



Gutachten Nr. 10281N

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

Maximiliankorso 63

in

13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)

-Grundbuch von Frohnau - Blatt 2021-



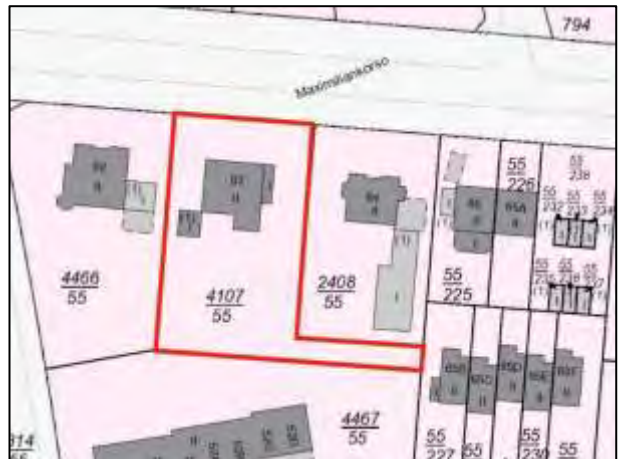
Grdst. Maximiliankorso 63 von Norden



Grdst. Maximiliankorso 63 von Nord-Osten



a.d. Grdst. aufstehendes Gebäude v. Süden



Flurkarte (Maximiliankorso 63)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Wedding
30 K 24/22

Verkehrswert:

1.290.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

25.07.2023

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).....	32
6. Objektbeurteilung	40
C. Bewertung	41
1. Bewertungsgrundlagen	41
2. Bodenwert.....	42
3. Sachwert.....	43
4. Ertragswert.....	48
5. Verkehrs-/Marktwert.....	50
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	53
E. Fotoseiten.....	57
F. Anlagen	A1

12 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 Einfamilienhausgrundstück Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) 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 ursprünglichem Einfamilienhaus aus dem Jahre 1933 mit 2½ Geschossen nebst Abstellkammern im Dachgeschoss bzw. weitgehendem Rohdachboden ohne Spitzboden sowie vollständiger Unterkellerung als Souterrain bei einem als Hochparterre aufgehendem Erdgeschoss.

Zusätzlich wurde seinerzeit ein Garagen-Anbau errichtet.

Im Jahre 1954 erfolgte eine Umnutzung des Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus und im Jahre 2011 erfolgten umfangreiche Umbau- und Anbaumaßnahmen u.a. mit Teilabriss des 1-geschossigen unterkellerten ehemaligen Wintergartens mit darüber belegener Balkonterrasse bis auf Höhe des Gebäudesockels und Errichtung eines gartenseitig 2-geschossigen nicht unterkellerten Anbaus unter Einbeziehung des verbliebenen Wintergartensockels sowie eine Er-



weiterung des in der Kellerebene belegenen Garagen-Anbaus nebst Aufstockung um ein Geschoss in der Hochparterre-Ebene sowie vollständiger Umnutzung des Wohngebäudes zu betrieblichen Zwecken als Bürogebäude u.a. mit partiellen Grundrissveränderungen und Teilmodernisierung bzgl. des Einbaus von Toilettenräumen, Erneuerung der Bodenbeläge und z.T. des Unterbodens, Erneuerung des Heizkessels nebst Rauchgas-Einzugsrohr, der Elektroanlage und einzelner Fenster, wobei die sonstigen medialen Ausstattungen noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhalten wurden.

Im linken Bauwich des konventionell altbautypisch errichteten Gebäudestamms und der aus Poroton-Mauerwerk oder ggf. in Holz-Großtafelbauweise ggf. mit Holzbalkendecken errichteten Gebäudeerweiterung nebst flach geneigten Pultdächern befindet sich ein kleiner Massivschuppen mit flach geneigtem Walmdach als Geräteschuppen. In der süd-westlichen Grundstücksecke befindet sich ein kleines handelsübliche Gartenhaus als Holz-Konstruktion.

- **Zuschnitt:**

Das Gebäude weist nach Wiederherstellung als Einfamilienhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand und Einbau einer Küche und eines Badezimmers ca. 11 oder 12 Zimmer und nach Einbau einer Treppe in den Rohdachboden das Potential für ein Dachstudio sowie Windfang, Diele, 2 Flure, Gäste-Toilette und eine auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse auf. Im gegenwärtigen Bestand sind 13 Zimmer, allerdings lediglich eine kleine Teeküche und 2 Toilettenräume vorhanden.

Im Kellergeschoss sind wohnflächenäquivalente Nutzflächen als potentielle Hobbyflächen mit über Terrain liegenden Fenstern und ein Duschbadezimmer sowie eine Heizzentrale mit Hausanschlüssen und ein Lagerraum sowie eine separate Garage für 1 PKW vorhanden.

- **Grundstücksgröße:**

Das Reihengrundstück (s.o.) umfasst eine Fläche von 1.500 m² (Flurstück 4107/55) 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 Baulasteintragen für das Grundstück oder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster bestehen nicht.

- **Ausstattung:**

Das ursprüngliche Einfamilienhaus mit Umnutzung als Bürogebäude weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug und zentraler Warmwasserversorgung auf, wobei die Heizungsanlage dem Vernehmen nach defekt und nicht mehr in Betrieb sein soll. Das Objekt wird seitens der zuständigen Insolvenzverwaltung dem Vernehmen nach über den Winter nicht beheizt.

Der Ausbaustandard ist zeitgerecht aber überwiegend allenfalls durchschnittlich, nachdem vor rd. 10 bis 15 Jahren am Bestand nur partiell Modernisierungen vorgenommen worden sind, die sich auf die Erneuerung der opulenten Elektroinstallationen zu Büro Zwecken und den Einbau von Toilettenräumen, einzelner Kunststoff-Isolierglasfenster sowie verschiedener Boden- und Wandbeläge beschränken. Frisch- und Abwasserleitungen sowie die Heizleitungen stammen weitgehend nach Sachlage noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand. Das Gebäude weist im Bereich des Gebäudestamms weitgehend noch Holz-Kasten- und Holz-Verbund- bzw. auch ältere Holz-Isolierglasfenster vermtl. aus den 1970er Jahren und im Kellergeschoss auch noch Holz-Einfachfenster auf - neu hergestellte Fensteröffnungen sowie die Anbaubereiche weisen Kunststoff-Isolierglasfenster auf.



Der energetische Zustand des Gebäudes stellt sich aufgrund eines fehlenden Wärmdämmverbundsystems am Gebäudestamm und der im Keller-, Erd- und Obergeschoss noch vorhandenen Fenster weitgehend aus dem ursprünglichen Bestand insgesamt als nachteilig dar. Die Ursache der im Kellergeschoss vorliegenden Durchfeuchtungen ist abzustellen.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die anrechenbare Wohnfläche für das Gebäude beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne ca. 311,12 m² - hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ca. 179,74 m² zzgl. der mit 8,60 m² respektive $\frac{1}{4}$ der Grundfläche anrechenbaren Gartenterrasse und auf das Obergeschoss ca. 122,78 m². Im Dachraum besteht ein Ausbaupotential von ca. 20,00 m² wohnflächenäquivalenter Nutzfläche als Dachstudio o.ä.

Die Kellerfläche Gebäudes umfasst ca. 122,68 m² Nutzfläche, von denen ca. 95,31 m² als wohnflächenäquivalente Nutzfläche mit über Terrain liegenden Kellerfenstern ggf. zu Hobbyzwecken einzustufen sind. Die Gesamt-Wohn-/Nutzfläche ohne Rohdachbodenfläche beträgt insoweit ca. 406,43 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das ehemals als Einfamilienhaus errichtete Gebäude mit zuletzt erfolgter Umnutzung als Bürogebäude steht seit einer Insolvenz der Grundstückseigentümerin bzw. einer Eigenfirma der Grundstückseigentümerin leer und wird seit ca. 2 Jahren durch den zuständige Insolvenzverwalter verwaltet.

- **Erhaltungszustand:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude weist einen insgesamt noch zufriedenstellenden, aber partiell vernachlässigten Zustand nach bereits längerem Leerstand und fehlender Beheizung während der kalten Jahreszeit auf.

Mängel- und Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins lediglich bzgl. vorliegender Durchfeuchtungen einzelner Kelleraußenwände und des fehlenden Treppenzugangs zum Rohdachboden, hinsichtlich verbrauchter Raumdekorationen sowie partiell der technischen Gebäudeausrüstung u.a. hinsichtlich der Wasser-Ver- und Entsorgung festgestellt werden, die nach Sachlage teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand stammen. Bzgl. der Elektroinstallation liegen Mängel insoweit vor, als dass die vorliegende opulente Installation für ein Wohngebäude absolut überhöht ist.

Die Heizungsanlage ist defekt. Zum Dachgeschoss besteht ein Zugang nach Abriss einer Treppe lediglich noch über eine Leiter. Nach diesseitiger Auffassung ist eine Umnutzung wieder zu einem Einfamilienhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand geboten, wobei eine Küche und ein Badezimmer neu einzubauen und partiell Grundrisskorrekturen sowie eine Erneuerung der medialen Ver- und Entsorgungsleitungen, der Heizungsanlage und der überwiegenden Zahl der Fenster sowie eine energetische Ertüchtigung des Gebäudes zur Revitalisierung als Einfamilienhaus erforderlich sind.

Bei einem Erhalt des Gebäudes sind insoweit bereits umfangreichere Mod.-/Inst.- sowie Rückbau- und Revitalisierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung als Einfamilienhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand erforderlich - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Gebäudehülle und der Beheizung nach diesseitiger Auffassung erforderlich.

Aufgrund des vorliegenden Aufwands ist eine Wertminderung im Verkehrswert in Höhe von mindestens rd. 250.000,00 € berücksichtigt, wobei energetische Modernisierungen hierin nicht umfassend enthalten sind.

Verkehrswert am 25.07.2023 nach § 194 BauGB:
(Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.290.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin

Beschluss vom 05.12.2022 mit Verfügung vom 06.12.2022 sowie Posteingang am 08.12.2022 - das beauftragte Verkehrswertgutachten über das hier in Rede stehende Grundstück wurde seitens des Unterzeichneten zum Bewertungsstichtag, dem 05.01.2023, unter der Gutachten-Nr. 10281 mit Datum vom 14.03.2023 vorgelegt.

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins seinerzeit fehlender Zugänglichkeit und hierdurch nicht möglichen Innenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes liegt nunmehr nach Anforderung des Insolvenzverwalters der Grundstückseigentümerin als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren die Bitte des Vollstreckungsgerichts vom 30.06.2023 mit Posteingang vom 05.07.2023 vor, eine Aktualisierung des Gutachtens nach Durchführung einer Innenbesichtigung des Gebäudes vorzulegen.

- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55), Frohnau Blatt 2021, in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 24/22
- **Wertermittlungsstichtag:**
25. Juli 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
25. Juli 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 25.07.2023
anwesend:
 - der Ehegatte der Eigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2 als Beauftragter der Eigentümerin (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - ein Mitarbeiter des zuständigen Insolvenzverwalters über das Vermögen der Eigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2 als Schuldner(in) in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude als ehemaliges Einfamilienhaus (Villa) mit späterer Umnutzung als Zweifamilienhaus und erneuter Umnutzung nach Umbau als Bürogebäude war anlässlich des aktuellen Ortstermins (s.o.) zugänglich.

Insofern konnten nunmehr die Geschosse und Räumlichkeiten des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses nebst Anbauten und das Grundstück vollständig in Augenschein genommen werden, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Gebäudes getroffen werden konnten.

Eine umfassende Außenbesichtigung des Gebäudes sowie der Freiflächen des Grundstücks erfolgte bereits anlässlich des 1. Ortstermins in der Sache am 05.01.2023, an dem auch die dem Anschreiben an das Vollstreckungsgericht anliegenden Lichtbilder im Außenbereich aufgenommen wurden - das Anwesen hatte sich seither nicht verändert.



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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Frohnau, Blatt 2021
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Fronau
- **Flur, Flurstücke:**
3, 4107/55 (1.500 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.500 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Maximiliankorso 63 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Folgende Lasten für die Terrain-Centrale Gartenstadt Frohnau GmbH in Berlin und für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stolpe Blatt 265:

Nr. 4: Benutzungsbeschränkung unter Bezug auf Nr. 1,
Nr. 5: Baubeschränkung unter Bezug auf Nr. 2,
Nr. 6: Benutzungsbeschränkung unter Bezug auf Nr. 3,
Nr. 7: Benutzungsbeschränkung unter Bezug auf Nr. 4,
Nr. 8: Benutzungsbeschränkung unter Bezug auf Nr. 5,
Nr. 10: Reallast unter Bezug auf Nr. 7

der Bewilligung vom 16.02.1909, gleichrangig untereinander, bei Stolpe Blatt 261 zuerst eingetragen am 04.03.1909.

Insolvenzvermerk über das Vermögen der Eigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2 mit Eintragungsdatum vom 12.07.2021.

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Wedding, 30 K 24/2022) mit Eintragungsdatum vom 05.08.2022.



(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 bzgl. seiner Kernfläche gemäß vereidigtem Landmesser Max Rönns Franz vom 13.04.1933 rechteckig und weist eine Straßenfrontlänge von 28,50 m und eine rückwärtige hierzu parallel verlaufende südliche Grenzlänge von 28,59 m auf.

Die Tiefe der Kernfläche des Grundstücks entlang der westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze beträgt rechtwinklig zur Straßenfront bzw. der rückwärtigen Grundstücksgrenze 48,00 m und die Tiefe der hierzu parallel verlaufenden östlichen bzw. linken Grundstücksgrenze gleichfalls rechtwinklig zum anbindenden Straßenraum beträgt 48,04 m. Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze koffert die östliche Grundstücksgrenze mit einer Tiefe rechtwinklig zur östlichen Grundstücksgrenze bzw. parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um 25,10 m nach Osten und einer Breite von 5,00 m aus - die rückwärtige Grundstücksgrenze verlängert sich in deren Flucht um 25,00 m, so dass sich die Gesamtlänge der rückwärtigen bzw. südlichen Grundstücksgrenze mit 53,59 m ergibt (siehe anliegende Flurkarte).

Der amtliche Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 21.03.2011 weist geringfügige Abweichungen zu dem Lageplan vom 13.04.1933 zum ursprünglichen Bestand auf dem Grundstück auf.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,7 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks bzgl. der Kernfläche ist bei hier vorliegender Bebauung als freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mit Nutzung zu Büro Zwecken nach diesbzgl. Umbau zufriedenstellend.

Die mit rd. 25,00 m Tiefe und 5,00 m schlauchartige Auskofferung hinter dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Maximiliankorso 64 (Flurstück 2408/55) dürfte als Restfläche einer früheren Realteilung verblieben sein und bietet sich als Arrondierungsfläche zugunsten des genannten Nachbargrundstücks an.

- **Bauwisch:**

Es bestehen ausreichende Grenzabstände mit ca. 7,87 m im Bereich des Gebäudestamms und 3,00 m im Bereich des Garagen-Anbaus mit Büroraum-Aufstockung im rechten Bauwisch auf die westliche Grundstücksgrenze sowie ca. 8,61 m Grenzabstand des Gebäudestamms bzw. ca. 6,66 m Grenzabstand des Anbaus vor der Giebelseite des Gebäudestamms im linken Bauwisch auf die östliche Grundstücksgrenze. Im linken Bauwisch befindet ein separater Massivschuppen mit ca. 2,46 m x 3,05 m Grundfläche und ca. 0,70 m Grenzabstand auf die östliche Grundstücksgrenze.

Die Tiefe des Grundstücks hinter dem Gebäudestamm auf die südliche Grundstücksgrenze beträgt ca. 29,49 m und hinter dem gartenseitigen Vorbau ca. 25,75 m bzw. im Bereich hinter der Garagen-Aufstockung ca. 23,14 m.

Die Vorgartentiefe beträgt ca. 8,00 m - der Gebäudestamm liegt ca. 2,00 m hinter der förmlich festgesetzten Baugrenze vom 09.04.1910, die selbst ca. 6,00 m hinter der förmlich festgesetzten Straßenbegrenzungslinie vom 09.04.1910 liegt.

Die amtliche Flurkarte mit Aktualität vom 11.12.2022 gibt den auf dem Grundstück tatsächlich aufstehenden Gebäudebestand nicht wieder und ist insoweit nicht zutreffend (siehe anliegende Flurkarte).



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

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks steigt vom Straßenraum des Maximiliankorsos nach Süden über ca. 4,00 m bis ca. 6,00 m Tiefe um 9 Steigungen der Differenztreppe aus dem Straßenraum bzw. um rd. 1,50 m bis auf das Höhenniveau des Planums unmittelbar vor dem aufgehenden Wohn- bzw. Bürogebäude und im linken Bauwich vor dem Gebäudestamm an.

Die weiteren Grundstücksfreiflächen hinter dem Wohn- bzw. Bürogebäude steigen lediglich nur noch unter flacher Neigung bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um rd. 1,60 m an. Unmittelbar hinter dem Gebäudestamm befindet sich im Bereich eines sich über dessen volle Breite erstreckenden 2-geschossigen Anbaus eine angehobene und ebenerdig aus dem Hochparterre zugängliche Gartenterrasse mit Zugang aus dem Garten über eine Differenztreppe mit 5 Steigungen.

Die Hauseingangstreppe in der straßenseitigen Gebäudefront weist im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms 7 Steigungen und die Hauseingangstür eine zusätzliche Schwelle auf.

Der unmittelbar hinter dem rechten Bauwich des Gebäudestamms belegene Garagenanbau mit Büroflächen-Aufstockung weist eine Rampenzufahrt über den Vorgartenbereich und den gesamten rechten Bauwich mit ca. 3,50 m Breite zu der zum rechten Nachbargrundstück über eine Tiefe von ca. 4,00 m aufgehenden Böschung auf.

Erstaunlicherweise weist der aktuelle amtliche Lageplan aufsteigende Höhenkoten mit im Straßenraum vor der Grundstücksauffahrt ausgewiesener Höhe von 51,88 m üNNH und 52,14 m üNNH im mittleren Abschnitt der Rampe sowie 52,32 m üNNH unmittelbar vor der Garageneinfahrt auf - tatsächlich steigt aber das Höhenniveau nicht an, sondern fällt ab.

Nach örtlichem Eindruck liegt die Garageneinfahrt unmittelbar auf Höhe der rückwärtigen Front des ursprünglichen Gebäudestamms mindesten 0,50 m unter Terrain-Niveau.

Zwischen der Rampenabfahrt im rechten Bauwich auf Höhe der straßenseitigen Front des ursprünglichen Gebäudestamms und dem Planum vor dem Hauseingangstreppevvorbau befindet sich eine zur Rampe abgehende mit Promenadensand angelegte Trampelpfad-Zuwegung ohne Differenzstufen.

Von dem Garagentor geht rechts eine weitere Differenztreppe in der aufgehenden Böschung neben der Garagenrampe mit 9 Steigungen zum Planum im rechten Bauwich des mit einer Büro-Etage aufgestockten Garagen-Anbaus auf.

- **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 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) 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: 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 20 m und 40 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters. Dennoch liegen im Kellergeschoss Durchnässungen der Außenwandumfassungen im Bereich des Gebäudestamms vor.



Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 21.12.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des 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.

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 4107/55) 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 allerdings 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 dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktu-eller Denkmalliste mit Stand vom 24.03.2023 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 das auf dem hier betroffenen Grundstück Maximilian-korso 63 (Flurstück 4107/55) aufstehende Gebäude.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 377,25 m² nach vorliegender Nutzungsbe-rechnung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 21.03.2011 zur Genehmigungsfreistellung 445-GF-10 vom 21.07.2010 bzw. die nachträgliche Ge-nehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011 gem. § 63 BauO Bln. zur Errichtung eines Anbaus und die Umnutzung des Gebäudes zu Bürozwecken ohne Dachraum als Rohdachbo-den bei < ⅓ der Dachraumfläche ≥ 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 0,2515 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 bele-gene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktizier-tem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 220,47 m² mit einer GRZ von 0,147 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.500 m² (Flurstück 4107/55).

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

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nicht-Vollge-schosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunter-liegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthalts-räume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachraumausbau ist offenbar nicht vorhanden, aber realisierbar - ein diesbzgl. nutzba-res Kellergeschoss ist vermtl. gleichfalls u.a. aufgrund der im rechten Bauwich über Terrain lie-genden Kellerfenster vorhanden):

$377,25 \text{ m}^2 + (12,08 \text{ m} \times 10,53 \text{ m} \times 0,75) + (12,08 \text{ m} \times 10,53 \text{ m} \times 0,30) = 510,81 \text{ m}^2$ für das Erd-und das Obergeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss) und anteiliger Ansatz der Kellergeschossfläche (Kellergeschoss als Nicht-Vollgeschoss) mit ei-ner wGFZ von 0,341 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,147 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 1.500 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 Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Das hier betroffene Grundstück ist nach vorliegenden Unterlagen bereits im Jahre 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 vom 23.12.2022 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Eine Abtretung von Straßenland ist nach vorliegender Bescheinigung nicht vorgesehen.

- **Baulasten:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 04.01.2023 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 63 (Flurstück 4107/55) 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. 1.120 m (Luftlinie).

Die Entfernung zur östlichen Stadtgrenze im Ortsteil Frohnau mit angrenzender Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 1.680 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. 470 m Entfernung von dem Ludolfinger und in ca. 630 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.

PKW-Stellplätze sind nach Sachlage lediglich 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 Blanketten 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. 20 m Entfernung) belegener Busstation gering. Die seitlich 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. 380 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 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an den Maximiliankorso anbindenden Grundstücken um eine dezentrale gute Wohnlage ohne Lärmbelastung.

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 im auskoffenden schlauchartigen Grundstücksteil westlich angrenzenden Grundstücksareal befinden sich 2-geschossige Einfamilien-Doppel- und Reihenhäuser u.a. auch in sogen. Hinterliegerlage und auf dem an diesen Grundstücksteil nördlich angrenzenden Nachbargrundstück neben einer Villa auch eine frühere Balletthalle mit Nutzung zu Wohnzwecken. Vereinzelt befinden 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 u.a. als Bungalows o.ä. 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/Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2019 (LOR)“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet bzw. Planungsraum mit einem hohen Status und stabiler Dynamik, wobei der Ausweisung in den Status-Index-Karten nach diesseitiger Auffassung nur eine beschränkte Tauglichkeit und Aussagekraft beizumessen ist.

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

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Ludolfinger und Zeltinger Platz in ca. 470 m bzw. ca. 630 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. 470 m bis 630 m Entfernung bzw. im Bereich des S-Bahnhofes „Frohnau“ als dem örtlichen Zentrum ab ca. 470 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. 180 m Entfernung. Stolzing- und Nibelungenteich mit umgebenden Grünanlagen befinden sich in knapp 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:**

1933

erfolgte die Errichtung des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Wohngebäudes als freistehendes 2½-geschossiges Einfamilien-Landhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Rohdachboden unter dem Walmdach ohne darüber belegenem Spitzboden gemäß Bauschein Nr. 476 vom 16.05.1933 und der Einbau von Frisch- und Abwasserleitungen nebst Klärgrube gemäß Bauschein Nr. 258-E vom 18.08.1933 sowie der Einbau einer Niederdruck-Warmwasserheizungs- und Warmwasserbereitungsanlage gemäß Bauschein Nr. 276 vom 25.08.1933.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 21.07.1933; die Gebrauchsabnahme erfolgte am 09.11.1933.

1934

erfolgte der Einbau von zwei nicht zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Dachkammern und eines Raums für ein Ausdehnungsgefäß der früher vorhandenen Schwerkraftheizung im Dachgeschoss gemäß Bauschein Nr. 2838 vom 10.10.1934.

1935

erfolgte der Einbau von massiven Wänden für Zubehörräume zu der unteren Wohnung als Hausmeisterwohnungen o.ä. im Souterrain zur Benutzung als Wohn- bzw. Schlafräume in den bereits vorher genehmigten Dachkammern gemäß Bauschein Nr. 1661 vom 07.11.1935.

1954

erfolgten bauliche Veränderungen im Erd- und Obergeschoss mit Umbau des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus gemäß Bauschein Nr. 2906 vom 11.11.1954.
Im Zuge der Maßnahmen erfolgte die Veränderung der Lage des rückwärtigen Hauseingangs und der Kelleraußentreppe sowie auch die Lage der straßenseitigen Hauseingangstreppe nunmehr mit Aufgang von der linken Seite aus.

1957

erfolgte der Anschluss der vorhandenen Entwässerungsanlage auf dem Grundstück an die städtische Schmutzwasserleitung gemäß Bauschein Nr. 4476 vom 05.03.1957

1960

erfolgte die Umstellung der bestehenden Warmwasserheizungsanlage von festen Brennstoffen auf die Verfeuerung flüssiger Brennstoffe mit Einbau eines 3.000 L-Kellertanks gemäß Bauschein Nr. 1196 vom 29.07.1960.

1974

erfolgte die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf der Dachterrasse über dem Garagen-Anbau gemäß Baugenehmigung Nr. 2067/73 vom 27.08.1973 mit Nachtrag vom 04.04.1974 - Baubeginn war am 11.02.1974.

1980

erfolgte der Einbau eines kellergeschweißten 6.000 L-Stahl tanks zur Heizöllagerung für die Öl-Zentralheizungsanlage gemäß Bauschein Nr. 1617 vom 26.02.1980

2007

erfolgte der Verkauf des Grundstücks nebst aufstehendem Wohngebäude an die gegenwärtige Eigentümerin.



2008

erfolgte die Umnutzung des Wohngebäudes durch die Grundstückseigentümerin als Bürogebäude nach Sachlage ohne Umnutzungsgenehmigung sowie der Einbau eines Blockheizwerks auf Gas-Basis nebst Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgasschornstein u.a. zur Versorgung auch des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks.

Zeitgleich wurde dem Vernehmen nach eine hölzerne und schadhafte Treppe zum Dachgeschoss abgerissen, so dass seither ein diesbzgl. Zugang zu dem nicht zu Wohn- oder Büro Zwecken ausgebauten Dachraum als Rohdachboden lediglich noch über eine Anstalleiter besteht.

2011

erfolgte die Fertigstellung des mit Genehmigungsfreistellung 445-GF-10 vom 21.07.2010 bzw. nachträglicher Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011 gem. § 63 BauO Bln errichteten 2-geschossigen Anbaus u.a. auf einem verbliebenen Sockel nach Abriss des früheren Wintergartens, der weitgehende Umbau des Gebäudes nebst Erneuerung der Elektro-Ausrüstung des Gebäudes sowie die Umnutzung des gesamten Gebäudes zu Büro Zwecken ohne Dachraumausbau als Rohdachboden mit seinerzeit vorgesehenen 25 Arbeitsplätzen - Baubeginn war am 22.07.2010.

Gemäß Anzeige bei der Bauaufsichtsbehörde am 08.04.2011 zum Geschäftszeichen 130-2011-389-BWA-B23 erfolgte zusätzlich die Aufstockung der Garage um 1 Geschoss zu Büro Zwecken mit Baubeginn am 04.05.2011, wobei die Garage offenbar gleichfalls erweitert wurde.

Auf eine Besichtigung zur Fertigstellung wurde nach Sachlage durch das Bauaufsichtsamt verzichtet. Die Nutzungsaufnahme erfolgte am 15.04.2011. Der Vorgang wurde bei Bauaufsichtsamt am 07.07.2022 ad acta gelegt.

2012

erfolgte die Errichtung eines Zwischengebäudes u.a. mit offenem Arkaden- oder Laubengang zu dem gleichfalls zu Büro Zwecken auf dem mitangemieteten westlich angrenzenden Nachbargrundstück aufstehenden Wohngebäudes und die Herstellung einer Außentür in der westlichen Giebelseite der Garagen-Aufstockung.

Bauvorlagen oder eine diesbzgl. Genehmigung konnten in der Bauakte zu dem hier betroffenen Grundstück nicht vorgefunden werden und liegen dem Unterzeichneten nicht vor. Der Verbindungsbau ist auf dem benachbarten Grundstück bereits wieder abgebrochen worden und zu dem hier betroffenen Grundstück mit offener Außenwand im Bereich des Abbruchs verblieben, so dass die Konstruktion freiliegt.

2013

erfolgte die Umgestaltung des Eingangsvorbaus in der straßenseitigen Gebäudefront.

2015/16

erfolgte dem Vernehmen nach ein massiver Wasserschaden, nachdem im Dachraum das Wasser im Ausdehnungsgefäß gefroren und das Gefäß geplatzt war, so dass das Systemwasser der Heizungsanlage über das Treppenhaus bis in das Kellergeschoss laufen konnte, was nachfolgend eine umfassende Wiederherstellung des Treppenhauses erforderte.

2021

erfolgte im Zuge der Insolvenz des auf dem Grundstück ansässigen Betriebes im Oktober des Jahres die Aufgabe des zu Büro- und Akquisitionszwecken etc. angemieteten und insoweit betrieblich mitgenutzten Wohngebäudes auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück und eines diesbzgl. errichteten leichten Verbindungsbaus aus dem Bereich der Garagen-Aufstockung. Der Zeitpunkt der diesbzgl. Herstellung des Verbindungsbaus ist nicht bekannt geworden und wurde aufgrund von Satellitenaufnahmen rekonstruiert.



Gleichfalls im Jahre 2021 ist die Verbindung der Heizungsanlage als Blockheizwerk auf dem hier betroffenen Bewertungsobjekt zu dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück durch die nunmehr zuständige Insolvenzverwaltung gekappt worden, nachdem die Heizungsanlage seit ca. 2017 störanfällig und nur noch eingeschränkt funktionsfähig war, so dass für 2020 das Projekt für eine Erneuerung des Blockheizwerks bestand. Das auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird dem Vernehmen nach seither nicht mehr beheizt.

2022

erfolgte vermtl. der Teilabriss des auf das Nachbargrundstück reichenden Gebäudeteils (Verbindungsbau) bis zur Grundstücksgrenze des hier betroffenen Bewertungsobjektes.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein weitgehend unterkellertes 2½-geschossiges traufständiges freistehendes ursprüngliches Einfamilienhaus mit Umnutzung zuletzt als Bürogebäude in massiver Mauerwerksausführung mit 2 Vollgeschossen als Erd- und Obergeschoss sowie Walmdach als Rohdachboden mit partiell darüber belegtem Spitzboden als offener Kriechboden sowie in das Gelände eingesenkter Garage in der Kellergeschossebene für 1 PKW mit Fertigstellung Ende des Jahres 1933.

Wesentliche bauliche Veränderungen erfolgten im Jahre 1954 u.a. mit Umnutzung als Zweifamilienhaus und im Jahre 2011 mit wesentlichen Umbau- und Anbaumaßnahmen sowie Umnutzung als Bürogebäude.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Reihengrundstück weist im Vorgartenbereich und im linken Bauwich befestigte Zuwegungen u.a. als Differenztreppen und als Rampe vor der rechten bzw. westlichen Grundstücksgrenze u.a. als Zufahrt zur Kellergarage sowie als Zuwegung zu zwei in der westlichen Giebelseite belegenen Hauseingängen in das Kellergeschoss in jeweils einen nach vorliegendem Geschossplan ausgewiesenen Lagerraum (Lager 3 und Lager 8) auf.

In der straßenseitigen Gebäudefront befinden sich eine parallel zur Gebäudefront aufgehende Außentreppe mit 7 Steigungen sowie eine vor der Hauseingangstür belegene gedeckte und unterkellerte Podestfläche mit zusätzlicher Schwelle zu dem im Hochparterre belegenen Erdgeschoss.

Im linken Bauwich befindet sich eine parallel zur Giebelseite des Gebäudestamms bzw. vor der Längsseite des 1-geschossigen Vorbaus eine Kelleraußentreppe mit 7 Steigungen nebst Austritt vor einer Kelleraußentür zu einem auch in den Planvorlagen ausgewiesenen zentralen 2-hüftigen Kellerflur.

Ein weiterer Hauseingang zu dem als Hochparterre ausgeführten Erdgeschoss befindet sich in der rückwärtigen Stirnseite des vor der östlichen Giebelseite des Gebäudestamms belegenen 1-geschossigen Vorbaus mit davor belegener gedeckter und seitlich bis unter das Vordach mit Beton-Formsteinen nebst Ornamentglasausschnitten eingefasster Differenztreppe mit 6 Steigungen und unterkellertes Podestfläche zu einem hinter der Hauseingangstür belegenen Flur quasi als Windfang u.a. zu einer hieran anbindenden geräumigen Diele (lt. Planvorlage: Empfang).

An der Gebäuderückseite befindet sich eine auf das Hochparterre-Niveau angehobene hölzerne Gartenterrasse mit einer an ihrer östlichen Stirnseite belegenen kleinen hölzernen Differenztreppe mit 5 Steigungen - zur Terrasse sind 2 ebenerdige Zugänge über 2 Stulpenfenstertüren mit anbindendem Großraumbüro vorhanden.

Ein weiterer Hauseingang befindet sich im Niveau des Hochparterres in der westlichen Giebelseite der Garagen-Aufstockung im Bereich eines nach Planvorlage offenen Büroraums mit Außentür zu einem dort anbindenden ehemaligen Verbindungsbau als leichte Holzbau-Konstruk-



tion mit ehemals offenbar auf das Hochparterre-Niveau angehobenem gedecktem und im Außenbereich zum rückwärtigen Garten offenen Säulengang bzw. straßenseitig daneben belegtem Lagerraum - tatsächlich ist der hinter der Zugangstür anbindende offene Büroraumbereich mit einer Wandscheidung nebst Türdurchgang zu einem anbindenden Flur als geschlossener Raum ausgeführt.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt des zuletzt als Bürogebäude umgebauten ehemaligen Wohngebäudes ergibt sich nach vorliegenden Planvorlagen und örtlicher Feststellung durch den Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss:

Hinter der straßenseitigen Hauseingangstür bindet unmittelbar ein Windfang mit rechts anbindender Tür zu einer aus dem Kellergeschoss aufgehenden Treppe sowie eine an seiner Stirnseite anbindende Diele als sogenannter Empfang (lt. Planvorlage) an.

Aus der Diele sind links spannend 1 straßenseitiger Büroraum mit Ausweisung als Aufenthaltsraum (lt. Auskunft ehemalige Küche) mit Orientierung auch zum linken Bauwich vorhanden - ein rückwärtig hieran anbindender weiterer Aufenthaltsraum gemäß Planvorlage ist nicht vorhanden.

Gleichfalls links spannend ist aus der Diele ist eine partiell abgespannte Auskoffierung mit Garderobennische vorhanden, an die gleichfalls links spannend der Flur als Windfang vor dem rückwärtigen Hauseingang anbindet. An diesen Flur bindenden 2 geschlechtsspezifisch getrennten Toilettenräumen vor der Außenfront zum linken Bauwich an, wobei einer der Toilettenräume innenliegend ausgeführt ist und motorisch belüftet wird.

Rechts an die zentrale Diele (lt. Planvorlage: Empfang) bindet straßenseitig ein großer Büroraum mit Fensterfronten zur Straße und zum rechten Bauwich sowie Doppelflügel-Schiebetür zu einem rückwärtigen Raum mit neu eingebautem Fenster zum rechten Bauwich an, der selbst gleichfalls eine Zugangstür aus der zentralen Diele aufweist - die innenliegende Bürobereich mit L-förmigem Flur bzw. der Flur-Erweiterung vor dem Fenster zum rechten Bauwich gemäß anliegender Planvorlage ist nicht mehr vorhanden.

Tatsächlich weist dieser neu entstandene Büroraum eine Tür zu einem parallel zur Garagenfront gestreckten Flur mit vor der freien Giebelseite der Garagenaufstockung anbindendem Büroraum und einem davor belegenen Büroraum auf. Zusätzlich ist eine Türverbindung aus dem neu entstandenen Büroraum zu dem gartenseitigen Büroraum im Bereich der früheren Veranda vorhanden.

Aus dem neu entstandenen Büroraum ist gleichfalls ein nunmehr mit einer neu eingezogenen Wand entstandener weiterer Büroraum vor der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront vorhanden. Aus diesem Raum ist gleichfalls über eine Doppelflügel-Schiebetür der gartenseitige Büroraum im Bereich der früheren Veranda mit Orientierung nach Süden zum Garten bzw. zum linken Bauwich nach Osten mit davor belegener auf das Hochparterre-Niveau angehobener Gartenterrasse zugänglich. An diesen Büroraum bindet gleichfalls mit Orientierung nach Süden zu dem rückwärtigen Garten ein Büroraum mit Tür zu dem parallel zur Garagenfront gestreckten Flur und dahinter ein weiterer Büroraum mit Tür zu dem Flur sowie einer Ausgangstür zu einem früheren temporären Zwischenbau als Verbindungsbau mit Streckung zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück bzw. dem dort aufstehenden Gebäude an, für den allerdings in der Bauakte Planvorlagen etc. nicht vorgefunden werden konnten.

Aus der zentralen Diele (Empfang) ist gleichfalls der einläufige ohne Podestfläche 1 x ¼-kreisrund gewendelte Treppenlauf in das Obergeschoss zugänglich.

Die Geschosshöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 3,15 m und die resultierende lichte Raumhöhe ca. 2,85 m.



Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaustritt führt unmittelbar vor der straßenseitigen Außenfront auf eine Podestfläche, von der aus eine Differenztreppe mit 2 Steigungen auf einen Galeriebereich mit leichter Holzbrüstung zum Treppenloch führt. Von dem Galeriebereich ist links spannend an der straßenseitigen Gebäudefront mit Orientierung des Fensters nach Norden ein Büroraum vorhanden, der in den Planvorlagen als Teeküche ausgewiesen ist.

Eine in den Planvorlagen ausgewiesene an die Galerie anbindende Stiege zum Dachgeschoss ist nicht vorhanden. Ein Türdurchgang zu dem stattdessen vorhandenen Raumbereich ist gleichfalls nicht und stattdessen zu dem Galeriebereich lediglich eine knappe Raumnische vorhanden.

An den Galeriebereich bindet rückwärtig ein Flur mit links spannender Sperrtür zu einem innenliegenden Bereich mit dort vorhandener mobiler Alu-Leiter zu einem offenen Dachbodenausstieg in den Rohdachboden an.

Gegengüber dem Türdurchgang aus dem Galeriebereich befindet sich eine Sperrtür zu einem zum linken Bauwich nach Osten orientierten Büroraum als Durchgangsraum zu einem gartenseitig über dem Anbau belegenen Büroraum und einer gleichfalls nach Osten orientierten Teeküche hinter dem innenliegenden Bereich mit Anstellleiter zu Dachboden. Der in den Planvorlagen zusammen mit dem innenliegenden Raum mit Anstellleiter zum Dachboden und der nunmehr vorhandenen Teeküche ausgewiesene Sanitärraum ist nicht vorhanden.

Der an den zum linken Bauwich orientierte Büroraum anbindende gartenseitige Büroraum ist sowohl zum linken Bauwich nach Osten als auch zur Gartenseite nach Süden orientiert - der vormals große Durchgang zwischen den beiden Räumen ist auf lediglich einen normalen Türdurchgang reduziert worden. Abweichend von den Planvorlagen ist der Raum nunmehr etwa hälftig geteilt und mit einer Sperrtür versehen, so dass nunmehr hinter dem kleineren Büroraum ein weiterer kleinerer Büroraum mit Orientierung zum rückwärtigen Garten nach Süden vorhanden ist, der selbst als gefangener Raum nur über den davor belegenen Raum zugänglich ist - der gefangene Raum weist allerdings eine Fenstertür zu dem Flachdach des u.a. über der Garage belegenen Anbaus auf, das allerdings nicht als Dachterrasse befestigt oder mit einer Brüstung umwehrt ist.

Ein vormals vorhandener breiter Durchgang zwischen dem nunmehr gefangenen Raum zu dem zum rechten Bauwich im Bereich des Gebäudestamms belegenen Raum ist dauerhaft verschlossen worden.

Der zum rechten Bauwich mit neu eingebautem Fenster mit Orientierung nach Westen ist sowohl aus dem zum linken Bauwich orientierten Raum als auch aus dem zentralen Flur hinter dem Galeriebereich und auch aus dem zum rechten Bauwich und zur Straße nach Norden orientierten Büroraum (Besprechungsraum lt. Planvorlage) zugänglich. Der straßenseitige Büroraum (Besprechungsraum) ist gleichfalls an der rechten Stirnseite des Flures über eine Sperrtür zugänglich. Innerhalb des Flures ist zum Treppenloch der aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe eine knappe Auskofferung offenbar als Garderobennische vorhanden.

Die Geschosshöhe im Obergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 3,05 m und die resultierende lichte Raumhöhe ca. 2,75 m.

Grundriss Dachraum:

Planvorlagen zu dem gegenwärtigen Bestand des Dachraums liegen dem Unterzeichneten nicht vor. Das Dachgeschoss weist einen Rohdachboden als weitgehend ungeteilten Großraum ohne Zugang über eine Treppe aufweisen - ein Zugang besteht lediglich über eine offene Bodenluke und eine mobile Aluminium-Anstellleiter, wobei der Austritt in den Dachraum weitgehend aber insgesamt erst provisorisch mit Gipskarton-Ständerwandumfassungen und -Raumdecke unterhalb einer mit Bohlen angelegten offenen Spitzbodenebene abgespannt wurde. Die Spitzbodenebene unter dem First ist mit einer mobilen hölzernen Leiter zugänglich, wobei eine



raumbildende Umbauung nicht vorhanden ist - die Spitzbodenebene ist zu den Seiten offen und aus dem Rohdachboden einsehbar.

Zwischenzeitlich waren 2 Kammern als Lagerräume mit späterer Umnutzung zu Wohnzwecken und ein Raum zur Aufnahme eines Ausdehnungsgefäßes einer früheren Heizungsanlage vorhanden. In der gartenseitigen Dachfläche ist noch die Kastengaube mit den Fenstern der ehemaligen Kammern vorhanden. Straßenseitig sind 2 einzelne Kastengauben vermtl. gleichfalls noch aus der Vorkriegszeit vorhanden.

In der straßenseitigen Gebäudefront weist die Dachfläche unmittelbar unter dem First eine Zinkblechluke ggf. als Schornstiefegerausstieg auf. In der östlichen Walmfläche befinden sich weitere 2 Zinkblechluken u.a. als Schornstiefegerausstieg mit anbindender Laufbohle zum Schornsteinkopf. In der westlichen Walmfläche befinden sich weitere 2 Zinkblechluken und in der gartenseitigen Dachfläche befinden sich weitere 2 Zinkblechluken.

Der Spitzboden belegt nach Sachlage nicht vollständig die unter dem First liegende Fläche, so dass Teilbereiche des Rohdachbodens bis unter den First reichen. Nach vorliegendem Gebäudeschnitt reicht der Dachraum bis unter den First.

Die lichte Raumhöhe im Dachraum dürfte nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis unter die Firstpfette ca. 2,30 m betragen. Die Dachflächen weisen ca. 40° Neigung auf.

Grundriss Kellergeschoss:

Die aus dem Windfangbereich im Erdgeschoss mit Sperrtür abgehende ¼-kreisrund gewendelte Treppe mit geradem Auslauf bindet ohne Sperrtür rechtwinklig an einen zentralen 2-hüftigen Kellerflur an. An der östlichen bzw. linken Kopfseite des Kellerflures bindet die Außentür zu der im linken Bauwich aufgehende Kelleraußentreppe an.

Straßenseitig bindet an den Kellerflur neben dem Kellertreppenabgang ein innenliegendes und nach Sachlage motorisch belüftetes Duschbadezimmer an. Daneben befindet sich mit Zugang aus dem Flur ein gegenüber dem Flurniveau ca. 0,70 m tiefer liegender Kellerraum mit innenliegender Differenzterppe (4 Steigungen) als Heizzentrale und Hausanschlussraum mit Fenster im Bereich der Unterkellerung der Podestfläche der Hauseingangstreppe mit Ausweisung als Lager in den Planvorlagen. Daneben befindet sich im Niveau des davor belegenen Flurs vor der zum linken Bauwich orientierten Außenfront ein Lagerraum mit über Terrain liegendem Fenster zum linken Bauwich, in dem 2 große Warmwasserspeicher á 800 L und á 1.000 L aufgestellt sind.

Auf mittlerer Höhe des Kellerflurs befindet sich gegenüber dem Duschbadezimmer und der daneben belegenen Heizzentrale eine aufgehende Differenzterppe mit 4 Steigungen zu einem zum linken Bauwich orientierten Lagerraum vor der gartenseitigen Außenfront des Gebäudestamms u.a. mit eingesenktem Weinlager als Durchgangsraum zu einem dahinter belegenen weiteren Lagerraum unterhalb des ehemaligen Wintergartens mit Orientierung des über Terrain liegenden Fensters gleichfalls zum linken Bauwich nach Osten sowie einem innenliegenden Hausanschlussraum mit opulenten Sicherungskästen der Elektroanlage mit zahlreichen Stromkreisen.

An der westlichen bzw. rechten Stirnseite des Kellerflurs bindet ein weiterer Lagerraum (lt. Planvorlage Lager 8) mit hierin abgespanntem Serrerraum sowie über Terrain liegenden Fenstern sowie Außentür unmittelbar aus der Garagenzufahrt im rechten Bauwich an.

Aus dem Lagerraum ist ein weiterer Lagerraum (lt. Planvorlage Lager 3) gleichfalls mit Außentür unmittelbar aus der Garagenzufahrt im rechten Bauwich zugänglich.

In der Flucht der gartenseitigen Außenfront des ehemaligen Gebäudestamms bindet die Front des Garagen-Anbaus im Niveau des Kellergeschosses mit Zufahrt über eine im rechten Bauwich belegene flach geneigte Rampe an. Die ehemals vergleichsweise kleinere Garage noch aus dem ursprünglichen Bestand des Jahres 1933 wurde erweitert und weist dem Vernehmen



nach Platz für allenfalls einen kleinen PKW auf. Nach vorliegenden Planunterlagen dürfte der Platz aber auch mindestens für ein Mittelklassefahrzeug ausreichend sein.
Die Garage weist ein Stahlblech-Schwingflügeltor auf, das allerdings anlässlich des Ortstermins aufgrund des verzogenen Rahmens nicht zu öffnen war.

Alle im Untergeschoss belegenen Räume weisen über Terrain liegende Fenster auf. Die Gebäudesohle im Bereich des Kellerflurs und der überwiegenden Zahl der anbindenden Räume liegt ca. 1,70 m unter Gelände. Einzelne rückwärtige Räume lediglich ca. 1,20 m unter Terrain und der straßenseitige Heizungsraum liegt ca. 2,40 m unter Terrain.
Die Geschosshöhe im Kellergeschoss dürfte nach vorliegendem Gebäudeschnitt im Bereich des zentralen Kellerflurs ca. 2,80 m und die resultierende lichte Raumhöhe hier ca. 2,50 m bzw. im Bereich der gartenseitig höher liegenden Räume ca. 2,00 m betragen.

Insgesamt verfügt das ehemalige Wohn- bzw. derzeitige Bürogebäude insoweit über 13 Zimmer bzw. Büroräume, Teeküche, Windfang, Dielen, Galerie, 2 Flure, 2 Toilettenräume und Gartenterrasse sowie einen Rohdachboden ohne raumbildenden Ausbau und ein Kellergeschoss mit zentralem Flur sowie 6 Lagerräumen, 1 Serverraum, Kammer, Heizungskeller u.a. als Hausanschlussraum und Duschbadezimmer.

Nebengebäude auf dem Grundstück als Massivschuppen und Gartenhaus

Es ist ein massiver Geräteschuppen mit flach geneigtem Walmdach unmittelbar vor der östlichen Grundstücksgrenze im linken Bauwich des ursprünglichen Wohngebäudes mit einer Grundfläche von 3,05 m x 2,46 m vorhanden.

Außerdem ist im rückwärtigen Garten in ca. 5,00 m Entfernung vor der südlichen und in ca. 1,50 m Entfernung vor der westlichen Grundstücksgrenze ein hölzernes Gartenhaus als handelsübliches Blockhaus mit 1 Raum nebst Strom- und Wasseranschluss und flach geneigtem Satteldach nebst tiefem Vordach und gedecktem Unterstand sowie einer Grundfläche von 3,01 m x 4,11 m vorhanden.

• **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Wohn- und aktuell als Bürogebäude genutzten ehemaligen Einfamilienhauses erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen sowie tragenden und aussteifenden Wänden im Kellergeschoss aus Mz-Mauerwerk nach Planvorlagen mit Außenwandstärken von 38 cm bis 51 cm.

Die Außenwände im Erd- und Obergeschoss sind im Bereich der Wohnräume weitgehend 2-schalig in 44 cm Stärke ausgeführt. In den weiteren Raumbereichen mit ehem. Küche nebst Anrichte und dem Toilettenraum, der Garderobe und dem Hauseingangsbereich des ursprünglichen Gebäudebestandes weisen die Außenwandumfassungen als 1-schalige Wände lediglich 38 cm Stärke auf. Im Obergeschoss sind die Außenwände im u.a. Bereich der Teeküche und des Treppenhauses gleichfalls lediglich 1-schalig und in 38 cm Stärke ausgeführt.

Die Kelleraußenwände der ursprünglich 2-geschossig aufgehenden Gebäudeteile des ursprünglichen Gebäudebestandes weisen 51 cm Stärke als 1-schaliges Mauerwerk und die unterkellerten lediglich 1-geschossig über Terrain aufgehenden Gebäudeteile des ursprünglichen Gebäudebestandes weisen 38 cm starke Außenwände auf.

Tragende und aussteifende Wände sind in allen Geschossen in 25 cm Stärke gleichfalls aus Mz-Mauerwerk ausgeführt - leichte Wandscheidungen im ursprünglichen Bestand wurden in 12 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk und als Schlackenplattenwände o.ä. in lediglich 5 cm Stärke ausgeführt. Teilweise neu eingebaute Wandscheidungen im Erd- und Obergeschoss sind als Gips-



kartonständerwände in ca. 10 cm Stärke auf CW-Metallständerwerk ggf. mit doppelter Beplankung ausgeführt.

Der Dachraum dürfte ehemals im Bereich von Dachkammern lediglich mit Schlackenplattenwänden ausgestattet gewesen sein, die aber durchweg abgebrochen worden sind. Der Dachraum ist als Rohdachboden im Zuge der Umnutzung als Bürogebäude ohne Ausbau geblieben und weist lediglich eine Einhausung der Bodeneinstiegs Luke aus Gipskarton-Ständerwänden mit mindestens einseitig fehlender Beplankung auf.

Die Umbauarbeiten bzgl. des 2-geschossigen gartenseitigen Anbaus sowie der 1-geschossigen Garagenaufstockung erfolgten gleichfalls konventionell als Mauerwerksbauten allerdings hier in 24er Poroton-Mauerwerk auf Stampfbetonfundamenten im Bereich des nicht unterkellerten 2-geschossigen Anbaus bzw. der Aufstockung auf dem mit 38er Mz-Mauerwerk noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Sockels des früheren Wintergartens sowie im Bereich der Garagenaufstockung.

Die Fassaden des Gebäudes weisen im Bereich des Gebäudestamms an den zum rechten und linken Bauwich orientierten Gebäudefronten sowie an der straßenseitigen Gebäudefront oberhalb eines ca. 0,70 m über Terrain aufgehenden Verblendmauerwerksockels einen mineralischen Reibe- bzw. Kieselkratzputz mit Anstrich (weiß) nebst abgesetzten Fensterfaschen mit Glattputz und Anstrich (blau-grau) auf. Im rechten Bauwich sind die Verblender offenbar erneuert worden und reichen hier bis ca. 0,90 m über Terrain im Bereich der Garagenzufahrt.

Die rückwärtigen Fassaden im Bereich der Neubauteile bzw. der Garagen-Ausstockung weisen ein Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumplatten und Kunstharzreibeputz nebst Anstrich (weiß) bzw. im Bereich der unterirdischen Außenumfassungen bis zur frostfreien Gründung eine Perimeterdämmung auf - die über Terrain liegenden Frontflächen der Garage selbst weisen weiterhin den mineralischen Reibe- oder Kieselkratzputz auf.

Ggf. ist die Außenwandumfassung der Anbau- und Aufstockungsbereiche abweichend in Holzgroßtafelbauweisen ausgeführt und mit Vollwärmedämmputz versehen worden, wobei der Sockel bis auf Fundamenthöhe nach Sachlage aus KS-Mauerwerk errichtet und die Sohle des nicht unterkellerten Anbaubereichs als Stahlbetondecke eingezogen sein dürfte.

Im Bereich des Altbaubestandes ist die Kellersohle aus Beton in ca. 10 cm Stärke nebst Zementverbundestrich hergestellt und im Bereich des 2-hüftigen Kellerflurs und der aufgehenden Differenzterrasse zu den rückwärtigen Räumen mit keramischer Fliesung entsprechend den Erschließungsflächen und den Toilettenräumen im Erdgeschoss sowie der Teeküche und der innenliegenden Kammer im Obergeschoss bekleidet. Die weiteren Kellerräume weisen überwiegend lediglich staubbindenden Anstrich bzw. der zum rechten Bauwich orientierte Kellerraum (Lager 8) und der Serverraum einen Noppen-PVC-Boden (mintgrün) auf - der gleichfalls zum rechten Bauwich orientierte Kellerraum (Lager 3) weist einen Holzdielenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Die Heizzentrale als Hausanschlussraum (Lager 2) und ein angrenzender Kellerraum (Lager 1) sowie eine Kammer vor der Kelleraußentreppe (Lager 7) weisen unbedeckten Zementestrichboden ohne einen staubbindenden Anstrich auf. Das innenliegende Duschbadezimmer im Kellergeschoss weist vermtl. einen Nassbodenaufbau mit großformatiger (15 cm x 30 cm) rektangulär verlegter keramischer Fliesung (geschmacksneutral: weiß) auf.

Die Kellerdecke ist durchgehend als Steineisendecke mit Ziegellage zwischen Stahlträgern ausgeführt und verputzt bzw. glatt gefilzt, 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 und die Balken im Wesentlichen einen Holzdielen- bzw. partiell einen Stabparkettboden ggf. auf Blindboden bzw. einen keramischen Fliesenboden aufweisen. Ggf. sind die Holzböden gegen Spanplattenböden o.ä. als Blindböden ausgetauscht worden. Tatsächlich sind die Böden im Erdgeschoss weitge-



hend mit einem neuzeitlichen Echtholzboden in Landhausdielendekor (Eiche dunkel o.ä.) oder mit einem textilen Bodenbelag versehen. Die Erschließungsbereiche und die Sanitärräume im Erdgeschoss weisen keramische Fliesung in durchlaufend demselben Dekor auf.

Die Kellerdecke im Bereich der straßenseitigen Front des Heizungsraums unterhalb der Hauseingangspodestfläche ist als Holzbetondielenplatte zwischen Stahlträgern als sogen. Stoltzedielenplatte erneuert worden und unverputzt geblieben - vermtl. wurde die ursprüngliche Decke zum Einbau einer Heizungsanlage (Blockheizwerk) aufgebrochen und als Stoltzedielenplatte erneuert.

Die Geschossdecken über dem Erd- und dem Obergeschoss zum Dachraum sind nach Sachlage bzw. vorliegendem Gebäudeschnitt im ursprünglichen Gebäudestamm als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke eingebaut worden und weisen eine Rohrputz- oder Gipskarton-Unterdecke bzw. einen Holzdielenboden oder hierauf aufgebrauchten Faserplatten- oder Spanplattenboden bzw. in den Sanitärbereichen (EG) und der Teeküche (OG) bzw. der innenliegenden Kammer mit Leiter zur Dachbodenluke (OG) ggf. Zementestrich und einen keramischen Fliesenboden entsprechend den Erschließungsbereichen im Erdgeschoss auf.

Im Obergeschoss liegt das Fußbodenniveau im Anbaubereich ca. 5 cm höher als im Gebäudestamm. Der Boden über der Holzbalkendecke weist hier weitgehend einem Echtholzboden in Landhausdielendekor (Eiche dunkel o.ä.) auf - die im Gebäudestamm belegenen Räume und die Trittstufen des Treppenaufgangs in das Obergeschoss weisen einem textilen Bodenbelag auf.

Zum Dachraum des Walmdaches ist nach Sachlage gleichfalls eine konventionelle Holzbalkeneinschubdecke mit Holzdielen in den ehemals ausgebauten Bereichen und einem einfachen Holzriemenboden im Bereich des ursprünglichen Rohdachbodens mit nachfolgend aufgebrachtem Spanplattenboden vorhanden (ggf. ist die Dielenung auch gegen den Spanplattenboden ausgetauscht worden).

Die Treppenläufe aus dem Kellergeschoss zum Erdgeschoss und aus Erdgeschoss zum Obergeschoss sind als Holzwangentreppen mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen und vollflächiger Textilbekleidung auf den Trittstufen sowie unterseitigem Rohrputz sowie Holzstabgeländer mit Unter- und Mittelgurten sowie Obergurt als Holzhandlauf ausgeführt.

Der ehemals vorhandene Treppenlauf zum Dachraum war abweichend von den Treppenläufen in den Vollgeschossen deutlich steiler als Stiege ausgeführt - die Stiege ist allerdings ersatzlos abgebrochen worden, so dass ein Zugang in den Dachraum lediglich noch über eine Anstellleiter und eine offene Bodenluke innerhalb einer innenliegenden Kammer im Obergeschoss zugänglich ist.

Die aufgehende Differenzterrasse zu den gartenseitigen Kellerräumen innerhalb des Gebäudestamms ist vermtl. gemauert und mit keramischer Fliesung entsprechend der Fliesung im Erd- und Obergeschoss im Bereich der Erschließungsflächen und der Toilettenräume (EG), der Teeküche (OG) und der innenliegenden Kammer (OG) bekleidet. Der 2-hüftige Zentralflur im Kellergeschoss weist gleichfalls entsprechende Fliesenbekleidung auf.

Die abgehende Differenzterrasse zum Heizungsraum weist unbelagte 4 Rollschicht-Ziegelstufen mit staubbindendem Anstrich (grau) auf.

Die Außentreppen zum Kellergeschoss und zum Hochparterre sind nach Sachlage gleichfalls gemauert und mit Rollschicht-Ziegelstufen sowie entsprechenden Stützwänden bzw. Wandschürzen ausgeführt.

Die Differenzterrasse vom Straßenraum aus auf das höher liegende Grundstücksniveau dürfte gleichfalls gemauert sein und weist Natursteinplattenbekleidung auf Tritt- und Setzstufen sowie aus Natursteinmauerwerk gefertigte seitliche Stützwände gegen die Böschung auf.

Die gartenseitig auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse vor dem 2-geschossigen Anbau ist vermtl. durchgehend als Holzkonstruktion mit entsprechender Differenzterrasse vermtl. auf Holzleimbändern bzw. auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit sogen. Stahlschu-



hen aufgesattelten Vollholzpfosten und -pfetten mit dicht gestoßener Holzdielung als Lauffläche aus profilierten Holzriemen (vermtl. Bangkirai-Holz) ausgeführt.

Das Dach des Gebäudes ist im Bereich des Gebäudestamms als Walmdach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 40° zimmermannsmäßig abgebunden und mit anthrazit-farbener stark veralgter Ziegeldeckung eingedeckt.

Der Regelquerschnitt der Dachschaalen im Bereich des Dachraums weist nach Sachlage innen-seitig lediglich einen Mörtelverstrich ohne Unterspannbahnen und im Bereich des vormaligen Kammer-Ausbaus an den Backen und den Frontflächen der Gauben lediglich unbedeckte Holzschalung auf.

Dachnocken, Dachpappen oder Ölpapier als Dampfsperre unter der Hartdeckung sowie eine mineralische Dämmung aus Steinwolle o.ä. zwischen den Sparren oder eine unterseitige Holz- oder Gipskartonschalung (GKF-Beplankung) o.ä. ist nicht vorhanden. Der gesamte Dachraum ist als Kaltdachboden einzustufen. Lediglich der Dachbodeneinstieg weist eine bisher nicht abschließend fertiggestellte Einhausung als Gipskarton-Ständerwände mit provisorischer Sperrtür zum weiteren Rohdachbodenbereich mit offenem Spitzboden auf.

Der vor der östlichen Giebelseite des Gebäudestamms belegene 1-geschossige Vorbau weist ein Flachdach mit leichtem Stich und umlaufenden vorgehängten Regenrinnen auf.

Die rückwärtigen Anbau- und Aufstockungsbereiche weisen flach unter ca. 2° bis 5° geneigte Pultdächer vermtl. als Holzbalkendecke mit Holzschalung und mineralischer Dämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre sowie Gipskarton-Unterdecke bzw. Holzschalung nebst Schwarzdecke und vorgehängte Regenrinnen nebst Fallrohren zur Untergrundverrieselung auf.

Sämtliche Regenrinnen und Fallrohre bzw. Spenglerarbeiten mit Leiterhaken, Schneefanggittern und Einfassungen von Dachaufbauten etc. sind aus Zinkblech hergestellt.

Die Dachüberstände sind entsprechend denen des Gebäudestamms verputzt bzw. im Bereich der Garagen-Aufstockung mit einer Holzeinfassung als Traufen- bzw. Ortgangbekleidung versehen.

Der Gebäudestamm weist an der gartenseitigen Front eine große und an der straßenseitigen Front 2 kleine Kastengauben mit Wandumfassungen und flach geneigtem Pultdach mit Holzschalung ohne ausgefütterten Regelquerschnitt auf. Die Backen der Gauben weisen Biberschwanz-Ziegelbekleidung und die Frontflächen nach örtlichem Eindruck Glattputz mit Anstrich (grau) nebst Abschlussleiste unter dem Dachüberstand auch an den Backen mit Anstrich (grau) auf. Das Dach ist als flach nach hinten geneigtes Pultdach mit Schwarzdecke auf Holzschalung und Zinkblecheinfassung im Anschluss an die Ziegeldeckung ausgeführt.

Der über Dach aufgehende Schonsteinkopf weist Sichtmauerwerk und eine feuerverzinkte Laufbohle von einem im linken Dachwalm belegendem Schornsteinfegerausstieg aus auf.

Das Vordach der rückwärtigen Hauseingangstreppe ist als flach geneigtes Pultdach nebst vorgehängter Zinkblechrinne und Fallrohr in leichter Stahlkonstruktion mit Drahtglas-Gefachen ausgeführt und an der Fassade des Gebäudestamms verwahrt bzw. auf der Formsteinwand als Windschutz aus aufgelösten Betonelementen nebst Ornamentglasgefachen in den Wandelementen aufgesattelt.

Das Vordach des straßenseitigen Hauseingangs und des zum rechten Bauwich orientierten Nebeneingangs ist jeweils vermtl. als Stahlriegel-Element aus U-Profilen mit Stahl-Hohlbetondielen oder einer Steineisendecke in die Außenwand eingespannt und mit Schwarzdecke nebst umlaufend vorgehängter Rinne sowie unterseitigem Kalkputz versehen.



Nebengebäude auf dem Grundstück

Der Massivschuppen im linken Bauwich weist frostfrei auf Stampfbetonfundamenten gegründete Außenumfassungen aus KS-Mauerwerk in vermtl. 11,5 cm oder 24 cm Stärke mit Fugenglattstrich und Anstrich (weiß bzw. im Sockelbereich drei Steinlagen hoch olivgrün o.ä. abgesetzt) auf.

Der Schuppen weist vermtl. eine Betonsohle nebst Zementverbundestrich auf. Das Dach ist als Walmdach mit flacher Neigung zimmermannsmäßig abgebunden und mit Faserzementschindeln eingedeckt. Fenster sind nach Sachlage nicht vorhanden - die Tür ist als einfache BrettHolztür in Holzarge ausgeführt.

Mediale Ver- und Entsorgungsanschlüsse und -leitungen sind vermtl. nicht vorhanden.

Das vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze bzw. in der süd-westlichen Grundstücksecke aufstehende Gartenhaus quasi als Laube weist als handelsübliche Holzkonstruktion Außenwände mit Nut- und Federn als Blockhaus-Umfassungen nebst Anstrich (weiß) vermtl. auf einer armierten Betonsohle auch im Bereich der umgebenden Terrassenfläche mit aufgesattelten profilierten Holzdielen in vermtl. witterungsresistenter Ausführung im Außenbereich und als glatte Hobeldielen im Innenbereich auf. Die Vollholz-Pfosten des abgeschleppten Vordaches weisen vermtl. Stahlschuhe auf, wobei aufgrund des auf die Betonsohle aufgesattelten Holzbodens im Außenbereich die Pfosten bereits deutlich im Spritzwasserbereich stehen.

Das Gartenhaus weist ein flach geneigtes Satteldach mit zimmermannsmäßigem Abbund mit Pfetten und Sparren und Beton-Dachsteindeckung nebst vorgehängten Rinnen und Fallrohr auf.

Das Nebengebäude weist eine Holzfüllungstür mit kleinteilig gesprossenen Einfachglas-Ausschnitten und gleichfalls kleinteilig gesprossene Holz-Einfachfenster an allen 4 Gebäudefronten auf - ein Elektro- und ein Frischwasseranschluss sind vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Wohn- bzw. Bürogebäude

Aufgrund bestehender Zugänglichkeit des Gebäudes anlässlich des 2. Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt festgestellt werden.

Wände:

Die Außenwandumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen im Keller-, Erd- und Obergeschoss weisen gespachtelte GK-Wandscheidungen bzw. Kalkputzwände und im Kellergeschoss überwiegend glattgefüllten Kalkputz nebst Anstrich (überwiegend weiß und teilweise mit großflächig blau abgesetzten Flächen) auf. Vereinzelt sind Kellerwandumfassungen als Rohmauerwerk erhalten und mit einem Anstrich (weiß) versehen - teilweise liegen erhebliche Anstrich- und Putzablösungen aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkungen in verschiedenen Kellerräumen vor.

In den Toilettenräumen (EG) und der Teeküche (OG) sind Fliesenbekleidungen nicht vorhanden. Das Duschbadezimmer (KG) weist raumhoch großformatige Keramikfliesung (20 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, schwach grau marmorierend) auf.

Im Dachraum als Rohdachboden sind lediglich die Sparrenlage mit Lattung und Ziegeldeckung nebst Mörtelverstrich vorhanden - eine Delta-Unterspannbahn oder unterseitige GK-Bepankung o.ä. sind nicht vorhanden. Auch im Bereich des ursprünglich vorhandenen Dachkammern-Einbaus sind Schlackenplatten- oder Rohrputzwände und verputzten HWL-Platten o.ä. an den Dachschrägen nicht mehr vorhanden. Der einzige Bereich mit Wandscheidungen befindet sich im Bereich der Einhausung des Dachluken-Ausstiegs der Anstalleiter aus dem Obergeschoss, der allerdings nicht fertiggestellt wurde.



Böden:

Der Hauseingangswindfang hinter dem straßenseitigen Gebäudeeingang und die anbindende Diele sowie der Flurteil als Windfangbereich vor dem rückwärtigen Hauseingang mit dort anbindenden Toilettenräumen (EG) sowie die Teeküche (OG) und die innenliegende Kammer mit Anstalleiter zum Dachboden) und auch der Kellerflur mit aufgehender Differenztreppe zu den beiden rückwärtig höher liegenden Kellerräumen im Bereich des Gebäudestamms weisen großformatige Keramikfliesung (20 cm x 20 cm, anthrazit, leicht grau marmorierend) mit umlaufenden Sockelfliesen auf. Das im Kellergeschoss belegene Duschbadezimmer weist abweichend großformatige Keramikfliesung aus älterem Bestand (ca. 10 cm x 30 cm, geschmacksneutral: weiß, fein grau gesprenkelt) auf.

Die Büroräume weisen im Erdgeschoss zu einem großen Teil Echtholz- Landhausdielenboden (Eiche, dunkel o.ä.) und im Übrigen einen textilen Bodenbelag (Velours o.ä., dunkelblau) auf. Die Trittstufen der Treppenläufe zum Ober- und zum Kellergeschoss weisen entsprechende textile Bekleidung in der Laufzone mit Alu-Kantenschienen auf. Die Differenztreppe im Kellergeschoss zur höher liegenden Kellerebene weist abweichend keramische Fliesung auf (s.o.).

Im Obergeschoss sind im Bereich des Gebäudestamms durchweg textile Bodenbeläge entsprechend dem Erdgeschoss vorhanden. Im Anbaubereich befinden sich dem Vernehmen nach Echtholzböden im Charakter von Landhausdielen (Eiche, dunkel o.ä.).

Der Rohdachboden weist einen unbedeckten Spanplattenboden und das Kellergeschoss weitgehend einen unbedeckten Zementestrichboden allerdings überwiegend mit staubbindendem Anstrich auf. Einzelne Kellerbereiche weisen abweichend einen sogen. Noppen-PVC-Bodenbelag (mintgrün) auf. Der ehemalige Expeditionsraum mit Tür zur Garagenrampe (lt. Plan: Lager 3) weist einen Holzdielenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Heizzentrale und der Lagerraum mit den beiden Warmwasserspeichern weisen einen Zementestrichboden ohne staubbindenden Anstrich auf.

Die über der Garagen-Aufstockung belegene Flachdachfläche weist trotz der auf die Fläche führenden Fenstertür bisher keine begehbare Fläche, sondern lediglich eine Schwarzdecke auf - eine Brüstung fehlt gleichfalls, so dass die Fläche als Dachterrassenfläche nicht nutzbar ist.

Die außenliegenden Differenztreppen zu den Hauseingängen weisen Rollschichtziegel-Stufen (Klinker: blau-braun-bunt o.ä.) und Podest- bzw. Austrittsflächen Werksteinplattierung auf. Die Differenztreppe aus dem Straßenraum auf das höhere Niveau der Gebäudezuwegung weist Natursteinplatten auf Tritt- und Setzstufen auf. Die Differenztreppe zur Gartenterrasse weist Holz-Tritt- und Setzstufen aus offenbar kesseldruck-imprägniertem Holz auf (allerdings stark verrottet) - die auf das Hochparterre-Niveau angehobene Gartenterrasse weist vermtl. witterungsresistente Holzdielen (vermtl. Bangkirai) auf.

Decken:

Die Raumdecken im Erd- und Obergeschoss weisen nach örtlichem Eindruck glatt gefilzten Kalkputz nebst Anstrich (weiß) bzw. vermtl. überwiegend Gipskarton-Unterdecken auf. Der Dachraum weist lediglich Ziegeldeckung nebst Mörtelverstrich ohne Zwischensparrendämmung etc. oder innenseitige Beplankung etc. auf - die Dämmung ist auf die Schüttung in der Holzbalkeinschubdecke über dem Obergeschoss beschränkt.

Die Kellerdecke ist als Steineisen- oder bzw. in einem kleineren Teilbereich unter dem Hauseingangspodest der straßenseitigen Hauseingangstür aufgrund einer ehemals erforderlich gewordenen Transportöffnung für den Einbau eines Heizkessels als Blockheizwerk als Stottediehlendecke ausgeführt und weitgehend verputzt und glatt gefilzt - eine wärmedämmende Unterdecke ist nicht vorhanden. Einzelne Raumbereiche weisen lediglich eine unbedeckte Steineisendecke mit Anstrich auf. Im Innenliegenden Duschbadezimmer (KG) befindet sich eine Werzalit-Unterdecke o.ä. (weiß).



Fenster:

Die Fenster im Keller-, Erd- und Obergeschoss des Wohngebäudes sind nach örtlichem Eindruck in unterschiedlicher Weise als Holz-Einfach-, Holz-Kastenfenster- und Holzverbundfenster oder Holz-Isolierglasfenster (vermtl. aus den 1970er Jahren) ausgeführt. Die Fenster weisen im Kellergeschoss, im Hochparterre und teilweise auch im Obergeschoss außenliegende Vergitterung und teilweise Rollladenanlagen auf.

Die Anbaubereiche weisen durchweg neuzeitliche Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren weitgehend mit außenliegender Vergitterung auf.

Im Dachraum sind die Gaubenfenster als Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Liegende Fenster sind nicht vorhanden - allerdings befinden sich in allen Dachflächen verschiedene thermisch nicht getrennte und nur einfachverglaste Zinkblechluken.

Die Kellerfenster sind teilweise als Holz-Einfachfenster, Holz-Kastenfenster oder als Holz-Isolierglasfenster (vermtl. noch aus den 1970er Jahren) mit außenliegender Vergitterung ausgeführt. Die Unterkellerung der Hauseingangspodestfläche im Bereich der Heizzentrale weist ein neuzeitliches Kunststoff-Isolierglasfenster mit Mäuseschutzvergitterung und in der Laibung verwahrter Moniereisen-Vergitterung auf.

Die Fenster weisen Holz- oder Werzalit-Lateibänke und Aluminium- oder Zinkblechsohlbankbekleidungen auf. Die über Terrain aufgehenden Kellerfenster weisen Ziegelrollschichten ohne Zinkblechbekleidung o.ä. auf.

Türen:

Die Hauseingangstür zum Windfang in der straßenseitigen Gebäudefront ist als Holzplattentür mit hierauf mindestens außenseitig aufkonfektionierter dunkelgrün getönte Stahlblechplatte und entsprechend bekleideter Rahmeneinfassung mit regelmäßig gesetzten Nieten und kleinem Einfachglasausschnitt mit innenliegender Vergitterung vermtl. einbruchshemmend ausgeführt (anlässlich des Ortstermins nicht zu öffnen).

Die Hauseingangstür im rechten Bauwich ist als historisch profilierte Plattentür mit gleichfalls keinem Einfachglasausschnitt und innenliegender Vergitterung in Holzzarge ausgeführt - zum rechten Bauwich orientiert ist eine weitere Hauseingangstür als thermisch nicht getrennte Stahlblech-Doppelflügeltür vorhanden.

Der rückwärtige Hauseingang weist eine einfache aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holzfüllungstür in Holzzarge mit außenliegendem Stahlrahmen nebst Scherengitter-Schiebetür auf.

Der an die Kelleraußentreppe anbindende Hauseingang weist eine neuzeitliche thermisch getrennte Kunststofftür in entsprechender Zarge in vermtl. einbruchshemmender Ausführung auf.

Der teilabgerissene Brettholz-Vorbau an die Garagen-Aufstockung weist zu den dort anbindenden Büroräumen eine Kunststoff-Rahmentür mit großflächigem Ornament- oder Milchglasausschnitt als Isolierverglasung in Kunststoffzarge mit außenliegendem Gitter-Schwenkflügel auf.

Die Garage weist ein thermisch nicht getrenntes Stahlblech-Schwinger auf - eine zusätzliche Tür ist nicht vorhanden.

Die Raumtüren innerhalb des Gebäudes sind weitgehend als einfache Holzplattentüren in Holz-zargen mit Lackanstrich (weiß) sowie zu einem erheblichen Anteil auch als Glanzglastüren in Stahlzargen ausgeführt. Teilweise sind Doppelflügel- oder Falt- und Schiebetüren mit großflächigen Milchglasausschnitten noch aus älterem Bestand vorhanden.

Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand sind durchweg nicht mehr vorhanden.



Im Kellergeschoss sind gleichfalls einfache Holzplattentüren und Brettholztüren vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Bändern und Angeln vorhanden. Die Heizzentrale weist eine einfache Stahlblechtür aus dem ursprünglichen Bestand und der Kellerflur an der linken Stirnseite eine neuzeitliche Stahlblechtür in T30-Qualität auf.

Im Dachraum als Rohdachboden sind aufgrund des fehlenden raumbildenden Ausbaus keine Türen vorhanden - lediglich der Dachluken Zugang aus dem Obergeschoss weist eine Einhausung mit Gipskartonwandumfassungen und einer OSB-Spanplattentür offensichtlich als Provisorium auf.

Elektroinstallationen:

Nach Sachlage bzw. Angabe der Grundstückseigentümerin ist im Zuge der Umnutzung des Gebäudes als Bürogebäude die technische Gebäudeausrüstung bzgl. der Elektroanlage umfassend erneuert worden. Insoweit liegt ein zeitgerechter Ausbaustandard bzgl. der elektrischen Gebäudeausstattung mit angemessener Anschlussstärke und einer zeitgemäßen und sehr umfangreichen Anzahl an Steckdosen u.a. mit Sockelleisten-Kabelkanälen und Brüstungskanälen und großflächigen Steckdosenbatterien sowie Decken- und Wand-Kabelausschlüssen etc. und Computeranschlüssen mit mindestens CAT5-Verkabelung und in den Neubaubereichen auch sogen. Steckdosentanks als Bodensteckdosen für den zuletzt vorliegenden Nutzungszwecke vor.

Die zentrale Stromverteilung mit einer erheblichen Anzahl an Stromkreisen und zentralem Drehstromzähler befindet sich im Kellergeschoss in einem innenliegenden Kellerraum im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms. In den Geschossen befindet sich zusätzlich eine Verteilung mit Sicherungsautomaten.

Für das Badezimmer im Kellergeschoss sind gleichfalls zeitgerechte Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschalter vorhanden. Die innenliegenden Sanitärräume weisen motorische Belüftung auf.

Eine dem Vernehmen nach ehemals im straßenseitigen Serverraum vorhandene Klimaanlage ist lt. Auskunft bereits entfernt worden.

Im Kellergeschoss sind Elektroleitungen überwiegend auf sogen. Kabelpritschen verzogen und als Feuchtrauminstallationen auf Putz verlegt, aber auch mit Stegkabeln und Steckdosen und Lichtschaltern unter Putz verlegt.

Die Elektroinstallationen im Kellergeschoss sind gleichfalls umfangreich erneuert bzw. teilweise auch als Kabelkanal-Installation entsprechend den Büroräumen in den zum rechten Bauwich im Bereich der Garagenvorfahrt mit Steckdosen und Lichtschaltern erneuert worden.

Einzelne Rollladenanlagen der Fenster lassen sich elektrisch bedienen - die überwiegende Zahl der Fenster weist allerdings keine Rollladenanlagen auf.

Rauchwarnmelder sind sowohl in den Bürogeschossen als auch im Kellergeschoss und auch im Dachraum als Rohdachboden vorhanden.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbandkabelanschluss u.a. mit Anschluss in allen Büroräumen vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt bisher vermtl. nicht an. Auf dem Dach ist noch eine terrestrische Antenne aus älterem Bestand verblieben.

Das Gebäude weist eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter und Anschluss an das Computernetz im Gebäude auf.

Ein elektrischer Türöffner für die Pforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung ist nach Sachlage vorhanden - in dem Mauerwerkspfeiler neben der Zugangspforte ist eine großflächige Metallplatte mit Klingelknopf ohne Gegensprecheinrichtung und beleuchteter Hausnummer vorhanden.



An den Fassaden sind kleine Kameras vermtl. mit Anschluss an das Computernetz vorhanden.

Im Zuwegungsbereich aus dem Straßenraum ist neben der Differenztreppe eine moderne Mastleuchte und unter dem Vordach der Hauseingangspodestfläche eine historische Pendelleuchte vorhanden.

Zum rückwärtigen Garten sind im linken Bauwich moderne kniehohe Pollerleuchten und im Randbereich vor der südlichen Grundstückseinfriedung Bodenstrahler zur Beleuchtung der Vegetation und der Kronen der hochstämmigen Bäume vorhanden.

Außenbeleuchtung ist gleichfalls über dem rückwärtigen Hauseingang des Gebäudestamms, der Kelleraußentür und der Zugangstür aus dem teilabgerissenen Brettholz-Vorbau an die Garagen-Aufstockung mit dort belegenen Büroräumen sowie im Bereich der Garagenzufahrt im rechten Bauwich zwischen den beiden dort belegenen Hauseingängen vorhanden.

Das Garagentor dürfte nach diesseitiger Einschätzung nicht elektrisch über Funkfernbedienung o.ä. zusteuern sein, sondern ist lediglich manuell zu bedienen. Die Funktionsfähigkeit des Tors ist allerdings im gegenwärtigen Bestand nicht gegeben - das Tor ließ sich anlässlich des Ortstermins nicht öffnen.

Heizung:

Das hier betroffenen Wohngebäude mit Nutzungsänderung als Bürogebäude weist eine Gas-Zentralheizung mit Brennwertkessel und Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug dem Vernehmen nach ehemals als Blockheizwerk auch zur Versorgung des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks auf.

Nach Rückbau oder Kappung der Versorgungsleitung zu dem Nachbargrundstück ist die Heizungsanlage nach bereits seit 2017 aufgetretenen Defekten stillgelegt worden, so dass das Gebäude auch während des Winters seit Aufnahme der Insolvenzverwaltung dem Vernehmen nach nicht mehr beheizt wird.

Die Vor- und Rücklaufleitungen sind in Wandschlitze eingestemmt und als Stahlrohrleitungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. In den Neubaubereichen sind die Vor- und Rücklaufleitungen gleichfalls unter Putz allerdings hier abweichend als Kupferrohrleitungen ggf. mit Rotguss-Anschlüssen verzogen. Nach Sachlage sind weitgehend noch die aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Gussglieder- oder ältere Stahl-Rippenheizkörper im Gebäudestamm und zeitgerechte Konvektoren als Plattenheizkörper überwiegend im Anbaubereich, aber auch teilweise im Gebäudestamm vorhanden. Eine Fußbodenheizung ist durchgehend auch in den technischen Räumen nicht vorhanden. Die Heizkörper weisen Thermostatregelventile auf. Erd- und Obergeschoss sind durchweg beheizbar. Das Kellergeschoss ist mindestens in Teilbereichen gleichfalls beheizbar. Der Dachraum als Rohdachboden ist nicht beheizbar und als sogen. Kaltdachboden erhalten.

Die Garage ist dem Vernehmen nach nicht beheizbar - anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, s.o.

Der Heizungskeller weist einen Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage und einen einfachen Ausguss als einfache emaillierte Stahlspüle o.ä. auf.

Die Warmwasserversorgung erfolgte zuletzt gleichfalls über die Heizungsanlage respektive offenbar im Wesentlichen für die Badezimmer des auf dem östlichen Nachbargrundstück aufstehenden Wohngebäudes - es sind 2 große Warmwasserspeicher mit ca. 600 L bis 1.000 L Volumen sowie vermtl. eine Zirkulationsleitung vorhanden.



Sanitärausstattung:

Das Gebäude weist geschlechtsspezifisch getrennte 2 Toilettenräume im Erdgeschoss und ein Duschbadezimmer im Kellergeschoss auf.

Die Toilettenräume im Erdgeschoss weisen nach Sachlage im Zuge der letzten Umbaumaßnahmen neu eingebaute Objekte als wandhängende WC-Becken nebst Einbauspülkästen und Eck-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmaturen auf.

Separate PP-Becken ggf. mit Druckspülern in der Herren-Toilette sind nicht vorhanden.

Das im Kellergeschoss belegene Duschbadezimmer weist ältere Objekte noch aus einer früheren Modernisierungsmaßnahme mit bodenstehendem Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Spülkasten und einen Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur sowie eine emaillierte Stahlblech-Duschtasse gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur und zusätzlicher Schlauchbrause auf.

Die Sanitärobjekte in dem Gebäude sind durchweg geschmacksneutral: weiß. Alle Armaturen sind verchromt.

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

Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage noch aus einem älteren Bestand und im Zuge der Umnutzung des Gebäudes nicht erneuert worden. Frischwasserleitungen sind noch als Stahlrohrlösungen und Abwasserrohre noch als Gussrohre erhalten - über Dach aufgehende Ventilationsrohre der Abwasserfallrohre sind gleichfalls als alte Guss- oder Steinzeugrohre erhalten.

In den neu eingebauten Sanitärräumen dürften Kupfer- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen sowie SML- oder Hart-PVC-Abwasserrohre neu eingebaut worden sein.

Die Grundleitung des Gebäudes dürfte als Gussrohrleitung gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand stammen.

Eine Mobil-Hebelanlage für die im Kellergeschoss verbauten Zapfstellen im Duschbadezimmer bzw. den Ablauf des Ausgussbeckens in der Heizzentrale ist aufgrund der Höhenlage der Kellersohle mit offenbar ausreichendem Gefälle zum Straßenraum bzw. der Schmutzwasserkanalisation nach örtlicher Feststellung nicht vorhanden.

Der Wasseranschluss weist nach Sachlage einen Wasserfilter auf. Neben einem Bauchwasserzähler ist ein separater Gartensprengwasserzähler für vermtl. 1 oder 2 Außensprengventile vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Teeküche im Obergeschoss weist keine Ausstattungen mehr auf. Es sind lediglich nach ein Frischwasser- und ein Abwasseranschluss vorhanden.

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

Nebengebäude

Der anlässlich der Ortstermine nicht zugängliche Massivschuppen im linken Bauwich weist vermtl. keinen raumbildenden Ausbau und lediglich eine Betonsohle nebst unbekleideten Zementestrichboden und Rohmauerwerk mit Fugenglattstrich auf. Nach diesseitiger Einschätzung ist zum Dachraum unter dem flach geneigten Walmdach keine Zwischendecke, sondern ein durchgehender Luftraum vorhanden.

Der Abstellraum weist kein Fenster und lediglich eine einfache Brettholztür in Holzzarge auf.



Mediale Ver- und Entsorgungsanschlüsse und -leitungen sind vermtl. nicht vorhanden.

Das vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze bzw. in der süd-westlichen Grundstücksecke aufstehende Gartenhaus weist gleichfalls keinen raumbildenden Ausbau bzw. lediglich 1 Raum mit verbundenem Luftraum bis unter den First des Satteldaches sowie Profilholz-Wandumfassungen entsprechend den Dachflächen und glatte Hobeldielen als Boden auf.

Das Nebengebäude weist eine Holzfüllungstür mit kleinteilig gesprossenen Einfachglas-Ausschnitten und gleichfalls kleinteilig gesprossene Holz-Einfachfenster an allen 4 Gebäudefronten auf - Es sind ein Elektro- und ein Frischwasseranschluss 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. 476 vom 16.05.1933 sowie zur Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011 gem. § 63 BauO Bln. ca. 1.978,28 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 662,03 m² für das ursprüngliche Einfamilienhaus mit Umnutzung als Bürogebäude (incl. Dachraum mit einer lichten Raumhöhe von >1,50 m unter dem First) 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 Gebäude umgebenden Fläche aus zur rückwärtigen bzw. südlichen Grundstücksgrenze weisen eine gärtnerisch angelegte Anlage mit geräumiger Rasenfläche und im Bereich der angeböschten straßenseitigen Vorgartenfläche dichten Buschbestand und einzelne hochstämmige Rotkiefern auf.

Die Zuwegungsflächen auf dem Grundstück sind mit Werkstein- oder Waschbetonplattierung befestigt. Die Differenzstufen der Treppe aus dem Straßenraum weist Natursteinplatten auf den Tritt- und Setzstufen auf - die Backen der aufgehenden Treppe weisen Naturstein-Mauerwerk auf. Auch die Garagenzufahrt im rechten Bauwich mit dort gleichfalls anbindenden Hauseingängen weist vollflächig verlegte Waschbetonplattierung auf. Die gegenüber der Rampenzufahrt höher liegende Vorgartenfläche und die seitliche Böschung zu dem westlichen Nachbargrundstück weisen Stützwände aus Natursteinmauerwerk auf.

Die Randbereiche entlang der südlichen Grundstücksgrenze und teilweise auch der westlichen Grundstücksgrenze weisen gleichfalls z.T. dichtes Buschwerk auf. In den Randbereichen befinden sich verschiedene hochstämmige Laub- und Nadelbäume.

Zu dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück läuft die Rasenfläche zwischen den beiden Grundstücken durch - eine Einfriedung ist nicht vorhanden. Im Vorgartenbereich und im linken Bauwich wird der Grenzverlauf im Wesentlichen durch verschiedenes immergrünes Buschwerk abgebildet.

Auch zu dem rechten bzw. westlichen Nachbargrundstück ist eine Grundstücksgrenze nicht mit einer Einfriedung ausgewiesen und die Rasenfläche im rückwärtigen Grundstücksteil läuft auch hier zwischen den benachbarten Grundstücken durch - ein kniehohes Stabmattenzaun o.ä. ist nur wegen der auf dem Grundstück freilaufenden Hunde ca. 2,00 m vor der tatsächlichen Grundstücksgrenze errichtet worden.



Die südliche Grundstücksgrenze ist nach örtlichem Eindruck hinter der dichten Buschvegetation mit einem Maschendrahtzaun belegt.

In der straßenseitigen Front weist das Grundstück einen knapp 0,60 m hohen Sichtmauerwerkssockel aus rot-braun-bunten Klinkern nebst hierauf aufgesatteltem Stahlgitterzaun auf. An den Eckpunkten der Grundstücksfront sowie seitlich der Garagenzufahrt und der Hauszuwegung sind ca. 2,00 m hoch aufgehende Sichtmauerwerkspfeiler mit Naturstein-Kopfplatten vorhanden. Zur Hauszuwegung ist eine Stahlgitterpforte und zur Garagenzufahrt eine Doppelflügel-Toranlage im Charakter der Zaunanlage mit geschlossener sockelhoher Stahlblechbekleidung vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

• Anzahl der Nutzungseinheiten:

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück als Bewertungsobjekt aufstehenden ehemaligen Einfamilien- und späteren Zweifamilien-Wohnhaus mit Umnutzung zuletzt als Bürogebäude handelt es sich um ein Gebäude mit 1 Nutzungseinheit über 3 Geschosse mit Keller-/Souterrain, Erdgeschoss als Hochparterre und Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss als Rohdachboden mit Zugang über eine mobile Anstalleiter.

Der Gebäudestamm nebst Garagen-Anbau wurde im Jahre 1933 errichtet - bauliche Veränderungen zum Zwecke der gegenwärtigen Nutzung als Büroobjekt erfolgten im Jahre 2011 mit Abriss eines vormals vorhandenen 1-geschossigen unterkellerten Wintergarten-Vorbaus bis auf einen verbliebenen Sockel im Hochparterre mit Aufstockung und Erweiterung als 2-geschossiger gartenseitiger Anbau an den Gebäudestamm sowie Aufstockung der Garage nach deren offensichtlicher Erweiterung (ohne diesbzgl. Genehmigung) um 1 Geschoss gleichfalls zu Büro-zwecken.

Zeitgleich erfolgten innerhalb des Gebäudes Umbaumaßnahmen und der Durchbruch verschiedener neuer Fenster in der westlichen Giebelseite des Gebäudestamms und partiell Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

• Nutzfläche:

Die zu Büro-zwecken zum dauernden Aufenthalt vorgesehenen Nutzflächen im Kellergeschoss/Souterrain, im Erdgeschoss bzw. Hochparterre und im Obergeschoss ergeben sich nach diesseitiger überschläglicher Ermittlung aus den Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 476 vom 16.05.1933 sowie zur Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011 gem. § 63 BauO Bln mit ca. 397,83 m² zzgl. ca. 8,60 m² anrechenbarer Terrassenfläche mit ¼ der auf das Hochparterre angehobenen Fläche.

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss/Hochparterre ca. 179,74 m² zzgl. ca. 8,60 m² anrechenbare Terrassenfläche, auf das Obergeschoss ca. 122,78 m² und auf das Kellergeschoss bzw. das Souterrain im Bereich von über Terrain liegenden Fenstern mit ausreichender Belichtung und vermtl. ausreichender Raumhöhe ca. 95,31 m².

Die Gesamtnutzfläche ohne technische Keller- und Garagenflächen ergibt sich insoweit mit ca. 406,43 m² incl. der anrechenbaren Terrassenfläche.

Die technischen Keller- und nicht zu Büro-zwecken nutzbaren Kellerräume weisen eine Fläche von ca. 27,37 m² und die Garage eine Fläche von 26,23 m² auf.

In dem bisher als Rohdachboden erhaltenen Dachraum besteht eine Ausbaureserve von ca. 20,00 m² wohnflächenäquivalenter Nutzfläche.

Die diesseitig aus den Bauvorlagen ermittelte Nutzfläche für das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude kann als plausibel in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt werden.



- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude steht zum Bewertungsstichtag seit vermtl. ca. 2 Jahren leer und wurde bis dahin durch die Grundstückseigentümerin bzw. eine Eigenfirma vollständig gewerblich zu Büro Zwecken genutzt - seither steht das Objekt unter Insolvenzverwaltung.

Die Höhe einer evtl. zuletzt durch die Eigenfirma der Grundstückseigentümerin geleisteten Miete ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens bei Rückführung der Nutzung als Wohngebäude entsprechend dem ursprünglichen Bestand.

- **Ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2022/23 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,00 €/m² Wfl. bis 12,50 €/m² Wfl. und in guter Wohnlage in einer Spanne von 11,75 €/m² Wfl. bis 14,75 €/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) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Reinickendorf bei 12,25 €/m² und in guter Wohnlage bei 13,50 €/m² Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz (Nettokaltmiete) bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung der Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand für das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude nicht - die zuletzt zu Büro Zwecken genutzten Flächen sind auch bei Rückführung der Nutzflächen als Wohnflächen 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 Eigennutzung oder Vermietung als Einfamilienwohnhaus im Charakter einer Villa nicht zu berücksichtigen.

In Ansehung des durch die Büronutzung vorliegenden verbrauchten und insgesamt nur durchschnittlichen Ausbaustandards mit einem hierfür teilweise bestehenden Instandsetzungserfordernisses bei bestehendem Umbauerfordernis zu Wohnzwecken aufgrund der allenfalls für Büro Zwecke geeigneten Grundrisskonfiguration und fehlendem Treppenzugang zum Dachgeschoss, eines in den Wohngeschossen fehlenden Badezimmers und der bisher nicht modernisierten Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der teilweise noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhaltenen Fenster sowie insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle und der Fenster mit teilweise noch erhaltenen Holz-Einfach-, Holz-Verbund- und Holz-Kastenfenstern und älteren Holz-Isolierglasfenstern bzw. dem Fehlen eines Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden des Gebäudestamms, der nicht funktionsfähigen Heizungsanlage mit Erfordernis zur Umstellung auf regenerative



Energie auch in Ansehung in den vergangenen rd. 10 Jahre durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit Erneuerung der neuzeitlichen, aber extrem opulenten und allenfalls für Büro-zwecke nutzbaren Elektroinstallationen mit diesbzgl. Rückbau- bzw. Verschlankungserfordernis sowie der Auslegung des Gebäudes als freistehende Villa bei einer mit 1.500 m² bereits über-durchschnittlich großen parkähnlichen Grundstücksgröße allerdings ohne Bebaubarkeit in sogen. 2. Baureihe bei ausgewiesener hinterer Baugrenze von 20 m hinter der vorderen Bau-grenze in einem im Wesentlichen durch eine Villenbebauung mit Nutzung z.T. als Einfamilien-häuser und teilweise vermtl. als Mehrfamilienhäuser geprägten baulichen Wohnumfeld und der mit ca. 302,52 m² verfügbaren Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zzgl. anrechenbarer Freisitzfläche von ca. 8,60 m² im Bereich der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gar-terrasse bei 13 Zimmern im Bestand mit Verfügbarkeit von 2 Toilettenräumen und 1 Teekü-che zzgl. der 5 im Untergeschoss belegenen Räume mit über Terrain liegenden Kellerfenstern als wohnflächenäquivalente Hobbyfläche o.ä. sowie des vorliegenden Ausbaupotentials im Dachraum vergleichsweise beachtlichen Größe des Wohngebäudes aus dem Jahre 1933 nebst gegenüber dem ursprünglichen Bestand bereits erweitertem Garagenanbau für ein Kfz und po-tentiell herzurichtender Dachterrasse auf der Garagen-Aufstockung entsprechend dem weiteren gartenseitigen Anbau aus dem Jahre 2011 ist die angemessene ortsübliche Miethöhe für das zu Wohnzwecken zu revitalisierende Gebäude mit 12,00 €/m² anrechenbarer Wohnfläche zugrun-de zu legen.

Für die wohnflächenäquivalente Nutzfläche als Hobbyfläche o.ä. im Untergeschoss ist der häl-ftige Ansatz zugrunde zu legen,

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 10,00 €/Monat und 35,00 €/Monat und in Innenstadtlagen bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.

Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 30,00 €/Monat und 80,00 €/Monat gezahlt.

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

Für die hier verfügbare Einzelgarage mit 1 Kfz-Stellplatz ist in insoweit eine Miethöhe von rd. 60,00 €/Stellplatz/Monat in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche des poten-tiellen Wohnhauses

$$311,12 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 3.733,44 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare wohnflächen-
äquivalente Hobbyfläche o.ä.
im Untergeschoss

$$\frac{95,31 \text{ m}^2 \text{ Nfl.}}{406,43 \text{ m}^2} \times 6,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 571,86 \text{ €/Monat}$$

PKW-Garage

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

Gesamtertrag

$$4.365,30 \text{ €/Monat}$$

$$[\triangleq 10,74 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}]$$



- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümerin oder der zuständigen Insolvenzverwaltung bzw. sonstiger Verfahrensbeteiligter konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2022 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten
1 x E/ZFH x 312,00 €/a = 312,00 €/a

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
12,21 €/m² x 406,43 m² Wfl./Nfl. = 4.962,51 €/a

PKW-Garagenstellplatz
92,00 €/Stpl. x 1 Stpl. = 92,00 €/a

Mietausfallwagnis
52.383,60 € x 2 % = 1.047,67 €/a
6.414,18 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude mit potentieller Nutzung wieder als Einfamilienhaus mit einer Wohnung nebst Garage mit 1 Kfz-Einstellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,2 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 10,74 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 406,43 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,32 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Im Luftraumprofil der Garagenzufahrt rechtwinklig zur Grundstücksfront befindet sich ein hochstämmiger Laubbaum, so dass die Garagenzufahrt lediglich schräg mit erhöhtem Rangieraufwand angefahren werden kann.
- Der Stahlgitterzaun der straßenseitigen Einfriedung und die Toranlagen zur Garagenzufahrt und die Hauszuwegung weisen einen stark verbrauchten und weitgehend abblätternden Anstrich auf.
- Eine Gegensprechanlage in der straßenseitigen Einfriedung fehlt.
- Zu den östlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücken fehlen Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen.



- Die Garagenzufahrt auf dem Grundstück weist stark unegal verlegte bzw. partiell abgesackte und verkantete Waschbetonplattierung auf. Die Torflügel der Garagenzufahrt setzen auf der Plattierung auf.
- Die Naturstein-Trittstufen der Differenztreppe aus dem Straßenraum zu dem höher liegenden Vorgarten-Niveau hinter der Böschungskrone weisen teilweise Kantenabbrüche im Bereich des Unterschnitts auf.
- Der Anstrich des Geländers der Differenztreppe ist verbraucht.
- Die Zuwegungsflächen im Vorgarten-Niveau weisen stark durchwachsende Spontanvegetation in den Fugen der Waschbetonplattierung auf.
- Die vor der straßenseitigen Hauseingangstür aufgehende Differenztreppe weist keine ausreichende Absturzsicherung zwischen den Sichtmauerwerkspfählen, sondern lediglich einen Handlauf ohne Gefache der Brüstungsfelder auf.
- Die Putzfassaden des Gebäudestamms weisen teilweise deutliche Schäden mit Ablösungsneigung und Rissbildungen sowie Anstrichablösungen u.a. über den Sockelverblendern an der westlichen Giebelseite des Gebäudestamms auf.
- Der Anstrich der Fassaden im Bereich des Gebäudestamms und auch an der Garagenfront weist teilweise erhebliche Ablösungsneigung auf - im Bereich der Hauseingangstreppe in der straßenseitigen Gebäudefront ist der Anstrich stark fleckig und weist teilweise Ablaufbahnen von den Sohlbänken der Fenster auf. Über den Vordächern liegt im Spritzwasserbereich erhebliche Veralgung der Fassade vor.
- Die Dachschrägen des ursprünglichen Gebäudebestandes weisen auf der Ziegeldeckung gleichfalls erhebliche Veralgung auf.
- Auf dem Walmdach über dem Gebäudestamm ist eine terrestrische Dachantenne aus älterem Bestand erhalten und zu demontieren.
- Die vorgehängten Zinkblechrinnen und einzelne Fallrohre am Gebäudestamm weisen einen sich großflächig ablösenden Anstrich auf.
- Die Dachrinnen sind mindestens im Bereich des Gebäudestamms undicht, so dass Niederschlagswasser daraus abtropft. Ein Fallrohr vor der östlichen Giebelseite ist bereits gerissen.
- Die außenliegenden Fenstergitter und die Umwehrgung des Treppenlochs der Kelleraußentreppe sowie die Einfriedung des rückwärtigen Gartens zum Vorgartenbereich im linken Bauwich weisen teilweise gleichfalls einen verbrauchten Anstrich bzw. einen sich großflächig ablösenden Anstrich und Korrosionsansätze auf.
- Ein im Kellergeschoss neben der Hauseingangspodestfläche belegenes Holz-Einfachfenster weist verrottete Rahmen- bzw. Flügelprofile auf.
- Die Fenster sind teilweise noch als Holz-Einfachfenster, Holzverbundfenster oder Holz-Kastenfenster aus dem ursprünglichen bzw. einem früheren Bestand erhalten.
- Die Hauseingangstüren weisen teilweise kleine Gasausschnitte mit Einfachverglasung auf.
- Die Stützwand der Kelleraußentreppe ist durch Erddruck bereits verformt
- Die hölzerne Differenztreppe zur gleichfalls hölzernen Gartenterrasse ist völlig verrottet - inwieweit die Unterkonstruktion der hölzernen Gartenterrasse nachhaltig und dauerhaft stand sicher ausgeführt wurde, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden. Eine ordnungsgemäß Umwehrgung der Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres zu dem tiefer liegenden Garten-Niveau ist nicht vorhanden.
- Ein an die Garagen-Aufstockung angebaute früherer Verbindungsbau zu dem westlich angrenzenden Nachbargebäude ist bis etwa auf Höhe der Grundstücksgrenze abgebrochen worden und insoweit als offener Torso verblieben - der ohnehin offenbar ungenehmigte Rest des Verbindungsbaus ist wegzunehmen.
- Innerhalb des Gebäudes sind weitgehend die alten Stahlrohrleitungen aus sogen. schwarzem Stahl und die Gussheizkörper noch aus dem ursprünglichen Bestand und ältere Stahlrippenheizkörper erhalten - der zuletzt als Gas-Heizkessel nebst zentraler Warmwasserver-



- sorgung eingebaute Heizkessel ist dem Vernehmen nach defekt. Das Gebäude ist insoweit nicht beheizbar. Der Dachraum ist als Rohdachboden im gegenwärtigen Bestand nicht beheizbar. Einzelne Kellerräume sind allerdings beheizbar.
- Eine Treppenverbindung zwischen Ober- und Dachgeschoss ist abgebrochen worden, so dass ein Zugang lediglich noch über eine Anstallleiter besteht.
 - Ehemals im Dachraum vorhandene Wandscheidungen vormals vorhandener Dachkammern sind abgebrochen worden - ein raumbildender Ausbau liegt nicht mehr vor.
 - Eine im ehemaligen Serverraum im Kellergeschoss vorhandene Klimaanlage und ein gleichfalls im Expeditionsraum ehemals vorhandener Lastenaufzug zum Hochparterre sind zwischenzeitlich bereits ausgebaut worden und fehlen.
 - Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im Zuge der letzten Mod.-/Inst.- und Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen an dem Gebäude nicht erneuert und sind aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhalten.
 - Nach örtlicher Feststellung weist das Kellergeschoss Nässe mit Putz- und Anstrichablösungen sowie Salpeterausblühungen in den in verschiedenen Außenwandumfassungen, was ggf. auf Schichtenwassereinfluss zurückzuführen ist - insbesondere der tiefer liegende Heizungskeller weist nach Sachlage erhebliche diesbzgl. Belastungen auf.
 - Die Gartenfläche weist hohen Kiefernbestand mit hierdurch bestehender Gefährdung durch Windbruch auf. Die gärtnerische Anlage ist mindestens im Vorgartenbereich und im Böschungsbereich zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück vernachlässigt.
 - Ein im rückwärtigen Gartenteil aufstehendes Gartenhaus als handelsüblicher Holzschuppen weist geöffnete oder fehlende Fensterflügel auf, so dass die Witterung ungestört einwirken kann und das Objekt der Verrottung preisgegeben ist.
 - Die textilen Bodenbeläge im Gebäude sind weitgehend verbraucht. Die Böden im Kellergeschoss sind gleichfalls umfassend zu sanieren.
 - Die Raumdekorationen erfordern umfassende turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen, wobei diese im Zuge der gebotenen Grundrissveränderungen und der gesamten Revitalisierungsmaßnahmen als Wohngebäude zu realisieren sind.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „gut“ mit überdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, relativ neuwertiger oder geringer Abnutzung, geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung oder Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten bis ca. 500,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 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 baulichem Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungs-



aufwand 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 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.000,00 €/m² Wfl. und ca. 1.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

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 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m² Wfl. und ca. 2.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.) - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern der Mod./-Inst.-Aufwand der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen respektive des aufstehenden Gebäudes in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) aufgrund erforderlicher Umnutzung und Revitalisierung wieder als Einfamilienhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand nebst erforderlichen Mod./-Inst.-Maßnahmen ein im Niveau der Hälfte des oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz von 1.250,00 €/m² Wfl./Nfl. zugrunde gelegt. Für den zugrunde gelegten Rückbau-/Revitalisierungs- und Mod./-Inst.-Aufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 250.000,00 € entsprechend rd. 625,00 €/m² Wfl./Nfl. ohne Berücksichtigung energetischer Verbesserungen des Gebäudes bei Ansatz einer Wohn-/Nutzfläche für das Grundstück von ca. 406,43 Wfl./Nfl. wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

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

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

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

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

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod./-Inst.- bzw. Rückbau- und Revitalisierungsaufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objekt-spezifischer Merkmale in Abzug gebracht.



Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Eigentümerin des Grundstücks bzw. der zuständigen Insolvenzverwaltung für das hier betroffene Grundstück oder sonstiger Verfahrensbeteiligter nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des ursprünglichen Einfamilienhauses von rd. 90 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1933) und zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- und Rückbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen mit zukünftiger Nutzung als Einfamilienhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand u.a. mit Durchführung gebotener energetischer Verbesserungen mit rd. 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 90 und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1933 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1933 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag ist für den gegenwärtigen Bestand auf dem Grundstück nach Sachlage nicht vereinbart.

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude steht zum Bewertungsstichtag seit vermtl. ca. 2 Jahren leer und wurde bis dahin durch die Grundstückseigentümerin bzw. eine Eigenfirma vollständig gewerblich zu Büro Zwecken genutzt - seither steht das Objekt unter Insolvenzverwaltung.

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude ist insoweit ungenutzt und steht tatsächlich leer.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens bei Rückführung der Nutzung als Wohngebäude entsprechend dem ursprünglichen Bestand.

- **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 dem auf dem 1.500 m² großen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein 2½-geschossiges freistehendes ursprüngliches Einfamilienhaus aus dem Jahre 1933 mit Umnutzung Anfang der 1950er Jahre als Zweifamilienhaus und weiterer Umnutzung ab Ende der 2000er Jahre mit Umbau und baulicher Erweiterung Anfang der 2010er Jahre vollständig als Bürogebäude.

Das Gebäude ist bzgl. des Gebäudestamms konventionell als Mauerwerksbau mit Walmdach und vollständiger Unterkellerung errichtet - die rückwärtigen Anbauten u.a. mit Erweiterung der Garage und deren Aufstockung und eines 2-geschossigen Anbaus erfolgten vermtl. aus Poreton-Mauerwerk oder ggf. partiell in Holz-Großtafelbauweise nebst Thermofassade.

Der Gebäudestamm weist eine baujahrestypische Ausführung weitgehend mit Steineisen- und in einem kleineren Teilbereich als Stahl-Hohlbetondielendecke nebst Lagerhölzern und weitgehend Holzböden über dem Kellergeschoss sowie Holzbalken-Einschubdecken weitgehend mit Holzböden auch über dem Erd- und Obergeschoss (Echtholz-Fertigboden als Landhausdielen sowie auch Textilbelag vermtl. auf Spanplatten) und ein zimmermannsmäßig abgebundenes Walmdach auf. Die Anbauten weisen ggf. Stahlhohlbetondielendecken mit Echtholzparkett oder bei Holzgroßtafelbauweise auch Holzbalkendecken und entsprechende flach geneigte Pultdächer mit Schwarzdecke auf.

Das Gebäude weist im Erd- und Obergeschoss ca. 311,12 m² potentielle Wohnfläche incl. anrechenbarer Terrassenfläche sowie ca. 95,31 m² wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Kellergeschoss als Hobbyfläche und im Dachraum eine Ausbaureserve mit diesseitig vermuteter potentieller Wohnfläche von ca. 20 m² auf, wobei der Dachraum bis unter den First reicht - Spitzboden ist als Kriechboden lediglich in einem kleinen Bereich vorhanden.

Insgesamt sind in Ansehung auch einer noch einzubauenden Küche und eines einzubauenden Badezimmers im gegenwärtigen Bestand 13 Zimmern im Erd- und Obergeschoss sowie 4 im Kellergeschoss belegene potentielle Hobbyräume o.ä. zzgl. Dachraum vorhanden.

Der energische Zustand des Gebäudes ist trotz des Einbaus einer Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (bereits defekt) sowie der partiell vor vermtl. rd. 10 bis 15 Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.- und Umbau-Maßnahmen insbesondere aufgrund der im Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss noch vorhandenen Holz-Einfach-, Holz-Verbund-, Holz-Kasten- und Holz-Isolierglasfenster sowie eines fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden des ursprünglichen Gebäudestamms nachteilig.

Der Ausbaustandard ist ansonsten insgesamt überwiegend zeitgerecht, wobei die Auslegung der opulenten Elektroinstallationen allenfalls für Büro Zwecke nutzbar ist.

Mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus dem ursprünglichen Bestand bzw. einem älteren Bestand erhalten.

Nachteilig sind der im gegenwärtigen Bestand für Wohnzwecke un zweckmäßige Grundrisszuschnitt mit diesbzgl. Änderungsaufwand sowie das Vorliegen verschiedener vorliegender Mängel insbesondere aufgrund von Durchfeuchtungen der Kelleraußenwände in Teilbereichen mit einem diesbzgl. Instandsetzungsaufwand.

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

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



- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude nebst Anbauten u.a. als Garage und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt noch zufriedenstellenden, aber partiell vernachlässigten Zustand auf. Kleinere Mängel sind zu verzeichnen, wobei allerdings bei einem Erhalt der Gebäude auch innerhalb des Gebäudes bereits umfangreichere Mod.-/Inst.- und Rückbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Bestandes als Einfamilienhaus erforderlich sind. Zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Gebäudehülle und der Fenster sowie der Heizungs- und Warmwasseranlage geboten.

Bei einem Nutzerwechsel sind außerdem umfassende Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten etc. nach zweckmäßiger Anpassung der Grundrisszuschnitte in den Wohngeschossen und einem potentiellen Dachraumausbau mit Einbau einer Volltreppe als Zugang erforderlich.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel in dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersther im hier anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Mod.-/Inst.- und Rückbau- bzw. Revitalisierungsaufwand zur Wiederherstellung des ursprünglichen Bestandes als Einfamilienhaus 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 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 25. Juli 2023 festgestellt.

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

- Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschossgrundriss sowie Gebäudeschnitt i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 476 vom 16.05.1933
- Keller-, Erd-, Obergeschossgrundriss sowie Gebäudeschnitt und Ansichten i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur nachträglichen Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011 gem. § 63 BauO Bln
- 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 Bodenbe-



lastungen 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.

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 63 (Flurstück 4107/55) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - auch nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 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 01.01.2023 von 850,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - dieser Richtwert ist aufgrund des ab Herbst 2022 nach deutlicher Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits leicht nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 5 % zu mindern und mit rd. 808,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine entsprechend 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:

$$1.500,00 \text{ m}^2 \times 808,00 \text{ €/m}^2 = 1.212.000,00 \text{ €}$$

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 850,00 €/m² bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

$$1.500,00 \text{ m}^2 \times 850,00 \text{ €/m}^2 = 1.275.000,00 \text{ €}$$

3. Sachwert

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

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

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



Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) 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:

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

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für



Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1) bzw. ImmoWertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12 (NHK 2010) (freistehendes 2½-geschossiges Einfamilienhaus mit Keller sowie Erd-, Ober- und Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 880 €/m ² BGF =	202,40 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 880 €/m ² BGF =	132,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =	96,80 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =	96,80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =	96,80 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 880 €/m ² BGF =	44,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 880 €/m ² BGF =	79,20 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 880 €/m ² BGF =	79,20 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 880 €/m ² BGF =	<u>52,80 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe)

880,00 €/m² BGF

Trotz eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses fehlenden Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist igem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp ohne Ausbau des Dachgeschosses bzw. Dachraums gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.12 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) kein Abschlag vom Kostenkennwert in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, vollständig unterkellerte Gebäude mit Walmdach ohne Ausbau (und ohne Spitzbodenfläche): 880,00 €/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 1.12) unter Berücksichtigung des Dachraums ohne Ausbau gemäß GAA-Modell mit:

$$662,03 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 880,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 582.586,40 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2022 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 163,4 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 147,2 % bzw. im Mai 2023 auf der Basis 2015 = 100 % bei 160,2 %, was einer Steigerung von 8,8 % entspricht.

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$582.586,40 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 951.887,91 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 (ursprünglicher Gebäudestamm) ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (90 Jahre bei Baujahr 1933) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Mod.-/Inst.- und Rückbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen als Einfamilienhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 90 Jahren bzw. dem Baujahr 1933 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 90 Jahren bzw. dem Baujahr 1933 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche



Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)

Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Mod.-/Inst.- und Rückbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen als Einfamilienhaus) noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

$$951.887,91 \text{ €} - 50,0 \% = 475.943,95 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks mit
Richtwertansatz zum 01.01.2022
1.500,00 m² x 850,00 €/m² (s.o.)

$$\begin{array}{r} 1.275.000,00 \text{ €} \\ \underline{1.750.943,90 \text{ €}} \end{array}$$

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Reinickendorf, Weißensee, Hellersdorf und Köpenick (Tabelle 1 Nr. 4) bei einem Grundstückssachwert von 950.000,00 € mit 1,10 und bei einem Grundstückssachwert von 2.100.000,00 € mit 0,74 (Tabelle 7).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 1.750.943,90 € interpoliert mit

$$0,849$$

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:	./. 0,180
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:	+ 0,053
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ <u>0,082</u>
	0,804

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

$$1.750.943,90 \text{ €} \times 0,804 = 1.407.758,80 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Nebengebäude auf dem Grundstück in Höhe von rd. 4.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterasse in Höhe von rd. 3.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2023 und hiernach um 8,8 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 42.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenem Bodenwertes in



Ansehung der stagnierenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -63.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.- bzw. Rückbau- und Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. 250.000,00 €: rd. 1.408.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Nebengebäude auf dem Grundstück in Höhe von rd. 4.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gartenterrasse in Höhe von rd. 3.000,00 €, bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2023 und hiernach um 8,8 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 42.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. des gefallenen Bodenwertes aufgrund der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -63.000,00 € (1.212.000,00 € ./ 1.275.000,00 € = -63.000,00 € und bzgl. des Mod.-/Inst.- bzw. Rückbau- und Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. 500.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 1.408.000,00 € + 4.000,00 € + 3.000,00 € + 42.000,00 € ./ 63.000,00 € ./ 250.000,00 € = 1.144.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) 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		
311,12 m ² x 12,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	44.801,28 €
Wohnflächenäquivalente Nutzfläche als Hobbyfläche im Kellergeschoss		
95,31 m ² x 6,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	6.862,32 €
PKW-Garage		
1 Kfz-Stpl. x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>720,00 €</u>
		52.383,60 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 12,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,32 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		52.383,60 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>6.390,80 €</u>
Reinertrag:		45.992,80 €



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

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2022 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 0,5 % bis 3,0 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 % und sowie für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,0 % bis 4,0 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2022 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 1,5 % bis 3,5 % und für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,25 % bis 3,25 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 0,75 % bis 3,00 %.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 1.500 m² mit aufstehendem ursprünglichen Einfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1933 und baulicher Veränderung mit An- und Umbauten sowie Umnutzung zuletzt als Bürogebäude mit Fertigstellung im Jahre 2011 bei Durchführung von Mod./Inst.- und Rückbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung als Einfamilienhaus mit zweckmäßigem Grundrisszuschnitt und ca. 311,12 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzfläche mit ¼ der jeweiligen Grundfläche bei 9 Zimmern zzgl. Rohdachboden mit Ausbaupotential als Dachstudio und vollständiger Unterkellerung mit ca. 95,31 m² wohnflächenäquivalenter Nutzfläche als evtl. Hobbyfläche sowie 27,37 m² technischer Nebenflächen im Kellergeschoss sowie Garage mit Stellplatz für 1 PKW bei einem im gegenwärtigen Bestand insgesamt zeitgerechten, aber allenfalls durchschnittlichen Ausbau lediglich mit Teeküche sowie 2 Toilettenräumen und 1 älterem Duschbadezimmer im Kellergeschoss nach zuletzt durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen vor rd. 10 bis 15 Jahren allerdings bei Beibehaltung der medialen Ausstattung mit Ausnahme der zuletzt umfassend erneuerten nunmehr opulenten für Bürozwwecke ausgelegten Elektroinstallationen, trotz partiell vorliegender Mängel insbesondere bzgl. vorliegender Durchfeuchtungen an den Außenwänden im Kellergeschoss und des Mod./Inst.- und Rückbau- bzw. Revitalisierungsaufwands zur Wiederherstellung des Objektes als Einfamilienhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche, der wohnflächenäquivalenten Hobbyfläche und der Garage sowie der nach Sachlage kurzfristigen Bezugsfähigkeit aufgrund des bestehenden Leerstands mit nach Sachlage freier Verfügbarkeit zur Eigennutzung oder evtl. Vermietung sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guten Wohnlage in einem Villenquartier in allerdings dezentraler Stadtlage bzw. bereits deutlicher Stadtrandlage an einer vergleichsweise ruhigen Quartier-Sammel- bzw. untergeordneten Durchgangsstraße u.a. mit Linienbusverkehr mit zufriedenstellender technischer und soziale Infrastruktur sowie in Ansehung der gegenwärtig



noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung bei derzeit deutlich steigenden Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,75 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,75 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		45.992,80 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
1.500,00 m ² x 808,00 €/m ² x 2,75 %	./.	<u>33.330,00 €</u>
		12.662,80 €

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. 90 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1933) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen als Einfamilienhaus) 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 2,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 24,08.

12.662,80 € x 24,08	=	304.920,22 €
	rd.	305.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	305.000,00 €
Bodenwert:	<u>1.212.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	1.517.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Mod.-/Inst- und Rückbau- bzw. Revitalisierungsaufwand als Einfamilienhaus:	rd. ./.	<u>250.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		1.267.000,00 €
	rd.	1.270.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbe-



einflussste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert Wert in Höhe von 1.408.000,00 € um rd. 10 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.408.000,00 € + 10 % = 1.548.800,00 € bzw. rd. 1.549.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -14.000,00 € respektive zusammen rd. 1.535.000,00 € (ohne Mod.-/Inst- und Revitalisierungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 1,2 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.517.000,00 € (ohne Mod.-/Inst- und Revitalisierungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 1.549.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.810,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 406,43 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche bzw. rd. 3.030,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 510,81 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß BRW-RL bzw. GAA-Modell sowie dem rd. 29,6-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 52.383,60 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guten bis sehr guten Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 - 1948 bei Grundstücksflächen von 440 m² bis 1.072 m² bzw. i.M. 762 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 99 m² bis 280 m² bzw. i.M. 190 m² in einer Spanne von 3.251,00 €/m² wGF bis 8.966,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 5.797,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 35 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz.

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

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in guter Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900-1949 in einer Spanne von 550.000,00 € (3.930,00 €/m² Wfl.) bis 750.000,00 € (5.355,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 650.000,00 € (4.640,00 €/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 guten Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf bei 650.000,00 € (entsprechend ca. 4.640,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 6,8 % unter dem unteren Rahmendwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhälften in guten bis sehr guten Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1920 bis 1948 sowie ca. 10,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 29,8 % unter dem Mittelwert der Preise aus dem Jahre 2022 für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 3,1 % unter dem unteren Rahmenwert (550.000,00 € : 140,00 m² Wfl. = rd. 3.930,00 €/m² Wfl.) der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2021 bis 01.10.2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in guten Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf sowie ca. 17,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in guten Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse bei Ansatz von ca. 4.640,00 €/m² Wohnfläche (650.000,00 € : 140 m² Wfl. = rd. 4.640,00 €/m² Wfl.) gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2022/2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Nebengebäude in Höhe von rd. 4.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Terrasse in Höhe von rd. 3.000,00 €, Erhöhung aufgrund der gestiegenen Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 42.000,00 €, Minderung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von rd. -63.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsaufwand als Einfamilienhaus entsprechend dem ursprünglichen Bestand in Höhe von rd. 250.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 1.549.000,00 € + 4.000,00 € + 3.000,00 € + 42.000,00 € ./ 63.000,00 € ./ 250.000,00 € = 1.285.000,00 € bzw. rd. 1.290.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 2.525,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 510,81 m² wGF bzw. 3.175,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 406,43 m² Wohn-/Nutzfläche und das 24,6-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 52.383,60 €/a.

Der resultierende Grundstückswert liegt insoweit knapp über dem Bodenwert des Anwesens.



Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 25. Juli 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.290.000,00 €

=====

(i.W. eine Million zweihundertneunzigtausend 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. 6 des Grundbuches verzeichnete Insolvenzvermerk sowie der in Abt. II Nr. 7 verzeichnete Versteigerungsvermerk 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 vom 21.12.2022 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück haben, liegen insoweit nicht vor.



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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

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)

Ein Mietvertrag für den gegenwärtigen Bestand auf dem Grundstück ist nach Sachlage nicht vereinbart.

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude steht zum Bewertungsstichtag seit vermtl. ca. 2 Jahren leer und wurde bis dahin durch die Grundstückseigentümerin bzw. eine Eigenfirma vollständig gewerblich zu Büro Zwecken genutzt - seither steht das Objekt unter Insolvenzverwaltung.

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude ist insoweit ungenutzt und steht tatsächlich leer.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens bei Rückführung der Nutzung als Wohngebäude entsprechend dem ursprünglichen Bestand.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude wurden im Jahre 1933 als Einfamilienhaus erreicht und im Jahre 1954 als Zweifamilienhaus umgenutzt. Im Jahre 2011 erfolgten Umbau- und Anbaumaßnahmen sowie die vollständige Umnutzung als Bürogebäude, für die nach Sachlage öffentliche Fördermittel mit der Folge einer Mietpreis- oder Belegungsbindung nach Sachlage nicht in Anspruch genommen worden sind (zuletzt keine Wohnnutzung).

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr geführt - die vormalige Büronutzung ist im Zuge der Insolvenz der Grundstückseigentümerin bzw. der auf dem Grundstück betriebsansässigen Eigenfirma der Grundstückseigentümerin aufgegeben worden.

Das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude ist insoweit derzeit ungenutzt.

Zu f)

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

Zu g)

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Eigentümerin des Grundstücks bzw. der zuständigen Insolvenzverwaltung für das hier betroffene Grundstück oder sonstiger Verfahrensbeteiligter nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.



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

Zu h)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, vom 11.01.2023 wird mitgeteilt, dass für das hier in Rede stehende Grundstück derzeit 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 konkret nicht. Allerdings zeigen sich im Kellergeschoss an den Außenwandumfassungen partiell erhebliche Putz- und Anstrichablösungen aufgrund von Durchfeuchtungen, die vermtl. allerdings nicht akut vorliegen - das Kellergeschoss roch anlässlich des Ortstermins tatsächlich nicht klamm oder nach Nassfäule etc.

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

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine Baudenkmäler mit ggf. hieraus resultierenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Maximiliankorso 63 (Flurstück 4107/55) aufstehende Gebäude.

Zu k)

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 23.12.2022 fallen Erschließungskostenbeiträge für das hier be-



troffene Grundstück nach derzeitiger Rechtslage „voraussichtlich“ nicht mehr an - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Straßenland ist von dem Grundstück nach vorliegender Bescheinigung nicht abzutreten.

Zu I)

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 04.01.2023 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 01. September 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick über die Alemannenstraße hinweg in den Maximiliankorso nach Osten mit Lage des auf dem Grundstück Maximiliankorso 63 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite aufstehenden Gebäudes (Pfeil)



Blick über den Maximiliankorso nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Maximiliankorso 63 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über den Maximiliankorso nach Süd-Osten auf das Grundstück Maximiliankorso 63 auf der südlichen Straßenseite



straßenseitige Front des Grundstück Maximiliankorso 63 mit Straßenbaum im Luftraumprofil der Garagenzufahrt aus dem Straßenraum



straßenseitige Front des Grundstück Maximiliankorso 63



straßenseitige Front und östliche Giebelseite des auf dem Grundstück Maximiliankorso 63 aufstehenden ehemaligen Wohngebäudes mit Nutzung als Bürogebäude



Blick über den Maximiliankorso nach Süd-Westen auf das Grundstück Maximiliankorso 63 auf der südlichen Straßenseite



Blick in den Maximiliankorso nach Westen mit Lage des Grundstücks Maximiliankorso 63 auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Maximiliankorso 63 auf die straßenseitige Front und die westliche Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes sowie Garagen-Anbau mit Aufstockung als Bürofläche rechts im Bild



Blick über die straßenseitige Einfriedung des Grundstücks Maximiliankorso 63 im Bereich der Garagenzufahrt mit Garagen-Anbau und dortiger Aufstockung als Bürofläche an das ehemalige Wohn- bzw. nunmehr Bürogebäude



Blick in die Garagenzufahrt des Grundstücks Maximiliankorso mit Garagen-Anbau an das ehemalige Wohn- bzw. nunmehr Bürogebäude und dortiger Aufstockung als Bürofläche sowie westliche Giebelseite des Gebäudestamms links im Bild mit 2 separaten Hauseingängen



Nebeneingänge aus dem Bereich der Garagenzufahrt in der westlichen Giebelseite des ehemaligen Wohn- und nunmehr Bürogebäudes



Blick aus der Garagenzufahrt auf den Garagen-Anbau mit Aufstockung als Bürofläche sowie verbliebener Rest eines teilabgerissenen hölzernen Verbindungsbaus zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück



verbliebener Rest eines teilabgerissenen hölzernen Verbindungsbaus zu dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück im Bereich der westlichen Giebelseite der Garagen-Aufstockung



Blick von der Böschungskrone zu dem westlichen Nachbargrundstück auf die westliche Giebelseite des ehemaligen Wohn- und nunmehr Bürogebäudes mit Nebeneingängen im Unter- bzw. Kellergeschoss



Zugangspforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks Maximiliankorso 63 mit anbindender Differenzterrasse



Zugangspforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks Maximiliankorso 63 mit anbindender Differenzterrasse



Hauseingangstreppe in der straßenseitigen Front zum Hochparterre des auf dem Grundstück Maximiliankorso aufstehenden Gebäudes



Hauseingangstreppe in der straßenseitigen Front zum Hochparterre des auf dem Grundstück Maximiliankorso aufstehenden Gebäudes



Hauseingangstür in der straßenseitigen Front zum Hochparterre des auf dem Grundstück Maximiliankorso aufstehenden Gebäudes



befestigte Zuwegung aus dem Vorgartenbereich in den linken Bauwich mit Massivschuppen zentral im Bild vor der östlichen Grundstücksgrenze und Einfamilien-Landhausbebauung auf dem östlichen Nachbargrundstück im Hintergrund links



vor der östlichen Grundstücksgrenze im linken Bauwich belegener Massivschuppen vermtl. als Geräteschuppen o.ä.



zum linken Bauwich nach Osten orientierte Gebäudefront im Bereich des 1-geschossigen gleichfalls unterkellerten Vorbaus mit davor belegener Kelleraußentreppe und dahinter anbindendem weiterem Gebäudeeingang zum Hochparterre



zum linken Bauwich nach Osten orientierte Gebäudefront im Bereich des 1-geschossigen gleichfalls unterkellerten Vorbaus mit davor belegener Kelleraußentreppe und davor links im Bild anbindendem weiterem Gebäudeeingang zum Hochparterre



Kelleraußen-
treppe vor dem
1-geschossigen
gleichfalls un-
terkellerten Vor-
bau des Ge-
bäudestamms



zum linken Bauwich orientierte Gebäudefront im Bereich des 1-geschossigen Vorbaus mit weiterem Gebäudeeingang zum Hochparterre



rückwärtige
Stirnseite des
zum linken
Bauwich orientierten 1-geschossigen
Vorbaus des
Gebäude-
stamms mit
rückwärtigem
Gebäudeein-
gang zum
Hochparterre



Blick nach Nord-Westen auf die gartenseitige nach Süden und die zum linken Bauwich nach Osten orientierten Gebäudefronten



Blick aus dem linken Bauwich in den rückwärtigen Garten im Bereich der vor der südlichen Grundstücksgrenze nach Osten schlauchartigen Auskoffierung des Grundstücks vor dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück im Hintergrund



Blick über den rückwärtigen Garten des Grundstücks Maximiliankorso nach Süd-Westen mit in der süd-westlichen Grundstücksecke belegtem hölzernen Gartenhaus



in der süd-westlichen Grundstücksecke belegenes hölzernes Gartenhaus



Blick nach Nord-Osten auf die gartenseitige nach Süden und die zum rechten Bauwich nach Westen orientierten Gebäudefronten mit Garagen-Aufstockung und teilabgebrochenem hölzernem Verbindungsbau im Vordergrund und dahinter anbindendem 2-geschossigem Anbau



Blick nach Nord-Osten auf die gartenseitige nach Süden und die zum rechten Bauwich nach Westen orientierten Gebäudefronten mit Garagen-Aufstockung und teilabgebrochenem hölzernem Verbindungsbau im Vordergrund



Blick nach Norden auf die gartenseitige nach Süden orientierte Gebäudefront mit Garagen-Aufstockung links und 2-geschossigem Anbau an den ursprünglichen Gebäudestamm rechts im Bild



Differenzterrasse zu der auf das Hochparterre angehobenen hölzernen Terrasse vor dem 2-geschossigen Anbau an den Gebäude-stamm

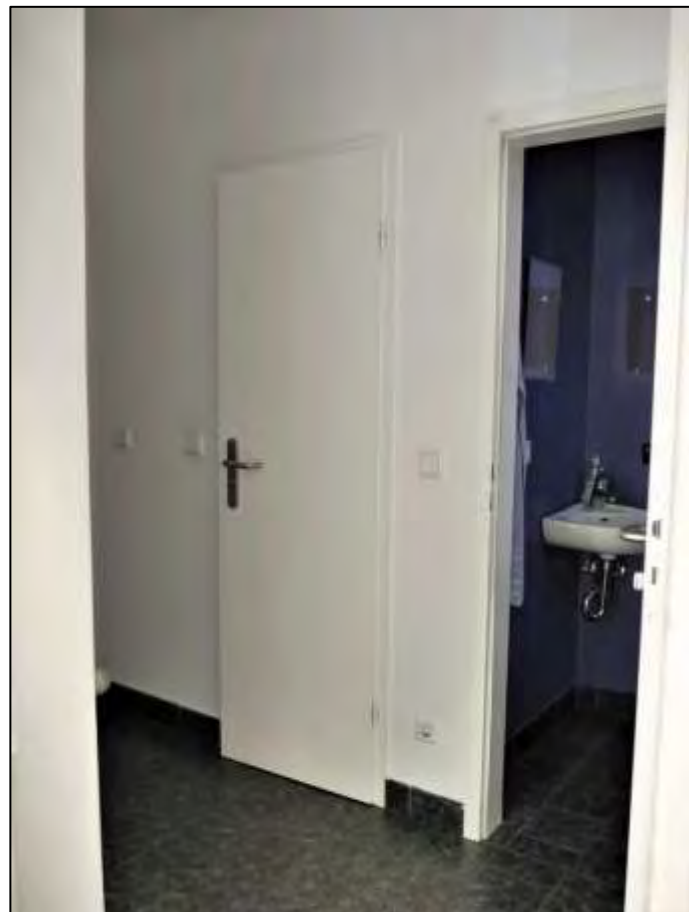


auf das Hochparterre angehobene hölzerne Terrasse vor dem 2-geschossigen Anbau an den Gebäude-stamm



Hauseingangstür in der rückwärtigen Stirnseite des zum linken Bauwich orientierten 1-geschossigen Vorbaus des Gebäudestamms mit anbindendem Flur quasi als Windfang anliegenden 2 Toilettenräumen

Flur hinter der Hauseingangstür in der rückwärtigen Stirnseite des zum linken Bauwich orientierten 1-geschossigen Vorbaus mit 2 anbindenden Toilettenräumen





Toilettenraum im Flur hinter der Hauseingangstür in der rückwärtigen Stirnseite des zum linken Bauwich orientierten 1-geschossigen Vorbaus



Blick aus dem Flur hinter der Hauseingangstür in der rückwärtigen Stirnseite des zum linken Bauwich orientierten 1-geschossigen Vorbaus in die Diele im Hochparterre als sogen. Empfang (lt. Plan)



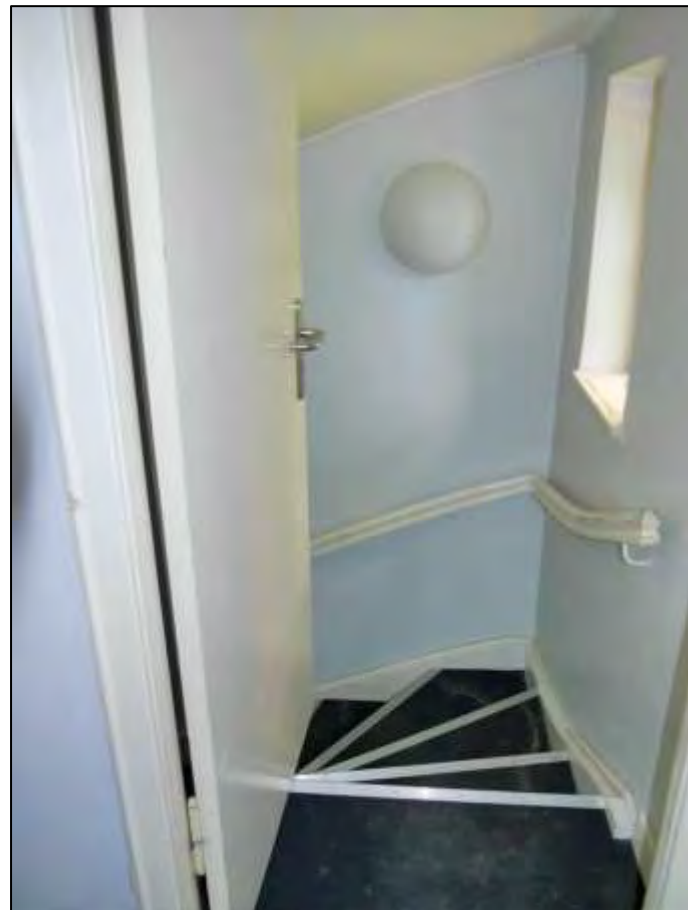
Blick aus dem zur Straße und zum rechten Bauwich orientierten Büro in die Diele im Hochparterre als sogen. Empfang (lt. Plan) mit dahinter anbindendem Flur hinter der Hauseingangstür in der rückwärtigen Stirnseite des zum linken Bauwich orientierten 1-geschossigen Vorbaus



Blick aus der Diele (Empfang) auf den Hauseingangswindfang mit straßenseitiger Hauseingangstür und rechts anbindendem Büroraum



Blick aus der Diele (Empfang) auf den Hauseingangswindfang mit straßenseitiger Hauseingangstür und links anbindendem Kellertreppenabgang



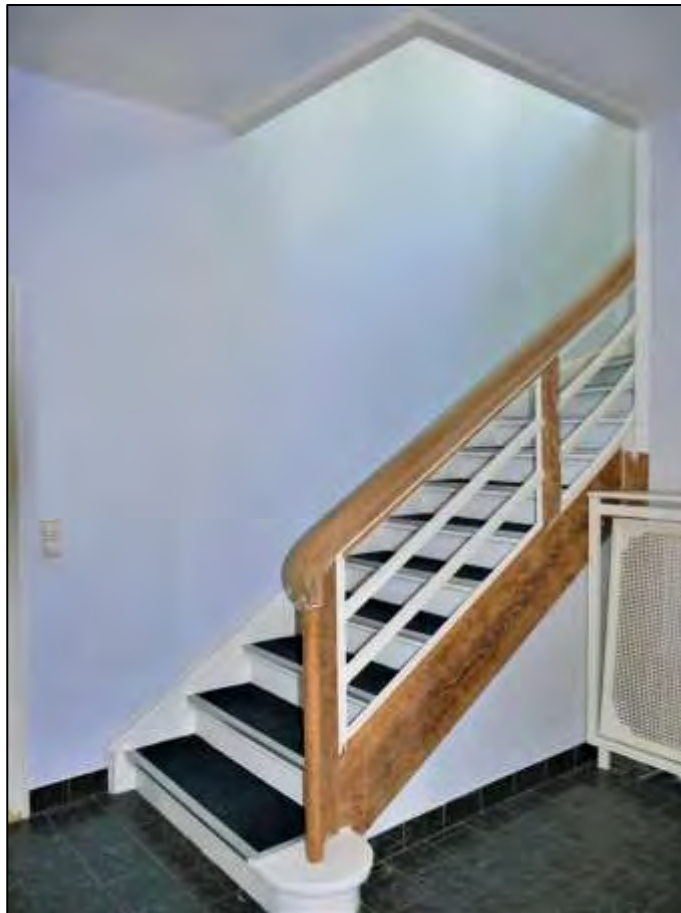
Blick aus dem Hauseingangswindfang vor der straßenseitigen Hauseingangstür in den Kellertreppenabgang



Blick aus dem Hauseingangswindfang vor der straßenseitigen Hauseingangstür in die Diele im Hochparterre als sogen. Empfang (lt. Plan) mit rückwärtig anbindendem zentralem Büroraum mit neu eingebautem Fenster in der zum rechten Bauwich orientierten Außenwand



Diele im Hochparterre mit anbindendem zentralem Büroraum und gleichfalls rechts zum rechten Bauwich und zur Straße orientiertem Büroraum



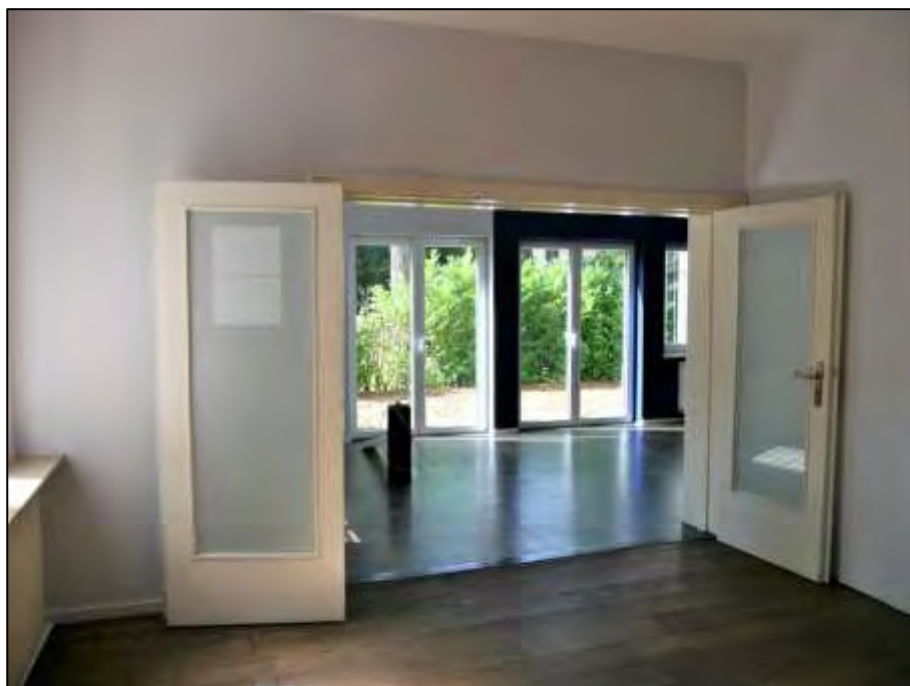
Treppenaufgang aus der Diele im Hochparterre in das Obergeschoss



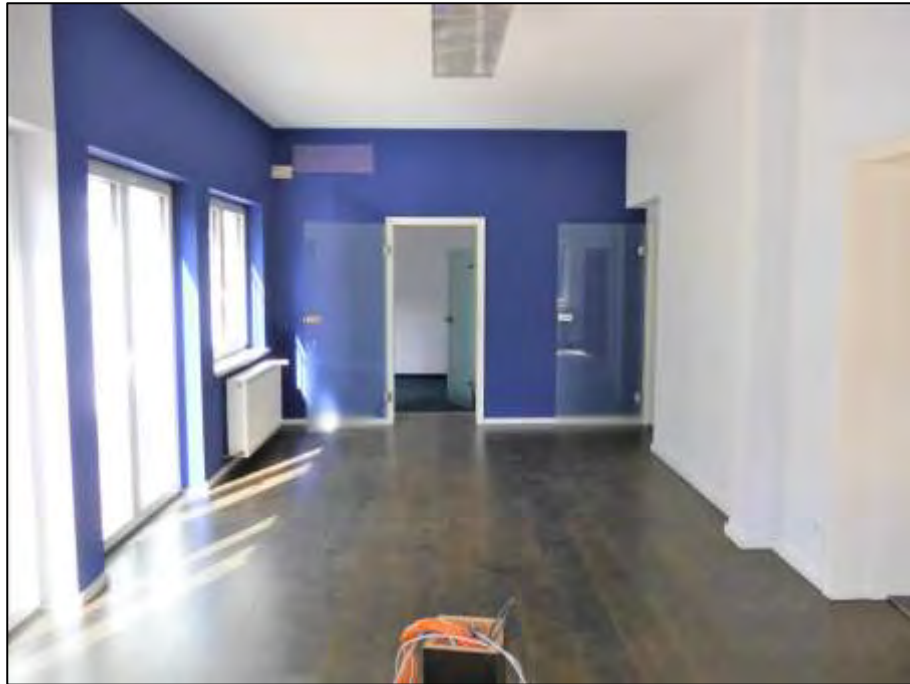
Blick von dem Treppenaufgang in das Obergeschoss in die i Hochparterre belegene Diele mit zentralem Büroraum



Blick aus dem zentralen Büro-
raum in den di-
rekt links hinter
der Zugangstür
aus der Diele
anbindenden
zum linken
Bauwisch orientierten Büro-
raum



Blick aus dem zum linken Bauwisch orientierten Büroraum im Gebäu-
destamm über die Doppelflügeltür in den gartenseitigen Anbaubereich



gartenseitiger Anbaubereich hinter dem im Gebäudestamm belegenen Büroraum mit links im Bild belegener Fensterfront zur anbindenden Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres - rechts im Bild im Hintergrund Zugang zu dem zentralen Büroraum und in der Mitte im Hintergrund rückwärtig anbindendes Büro mit Orientierung gleichfalls zum Garten



Steckdosen säule als opulente Büro-Ausstattung



gartenseitiger Anbaubereich hinter dem im Gebäudestamm belegenen Büroraum mit Doppelflügeltür links im Bild und Fensterfront zur anbindenden Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres rechts im Bild



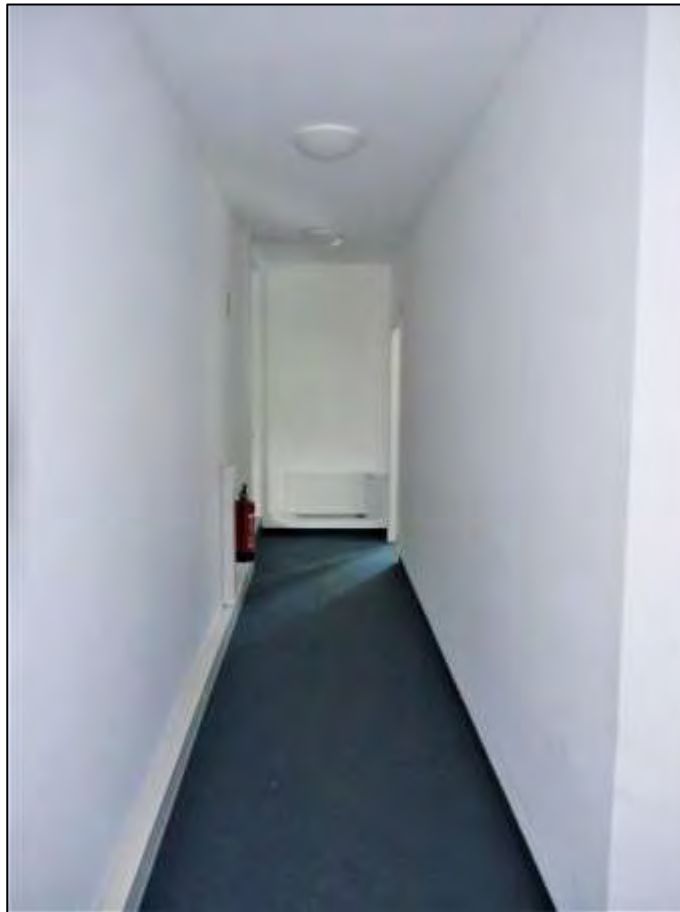
rückwärtig an das Gartenterrasse-Büro anbindendes Büro mit Orientierung gleichfalls zum Garten und Zugang zu einem anbindenden weiteren Büro vor der westlichen Giebelseite des Anbaus bzw. der Aufstockung oberhalb der Garage



vor der westlichen Giebelseite des Anbaus bzw. der Aufstockung oberhalb der Garage anbindendes Büro im Hochparterre mit separatem Ausgang ins Freie und anbindendem Flurzugang rechts im Bild

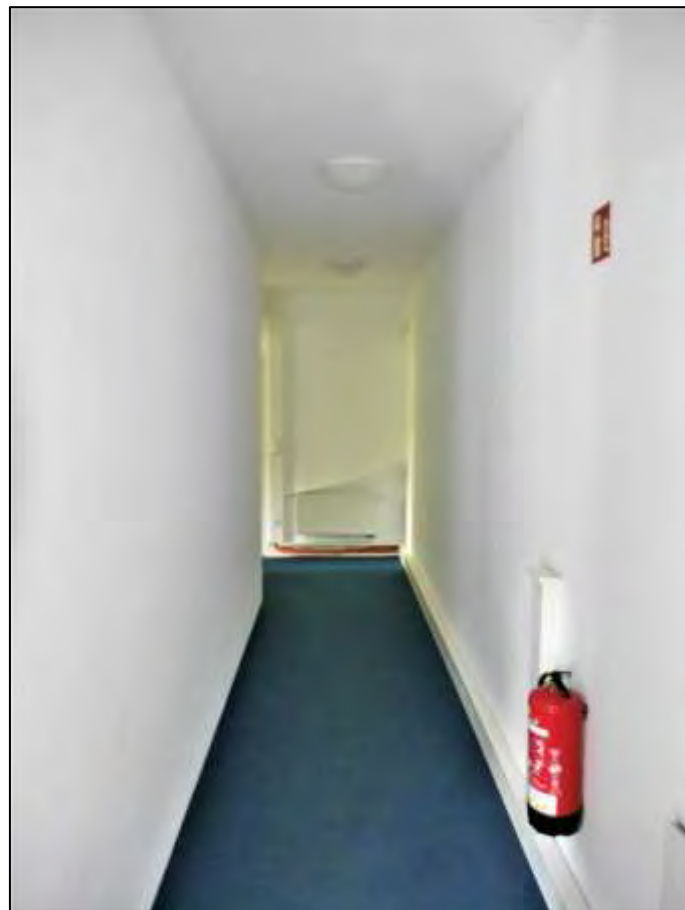


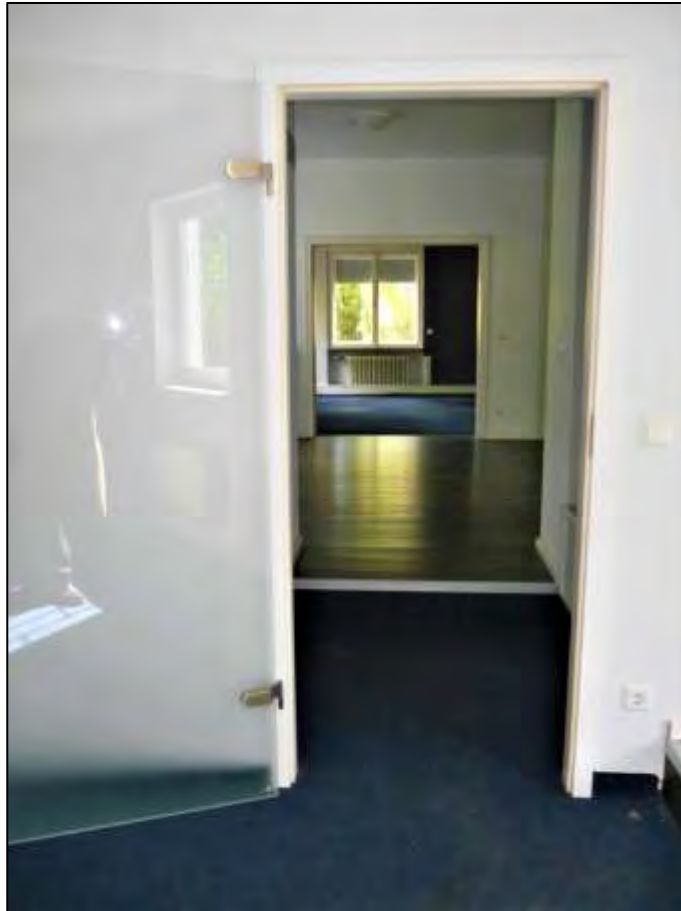
Blick in den Büroraum vor der Giebelseite mit separater Ausgangstür ins Freie und Blick durch die Tür zum Flur an den Türdurchgang des anbindenden davor belegenen Durchgangsraums



parallel zu den beiden zuletzt gezeigten Büroräumen verlaufender Flur mit rechts im Hintergrund anbindender Tür zu dem Durchgangsraum und links anbindendem Durchgang zu dem zentralen Büroraum

parallel zu den beiden zuletzt gezeigten Büroräumen verlaufender Flur mit links im Hintergrund anbindender Tür zu dem vor der Giebelseite belegenen Büroraum mit Außentür ins Freie





Blick aus dem Durchgangsraum über den hierzu parallel verlaufenden Flur hinweg in den zum rechten Bauwich orientierten zentralen Büroraum mit im Hintergrund anbindendem straßenseitigem Büroraum



zum rechten Bauwich orientierter zentraler Büroraum mit im Hintergrund anbindendem straßenseitigem Büroraum



zum rechten Bauwich orientierter zentraler Büroraum mit im Hintergrund links anbindender Diele und davor rechts anbindendem zum linken Bauwich orientiertem Büroraum und rechts im Bild anbindender Türzugang in den gartenseitigen Büroraum mit anbindender Gartenterrasse



zum rechten Bauwich und zur Straße orientierter straßenseitiger Büroraum



Blick aus dem straßenseitigen Büroraum in die Diele im Hochparterre als sogen Empfang (lt. Plan)

Sicherungstabelleau für das Hochparterre In dem straßenseitigen Büroraum nebst der Tür zur Diele





zum rechten Bauwich und zur Straße orientierter straßenseitiger Büro-
raum mit Zugang aus dem zentralen Büroraum im Hochparterre über
den großflächigen Türdurchgang mit mehrteiliger Falttür links im Bild



zum rechten Bauwich und zur Straße orientierter straßenseitiger Büro-
raum



links neben dem Hauseingangswindfang belegener straßenseitiger Büroraum mit Ausweisung im Plan als Aufenthaltsraum (ohne Trennwand)



Treppenaufgang aus der Diele im Hochparterre in das Obergeschoss



Treppenaufgang aus der Diele im Hochparterre in das Obergeschoss mit anbindendem Galeriebereich im Obergeschoss



Galeriebereich im Obergeschoss mit anbindendem straßenseitigem Büro links im Bild mit Ausweisung als Teeküche im Plan



Blick aus dem Galeriebereich auf die straßenseitige Fensterfront oberhalb des Treppenaufgangs



Blick aus dem Galeriebereich im Obergeschoss durch die Tür in den als Teeküche im Plan ausgewiesenen straßenseitigen Büroraum



Blick aus dem Galeriebereich im Obergeschoss auf die Zugangstür des anbindenden Flurs mit dahinter zum linken Bauwich orientierten Büro-
raum

Blick durch die Zugangstür des an die Galerie anbindenden Flurs mit dahinter zum linken Bauwich orientierten Büro-
raum und links im Flur anbin-
dender innen-
liegender Kam-
mer mit Anstell-
leiter zur Dach-
bodenluke

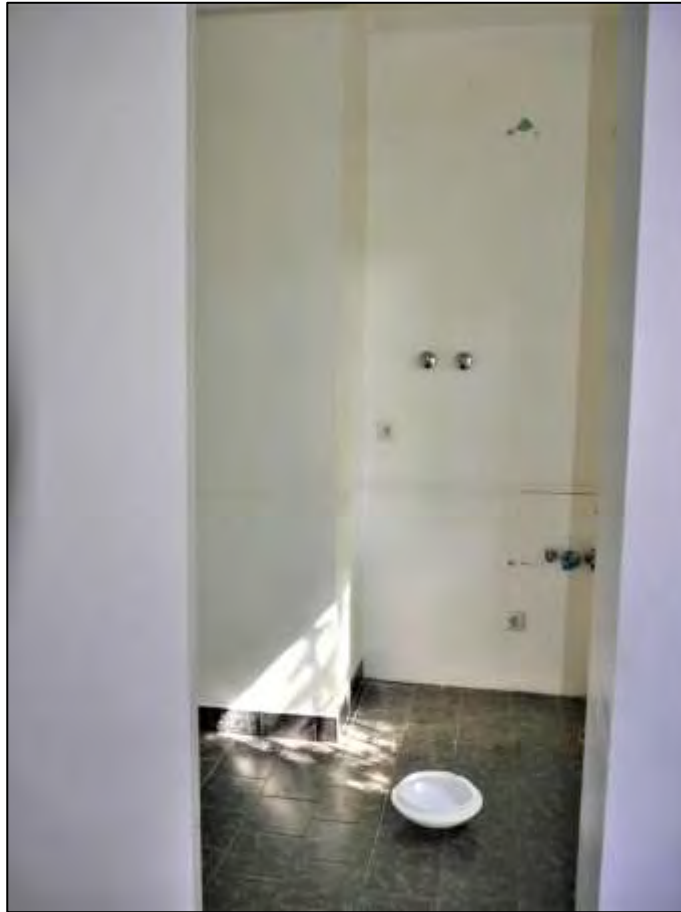




Blick aus dem Flur im Obergeschoss auf dessen rechte Stirnseite mit dort zum rechten Bauwich und zur Straße orientiertem Büro (Besprechung lt. Plan) und im Vordergrund links anbindendem weiterem zum rechten Bauwich orientiertem Büro



im Obergeschoss links im Flur anbindender Büroraum mit Orientierung zum linken Bauwich mit rückwärtig anbindendem Büro zum Garten



Teeküche im Obergeschoss mit Zugang aus dem links im Flur anbindender Büroraum mit Orientierung gleichfalls zum linken Bauwich (anstelle eines Toilettenraums lt. Plan)



im OG links im Flur zum linken Bauwich orientierter Büroraum mit Zugang aus dem Flur rechts und zum rechten Bauwich orientiertes Büro



hinter dem zum linken Bauwich orientierten Büroraum anbindender gartenseitiger Büroraum mit Fenster nach Osten und Süden



hinter dem zum linken Bauwich orientierten Büroraum (im Bild rechts) anbindender gartenseitiger Büroraum mit Fenster nach Osten und Süden sowie Wandscheidung nebst Tür zu dem weiteren Teil des vormals verbundenen gartenseitigen Raums



weiterer Teil des vormals verbundenen gartenseitigen Raums mit Fenstertür zu der bisher nicht hergestellten Dachterrasse oberhalb des Anbaus über der Garage



zum rückwärtigen Garten und zum rechten Bauwich orientierter Büroraum mit im Hintergrund rechts anbindendem straßenseitigem und zum rechten Bauwich orientiertem Büroraum (Besprechung lt. Plan)



zum rückwärtigen Garten und zum rechten Bauwich orientierter Büroraum mit im Vordergrund links anbindendem straßenseitigem und zum rechten Bauwich orientiertem Büroraum (Besprechung lt. Plan) sowie im Hintergrund rechts belegener Zugangstür aus dem Flur im Obergeschoss



zum rückwärtigen Garten und zum rechten Bauwich orientierter Büroraum mit gartenseitigem Fenster und Zugangstür aus dem zum linken Bauwich orientierten Büroraum im Obergeschoss



straßenseitiger und zum rechten Bauwich orientierter Büroraum (Besprechung lt. Plan) im Obergeschoss



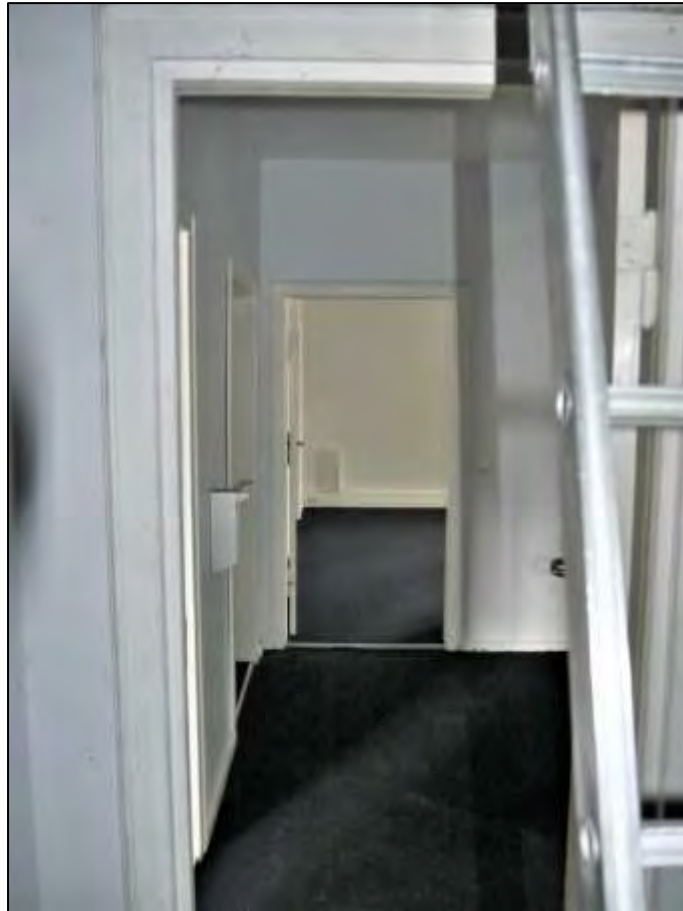
Blick aus dem straßenseitigen und zum rechten Bauwich orientierten Büroraum (Besprechung lt. Plan) im Obergeschoss in den Flur mit an der rückwärtigen Stirnseite belegener Zugangstür in die innenliegende Kammer mit Anstellleiter zum Dachbodenausstieg



Blick aus der Tür zum anbindenden Flur in den straßenseitigen und zum rechten Bauwich orientierten Büroraum (Besprechung lt. Plan) im Obergeschoss



Blick aus dem Flur in die innenliegende Kammer an der rückwärtigen Stirnseite respektive die Zugangstür in die innenliegende Kammer mit Anstalleiter zum Dachboudenausstieg



Blick aus der innenliegenden Kammer in den Flur mit an der rückwärtigen Stirnseite belegtem straßenseitigem und zum rechten Bauwich orientiertem Büroraum (Besprechung lt. Plan)



Blick aus dem Dachboden in die Deckenöffnung als Bodenluke für die mobile Anstallleiter in der innenliegenden Kammer im Obergeschoss



Rohdachboden



Rohdachboden mit allenfalls erst partiell eingehaustem Zugang über die Deckenöffnung als Bodenluke für die Anstalleiter mit provisorischer OSB-Plattentür



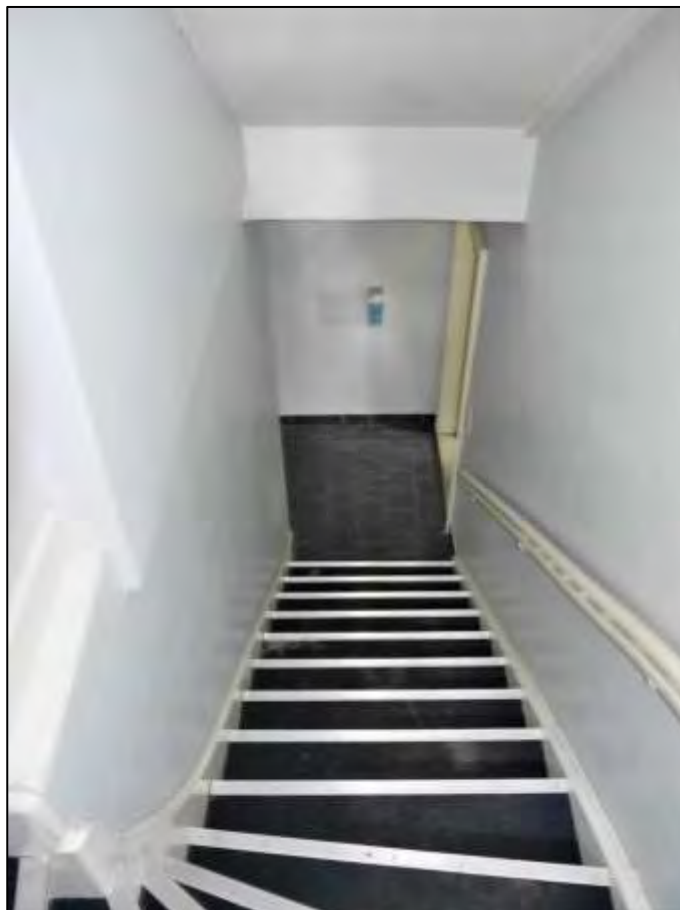
Rohdachboden mit allenfalls erst partiell eingehauem Zugang über die Deckenöffnung als Bodenluke für die Anstellleiter mit provisorischer OSB-Plattentür

Rohdachboden ohne raumbildenden Ausbau

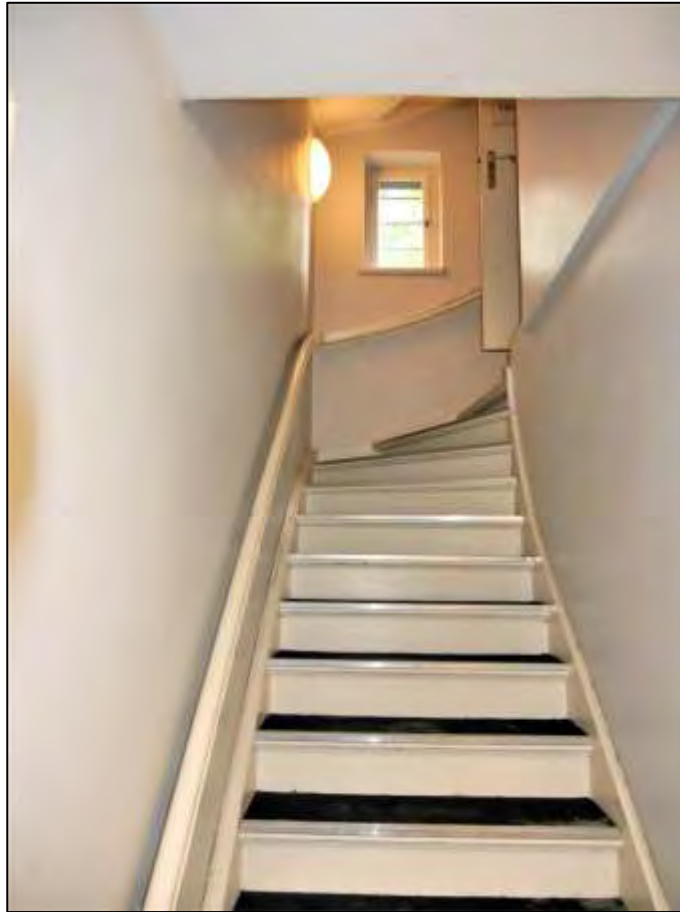




Rohdachboden ohne raumbildenden Ausbau



Kellertreppenabgang mit Zugang aus dem Hauseingangswindfang in der straßenseitigen Gebäudefront



Kellertreppen-
abgang mit Zu-
gang aus dem
Hauseingangs-
windfang in der
straßenseitigen
Gebäudefront
mit Blick aus
dem Kellerflur

2-hüftiger zen-
traler Kellerflur





2-hüftiger zentraler Kellerflur mit Kelleraußentür zur Kelleraußentreppe im Hintergrund sowie Differenz-
treppe im Vordergrund rechts zu 2 höher liegenden Keller-
räumen



Differenztreppe
zu 2 höher lie-
genden Keller-
räumen



zum linken Bauwich orientierter höher liegender Kellerraum



in die Raumsohle eingesenkter Weinlagerschacht mit massivem Röhren-Weinlager und Holzplattenabdeckung als Bodenluke



höher liegender
innenliegender
Lagerraum mit
Elektroverteilung



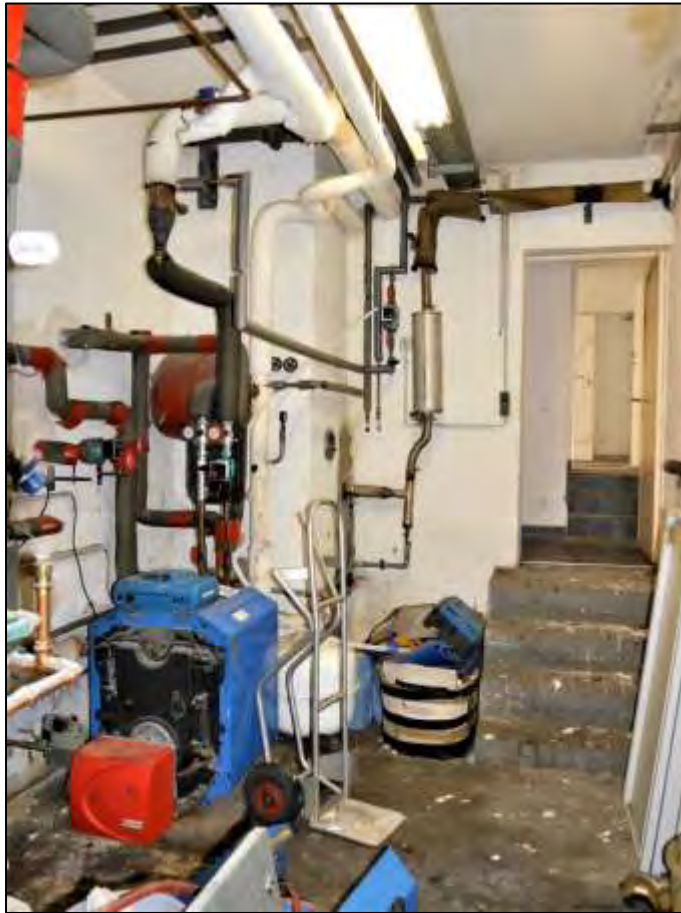
Elektroverteilung im höher liegenden innenliegenden Lagerraum



innenliegendes
Duschbadezim-
mer im Keller-
geschoss

Heizungskeller

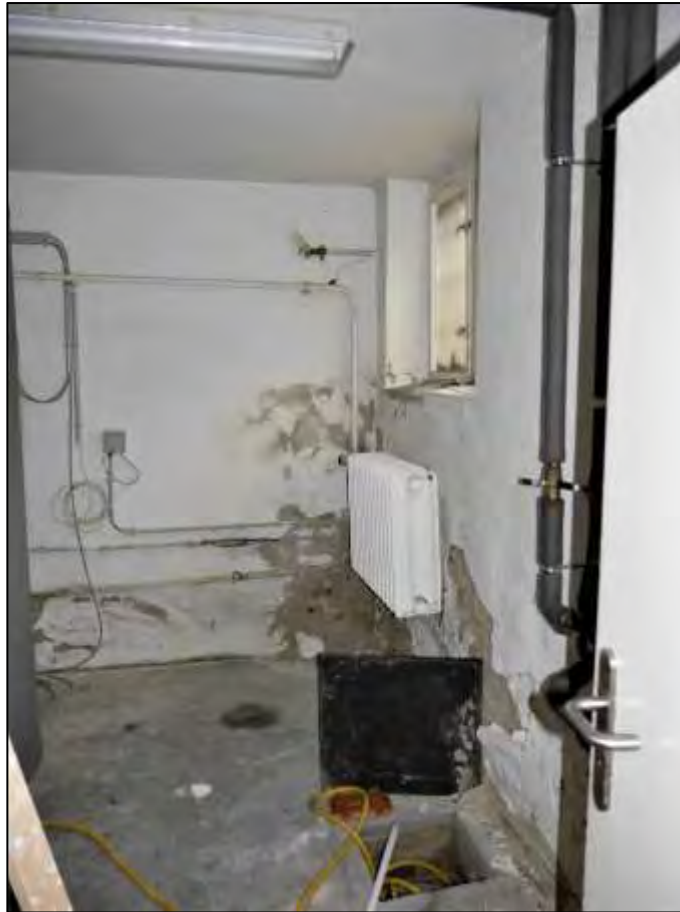




Heizungskeller mit Differenz-
treppe aus dem anbindenden 2-
hüftigen Flur zur tiefer liegenden
Kellerebene des
Heizungsraums

Heizkessel des
ehemals betrie-
benen Block-
heizwerks





Lagerraum mit Warmwasserspeichern und über Terrain liegendem Fenster mit Orientierung zum linken Bauwich



Lagerraum mit Warmwasserspeichern und über Terrain liegendem Fenster mit Orientierung zum linken Bauwich



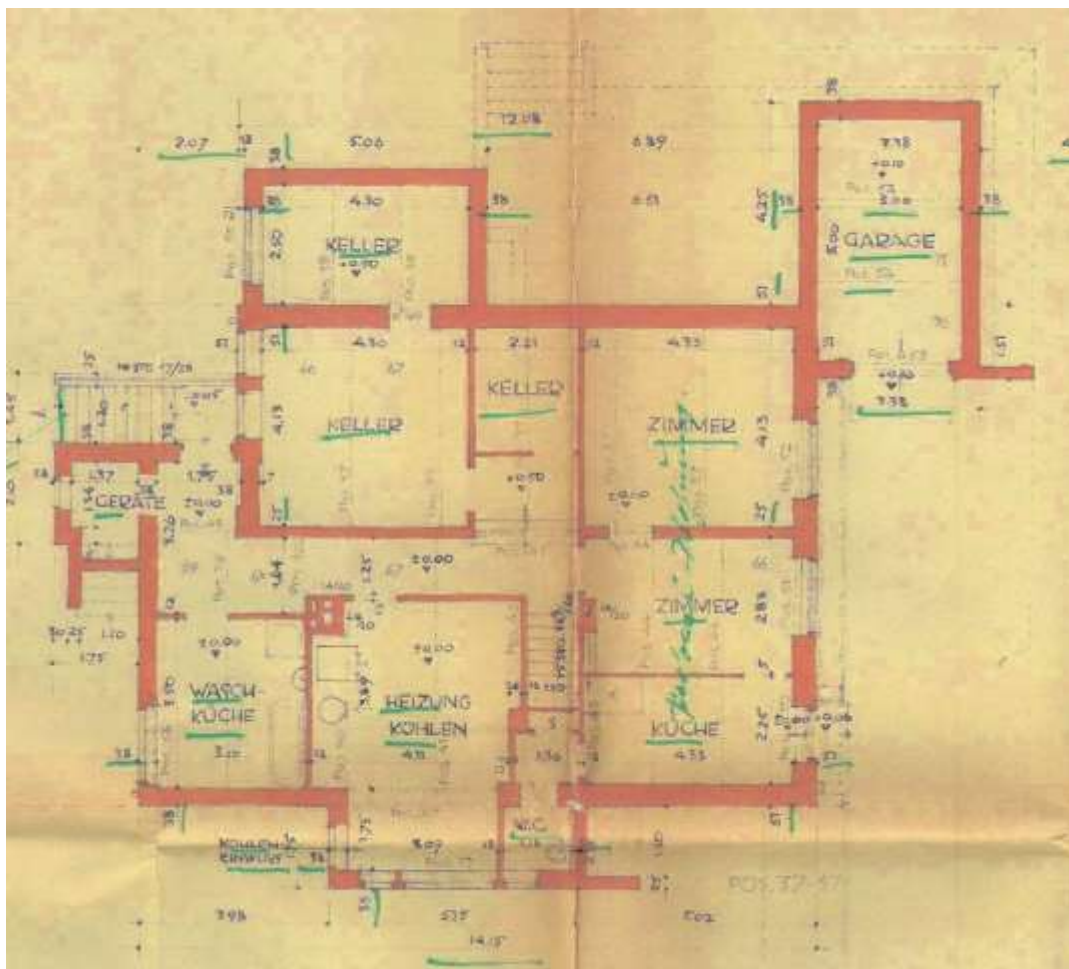
zum rechten Bauwich orientierter Kellerraum mit Zugangstür aus dem Bereich der Garagenrampe



an den zum rechten Bauwich orientierten Kellerraum mit Zugangstür aus dem Bereich der Garagenrampe straßenseitig anbindender Serverraum



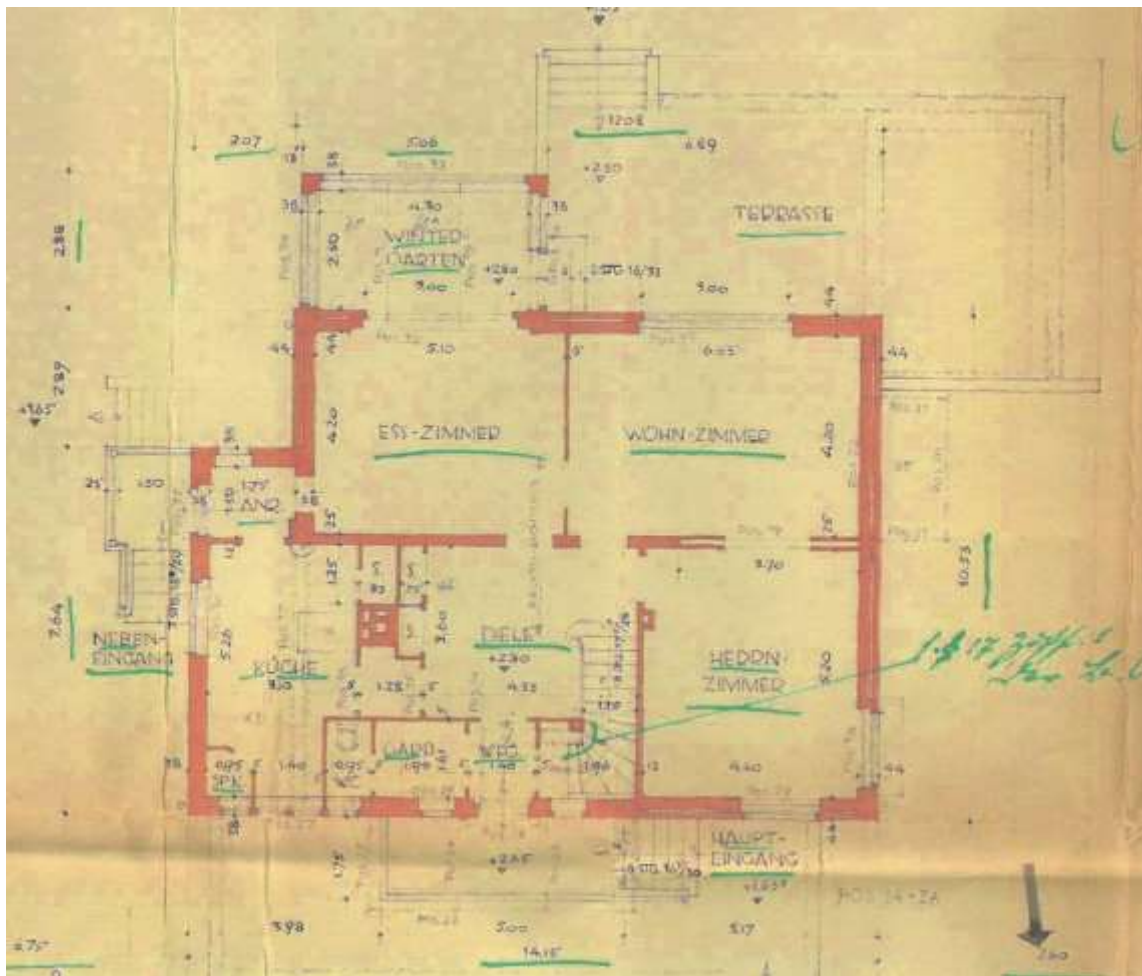
F. ANLAGEN



Grundriss Kellergeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 476 vom 16.05.1933



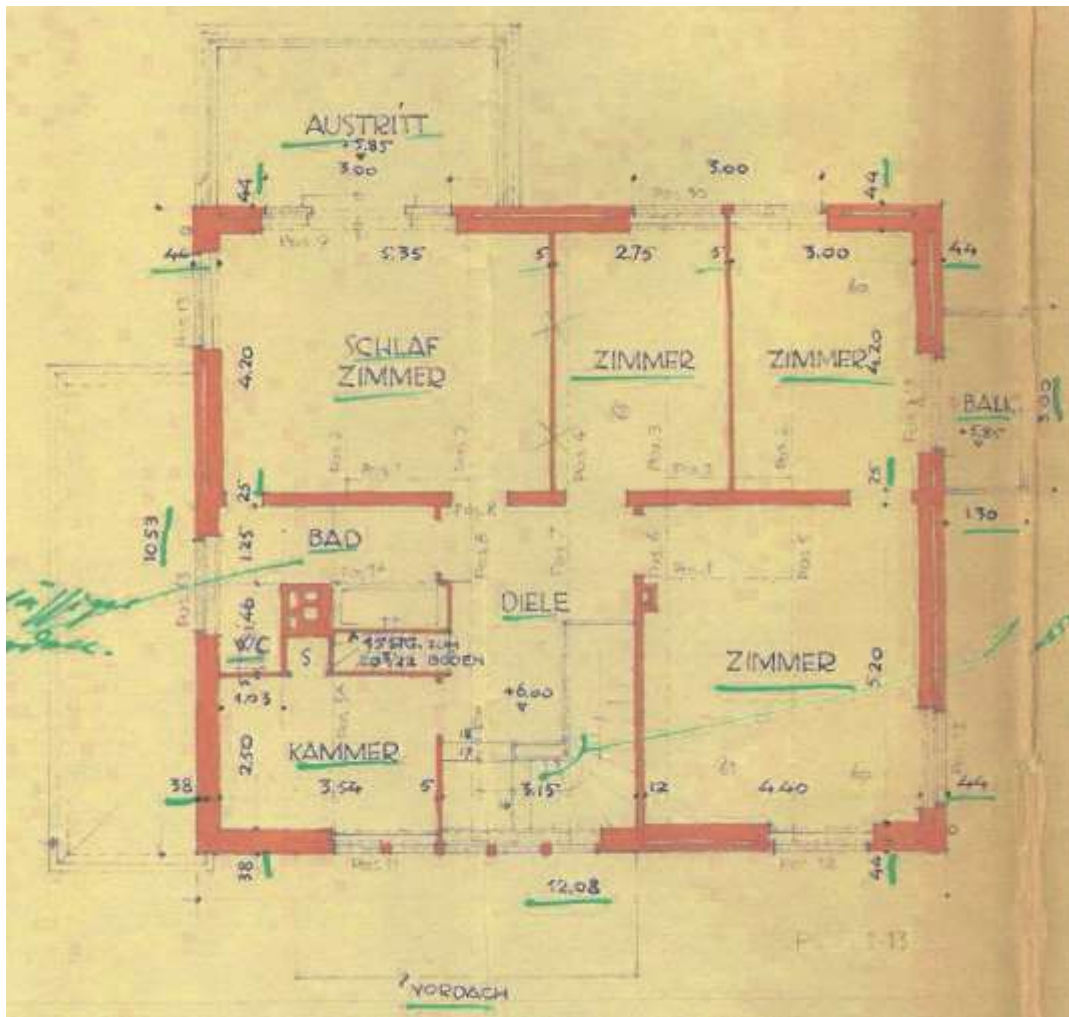
Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



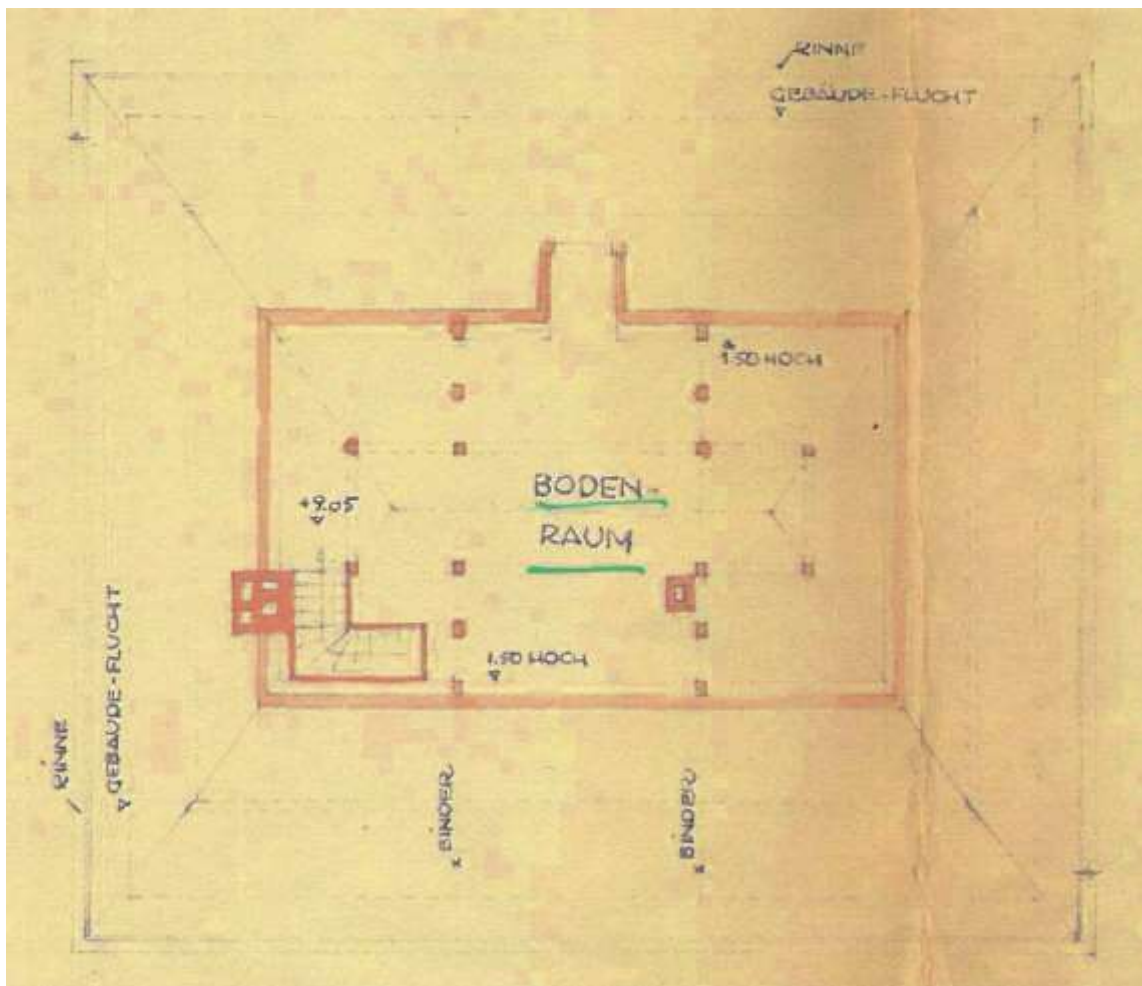
Grundriss Erdgeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 476 vom 16.05.1933



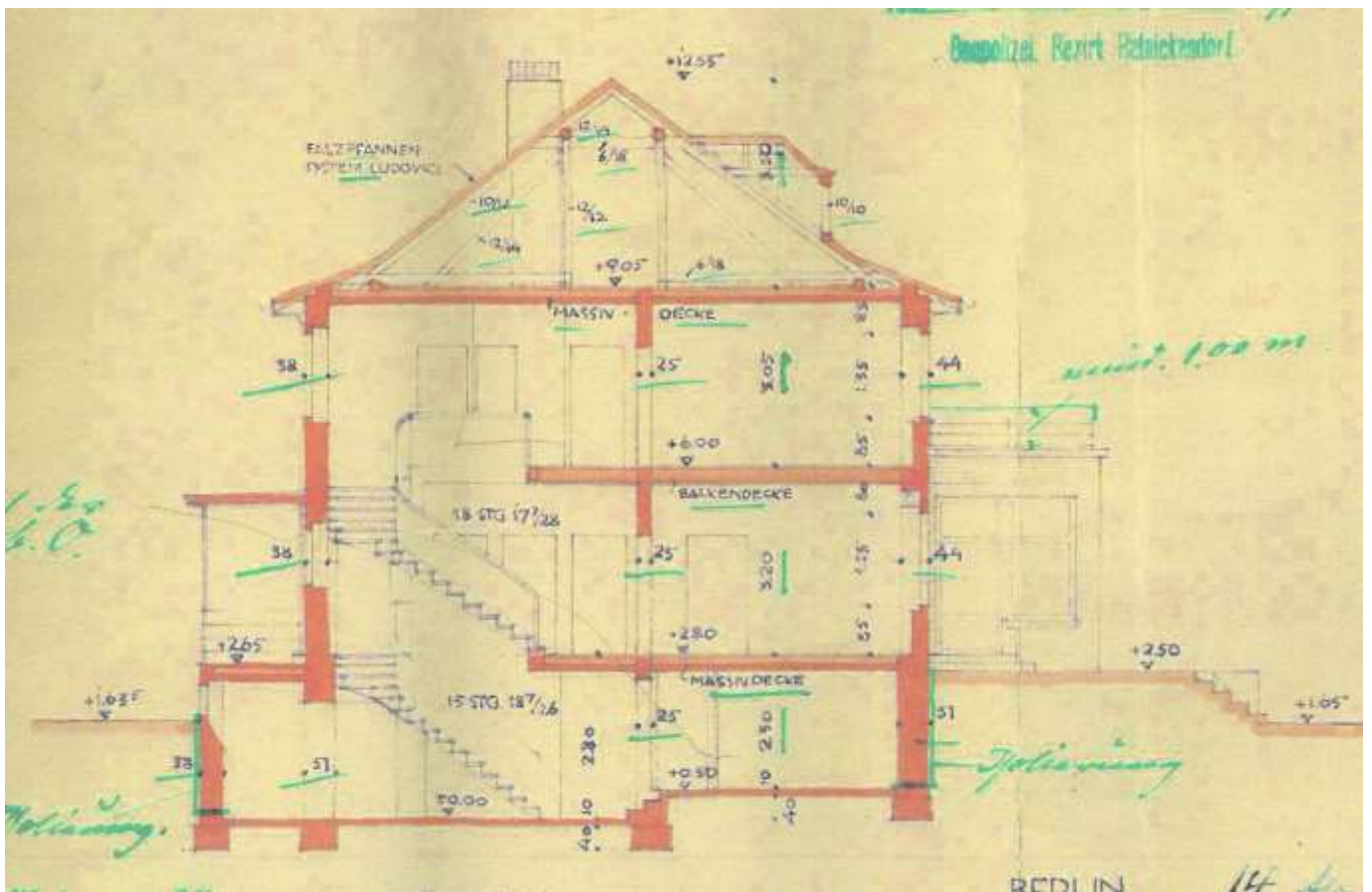
Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



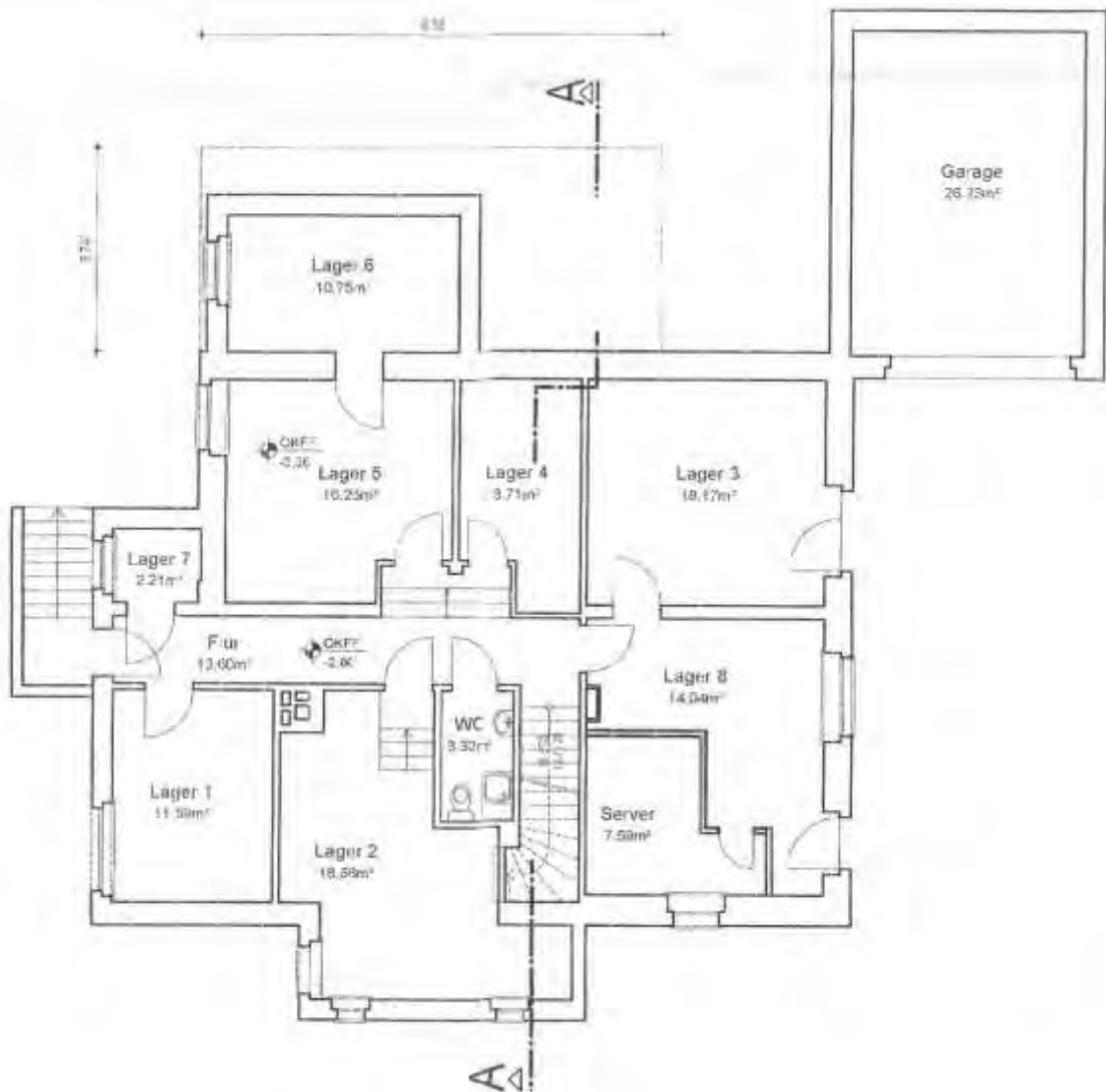
Grundriss Obergeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 476 vom 16.05.1933



Grundriss Dachgeschoss der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 476 vom 16.05.1933



Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 476 vom 16.05.1933



Grundriss KG der Bauvorlagen Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011



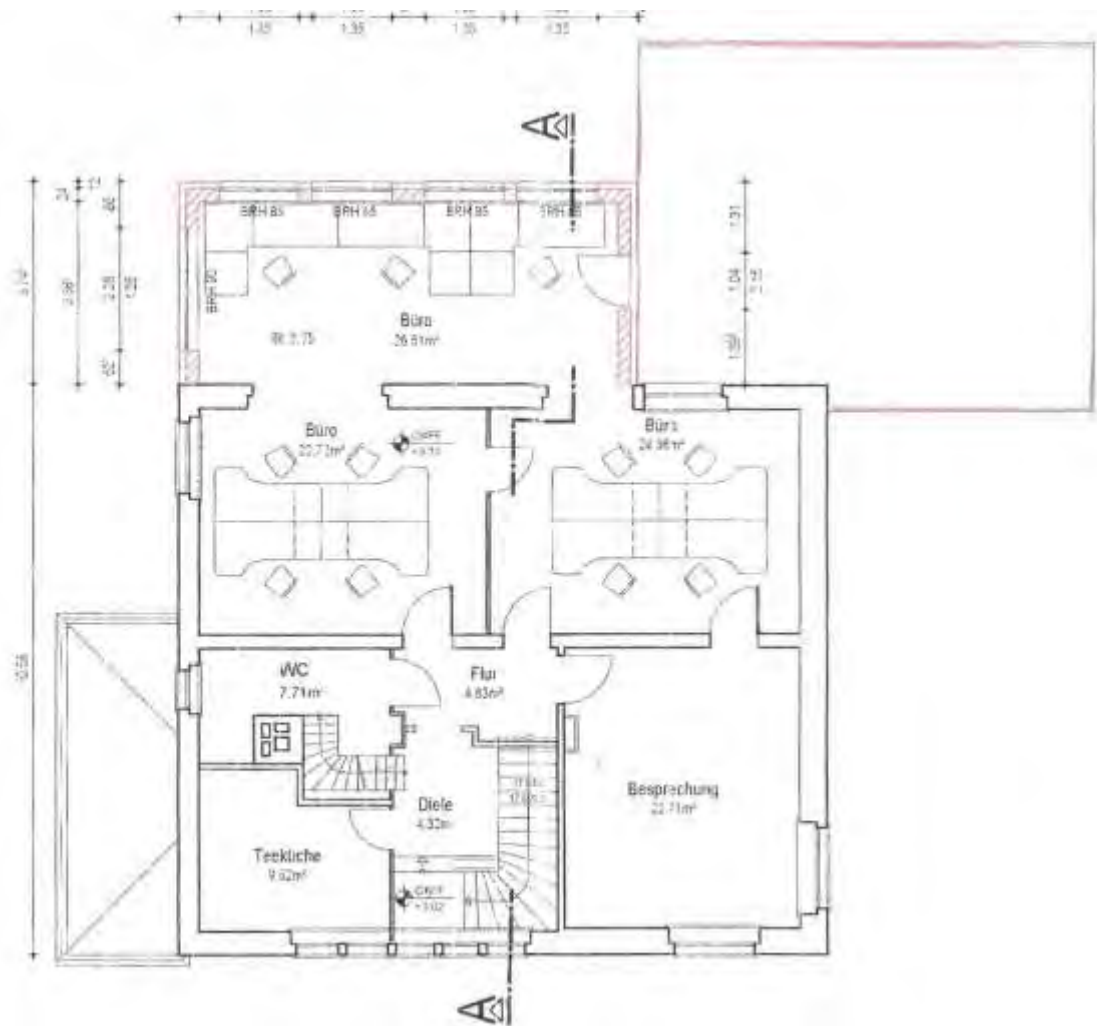
Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



Grundriss EG der Bauvorlagen Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011



Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



Grundriss OG der Bauvorlagen Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011



Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



Gebäudeschnitt der Bauvorlagen Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011



Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



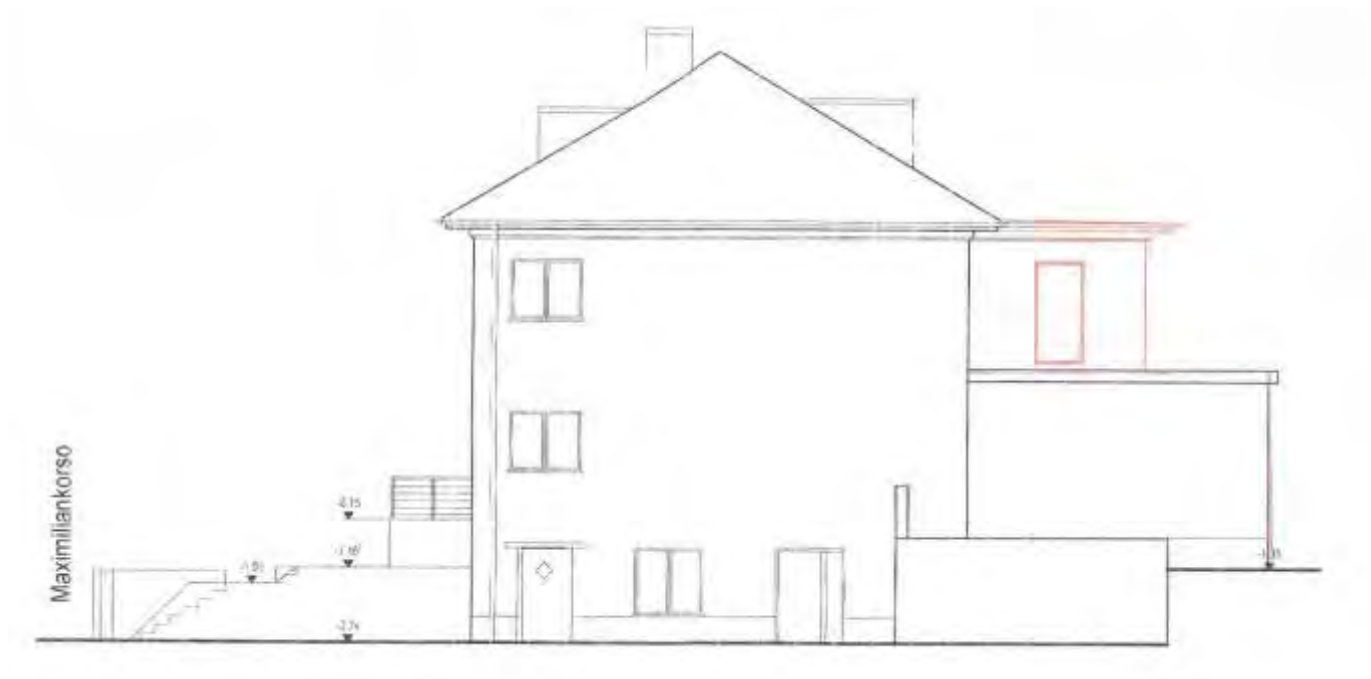
Ansicht Ost der Bauvorlagen Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011



Ansicht Süd der Bauvorlagen Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011



Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



Ansicht West der Bauvorlagen Genehmigungsfreistellung Nr. 2011/389 vom 03.05.2011



Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



Flurkarte (fis-broker)



Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



Lageplan (fis broker)



Einfamilienhaus-Grundstück Maximiliankorso 63 in 13465 Berlin-Frohnau (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin (fis broker)