

Gutachten Nr. 10425

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

Maximiliankorso 64

in

13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)

-Grundbuch von Frohnau - Blatt 6465-



Altbau-Villa nebst Doppel-Carport



vorderes Einfamilienhaus als Altbau-Villa



Hauseingangsfront und rechte Giebelseite



Flurkarte (u.a. mit ehem. Gymnastikhalle)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Wedding
30 K 23/22

Verkehrswert:

1.260.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

08.01.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	39
6. Objektbeurteilung	50
C. Bewertung	51
1. Bewertungsgrundlagen	51
2. Bodenwert.....	53
3. Sachwert.....	54
4. Ertragswert.....	60
5. Verkehrs-/Marktwert.....	63
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	67
E. Fotoseiten.....	70
F. Anlagen	A1

8 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 Bewertungsobjekt handelt es sich um das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) in Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf) als Reihengrundstück mit Front und unmittelbarer Anbindung an den Maximiliankorso als Quartier-Sammelstraße bzw. untergeordnete örtliche Durchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr nahe dem Ortsteilzentrum mit Ludolfinger und Zeltinger Platz mit aufstehendem massiv als Mauerwerksbau errichtetem freistehendem straßenseitig vorderem Einfamilienhaus als Altbau-Villa aus dem Jahre 1927 mit 2½ Geschossen und zu Wohnzwecken ausgebautem Walmdach nebst partiellem Spitzboden als Kofferboden o.ä. sowie vollständiger Unterkellerung als Souterrain bei einem als Hochparterre aufgehendem Erdgeschoss.

Zusätzlich ist ein gartenseitig hinteres 1-geschossiges nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit flach geneigtem Pultdach ohne Kriechboden o.ä. als ehemalige Gymnastikhalle aus dem Jahre 1978 mit Umbau und Umnutzung vermtl. vor rd. 15 bis 20 Jahren vorhanden.

Im linken Bauwich der straßenseitigen Altbau-Villa bzw. vor der nördlichen Giebelseite des gartenseitig hinteren Einfamilienhauses als ehemalige Gymnastikhalle wurde im Jahre 2008 ein massiver sogen. „Carport“ als offene Doppelgarage errichtet - etwa zeitgleich dürften die Rampe, die Differenztreppen im Vorgartenbereich, die Befestigung der Wege und Plateau- und Terrassenflächen sowie die straßenseitige Einfriedung hergestellt worden sein.

- **Zuschnitt:**

Das straßenseitig vordere Gebäude als Altbau-Villa weist insgesamt 6 Zimmer incl. Wohnküche sowie Dachstudio mit einer weiteren Küche und Duschbadezimmer sowie Eingangsdiele, Garderobenflur, Obergeschossflur, Diele und Dachraumflur, Gäste-Toilette, Badezimmer, 3 Balkonterrassen und 1 auf das Hochparterre der Altbau-Villa angehobene Gartenterrasse sowie ein Kellergeschoss mit 5 Räumen u.a. als Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum mit Nutzung auch als Heizzentrale sowie eine wohnraumgleich ausgebaute Kellerdiele nebst Kelleraußentür und -treppe und in das Erdgeschoss aufgehender Treppe sowie zwei entsprechend ausgebaute

Kellerräume, Kellerflur und Toilettenraum sowie partiell einen Spitzboden oberhalb des Treppenaufgangs in den Dachraum und oberhalb der im Dachraum belegenen Küche und des Duschbadezimmers auf.

Das gartenseitig hintere Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle weist 3 Zimmer u.a. mit Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers, Flur, Kammer u.a. mit Kombi-Gastherme und Badezimmer sowie Gartenterrasse auf - eine Unterkellerung oder ein Dachboden o.ä. fehlen (flach geneigte Pultdach).

- **Grundstücksgröße:**

Das Reihengrundstück (s.o.) umfasst eine Fläche von 1.122 m² (Flurstück 2408/55) und liegt an einer Quartier-Sammelstraße bzw. örtlichen Durchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr mit Busstationen unmittelbar im Nahbereich des Grundstücks selbst in guter Wohnlage im Wesentlichen als Villenquartier in absoluter Stadtrandlage mit insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur.

- **Belastungen:**

Belastungen als Grunddienstbarkeiten und Reallasten als sogen. Reflexrechte stammen noch aus der Phase der Gründung der Gartenstadt. Belastende oder/und begünstigende Baulasteinträgen für das Grundstück oder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster bestehen nicht.

- **Ausstattung:**

Das straßenseitig vordere Einfamilienhaus weist eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und eine Kaminfeuerstelle auf. Fenster sind weitgehend als Holz-Einfach- und Kastenfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten - vereinzelt sind Holz-Isolierglasfenster und insbesondere in den Gauben und als liegende Fenster im Dachraumausbau vorhanden. Sanitär- und Küchenausstattungen sowie mediale Ausstattungen sind in den letzten rd. 30 bis 35 Jahren im Zuge von umfangreichen Mod./Inst.-Maßnahmen und ggf. noch in den 2000er Jahren erneuert worden. Der energetische Zustand des Gebäudes stellt sich aufgrund eines fehlenden Wärmdämmverbundsystems und der im Keller-, Erd- und Obergeschoss noch vorhandenen Fenster weitgehend aus dem ursprünglichen Bestand insgesamt als nachteilig dar.

Das gartenseitige hintere Einfamilienhaus als ehemalige Gymnastikhalle weist einen bereits vermtl. gleichfalls vor rd. 15 bis 20 Jahren modernisierten Ausbau mit Beheizung über eine Gas-Kombitherme auch zur Warmwasseraufbereitung mit Vorwandinstallationen, einen Echtholzparkettboden (auf dem ursprünglichen Schwingboden) und einen Keramik-Fliesenboden in Schieferoptik oder als Echtschieferbelag im Bereich des Flures und des Badezimmers und partiell neu eingebaute Holz-Isolierglasfenster bzw. eine Doppelflügel-Fenstertür und auch noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holz-Isolierglas-Hebe-/Schiebe-Fenstertüren vermtl. noch mit Thermopane-Verglasung auf. Sanitär- und Küchenausstattungen sind offenbar erst in den letzten Jahren modern erneuert bzw. neu eingebaut worden, wobei die Küchenausstattung vor rd. 1 Jahr bereits ausgebaut wurde. Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage gleichfalls erneuert und über das straßenseitig vordere Gebäude als Altbau-Villa mit den erforderlichen separaten Zählern an die Hausanschlüsse der jeweiligen Versorgungsträger angeschlossen.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die anrechenbare Wohnfläche für das straßenseitig vordere Gebäude als Altbau-Villa beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne ca. 195,25 m² - hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ca. 82,24 m² zzgl. der auf das Hochparterre angehobenen und massiv umbauten Gartenterrasse mit einer Grundfläche von ca. 13,50 m² x $\frac{1}{4}$ = 3,38 m² anrechenbarer Wohnfläche mit Faktor „ $\frac{1}{4}$ “ gemäß aktueller Rechtsprechung der LG Berlin respektive zusammen 85,62 m² und auf das Obergeschoss ca. 76,26 m² zzgl. 3,66 m² x $\frac{1}{4}$ = 0,92 m² + 5,25 m² x



$\frac{1}{4} = 1,31 \text{ m}^2 + 3,60 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} = 0,90 \text{ m}^2$ anrechenbare Balkon- und Balkonterrassenfläche unter Berücksichtigung eines Faktor von „ $\frac{1}{4}$ “ gemäß aktueller Rechtsprechung als anrechenbare Wohnfläche bzw. zusammen $79,39 \text{ m}^2$ sowie ca. $30,24 \text{ m}^2$ anrechenbare Wohnfläche im Dachraum-Ausbau.

Die Kellerfläche des straßenseitig vorderen Gebäudes als Altbau-Villa umfasst rd. $80,00 \text{ m}^2$ als Nutzfläche mit weitgehend wohnflächenäquivalentem Ausbau u.a. mit überwiegend über Terrain liegenden Fenstern bei allerdings zum dauernden Aufenthalt unzureichender Raumhöhe.

Das gartenseitig hintere Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle weist nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1802/78 vom 28.04.1978 eine Wohnfläche von ca. $110,77 \text{ m}^2$ zzgl. Terrassenfläche von ca. $40,00 \text{ m}^2 \times \frac{1}{4} = 10,00 \text{ m}^2$ respektive zusammen ca. $120,77 \text{ m}^2$ auf.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das gartenseitig hintere Einfamilienhaus als frühere Gymnastikhalle steht leer bzw. wird durch die Grundstückseigentümerin partiell allenfalls als Lagerfläche genutzt.

Das straßenseitig vordere Einfamilienhaus als Altbau-Villa wird durch die Grundstückseigentümerin selbst und ihren Gatten zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Die Nutzung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude erfolgt mit Duldung des zuständigen Insolvenzverwalters, wobei die Nutzung nach vorliegendem Schriftsatz des Insolvenzverwalters bis zum 31.05.2024 gegen Zahlung eines monatlichen Nutzungsentgelts von $2.200,00 \text{ €}$ gestattet wurde.

Die Nutzung wurde nach Ablauf der Frist mit dem Hinweis auf eine Erkrankung des Ehegatten nicht beendet - die monatliche Zahlung des vereinbarten Nutzungsentgelts wird aber weiterhin geleistet.

Ein Mietvertrag liegt nach vorliegendem Schreiben des Insolvenzverwalters nicht vor.

In Ansehung des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück mit separater Einliegerwohnung im Gartenhaus als ehemalige Gymnastikhalle.

- **Erhaltungszustand:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude und der sogen. „Carport“ als tatsächlich offene Garage und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt noch zufriedenstellenden, aber partiell vernachlässigten Zustand auf. Partiiell liegen erhebliche Mängel der zuletzt in den 2000er Jahren im Außenbereich durchgeführten Baumaßnahmen und bzgl. der Balkone vor. Außerdem sind kleinere Mängel zu verzeichnen, wobei bei einem Erhalt der Gebäude auch Fertigstellungsmaßnahmen und bereits umfangreichere Instandhaltungs- und Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen erforderlich sind - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der jeweiligen Gebäudehülle nach diesseitiger Auffassung erforderlich.

Aufgrund des vorliegenden Mod./Inst.- und Revitalisierungsaufwandes (ohne energetisch relevante Modernisierungen) ist eine Wertminderung im Verkehrswert in Höhe von rd. $275.000,00 \text{ €}$ berücksichtigt.

Verkehrswert am 08.01.2025 nach § 194 BauGB:

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

1.260.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin
Beschluss vom 25.11.2024 mit Verfügung vom 27.11.2024 sowie Posteingang am 03.12.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55), Frohnau Blatt 6465, in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 23/22 - Anforderung einer Aktualisierung des durch den Unterzeichneten erstatteten Gutachtens Nr. 10239/22 vom 12.09.2022 zum Stichtag 14.06.2022
- **Wertermittlungstichtag:**
08. Januar 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
08. Januar 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 08.01.2025
anwesend:
 - die Eigentümerin und Nutzerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Ehegatte der Eigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 als Mitnutzer der auf dem Grundstück aufstehenden Altbau-Villa, kurzzeitig (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - die Tochter der Eigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 als frühere Mieterin der auf dem Grundstück aufstehenden Altbau-Villa bis 11/2023 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Ehegatte der Tochter der Eigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 als früherer Mieter der auf dem Grundstück aufstehenden Altbau-Villa bis 11/2023 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - ein Mitarbeiter der das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Gläubigerin, kurzzeitig (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und die aufstehenden Gebäude als straßenseitige Altbau-Villa und hinterer Neubau als frühere Gymnastikhalle nebst davor belegenem Carport waren anlässlich des Orts-termins vollständig zugänglich.

Durch den Unterzeichneten konnten insoweit insgesamt ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand der auf dem Anwesen aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen sowie des Grundstücks selbst getroffen werden.

Bzgl. der konstruktiven Ausführung werden durch den Unterzeichneten Annahmen nach örtlichem Eindruck und anhand der im Aktenarchiv beim zuständigen Bauaufsichtsamt vorgefundenen Bauakten getroffen.

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:**
Frohnau, Blatt 6465
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Fronau
- **Flur, Flurstücke:**
3, 2408/55 (1.122 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.122 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Maximiliankorso 64 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Folgende für die früher Berliner Terrain-Centrale, jetzt Terrain-Centrale Gartenstadt Frohnau, firmierende GmbH in Berlin und für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stolpe Blatt 265 auf Grund der Bewilligung vom 16. Februar am 04. März 1909 im Grundbuch von Stolpe Band 9 Blatt 261 eingetragenen, untereinander gleichrangigen Lasten:

Nr. 4: Eine Benutzungsbeschränkung nach Maßgabe der Nr. 1,
Nr. 5: Eine Baubeschränkung nach Maßgabe der Nr. 2,
Nr. 6: Eine Benutzungsbeschränkung nach Maßgabe der Nr. 3,
Nr. 7: Eine Benutzungsbeschränkung nach Maßgabe der Nr. 4,
Nr. 8: Eine Benutzungsbeschränkung nach Maßgabe der Nr. 5,
Nr. 10: Eine Reallast nach Maßgabe der Nr. 7

sind von Frohnau Blatt 76 nach Blatt 855 zur Mithaft übertragen am 09. Mai 1927 und bei Wiederherstellung neu eintragen am 09. August 1951 - umgeschrieben am 20. Dezember 1988.

Insolvenzvermerk über das Vermögen der Eigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 mit Eintragungsdatum vom 12.07.2021.

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Wedding, 30 K 62/21) mit Eintragungsdatum vom 01.03.2022.

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Wedding, 30 K 23/2022) mit Eintragungsdatum vom 26.07.2022.

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Grundstückszuschnitt ist gemäß amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 23.10.2008 mit ca. 26,09 m Straßenfrontlänge und ca. 26,10 m Länge der rückwärtigen bzw. südlichen Grundstücksfront zu dem dort angrenzenden schmalen Schenkel des angrenzenden Nachbargrundstücks Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) mit der eigentlichen Kernfläche des Grundstücks auf der westlichen Seite des Bewertungsobjektes sowie ca. 43,03 m Tiefe entlang der westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) entsprechend der Tiefe von ca. 43,00 m der hierzu parallel verlaufenden östlichen bzw. linken Grundstücksgrenze zu dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Maximiliankorso 65 (Flurstück 55/225) und dem dort angrenzenden Hinterliegergrundstück Maximiliankorso 65B (Flurstück 55/227) jeweils rechtwinklig zum anbindenden Straßenraum nahezu rechteckig (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,6 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks ist bei hier vorliegender Bebauung als freistehendes Einfamilienhaus als Altbau-Villa nebst separatem Seitengebäude als ehemalige Gymnastikhalle mit Nutzung zu Wohnzwecken als separates Gartenhaus quasi in sogen. 2. Baureihe entsprechend einzelner in der weiteren Nachbarschaft belegener Grundstücke zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Es bestehen ausreichende Grenzabstände des Gebäudestamms als straßenseitig vorderes freistehendes Einfamilienhaus mit ca. 7,75 m Grenzabstand im rechten Bauwich und ca. 7,54 m Grenzabstand im linken Bauwich mit hierin allerdings belegener offener Grenzgarage - die grafische Ausweisung der offenen Garage als sogen. „Carport“ ist in der Flurkarte nicht zutreffend.

Die rückwärtige ehemalige Gymnastikhalle als freistehendes separates 1-geschossiges Gebäude mit einem Anschluss an die offene Grenzgarage und parallel verlaufender Streckung entlang der östlichen Grundstücksgrenze über ca. 20,30 m Länge weist einen ausreichenden Grenzabstand von 3,00 m auf. Der rückwärtige Grenzabstand vor der 7,70 m breiten südlichen Giebelseite beträgt gleichfalls 3,00 m.

Die Tiefe des rechten Bauwichts auf die westliche Grundstücksgrenze beträgt im vorderen schlankeren Gebäudeteil 18,00 m und im hinteren Gebäudeteil ca. 15,33 m.

Zwischen dem ursprünglichen Gebäudestamm als straßenseitiges ehemals sogen. Landhaus und dem rückwärtigen Hallen-Anbau mit Nutzung nunmehr als Einfamilienhaus ist ein von der offenen Grenzgarage gedeckter Durchgang mit einer Breite von ca. 0,85 m vorhanden. Die Tiefe des Grundstücks hinter dem ursprünglichen Gebäudestamm auf die rückwärtige Grundstücksgrenze beträgt 24,15 m. Die Vorgartentiefe auf den Gebäudestamm beträgt ca. 9,20 m und auf die Front der offenen Garage im linken Bauwich ca. 13,00 m.

Grenzbebauungen von benachbarten Grundstücken liegen nach amtlicher Flurkarte nicht vor (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks steigt vom Straßenraum des Maximiliankorsos nach Süden über ca. 2,50 m bis ca. 3,50 m Tiefe um 9 Steigungen der Differenzterrasse aus dem Straßenraum

bzw. um rd. 1,60 m bis auf das Höhenniveau des Planums unmittelbar vor dem aufgehenden vorderen Einfamilienhaus auf dem Grundstück an.

Die im linken Bauwich belegene offene Grenzgarage weist eine Rampenzufahrt über den nahezu gesamten linken Bauwich bzw. den Vorgartenbereich zwischen östlicher Grundstücksgrenze und Differenzterrasse aus dem Straßenraum mit entsprechender Neigung auf das Höhenniveau des Planums vor dem vorderen Einfamilienhaus als Gebäudestamm und dem offenen Garagen-Anbau hieran auf.

Die weiteren Grundstücksfreiflächen hinter dem vorderen Einfamilienhaus steigen lediglich nur noch unter flacher Neigung bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze an und liegen hinter dem vorderen Gebäude 4 Steigungen über dem Niveau der offenen Garage im Bereich des Durchgangs zwischen dem vorderen straßenseitigen Wohnhaus und dem rückwärtigen parallel zur östlichen Grundstücksgrenze errichteten hinteren Gebäude als umgenutzte frühere Gymnastikhalle - von dem Niveau der offenen Garage aus besteht gleichfalls eine Differenzterrasse im Bereich eines offenen Durchgangs zum linken Bauwich des rückwärtigen Gebäudes mit allerdings hier 5 Steigungen zu dem im Grenzabstand höher anstehenden Terrain-Niveau.

Nach örtlichem Eindruck ist das Gelände hinter dem straßenseitigen vorderen Wohngebäude und der gartenseitigen Fensterfront des rückwärtigen Gebäudes leicht kupiert bzw. leicht hügelig bei aufsteigendem Gelände angelegt.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Feinsand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, mittel sandiger Lehm und Feinsand im Unterboden.

Für das Grundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss und auch keine Grundwassergefährdung. Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im vorderen Grundstücksteil zwischen 20 m und 30 m und im hinteren bzw. überwiegenden Teil des Grundstücks ab der Tiefe unmittelbar hinter dem straßenseitigen Wohngebäude zwischen 30 m und 40 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. mit freistehenden Einzelhäusern bis max. 2 Vollgeschossen und einer Bebauungstiefe der Grundstücke bis 20 m bei in der Regel 5 m tiefem Vorgarten sowie einer zulässigen GRZ von max. 0,2 und einer GFZ von max. 0,3 gemäß Bebauungsplan XX-25r mit Aufstellungsbeschluss vom 07.03.2000 und Festsetzungsdatum vom 07.02.2006 (GVBl. Nr. 5, S. 146, vom 17.02.2006) - für die Baugrundstücke sind Mindestgrößen einzuhalten und es gibt Grünfestsetzungen im öffentlichen und privaten Bereich.

Der i.d.R. 5 m tiefe Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baufluchtlinie ist gärtnerisch zu gestalten und in die umgebende Landschaft einzubinden; die Versiegelung durch feste Wege und Zufahrten ist auf 25 % der jeweiligen Vorgartenfläche zu begrenzen - Garagen, Stellplätze, Schuppen oder ähnliche Nebenanlagen sind nach B-Plan XX-25r hier nicht bzw. ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(Die auf dem hier betroffenen Grundstück belegene Bebauung befindet sich bzgl. der ehemaligen Gymnastikhalle aus dem Jahre 1978 mit unbestimmtem Zeitpunkt der Umnutzung als Wohngebäude außerhalb der Baugrenzen - aufgrund der Errichtung bereits im Jahre 1978 dürfte aber für den gegenwärtigen Bestand auf dem Grundstück Bestandsschutz vorliegen.)

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig als Wohnbaufläche W₄ mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 und landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet. Das betroffene Grundstück (Flurstück 2408/55) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht. Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 2-3 BauGB - das Grundstück befindet sich aber in dem Erhaltungsverordnungsgebiet „Frohnau“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Festlegung gemäß GVBl. vom 17.05.1997 und in Kraft seit dem 18.05.1997.

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

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

Bei den auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

evtl. relevanten Umgebungsschutzes für die auf dem hier betroffenen Grundstück Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) aufstehenden Gebäude.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 345,48 m² nach vorliegender Nutzungsbeurteilung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 23.10. 2008 zur Genehmigungsfreistellung gem. § 63 BauO Bln. mit Prüfvermerk vom 27.11. 2008 zur Errichtung eines Carports (offene Garage) sowie vorliegender Nutzungsbeurteilung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Gerd Petznick vom 14.12.1977 zur Baugenehmigung Nr. 1802/78 vom 28.04.1978 zur Errichtung einer Gymnastikhalle mit Dachraum trotz $< \frac{2}{3}$ der Dachraumfläche $\geq 2,30$ m l.H. als Nicht-Vollgeschoss gemäß B-Plan XX-25r abweichend von § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GV Bl. 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 0,308 bzw. rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 256,45 m² mit einer GRZ von 0,229 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.122 m² (Flurstück 2408/55).

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

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nicht-Vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachraumausbau ist vorhanden - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist in einem Teilbereich mit wohnraumgleichem Ausbau u.a. als Büro mit über Terrain liegenden Kellerfenstern vorhanden):

$345,48 \text{ m}^2 + (100,23 \text{ m}^2 \times 0,75) + (108,18 \text{ m}^2 \times 0,30) = 453,10 \text{ m}^2$ für das Erd- und das Obergeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss) und anteiliger Ansatz von Kellergeschossfläche (Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von 0,404 bzw. rd. 0,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,229 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 1.122 m² Grundstücksfläche.

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

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

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungs-

koeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Das hier betroffene Grundstück ist nach vorliegenden Unterlagen gemäß Bauschein Nr. 3395 vom 12.11.1957 an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen worden.

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

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

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

- **Baulasten:**

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

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) befindet sich am nördlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf als dem nord-westlichen Randbezirk in der Metropole zentral im Ortsteil Frohnau.

Die Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Heiligensee beträgt rd. 1.050 m, zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Tegel ca. 950 m und zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Hermsdorf gleichfalls ca. 950 m (Luftlinie), wobei alle drei angrenzenden Ortsteile im Bezirk Reinickendorf liegen.

Die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Ortsteil Frohnau mit angrenzendem Ortsteil Stolpe der benachbarten Stadt Hohen Neuendorf im Landkreis Oberhavel beträgt ca. 770 m und zur westlichen Stadtgrenze mit angrenzenden Landwirtschaftsflächen des Ortsteils Stolpe der Stadt Hohen Neuendorf ca. 1.150 m (Luftlinie).

Die Entfernung zur östlichen Stadtgrenze im Ortsteil Frohnau mit angrenzender Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 1.650 m (Luftlinie).

Die Entfernung zur Innenstadt im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt ca. 14,8 km südlich und die Entfernung zum Alexanderplatz ca. 15,3 km süd-östlich (jeweils Luftlinie) - es handelt sich insgesamt um eine deutliche Stadtrandlage.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich in ca. 440 m Entfernung von dem Ludolfinger und in ca. 600 m Entfernung vom Zeltinger Platz (jeweils Luftlinie) als Doppelplatz mit dazwischen liegender S-Bahntrasse bzw. dem S-Bahnhof „Frohnau“ als dem örtlichen Zentrum bzw. Ausgangspunkt der in der ersten Dekade des vergangenen Jahrhunderts initiierten „Gartenstadt Frohnau“, deren wesentliche Bebauung allerdings erst nach dem 1. Weltkrieg einsetzte und sich zwischen den beiden Weltkriegen vollzog.

Bei dem Maximiliankorso handelt es sich um eine Quartier-Sammelstraße bzw. untergeordnete örtliche Durchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr zwischen Sigismundkorso und dem Ludolfinger Platz im Ortsteilzentrum von Frohnau (s.o.).

Der Fahrdamm mit jeweils einstreifigen gegenläufigen Richtungsfahrbahnen weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt. Beidseitig im Straßenraum sind zwischen dem Fahrdamm und den Fußwegen breite Rasenblanketts mit hochstämmigem Straßenbaum-Bestand und Peitschenmastlaternen vorhanden.

Unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück ist vermtl. im Jahre 2024 eine Ladestation als öffentlich zugängliche Ladesäule für Elektroautos an einer unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück stehenden Straßenlaterne mit diesbzgl. freizuhaltenden PKW-Stellplätzen auf dem Seitenblankett installiert worden.

PKW-Stellplätze sind nach Sachlage zwischen der Nibelungen- und der Alemannenstraße lediglich auf der südlichen Straßenseite im Bereich des dortigen Rasenblanketts vorhanden, wobei das Blankett allerdings hierdurch weitgehend verkarstet ist (es besteht ein Parkgebot, dass Fahrzeuge mit allen vier Rädern hierauf abzustellen sind). Östlich der Nibelungenstraße ist beidseitig im Straßenraum ein Parken mit allen vier Rädern auf den Blanketts gefordert. Auf dem Fahrdamm selbst ist insoweit ein Parken nicht zulässig.

Ein ausgewiesener Fahrradweg ist im Straßenraum nicht vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen ist nach örtlichem Eindruck überwiegend auch in Ansehung des Linienbusverkehrs mit im Nahbereich (ca. 50 m Entfernung) belegener Busstation gering. Die seit-

lich an den Maximiliankorso anbindenden Quartierstraßen sind als 30 km/h-Zonen ausgewiesen - auf dem Maximiliankorso gilt die innerorts zulässige Geschwindigkeit von 50 km/h.

Von der in ca. 350 m Entfernung in einem Graben verlaufenden S-Bahntrasse gehen nach diesseitiger Wahrnehmung nennenswerte Störungen nicht bzw. allenfalls geringe Störungen bei entsprechenden Witterungslagen aus.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an den Maximiliankorso anbindenden Grundstücken um eine gute Wohnlage.

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

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

Die bauliche Umgebung stellt sich als überwiegend homogen respektive als homogenes Wohngebiet mit offener und freistehender Bebauung als Ein- und Zweifamilienhäuser u.a. als sogen. Würfelbauten bzw. z.T. als Villen und vereinzelt als kleinere Mehrfamilienhäuser mit überwiegend 2½ Geschossen und teilweise hoch aufgehendem Souterrain weitgehend noch aus der Vorkriegszeit bzw. den 1920er und 1930er Jahren dar - nur sehr vereinzelt befinden sich im Quartier auch 1-geschossige bungalow-artige Gebäude bzw. 1½-geschossige Einfamilienhäuser vermtl. aus den 1960er bis 1980er Jahren.

Auf dem an das Bewertungsobjekt östlich angrenzenden Grundstücksareal befinden sich 2-geschossige Einfamilien-Doppel- und Reihenhäuser u.a. auch in sogen. Hinterliegerlage. Vereinzelt befindet sich im Quartier auch kleinere nur sehr einfache Mietwohnhäuser ggf. bereits mit Aufteilung in Wohnungseigentum vermtl. aus den 1950er und 1960er Jahren, aber vereinzelt auch neuere kleine Mehrfamilienhäuser.

Insgesamt stellt sich das bauliche Umfeld aufgrund der weitgehend vorhandenen Vorkriegsbebauung trotz der wenigen nur einfachen Mehrfamilienhäuser und kleineren Einfamilienhäuser als vergleichsweise anspruchsvoll dar - im Zuge von Modernisierungen sind teilweise bereits Dachausbauten und ggf. Ausstockungen etc. vorgenommen worden.

Insgesamt ist das bauliche Umfeld als bürgerliches Ein- und Zweifamilienhausquartier z.T. mit vereinzelt eingestreuten Mehrfamilienhäusern geprägt - nach Geoportal Berlin „Status-Index 2021 Soziale Stadtentwicklung“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet bzw. Planungsraum mit einem hohen Status und stabiler Dynamik, wobei der Ausweisung in den Status-Index-Karten nach diesseitiger Auffassung nur eine beschränkte Tauglichkeit und Aussagekraft beizumessen ist.

Nach dem Straßen- bzw. Wohnlageverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine gute Wohnlage entsprechend der Einstufung durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin nicht aber um eine besondere bzw. sehr gute Wohnlage (s.o.).

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Ludolfinger und Zeltinger Platz in ca. 440 m bzw. ca. 600 m Entfernung nebst anbindender Zeltinger Straße, Burgfrauenstraße und Fürstendamm ist gut - die an den Edelhofdamm anbindende Oranienburger Chaussee (B96) als überregionale Hauptdurchgangsstraße zwischen dem Umland u.a. mit Autobahnanschlussstelle „Birkenwerder“ an die BAB A10 („Berliner Ring“) in rd. 7,3 km Entfernung sowie der nördlich von Berlin belegenen Stadt Oranienburg und der Berliner City in ca. 1.700 m Entfernung befindet sich bereits im Bundesland Brandenburg (Landkreis Oberhavel, Gemeinde Glienicke/Nordbahn).

Die Auffahrt „Hermsdorfer Damm“/„Waidmannsluster Damm“ der Bundesautobahn A111 befindet sich in rd. 5 km Entfernung innerhalb der Metropole - die Anschlussstelle „Schulzendorfer Straße“ via Rote Chaussee ist nach rd. 4 km gleichfalls innerhalb der Metropole erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich mit Haltestellen unmittelbar im Nahbereich auf dem Maximiliankorso selbst und in der angrenzenden Alemannenstraße bzw. den vorgenannten Magistralen mit verschiedenen Buslinien - die S-Bahnstation „Frohnau“ (S1) befindet sich in ca. 500 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

- **Soziale Infrastruktur:**

Die kurzfristige Versorgung u.a. für den täglichen Bedarf ist zufriedenstellend - Geschäfte u.a. für den täglichen Bedarf befinden sich am Ludolfinger und am Zeltinger Platz ab ca. 440 m bis 600 m Entfernung bzw. im Bereich des S-Bahnhofes „Frohnau“ als dem örtlichen Zentrum ab ca. 440 m Entfernung sowie mit einem kleineren Einkaufszentrum im Bereich der Oranienburger Chaussee (B96) bereits im Landkreis Oberhavel, Gemeinde Glienicke/Nordbahn, ab ca. 1.700 m Entfernung.

Die nächste größere Einkaufszone u.a. für den mittel- und langfristigen Bedarf befindet sich im Ortsteil Tegel im Bereich der Berliner sowie insbesondere der Gorkistraße (Fußgängerzone) in ca. 5,5 km Entfernung - das Einkaufszentrum „Hallen am Borsigturm“ befindet sich in ca. 7,5 km Entfernung.

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

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

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

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

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Die Grünanlage am Amselteich befindet sich von dem Bewertungsobjekt in ca. 150 m Entfernung. Stolzing- und Nibelungenteich mit umgebenden Grünanlagen befinden sich in ca. 400 m Entfernung. Der weiträumige Ludwig-Lesser-Park befindet sich in ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung.

Die ländlichen Gebiete westlich und nördlich der Stadtgrenze im angrenzenden Landkreis Oberhavel bzw. das weiträumige Brachland- bzw. die land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Umland sind ab ca. 750 m Entfernung gleichfalls fußläufig bequem erreichbar. Der Berliner Forst Tegel ist ab ca. 900 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1927

erfolgte die Errichtung des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden straßenseitig vorderen Wohngebäudes als freistehendes 2½-geschossiges Einfamilien-Landhaus mit Keller-geschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss sowie Dachgeschoss als mit 2 Dachkammern und Rohdachboden belegtes Walmdach nebst darüber belegenem Spitzboden als sogen. Kriechboden gemäß Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927 nebst Nachträgen vom 23.05.1927 und 30.06.1927 sowie Bauschein Nr. 561 vom 12.11.1927 zur Errichtung der Vorgarteneinfriedung und Bauschein Nr. 580 vom 18.11.1927 zur Ausführung der Be- und Entwässerungsanlage. Die Rohbauabnahme dürfte bereits im Sommer 1927 erfolgt sein; die Gebrauchsabnahme erfolgte vermtl. gleichfalls noch im Jahre 1927 - diesbzgl. Unterlagen konnten in der Bauakte nicht vorgefunden werden.

1957

erfolgte der Erwerb des hier betroffenen Grundstücks durch die Familie der gegenwärtigen Grundstückseigentümerin.

1958

erfolgte der Anschluss an die städtische Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum des Maximiliankorsos über die straßenseitige Gebäudefront im Kellergeschoss des vorderen straßenseitigen Gebäudes gemäß Bauschein Nr. 3395 vom 12.11.1957 mit Verlängerung bis zum 31.03.1958.

Zeitgleich dürfte die bisher vorhandene Fäkalienammelgrube auf dem Grundstück verfüllt und unfallsicher abgedeckt bzw. weggenommen worden sein.

1978

erfolgte die Errichtung der mit ca. 3,00 m Grenzabstand parallel zu der und vor der östlichen Grundstücksgrenze errichteten rückwärtig auf dem Grundstück belegenen 1-geschossigen Gymnastikhalle nebst Sanitärtrakt ohne Unterkellerung mit Schwingboden und flach geneigtem Pultdach (ohne Kriechboden o.ä.) gemäß Baugenehmigung Nr. 1802/78 vom 28.04.1978 nebst Nachtrag vom 26.10.1978 - die Rohbauabnahme erfolgte am 30.06.1978 und die Schlussabnahme am 03.08.1978.

1995

erfolgte die Erneuerung der gesamten Elektroinstallationen in dem auf dem Grundstück aufstehenden Altbau.

Zeitgleich erfolgte der partielle Austausch von Heizkörpern gegen Stahlgliederheizkörper u.a. mit Erneuerung der Vor- und Rücklaufleitungen aus Kupferrohr mit Unterputz-Verlegung - ein partieller Austausch der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Heizkörper erfolgte auch in den Folgejahren, wenn diesbzgl. Schäden auftraten als Stahlglieder- oder glatte Plattenheizkörper (sogen. Arztpraxen-bzw. Hygieneheizkörper). Der Gas-Heizkessel der Zentralheizung ist nach Sachlage gleichfalls zeitgleich eingebaut und die Heizungsanlage von einer Koks-Schwerkraftheizung auf Gasbetrieb umgestellt worden.

Die Herstellung einer Kaminfeuerstelle mit gemauertem Fassadenschornstein im Bereich der Auslucht im Erdgeschoss mit im Dach der Auslucht verzogenem Rauchgaszug in die im Obergeschoss aufgehende Außenwand mit über Dach aufgehendem Schornsteinkopf erfolgte vermtl. bereits im Zuge der Gebäudeerrichtung.

Außerdem erfolgten in dem auf dem Grundstück aufstehenden Altbau umfangreiche Modernisierungen u.a. hinsichtlich des Dachausbaus nebst Neueindeckung des Dachstuhls als Biberschwanzkronendeckung mit Einbau liegender Fenster und die partielle Neugestaltung des Grundrisszuschnitts in den Geschossen u.a. als nicht abgeschlossene Einliegerwohnung im

Dachgeschoss mit Küche und Badezimmer sowie Büroeinheit im Kellergeschoss. Außerdem erfolgte die Erneuerung der Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die Neuausstattung der Sanitärräume bzgl. der Objekte und der Wand- und Bodenbekleidungen sowie der partiell wohnraumgleiche Ausbau im Kellergeschoss u.a. mit vereinzeltem Einbau von Holz-Isolierglasfenstern. Die in der zum linken Bauwich orientierten Auslucht seitlich der Kaminfeuerstelle vorhandenen Holz-Isolierglasfenster sind zeitgleich erneuert worden. An den im Wesentlichen erhaltenen Holzkastenfenster wurden bei einzelnen Fenstern die äußeren Fensterflügel gegen sogen. Gaze-Fensterflügel ausgetauscht, so dass hier tatsächlich lediglich einfachverglaste Holz-Kastenfenster vorhanden sind.

2007

erfolgten bauliche Veränderungen der Außenanlagen u.a. mit Abriss einer vormals im Vorgartenbereich zu einem unbekannten Zeitpunkt vermtl. in den 1950er Jahren errichteten Garage und Verlegung der mit frontalem Zugang unmittelbar auf die Hauseingangspodestfläche aus dem Straßenraum aufgehenden Hauseingangstreppe nunmehr seitlich davon aus dem Straßenraum nicht mehr auf die Hauseingangspodestfläche, sondern auf die abgeboöschte Terrain-Ebene mit Fluchtpunkt auf die zum linken Bauwich ausrichtete Auslucht. Zusätzlich erfolgte nach Wegnahme der frontalen Zugangstreppe auf die Hauseingangspodestfläche die Errichtung von zwei gegenläufigen Zugangstreppe auf die Hauseingangspodestfläche parallel zur straßenseitigen Gebäudefront und die Erneuerung der über der Hauseingangspodestfläche belegenen Balkonterrasse.

Außerdem erfolgte die Herstellung einer Rampenzufahrt vor der östlichen Grundstücksgrenze mit PKW-Stellplätzen im linken Bauwich des Altbaus bzw. vor der nördlichen Kopfseite des rückwärtigen Neubaus und die Erneuerung der straßenseitigen Einfriedung sowie die Errichtung einer gartenseitig auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse und die Erneuerung einer gartenseitigen Balkonterrasse im Obergeschoss.

2008

erfolgte die Errichtung eines sogen. „Carports“ als tatsächlich massiv umbaute offene Garage bzw. gedeckter Kraftfahrzeug-Unterstand für 2 Fahrzeuge gemäß Genehmigungsfreistellung nach § 63 (2), 1a) der BauO Bln vom 29.09.2005 mit Prüfvermerk vom 27.11.2008 nach bereits erfolgter Errichtung der offenen Garage im linken Bauwich des vorderen Wohnhauses und Anbau an beide bereits auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans XX-25r und die sonstigen Festsetzungen wurden nach interner Mitteilung des Stadtplanungsamtes an das Bauaufsichtsamt vom 25.11.2007 eingehalten, womit die Zustimmung zur Realisierung des Bauvorhabens gemäß § 30 Abs. 1 und § 172 Abs. 1+3 BauGB erfolgte und die Voraussetzungen zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 (2), 1a) der BauO Bln vom 29.09.2005 erfüllt wurden.

Die Fertigstellung erfolgte nach Sachlage bereits vor dem 07.11.2008 trotz einem nach Bauakte zuvor verhängten mündlichen Baustopp, so dass die genehmigungspflichtige offene Garage als sogen. „Carport“ nach Bauakte zunächst ohne Zustimmung im Genehmigungsfreistellungsverfahren errichtet worden war.

Auch die aus dem sogen. „Carport“ abgehende Kelleraußentreppe des straßenseitigen Wohnhauses als Altbau-Villa nebst Stützwand sowie die aufgehende Treppe zum Hauseingang des rückwärtigen Wohnhauses als ehemalige Gymnastikhalle sowie auch die Differenzterrasse aus dem sogen. „Carport“ in den linken Bauwich der ehemaligen Gymnastikhalle dürften im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen bzw. ggf. erst nach Errichtung des sogen. „Carports“ hergestellt worden sein.

Der Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 23.10.2008 für den sogen. „Carport“-Anbau (tatsächlich offene Doppelgarage) weist das rückwärtig auf dem Grundstück belegene hintere Gebäude als ursprünglich genehmigte Gym-

nastikhalle nunmehr als Hobbyraum aus. Eine Ausweisung von Wohnräumen im Dachraum des vorderen straßenseitigen Wohnhauses erfolgte in dem Flächennachweis gem. BauNVO 90 auch in Ansehung des geltenden Bebauungsplans nicht, so dass davon ausgegangen werden muss, dass der vermtl. vollständige Ausbau des Dachraums des straßenseitig vorderen Wohnhauses als Altbau-Villa u.a. mit Einbau verschiedener liegender Fenster ggf. erst nach 2008 erfolgt ist.

Ebenso dürfte der Um- und Ausbau der ehemaligen Gymnastikhalle zu Wohnzwecken erst nach 2008 erfolgt sein.

2012

erfolgte die Verlegung der Küche aus dem zum rechten Bauwich orientierten Erkerzimmer in den Bereich des früheren Esszimmers der Wohndiele zu einer zwischen der Straßen- und der Gartenfront des Gebäudes durchgehenden Wohnküche nebst Herstellung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen u.a. unter der Kellerdecke.

Im Obergeschoss erfolgten weitere Grundrissveränderungen u.a. mit Zusammenlegung der gartenseitigen Zimmer und der zum linken Bauwich orientierten Zimmer nebst Umgestaltung der zum rechten Bauwich orientierten Räume als Schlafzimmer mit Ankleideraum und anbindendem Badezimmer sowie vollständigem Neuausbau.

2021

erfolgte der Einbau einer Gas-Kombitherme in dem rückwärtigen Neubau als ehemalige Gymnastikhalle aufgrund der Einstellung der Heizwärmeversorgung über ein Blockheizwerk auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Maximiliankorso 23 (Flurstück 4107/55).

Für sämtliche bauliche Veränderungen auf dem Grundstück nach Errichtung der im rückwärtigen Grundstücksteil belegenen früheren und als solche genehmigte Gymnastikhalle konnten mit Ausnahme der nachträglichen Genehmigung des sogen. Carports im linken Bauwich des Altbaus bzw. vor der nördlichen Kopfseite der ehemaligen Gymnastikhalle konnten in der Bauakte keine bauaufsichtlichen Genehmigungen oder eine Statik u.a. für die Balkonterrassen oder eine Umnutzungsgenehmigung für die ehemalige Gymnastikhalle zu Wohnzwecken oder den Dachraumausbau zu Wohnzwecken in dem straßenseitig vorderen Wohngebäude als Altbau-Villa mit hierdurch bewirkter GFZ-Überschreitung vorgefunden werden.

Inwieweit eine Umnutzungsgenehmigung für die ehemalige Gymnastikhalle zu Wohnzwecken in Ansehung des geltenden Bebauungsplans mit vorgegebenen Baulinien bzw. Baugrenzen bzw. außerhalb der hinteren Baugrenze belegenen Gebäudeteile genehmigungsfähig ist, ist zweifelhaft.

Die durch den Dachraumausbau zu Wohnzwecken im straßenseitigen vorderen Wohngebäude als Altbau-Villa bewirkte GFZ-Überschreitung ($> 0,3$) dürfte nach diesseitiger Auffassung allerdings im Zuge einer Befreiung genehmigungsfähig sein.

Der Zeitpunkt umfangreich vorgenommener Modernisierungen an der rückwärtigen ehemaligen Gymnastikhalle mit Einbau eines Badezimmers und einer Küchenzeile mit entsprechenden Anschlüssen ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass diesbzgl. Modernisierungen gleichfalls vor knapp 20 Jahren bzw. ggf. im Jahre 2007 oder 2008 oder erst 2012 bei Neuausbau des Obergeschosses der Altbau-Villa erfolgten.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden straßenseitig vorderen Wohngebäude handelt es sich um eine vollständig unterkellerte 2½-geschossige traufständige freistehende Altbau-Villa als Einfamilienhaus in massiver Mauerwerksausführung mit 2 Vollgeschossen als Erd- und Obergeschoss sowie zu Wohnzwecken ausgebautem Walmdach weitgehend bis unter den First nebst über dem Treppenlauf zum Dachgeschoss verbautem Zwischenboden

mit unzureichender Stehhöhe unter dem First als Spitzboden bzw. sogen. Kofferboden mit Fertigstellung Ende des Jahres 1927.

Im rückwärtigen Gartenteil befindet sich knapp hinter dem linken Bauwich der straßenseitig vorderen Altbau-Villa eine parallel zur östlichen Grundstücksgrenze mit 3,00 m breitem Bauwich erst in den letzten vermtl. rd. 15 bis 20 Jahren zu Wohnzwecken umgenutzte nicht unterkellerte frühere Gymnastikhalle aus dem Jahre 1978 mit flach geneigtem Pultdach mit Tiefpunkt zur östlichen Grundstücksgrenze, die allerdings derzeit ungenutzt ist. Im vorderen schlankeren Gebäudeteil befand sich ehemals ein Umkleide- und Sanitärbereich, der sich zu dem hinteren breiteren Hallenteil mit dort vorhandenem Schwingboden als Gymnastikraum öffnete.

Ein rückwärtiger Ausgang mit Differenztreppe in den Garten vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze ca. 3,00 m hinter der südlichen Giebelseite war seinerzeit nicht vorhanden und dürfte entsprechend der Grundrissveränderung erst im Zuge der Umnutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken entstanden sein.

Im linken Bauwich der straßenseitig vorderen Altbau-Villa befindet sich vor der nördlichen Giebelseite der früheren als Wohngebäude umgenutzten Gymnastikhalle als Anbau an beide Gebäude eine offene Doppelgarage in massiver Ausführung mit Flachdach als sogen. „Carport“ gemäß Bauvorlagen in der Bauakte aus dem Jahre 2008.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Reihengrundstück weist im Vorgartenbereich und im linken Bauwich befestigte Zuwegungen u.a. als Differenztreppen und als Rampe vor der linken bzw. östlichen Grundstücksgrenze u.a. als Zufahrt zur offenen Garage als sogen. „Carport“ und der unmittelbar dahinter anbindenden ehemaligen Gymnastikhalle als nunmehr umgenutztes Wohngebäude mit lediglich 1 Wohneinheit auf.

Die Zuwegung zu dem Hauseingang der rückwärtigen ehemaligen Gymnastikhalle in der vorderen Giebelseite führt sowohl über die Rampe der offenen Garage als „Carport“ als auch über eine aus dem Straßenraum aufgehende Differenztreppe mit 9 Steigungen zu einem Planum, das als befestigte Zuwegung sowohl zum Hauseingangsportal der straßenseitigen Altbau-Villa über eine aufgehende Treppe mit 7 Steigungen zur gedeckten Hauseingangspodestfläche und über 2 abgehende Stufen auf das Höhenniveau der Sohle der offenen Garage bzw. des „Carports“ führt.

Die Hauseingangstür des ehemaligen Gymnastikgebäudes ist aus der offenen Garage als sogen. „Carport“ über eine Differenztreppe mit 4 Steigungen zugänglich, über die auch der Durchgang zu dem hinter der straßenseitigen Altbau-Villa belegenen Garten- bzw. dem anbindenden Terrassenbereich zugänglich ist.

Eine weitere in den linken Bauwich der früheren Gymnastikhalle aus dem offenen Garagenbereich aufgehende Differenztreppe weist 5 Steigungen auf.

Außerdem befindet sich innerhalb der offenen Garage als sogen. „Carport“ die Kelleraußentreppe der straßenseitigen Altbau-Villa mit 6 auf das Kellergeschoss-Niveau abgehenden Differenzstufen.

Das Hochparterre der straßenseitigen Altbau-Villa liegt insgesamt $9+7+\frac{1}{2}$ Steigungen respektive $16\frac{1}{2}$ Steigungen über dem Straßenraum-Niveau im Bereich des Bürgersteigs.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt der straßenseitig auf dem Grundstück belegenen Altbau-Villa sowie des gartenseitig hinteren Wohngebäudes als ehemalige Gymnastikhalle ergibt sich nach vorliegenden Planvorlagen bzw. örtlicher Feststellung des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung am 08.01.2025 wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss der straßenseitigen Altbau-Villa:

Hinter dem straßenseitigen Hauseingang bindet unmittelbar rechts an die Hauseingangsdiele ein Garderobenflur mit zur Straße orientiertem Fenster und an dessen Stirnseite eine Gäste-Toilette gleichfalls mit Fenster in der straßenseitigen Gebäudefront an.

Aus der Hauseingangsdiele ist hinter dem Garderobenflur gleichfalls rechts spannend die ehemalige Küche mit Nutzung nunmehr als Arbeitszimmer vorhanden - der Raum weist einen zum rechten Bauwich orientierten Ständerker mit darüber belegenem Balkon und nach Westen orientiertem Fenster auf. Aus der ehemaligen Küche als Arbeitszimmer ist abweichend von den Planvorlagen ein Türdurchgang zu einem rückwärtigen Raum mit Nutzung als Teil des Wohnzimmers und Orientierung der Fenster gleichfalls zum rechten Bauwich sowie hier auch zur Gartenseite nach Süden zugänglich. Der Raum ist über eine Doppelflügel-Schiebetür gleichfalls mit dem gartenseitigen Teil eines zwischen der straßenseitigen und der gartenseitigen Gebäudefront belegenen Zimmers als sogen. Wohnküche verbunden. Außerdem besteht ein Türzugang aus der Hauseingangsdiele.

Das als Wohnküche ausgelegte Zimmer weist zur Straße nach Norden sowie zum Garten nach Süden orientierte Fenster bzw. auch eine Fenstertür in der gartenseitigen Gebäudefront zu einer nahezu ebenerdig anbindenden auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse auf. Innerhalb des straßenseitigen Zimmerteils der bereits im Zuge der Gebäudeerrichtung verbundenen Räume befindet sich mit Orientierung zum linken Bauwich ein auskoffernder Ständerker als kleine Kaminnische mit offener Kaminfeuerstelle und an den schmalen Stirnseiten des Erkers jeweils ein straßen- und ein gartenseitiges bzw. hier zum Carport orientiertes Fenster. Das als Wohnküche ausgelegte verbundene Zimmer ist außerdem aus der Hauseingangsdiele unmittelbar hinter der links in der Diele belegenen Sperrtür zu einem eingehausten Kellertreppenabgang zugänglich.

Der nach Wegnahme der tragenden Mittelwand zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Zimmer bereits im Zuge der Gebäudeerrichtung verbundene Raum mit Nutzung als Wohnküche weist im gartenseitigen Raumteil eine sogen. Kochinsel als Edelstahl-Pult (Küchenblock) mit Glaskeramikkochfeld und Arbeitsfläche nebst Unterbau-Schränkelementen sowie eine separate Küchenarbeitszeile gleichfalls mit Edelstahl-Arbeitsfläche und Unterschränken mit hochglanzpolierten Lackfronten (weiß) sowie entsprechende Hochschränke mit Elektro-Einbaugeräten u.a. als separaten Backherd, Grillherd und Mikrowellenherd etc. mit Edelstahlfrontflächen auf. In die Edelstahl-Arbeitsfläche ist gleichfalls eine große Nirostaspüle nebst Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause integriert.

Dem Vernehmen nach ist die Küchenausstattung allerdings durchweg mieter- bzw. nutzerseits eingestellt worden.

Aus dem auf Höhe der Kaminfeuerstelle belegenen Essplatz im straßenseitigen Raumteil des sogen. Wohnküche geht vor der straßenseitigen Gebäudefront eine Treppe mit einem ¼-kreisrund gewendelm Treppenantritt in das Obergeschoss zwischen zwei Wandscheidungen und hochliegendem Fenster in der straßenseitigen Gebäudefront auf.

Die Geschosshöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 3,08 m und die resultierende lichte Raumhöhe ca. 2,78 m.

Grundriss Obergeschoss der straßenseitigen Altbau-Villa:

Der in das Obergeschoss aufgehende Treppenlauf weist einen geraden Austritt in einen offenen ohne Sperrtür anbindenden und innenliegenden L-förmigen Flur mit anbindender Diele auf. Etwa gegenüber dem Treppenaustritt in den Flur bindet gartenseitig eine ehemalige Wohnkammer an, die mit dem links angrenzenden gartenseitigen Zimmer durch Wegnahme der Trennwand verbunden worden ist, wobei das links angrenzende Zimmer vormals gleichfalls aus dem Flur an dessen linker Stirnseite zugänglich war.

Die insoweit verbundenen gartenseitigen Zimmer weisen ein Kastenfenster und eine Kastenfenstertür zu einer gartenseitigen Balkonterrasse auf, die allerdings im gegenwärtigen Bestand aufgrund des mangelhaften Erhaltungszustands nicht mehr begehbar ist.

Aus dem insoweit verbundenen Balkonterrassen-Zimmer als Schlafzimmer ist ein weiteres zur Gartenseite orientiertes Zimmer als sogen. Ankleidezimmer zugänglich, das eine Wandscheidung zum angrenzenden Badezimmer mit offenen raumhohen Durchgängen vor der östlichen zum rechten Bauwich orientierten Außenwand und der Wandscheidung zum Flur bzw. der Diele aufweist. Das Badezimmer ist gleichfalls aus der L-förmig an den Flur anbindenden Diele zugänglich und weist sowohl ein Fenster in der straßenseitigen nach Norden orientierten Front als auch eine Doppelflügelstertür nach Westen zu der über dem Ständerker im Erdgeschoss belegenen Balkonterrasse auf.

Innerhalb des Badezimmers befinden sich Wandscheidungen zu einer Flach-Duschtasse und Raumnischen mit Glasborden sowie eine aus dem Badezimmer zugängliche kleine straßenseitig offene Abstellkammer mit WC-Becken und mit schmalen Schlitzfenster zu der vor der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Balkonterrasse.

Der L-förmige Schenkel des Flurs weist quasi als Diele an seiner straßenseitigen Stirnseite eine weitere Doppelflügel-Kastenfenstertür zu der straßenseitig oberhalb der Hauseingangspodestfläche belegenen Balkonterrasse und vor der straßenseitigen Außenwand eine Sperrtür zu einem kleinen Vorflur mit hieran straßenseitig anbindendem Eckzimmer mit Orientierung sowohl zur Straße nach Norden als auch zum linken Bauwich nach Osten auf.

An den Vorflur vor dem Eckzimmer bindet gleichfalls eine in das Dachgeschoss aufgehende innenliegende Treppenstiege an.

Die Geschosshöhe im Obergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,75 m und die resultierende lichte Raumhöhe ca. 2,50 m.

Grundriss Dachraum der straßenseitigen Altbau-Villa:

Die zwischen zwei Wandscheidungen mit geradem Lauf aufgehende Treppenstiege weist im Dachraum einen geraden Austritt unmittelbar vor die Sperrtür zu ein geräumiges Dachstudio als Wohn-/Schlafzimmer ohne eine davor belegene Podestfläche o.ä. auf.

Oberhalb der Sperrtür ist eine Wandöffnung zu einem über der aus dem Obergeschoss in das Dachgeschoss aufgehenden Stiege belegenen Zwischenboden quasi als Spitzboden mit Streckung bis über die Zwischendecke des angrenzenden Küchen- und Badezimmerbereichs mit hier allerdings nur knapper Stehhöhe unter dem First vorhanden. Unmittelbar unter dem First ist davor in der gartenseitigen Dachfläche ein handelsüblicher Schornsteinfegerausstieg zu dem Heizkessel-Schornstein nebst feuerverzinkter Laufbohle unterhalb des über die gartenseitige Dachfläche aufgehenden Schornsteins vorhanden - der Bereich des Schlafzimmers als sogenanntes Dachstudio reicht bis unter den First.

Das Schlafzimmer weist außerdem eine gartenseitige Gaube sowie zum rechten und zum linken Bauwich und auch zur Straßenseite liegende Fenster u.a. als Schornsteinfegerausstieg zum Kaminschornstein und abgespannte Abseitenbereiche als unbeheizte Lagerflächen auf. Aus dem Schlafzimmer ist unmittelbar neben der Wandscheidung zur Treppenstiege ein kleiner offener Vorflur mit anbindender Küche und straßenseitiger Gaube sowie in den Gipskartonwandscheidungen fest eingebauten Wandschränken und Einstellmobiliar vorhanden. An den Vorflur bindet hinter einer Sperrtür gleichfalls ein Duschbadezimmer mit zur Straßenseite orientiertem liegendem Fenster an.

Die Geschosshöhe im Dachraum dürfte nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis über den Kehl-balken in Zangenlage ca. 2,20 m und die resultierende lichte Raumhöhe unter dem Spitzboden-ca. 2,00 m betragen.

Grundriss Spitzboden der straßenseitigen Altbau-Villa:

Der Zugang des Spitzbodens erfolgt nach Sachlage über die Wandöffnung oberhalb der Sperrtür hinter der Treppenstiege aus dem Obergeschoss in den Dachraum mittels Anstellleiter, wobei die Wandöffnung oberhalb der Sperrtür als Zugang dauerhaft offen ist. Die Fläche des Spitzbodens umfasst nach Sachlage lediglich den Bereich oberhalb der Treppenstiege aus dem Obergeschoss und den angrenzenden Bereich der im Dachraum belegenen Küche und des daran angrenzenden straßenseitigen Duschbadezimmers.

Die lichte Höhe unter dem First des Walmdaches beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 1,40 m.

Grundriss Kellergeschoss der straßenseitigen Altbau-Villa:

Der hinter einer Sperrtür aus der Hauseingangsdiele eingebaute Kellertreppenabgang weist einen L-förmigen Treppenlauf mit gewandeltem Knick und 14 Steigungen sowie einen geraden Austritt in eine geräumige Kellerdiele o.ä. auf, die ehemals als Bürofläche genutzt wurde. In der Kellerdiele ist zu der in das Erdgeschoss aufgehenden Treppe eine leichte Wandscheidung mit dahinter belegener innenliegender Abstellkammer vorhanden.

An den Raum bindet rechts spannend ein knapper Vorflur unterhalb der Treppe in das Erdgeschoss an, der selbst an einen Zentralflur ohne Sperrtür anbindet. Genau gegenüber dem Zugang in den Zentralflur befindet sich ein zum rechten Bauwich orientierter Raum als Heizzentrale und Hauswirtschafts- und -anschlussraum mit wohnraumgleichem Ausbau und ehemaliger Nutzung als Bürofläche.

An der straßenseitigen Stirnseite des Flurs befindet sich links spannend ein weiterer Hausanschlussraum mit ehemaligem Heizleitungsanschluss des ehemaligen Blockheizwerks auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück sowie dem Wasser- und Gasanschluss als ehemaliger Hauswirtschaftsraum mit Einbau von Sanitäröbekten als Toilettenraum - eine verbliebene Waschmaschine und ein verbliebener Wäschetrockner konnten nach aufgetretenen Defekten nach Sachlage nicht mehr entfernt werden, weil der Tür in der neu eingebauten Gipskarton-Ständerwand zum Flur zu schmal ist.

An der gartenseitigen Stirnseite des Zentralflurs bindet ein wohnraumgleich ausgebauter Kellerraum mit zum rechten Bauwich nach Westen und auch zum rückwärtigen Garten nach Süden orientierten Fenstern an. Der Raum ist gemäß Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927 ursprünglich als Waschküche genutzt worden.

Ein weiterer vor der gartenseitigen Außenfront des Gebäudes belegener wohnraumgleich ausgebauter Kellerraum ist unmittelbar aus der Kellerdiele zugänglich, wobei sich das gartenseitige Fenster im Bereich der gartenseitigen Terrasse lediglich in einem Lichtschacht befindet. Ein weiteres Fenster in dem Raum ist zum linken Bauwich nach Osten bzw. zur Kelleraußentreppe im gedeckten Bereich des Carports orientiert. Der Raum ist gemäß Nachtrag vom 30.06.1927 zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927 ursprünglich als Küche genutzt worden.

Aus dem Bereich der Unterkellerung des zum linken Bauwich orientierten Ständerkers als offen zugänglicher Teil der Kellerdiele ist über eine Außentür die im gedeckten Bereich des Carports belegene Kelleraußentreppe zugänglich.

Alle im Kellergeschoss belegenen Räume weisen über Terrain liegende Fenster auf, wobei der ehemals als Küche genutzte wohnraumgleich ausgebauter Kellerraum außerdem ein in einem Kellerlichtschacht belegenes Fenster im Bereich neben der Gartenterrasse aufweist. Die Gebäudesohle liegt ca. 1,10 m unter Gelände.

Die Geschosshöhe im Kellergeschoss dürfte nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,40 m und die resultierende lichte Raumhöhe ca. 2,10 m betragen.

Insgesamt verfügt die straßenseitige Altbau-Villa insoweit über 6 Zimmer zzgl. Dachstudio, 2 Küchen (u.a. im Dachraum und als Teil des Wohn-Esszimmers als sogen. Wohnküche im Erdgeschoss), 2 Badezimmer (u.a. Duschbadezimmer im Dachraum), Gäste-Toilette, 2 Dielen, Garderobenflur, Flur, 3 Balkone und Gartenterrasse sowie Spitzboden- und Abseitenbereiche im Dachraum und ein über Terrain aufgehendes Kellergeschoss mit wohnraumgleich ausgebauten Bereichen als Kellerräume mit anbindender Kelleraußentreppe und unter der in das Erdgeschoss aufgehenden Treppe abgespannter Abstellkammer, Flur, 2 gartenseitigen Räumen, Heizzentrale u.a. mit Nutzung als Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum sowie weiterem Hausanschlussraum u.a. mit Nutzung als Toilettenraum.

Erdgeschoss des hinteren Gebäudes als ehemalige Gymnastikhalle:

Bei dem vor der östlichen Grundstücksgrenze belegenen Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle handelt es sich um einen 1-geschossigen Baukörper ohne Unterkellerung mit nur flach unter ca. 5° geneigtem Pultdach mit Tiefpunkt auf der östlichen und Hochpunkt auf der westlichen Gebäudeseite.

Der Hauseingang befindet sich in der durch den offenen Garagen-Anbau gedeckten nördlichen Giebelseite und ist über eine außenliegende Differenztreppe zugänglich.

Hinter der Hauseingangstür befindet sich unmittelbar vor der westlichen ein parallel zur östlichen Gebäudeaußenwand belegener einhüftiger Flur mit zunächst links anbindendem Badezimmer, dahinter anbindendem Ankleideraum mit rückwärtiger an das Badezimmer angrenzender Raumnische als Abstellkammer o.ä. mit Gastherme nebst über Dach aufgehendem Schornstein und Hausanschlüssen sowie an der Stirnseite des Flures belegenen Wohn-/Küchen-/Esszimmer mit 2 Fensterfronten sowohl nach Osten als auch nach Westen als Durchgangsraum zu einem vor der südlichen Giebelseite belegenen Raumbereich als mit dem davor belegenen Wohn-/Küchen-/Esszimmerbereich verbundenen Raumteil mit breiter nahezu raumhoher Wandöffnung und raumhoher Fensterfront nach Westen sowie Fenstertür in der südlichen Giebelseite zu einer aufgehenden Außentreppe mit 4 Steigungen auf das höher liegende Terrain-Niveau.

Die lichte Raumhöhe beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt im Bereich der östlichen Außenwand unter der von hier unter ca. 5° aufgehenden Pultdachfläche 3,00 m bzw. 2,44 m unter den im Abstand von ca. 3,00 m verbauten ca. 0,56 m hohen Holzleimbinder. Die lichte Raumhöhe vor der westlichen Außenwand im früheren Hallenteil beträgt ca. 3,60 m.

Der Bereich des früheren Sanitärtraktes weist eine lichte Raumhöhe unter den Brettholz-Fachwerksbindern o.ä. von i.M. ca. 2,50 m auf.

Das gartenseitig hintere Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle weist insoweit 3 Zimmer u.a. mit Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers, Flur, Badezimmer und Abstellkammer u.a. als Heizungs- und Anschlussraum sowie eine vor der westlichen Fensterfront belegene Gartenterrasse auf.

Nebengebäude auf dem Grundstück als sogen. Carport (offene Garage)

Der sogen. Carport umfasst einen massiv aufgemauerten gedeckten Unterstand für 2 Kfz im linken Bauwich der straßenseitigen Altbau-Villa bzw. vor der nördlichen Giebelseite des gartenseitig hinteren Wohngebäudes als frühere Gymnastikhalle mit aus dem Straßenraum aufgehender Rampe, wobei eine Bordschwellenabsenkung auf Höhe der Zufahrtrampe bisher nicht realisiert wurde.

Tatsächlich befindet sich die Bordschwellenabsenkung und die Pflasterung des Seitenblanketts seitlich versetzt auf Höhe der zuletzt neu errichteten Hauszuwegungspforte mit anbindender Differenztreppe im Bereich der Zufahrt einer früheren und zwischenzeitlich bereits abgebrochenen Einzelgarage im Vorgartenbereich des Grundstücks.

- **Art der Konstruktion:**

- Straßenseitige Altbau-Villa

Die Ausführung des Gebäudes erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen sowie tragenden und aussteifenden Wänden im Kellergeschoss aus Mz-Mauerwerk nach Planvorlagen durchweg in 38 cm Stärke. Die Außenwandumfassungen im Erd- und Obergeschoss des Wohngebäudes weisen durchweg 30 cm Stärke auf.

Aussteifende und leichte Trennwände sind im Kellergeschoss aus Mz-Mauerwerk durchweg in 25 cm Stärke ausgeführt. Im Erdgeschoss (Hochparterre) sind aussteifende Wände in 25 cm Stärke und leichte Wandscheidungen in 12 cm Stärke bzw. als Schlackenplattenwände o.ä. in 5 cm bzw. ggf. 8 cm Stärke bzw. als Gipskartonständerwände in 10 cm Stärke ausgeführt. Im Obergeschoss sind weitgehend nur leichte Wandscheidungen als Schlackenplattenwände in 5 cm oder 8 cm Stärke und lediglich eine Wand aus Mz-Mauerwerk in 12 cm Stärke ausgeführt. Im Ankleideraum und dem Badezimmer sind gleichfalls Gipskartonständerwände vorhanden.

Der Bereich von ehemals mit Schlackenplattenwänden umbauten Dachkammern ist vollständig abgebrochen worden. Der Dachraum ist nachfolgend vollständig mit einem sogen. Trockenausbau versehen worden und weist Gipskarton-Ständerwände bzw. Dachraumabspannungen als Drempelabseiten sowie die Beplankung der Dachschrägen auf. Das Dachtragwerk weist kleine Gipskartonummantelung, sondern lediglich einen Lackanstrich auf - nach Sachlage sind die Querschnitte von Stielen bzw. Balken, Pfetten und Kopfbändern etc. für den Brandschutz ausreichend.

Die Fassaden des Wohngebäudes weisen im Sockelbereich und im Bereich des Hochparterres einen mineralischen Spritzputz mit Anstrich (weiß) auf - im Bereich des Obergeschosses weisen die Fassaden weitgehend eine Holzbekleidung als Vorsatzschale mit horizontal verlaufenden Riefen bzw. Nut und Federn mit Anstrich (dunkelbraun- oder anthrazitfarben) und aufgesetzten Fenstergewänden als Faschen aus Holz mit Anstrich (weiß) auf. Der Dachüberstand weist gleichfalls Profilholzschalung und Traufbretter mit Anstrich (weiß) unterhalb der allseitig an dem Gebäude vorgehängten Kupferblechrinnen auf.

Die Pfeiler der Balkone bzw. Balkonterrassen an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes weisen Sichtmauerwerk aus Klinkern (braun-blau-bunt) entsprechend der Sockeleinfassung der Gartenterrasse und der Stützwände der Außentreppen im Vorgartenbereich bzw. der zweiseitig aufgehenden Hauseingangstreppe der straßenseitigen Altbau-Villa und der straßenseitigen Einfriedung auf.

Die Balkonterrassen sind als Holzkonstruktion vermtl. auf Holzleimbindern bzw. in die Fassade einbindenden Vollholzpfeilen mit nicht dicht gestoßener Holzdielen als Lauffläche aus profilierten vermtl. witterungsresistenten Holzriemen ausgeführt. Die Balkone weisen Holz-Staketengeländer mit abgesetzten Ober- und Untergurt im Farbton der Fassadenbekleidung im Obergeschoss auf, wobei die Brüstung des gartenseitigen Balkons aufgrund von Absturzgefährdung bereits abgebrochen und der Balkon gesperrt wurde.

Die Kellersohle ist aus Beton in ca. 10 cm Stärke nebst Zementverbundestrich hergestellt. Die Kellerdecke ist durchgehend als sogen. Steineisendecke mit Ziegellage zwischen Stahlträgern ausgeführt, wobei die Gefache zwischen den aufgesattelten Lagerbalken eine Stakung aufweisen, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist - die Stakung dürfte eine Koksaschen- oder Lehmschüttung bzw. dem Vernehmen nach eine Heuschüttung aufweisen. Auf den Balken ist im Wesentlichen ein Holzdielen- bzw. Stabparkettboden ggf. auf Blindboden bzw. ein Schiffsbodenparkett o.ä. sowie ein keramischer Fliesenboden in der Hauseingangsdiele und im Garderobenbereich bzw. der Gäste-Toilette vorhanden.

Die Geschossdecken über dem Erd- und dem Obergeschoss zum Dachraum sind nach Sachlage bzw. vorliegendem Gebäudeschnitt als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke eingebaut worden und weist eine Rohrputz-Unterdecke bzw. einen Holzdielenboden u.a. als Landhausdielenboden (lt. Angabe: Mooreiche) aus dem Ankleidezimmer bis in den Bereich des Badezimmers mit Toilettenkammer auf. Im Badezimmer ist vermtl. noch ein Nassbodenaufbau unter der Landhausdielung vorhanden.

Unter der konstruktiven Erdgeschossdecke sind im Bereich der Wohnküche Balkenadaptierungen als Deckenspiegel verbaut worden.

Zu dem partiell über dem Dachraum vorhandenen Spitzboden ist in Kehlbalkenlage des Walmdaches nach Sachlage eine vermtl. nur leichte und begehbare Holzbalkendecke auf die Zangen mit Spanplattenboden und unterseitiger GKF-Abspannung als Unterdecke ausgeführt.

Die Treppenläufe innerhalb des Gebäudes sind durchweg als Holzwangentreppen mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holzstabgeländern und Holzhandlauf als Obergurt ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen sind naturtonbelassen oder gestrichen - lediglich der Kellertreppenabgang weist einen textilen Belag auf den Trittstufen auf.

Zum Spitzboden ist nach Sachlage eine Anstellleiter zu nutzen, die allerdings nicht im Bereich des Zugangs verwahrt oder verfügbar ist - anlässlich des Ortstermins war insoweit ein Zugang in den Spitzboden nicht möglich.

Die Außentreppen sind durchweg gemauert und weisen Tritt- und Setzstufen aus braun-blau-bunten Klinkern auf. Insbesondere die Hauseingangstreppe und die Treppenpodestfläche vor dem straßenseitigen Hauseingang weisen lediglich einen Obergurt als Handlauf auf - eine Absturzsicherung als Brüstung fehlt.

Das Dach des Einfamilienhauses ist als Walmdach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 40° zimmermannsmäßig abgebunden und mit glasierten Ziegeln als Biberschwanz-Kronendeckung eingedeckt.

Im Zuge der Neueindeckung des Daches ist der Regelquerschnitt nach Sachlage gegenüber dem ursprünglichen Bestand so verändert worden, dass eine Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung und eine Delta-Unterspannbahn unter der Lattung mit hierauf aufgenagelten Biberschwänzen und innenseitig eine Gipskartonbeplankung als GKF-Platten verbaut worden sind.

Die Abseitenbereiche und der partiell vorhandene Spitzboden weisen einen entsprechenden Regelquerschnitt der Dachschalen u.a. mit innenseitiger GKF-Beplankung auf.

Spenglerarbeiten sind nach örtlichem Eindruck weitgehend aus Kupferblech entsprechend den Regenfallrohren sowie bzgl. der Laufbohlen und Stiegen etc. zu den Schornsteinköpfen aus feuerverzinktem Stahl hergestellt.

Die in der Hauseingangsfront in der Dachfläche verbaute Gaube weist in der Front Holzstiele und Gewände aus Holz mit Anstrich (anthrazit) und einen bogenförmigen weiß eingefassten Dachgiebel auf. Die Gaubenbacken weisen Faserzementschindelnbekleidung sowie einen zimmermannsmäßigen Abbund als Holzständer-Sandwichkonstruktion und ein bogenförmiges Dach mit Stehfalzblechdeckung vermtl. aus Kupferblech auf.

An der gartenseitigen Gebäudefront ist eine entsprechende Kastengaube mit allerdings durchgehender Fensterfront ohne Gewände vorhanden.

In der Dachfläche befinden sich im Bereich des Dachraumausbaus insgesamt 4 liegende Fenster u.a. als Schornsteinfegerausstieg für den Kaminschornstein im linken Dachwalm und ein zusätzlicher Schornsteinfegerausstieg unmittelbar unter dem First in der gartenseitigen Dachfläche für den Heizungsschornstein.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind gemauert und weisen roten Klinker ohne Schornsteinhaube o.ä. auf. Der über der gartenseitigen Dachfläche knapp unterhalb des Firstes aufgehende Rauchgaszug der Zentralheizungsanlage weist ein über die Schornsteinkrone aufgehendes Einzugsrohr auf. Der in der östlichen Dachfläche aufgehende Kaminschornstein weist nach Sachlage kein Einzugsrohr auf.

Die zum linken Bauwich orientierte Auslucht der straßenseitigen Altbau-Villa weist ein gegen das Obergeschoss aufgehendes halbes Pyramidendach mit zimmermannsmäßigem Abbund und ca. 40° Neigung ohne Zugang als Kriechboden o.ä. u.a. auch aufgrund des im Dachraum verzogenen Rauchgaszugs der Kaminfeuerstelle sowie gleichfalls Biberschwanz-Kronendeckung auf Lattung nebst Unterspannbahnen auf - eine Dämmung dürfte über der Raumdecke oberhalb des Hochparterres als Mineralfaserdämmstoff nebst Alukaschierung aufgebracht worden sein.

Die zum rechten Bauwich orientierte Auslucht mit darüber belegener Balkonterrasse weist nach Sachlage einen Nassbodenaufbau u.a. als Kupferblechwanne über einer Steineisendecke entsprechend der Kellerdecke vermtl. mit ursprünglichen aufgesatteltem Holzdielenboden auf, der allerdings bereits weggenommen worden ist. Die leichte Holz-Staketenbrüstung mit gleichfalls dunkelbraunem oder anthrazitfarbenem Anstrich ist gleichfalls in erheblichem Maße vermorscht.

Gartenseitig hinteres Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle

Das rückwärtige Wohngebäude auf dem Grundstück ist gleichfalls konventionell als Mauerwerksbau errichtet worden.

Die Außenwandumfassungen sind aus 36,5 cm starkem KSL-Mauerwerk auf Stampfbetonfundamenten in frostfreier Tiefe gegründet. Eine aussteifende Innenwand weist eine Stärke von 24 cm auf - leichte Wandscheidungen sind in 11,5 cm Stärke bzw. als 10 cm breite Gipskarton-Ständerwände in Umbaubereichen ausgeführt.

Die Gebäudefronten sind nahezu vollständig als Sichtmauerwerksfassaden mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß) erhalten - ein Wärmedämmverbundsystem ist nach Sachlage lediglich in einem kleineren Teilbereich oberhalb der Differenztreppe aus dem gedeckten offenen Garagenbereich zum linken Bauwich des rückwärtigen Gebäudes an der östlichen Gebäudefront vorhanden, offenbar aber noch nicht abschließend fertiggestellt.

Im Bereich offenbar erst neu eingebrochener Fenster in der östlichen Gebäudefront sind die Fensterstürze lediglich provisorisch verputzt. Auch eine in der südlichen Giebelseite erst neu eingebrochene Fenstertür weist einen noch provisorisch verputzten Sturz auf.

In der westlichen Gebäudefront sind zwischen den nahezu geschosshohen Fenstern Vollholzstützen mit 20/20 Stärke vorhanden, die in mittlerer Höhe eine entsprechende horizontale Aussteifung aufweisen; die gesamte Front im ursprünglichen Hallenteil des Gebäudes ist insoweit mit Fenstern über einem flachen Betonsockel belegt.

Das Gebäude weist eine Stahlbetonsohle nebst Dichtungslage als horizontale Sperrung und einen mit mehrlagigen Brettern auf Klötzern aufgesattelten Schwingboden nebst Parkettbelag auf Blindboden im ehemaligen Hallenbereich auf - der Parkettboden ist nach Sachlage bereits als Echtholz-Schiffsboden (Eiche) erneuert worden.

Im vorderen Teil des Gebäudes als früherem Sanitär- und Umkleidebereich war vermtl. bereits ursprünglich auf der Betonsohle ein schwimmend verlegter Zementestrichboden ohne Parkettbelag vorhanden. Zwischenzeitlich sind der Flur und das Badezimmer im Zuge der Umnutzung des Gebäudes mit keramischer Fliesung in Schieferdekor oder Echtschieferplattierung und der Ankleideraum mit textilem Bodenbelag und die daran anbindende Kammer mit keramischer Fliesung (beige changierend) ausgestattet worden. Der zuletzt über eine Differenztreppe zugängliche 2 Steigungen höher liegende Bereich der ehemaligen Küche innerhalb der früheren

Gymnastikhalle wies keramische Fliesung in Schieferdekor oder Echtschieferplattierung auf - die gesamte Podestfläche nebst Kucheneinbau wurde bereits weggenommen.

Das nur unter ca. 5° von der östlichen Gebäudefront zur westlichen Gebäudefront aufgehende Pultdach weist einen zimmermannsmäßigen Abbund mit ca. 56 cm hohen Holzleimbändern und hierüber verbauten Dachlatten nebst unterseitiger Profilholzbekleidung und darüber verlegter trittfester Dämmung nebst Dampfsperre und Holzschalung nebst Schwarzdecke auf. Nach Sachlage ist unterhalb der Profilholzbekleidung eine zusätzliche Unterdecke mit mineralischer Dämmung nebst Alu-Kaschierung und Gipskarton-Unterdecke eingebaut worden - die Holzleimbänder sind allerdings unbedeckt geblieben und lediglich gestrichen. Über dem Dach des gartenseitig hinteren Gebäudes geht im Bereich des ehemaligen Umkleide- und Sanitärtraktes der früheren Gymnastikhalle ein Kunststoff-Abgassystem der Therme auf.

Nebengebäude auf dem Grundstück als sogen. Carport (offene Garage)

Der massiv aufgemauerte gedeckte Unterstand für 2 Kfz im linken Bauwich der straßenseitigen Altbau-Villa als sogen. Carport weist Außenwandumfassungen aus vermtl. 24er KSL-Mauerwerk auf Stampfbetonfundamenten in frostfreier Tiefe und eine Stahlbeton-Bodenplatte mit Zementverbundestrich auf. An der straßenseitigen Front ist die Einfahrt seitlich vor der Außenfront der Altbau-Villa mit einem Sichtmauerwerkspfeiler (braun-blau-bunt) bzw. die vordere Stirnseite der Wandscheidung zum linken Nachbargrundstück mit einem entsprechenden Pfeiler versehen.

Außen- und Innenwandflächen weisen mineralischen Glattputz und Anstrich (weiß) auf. Eine konstruktive Anbindung an die angrenzenden Wohngebäude besteht nach Sachlage nicht.

Das Dach ist in zimmermannsmäßig abgebundener Konstruktion als nach hinten geneigtes Pultdach mit straßenseitiger und seitlicher nach Osten orientierter Attika versehen, die an beiden Fronten eine schräg abgeschleppte Vorsatzschale mit Biberschwanz-Kronendeckung entsprechend der Dachdeckung der straßenseitigen Altbau-Villa aufweist.

Die Pultdachfläche selbst weist nach Sachlage Holzleimbänder nebst Sparrenlage und Holzschalung nebst mehrlagiger Schweißbahn und an der rückwärtigen Front eine vorgehängte Dachrinne aus Zinkblech auf.

Die Deckenunterseite weist vermtl. Promat- oder Fermacellplatten-Bekleidung o.ä. mit hierin integrierten Einbau-Leuchten auf.

• **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins bestehenden Zugänglichkeit der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt festgestellt werden.

Straßenseitige Altbau-Villa

Wände:

Die Außenwandumfassungen und die tragenden Innenwände sowie die leichten Wandscheidungen im Erd- und Obergeschoss weisen glattgefüllten bzw. gespachtelten Kalkputz bzw. gespachtelte Gipskartonwandscheidungen oder Vorsatzschalen nebst Anstrich (weiß oder hellgrau) u.a. auch im Bereich der Oberwandflächen von keramischen Fliesenbekleidungen in den Sanitärräumen auf. Die Kaminfeuernische im Bereich der Wohnküche weist tonfarbig changierende Handstrichklinker im Bereich der offenen Kaminfeuerstelle selbst und in der Raumnische einen raumhoch taubenblau (o.ä.) abgesetzten Farbanstrich auf.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist über der Wanne raumhoch beige-braun und im Bereich der Duschtasse raumhoch grau-weiß changierende keramische Mosaikfliesung bzw. im Übrigen glatt gespachtelte Wandumfassungen mit hellgrau getöntem Anstrich auf.

Der Dachraum nebst Spitzboden weist einen sogen. Trockenausbau mit durchweg gespachtelten Gipskarton-Umfassungen nebst Anstrich auf, wobei die Abseiten als Lagerflächen lediglich wohnraumseitig beplankt wurden. Das im Dachraum belegene Duschbadezimmer weist an den Wänden teilweise raumhoch schwarze keramische Mosaikfliesung und teilweise raumhoch an den Wänden und auch an der Dachschrägen großformatige Feinsteinzeugplattierung (40 cm x 80 cm) in Natursteindekor (hellbeige) auf.

Die im Erdgeschoss belegene Gäste-Toilette weist partiell raumhoch gleichfalls keramische Mosaikfliesung (schwarz) und im Übrigen gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf.

Der im Kellergeschoss belegene Toilettenraum weist im Bereich der Objekt-Installationen halbhoch normalformatige keramische Fliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: weiß) auf - der Toilettenraum weist ansonsten Rohmauerwerksumfassungen mit einem Schlämplputz o.ä. und Anstrich (weiß) auf. Die weiteren Kellerbereiche sind mit Ausnahme einer Raumnische in der Heizzentrale bzw. dem Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit dort verwahrten Stromzählern, Sicherungstableau und Panzersicherung durchweg verputzt und glatt gefilzt und tapeziert (Glasvliesstapeten). Die Stromzählernische weist Rohmauerwerk mit Schlämplputz und Anstrich (weiß) auf.

Böden:

Die Hauseingangsdiele weist eine keramische Polygonalfliesung vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand und der anbindende Garderobenflur eine rektangulär verlegte Keramikfliesung mit in den Fliesenkreuzen verlegten Einlegern auf. Die anbindende Gäste-Toilette weist eine gleichfalls rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 30 cm x 30 cm, geschmacksneutral: schwarz) auf.

Die Wohnräume und der als Wohnküche ausgelegte Raum im Erdgeschoss weisen einen Echtholzboden als Stabparkett bzw. überwiegend als Landhausdielenboden (Eiche o.ä.) auch im Bereich der sogen. Kücheninsel auf.

Im Obergeschoss weisen der Flur bzw. die Diele und die Wohnräume gleichfalls Holzböden als abgezogene Dielung noch aus dem ursprünglichen Bestand oder als neu eingebauten Landhausdielenboden (lt. Auskunft Mooreiche) auch im Bereich des Badezimmers sowie im Bereich des straßenseitigen Eckzimmers eine Echtholz-Fertigparkett in Schiffsbodendekor (Buche) auf. Die Balkone bzw. Balkonterrassen weisen einen aufgesattelten profilierten Holzdielenboden auf, der allerdings weitgehend verrottet ist.

Der Dachausbaubereich weist weitgehend gleichfalls einen Echtholz-Fertigparkettboden in Schiffsbodendekor (Buche) auf - die Abseitenbereiche als Lagerflächen sind allerdings ohne Fertigparkett geblieben und weisen einen unbekleideten Spanplattenboden auf.

Der Vorflur zu einer kleinen Küche und dem Duschbadezimmer sowie die Küche selbst und das Duschbadezimmer weisen einen durchlaufenden Fliesenboden aus großformatiger Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (ca. 40 cm x 80 cm, hellbeige) auf.

Im Kellergeschoss weist die Diele rektangulär verlegte keramische Fliesung (20 cm x 20 cm, geschmacksneutral: beige) auf, die ohne Belagswechselschiene in den anbindenden Flur übergeht. Der an den Flur anbindende Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum mit Nutzung u.a. als Heizzentrale weist diagonal verlegte großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, hellbeige mit partiell brauner Marmorierung) auf, wobei die Fliesung im Bereich der Standfläche des Gas-Heizkessels mit Warmwasserspeicher ausgelassen wurde - hier weist der Boden eine unbekleidete Zementestrichfläche auf.

Der im Kellergeschoss belegene Toilettenraum weist rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm, hellbeige mit partiell brauner Marmorierung) auf.

Die gartenseitigen Kellerräume weisen im Bereich der ursprünglichen Waschküche einen Echtholz-Fertigparkettboden in Schiffsbodendekor (Eiche dunkel o.ä.) nebst textilem Bodenbelag

und die ehemalige Küche einen abgezogenen Holzdielenboden vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Treppen weisen auf den Tritt- und Setzstufen in den Wohngeschossen keinen Belag, sondern lediglich einen Lackanstrich auf bzw. sind Naturton belassen. Der Kellertreppenabgang weist einen textilen Belag mit Alu-Kantenschienen auf.

Die außenliegenden Differenztreppen zur Hauseingangspodestfläche weisen Rollschichtziegel-Stufen (Klinker: blau-braun-bunt) auf. Die Kelleraußentreppe und die Differenztreppe zur Gartenterrasse der Altbau-Villa weisen entsprechend ausgeführte Tritt- und Setzstufen und mit entsprechenden Klinkern aufgemauerte Stützwände auf.

Decken:

Das Erd- und Obergeschoss weisen glatt gefilzten Kalkputz der Rohrputz-Bekleidung unter den Holzbalkendecken auf. In der Wohnküche im Erdgeschoss sind unter der Raumdecke Deckenbalken-Adaptierungen unter der konstruktiven Decke nach Sachlage aus GK-Platten verbaut worden.

Im Obergeschoss weisen die Umbaubereiche nach örtlichem Eindruck durchgehend Gipskarton-Unterdecken auf und der Dachraum ist durchweg als Trockenausbau realisiert worden - zu dem partiell vorhandenen Spitzbodenbereich ist gleichfalls eine GK-Unterdecke vorhanden.

Die Kellerdecke ist als Steineisendecke weitgehend mit einem Kalkputz versehen und glatt gefilzt bzw. partiell auch mit einer Gipskarton-Unterdecke versehen und gestrichen - der Toilettenraum im Kellergeschoss weist mindestens im rückwärtigen Raumteil eine unverputzte Steineisendecke auf.

Fenster:

Die Fenster im Erd- und Obergeschoss des Wohngebäudes sind nach Sachlage weitgehend als Holz-Kastenfenster und überwiegend als sogen. Stulpenfenster mit altbautypischer Sprossung und teilweise vorstoßenden Holzgewänden als Windschürzen und entsprechender Verdachung mit Biberschwanz-Ziegeldeckung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Einzelne Fenster im Erd- und Obergeschoss weisen anstelle der verglasten Außenflügel sogen. Gaze-fenster auf, so dass die Kastenfenster hierdurch lediglich noch Holz-Einfachfenster darstellen. Zu den Balkonen und zu der Gartenterrasse sind Kastenfenster-Doppelflügeltüren vorhanden. Die aus der Wohnküche zugängliche offene Raumnische mit der Kaminfeuerstelle weist 2 kleine Holz-Isolierglasfenster auf.

Die aus dem Badezimmer im Obergeschoss zugängliche Toilettenkammer weist ein kleines Schlitzfenster zu dem straßenseitigen Balkon als Holz-Einfachfenster auf. Auch im Erdgeschoss ist ein hochliegendes Fenster im Treppenaufgang zum Obergeschoss über der Hauseingangspodestfläche noch als Holz-Einfachfenster erhalten.

Im Dachraum sind stehende Fenster in den Gauben als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt - im Übrigen sind in dem Dachraumbau liegende Holz-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) u.a. als Schornsteinfegerausstieg vorhanden.

Im Kellergeschoss sind teilweise gleichfalls Holz-Kastenfenster allerdings hier durchweg ohne Gazefenstern vorhanden. Die frühere Küche weist ein gartenseitig im Bereich der Terrasse belegenes Holz-Kastenfenster in einem gemauerten und gefliesten Kellerlichtschacht auf - zusätzlich weist der Raum ein Holz-Isolierglasfenster zur Kelleraußentreppe im Bereich des Carports auf. Ebenso weist der Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum mit Nutzung als Heizzentrale ein Holz-Isolierglasfenster und der gartenseitige Raum als ehemalige Waschküche zwei Holz-Isolierglasfenster auf.

Die Kellerfenster liegen mit Ausnahme des in einem gemauerten Lichtschacht belegenen Fensters durchweg über Terrain.

Ehemals vorhandene Klappläden fehlen. In die Laibungen der Fenstertüren zu den Balkonen und der auf das Hochparterre angehobenen Gartenterrasse sind Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern und außenliegenden Rollladenkästen eingesetzt worden. Auch das in der gartenseitigen Gaube nach Süden orientierte Fenster weist eine außenliegende Rollladenanlage auf. Einzelne Rollladenanlagen weisen ältere Holzpanzer auf. Ein Teil der Rollladenanlagen lässt sich elektrisch bedienen.

Die in den Dachschrägen verbauten liegenden Fenster weisen teilweise Innenjalousien auf.

Die im Erdgeschoss belegenen Fenster weisen mit Ausnahme eines hochliegenden Fensters im Treppenaufgang zum Obergeschoss über der Hauseingangspodestfläche durchweg vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene und teilweise neuere außenliegende Stahlgitter auf. Ein oberhalb der Auslucht zum linken Bauwich belegenes Fenster im Obergeschoss und die gartenseitigen Obergeschossfenster weisen gleichfalls außenliegende Vergitterungen auf. Auch die über Terrain aufgehenden Kellerfenster weisen durchweg außenliegende Vergitterung auf.

Inwieweit die Fenster und Fenstertüren bzw. die Hauseingangstüren entsprechend der Ausweisung an der Hausklingel in der straßenseitigen Einfriedung alarmgesichert sind, konnte anlässlich des Ortstermins nicht ermittelt werden. Videokameras sind offensichtlich an den Fassaden des Gebäudes verbaut - ein visueller Signalgeber als Alarmleuchte mit Steuerung über elektrische Glasbuchsensoren oder Kontaktunterbrecher mit akustischem Alarm ist in Ansehung der umfassenden Vergitterung der Fenster vermtl. nicht vorhanden.

Die Fenster weisen Zinkblech-Sohlbankbekleidungen mit Anstrich (braun) und vermtl. Holz- und teilweise Werzalit-Lateibänke auf. Markisen über den Fenstern bzw. Fenstertüren zu den Balkonen oder der Gartenterrasse sind nicht vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür zur Diele ist nach Sachlage als Holz-Mehrfüllungstür noch aus dem ursprünglichen Bestand mit kleinteilig gesprossenen Einfachglasausschnitten und feststehendem Oberlichtfenster mit gleichfalls kleinteilig gesprossener Ornamentverglasung erhalten. Eine einbruchshemmende Verriegelung oder eine einbruchshemmende Verglasung der kleinteilig gesprossenen Glasausschnitte ist nicht vorhanden. Allerdings ist die Hauseingangstür mit einer sogen. Katzenklappe ausgestattet.

Die Hauseingangstür im Bereich der Kelleraußentreppe ist als einfache Holzfüllungstür in Holzzarge mit kleinteilig gesprossenen Einfachglasausschnitten gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und mit einem Langschild und einem Zylinderschloss ausgestattet - eine einbruchshemmende Ausführung liegt gleichfalls nicht vor.

Die Raamtüren in dem Gebäude sind im Erd- und Obergeschoss durchweg als Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und teilweise nach Umbaumaßnahmen als Holzplattentüren in Holzzargen bzw. vereinzelt auch als neuzeitliche Holzmehrfüllungstüren im Obergeschoss neu eingebaut worden. Teilweise sind auch Holzrahmentüren mit großflächigem Ornamentglasausschnitt und zwischen den gartenseitigen Räumen im Erdgeschoss eine Doppelflügel-Mehrfüllungsschiebetür mit kleinteilig gesprossenen Ornamentglasausschnitten in Futtertaschen vorhanden.

Zum Kellertreppenabgang ist eine $\frac{3}{4}$ -hohe Mehrfüllungstür in Holzfuttern und -bekleidungen vorhanden.

Im Obergeschoss weist der zusammenhängende Schlafzimmer-/Ankleide- und Badezimmerbereich mit Zugang aus dem Flur eine neuzeitliche Füllungstür in Holzzarge auf - die Räume gegen offen ineinander über, wobei das Badezimmer zur rückwärtigen Diele eine $\frac{3}{4}$ -hohe Mehrfüllungstür und der Vorflur aus der Diele zum Treppenaufgang in das Dachgeschoss eine Holz-

plattentür vermtl. aus den 1950er Jahren und das dahinter anbindende Eckzimmer eine normalhohe Holz-Mehrfüllungstür aus dem ursprünglichen Bestand aufweisen.

Am Treppenaustritt der in den Dachraum aufgehenden Treppe ist eine Holzrahmentüren mit großflächigem Ornamentglausschnitt vorhanden. Zu dem Duschbadezimmer im Dachraum ist eine einfache Holzplattentür in Holzzarge vorhanden.

Im Kellergeschoss binden an die Diele ein Flur mit offenem Durchgang zu dem Zentralflur an. Der hieran anbindende Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum mit Nutzung auch als Heizzentrale weist eine T30-Stahlblechtür mit Nachströmöffnung in Stahlzarge auf.

Der Toilettenraum im Kellergeschoss weist eine einfache Holzplattentür (Esche-Weißdekor) in entsprechender Holzzarge auf. Der gartenseitige Raum als ehemalige Waschküche weist gleichfalls eine Stahlblechtür in T30-Qualität in Stahlzarge und der weitere gartenseitige Raum mit Zugang aus der Kellerdiele eine einfache Holzplattentür mit lediglich ca. 1,80 m Durchgangshöhe in Holzzarge auf.

Elektroinstallationen:

Nach Sachlage sind im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen bereits in den 1990er Jahren eine vergleichsweise große Anzahl an Stromkreisen mit insgesamt zeitgerechten Elektroinstallationen und partiell noch hiernach im Gebäude installiert worden.

Es sind Unterputzverkabelungen und hinter GK-Vorsatzschalen verlegte Mantelkabel mit einer vergleichsweise großen Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern sowie Wand- und Deckenstromauslässe vorhanden. Im Dachraum sind elektrische Mantelkabel in den Dachabseiten verzogen. Ein im Badezimmer im Obergeschoss verbauter Stahlgliederheizkörper bzw. sogen. Handtuchwärmer ist über eine Heizpatrone gleichfalls in der warmen Jahreszeit elektrisch zu betreiben.

Der in der Wohnküche vorhandene Elektroherd weist vermtl. einen separaten Herdanschluss auf - ein elektr. Wrasenabzug o.ä. ist nicht vorhanden.

Im Kellergeschoss sind die Elektroinstallation im Bereich des wohnraumgleichen Ausbaus unter Putz verlegt worden. Zusätzlich sind abweichend im Kellergeschoss in den vormals als Büroflächen genutzten Bereichen Kabelkanalinstallationen mit etlichen Mantelkabeln und Steckdosenbatterien u.a. auch mit Koaxialkabel-Anschlüssen für ein Computernetz vorhanden, wobei die Kabelkanäle teilweise offen liegen und „Kabelsalat“ vorliegt. Etliche Leitungen liegen insoweit völlig offen oder freihängend verzogen. Die Schwachstromanlage liegt gleichfalls völlig frei. Lediglich in dem im Kellergeschoss belegenen Toilettenraum sind übliche Feuchtrauminstallationen vorhanden.

Die Stromverteilung mit etlichen Stromkreisen und Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschaltern befindet sich zentral im Kellergeschoss im Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum mit Nutzung auch als Heizzentrale. Dem Vernehmen nach sind weitere Stromverteilerkästen in den Geschossen vorhanden.

Im Kellergeschoss sind der Stromanschluss mit Panzersicherung und insgesamt 4 Stromzählerplätze vorhanden, von denen 3 Plätze mit 2 Drehstromzählern und 1 Platz mit 1 Wechselstromzähler belegt sind. Nach Sachlage war das Haus neben der Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit dort ggf. belegener Untermieteinheit vormals mit einer separaten Gewerbeeinheit im Kellergeschoss belegt.

Einzelne Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern sind elektrisch zu bedienen. Im Dachraum ist eine Klimaanlage installiert - das zugehörige Außengerät ist dem Vernehmen nach nicht mehr funktionsfähig.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbandkabelanschluss u.a. mit Anschluss im Wohnzimmer und vermtl. in den weiteren Wohnräumen vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt bisher vermtl. nicht an. Über die Telefonleitung ist ein Router mit WLAN-Anschluss vorhanden.

Rauchwarnmelder sind nach örtlichem Eindruck in den Wohngeschossen und auch im Keller-geschoss bisher nicht vorhanden.

Eine Klingelanlage mit vermtl. auch elektrischem Türöffner für die Pforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung ist vorhanden, nach Sachlage aber nicht mehr funktionsfähig. Nach örtlicher Feststellung sind 3 Klingeleinheiten ohne Gegensprechanlage vorhanden, von denen offenbar 2 Klingeleinheiten auf die straßenseitige Altbau-Villa und 1 Klingeleinheit auf das gartenseitig hintere Wohngebäude als ehemalige Gymnastikhalle geschaltet sind. Die Doppelflügel-Toranlage zur Rampe im linken Bauwich des straßenseitigen vorderen Wohngebäudes weist je Flügel einen elektrischen Stellmotor mit Funkfernbedienung und vermtl. auch zur manuellen Bedienung über Schlüsselbetrieb auf - die elektrische Steuerung ist im Kellerge-schoss der Altbau-Villa verbaut.

In der straßenseitigen Front der zum linken Bauwich orientierten Auslucht ist eine Hausnum-mernleuchte und vor der Hauseingangstür unter dem straßenseitigen Balkon eine darunter ver-wahrte Pendelleuchte als Kandelaber vermtl. mit Steuerung über Fotozelle bzw. Dämmerungs-schalter installiert. Neben der Fenstertür im gartenseitigen Terrassenbereich befindet sich gleichfalls eine wandverwahrte Außenleuchte.

Im Vorgartenbereich weisen die Wandscheidungen zur „Carport“- bzw. Garagenrampe und die Stützwände der aufgehenden Treppen integrierte Einbauleuchten auf. Der gedeckte Doppel-Stellplatz weist in die Decke eingebauten Rundleuchten vermtl. mit Steuerung über Bewegungs-melder auf.

Über der Kelleraußentür im Bereich der gedeckten Kfz-Stellplatzanlage ist eine wandverwahrte Kugelleuchte mit Bewegungsmelder und Fotozelle installiert.

Die zum rechten Bauwich orientierte und die rückwärtige Gartenfläche weisen eine größere An-zahl moderner kniehohen Pollerleuchten auf. Zusätzlich befinden sich einzelne Kugelleuchten in der Rasenfläche, die nach Sachlage über externe oder integrierte Solarzellen versorgt werden.

In der straßenseitigen Hauseingangsfront und an einzelnen Gebäudeecken befinden sich kleine Videokameras zu Grundstücksüberwachung vermtl. mit Anschluss ggf. an Videomonitor einer Computeranlage bzw. auf Handys.

Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist eine Gas-Zentralheizung mit Niedertemperatur-Heiz-kessel der Fa. Wolf aus dem Jahre 1994 oder 1995 auf. Im Rauchgaszug der Zentralheizungs-anlage ist nach örtlichem Eindruck ein Einzugsrohr vorhanden.

Tatsächlich erfolgt die Gasversorgung über die straßenseitige Altbau-Villa auch für die rückwär-tig auf dem Grundstück belegene ehemalige Gymnastikhalle, wobei lediglich nur ein Gaszähler vorhanden ist, der für die durchfließende Gasmenge dem Vernehmen nach nicht ausgelegt sein soll, was zu regelmäßigen Klappergeräuschen des Zählwerks führt und nach Angabe unzuläs-sig sein soll.

Vor- und Rücklaufleitungen in der Altbau-Villa sind in Wandschlitzern eingestemmt und unter Putz dem Vernehmen nach als Kupferrohrleitungen in den 1990er Jahren erneuert worden. Teilweise sind noch Gussheizkörper aus dem ursprünglichen Bestand und neuzeitliche Platten-heizkörper u.a. als sogen. Hygiene- oder Arztpraxenheizkörper mit glatten Oberflächen und Thermostatregelventilen vorhanden. In den Badezimmern sind Stahlgliederheizkörper als so-gen. Handtuchwärmer u.a. mit Heizpatrone auch für den Elektrobetrieb während der warmen Jahreszeit vorhanden. Die Beheizung erfolgt durchweg über Konvektoren - eine Fußbodenhei-zung ist auch in den gefliesten Raumbereichen respektive in den Badezimmern nicht vorhan-den.

Im Kellergeschoss sind alle Räume u.a. auch der Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Nutzung auch als Heizzentrale beheizbar - die Kellerräume weisen durchweg Gussgliederheizkörper vermtl. aus DDR-typischer Produktion mit Vorwandinstallation und in Fußleistenkanälen über dem Boden-/Wandixel verzogenen Heizleitungen auf.

In der zu dem linken Bauwich orientierten Auslucht als Raumnische des als Wohnküche ausgelegten Raums befindet sich eine offene Kaminfeuerstelle mit im Dach der Auslucht verzogenem Rauchgasschornstein als sogen. Fuchs mit in der östlichen Außenwand der Kerngebäudes aufgehendem separatem Schornstein vermtl. ohne Einzugsrohr. Ein Betrieb ist im gegenwärtigen Bestand seitens des Bezirksschornsteinfegermeisters untersagt, weil eine Lüftungsklappe defekt ist bzw. ggf. fehlt. Nach diesbzgl. Reparatur war ein Betrieb des Kamins auch ohne Filter bis Ende 2024 noch zulässig, wobei seit 2025 eine diesbzgl. Nachrüstung erforderlich wird.

Über die Heizungsanlage erfolgt gleichfalls die Warmwasserversorgung - ein Warmwasserspeicher ist vorhanden. Zusätzlich dürfte eine Zirkulationsleitung vorhanden sein, wobei allerdings der Wasserdruck aufgrund der Kaltwassereinleitung dem Vernehmen nach durchgehend nicht ausreichend ist. Ursächlich hierfür könnte ein im Kellergeschoss verbauter halbautomatischer Rückspülfilter mit Druckminderer sein, der alle 2 Monate zu reinigen sein sollte, was nach Sachlage allerdings nicht erfolgt. Ggf. ein Rückspülfilter ohne Druckminderer einzusetzen.

Der Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Nutzung als Heizzentrale weist einen Waschmaschinenanschluss und -direktablauf sowie nach Sachlage einen Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage auf.

Sanitärausstattung:

Der Toilettenraum im Erdgeschoss als Gäste-Toilette weist moderne Objektausstattungen als Designer-Waschtisch mit Klarglas-Schüssel auf einem verchromten Stahlrohr-Standfuß mit hierin verlaufendem Wasser-Zu- und Ablauf über den Boden nebst angeformten habkreisförmigen verchromten Rohrbogen-Frischwasserzulauf nebst Einhebel-Mischbatterie sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten auf.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist eine auf eine entsprechend dem weiteren Bodenbelag ausgeführte hölzerne Podestfläche aufgesattelte freistehende Liegewanne vermtl. aus Melamin nebst Zweigriffarmatur als Designer-Armatur nebst sogen. Schwanenhals-Auslauf und Schlauch- brause sowie einen Duschstand mit Flach-Duschtasse vermtl. gleichfalls aus Melamin o.ä. mit raumhoher GK-Scheidung als seitliche Einfassung in der Gebäudeecke nebst nahezu raumhoher geteilter Echtglas-Zugangstür als Spritzschutz-Element und Designer-Armatur als Zweigriff-armatur nebst Schlauchbrause ohne Duschstange, aber einer sogen. festverwahrten Regendusche auf. Außerdem befinden sich in dem Badezimmer zwei separate Waschtische aus Porzellan oder Melamin, die als sogen. Waschschalen auf eine gemeinsame Unterkonstruktion als partiell wandverwahrte Echtholzkonsole mit vorderen Beinen als Rechteckpfosten aus gebürstetem Edelstahl und jeweils wandhängenden Designer-Armaturen als Zweigriff-armaturen mit Schwanenhalsauslauf sowie in der separaten Kammer als Teil des Badezimmers ein wandhängendes Porzellan- oder Melamin-WC-Becken nebst Melamin-Sitz und Einbauspülkasten nebst Kunststoff-Drückerplatte auf. Zusätzlich ist ein Anschluss für ein evtl. vorgesehene Handwaschbecken in der Toilettenkammer vorhanden.

Die Objekte sind durchweg weiß und die Armaturen durchweg verchromt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter Putz bzw. hinter GK-Vorsatzschalen verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Im Dachraum-Ausbau ist zusätzlich ein Duschbadezimmer mit eingeflieste polygonal geschnittener Eckdusche als Flachduschtasse aus Acryl- oder Melamin mit Echtglas-Spritzschutzelementen u.a. als Doppelflügel-Zugangstür nebst Zweigriffarmatur mit sogen. Kreuzgriffen und

Schlauchbrause sowie festverwahrter Regendusche vorhanden. Der Raum weist außerdem einen wandverwahren historisierenden Säulenwaschtisch aus Melamin o.ä. nebst objektstehenden Zweiloch-Armaturen mit historisierenden Kreuzgriffen und ein wandhängendes WC-Becken aus Porzellan- oder Melamin nebst Kunststoffsitz mit Einbauspülkasten und Drückerplatte gleichfalls aus Kunststoff auf.

Die Sanitärobjekte sind durchweg geschmacksneutral: weiß. Alle Armaturen sind verchromt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Querschnitt der GK-Wandumfassungen bzw. hinter entsprechenden Abspannungen verzo-gen und nicht sichtbar.

Der im Kellergeschoss belegene Toilettenraum weist einen wandverwahren Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffsitz und tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind partiell hinter GK-Vorsatzschalen installiert und im Bereich der Objekte nicht sichtbar. Allerdings befinden sich in dem Toilettenraum etliche Installationen der Fisch- und Abwasserleitungen aus der darüber belegenen Gästetoilette und zusätzlich etliche Heizleitungsstränge der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Altbau-Villa und der rückwärtigen ehemaligen Gymnastikhalle zu dem auf dem westlichen Nachbargrundstück vormals vorhandenen Blockheizwerk.

Die Altbau-Villa weist bereits in den 1990er Jahren umfassend erneuerte Frischwasserleitungen als Kupferrohre und Abwasserleitungen als Kunststoff- bzw. Hart-PVC- und SML-Gussrohre auf. Zusätzlich sind offenbar zu einem späteren Zeitpunkt u.a. im Zuge des Einbaus der Küchenausstattungen in den Bereich der Wohnküche und der Modernisierung des Gäste-Toilette und des Badezimmers im Obergeschoss Frischwasserleitungen als Kunststoffverbundrohre ergänzt bzw. ausgetauscht und Abwasserleitungen als SML-Rohre erneuert worden.

Inwieweit nicht nur die Steigestränge und die Fallrohre erneuert und auch die Grundleitung ggf. als SML-Gussrohr erneuert worden ist, ist nicht bekannt geworden - ggf. ist noch die ursprüngliche Grundleitung als Anschlussleitung an die Straßenkanalisation vorhanden.

Der Wasseranschluss weist nach Sachlage einen Wasserfilter (Rückspülfilter mit Druckminderer) auf. Eine regelmäßige Reinigung müsste alle 2 Monate erfolgen - tatsächlich ist allerdings der Wasserdruck insbesondere beim Duschen deutlich zu gering, so dass ggf. der Druckminderer anders einzustellen oder gänzlich wegzunehmen ist.

Nach Sachlage sind Bauchwasserzähler für die beiden auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude sowie ein separater Gartensprengwasserzähler für die Außensprengventile vorhanden. Dem Vernehmen nach ist eine Gardena-Gartensprenganlage vorhanden, die allerdings nicht mehr funktionsfähig ist.

Küchenausstattungen:

Die Küche im Erdgeschoss bzw. Hochparterre der straßenseitigen Altbau-Villa ist dem Vernehmen nach durch den Mitnutzer des Gebäudes eingestellt worden und gehört insoweit nicht als wesentlicher Bestandteil oder Zubehör zu dem Gebäude.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier unter Putz bzw. in Wandschlitzten und in einem früheren Speiseaufzug vom Kellergeschoss aus verzo-gen und nicht sichtbar.

Bei der im Dachgeschoss vorhandenen Küchenausstattung handelt es sich um Einstellmobiliar, das nicht auf den Grundrisszuschnitt des Raums ausgelegt ist, so dass es sich hier nicht um eine Einbauküchen-Ausstattung, sondern Mobiliar handelt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind hier in der zweischaligen Installationswand zwischen Küche und Badezimmer verzo-gen und insoweit nicht sichtbar.

Gartenseitig hinteres Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle

Aufgrund der Zugänglichkeit des Gebäudes anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt festgestellt.

Wände:

Die Außenwandumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen weisen überwiegend glattgefilzten Kalkputz bzw. gespachtelte Wandflächen nebst Anstrich bzw. Tapetenbekleidung sowie partiell auch halb- oder raumhohe Feinsteinzeugplattierung in Schieferdekor bzw. ggf. als großformatige Echtschieferbekleidung (ca. 30 cm x 60 cm) auf.

Die Wandumfassungen des Badezimmers weisen gleichfalls raumhohe Feinsteinzeugplattierung in Sandsteindekor (hellbeige changierend) oder raumhohe Keramikfliesung in Schieferdekor oder ggf. großformatiger Echtschieferbekleidung (ca. 30 cm x 60 cm) auf. Der Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers als Wohnküche weist über den ehemals vorhandenen Arbeitszeilen einfache Tapetenbekleidung auf.

Böden:

Der hinter der Hauseingangstür anbindende Flur weist großformatige Keramikfliesung in Schieferdekor oder ggf. Echtschieferbekleidung (ca. 30 cm x 60 cm) auf. Das unmittelbar links hinter der Hauseingangstür anbindenden Badezimmer weist großformatige Keramikfliesung als Feinsteinzeugplattierung entsprechend dem Flur in Schieferdekor oder ggf. als Echtschieferbekleidung (ca. 30 cm x 60 cm) auf.

Der an das Badezimmer angrenzende Umkleideraum weist einen textilen Bodenbelag und die dahinter hinter einer Ganzglastür belegene Raumische als Technikbereich u.a. mit Gas-Kombitherme weist gleichfalls einen keramischen Fliesenboden in Schieferdekor auf.

Der an der Stirnseite des Flures anbindende Wohnküchen- bzw. Wohn- und Esszimmerbereich mit offenem Küchenbereich weist einen Echtholzparkettboden (Eiche) auf dem Schwingboden der ehemaligen Gymnastikhalle auf. Der Küchenbereich war nach diesseitigem Kenntnissstand zuletzt noch angehoben und über eine Differenzterrasse mit 2 Steigungen zugänglich, wobei der Bodenbelag hier abweichend als Keramikfliesung in Schieferdekor oder ggf. Echtschieferbekleidung (ca. 30 cm x 60 cm) ausgeführt war. Die angehobene Küchenpodestfläche sowie die ehemals vorhandene Küchenausstattungen sind zwischenzeitlich ausgebaut worden, so dass eine Küchenausstattungen nicht mehr vorhanden ist (lediglich ein in die Wand eingebauter sogen. Amerikanischer Kühlschrank ist noch verblieben).

Der an der südlichen Stirnseite belegene Raumteil weist Echtholzparkett (Eiche) in Schiffsboendekor entsprechend dem Wohn-/Küchenbereich auf.

Decken:

Das 1-geschossige Wohngebäude weist unter dem nur flach geneigten Pultdach eine zwischen die sichtbar gebliebenen hohen Holzleimbinder eingebaute Gipskarton-Unterdecke auf. Die im vorderen ehemaligen Umkleide- und Sanitärbereich der früheren Gymnastikhalle eingebauten Räume weisen eine Gipskarton-Unterdecke ohne Holzleimbinder auf.

Fenster:

Die Fenster in der ehemaligen Gymnastikhalle sind in der gartenseitigen nach Westen orientierten Gebäudefront noch aus dem ursprünglichen Bestand als Holz-Isolierglasfenster mit feststehenden Elementen u.a. als Oberlichtfenster und Hebe-/Schiebetür-Elemente vermtl. mit Thermopane-Verglasung erhalten. Über die gesamte Fensterfront der ehemaligen Gymnastikhalle sind zwei manuell zu bedienende Markisen vermtl. aus älterem Bestand vorhanden.

Der im vorderen ehemaligen Umkleide- und Sanitärbereich der früheren Gymnastikhalle vorhandene einhüftige Flur weist in der westlichen Gebäudefront 2 kleinere Holz-Isolierglasfenster gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand auf. Das angrenzende Badezimmer weist gleichfalls

ein Holz-Isolierglasfenster vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf - ggf. ist das Fenster zwischenzeitlich allerdings bereits erneuert worden.

Zusätzlich ist nach diesseitigem Eindruck in die südliche Giebelseite vermtl. erst im Zuge der Umnutzung der ehemaligen Gymnastikhalle nebst Nebenraumbereich als Wohngebäude eine Isolierglas-Doppelflügelstertür aus Holz neu eingebaut worden. Zusätzlich sind in der östlichen Gebäudefront im Bereich des Wohnküchen-Esszimmers und des angrenzenden Ankleidezimmers nebst separater Technik-Raumnische insgesamt 6 weitere Fensteröffnungen eingebrochen und mit Holz-Isolierglasfenstern neu belegt worden.

Klappläden oder Rollladenanlagen sind nicht vorhanden. Ebenso weisen die Fenster keine außenliegenden Gitter o.ä. auf. Eine einbruchshemmende Ausführung der Fenster liegt nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls nicht vor.

Inwieweit die Fenster und Fenstertüren bzw. die Hauseingangstür entsprechend der Ausweisung an der Hausklingel in der straßenseitigen Einfriedung alarmgesichert sind, konnte anlässlich des Ortstermins nicht ermittelt werden. Videokameras sind offensichtlich lediglich an den Fassaden des straßenseitig vorderen Gebäudes verbaut - ein visueller Signalgeber als Alarmleuchte mit Steuerung über elektrische Glasbruchsensoren bzw. Kontaktunterbrecher oder Bewegungsmelder mit akustischem Alarm sind nach Sachlage nicht vorhanden.

Die Fenster weisen Granitsohlbankbekleidungen und gleichfalls Naturstein- sowie partiell auch Holz-Lateibänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstür zum Flur ist nach Sachlage als Holz-Rahmentür mit vertikaler Sprossung und ehemals vorhandenen Glasausschnitten zwischen der Sprossung aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und nunmehr mit innenseitig aufkonfektionierter massiver Holzplattenbekleidung in Holzzarge nebst Anstrich (dunkelbraun) aufgerüstet worden - eine einbruchshemmende Ausführung liegt allerdings nicht vor.

Die Raamtüren innerhalb des Gebäudes sind als neuzeitliche Holzplattentüren in Holzzargen mit Lackanstrich (weiß) und im Bereich der Raumnische des Ankleidezimmers als Ganzglas-Schiebetür ohne Futtertasche (mit wandverwahrter Schiene über der Türöffnung) ausgeführt.

Elektroinstallationen:

Nach diesseitiger Einschätzung ist in der früheren Gymnastikhalle im Zuge der Umnutzung als Wohnhaus die Anzahl bzw. der Umfang an Elektroinstallationen zeitgerecht erneuert worden, wobei sich der Hausanschluss und der Stromzähler vermtl. als Wechselstromzähler nach Sachlage im Kellergeschoss der straßenseitigen Altbau-Villa befinden.

Die Elektroausstattung ist mit Unterputzverkabelung und einer zufriedenstellenden Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen ausgeführt. Die Installationen sind zeitgerecht - ein zeitgerechtes Sicherungstableau mit zentraler Verteilung und einer größeren Anzahl an Stromkreisen und Sicherungsautomaten sowie FI-Schutzschalter für das Badezimmer ist vorhanden.

Ein Abluftventilator (Lunos-Lüfter o.ä.) in der Außenwand des Küchenbereichs ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden. Ein Lüftungskanal für einen Wrasenabzug mit Ventilation über die östliche Fassade oder das Dach ist gleichfalls nicht vorhanden. Rauchwarnmelder in den Wohnräumen sind gleichfalls vorhanden.

Eine Klimaanlage ist nach diesseitigem Eindruck vorhanden, aber bzgl. des Außengeräts dem Vernehmen nach nicht funktionsfähig.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbandkabelanschluss u.a. mit Anschluss im Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich und im Schlafzimmer vor der südlichen Giebelseite vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt bisher vermtl. nicht an.

Eine Klingelanlage mit vermtl. auch elektrischem Türöffner für die Pforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung ist vorhanden. Nach örtlicher Feststellung sind 3 Klingeleinheiten ohne Gegensprechanlage vorhanden, von denen offenbar 2 Klingeleinheiten auf die straßenseitige Altbau-Villa und 1 Klingeleinheit auf das gartenseitige hintere Wohngebäude als ehemalige Gymnastikhalle geschaltet sind.

Die Doppelflügel-Toranlage zur Rampe im linken Bauwich des straßenseitig vorderen Wohngebäudes weist je Flügel einen elektrischen Stellmotor mit Funkfernbedienung und mit manueller Bedienung über Schlüsselbetrieb auf.

Das gartenseitig hintere Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle weist keine Außenleuchten auf. Vor der Hauseingangstür weist lediglich der Bereich der gedeckten Kfz-Einstellplätze Deckeneinbauleuchten mit Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder auf, so dass der Hauseingangsbereich hierüber beleuchtet wird.

U.a. in der straßenseitigen Hauseingangsfront der straßenseitigen Altbau-Villa befinden sich kleine Videokameras zu Grundstücksüberwachung vermtl. mit Bildschirmübertragung auf Videomonitore einer Computeranlage bzw. auf Handy-Bildschirme.

Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus als ehemalige Gymnastikhalle weist eine separate Gas-Zentralheizung mit dem Vernehmen nach erst vor 4 Jahren neu eingebauter Gas-Kombitherme vermtl. als Brennwerttherme mit Kunststoff-Abgasanlage über Dach u.a. auch zur Warmwasserbereitung mit Vorwandinstallationen als Kupferrohrleitungen in einem Fußleistenkanal nebst Stahlgliederheizkörpern u.a. als sogen. Handtuchwärmer sowohl im Badezimmer als auch im Küchenbereich der Wohnküche auf.

In der rückwärtigen Kammer des Ankleideraums sind ein Wasserfilter und eine Nachspeisestation als feste Installation vom Trinkwassernetz zum Heizungssystem als Füllarmatur mit Druckmesser für das automatische Nachfüllen der Systemwasserfüllmenge der Gas-Zentralheizung eingebaut.

Sanitärausstattung:

Das Badezimmer ist als Duschbadezimmer mit bodengleichem Duschstand nebst Einlauffrinne und Einhebel-Mischarmatur bzw. Schlauchbrause und Duschstange etc. sowie einem raumhohen Echtglas-Spritzschutzelement mit offenem Zugang ausgelegt und weist ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten und einen auf ein wandhängendes Doppelstockbord aufgesattelten Porzellan-Waschtisch nebst objektstehender Einhebel-Mischarmatur auf.

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

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

Frischwasserleitungen sind vermtl. bereits erneuert und ggf. durchweg als Kupferleitungen oder Kunststoffverbundrohr-Leitungen ausgeführt. Abwasserleitungen und Ventilationsrohre sind ggf. gleichfall bereits als SML- oder Hart-PVC-Rohre erneuert - die Grundleitung ist vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand als Gussrohrleitung erhalten.

In der rückwärtigen Kammer des Ankleideraums ist eine Schmutzwasser-Kleinhebeanlage eingebaut.

Der Wasseranschluss weist nach Sachlage einen Wasserfilter auf. Ein Brauchwasserzähler ist in der früheren Gymnastikhalle bzw. ggf. gleichfalls in der straßenseitigen Altbau-Villa vorhanden.

Küchenausstattungen:

Eine Küchenausstattung des gartenseitig hinteren Gebäudes als frühere Gymnastikhalle ist nicht mehr vorhanden - lediglich ein sogen. Amerikanischer Kühlschrank ist als Wandeinbau-Kühlschrank noch verblieben.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier unter Putz bzw. in Wandschlitzten oder in den GK-Wandscheidungen verzogen und nicht sichtbar.

Nebengebäude auf dem Grundstück als sogen. „Carport“ (offene Garage)

Der massiv aufgemauerte gedeckte Unterstand für 2 Kfz im linken Bauwich der straßenseitigen Altbau-Villa bzw. vor der nördlichen Giebelseite des rückwärtigen Wohngebäudes als frühere Gymnastikhalle als sogen. „Carport“ weist keinen nennenswerten Ausbau auf.

Die Wandumfassungen sind verputzt, die Raumdecke ist mit Promat- oder Fermacellplatten o.ä. abgehängt und gespachtelt - in der Unterdecke ist eine größere Anzahl an Decken-Einbauleuchten vorhanden. Der gedeckte Raumbereich weist gleichfalls verschiedene Feuchtraum- bzw. Außensteckdosen mit Unterputzverteilung, aber auch Kabelkanalinstallationen auf.

Die Sohle des „Carport“-Anbaus weist Kleinsteinpflasterung vermtl. auf einer Stahlbeton-Bodenplatte auf.

Türen in den Wandöffnungen zum linken Bauwich des gartenseitig rückwärtigen Gebäudes oder zu dem Terrassenbereich hinter der straßenseitigen Altbau-Villa bzw. in den Gartenbereich sowie eine Toranlage in der straßenseitigen Front des gedeckten Kfz-Stellplatzbereichs sind nicht vorhanden - der sogen. „Carport“ ist insoweit offen (offene Garage). Lediglich in dem Durchgang zum Terrassenbereich bzw. dem Garten ist eine halbhohe Stahlgitterpforte vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Flurkarte sowie der vorliegenden Planunterlagen zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927 und zum Bauschein Nr. 1802/78 vom 28.04.1978 sowie zur Freistellung mit Prüfvermerk vom 27.11.2008 ca. 610,95 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 423,36 m² für das straßenseitig vordere Einfamilienhaus als Altbau (ohne Spitzboden mit einer lichten Raumhöhe von <1,50 m unter dem First und ca. 137,58 m² für das gartenseitig hintere Einfamilienhaus als frühere Gymnastikhalle respektive insgesamt 560,94 m² ohne gedeckte Kfz-Stellplatzanlage als Carport bzw. offene Garage mit einer BGF von ca. 53,22 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Planvorlagen u.a. mit anliegenden Gebäudeschnitten sowie der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die partiell leicht kupierten Freiflächen des Anwesens mit ansteigendem Terrain vom Straßenraum aus bzw. hierzu deutlicher Böschung und leichter Steigung des Geländes von dem Planum der das straßenseitig vordere Wohnhaus als Altbau-Villa umgebenden Fläche aus zur rückwärtigen bzw. südlichen Grundstücksgrenze weisen eine gärtnerisch angelegte Anlage mit

großflächiger Rasenfläche und im Bereich der angeböschten straßenseitigen Vorgartenfläche gleichfalls überwiegend Rasenfläche und vereinzelt bzw. insbesondere im rechten Bauwich Busch- und Baumbestand bzw. unmittelbar vor dem aufgehenden Wohnhaus partiell auch Ziergartenvegetation auf. Der im linken Bauwich des gartenseitigen hinteren Wohnhauses belegene Grundstücksstreifen weist im Wesentlichen Spontanvegetation als Rasenwildwuchs und Efeubewuchs als Bodendecker auf.

Im Vorgartenbereich ist nach Sachlage ein mit Mauerziegeln eingefasstes Hochbeet mit unter einer Stahlkonstruktion abgehängten Pflanzschalen vorhanden.

Der Bereich der Rampe zum „Carport“ bzw. der offenen Doppelgarage und dem dahinter anbindenden gartenseitig hinteren Einfamilienhaus als frühere Gymnastikhalle weist zwischen den mit Kleinsteinpflasterung befestigten Fahrspuren Rasenbesatz auf. Die Zuwegungsfläche zu einem in der Stützwand zu Garagenrampe eingebauten Müllgefäßstellplatz-Container ist entsprechend den weiteren Hauszuwegungen auch im rückwärtigen Gartenteil und weiteren im Terrain-Niveau angelegten Terrassen- oder Grillplatzflächen entsprechend der Gartenterrasse vor dem gartenseitig hinteren Wohngebäude als frühere Gymnastikhalle gleichfalls mit Kleinsteinpflasterung befestigt.

Die auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse hinter dem straßenseitig vorderen Wohngebäude als Altbau-Villa weist einen Zementestrichboden auf angeschüttetem Untergrund mit keramischem Fliesenbelag in Bruchsteindekor (hellbeige changierend) auf Armierungsgewebe und Drainagematte entsprechend der Podestfläche vor der Hauseingangstür und dem Austritt der Kelleraußentreppe vor der Kellertür auf.

Die Stützwandumfassungen der 3 Steigungen gegenüber dem angrenzenden Terrain höher liegenden Gartenterrasse weisen Klinkermauerwerk (blau-braun-bunt) und die Differenzterrasse Rollschicht-Klinkerstufen aus derselben Sortierung auf.

Die weiteren Außentreppen weisen durchweg Rollschicht-Ziegelstufen aus blau-braun-bunten Klinkern auf.

Eine hinter der südlichen Giebelseite des gartenseitigen hinteren Wohngebäudes belegene mit Kleinsteinpflasterung angelegte Gartenterrasse liegt bereits außerhalb des hier betroffenen Grundstücks auf dem südlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstück Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55), zu dem im Übrigen keine Grenzscheidungen vorhanden sind.

Die linke Grundstücksgrenze zu dem östlich angrenzenden Doppelhaus- und Reihenhauses-Areal weist unterschiedliche Einfriedungen als hoch aufgehende Thujahecken, Maschendrahtzaun und Holzlamellenzaun im rückwärtigen Grundstücksteil sowie im vorderen Grundstücksteil eine bis auf Terrain-Niveau des gedeckten Kfz-Stellplatzes aufgehende massive Mauerwerksscheidung aus blau-braun-bunten Klinkern mit dahinter hoch aufgehender Thujahecke auf.

Die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks weist einen knapp 0,30 m hoch aufgehenden Klinkersockel (blau-braun-bunt) mit hierauf zwischen entsprechend gemauerten Sichtmauerwerkspfeilern aufgesattelten Stahlgittergefachen nebst einzelnen Rechteckpfosten bis knapp unter die Pfeilerkronen auf. Zwischen den Sichtmauerwerkspfeilern befindet sich eine Stahlgitterterpforte zur Hauszuwegung entsprechend den Gefachen der Einfriedung. Zur Rampenauffahrt des „Carports“ bzw. der offenen Doppelgarage und dem dahinter unmittelbar anbindenden gartenseitig hinteren Wohngebäude als ehemalige Gymnastikhalle ist eine elektrisch über Funkfernbedienung zu steuernde Doppelflügel-Stahlgittertoranlage in entsprechendem Dekor zwischen Sichtmauerwerkspfeilern vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück als Bewertungsobjekt aufstehenden straßenseitig vorderen Wohnhaus als Altbau-Villa handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit nebst Doppel-Carport bzw. offener Doppelgarage für 2 Kfz in dessen linkem Bauwich sowie um ein gartenseitig hinteres Einfamilienhaus als ehemalige Gymnastikhalle mit einer separaten insoweit abgeschlossenen weiteren Wohnung, wobei sich der Zeitpunkt der Umnutzung und eine Umnutzungsgenehmigung aus der Bauakte nicht ergeben.

- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des straßenseitig vorderen Gebäudes ergibt sich nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung aus den Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927 (Altbau) mit ca. 195,25 m² anrechenbarer Wohnfläche.

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ca. 82,24 m² zzgl. der auf das Hochparterre angehobenen und massiv umbauten Gartenterrasse mit einer Grundfläche von ca. 13,50 m² x $\frac{1}{4}$ = 3,38 m² anrechenbarer Wohnfläche mit Faktor „ $\frac{1}{4}$ “ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin respektive zusammen 85,62 m² und auf das Obergeschoss ca. 76,26 m² zzgl. 3,66 m² x $\frac{1}{4}$ = 0,92 m² + 5,25 m² x $\frac{1}{4}$ = 1,31 m² + 3,60 m² x $\frac{1}{4}$ = 0,90 m² anrechenbare Balkon- und Balkonterrassenfläche unter Berücksichtigung eines Faktor von „ $\frac{1}{4}$ “ gemäß aktueller Rechtsprechung als anrechenbare Wohnfläche bzw. zusammen 79,39 m² sowie ca. 30,24 m² anrechenbare Wohnfläche im Dachraum-Ausbau.

Die Kellerfläche des straßenseitigen vorderen Gebäudes als Altbau-Villa umfasst rd. 80,00 m² als Nutzfläche mit weitgehend wohnflächenäquivalentem Ausbau als Hobbyfläche - eine Nutzung als Wohnfläche ist aufgrund der unzureichenden Raumhöhe und der zu geringen Fensterflächen nicht in Betracht zu ziehen.

Das gartenseitig hintere Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle weist nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 1802/78 vom 28.04.1978 eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 110,77 m² zzgl. anrechenbarer Terrassenfläche von ca. 40,00 m² x $\frac{1}{4}$ = 10,00 m² respektive zusammen ca. 120,77 m² auf.

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

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt - das Grundstück nebst den beiden aufstehenden Wohngebäuden wird dem Vernehmen nach seit November 2023 durch die Grundstückseigentümerin und ihren Gatten bzgl. der rückwärtig auf dem Grundstück belegenen leerstehenden Gymnastikhalle zu Lagerzwecken und bzgl. der straßenseitigen Altbau-Villa mit Duldung des zuständigen Insolvenzverwalters zu Wohnzwecken genutzt, wobei die Nutzung nach vorliegendem Schriftsatz des Insolvenzverwalters bis zum 31.05.2024 gegen Zahlung eines monatlichen Nutzungsentgelts von 2.200,00 € gestattet wurde.

Die Nutzung wurde nach Ablauf der Frist mit dem Hinweis auf eine Erkrankung des Ehegatten nicht beendet - die monatliche Zahlung des vereinbarten Nutzungsentgelts wird aber weiterhin geleistet.

Ein Mietvertrag liegt nach vorliegendem Schreiben des Insolvenzverwalters nicht vor.

In Ansehung der hier anhängigen Schuldversteigerung ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück mit separater Einliegerwohnung im Gartenhaus als ehemalige Gymnastikhalle.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/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.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,75 €/m² Wfl. bis 12,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m² Wfl. bis 14,25 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung bzw. Baujahresklasse bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Reinickendorf bei 13,00 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m² Wfl. bei zuletzt von 10/2023 bis 10/2024 leicht steigender Tendenz (Nettokaltmiete).

Im Bezirksreport Reinickendorf (Altbezirk mit den Ortsteilen Borsigwalde, Frohnau, Heiligensee, Hermsdorf, Konradshöhe, Lübars, Märkisches Viertel, Reinickendorf, Tegel, Waidmannslust und Wittenau) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Miethöhen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr ausgewiesen.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude nicht - die betreffende jeweilige Wohnfläche ist preisfrei vermietbar nach BGB.

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

In Ansehung des vorliegenden überwiegend bereits zeitgerechten und partiell deutlich über einem durchschnittlichen Standard liegenden Ausbaustandard mit allerdings partiell erheblichen Schäden und Ausführungsmängeln und hierdurch bestehendem sogen. Revitalisierungspotential insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle und der Fenster beider Gebäude mit noch verbliebenen alten Thermopane-Fensteranlagen im gartenseitig hinteren Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle und Holz-Einfach- und Holz-Kastenfenstern u.a. mit außenseitigen Gazeflügeln in der straßenseitigen Altbau-Villa bzw. dem Fehlen eines Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden der Gebäude sowie vorliegender Mängel an den vergleichsweise neuen Außenanlagen nebst herzustellender Gehwegüberfahrt auf Höhe der Rampenzufahrt ist auch in Ansehung der zeitgerechten Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der weitgehend in den 1990er Jahren und nach diesseitiger Einschätzung z.T. noch in den 2000er Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen sowie der Auslegung der beiden Gebäude als freistehende Einfamilienhäuser in einem im Wesentlichen durch eine Villenbebauung mit Nutzung z.T. als Einfamilienhäuser und teilweise vermtl. als Mehrfamilienhäuser geprägten baulichen Wohnumfeld bei einer hier mit 1.122 m² vorliegenden bereits überdurchschnittlich großen Grundstücksgröße und der mit ca. 195,25 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzflächen bei 6 Zimmern zzgl. Dachstudio vergleichsweise beachtlichen Größe der straßenseitig vorderen Altbau-Villa aus dem Jahre 1927 zzgl. vollständiger Unterkellerung mit rd. 80,00 m² Nfl. als weitgehend wohnraumgleich ausgebaute Räume mit über Terrain liegenden Fenstern und sowie partiell über dem Dachraum-Ausbau vorhandenen Spitzboden als sogen. Kofferboden mit Trockenausbau sowie eines gedeckten Kfz-Unterstandes als sogen. „Carport“ bzw. offene Garage im linken Bauwich der straßenseitigen Altbau-Villa für 2 Fahrzeuge aus dem Jahre 2008 sowie eines weiteren gartenseitig hinteren Gebäudes als ehemalige Gymnastikhalle aus dem Jahre 1978 ohne Unterkellerung mit flach geneigtem Pultdach und Umnutzung als Einfamilienhaus vermtl. in den letzten rd. 15 Jahren mit ca. 120,77 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzfläche bei 3 Zimmern ist die angemessene ortsübliche Miethöhe für die straßenseitige Altbau-Villa mit 15,00 €/m² und für das gartenseitig hintere Wohngebäude als ehemalige Gymnastikhalle mit 13,00 €/m² Wfl. zugrunde zu legen.

Die im Kellergeschoss der Altbau-Villa belegenen wohnraumgleich ausgebauten Hobbyflächen sind im Mietansatz der anrechenbaren Wohnflächen berücksichtigt.

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 regelmäßigen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum in Ansehung der hier vorliegenden offenen 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 den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren sogen. „Carport“ als offene Garage mit 2 Kfz-Stellplätzen ist in Ansehung der vorliegenden Ausführung eine Miethöhe von rd. 60,00 €/Stellplatz/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche der stra-
ßenseitigen Altbau-Villa

$$195,25 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 15,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 2.928,75 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare Wohnfläche des gar-
tenseitig hinteren Wohnhauses
als frühere Gymnastikhalle

$$120,77 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 13,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.570,01 \text{ €/Monat}$$

„Carport“ bzw. offene Garage

$$2 \text{ Stpl.} \times 60,00 \text{ €/Stpl.}$$

$$= \underline{120,00 \text{ €/Monat}}$$

Gesamtertrag

$$4.618,76 \text{ €/Monat}$$

$$[\triangleq 14,62 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}]$$

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümerin oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 17.12.2024 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 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{E/ZFH} \times 351,00 \text{ €/a} = 351,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

straßenseitige Altbau-Villa

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 195,25 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 2.694,45 \text{ €/a}$$

gartenseitig hinteres Wohn-
gebäude

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 120,77 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.666,63 \text{ €/a}$$

„Carport“ als offene Garage

$$104,00 \text{ €/Stpl./a} \times 2 \text{ Stpl.} = 208,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$55.425,12 \text{ €} \times 2 \% = \underline{1.108,50 \text{ €/a}}$$
$$6.028,58 \text{ €/a}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für die straßenseitige Altbau-Villa mit einer Wohnung und das gartenseitig hintere Einfamilienhaus als ehemalige Gymnastikhalle mit

gleichfalls nur einer Wohnung sowie einen „Carport“ bzw. eine offene Garage mit 2 Kfz-Einstellplätzen auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 10,9 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 14,62 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 316,02 m² Wfl. entsprechend rd. 1,59 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Eine Gegensprechanlage in der straßenseitigen Einfriedung oder am jeweiligen Haus fehlt.
- Eine Einfriedung zu dem westlich und südlich angrenzenden Nachbargrundstück Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) fehlt - teilweise laufen die Zuwegungen und einzelne Terrassenflächen des hier betroffenen Grundstücks im Bereich des Vorgartens und auch des rückwärtigen Gartens auf das Nachbargrundstück durch, da die Grundstücke offenbar vormals aufgrund der ehemals bestehenden Eigentümeridentität als wirtschaftliche Einheit betrieben wurden.
- Die Rollschicht-Ziegelstufen der aus dem Straßenraum aufgehenden Außentreppe sind teilweise ausgebrochen und liegen nach Unterspülung hohl. Teilweise sind die Rollschichtlagen der Trittstufen gerissen und eingebrochen - die Fugung hat sich in weiten Teilen abgelöst.
- Stützwände und Klinkermauerwerkspfeiler der Hauseingangstreppe im Vorgartenbereich weisen teilweise Kalkfahnen bzw. „ausblutende“ Mörtelfugen auf. Partiiell weisen die Balkenstützen und die Gartenterrassen-Stützwandeneinfassung vor der gartenseitigen Front des straßenseitig vorderen Gebäudes ein entsprechendes Erscheinungsbild auf. Der vordere Pfeiler der von links aufgehenden Hauseingangstreppe ist über der Basis völlig durchgerissen und wird quasi noch durch den Stahlrohrhandlauf in Position gehalten.
- Die Absturzsicherung der Hauseingangstreppe der straßenseitigen Altbau-Villa mit lediglich einem Handlauf und oberhalb des Mauerziegelsockels völlig offener Brüstung ist unzulässig bei erforderlichem vertikalem Stababstand von max. 12 cm. Entsprechendes gilt für die weiteren Differenztreppen im Vorgartenbereich und die Plateaufläche zur Rampe im linken Bauwich der Altbau-Villa.
- Die auf das Hochparterre angehobene Gartenterrasse der Altbau-Villa weist eine extrem stark gerissene Sockeleinfassung aus Klinkermauerwerk entsprechend der straßenseitigen Treppenaufgänge und Stützwände auf - offensichtlich ist hier wie dort der Unterboden nicht sachgerecht verdichtet oder die Gründung nicht in frostfreier Tiefe vorgenommen worden.
- Der Terrassensockel weist gleichfalls „ausblutende“ Mörtelfugen mit Kalkfahnen und teilweise Fugenrisse auf. Zusätzlich sackt der Sockel ab und reißt im Anschluss an die aufgehenden Wohnhausfassade ab. An der gartenseitigen Front des Sockels liegt über die gesamte Sockelhöhe ein kräftiger Durchriss des gesamten Sockels mit klaffender Fuge mit einer Stärke bis zu mehreren Zentimetern an der Mauerkrone vor.
- Die Stützwandeneinfassung der gartenseitig auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Terrasse der straßenseitigen Altbau-Villa weist zu dem tiefer anstehenden Garten-Niveau keine Absturzsicherung bzw. Brüstung auf.
- Die Bruchsteinplattierung der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse löst sich hinter der Differenztreppe aus der Gartenebene auf die Terrasse großflächig ab, da offensichtlich eine zusätzliche Drainagelage unter die Armierung der Fliesung verbaut wurde, so dass gefrierendes Niederschlagswasser die darüber liegende Fliesung durch Vereisung großflächig ablöst - in den Randbereichen sind weitgehend auch Fliesenfugen bereits gerissen. Dem Vernehmen nach soll über die Drainagelage Niederschlagswasser bis in die angrenzende Wohnküche gelangen.
- Der Sockelputz der straßenseitigen Altbau-Villa ist unegal ausgeführt - teilweise ist der Fassadenanstrich insbesondere im Bereich der gedeckten Kfz-Stellplätze bzw. im Bereich der

- Kelleraußentreppe fleckig. Auch an der rückwärtigen Gebäudefront und der westlichen Giebelseite ist durch dauerhafte Berieselung durch einen Sprenger einer Gartensprenganlage (Gardena o.ä.) die Fassade stark verfärbt - möglicherweise wurde das Sprengwasser aus einem Tiefbrunnen gezogen.
- Die Gartensprengwasseranlage (Gardena o.ä.) ist dem Vernehmen nach nicht mehr funktionsfähig.
 - Der Fassadenanstrich auch des gartenseitig hinteren Gebäudes weist Mängel insoweit auf, dass Fensterstürze und Laibungen neu eingebauter Fenster und einer Fenstertür an der östlichen Gebäudefront und an der südlichen Giebelseite nicht sachgerecht verputzt worden sind - im vorderen Gebäudeteil im Bereich der Differenztreppe in den linken Bauwich des gartenseitig hinteren Gebäudes ist partiell offenbar provisorisch ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht, aber nicht abschließend fertiggestellt worden. An der Terrassenfront des vorderen Gebäudeteils der ehemaligen Gymnastikhalle weist der Anstrich des Sichtmauerwerks im Spritzwasserbereich Blasenbildung und Ablösungsneigung auf.
 - Die Sichtmauerwerkskrone des Rauchgas-Schornsteins der Kaminfeuerstelle in der straßenseitigen Altbau-Villa weist Fugenrisse auf.
 - Die Außenanstriche verschiedener Holzbauteile an den Fassaden beider Gebäude sind insbesondere hinsichtlich der Dachüberstände und der Traufkästen sowie der hölzernen Fens-tergewände und -verdachungen verbraucht. Die Frontfläche der straßenseitigen Dachgaube weist bereits abblätternen Anstrich auf. Die Balkonbrüstung des zum rechten Bauwich ori-entierten Balkons ist vermorscht, der Holzdielenboden ist bereits aufgrund der Vermor-schung weggenommen worden, so dass lediglich die Kupferwanne als Teil der Dachdich-tung verblieben ist.
 - Die Balkonbrüstung des gartenseitigen Balkons ist aufgrund der Vermorschung und beste-hender Absturzgefährdung bereits weitgehend abgebrochen worden. Die Dielung ist gleich-falls vermorscht und der Balkon nicht mehr begehbar.
 - Der elektrisch zu bedienende Rollladenpanzer der Fenstertür zu dem gartenseitigen Balkon lässt sich allenfalls zu 20 % hochfahren, weil der Panzer nicht sachgerecht montiert worden ist, so dass der Zugang auf den Balkon bereits hierdurch gesperrt ist.
 - Der manuell über Gurtzug zu bedienende Holzrollladenpanzer des zum rechten Bauwich orientierten Balkons lässt sich überhaupt nicht bewegen und steckt im Rollladenkasten of-fenbar fest.
 - Die Außenanstriche der Fenster und Türen sind gleichfalls teilweise verbraucht - insbeson-dere die großflächige Fenster-Schiebetür-Anlage in der westlichen Front des gartenseitig hinteren Gebäudes weist teilweise verrottete Rahmenprofile im Spritzwasserbereich über dem Boden auf, so dass vermtl. temporär Niederschlagswasser auch in den Wohnbereich eindringen kann.
 - Die beiden Markisen über der westlichen Fensteranlage des gartenseitig hinteren Gebäudes sind verbraucht.
 - Die Anker der Klappläden an der straßenseitigen Altbau-Villa sind noch erhalten - die ehe-mals vorhandenen Klappläden fehlen jedoch.
 - An den Kastenfenstern der Altbau-Villa sind teilweise die Außenflügel durch Gazeflügel er-setzt worden, so dass die betroffenen Fenster quasi als Holz-Einfachfenster einzustufen sind. Zusätzlich sind am Antritt der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe und in der Toilettenkammer des Badezimmers im Obergeschoss einfachverglaste Schlitzfenster vor-handen. Teilweise schließen die Flügel der Stulpenfenster insbesondere der Stulpen-Fens-tertüren nicht dicht bzw. die zum rechten Bauwich überhaupt nicht.
 - Die Hauseingangstüren sind nicht einbruchshemmend ausgeführt - in der straßenseitigen Altbau-Villa weist die Hauseingangstür eine stark individuell geprägte sogen. Katzenklappe auf.
 - Die Hauseingangstreppe des gartenseitig hinteren Wohngebäudes als ehemalige Gymnas-tikhalle weist an der freien Seite keine Absturzsicherung respektive kein Geländer auf.

- Die Kleinsteinpflasterung der Zuwegungsflächen und Terrassen weisen partiell durch die Fugen durchwachsende Spontanvegetation auf. Im Bereich des linken Bauwuchs des gartenseitig hinteren Gebäudes und partiell vor der südlichen Giebelseite dieses Gebäude befindet sich durchweg Spontanvegetation weitgehend als kniehocher Rasenwildwuchs. Auch die Böschung vor der straßenseitigen Front des straßenseitig vorderen Gebäudes weist im Wesentlichen Rasenwildwuchs auf.
- Die Rampenzufahrt zum Carport vor der östlichen Grundstücksgrenze weist aus dem Straßenraum keine Gehwegüberfahrt auf. Eine noch vorhandene Gehwegüberfahrt mit gepflastertem Seitenblankett ist nach Abriss einer vormals in deren Flucht anzufahrende Garage im Vorgartenbereich nicht mehr nutzbar bzw. führt unmittelbar auf die Pforte der Hauszuwegung mit aufgehender Differenzterrasse. Die Bordschwelle ist wiederherzustellen und eine Gehwegüberfahrt zur Rampe des Doppel-Carports neu herzustellen.
- Die straßenseitige Hauseingangstür der Altbau-Villa schließt nicht dicht und ist nicht einbruchshemmend ausgeführt. Auch die gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand stammende Kelleraußentür ist nicht einbruchshemmend ausgeführt.
- Die polygonale Keramikfliesung aus dem ursprünglichen Bestand im Hauseingangsbereich der Altbau-Villa weist Schäden auf. Der Holzparkettboden im anbindenden Raum weist partiell Löcher auf.
- Die teilweise neu eingebauten Holzfußböden im Obergeschoss respektive insbesondere im Badezimmer sind nicht geölt bzw. nicht imprägniert oder versiegelt.
- Die Badewanne im Badezimmer im Obergeschoss ist nicht sachgerecht gelagert und wackelt.
- Der Wasserdruck der Frischwasserversorgung im Altbau und nach Sachlage auch im gartenseitigen Neubau als ehemalige Gymnastikhalle ist insbesondere beim Duschen zu schwach bzw. nicht ausreichend. Allerdings befindet sich in der Frischwasser-Anschlussleitung ein Wasserfilter mit Druckminderer der regelmäßig zu reinigen bzw. ggf. auszubauen ist - ggf. ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.
- Eine im Dachraum der Altbau-Villa vorhandene Klimaanlage weist ein defektes Außengerät auf und funktioniert insoweit nicht - auch die ehemalige Gymnastikhalle weist im Wohn-/Esszimmer-Küchenbereich eine Klimaanlage allerdings auch hier mit defektem Außengerät auf.
- Die Zugangstür im Dachraum im Anschluss an die aufgehende Treppe ist nicht sachgerecht eingebaut und weist eine klaffende Fuge mit herausquellendem PU-Schaum auf.
- Die lichte Höhe im Dachraum liegt partiell bei lediglich ca. 1,90 m u.a. im Bereich der Küche unterhalb des sogen. Spitzbodens.
- In keiner der Küchen der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudn ist trotz überwiegend in Wohnbereichen belegener Herdstelle ein Wrasenabzug vorhanden.
- Im Kellergeschoss lagen in der Vergangenheit nach Starkregen oder Dauerberieselung durch die Gartensprenganlage Durchfeuchtungen an der Außenwand vor. Dem Vernehmen nach soll bei einem Starkregen-Ereignis Niederschlagswasser nebst Schlamm kaskadenartig in dem Raum unter der Wohnküche bzw. der ehemals im Keller vorhandenen Küche ggf. über einen Kellerlichtschacht in das Gebäude eingedrungen sein. In dem angrenzenden Kellerraum soll nach Durchfeuchtung der Außenwände und dem Eindringen von Gartensprengwasser in den Raum der Echtholzfertigparkett unter dem textilen Bodenbelag ruiniert worden sein.
- Nach heftigen Niederschlägen soll dem Vernehmen nach auch regelmäßig die Außenbeleuchtung ausfallen, was auf eine Undichtigkeit einer Anschlussleitung mit der Folge eines Kurzschlusses zurückzuführen sein dürfte.
- Die Elektroinstallation im Kellergeschoss der Altbau-Villa mit dort partiell verlegten Kabelkanalinstallationen stellen sich teilweise als ausgesprochen desolat u.a. mit freihängenden Leitungen und völlig offenen Verteilern dar.

- In dem Toilettenraum im Kellergeschoss befinden sich etliche Heizleitungen des früheren Blockheizwerks auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück mit Rohrhülse in der westlichen Außenwand des Toilettenraums zur ehemaligen Versorgung der auf dem Grundstück aufstehenden Altbau-Villa und des gartenseitigen Gebäudes als ehemalige Gymnastikhalle, die durchweg gekappt wurden, da das Blockheizwerk nicht mehr funktionsfähig ist.
- Die Altbau-Villa weist insoweit einen aus dem Jahre 1994 oder 1995 stammenden Gas-Heiz-essel mit zentraler Warmwasserversorgung auf, der nach Sachlage bei hier vorliegendem Alter von rd. 30 Jahre kurzfristig zu ersetzen sein dürfte.
- Bzgl. der offenen Kaminfeuerstelle wurde zuletzt durch den Bezirksschornsteinfeger eine defekte Lüftungsklappe moniert, so dass die Kaminfeuerstelle nicht nutzbar ist. Seit 2025 ist nach Sachlage lediglich eine Nutzung noch nach Einbau eines Rauchgasfilters zulässig.
- Der im Kellergeschoss der Altbau-Villa belegene Toilettenraum weist eine nachträglich eingebaute Gipskarton-Ständerwand zu dem anbindenden Flur mit einer Plattentür auf, die für eine Entsorgung der in dem Raum verbliebenen defekten Waschmaschine und des Wäschetrockners zu schmal ist, so dass die defekten Geräte in dem Raum verbleiben müssen.
- Der in dem Toilettenraum vorhandene Gaszähler nunmehr sowohl für die Altbau-Villa als auch für die vor ca. 4 Jahren mit einer Gas-Kombitherme ausgestattete ehemalige Gymnastikhalle ist zu klein dimensioniert, so dass der Zähler bei Durchströmen größerer Gasmenngen klappert. Nach Sachlage ist für die ehemalige Gymnastikhalle ein separater Zähler zusätzlich einzubauen.
- Die Durchgangshöhe der Zugangstür in den früher als Küche genutzten Kellerraum beträgt lediglich ca. 1,80 m.
- Die Heizkörper vor der westlichen Fensterfront im Bereich der Wohnküche der früheren Gymnastikhalle dürften für einen Warmluftschleier nicht ausreichen sein, so dass Kaltluft vor der Fensterfront abfällt und als Zugluft empfunden wird.
- An der rückwärtigen bzw. südlichen Giebelseite des rückwärtigen Gebäudes ist eine größere Durchfeuchtung an der Außenwand zu verzeichnen, die ggf. auf erhöhten Niederschlagswasseranfall mit Spritzwasserbelastung aufgrund einer undichten Dachrinne zurückzuführen ist. Ein Regenfallrohr neben der Fenstertür in der östlichen Gebäudefront ist nach Sachlage bereits durchgerostet.
- Energetisch nachteilig ist die Heizwärmeerzeugung und Warmwasserbereitung über jeweils eine separate Gas-Zentralheizung respektive einen fossilen Energieträger. Nachteilig ist nach Sachlage gleichfalls der energetische Zustand der jeweiligen Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem und der nur einfachen Holz-Einfach-, Holzkasten- und Holz-Isolierglasfenster noch aus älterem Bestand mit nachteiligem U- bzw. K-Wert.
- Im Zuge eines Neubezugs der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude sind nach Sachlage umfassende Schönheitsreparaturen und partiell Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 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 Unterhal-

tungszustand 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.

Im Immobilienpreisservice 2024/2025 IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Markterhebungen bzgl. der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr vorgenommen bzw. veröffentlicht.

Diesseitig wird insofern für die auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau des Mittelwertes zwischen dem unteren und dem oberen Rahmenwert der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsaufwand für die betroffenen Gebäude und Außenanlagen in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 275.000,00 € respektive rd. 870,00 €/m² Wfl. bei einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 316,02 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 Wertermittlungs-

stichtag 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 die Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin bzw. sonstiger Verfahrensbeteiligter nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz der auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis für die jeweiligen Gebäude nicht vorliegt.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus den Jahren 1927 und 1978 mit vermtl. innerhalb der vergangenen rd. 30 Jahre umfangreich und vor rd. 15 bis 20 Jahren partiell sowie hiernach noch vor rd. 4 Jahren vorgenommenen energetisch relevanten Verbesserungen bzgl. der Heizungsanlagen (Gas-Zentralheizungen u.a. mit Einbau einer Kombitherme vor 4 Jahren in der ehemaligen Gymnastikhalle) nebst zentraler Warmwasserversorgung allerdings weiterhin mit fossilem Energieträger bei weiterhin unzureichender Dämmung der Außenhülle der Gebäude und des Einbaus einzelner Isolierglasfenster erfordert energetische Verbesserungen u.a. durch Anbau eines Wärmedämmverbundsystems, des Einbaus moderner Isolierglasfenster und des Einbaus einer aktuell erforderlichen Dämmstoffstärke der Dachschaalen.

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 Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen der Gebäude zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind. Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung geboten und unter Beibehaltung der Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) und eine zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des straßenseitig vorderen Einfamilienhauses von rd. 98 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1927) bzw. des gartenseitig hinteren Einfamilienhauses als frühere Gymnastikhalle von rd. 47 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1978) und zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Durchführung erforderlicher Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen sowie energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen mit jeweils 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 98 bzw. 47 Jahren und normalem Bauzustand mit jeweils gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1927 bzw. 1978 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1985.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1927 bzw. 1978 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bzgl. der straßenseitigen Altbau-Villa bereits erschöpft und beträgt bzgl. des gartenseitig hinteren Gebäudes als frühere Gymnastikhalle noch rd. 33 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Grundstück nebst den beiden aufstehenden Wohngebäuden wird dem Vernehmen nach seit November 2023 durch die Grundstückseigentümerin und ihren Gatten bzgl. der rückwärtig auf dem Grundstück belegenen leerstehenden Gymnastikhalle zu Lagerzwecken und bzgl. der straßenseitigen Altbau-Villa mit Duldung des zuständigen Insolvenzverwalters zu Wohnzwecken genutzt, wobei die Nutzung nach vorliegendem Schriftsatz des Insolvenzverwalters bis zum 31.05.2024 gegen Zahlung eines monatlichen Nutzungsentgelts von 2.200,00 € gestattet wurde.

Die Nutzung wurde nach Ablauf der Frist mit dem Hinweis auf eine Erkrankung des Ehegatten nicht beendet - die monatliche Zahlung des vereinbarten Nutzungsentgelts wird aber weiterhin geleistet.

Ein Mietvertrag liegt nach vorliegendem Schreiben des Insolvenzverwalters nicht vor.

In Ansehung des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück mit separater Einliegerwohnung im Gartenhaus als ehemalige Gymnastikhalle.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Sachlage bisher durch die Grundstückseigentümerin selbst bzw. zuletzt nach Sachlage durch den zuständigen Insolvenzverwalter der Grundstückseigentümerin.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei den auf dem 1.122 m² großen Grundstück aufstehenden Wohngebäuden handelt es sich um eine 2½-geschossige straßenseitige Altbau-Villa als freistehendes Einfamilienhaus mit unter ca. 40° geneigtem Walmdach aus dem Jahre 1927 mit einer ca. 188,74 m² großen Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss sowie im Dachraum bei insgesamt 6 Zimmern und Dachstudio zzgl. ca. 6,51 m² anrechenbarer Freisitzflächen bzgl. der Gartenterrasse im Hochparterre sowie der Balkone und der Balkonterrasse im Obergeschoss bei Ansatz von ¼ der Grundfläche sowie rd. 80,00 m² weitgehend wohnraumgleich ausgebauter Kellergeschossfläche bei vollständiger Unterkellerung der Altbau-Villa und einer partiellen Spitzbodenfläche im Dachraumausbaubereich als sogen. Kofferboden mit l.H. < 1,50 m).

Bei der Altbau-Villa handelt es sich um einen solide errichteten Mauerwerksbau in baujahrestypischer Ausführung aus Mz-Mauerwerk und Holzbalken-Einschubdecken bzw. Steineisendecke mit Lagerhölzern über dem Kellergeschoss sowie weitgehend Holzböden und partiell Keramik- bzw. Feinsteinzeugböden.

Der energische Zustand des Gebäudes ist trotz des Einbaus eines Niedertemperatur-Gasheizkessels Mitte der 1990er Jahre mit zentraler Warmwasserbereitung sowie der überwiegend vor rd. 30 Jahren und zuletzt vermtl. 2007/2008 und vereinzelt 2012 durchgeführten Mod.-/ Inst.-Maßnahmen insbesondere aufgrund der im Keller-, Erd-, Obergeschoss noch vorhandenen Holz-Einfach- und Holz-Kastenfenster sowie der aus älterem Bestand stammenden Holz-Isolierglasfenster und eines fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden nachteilig. Der Ausbaustandard ist ansonsten insgesamt bereits zeitgerecht und in Teilen auch modern, wobei eine Vielzahl an Mängeln und Schäden vorliegt. Nachteilig sind insbesondere auch verschiedene vorliegende Mängel an den Außenanlagen mit Treppen, Terrassenflächen und Stützwänden etc.

Die Lage des Grundstücks ist bei hier vorliegender Villenlage entsprechend dem Charakter des hier betroffenen Gebäudes selbst gut.

Das gartenseitig freistehende hintere Einfamilienhaus als 1-geschossige nicht unterkellerte ehemalige Gymnastikhalle aus dem Jahre 1978 mit flach unter ca. 5° geneigtem Pultdach weist eine Wohnfläche von ca. 110,77 m² bei insgesamt 3 Zimmern zzgl. ca. 10,00 m² anrechenbarer Freisitzflächen bzgl. der Gartenterrasse bei Ansatz von ¼ der Grundfläche auf - der Zugang erfolgt weniger repräsentierlich durch einen gedeckten Kfz-Stellplatzbereich als sogen. „Carport“ bzw. als offene Garage mit 2 Stellplätzen aus dem Jahre 2008 im linken Bauwich der straßenseitigen Altbau-Villa bzw. vor der nördlichen Giebelseite der ehemaligen Gymnastikhalle, an die beide Wohngebäude unmittelbar angrenzen.

Es handelt sich um einen solide errichteten Mauerwerksbau in baujahrestypischer Ausführung aus KSL-Mauerwerk als Sichtmauerwerk mit frostfreier Gründung und Stahlbetonsohle nebst Schwingbodenaufbau und zimmermannsmäßig abgebundenem Pultdach mit Schwarzdecke. Der energische Zustand des Gebäudes ist trotz einer erst vor 4 Jahren neu eingebauten Brennwärtheimer als Gas-Kombitherme auch zur Warmwasserbereitung sowie der partiell vor vermtl. rd. 15 Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen insbesondere aufgrund der an der westlichen Gebäudefront noch vorhandenen Holz-Isolierglasfenster aus dem ursprünglichen Bestand (vermtl. Thermopane) sowie eines fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden nachteilig. Der Ausbaustandard ist insgesamt bereits zeitgerecht. Nachteilig sind allerdings auch hier verschiedene vorliegende Mängel mit einem diesbzgl. Instandsetzungsaufwand.

Die Lage des Grundstücks ist bei hier vorliegender Villenlage auch in Ansehung des von dem Charakter der umgebenden Villenbebauung völlig abweichenden Erscheinungsbildes des hier betroffenen Gebäudes selbst gut.

Es handelt sich nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine gute Wohnlage und tatsächlich um eine deutliche Stadtrandlage. Die soziale und technische Infrastruktur ist gleichfalls gut.

- **Unterhaltung:**

Die auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude und der sogen. „Carport“ als tatsächlich offene Garage und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt nur ausreichenden partiell vernachlässigten Zustand mit einer beachtlichen Anzahl an Schäden und Ausführungsmängeln insbesondere bzgl. der zuletzt in den 2000er Jahren realisierten Modernisierungsmaßnahmen auf.

Bei einem erhaltenswerten Bestand der Gebäude sind allerdings umfangreichere Instandhaltungs- und Fertigstellungs- sowie Revitalisierungsmaßnahmen u.a. auch bzgl. der Außenanlagen erforderlich - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der jeweiligen Gebäudehülle nach diesseitiger Auffassung geboten.

Bei einem Nutzerwechsel sind außerdem umfassende Schönheitsreparaturen und Bodenbelagsarbeiten etc. erforderlich.

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

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude jeweils als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer ggf. im Rahmen einer größeren Familie ggf. über zwei Generationen ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungs- und Revitalisierungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist - der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Grundstücks mit aufstehender Bebauung herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2023 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 08. Januar 2025 festgestellt.

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

- Grundrisse Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927 des straßenseitig vorderen Einfamilienhauses
- Kellergrundriss und Erdgeschoss-Teilgrundriss i.M. 1: 100 der Nachtragsgenehmigung vom 30.06.1927 zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927.

- Grundriss Erdgeschoss und Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1802/78 vom 28.04.1978 des gartenseitig hinteren Einfamilienhauses als ehemalige Gymnastikhalle
- Ansichten und Schnitt des sogen. „Carports“ als tatsächlich offene Doppelgarage i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 (2) 1a) der BauO Bln mit Prüfvermerk vom 27.11.2008
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beanstandungen und Beschränkungen etc. konnten nach diesseitiger Anforderung seitens der zuständigen Behörde gleichfalls beigebracht werden.

Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen. In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens ist die Bewertung wie folgt vorzunehmen.

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

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

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



2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - auch nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 750,00 €/m² und zum 01.01.2024 von 800,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 750,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit 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 dem gegenwärtigen baulichen Bestand (unter Berücksichtigung des Dachraumausbaus) realisierbare Neubebauung mit einer GFZ von rd. 0,3 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) gemäß geltendem Baurecht als freistehendes Ein-/Zwei- oder Mehrfamilienhaus realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,3 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich hiernach wie folgt:

1.122,00 m ² x 750,00 €/m ²	=	841.500,00 €
	rd.	842.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 850,00 €/m² bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Ein-/Zweifamilienhausgrundstück mit aufstehenden Gebäuden mit:

1.122,00 m ² x 850,00 €/m ²	=	953.700,00 €
	rd.	954.000,00 €



3. Sachwert

Für das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des Objektes (Ein-/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 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2024 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) 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:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage ImmoWertV 21)
- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21)
- 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
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind
- 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
- typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2023**



= 161,3 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = 179,0 anzusetzen]

- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 21)
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- 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
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 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 Anlagen) 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 4 der ImmoWertV 21 anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

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



Einfamilienhaus mit Keller sowie
Erd-, Ober- und Dachgeschoss
(voll ausgebaut)

Ermittlung Kostenkennwert

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

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

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

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, vollunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Walmdach (ohne relevante Spitzbodenfläche) $1.005,00 \text{ €/m}^2 \cdot 5 \% = 954,75 \text{ €/m}^2$ Brutto-Grundfläche.

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

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

$$423,36 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 404.202,96 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2023 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 179,04 % bzw. im November 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 166,3 %, was einer Steigerung von 3,1 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für das IV. Quartal 2023 mit 161,3 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index IV. Quartal 2023 (Basis 2015 = 100 %) mit 161,3 % x Faktor 1,110 = 179,04 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber dem IV. Quartal 2023 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ)
aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:



$$404.202,96 \text{ €} \times 179,04 \% : 100,0 \% = 723.684,97 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 (Immo-WertV) für diese Art von Gebäuden bei zugrunde zu legender Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung einer gewogenen Standardstufe bzw. diesbzgl. Anteil am Standardmerkmal und dem Wägungsanteil gemäß Modell des Gutachterausschusses in Berlin ist zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren als Bewertungsparameter die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit gleichbleibend 80 Jahren zugrunde zu legen.

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 (ursprünglicher Gebäudestamm) ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 98 Jahre bei Baujahr 1927) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung Mod.-/ Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 98 Jahren bzw. dem Baujahr 1927 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 98 Jahren bzw. dem Baujahr 1927 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/ Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen) noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

Der analoge Bauwert des auf dem Grundstück gleichfalls aufstehenden gartenseitig hinteren Wohngebäudes als ehemalige Gymnastikhalle ergibt sich wie folgt:

	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.23 (NHK 2010) (freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus ohne Keller so- wie Flachdach oder flach ge- neigtes Dach)	920 €	1.025 €	1.180 €	1.420 €	1.775 €
Ermittlung Kostenkennwert					
Außenwände	1,0 x 23 % x 1.420 €/m ² BGF =				326,60 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.420 €/m ² BGF =				213,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.420 €/m ² BGF =				156,20 €/m ² BGF



Innenwände	1,0 x 11 % x 1.420 €/m ² BGF =	156,20 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.420 €/m ² BGF =	156,20 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.420 €/m ² BGF =	71,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.420 €/m ² BGF =	127,80 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.420 €/m ² BGF =	127,80 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.420 €/m ² BGF =	85,20 €/m ² BGF
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		1.420,00 €/m ² BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Einfamilienhauses mit evtl. fehlendem (konstruktiven) Drempel oder eines hier nicht vorhandenen Spitzbodens mit einer lichten Höhe ≤ 1,50 m etc. (GAA-Modell) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.23 gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21) ist ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1-geschossige nicht unterkellerte Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach ohne Kriechboden o.ä. 1.420,00 €/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 Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.23) gemäß GAA-Modell mit:

$$137,58 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.420,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 195.363,60 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2023 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 179,04 % bzw. im November 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 166,3 %, was einer Steigerung von 3,1 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für das IV. Quartal 2023 mit 161,3 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index IV. Quartal 2023 (Basis 2015 = 100 %) mit 161,3 % x Faktor 1,110 = 179,04 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber dem IV. Quartal 2023 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$195.363,60 \text{ €} \times 179,04 \% : 100,0 \% = 349.778,98 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 (ImmoWertV) 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 Sach-



wertanpassungsfaktoren 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 (Stufe 43 - 47 Jahre - hier 47 Jahre bei Baujahr 1978) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 47 Jahren bzw. dem Baujahr 1978 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen), 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 vom Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 47 Jahren bzw. dem Baujahr 1978 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/ Inst.-Maßnahmen) 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 mit aufstehender straßenseitiger Altbau-Villa und gartenseitigem bzw. rückwärtigem Wohnhaus als ehemalige Gymnastikhalle ergibt sich ohne Markanpassung und ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) hieraus mit:

$(723.684,97 \text{ €} + 349.778,98 \text{ €}) - 50,0 \%$	=	536.731,95 €
zzgl. Bodenwert des Grundstücks		
(Flst. 2408/55) mit Richtwertansatz zum 01.01.2023		
$1.122,00 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 \text{ (s.o.)}$		<u>953.700,00 €</u>
		1.490.431,95 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Tempelhof, Neukölln, Köpenick, Marzahn, Hohenschönhausen und Reinickendorf (Tabelle 1 Nr. 3) bei einem Grundstückssachwert von 1.000.000,00 € mit 0,76 und bei einem Grundstückssachwert von 3.300.000,00 € mit 0,14 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor zum 01.01.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 1.490.431,95 € interpoliert mit

	0,628
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1971 bis 1990:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes E(ZFH):	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
zzgl. Zuschlag für gute stadträumliche Wohnlage:	+ 0,060
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ <u>0,029</u>
	0,717

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

$$1.490.431,95 \text{ €} \times 0,717 = 1.068.639,60 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des sogen. „Carports“ als offene Garage in Höhe von rd. 10.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der aufwendigen straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentreppen und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 20.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2023 bis November 2024 um 3,1 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 17.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenen Bodenwertes auch in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -112.000,00 €, und ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. 275.000,00 €:

rd. 1.069.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des sogen. „Carports“ als offene Garage in Höhe von rd. 10.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der aufwendigen straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentreppen und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 20.000,00 €, bzgl. der seit November 2023 bis November 2024 um 3,1 % und hiernach gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 17.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallenen Bodenwertes auch in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. 112.000,00 € (841.500,00 € ./ 953.700,00 € = -112.200,00 € bzw. rd. -112.000,00 €) und bzgl. des Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. 275.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit zwei freistehenden Einfamilienhäusern bebaute Grundstück mit 1.069.000,00 € + 10.000,00 € + 20.000,00 € + 17.000,00 € ./ 112.000,00 € ./ 275.000,00 € = 729.000,00 € rd. 730.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit zwei Einfamilienhäusern bebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücks Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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



Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche der straßenseitigen
Altbau-Villa

195,25 m² x 15,00 €/m²/Monat x 12 Monate = 35.145,00 €

anrechenbare Wohnfläche des gartenseitigen
Wohnhauses als ehemalige Gymnastikhalle

120,77 m² x 13,00 €/m²/Monat x 12 Monate = 18.840,12 €

sogen. „Carport“ als offene Doppelgarage
2 Kfz-Stpl. x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate

= 1.440,00 €
55.425,12 €

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. 10,9 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,59 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		55.425,12 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>6.041,34 €</u>
Reinertrag:		49.383,78 €

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 Reihenhäuser- oder Doppelhausgrundstücke von 2,0 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2024 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 e.V. im Immobilienpreisservice 2023/2024 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 %.

Für den aktuellen Immobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. wurden nach Sachlage Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser nicht mehr ermittelt und insoweit nicht mehr ausgewiesen.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin werden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke bereits langjährig nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 1.122 m² mit aufstehendem straßenseitig vorderem Einfamilienwohnhaus als Altbau-Villa aus dem Jahre 1927 mit zweckmäßigem Grundrisszuschnitt und ca. 195,25 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzfläche mit ¼ der jeweiligen Grundfläche bei 6 Zimmern zzgl. Dachstudio und vollständiger Unterkellerung mit rd. 80,00 m² wohnflächenäquivalent ausgebauter Nutzfläche sowie einem gartenseitig hinteren Einfamilienhaus ohne Unterkellerung und nur flach geneigtem Pultdach ohne Dachraum als ehemalige Gymnastikhalle aus dem Jahre 1978 mit ca. 120,77 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzfläche mit ¼ der vor der westlichen Fensterfront belegenen Terrassenfläche bei 3 Zimmern sowie jeweils einem insgesamt zeitgerechten und teilweise modernen Ausbau nach zuletzt durchgeführten nennenswerten Mod.-/Inst.-Maßnahmen vermtl. in den 1990er Jahren und zuletzt noch in den 2000er Jahren trotz partiell vorliegender erheblicher Mängel und Schäden mit diesbzgl. Instandsetzungserfordernis bzw. Modernisierungs- und Revitalisierungsaufwand und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die jeweilige Wohnfläche etc. und der nach Sachlage kurzfristigen Bezugsfähigkeit aufgrund der zugrunde gelegten freien Verfügbarkeit bei vorliegender seitens des Insolvenzverwalters geduldeter Eigennutzung der Altbau-Villa und des Leerstands der ehemaligen Gymnastikhalle als Wohngebäude sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guten Wohnlage in einem Villenquartier in allerdings dezentraler bzw. bereits deutlicher Stadtrandlage an einer vergleichsweise ruhigen Quartier-Sammel- bzw. untergeordneten Durchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr bei zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur sowie auch unter Berücksichtigung teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen mit hierdurch verschlechterter Marktlage trotz weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		49.383,78 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
1.122,00 m ² x 750,00 €/m ² x 2,5 %	./.	<u>21.037,50 €</u>
		28.346,28 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von rd. 98 Jahren für das straßenseitig vordere Gebäude als Altbau-Villa (Baujahre bis 1948 - hier: 1927) bzw. von 47 Jahren für das gartenseitig hintere Gebäude als ehemalige Gymnastikhalle (Baujahre ab 1949 - hier: 1978) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Instandsetzung bzw. Durchführung von Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen) 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 jeweiligen Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.



Hieraus folgt:

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

28.346,28 € x 25,1	=	711.491,62 €
	rd.	711.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	711.000,00 €
Bodenwert:	<u>842.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	1.553.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungs- sowie Modernisierungs- und Revitalisierungsaufwand:	rd.	./.	<u>275.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:			1.278.000,00 €
	rd.		1.280.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) 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 auch bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis mindestens realisiert werden.

Zur Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert Wert in Höhe von 1.069.000,00 € um rd. 50 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.069.000,00 € + 50 % = 1.603.500,00 € bzw. rd. 1.604.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -65.000,00 € respektive zusammen rd. 1.539.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand etc.) liegt insoweit mit ca. 0,9 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.553.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand etc.).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 1.604.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.075,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 316,02 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.540,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 453,10 m²

wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 28,9-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 55.425,12 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guter und sehr guter Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 529 m² bis 1.161 m² bzw. i.M. 862 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 129 m² bis 320 m² bzw. i.M. 216 m² in einer Spanne von 2.723,00 €/m² wGF bis 9.015,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 5.605,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 42 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr weiter leicht fallender Tendenz und zuletzt gleichbleibender bzw. leicht steigender Tendenz.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guter und sehr guter Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1971 bis 1990 bei Grundstücksflächen von 408 m² bis 837 m² bzw. i.M. 608 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 106 m² bis 215 m² bzw. i.M. 153 m² in einer Spanne von 2.709,00 €/m² wGF bis 5.785,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.290,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 13 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr deutlich fallender Tendenz über 10 % mit sich zuletzt stabilisierender Marktlage.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.852,00 €/m² Wfl. bis 6.652,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.695,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des GAA Berlin, womit sich eine fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -17,4 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -11,7 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -13,5 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer bis guter Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900-1949 in einer Spanne von 550.000,00 € (3.930,00 €/m² Wfl.) bis 700.000,00 € (5.000,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 625.000,00 € (4.465,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 110 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 900 m² bzw. i.M. 700 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer bis guter Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950-1978 in einer Spanne von 530.000,00 € (3.785,00 €/m² Wfl.) bis 630.000,00 € (4.500,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 580.000,00 € (4.145,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 110 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 900 m² bzw. i.M. 700 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in mittleren bis guten Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf bei 630.000,00 € (entsprechend ca. 4.500,00 €/m² Wfl.) bei im Jahre 2023 geringem Preisrückgang bis -10 %.

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr veröffentlicht. Hier ist lediglich für den Altbezirk Reinickendorf im Stadtgebiet Nord der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2024 in einfachen/ mittleren Wohnlagen in Höhe von 4.410,00 €/m² Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 5.710,00 €/m² Wfl. bei insgesamt 41 Transaktionen (bei guter u. sehr guter zu einfacher u. mittlerer Wohnlagen mit 29 %) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither bis in das Frühjahr 2024 deutlich nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (kurzfristig bezugsfreie) Ein-/Zweifamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen gegenüber dem Anfang der 2020er Jahre liegenden Niveau 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 Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 30,0 % über dem unteren Rahmendwert bzw. ca. 36,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guten bis sehr guten Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1920 bis 1948 und ca. 30,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 17,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhälfte in guten bis sehr guten Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1971 bis 1990 sowie ca. 8,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 23,7 % unter dem oberen Rahmenwert der Preise aus dem Jahre 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 1,5 % über dem oberen Rahmenwert (700.000,00 € : 140,00 m² Wfl. = 5.000 €/m² Wfl.) der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in mittleren bis guten Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf und ca. 12,8 % über dem oberen Rahmenwert (630.000,00 € : 140,00 m² Wfl. = 4.500,00 €/m² Wfl. der Kaufpreise für entsprechende Immobilien mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 sowie ca. 12,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittleren bis guten Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse bei Ansatz von ca. 4.500,00 €/m² Wohnfläche (630.000,00 € : 140 m² Wfl. = 4.500,00 €/m² Wfl.) gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V.

Der ermittelte Wert liegt gleichfalls ca. 15,1 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis in einfachen und mittleren Wohnlagen und ca. 11,1 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis in guten/sehr guten Wohnlagen im Altbezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Reinickendorf (s.o.) 2024/2025.

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 sogen. Carports als offene Doppelgarage in Höhe von rd. 10.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der aufwendigen straßenseitigen Grundstückseinfriedung nebst Außentreppen und Zuwegungen mit Terrassenflächen auf dem Grundstück in Höhe von rd. 20.000,00 €, Erhöhung wegen der seit



November 2023 bis November 2024 um 3,1 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 17.000,00 €, Wertminderung aufgrund des gefallen Bodenrichtwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung in Höhe von rd. -112.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Revitalisierungsaufwand in Höhe von rd. 275.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
 $1.604.000,00 \text{ €} + 10.000,00 \text{ €} + 20.000,00 \text{ €} + 17.000,00 \text{ €} \text{./.} 112.000,00 \text{ €} \text{./.} 275.000,00 \text{ €} = 1.264.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 1.260.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 2.780,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 453,10 m² wGF bzw. 3.990,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 316,02 m² Wohnfläche und das 22,7-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 55.425,12 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 08. Januar 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.260.000,00 €
=====

(i.W. eine Million zweihundertsechzigtausend Euro)

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

Nachrichtlich:

Die in Abt. II Nr. 1 des Grundbuches verzeichneten Grunddienstbarkeiten Nrn. 4 bis 8 (Bau- und Nutzungsbeschränkungen) sowie die unter Nr. 10 verzeichnete Reallast zugunsten der Terrain-Centrale Gartenstadt Frohnau GmbH in Berlin und für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stolpe Blatt 265 mit Eintragungsdaten vom 04.03.1909 stellen nach Sachlage als sogen. Reflexrechte, die entsprechend auch für weitere Grundstücke im Quartier bestehen, nach diesseitiger Auffassung keine Wertminderung für das betroffene Grundstück dar, da nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes sowie des bestehenden Bauordnungsrechts in Verbindung mit dem geltenden Bebauungsplan entsprechende Auflagen obsolet sind.

Eine Reallast ggf. zur Unterhaltung der öffentlich-rechtlich gewidmeten Erschließungsanlagen besteht nach diesseitigem Kenntnisstand gleichfalls nicht mehr.

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

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

Der in Abt. II Nr. 4 des Grundbuches verzeichnete Insolvenzvermerk sowie die in Abt. II Nrn. 5 und 7 verzeichneten Versteigerungsvermerke entfallen bei Zuschlag im Zuge des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Eine Verwaltung ist nach Sachlage nicht bestellt. Das Grundstück wird nach Sachlage bisher durch die Grundstückseigentümerin bzw. derzeit durch den zuständigen Insolvenzverwalter verwaltet.

Ein Wohngeld wird nicht erhoben - es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum.

Zu c)

Das gartenseitig hintere Einfamilienhaus als frühere Gymnastikhalle steht leer bzw. wird durch die Grundstückseigentümerin partiell allenfalls als Lagerfläche genutzt.

Das straßenseitig vordere Einfamilienhaus als Altbau-Villa wird durch die Grundstückseigentümerin selbst und ihren Gatten zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Die Nutzung des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude erfolgt mit Duldung des zuständigen Insolvenzverwalters, wobei die Nutzung nach vorliegendem Schriftsatz des Insolvenzverwalters bis zum 31.05.2024 gegen Zahlung eines monatlichen Nutzungsentgelts von 2.200,00 € gestattet wurde.

Die Nutzung wurde nach Ablauf der Frist mit dem Hinweis auf eine Erkrankung des Ehegatten nicht beendet - die monatliche Zahlung des vereinbarten Nutzungsentgelts wird aber weiterhin geleistet.

Ein Mietvertrag liegt nach vorliegendem Schreiben des Insolvenzverwalters nicht vor.

In Ansehung des hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück mit separater Einliegerwohnung im Gartenhaus als ehemalige Gymnastikhalle.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Die auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude wurden im Jahre 1927 als Einfamilien-Landhaus (Altbau-Villa) und im Jahre 1978 als Gymnastikhalle fertiggestellt, wobei der Zeitpunkt der Umnutzung als Einfamilienhaus sich aus der Bauakte nicht ergibt und dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden ist.

Umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen sind vermtl. vor rd. 30 Jahren und zuletzt partiell noch vermtl. vor rd. 15 bis 20 Jahren durchgeführt worden, wofür allerdings öffentliche Fördermittel mit der Folge einer Mietpreis- oder Belegungsbindung nach Sachlage nicht in Anspruch genommen worden sind.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nicht geführt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind bzgl. der Küchenausstattung im Erdgeschoss der Altbau-Villa vorhanden, die dem Vernehmen nach dem Ehegatten der Grundstückseigentümerin gehören soll. Bei der Küchenausstattung im Dachraum der Altbau-Villa handelt es sich um Einstellmobiliar, dass nicht auf den Zuschnitt des Raums konfiguriert ist.

Das Gartenmobiliar wird im vorliegenden Bewertungsfall nicht als westlicher Bestandteil oder Zubehör o.ä. eingestuft und ist insoweit nicht Bestandteil des Bewertungsobjektes.

Zu g)

Ein Energieausweis konnte seitens der Verfahrensbeteiligten auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt werden. Ein Energieausweis liegt nach Sachlage nicht vor. Insoweit können Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Zu h)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, wird mitgeteilt, dass für das hier in Rede stehende Grundstück keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen bestehen. Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte gleichfalls nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

Zu j)

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet. Das betroffene Grundstück (Flurstück 2408/55) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht. Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 2-3 BauGB - das Grundstück befindet sich aber in dem Erhaltungsverordnungsgebiet „Frohnau“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit Festlegung gemäß GVBl. vom 17.05.1997 und in Kraft seit dem 18.05.1997.

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



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

Bei den auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäuden handelt es sich gemäß aktu-eller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine Baudenkmäler mit ggf. hieraus re-sultierenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für die auf dem hier betroffenen Grundstück Maximilian-korso 64 (Flurstück 2408/55) aufstehenden Gebäude.

Zu k)

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

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

Zu l)

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

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

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

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewis-sen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 04. März 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in den Maximiliankorso nach Osten mit Lage des Grundstücks Maximiliankorso 64 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Maximiliankorso nach Süd-Osten mit Lage der auf dem Grundstück Maximiliankorso 64 aufstehenden Altbau-Villa (Pfeil)



Blick aus dem Maximiliankorso nach Süd-Osten mit Lage der auf dem Grundstück Maximiliankorso 64 aufstehenden Altbau-Villa



straßenseitige Front sowie zum rechten Bauwich orientierte Giebelseite der auf dem Grundstück Maximiliankorso 64 aufstehenden Altbau-Villa



straßenseitige Front des Grundstücks Maximiliankorso 64 und Haus-
eingangsfront der auf dem Grundstück aufstehenden Altbau-Villa so-
wie Doppel-Carport im linken Bauwich



straßenseitige Front des Grundstücks Maximiliankorso 64 und Haus-
eingangsfront der auf dem Grundstück aufstehenden Altbau-Villa so-
wie Doppel-Carport im linken Bauwich



straßenseitige Front des Grundstücks Maximiliankorso 64 mit überholter Gehwegüberfahrt nebst Bordschwellenabsenkung auf Höhe der Zugangspforte in der Einfriedung ohne Bordschwellenabsenkung und Gehwegüberfahrt zur Rampe des Doppel-Carports und Hauseingangsfront der auf dem Grundstück aufstehenden Altbau-Villa mit Doppel-Carport im linken Bauwich



Blick über die straßenseitige Einfriedung auf die Hauseingangsfront und die linke bzw. östliche Giebelseite der auf dem Grundstück aufstehenden Altbau-Villa mit davor belegenem Doppel-Carport im linken Bauwich



Blick über den Maximiliankorso nach Süd-Westen mit Lage der auf dem Grundstück Maximiliankorso 64 aufstehenden Altbau-Villa (Pfeil)



Blick in den Maximiliankorso nach Westen mit Lage des Grundstücks Maximiliankorso 64 auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Maximiliankorso 64 mit davor belegtem Straßenraum



straßenseitige Front des Grundstücks Maximiliankorso 64 und im vorderen Grundstücksteil belegene straßenseitige Altbau-Villa mit Hauseingangsfassade und zum rechten Bauwich orientierter westlicher Giebel



Doppelflügel-Toranlage zur Rampe des im Hintergrund belegenen Doppel-Carports vor der östlichen Giebelseite der Altbau-Villa rechts im Bild bzw. der ehemaligem Gymnastikhalle hinter dem Carport



Zugangspforte in der straßenseitigen Einfriedung zur aufgehenden Treppe auf das höher liegende Terrain-Niveau - links im Bild belegene Rampe des im Hintergrund belegenen Doppel-Carports vor der östlichen Giebelseite der Altbau-Villa bzw. vor der ehemaligem Gymnastikhalle



gartenseitige nach Süden orientierte Front der straßenseitigen Altbau-Villa auf dem Grundstück und rechts im Bild belegene ehemalige Gymnastikhalle als Wohngebäude mit nach Westen orientierter Fensterfront



gartenseitige nach Süden orientierte Front der straßenseitigen Altbau-Villa auf dem Grundstück und rechts im Bild belegene ehemalige Gymnastikhalle als Wohngebäude mit nach Westen orientierter Fensterfront



vor der gartenseitigen nach Süden orientierten Front der straßenseitigen Altbau-Villa belegene erst in den letzten Jahren neu angebaute auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse und rechts im Bild belegene ehemalige Gymnastikhalle als Wohngebäude mit nach Westen orientierter Fensterfront



vor der gartenseitigen nach Süden orientierten Front der straßenseitigen Altbau-Villa angebaute und auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse und links im Bild anbindende westliche Giebelseite der Villa - rechts im Bild belegene ehemalige Gymnastikhalle



westliche Giebelseite und rechts im Bild anbindende gartenseitige bzw. nach Süden orientierte Gebäudefront der straßenseitigen Altbau-Villa



hinter der gartenseitigen Gebäudefront der Altbau-Villa belegene Terrasse mit anbindender ehemaliger Gymnastikhalle als Wohngebäude



westliche Front der ehemaligen Gymnastikhalle mit Ausbau und Um-nutzung als Wohngebäude



südliche Giebelseite der vor der östlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil errichteten ehemaligen Gymnastikhalle



südliche Giebelseite und östliche Front der vor der östlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil errichteten ehemaligen Gymnastikhalle mit Nutzung nunmehr als Wohnhaus



südliche Giebelseite links und östliche Front der vor der östlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil errichteten ehemaligen Gymnastikhalle mit Nutzung nunmehr als Wohnhaus



straßenseitige Front des Doppel-Carports mit rechts anbindender Altbau-Villa und im Hintergrund anbindender ehemaliger Gymnastikhalle mit Hauseingangstür sowie offener Zugang in den linken Bauwich der Gymnastikhalle



Blick durch den offenen Zugang in den linken Bauwich der Gymnastikhalle



Blick in den linken Bauwich der Gymnastikhalle in Richtung der rückwärtigen Grundstücksgrenze



aus dem gedeckten Bereich des Doppel-Carports zugängliche Kelleraußentür mit davor belegener Kelleraußentreppe der straßenseitigen Altbau-Villa



aus dem gedeckten Bereich des Doppel-Carports zugängliche Kelleraußentür mit davor belegener Kelleraußentreppe der straßenseitigen Altbau-Villa

aus dem gedeckten Bereich des Doppel-Carports zugängliche Differenzterrasse zur Podestfläche vor der Eingangstür der ehemaligen Gymnastikhalle und offener Durchgang mit Stahlgitterpforte zum rückwärtig hinter der Altbau-Villa belegenen Garten





Blick durch den offenen Durchgang mit Stahlgitterpforte zum rückwärtig hinter der Altbau-Villa belegenen Garten und der unmittelbar anbindenden Gartenterrasse



Blick durch den offenen Durchgang mit Stahlgitterpforte auf die hinter der Altbau-Villa belegene Gartenterrasse und den anbindenden Garten



westliche Front der ehemaligen Gymnastikhalle mit Ausbau und Um-nutzung als Wohngebäude nebst davor belegener ebenerdig zugängli-cher Gartenterrasse



westliche Front der ehemaligen Gymnastikhalle mit Ausbau und Um-nutzung als Wohngebäude nebst davor belegener ebenerdig zugängli-cher Gartenterrasse



Hauseingangstreppe der straßenseitigen Altbau-Villa



Hauseingangstür unterhalb der im Obergeschoss u.a. auf zwei Mauerwerkpfeiler aufgelagerten Balkonterrasse der Altbau-Villa



Gäste-Toilette
im Erdgeschoss
der Altbau-Villa
an der rückwärtigen
Stirnseite
des Gardero-
benflur hinter
der straßensei-
tigen Gebäude-
front



Wohn-/Esszimmer als Wohnküche u.a. mit sogen. Kücheninsel vor der
Gartenfront (dem Vernehmen nach nutzerseitige Küchenausstattung)



offene Kaminfeuerstelle im Bereich der zum linken Bauwich orientierten Auslucht (Standerker) als Teil der Wohnküche bzw. des Wohn-/Esszimmers mit Kücheneinbau



im Obergeschoss der Altbau-Villa belegenes Badezimmer mit Doppel-flügel-Kastenfenstertür zu dem zum rechten Bauwich orientierten Balkon und straßenseitigem Fenster rechts im Bild



auf eine Podestfläche angehobene freistehende Melamin-Liegewanne im Badezimmer im Obergeschoss der Altbau-Villa

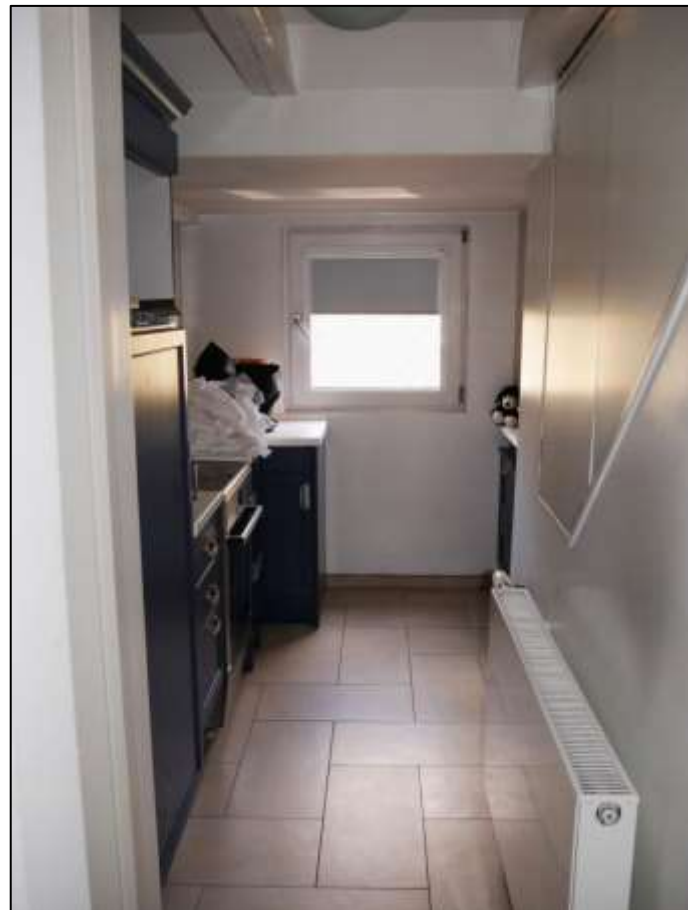
Duschbadezimmer im Dachraum-Ausbau mit Flachduschtasse





Duschbadezimmer im Dachraum-Ausbau mit Säulenwaschtisch und straßenseitig liegendem Holz-Isolierglasfenster

Küche im Dachraum-Ausbau mit Küchenarbeitszeile als Einstellmobiliar





Hauswirtschafs- und Hausanschlussraum mit Nutzung auch als Heizzentrale im Kellergeschoss der Altbau-Villa

Gasheizkessel
nebst Warmwasserspeicher
Aus dem Jahre
1994/1995 im
Kellergeschoss
der Altbau-Villa





Elektroinstallationen u.a. als Kabelkanal und Schwachstromanlage sowie frei hängende Mantelkabel im Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Nutzung auch als Heizzentrale im Kellergeschoss der Altbau-Villa



Raumnische im Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum bzw. der Heizzentrale mit Sicherungstableau und Stromzählerplätzen u.a. auch für die ehemalige Gymnastikhalle und eine ehemals im Kellergeschoss der Altbau-Villa betriebene Gewerbeeinheit



Toilettenraum im Kellergeschoss der Altbau-Villa mit verbliebenen defekten Wasch- und Trockenautomaten, weil in die später eingebaute Wandscheidung zum Flur eine für einen Abtransport zu schmale Tür eingebaut worden ist

Toilettenraum im Kellergeschoss der Altbau-Villa mit verbliebenen defekten Wasch- und Trockenautomaten und Rohrhülse in der westlichen Außenwand zur Durchleitung von Heizleitungen der früheren Wärmeversorgung über ein auf dem westlichen Nachbargrundstück vormals betriebenes Blockheizwerk





Frischwasser- und Gasanschluss mit unterdimensioniertem Gaszähler im Kellergeschoss der Altbau-Villa aufgrund der Gasversorgung sowohl für die Altbau-Villa als auch für die auf dem Grundstück belegene frühere Gymnastikhalle

Blick durch die Kelleraußentür auf die im Bereich des Doppel-Carports belegene Außentreppe der Altbau-Villa





Blick aus dem gedeckten Bereich des Doppel-Carports durch die Türöffnung der Hauseingangstür der früheren Gymnastikhalle in den einhüftigen Flur vor der westlichen Außenfront mit im Hintergrund anbindendem Wohn-/Esszimmer mit Küchenbereich

Duschbadezimmer der Nutzungseinheit in der früheren Gymnastikhalle





Kammer mit Zugang aus dem an das Duschbadezimmer angrenzenden Ankleidezimmer mit Gas-Kombitherme und Schmutzwasser-Kleinhebeanlage in der Nutzungseinheit in der früheren Gymnastikhalle

Elektro-Verteilerkasten mit Sicherungsautomaten im Ankleidezimmer in der in der früheren Gymnastikhalle belegenen Nutzungseinheit

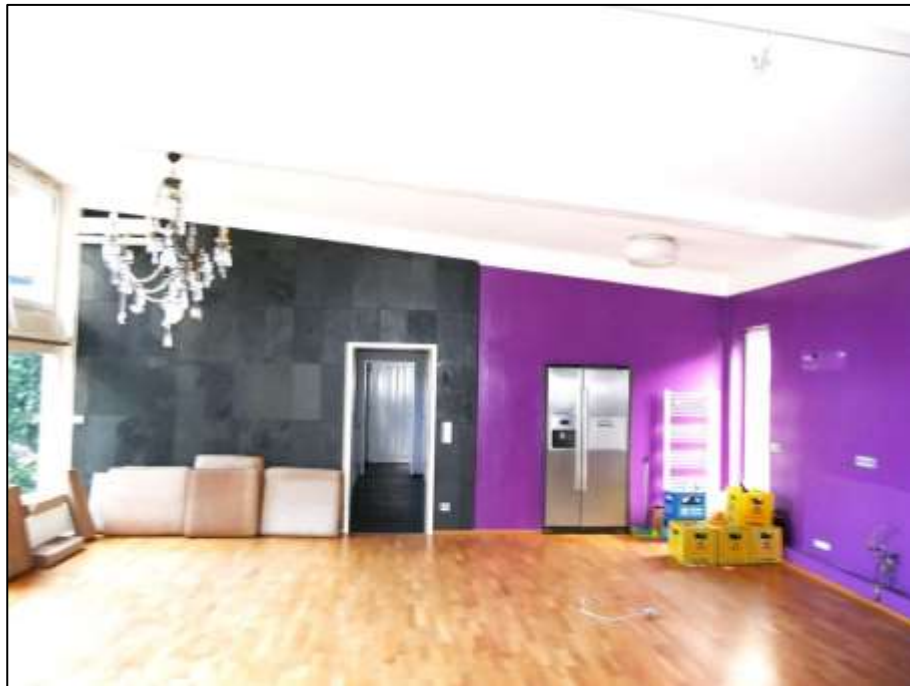




Wohn-/Esszimmer mit Anschlüssen für eine Küchenausstattung der in der früheren Gymnastikhalle belegenen Nutzungseinheit



Wohn-/Esszimmer mit in einer Wandnische verbliebenem Amerikanischen Kühlschrank einer vormals vorhandenen Küchenausstattung sowie Zugang aus dem Flur und Fenstertür zu dem im linken Bauwich belegenen Gartenteil



Wohn-/Esszimmer mit Anschlüssen für eine Küchenausstattung der in der früheren Gymnastikhalle belegenen Nutzungseinheit - Blick in Richtung des Eingangsflurs



nach Westen orientierte Fensterfront des Wohn-/Esszimmers mit Anschlüssen für eine Küchenausstattung der Nutzungseinheit in der früheren Gymnastikhalle

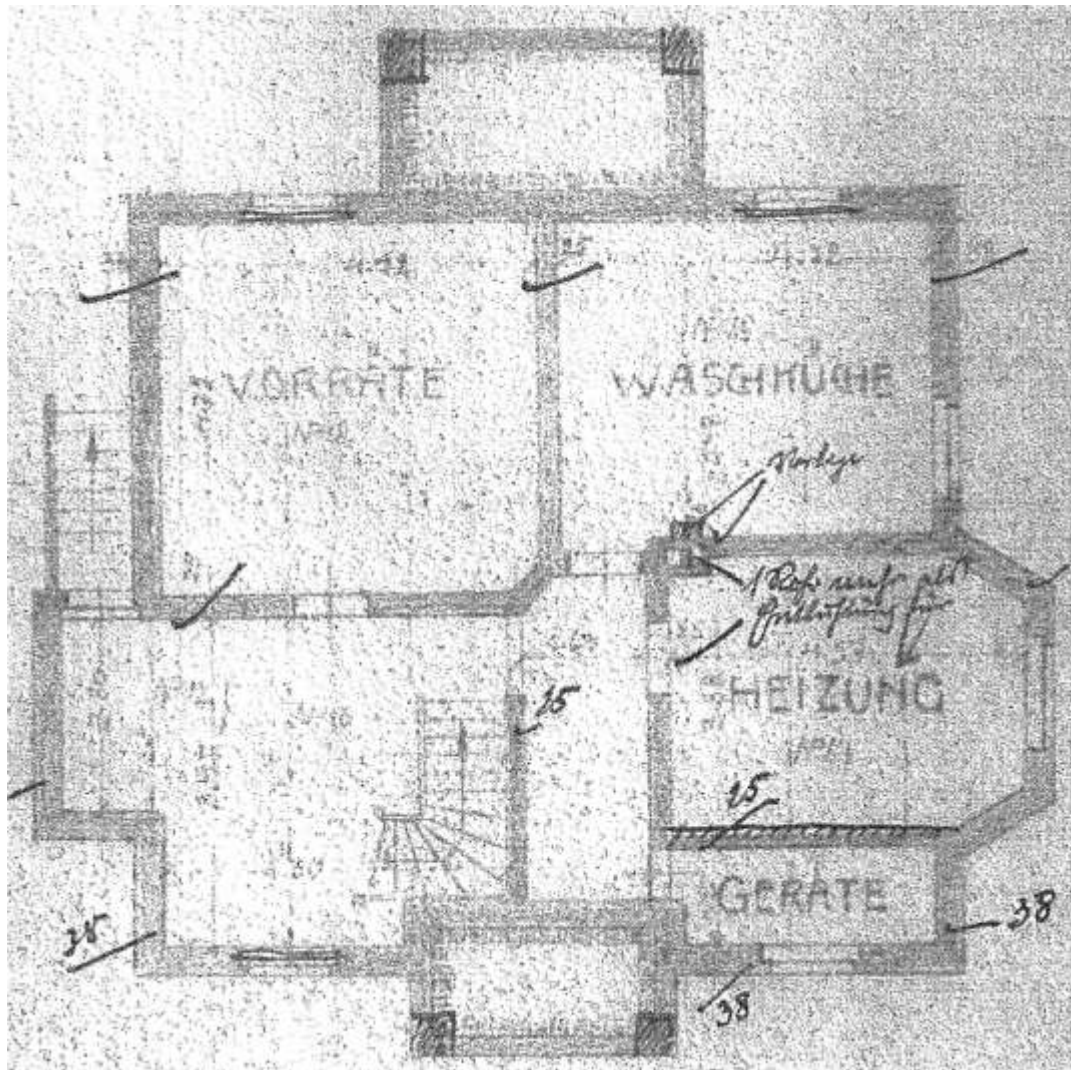


nach Westen orientierte Fensterfront des Schlafzimerbereichs hinter dem Wohn-/Esszimmer mit Anschlüssen für eine Küchenausstattung der Nutzungseinheit in der früheren Gymnastikhalle

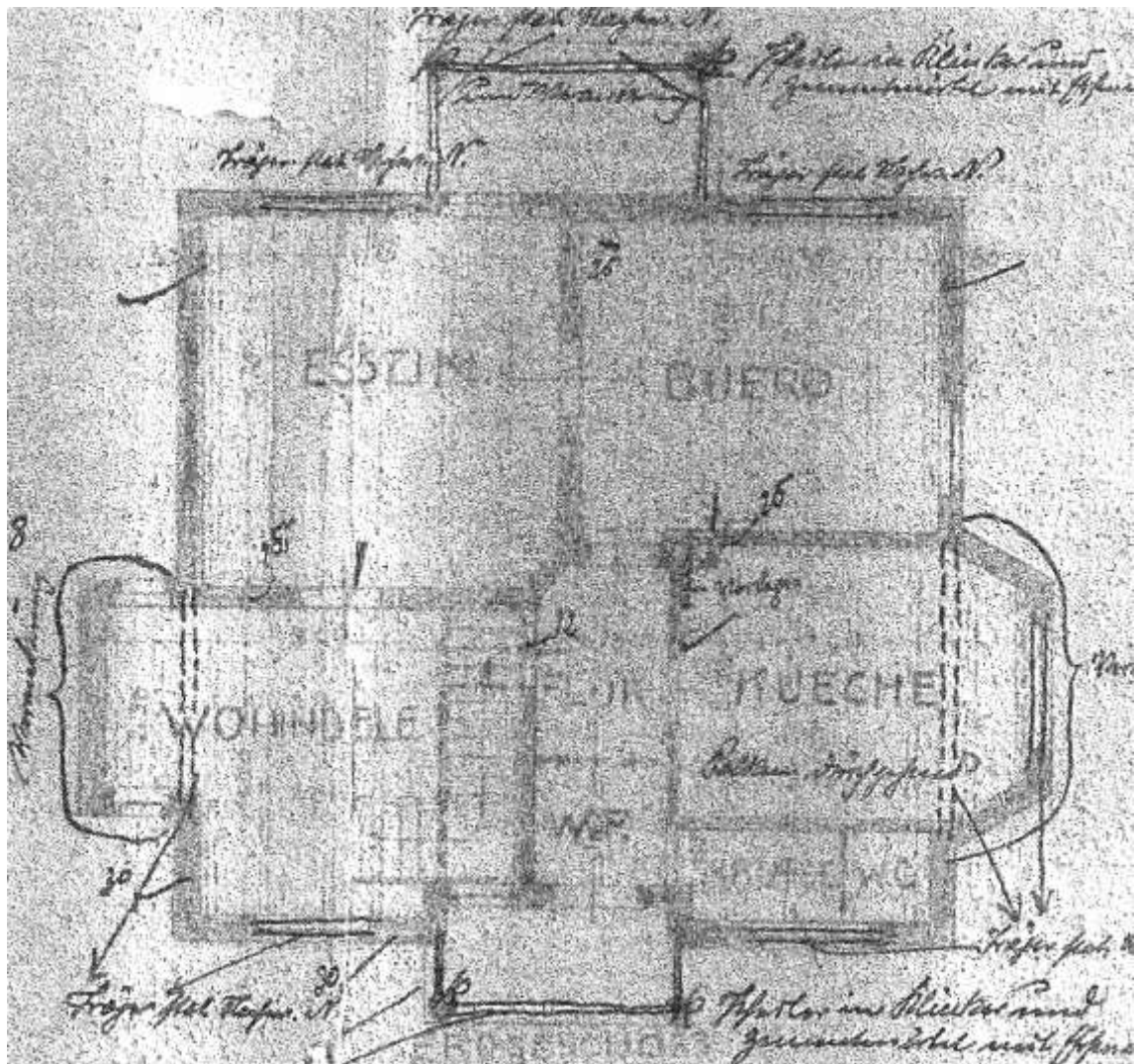


in der südlichen Giebelseite der früheren Gymnastikhalle belegene Fens-
tertür mit davor aufgehender Außentreppe zum höheren Garten-Niveau

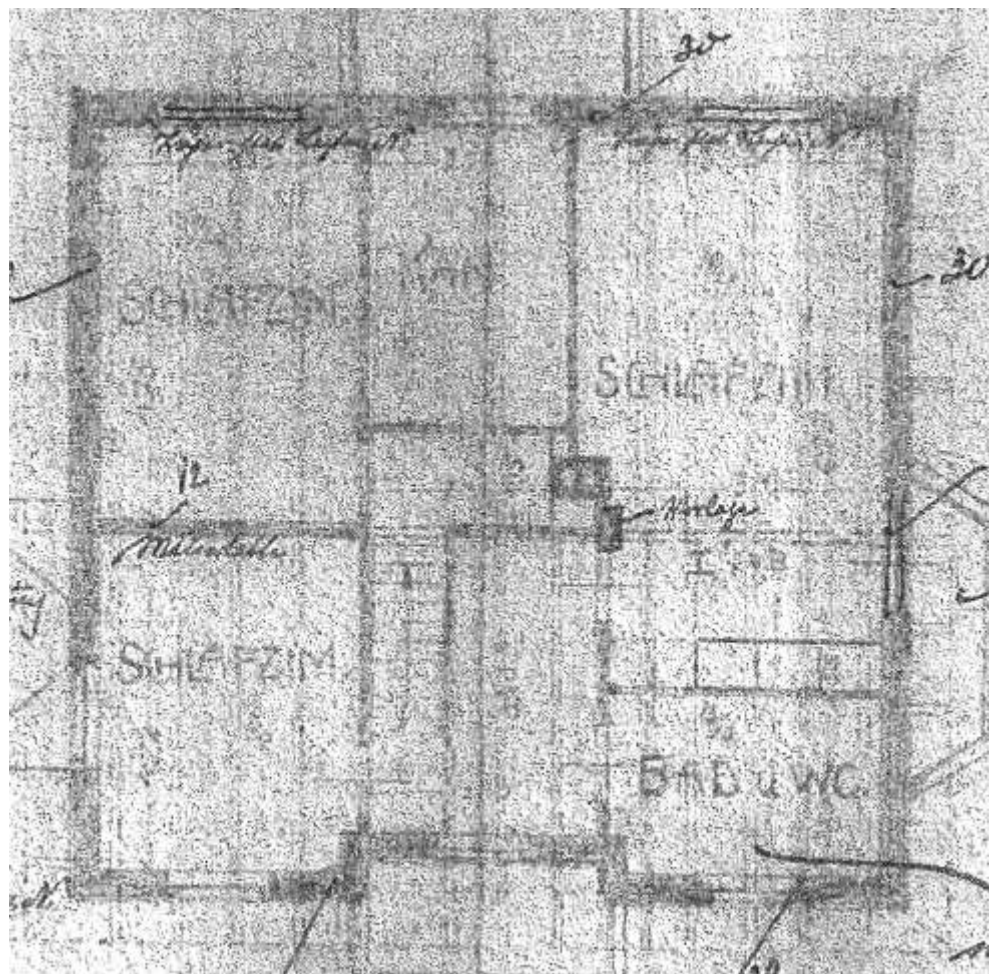
F. ANLAGEN



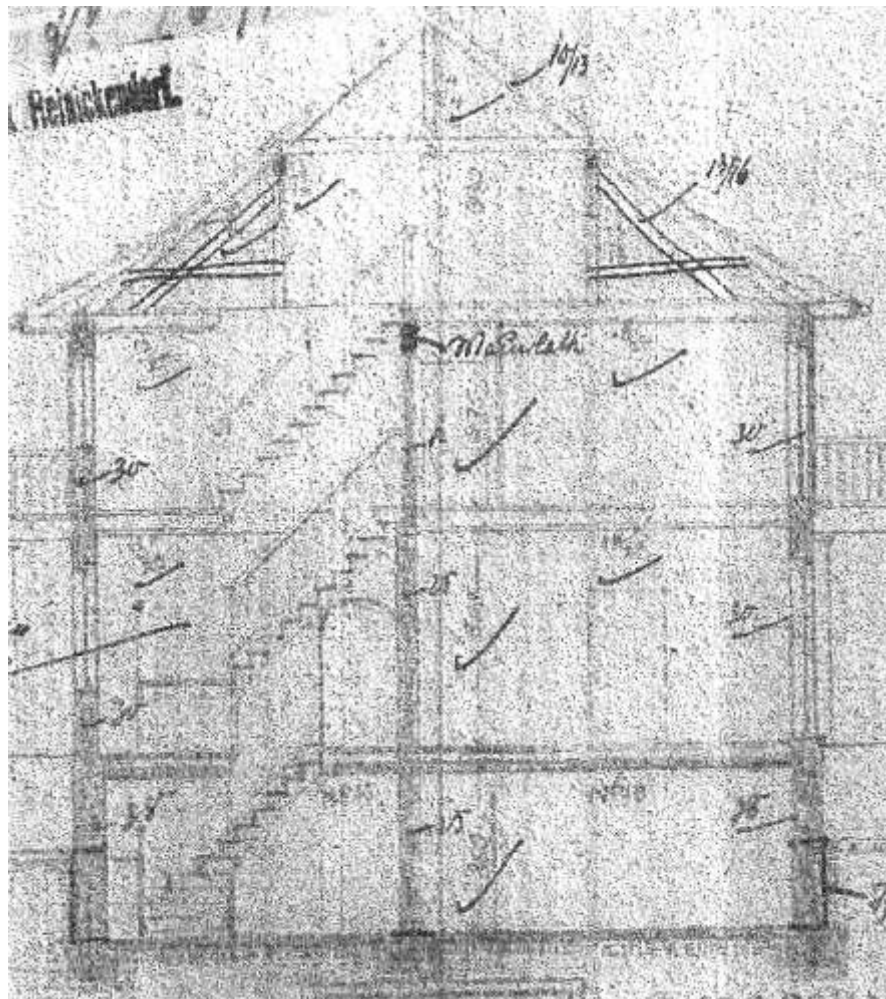
Grundriss Kellergeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927



Grundriss Erdgeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927



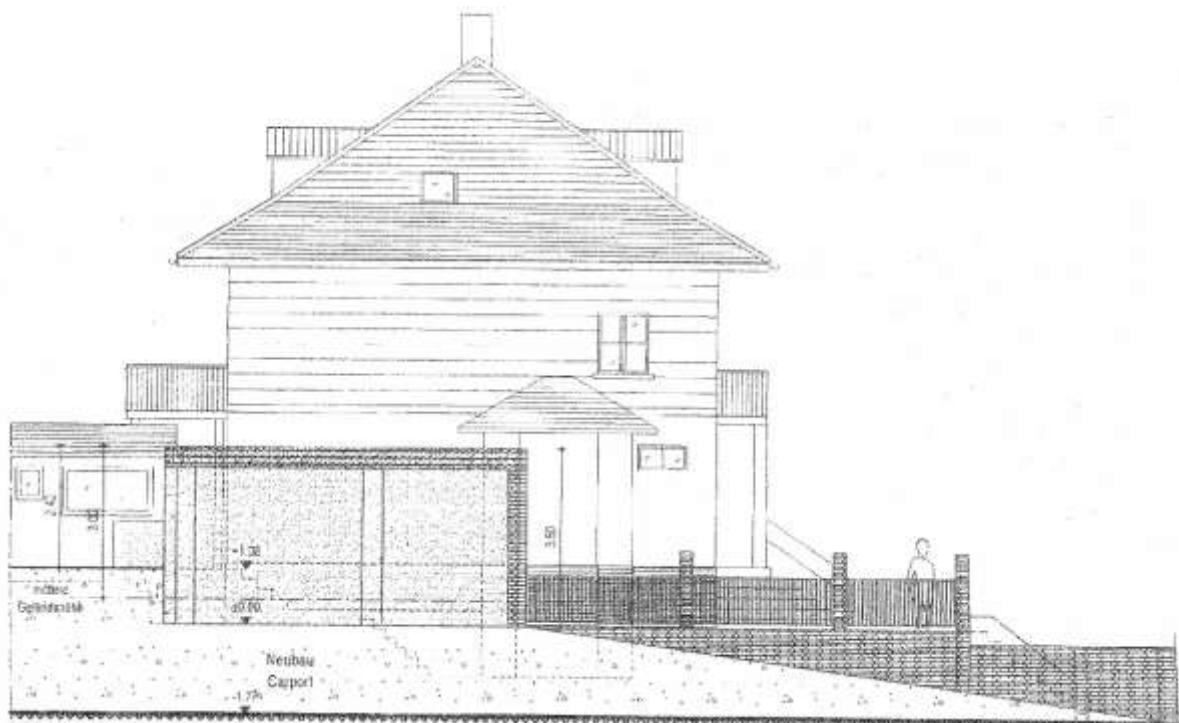
Grundriss Obergeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927



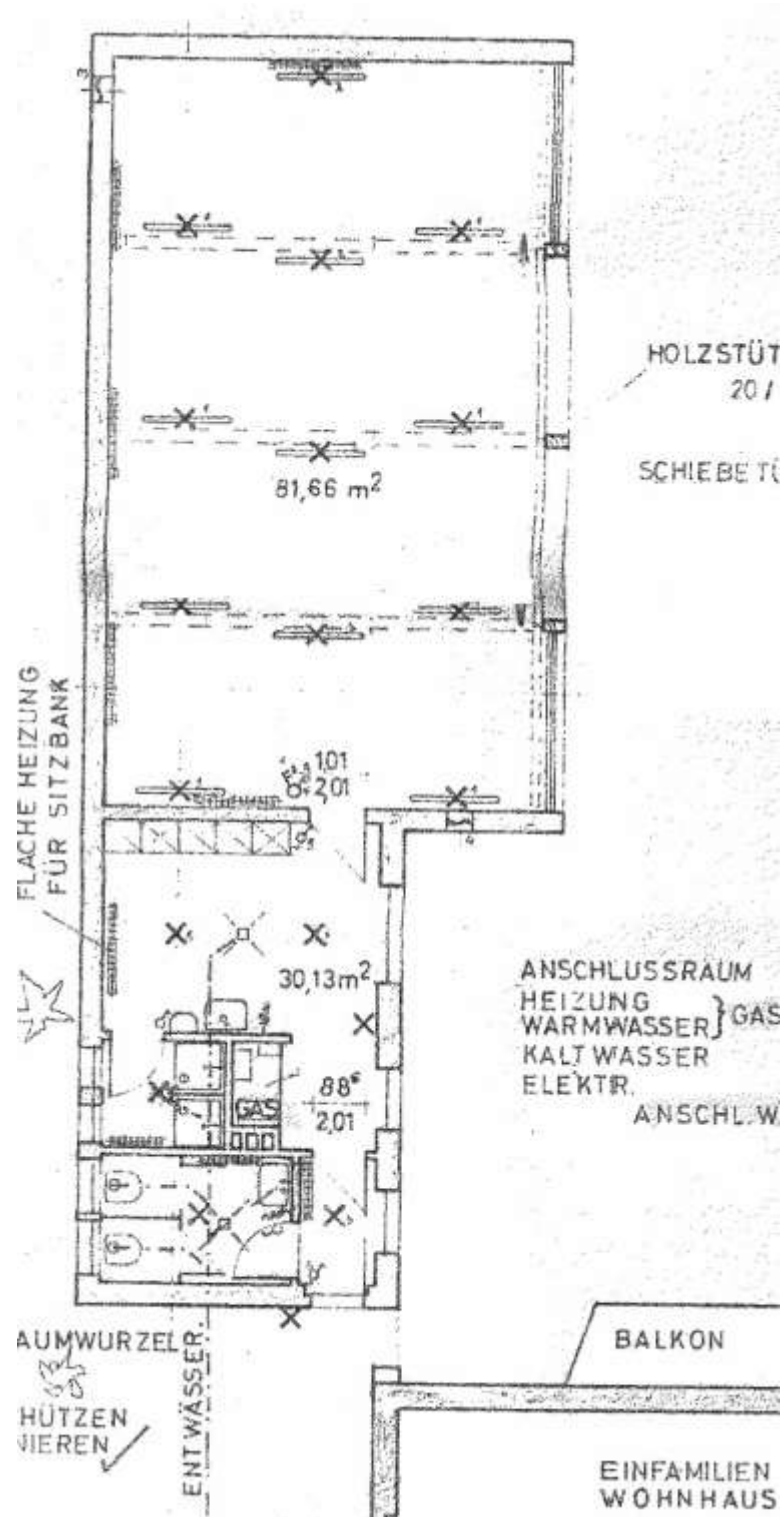
Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 709 vom 25.03.1927



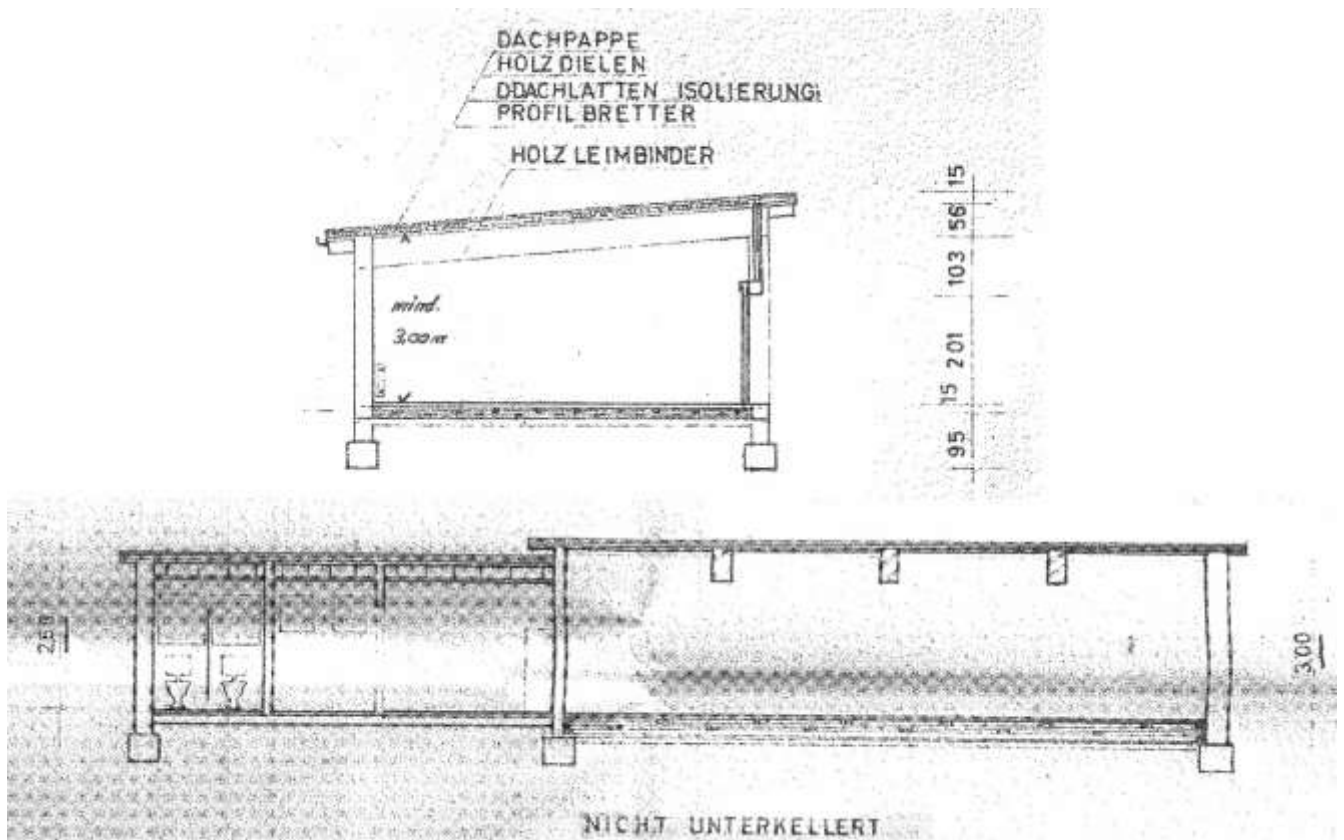
Vorderansicht des sogen. „Carports“ als offene Doppelgarage der Bauvorlagen von 2008



Seitenansicht des sogen. „Carports“ als offene Doppelgarage der Bauvorlagen von 2008



Grundriss Erdgeschoss der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1802 vom 28.04.1978



Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1802 vom 28.04.1978

Ein-/Zweifamilienhaus-Grdst. Maximiliankorsor 64 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin (fis broker)