtrauminstallation vorhanden. Dem Vernehmen nach ist außerdem für die Garage ein Starkstromanschluss vorhanden (vermtl. an der Fassade des Wohnhauses unmittelbar vor der Garagenfront mit Außensteckdose). Die Garage ist nicht beheizbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Zweifamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildauf-



nahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes ca. 944,06 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. 112,33 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene voll unterkellerte Zweifamilienhaus mit Flachdach umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2647 vom 13.09.1966 und der vorliegenden Flurkarte im Bereich des Wohngebäudes ca. 344,13 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. 44,93 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen eine gärtnerische Anlage mit Rasenbesatz im Vorgartenbereich, im rechten Bauwich und mit vergleichsweise größerem Anteil im rückwärtigen Garten teil auf.

Partiell ist loser Buschbestand im Vorgarten und insbesondere an den Grundstücksgrenzen im linken und rechten Bauwich und vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze sowie der linken nord-westlichen Grundstücksgrenze hinter der Garage vorhanden. Teilweise sind auch dichte Hecken vor den Grundstücksgrenzen vorhanden. Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist teilweise außerdem zusätzlich hochstämmiger immergrüner Baumbestand vorhanden.

Die Balkonterrasse der Hochparterrewohnung ist stark eingegrünt und die süd-östliche Gebäudefront ist in diesem Bereich partiell mit Efeu o.ä. bis in unter den Dachüberstand begrünt. Auch im Bereich des Garagen-Anbaus geht die Fassadenbegrünung über die Außenwandumfassungen des Garagen-Anbaus und deren Flachdach bis unter den Dachüberstand des Wohnhauses an dessen gartenseitiger und zur Garagenvorfahrt orientierter Front auf.

Die Hauszuwegung bzw. Garagen-Zu- und Vorfahrt weisen Betonverbundsteinpflasterung auf. Unmittelbar vor der aufgehenden Fassade des Wohngebäudes befindet sich an der straßenseitigen und der zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefront eine entsprechend befestigte Hausumwegung mit ca. 60 cm Breite. Im weiteren Garten ist lediglich zwischen der rückwärtigen Zugangstür der Garage und der Balkonterrasse mit dort zuletzt auf die Terrasse aufgehender Holzterrasse eine kleinere Fläche und unmittelbar vor der rückwärtigen Front der Garage ein schmaler ca. 60 cm breiter Streifen gleichfalls mit Betonverbundsteinpflasterung befestigt.

Grundstückseinfriedungen sind weitgehend als Maschendrahtzäune ausgeführt. Lediglich in der straßenseitigen Grundstücksfront ist ein etwa kniehohes Massivsockel aus gelben Klinkern mit aufgesattelttem Holzstaketenzaun nebst Unter- und Obergurt auf feuerverzinkten Stahlpfosten und entsprechenden ca. 1,00 m hohen Torpfeilern vorhanden. Die Zuwegung weist zwischen den Pfeilern ein feuerverzinktes Stahlrahmen-Doppelflügeltor der Grundstücksauffahrt mit darauf verwahrten Holzstaketen und unterer Blechschürze auf - eine separate Schlupfpforte zur Hauszuwegung ist nicht vorhanden.



5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück in Vorderliegerlage aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein freistehend errichtetes Zweifamilienhaus mit zu Wohnzwecken umgenutzten Kellerräumen als separate abgeschlossene Wohnung, für die allerdings eine Baugenehmigung nicht besteht (U-gestempelte Bauvorlagen, d.h. die Räume sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen bauplanungsrechtlich nicht geeignet und nicht zugelassen).

Das Zweifamilienhaus auf dem hier betroffenen Grundstück weist 2 Geschosse als Hochparterre und Obergeschoss mit hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain mit über Terrain liegenden Fenstern und Flachdach mit Gefälleestrich 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 anhand der vorliegenden bemaßten Planunterlagen zur Baugenehmigung Nr. 2647 vom 13.09.1966 mit ca. 171,66 m². Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss des Gebäudes ca. 85,83 m² bei $\frac{1}{4}$ Ansatz der Grundfläche der ursprünglichen Balkonfläche von ca. 9,00 m² x $\frac{1}{4}$ = 2,25 m². Die Erweiterung der Balkonterrasse bleibt aufgrund einer fehlenden diesbzgl. Genehmigung unberücksichtigt.

Auf die im Obergeschoss belegene Wohnung entfällt unter Ansatz der Balkonfläche mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche die gleiche Fläche mit 85,83 m².

Die Treppenhausflächen mit Hauseingangsbereich und Treppenpodestflächen sind in dem Flächenansatz nicht enthalten.

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 229,42 m² ergibt sich die Wohnfläche ohne Treppenhausflächen gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/ 2022) ohne Kellerflächen mit 229,42 m² x 81 % = 185,83 m² - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. 171,66 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. 8,3 % über der sich aus den Planunterlagen zur Baugenehmigung Nr. 2647 vom 13.09.1966 ergebenden Wohnfläche.

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



Die Fläche der im Kellergeschoss belegenen abgeschlossenen Nutzungseinheit entspricht jeweils den Flächen der im Hochparterre und im Obergeschoss belegenen Wohnungen, wobei eine Wohnnutzung der Einheit baurechtlich u.a. aufgrund der unzureichenden lichten Raumhöhe nicht zulässig ist (U-gestempelte Bauvorlagen, s.o.).

Dennoch handelt es sich um einen wohnraumgleichen Ausbau in allen Räumen, so dass die Gesamtfläche als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche für die im Gebäude belegenen Wohnungen zu berücksichtigen ist.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude steht bereits seit einem längeren Zeitraum leer.

- **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 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird - 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 Zweifamilienhaus bzw. der möglichen Eigennutzung ggf. auch als Einfamilienhaus nicht zu berücksichtigen.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt als Zweifamilienhaus als freistehendes Gebäude mit dem Potential zur Aufstockung eines Dachgeschosses oder zur Umnutzung als Einfamilienhaus bei hier vorliegender 2-geschossiger Ausführung des Gebäudes mit Flachdach und vollständiger Unterkellerung mit wohnraumgleichem Ausbau als Hobbyflächen bzw. mit Nutzung bisher als abgeschlossene Wohnung u.a. mit Küche und Badezimmer etc. mit über Terrain liegenden Fenstern sowie einem Garagen-Anbau als Doppelgarage für 2 PKW als konventioneller Mauerwerksbau mit Fertigstellung im Jahre 1967 und seither nur sporadisch durchgeführten Modernisierungen bzw. Instandsetzungen und einer Balkonerweiterung im Hochparterre als Balkonterrasse sowie dem Einbau einer Souterrainwohnung jeweils ohne Baugenehmigung bei einer anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 171,66 m² bei 2 abgeschlossenen



Wohnungen à 85,83 m² und jeweils insgesamt 3½ Zimmern, Küche, Diele, Flur, Badezimmer und Balkon sowie ca. 85,83 m² anrechenbarer wohnflächenäquivalenter Hobbyfläche im Kellergeschoss mit über Terrain liegenden Fenster als Souterrain mit bisher als abgeschlossene Wohnung genutzte Einheit entsprechend den Wohnungen mit hier allerdings z.T. verbauten Hausanschlüssen und einem Garagen-Anbau als Doppelgarage mit 2 PKW-Stellplätzen bei vorliegendem insgesamt noch weitgehend einfachem Ausbau u.a. mit Pegulan-Bodenfliesen (sogen. asbesthaltige Flexplatten) und Nachstromspeicherheizungen mit asbesthaltiger Dämmung bei tatsächlich erheblichen Instandhaltungsrückständen auch in Ansehung der zweckmäßigen Grundrisszuschnitte der Wohnungen und auch der Nutzungseinheit im Kellergeschoss und der Verfügbarkeit von 2 PKW-Garagenstellplätzen und der dicht begrünten Gartenanlage mit ansprechender Nachbarschaft als Ein- und Zweifamilienhausbebauung teilweise erst aus den letzten Jahren bzw. einem angrenzenden Villenobjekt aus dem Jahre 1912 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 der Fenster und der Fassaden sowie der Heizungsanlage u.a. mit zentraler Warmwasserbereitung mit rd. 14,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.

Die wohnflächenäquivalente wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche im Kellergeschoss bzw. Souterrain mit einer Gesamtnutzfläche von 85,83 m² ist mit hälftigem Ansatz zu berücksichtigen. Die Verfügbarkeit der Gartenfläche ist in dem jeweiligen Wohn-/Nutzflächen-Mietansatz enthalten.

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

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

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

Für die auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplätze in der geräumigen Doppelgarage ist ein Mietansatz von insgesamt 120,00 € in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

171,66 m² Wfl. x 14,00 €/m²/Wfl. = 2.403,24 €/Monat

anrechenbare Nutzfläche im

Kellergeschoss (Hobbyfläche)

85,83 m² Nfl. x 7,00 €/m²/Nfl. = 600,81 €/Monat

PKW-Stellplätze in der Doppelgarage



$$\begin{array}{l} 2 \text{ Stpl.} \times 60,00 \text{ €/Stpl.} = \\ \text{Gesamtertrag} \end{array} \quad \begin{array}{l} \underline{120,00 \text{ €/Monat}} \\ 3.124,05 \text{ €/Monat} \end{array} \quad [\approx 12,13 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}]$$

• **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:

$$\begin{array}{l} \text{Verwaltungskosten} \\ 1 \times \text{E/ZFH} \times 339,00 \text{ €/a} \end{array} = 339,00 \text{ €/a}$$

$$\begin{array}{l} \text{Instandhaltungskosten} \\ \text{Wohngebäude} \\ 13,20 \text{ €/m}^2 \times 257,49 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.} \end{array} = 3.398,87 \text{ €/a}$$

$$\begin{array}{l} \text{PKW-Stellplatz (gedeckt)} \\ 100,00 \text{ €/Stpl.} \times 2 \text{ Stpl.} \end{array} = 200,00 \text{ €/a}$$

$$\begin{array}{l} \text{Mietausfallwagnis} \\ 37.488,60 \text{ €} \times 2 \% \end{array} = \frac{749,57 \text{ €/a}}{4.687,44 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Zweifamilienhaus mit zwei Wohnungen und separater Nutzungseinheit als Hobbyfläche und separater Doppelgarage auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,5 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 12,13 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 257,49 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,52 €/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:

- Die Holzbauteile der straßenseitigen Einfriedung und der Doppelflügeltoranlage weisen einen verbrauchten Anstrich auf.
- Der Kieselkratzputz der Fassade des Wohngebäudes weist partiell deutliche Staubbindungen auf.
- Das Glasbausteinfeld im Treppenhaus weist teilweise beschädigte Glasbausteine auf.
- Die Fassaden weisen in Teilbereichen etliches Fassadengrün auf, dass ggf. herunterzuschneiden ist - spätestens im Zuge des Anbaus eines Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden ist ein diesbzgl. Rückschnitt erforderlich.



- Eine thermische Trennung der Balkone und des Vordaches am Hauseingang von dem Wohnhauskern liegt nicht vor.
- Die Dachüberstände der Stahlbetondecke als Flachdach weisen erhebliche Anstrichablösungen und teilweise Frostabsprengungen der Betonüberdeckung mit bereits freiliegender und korrodierter Armierung auf.
- Die vorgehängten Regenrinnen sind porös und weisen bereits etliche auf Schadstellen provisorisch aufgeklebte Dichtflicken auf.
- Der Anstrich des straßenseitigen Regenfallrohres ist stark verbraucht.
- Das Wohnhausdach ist in den letzten Jahren wiederholt provisorisch neu abgedichtet worden, so dass eine generelle Sanierung der Dachabdichtung erforderlich wird, die allerdings im Zuge einer energetischen Verbesserung des Daches vorzunehmen ist.
- Das Garagendach weist offensichtlich regelmäßig Undichtigkeiten auf, was sich durch Abtrocknungsspuren an den Plattenstößen der Unterdecke deutlich zeigt.
- Innerhalb des Wohngebäudes zeigen sich insbesondere in der Obergeschosswohnung partiell Durchfeuchtungsspuren früherer oder akuter Dachundichtigkeiten.
- Das Gebäude weist noch Holzverbundfenster aus dem ursprünglichen Bestand mit partiellen Anstrichmängel und Undichtigkeit auf. Vereinzelt ist die innere Verglasung der Verbundflügel beschädigt oder fehlt.
- Die im Kellergeschoss über Terrain liegenden Fenster und die im Fenster im Hochparterre weisen mindestens teilweise noch Holzrollläden auf. Die Gurtzüge sind teilweise abgerissen und die Rollläden nicht mehr funktionsfähig. Nach Sachlage sind die Rollläden durchweg marode.
- Das Gebäude wurde zuletzt durchweg über Nachtstromspeicheröfen beheizt, wobei nicht alle Räume im Kellergeschoss beheizbar waren - die Nachtstromspeicheröfen stammen nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen Bestand und dürften eine Kerndämmung aus Asbestmaterial aufweisen. Die Nachtstromspeicherheizgeräte sind im Übrigen durchweg nicht mehr funktionsfähig, so dass das Gebäude insbesondere in der kalten Jahreszeit bei vorliegendem Leerstand nicht beheizbar ist.
- In den Wohnungen weisen die Böden teilweise noch Pegulan-Fliesen (asbesthaltige sogen. Flexplatten) sowie teilweise auch großflächig weggenommene Pegulanfliesung mit verbliebenem asbesthaltigem Kleber auf - die PVC-Fliesung und der Kleber sind durch eine Fachfirma sachgerecht mit Spezialausrüstung und -geräten entfernen zu lassen.
- Die Wellplattendeckung des Garagen-Anbaus an das Wohngebäude ist nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls aus Asbestzement, wobei die unbeschädigten Faserplatten keine Gesundheitsgefährdung darstellen.
- Die Balkonterrassenerweiterung eines ehemals vorhandenen Balkons in der Hochparterrewohnung weist im Sockelmauerwerk erhebliche Kalkausblühungen und Kalkfahnen auf - die Balkonterrassenerweiterung ist bauaufsichtlich nicht genehmigt und ggf. zurückzubauen.
- Das leichte zimmermannsmäßig abgebundene Dach der Balkonterrassenerweiterung weist in einem vorderen Teilbereich einen Durchfeuchtungsschaden mit hierdurch bereits partiell geworfenem und vermorschtem Holz auf.
- Eine Holzterrasse aus dem Garten zu der Balkonterrasse ist völlig marode und bei Wegnahme der Balkonterrassenerweiterung gleichfalls wegzunehmen.
- Die Holzstaketenbrüstung der Balkonterrasse und der Holzbrüstung des darüber belegenen Balkons weisen einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die Hauseingangstür setzt auf der Bodenplattierung auf und zieht bereits Schleifspuren in die Plattierung - die Tür ist thermisch nicht getrennt und mit Einfachverglasung versehen.
- Die Wohnungseingangstüren und die Zugangstüren in den abgeschlossenen Kellerbereich sind nicht einbruchshemmend, sondern als nur leichte Türen aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - Zimmertüren weisen einen entsprechenden Standard auf.



- Die im Hochparterre vorhandene Einbauküche weist einen nicht mehr funktionierenden Ablauf an der Spüle und eine nicht mehr funktionsfähige Geschirrspülmaschine auf - insgesamt ist die Küche noch aus den 1990er Jahren und abgeschrieben.
- Die in den Nutzungseinheiten auf den Pegulanfliesen verlegten Laminatböden sind offenbar als Selbsthilfemaßnahmen nicht sachgerecht durch eine Fachfirma verlegt worden und weisen Mängel auf.
- Partiiell verlegte textile Bodenbeläge sind verbraucht.
- Im Badezimmer der Hochparterrewohnung sind Boden- und Wandfliesen mit einem Anstrich versehen worden, der bereits in Teilbereichen abblättert.
- Die Toilettenbecken in der Hochparterrewohnung und in der im Obergeschoss belegenen Wohnung sind nicht mehr nutzbar, weil das Abwasserrohr Leckagen aufweist, so dass an der Raumdecke jeweils ein Durchnässungsschaden mit Putzablösung vorliegt.
- Die Elektroinstallationen sind durchweg noch aus dem ursprünglichen Bestand und einfach.
- Die Frischwasserinstallationen als weitgehend noch schwarzes Stahlrohr sind nicht mehr zeitgerecht und entsprechend den Abwasserinstallationen zu erneuern.
- Küchenausstattungen in der im Souterrain belegenen Küche und der im Hochparterre belegenen Küche sind auszubauen.
- Die Sanitärinstallation in den Badezimmern sind verbraucht - teilweise fehlen Armaturen.
- Die Funktionsfähigkeit der Elektro-Durchlauferhitzer und ggf. vorhandenen Untertischboiler ist nach bereits länger fehlendem Gebrauch unklar, aber auch energetisch verwerflich.
- Bei einem Neubezug sind Profilholz- und Werzalitbekleidungen an den Wänden und Decken wegzunehmen und nach umfassender Sicherstellung asbestfreier Böden und ggf. Wände umfassende Bodenbelagsarbeiten und Schönheitsreparaturen in dem Wohngebäude durchzuführen - tatsächlich stellt sich der Erhaltungszustand des Gebäudes als vernachlässigt dar, so dass nicht nur Instandsetzungsmaßnahmen, sondern auch umfassende Modernisierungen u.a. in energetischer Hinsicht erforderlich werden.

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

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

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler)



Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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

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

Diesseitig wird insofern für das Zweifamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) ein im Niveau des Mittels zwischen unterem und oberem Rahmenwert 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. 420.000,00 € respektive rd. 1.630,00 €/m² Wfl./Nfl. bei einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 257,49 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 1967 ist seit Errichtung des Zweifamilienhauses ohne nennenswerte bauliche Veränderungen oder energetische Verbesserungen erhalten.

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 hinsichtlich der gesamten Gebäudehülle mit Fassaden, der Fenster und des Daches zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

In dem hier zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen lediglich hinsichtlich der Gebäudehülle und 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 gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Zweifamilienhauses zum Bewertungsstichtag von 56 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1967) und vorliegendem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 56 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1967 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer von 80 Jahren beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1967 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 24 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 106/18) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wurde zuletzt offenbar durch Mieter genutzt. Aufgrund des verbrauchten Zustands und der fehlenden Beheizbarkeit des Objektes ist im gegenwärtigen Zustand aber eine Vermietung nicht realisierbar.

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



- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Zweifamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer bzw. die ortsansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 8 b) als Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein insgesamt deutlich vernachlässigtes und nur einfach ausgestattetes Zweifamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahre 1967 mit teilweise deutlichen Durchfeuchtungsschäden und einem mangelhaften Ausbauzustand insbesondere hinsichtlich der fehlenden Beheizbarkeit aufgrund der nicht mehr funktionsfähigen asbestbelasteten Nachstromspeicheröfen und der in den Wohnungen verbreitet verlegten Pegulanfliesen als asbesthaltige sogen. Flexplatten, die teilweise herausgenommen worden sind, aber deren asbesthaltiger Kleber weitverbreitet verblieben ist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist weitgehend gleichfalls verbraucht und weist erhebliche Schäden auf, so dass ein ordnungsgemäßer Gebrauch nicht in Betracht kommt.

Das 2-geschossige Gebäude mit Flachdach weist ein partiell über Terrain aufgehendes Kellergeschoss mit durchweg über Terrain liegenden Fenstern und vollständigem Ausbau zu Wohnzwecken als abgeschlossene Wohnung auf, wozu allerdings eine Baugenehmigung nicht vorliegt - tatsächlich sind die Bauvorlagen bzgl. der Kellerräume durchweg U-gestempelt, d.h. die Räume sind zum dauernden Aufenthalt von Menschen nicht geeignet und bauordnungsrechtlich nicht zugelassen. Die betroffenen Flächen mit einem insoweit wohnraumgleichen Ausbau sind mit ihrer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche als Hobbyfläche einzustufen.

Das Gebäude weist ein neutrales Treppenhaus und im Hochparterre und im Obergeschoss jeweils eine zweckmäßig geschnittene 3½-Zimmerwohnung mit Küche, Diele, Flur, Badezimmer und Balkon sowie einer Fläche von 85,83 m² incl. Ansatz von ¼ der Grundfläche der anrechenbaren Balkonfläche auf.

Die wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Kellergeschoss entspricht der der Wohnfläche in den Wohnungen.

Das Wohngebäude weist einen Garagen-Anbau als Doppelgarage für 2 PKW auf.

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 Nähe zur zukünftigen Fernbahntrasse dürfte sich trotz projektierte Schallschutzwand an der Gleistrasse als nachteilig erweisen.

Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere dezentrale Wohnlage bzw. tatsächlich um eine absolute Stadtrandlage mit allerdings vergleichsweise guter Nachversorgungsanlage 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:**

Substanzielle Mängel oder Schäden konnten anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten insbesondere hinsichtlich vorliegender Undichtigkeiten über die Dächer des Wohngebäudes und des Garagen-Anbaus sowie aufgrund von Leitungsschäden erkannt werden.

Das Anwesen selbst weist einen insgesamt zufriedenstellenden Eindruck auf - allerdings stellt sich der Ausbau des Gebäudes und die technische Gebäudeausrüstung als stark verbraucht, überaltert und schadensbehaftet dar. Insbesondere die fehlende Beheizbarkeit des Gebäudes



stellt sich in der kalten Jahreszeit als ausgesprochen ungünstig dar. Tatsächlich sind aber die asbestbelasteten Nachstromspeicheröfen aus der Herstellungszeit des Gebäudes alle defekt und ohnehin nicht mehr nutzbar bzw. zu entsorgen. Nachteilig ist die gesundheitsgefährdende Belastung des Gebäudes durch Bodenbeläge als Pegulanfliesung und verbliebenem asbesthaltigem Kleber in Bereichen bereits aufgenommener Bodenfliesung.

Tatsächlich handelt es sich bei Erhalt des Gebäudes um ein umfassend zu revitalisierendes und energetisch zeitgerecht auszustattendes Objekt mit dem Potential einer Dachgeschossaufstockung und Umnutzung als Einfamilienhaus. Insoweit liegt ein relevanter Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 420.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird.

Allerdings sind zusätzlich Modernisierungen insbesondere bzgl. der energetischen Verbesserung des Gebäudes geboten.

- **Verwertbarkeit:**

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

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

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 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 zur Baugenehmigung Nr. 2647 vom 13.09.1966
- 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 03.07.2023 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 Vergleichsverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich, da die in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen verfügbaren Vergleichsobjekte und die hierfür verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt. Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.

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 Petkusser Str. 3A (Flurstück 106/18) 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 106/18) mit einer Fläche von 603 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

603,00 m ² x 665,00 €/m ²	=	400.995,00 €
	rd.	401.000,00 €

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

Nachrichtlich:

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 106/18) mit einer Fläche von 603 m² ergibt sich mit:

603,00 m ² x 665,00 €/m ²	=	400.995,00 €
	rd.	401.000,00 €

abzgl. fiktiver Freilegungsaufwand analog dem Revitalisierungsaufwand bei ca. 944,06 m³ (Wohnhaus) + 112,33 m³ (Garagen-Anbau) = 1.056,39 m³ bzw. rd. 1.050 m³ überschläglich ermitteltem Abrissvolumen (s.o.) sowie Ansatz der Abrisskosten von ca. 40,00 €/m³ auch unter Berücksichtigung der partiell erforderlichen Entsiegelung von Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren (u.a. Sondermüll und asbestbelasteter Baustoffe) etc.:

1.050,00 m ³ x 40,00 €/m ³	=	./.	42.000,00 €
			359.000,00 €
	rd.		360.000,00 €

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Zweifamilienhausgrundstück 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 Zweifamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

603,00 m ² x 700,00 €/m ²	=	422.100,00 €
	rd.	422.000,00 €



3. Sachwert

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

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

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

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Petkusser Str. 3A (Flurstück 106/18) 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 (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

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

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 1.13 (NHK 2010) (freistehendes unterkellertes 2- geschossiges Zweifamilienhaus mit Flachdach - ohne Anpassungsfaktor gemäß GAA-Modell)	665 €	740 €	850 €	1.025 €	1.285 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.025 €/m ² BGF =	235,75 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.025 €/m ² BGF =	153,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.025 €/m ² BGF =	112,75 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.025 €/m ² BGF =	112,75 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.025 €/m ² BGF =	112,75 €/m ² BGF



Fußböden	1,0 x 5 % x 1.025 €/m ² BGF =	51,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.025 €/m ² BGF =	92,25 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.025 €/m ² BGF =	92,25 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.025 €/m ² BGF =	<u>61,50 €/m² BGF</u>
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		1.025,00 €/m ² BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Zweifamilienhauses mit evtl. fehlendem Drempeel oder eines hier nicht vorhandenen Spitzbodens mit einer lichten Höhe < 1,50 m etc. (GAA-Modell) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.13 gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) ist ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2-geschossige unterkellerte Gebäude mit Flachdach ohne Kriechboden o.ä. und ohne Garagen-Anbau 1.025,00 €/m² Brutto-Grundfläche. Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Zweifamilienhauses (NHK-Typ 1.13) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$344,13 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.025 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 352.733,25 \text{ €}$$

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

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$352.733,25 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 576.330,85 \text{ €}$$

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



Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe 53 - 57 Jahre - hier 56 Jahre bei Baujahr 1967) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 56 Jahren bzw. dem Baujahr 1967 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 56 Jahren bzw. dem Baujahr 1967 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

576.330,85 € - 50,0 % = 288.165,42 €

zzgl. Bodenwert des Grundstücks
mit Richtwertansatz zum 01.01.2022
603,00 m² x 700,00 €/m² (s.o.)

422.100,00 €
710.265,42 €

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 600.000,00 € mit 1,23 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,17 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 710.265,42 € interpoliert mit

1,197

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1949 bis 1970:	./.	0,255
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:		0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+	<u>0,082</u>
		1,024

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



$$710.265,42 \text{ €} \times 1,024 = 727.311,79 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Garagen-Anbaus als Doppelgarage in Höhe von rd. 15.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen bzw. Garagenvorfahrt in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 27.000,00 €, 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. -21.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 420.000,00 €:

$$\text{rd. } 727.000,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Garagen-Anbaus als Doppelgarage in Höhe von rd. 15.000,00 €, bzgl. Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen bzw. Garagenvorfahrt in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 27.000,00 €, 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. -21.000,00 € (400.995,00 € ./ 422.100,00 € = -21.105,00 € bzw. -21.000,00 €), bzgl. des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 420.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Zweifamilienhaus mit Garagen-Anbau als Doppelgarage bebaute Grundstück mit 727.000,00 € + 15.000,00 € + 5.000,00 € + 27.000,00 € ./ 21.000,00 € ./ 420.000,00 € = 333.000,00 € bzw. rd. 330.000,00 €

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 106/18) 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:

$$\begin{array}{l} \text{anrechenbare Wohnfläche} \\ 171,66 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2/\text{Monat} \times 12 \text{ Monate} \end{array} = 28.828,88 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{anrechenbare Hobbyfläche im Kellergeschoss} \\ 85,83 \text{ m}^2 \times 7,00 \text{ €/m}^2/\text{Monat} \times 12 \text{ Monate} \end{array} = 7.209,72 \text{ €}$$



Garagen-Anbau mit 2 PKW-Stellplätzen
2 PKW-Stpl. x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate = 1.440,00 €
37.478,60 €

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. 12,5 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,52 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag: 37.478,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten: ./.
Reinertrag: 4.684,83 €
32.793,78 €

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 603 m² auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes aus dem Jahre 1967 als freistehendes Zweifamilienhaus mit separatem Treppenhaus sowie unter Berücksichtigung erforderliche Mod./Inst.-Maßnahmen mit Dämmung der Fassaden und des Daches sowie Erneuerung der Fenster und der Heizungsanlage nebst zentraler Warmwasserversorgung mit Erneuerung der Sanitär- und der Küchenausstattungen nebst Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Elektroinstallationen mit dann insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard bei ca. 171,66 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzflächen und zweckmäßiger Grundrisskonfiguration trotz Ausführung als Zweifamilienhaus zzgl. Kellerfläche mit wohnraumgleichem Ausbau als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche von insgesamt ca. 85,83 m² Nfl. sowie Verfügbarkeit einer



Doppelgarage für 2 PKW trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit u.a. des Erdgeschosses als Hochparterre 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 legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 56 Jahren auch in Ansehung des einfachen Erscheinungsbildes des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudes als typischer 60er-Jahre Bau bei vorliegender Grundstücksgestaltung 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 zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund des bestehenden Leerstands 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. 3,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		32.793,78 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
400.995,00 € x 3,5 %	./.	<u>14.034,83 €</u>
		18.758,95 €

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 56 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1967) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen s.o.) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 3,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 21,36.

18.758,95 € x 21,36	=	400.691,17 €
	rd.	401.000,00 €

Der Ertragswert des Zweifamilienhausgrundstücks Petkusser Str. 3A (Flurstück 106/18) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		401.000,00 €
Bodenwert:		<u>401.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		802.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands:	rd. ./.	<u>420.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		<u>382.000,00 €</u>
	rd.	380.000,00 €



5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Zweifamilienhausgrundstücks Petkusser Str. 3A (Flurstück 106/18) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 727.000,00 € um rd. 10 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 727.000,00 € + 10 % = 799.700,00 € bzw. rd. 800.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 26.000,00 € respektive zusammen rd. 826.000,00 € (ohne Mod./Inst.-Aufwand) liegt insoweit mit ca. 3,0 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 802.000,00 € (ohne Mod./Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 800.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.660,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 171,66 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.105,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 257,49 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie rd. 3.030,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 263,83 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 21,3-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 37.478,00 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1949 bis 1970 bei Grundstücksflächen von 457 m² bis 941 m² bzw. i.M. 687 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 70 m² bis 211 m² bzw. i.M. 134 m² in einer Spanne von 2.416,00 €/m² wGF bis 6.837,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.548,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 109 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 1950 bis 1978 in einer Span-



ne von 420.000,00 € (rd. 3.000,00 €/m² Wfl.) bis 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 470.000,00 € (rd. 3.355,00 €/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 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 (frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Zweifamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 25,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 33,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1949 bis 1970 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. 171,66 m² Wfl. ca. 40,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 6,9 % unter dem Mittelwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 257,49 m² Wfl./Nfl. ca. 6,2 % unter dem unteren Rahmenwert 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. 171,66 m² Wfl. ca. 25,4 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 257,49 m² Wfl./Nfl. ca. 3,5 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 7,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Tempelhof-Schöneberg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Tempelhof-Schöneberg 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 171,66 m² Wfl. ca. 27,8 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 257,49 m² ca. 14,8 % unter 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. 15.000,00 €, des Zeitwertes der Außenanlagen mit Zuwegungen bzw. Garagenvorfahrt in Höhe von rd. 5.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 27.000,00 €, 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. -21.000,00 € und aufgrund des Mod./Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 420.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

$$800.000,00 \text{ €} + 15.000,00 \text{ €} + 5.000,00 \text{ €} + 27.000,00 \text{ €} \text{ ./} 21.000,00 \text{ €} \text{ ./} 420.000,00 \text{ €} = 406.000,00 \text{ €}.$$

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 1.540,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 263,83 m² wGF bzw. rd. 2.365,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 171,66 m² Wohnfläche bzw. rd. 1.575,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 257,49 m² Wfl./Nfl. und das 10,8-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 37.478,00 €/a.

Der ermittelte Verkehrswert des Grundstücks entspricht dem Bodenwert des Anwesens bzw. liegt ca. 13,1 % über dem um die grob überschlägig geschätzten Freilegungskosten des Grundstücks in Höhe von 359.000,00 € geminderten Boodenwert, so dass evtl. einer Neubebauung des Grundstücks der Vorzug zu geben ist.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Petkusser Str. 3A (Flurstück 106/18) 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.:

406.000,00 €
=====
(i.W. vierhundertsechstausend 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:

406.000,00 € x 50 % - 15 %	=	175.550,00 €
	rd.	176.000,00 €



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des hälftigen Anteils (ideelle Hälfte) des Grundstücks Petkusser Str. 3A (Flurstück 106/18) 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.:

176.000,00 €

=====

(i.W. einhundertsechundsiebzigtausend Euro)

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

Nachrichtlich:

Die in Abt. II des vorliegenden Grundbuches unter den lfd. Nrn. 4 und 5 ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten mit dem Inhalt der Erhaltung einer Entwässerungsleitung und einer insoweit bestehenden Baubeschränkung für das Grundstück aufgrund der über das Grundstück führenden Entwässerungsleitung von dem in sogen. 2. Baureihe auf einem in Hinterliegerlage des benachbarten Hammergrundstücks belegenen Wohngebäude aus dem Jahre 1912 stellt im gegenwärtigen Bestand und für eine zukünftige Bebauung keinen nennenswerten wertbildenden Einfluss auf die vorhandene oder zukünftige Grundstücksnutzung und damit für den Verkehrswert dar, da die Grundleitung mit Anbindung an die Schmutzwasserkanalisation als gemeinsame Grundleitung mitgenutzt bzw. hierzu eine weitere Grundleitung unter der Gebäudesohle ohne Einschränkung der baulichen Nutzung des Grundstücks realisiert werden kann.

In Ansehung der Restnutzungsdauer des in 2. Baureihe belegenen Gebäudes auf dem herrschenden Hinterliegergrundstück ist ggf. bei Neubebauung dieses Grundstücks eine Entwässerungsleitung in den sogen. Hammerstiel des herrschenden Grundstücks zu verlegen, was seinerzeit bei Realteilung des vormals größeren Grundstücks im Bestand nicht vorgesehen war.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte nach diesseitiger Auffassung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes 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 (BInBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Zweifamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer bzw. die ortsansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 8 b) als Gläubigerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

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

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

Zu c)

Eine Vermietung des hier betroffenen Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 106/18) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wurde zuletzt offenbar durch Mieter genutzt. Aufgrund des verbrauchten Zustands und der fehlenden Beheizbarkeit des Objektes ist im gegenwärtigen Zustand aber eine Vermietung nicht realisierbar.

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

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - es handelt sich hier um ein bereits 1967 freifinanziert errichtetes Gebäude - auch spätere Mod./Inst.-Maßnahmen 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 Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein insgesamt deutlich vernachlässigtes und nur einfach ausgestattetes Zweifamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahre 1967 mit teilweise deutlichen Durchfeuchtungsschäden und einem mangelhaften Ausbaustand insbesondere hinsichtlich der fehlenden Beheizbarkeit aufgrund der nicht mehr funkti-



onsfähigen asbestbelasteten Nachstromspeicheröfen und der in den Wohnungen verbreitet verlegten Pegulanfliesen als asbesthaltige sogen. Flexplatten, die teilweise herausgenommen worden sind, aber deren asbesthaltiger Kleber weitverbreitet verblieben ist.

Die technische Gebäudeausrüstung ist weitgehend gleichfalls verbraucht und weist erhebliche Schäden auf, so dass ein ordnungsgemäßer Gebrauch nicht in Betracht kommt.

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.

Tatsächlich sind allerdings die im Kellergeschoss belegenen Räume illegal ohne Baugenehmigung trotz U-gestempelter Bauvorlagen (nicht zum dauernden Aufenthalt für Personen zulässig) zu einer Wohnung umgebaut und umgenutzt worden. Außerdem liegt bereits mehrjähriger Leerstand mit Unbenutzbarkeit der Wohnungen als Zweckentfremdung 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 13.11.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Petkusser Straße“ 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 öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Hubertus Eichhorn vom 13.07.1966 ausgegangen.

Gemäß vorliegender Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Bauaufsicht) vom 04.09.2023 ist zulasten des hier betroffenen Grundstücks Petkusser Str. 3A (Grundbuch von Lichtenrade, Blatt 15305) eine Baulast im Baulastenverzeichnis unter Blatt 47 Seite 1 vom 09.04.1968 wie folgt eingetragen.

- Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Petkusser Str. 3 (eingetragen im Grundbuch von Lichtenrade, Band 154, Blatt 5576) hat das Recht, über dieses Grundstück eine Schmutzwasserleitung zu führen und zu unterhalten sowie an den auf diesem Grundstück befindlichen Schmutzwasserhauskasten anzuschließen.

Die durch das öffentlich-rechtlich gesicherte Recht als Baulast begünstigte Schmutzwasserleitung des in Hinterliegerlage belegenen Einfamilienhauses in sogen. 2. Baureihe bezieht sich nach Sachlage auf ein mit Bauschein Nr. 64 vom 20.03.1912 nebst Nachträgen genehmigtes 2½-geschossiges Wohnhaus, das im Zuge der Realteilung des vormals die Grundstücke Petkusser Str. 3 und Petkusser Str. 3A umfassenden Grundstücks Petkusser Straße 3 in sogen. 2. Baureihe erhalten wurde.

Die in Rede stehende Grundleitung liegt insoweit auf dem neu entstandenen Vordergrundstück mit darauf in den Jahren 1966/1967 errichtetem bzw. im Jahre 1967 fertiggestelltem Zweifamilienhaus unterhalb der Gebäudesohle und dürfte im Zuge der Neubebauung mindestens im Bereich des hier betroffenen Grundstücks erneuert worden sein, so dass ein Sanierungserfordernis auf absehbare Zeit nicht bestehen dürfte. Ein insoweit nennenswerter Nachteil für das hier betroffene und insoweit dienende Grundstück als Bewertungsobjekt liegt nach diesseitiger Auffassung über die Restnutzungsdauer der auf den beiden betroffenen Grundstücken aufstehenden Gebäude nicht vor.

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 08. Dezember 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Petkusser Straße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Petkusser Straße 3A auf der nord-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Petkusser Straße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Petkusser Straße 3A auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Petkusser Straße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Petkusser Straße 3A auf der nord-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite mit aufstehendem Zweifamilienhaus (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Petkusser Str. 3A mit aufstehendem Zweifamilienhaus und Hauseingangsfront in der zum linken Bauwich orientierten Gebäudeseite mit neutralem Treppenhaus und anbindendem Garagen-Anbau



straßenseitige Front des Grundstücks Petkusser Str. 3A mit aufstehendem Zweifamilienhaus und Hauseingangsfront in der zum linken Bauwich orientierten Gebäudeseite mit neutralem Treppenhaus und anbindendem Garagen-Anbau als Doppelgarage



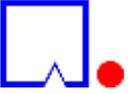
straßenseitige Front des auf dem Grundstück Petkusser Str. 3A aufstehenden Zweifamilienhauses und zum rechten Bauwich nach Süd-Osten orientierte Front des Gebäudes



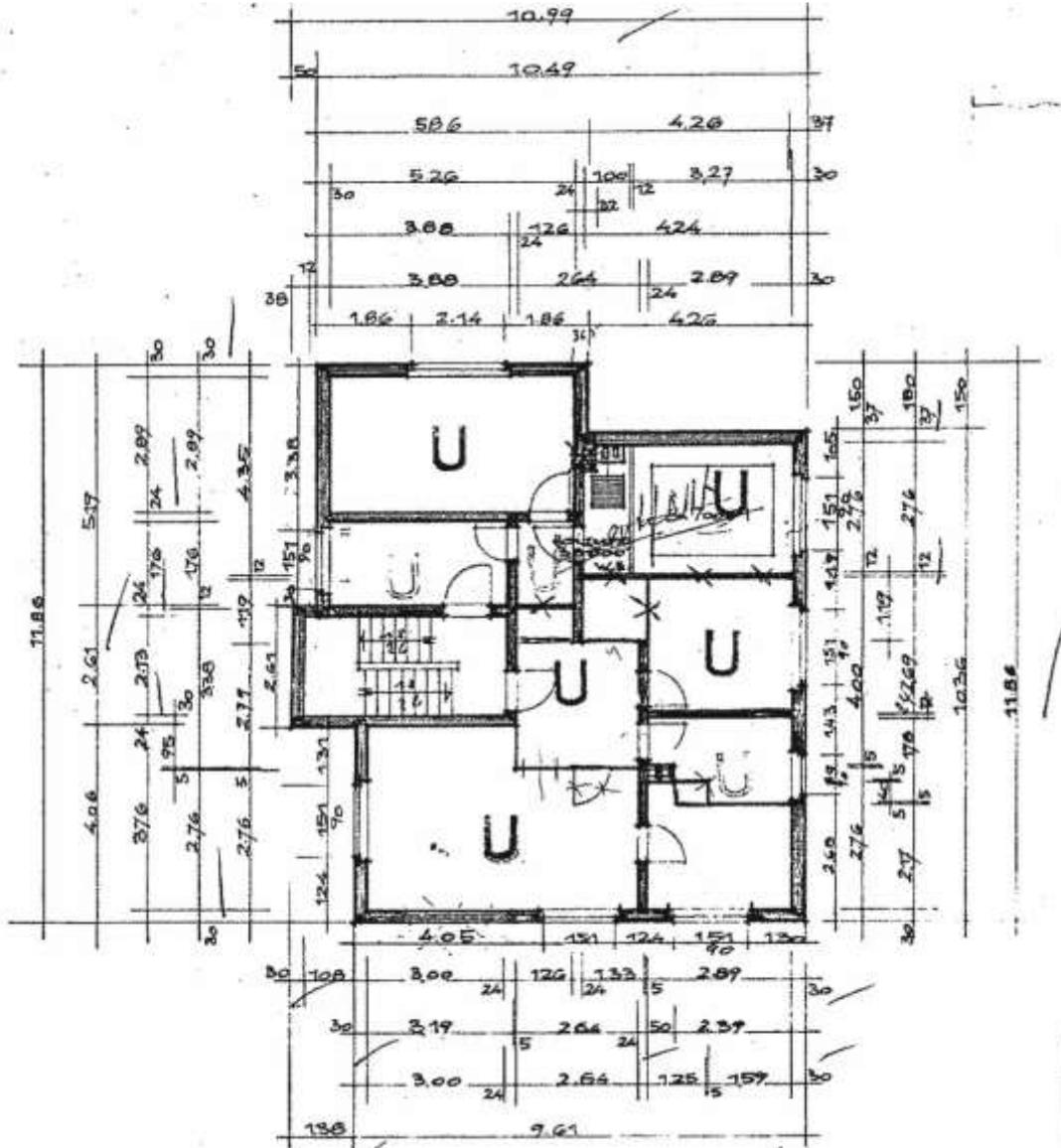
straßenseitige Front des auf dem Grundstück Petkusser Str. 3A aufstehenden Zweifamilienhauses und zum linken Bauwich nach Nord-Westen orientierter Treppenhausvorbau



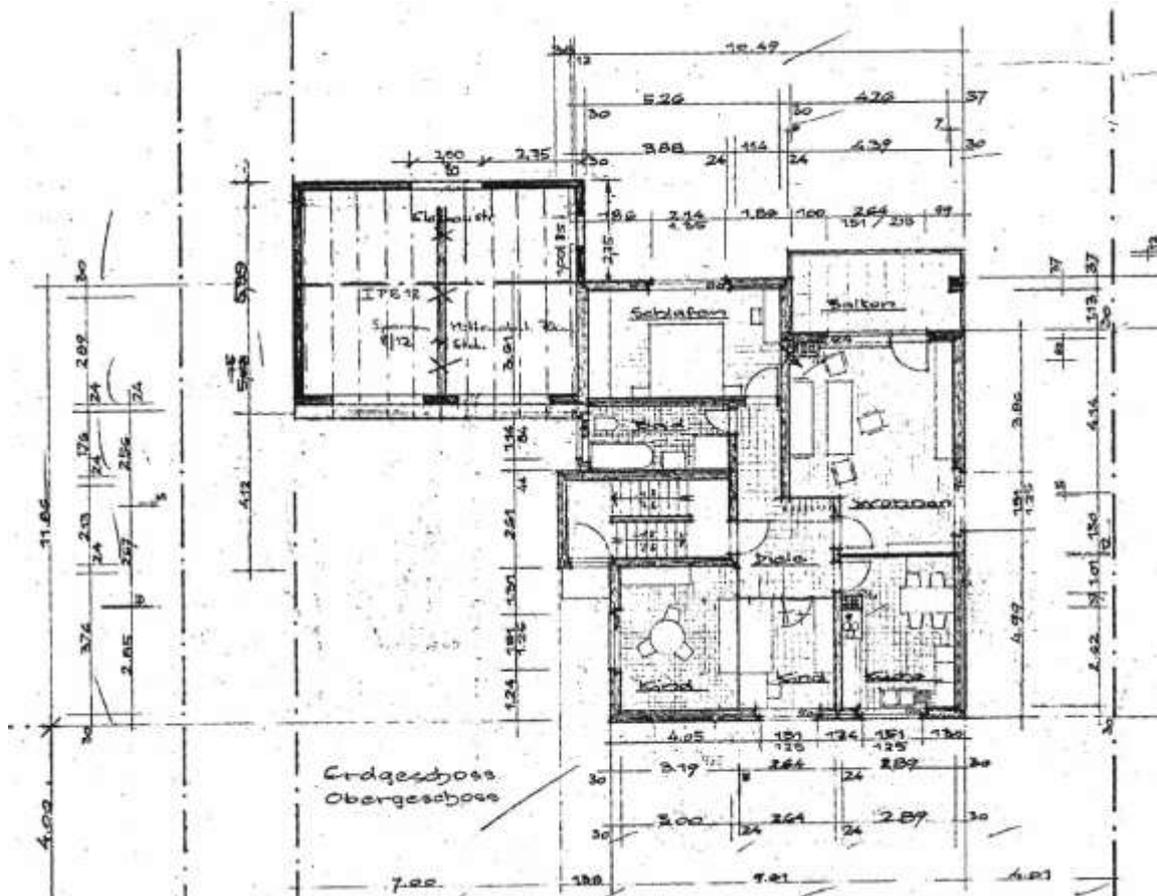
Grundstückszufahrt und -zuwegung zum Garagenanbau als Doppelgarage und zum Treppenhaus des Zweifamilienhauses



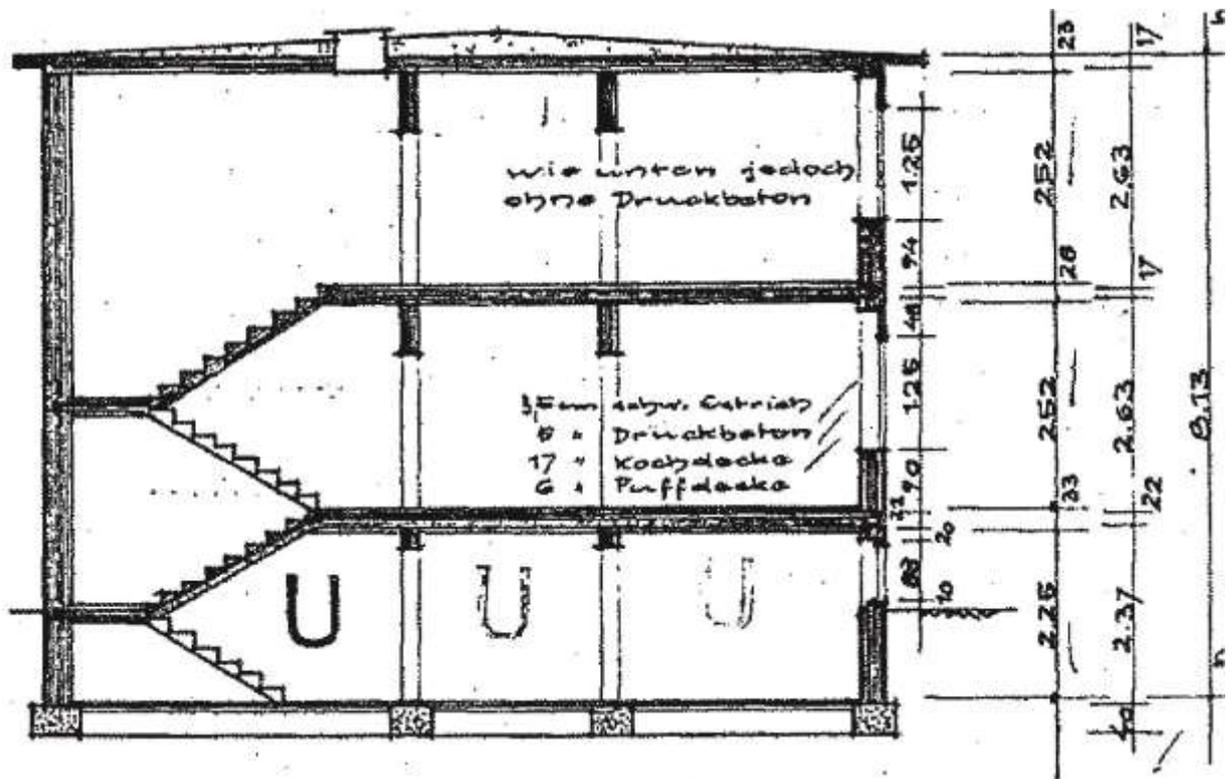
F. ANLAGEN



Grundriss Kellergeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 2647 vom 13.09.1966



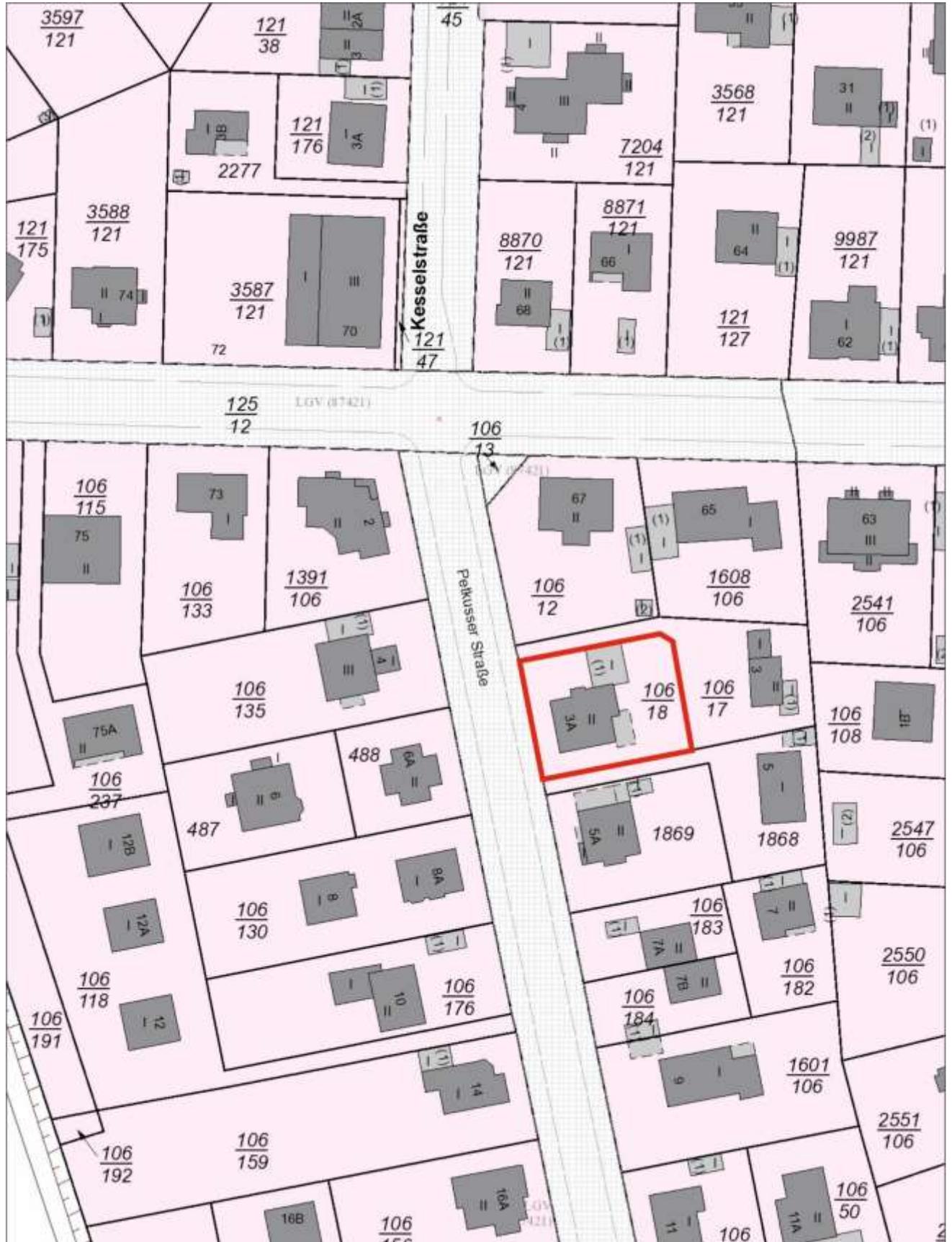
Grundriss Erd- und Obergeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 2647 vom 13.09.1966



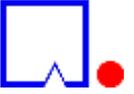
Gebüdeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 2647 vom 13.09.1966



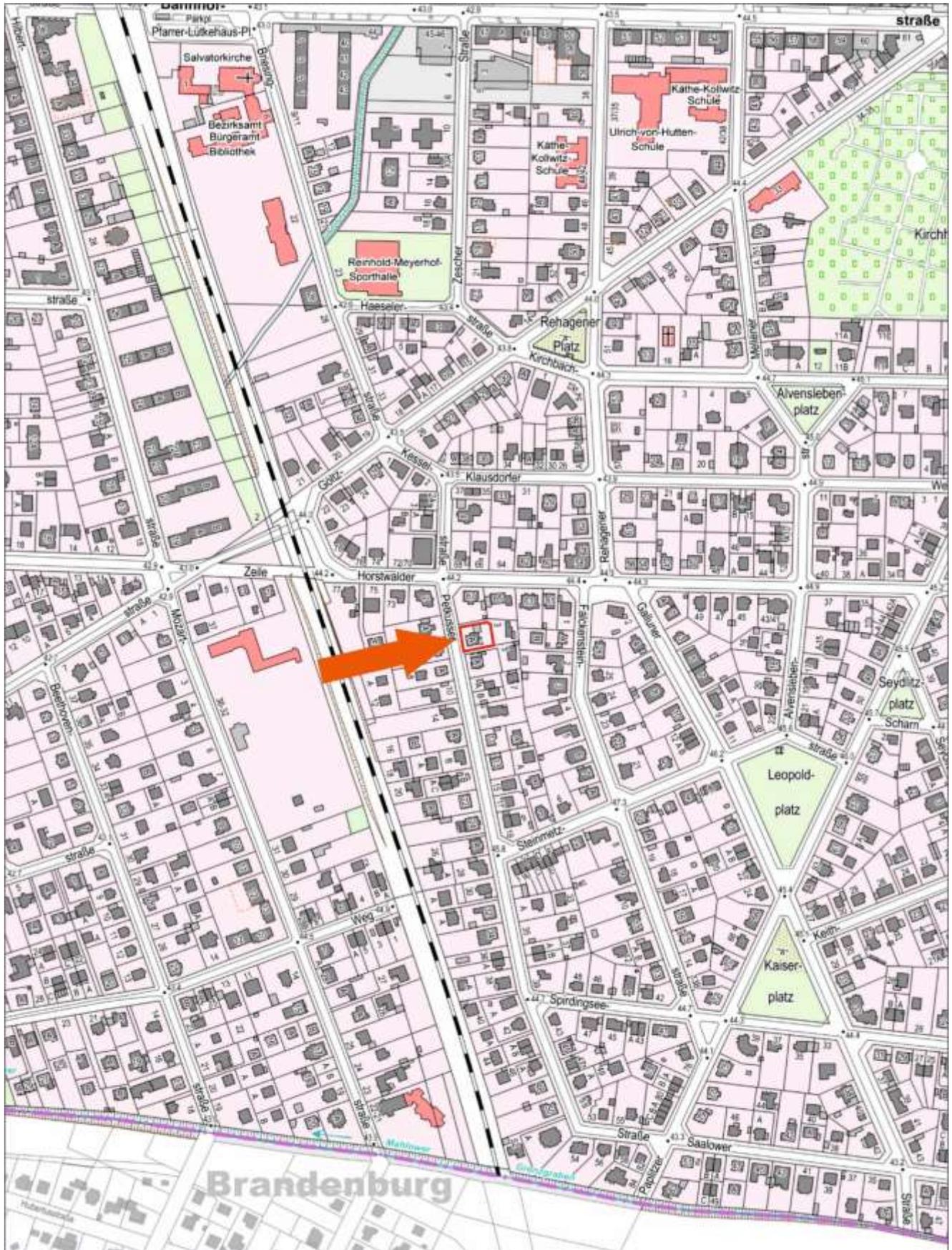
ZFH-Grundstück Petkusser Str. 3A in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)



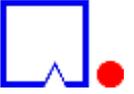
Flurkarte (fis-broker)



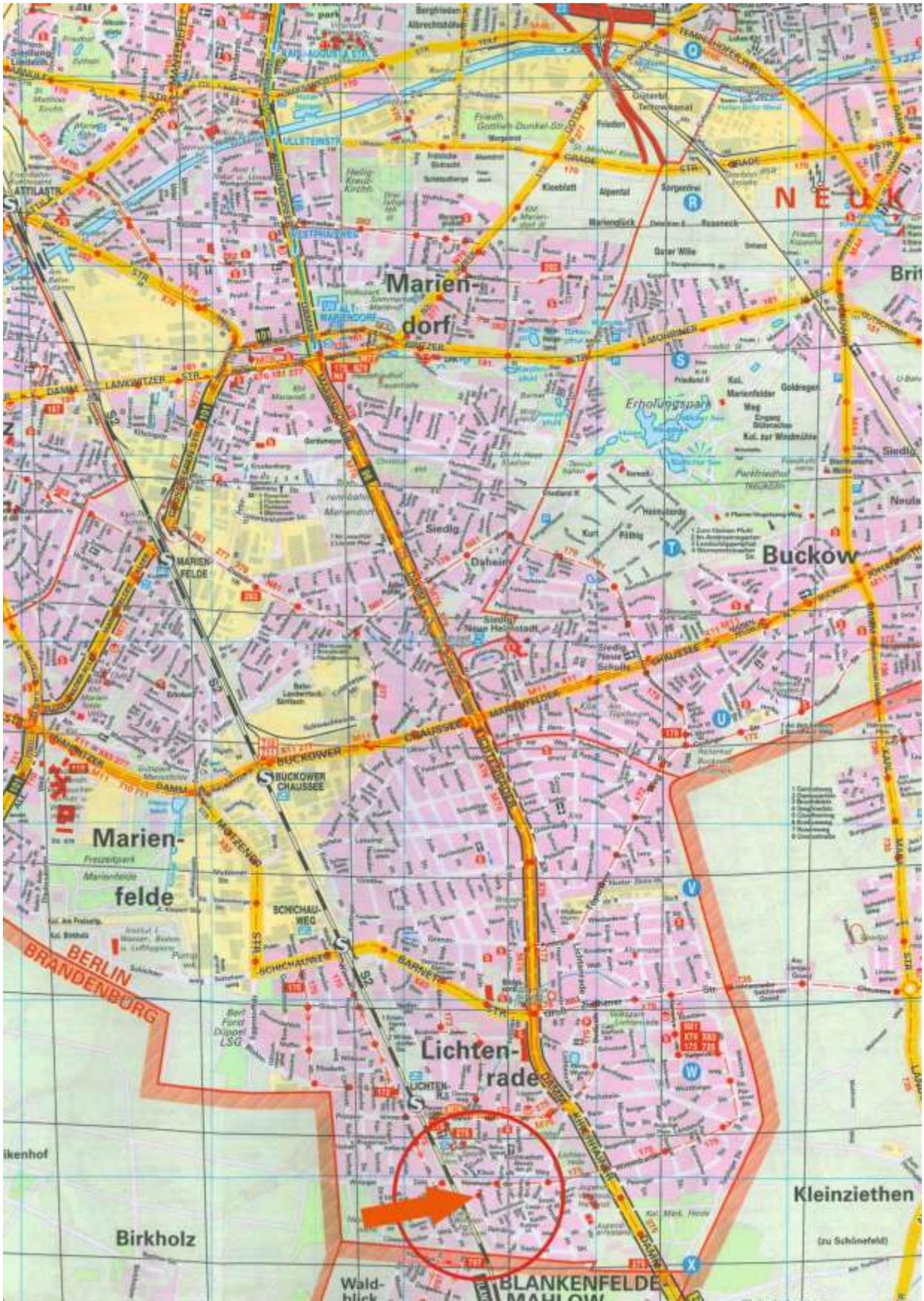
ZFH-Grundstück Petkuser Str. 3A in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)



Lageplan (fis broker)



ZFH-Grundstück Petkuser Str. 3A in 12307 Berlin-Lichtenrade (Bezirk Tempelhof-Schöneberg)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern