DIPL.-ING. ARCHITEKT
ALEXANDER STANG

von der IHK Berlin öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Nr. 10334

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

Luisenweg 54
in
13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil und Bezirk Reinickendorf)
-Grundbuch von Reinickendorf - Blatt 9588-

Reihenhaussiedlung mit Grdst. Luisenweg 54

Einfamilien-Reihenmittelhaus Luisenweg 54

gartenseitige Front des Reihenmittelhauses

Flurkarte (mit Grundstück Luisenweg 54)

Auftraggeber: **Amtsgericht Wedding**
Geschäftszeichen: **30 K 30/23**

Verkehrswert: **400.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag: **05.09.2023**

Ausfertigung PDF-Datei

Dipl.-Ing. Alexander Stang
Ubierstr. 5
14052 Berlin (Charlottenburg-Westend)

email: info@alexander-stang.de
internet: www.alexander-stang.de

Tel.: (030) 301 70 09
(030) 302 99 31
Fax: (030) 302 94 20

HypoVereinsbank AG
IBAN DE37100208902600171499
BIC HYVEDEMM488

I n h a l t s v e r z e i c h n i s*

==========

Kurzzusammenfassung **2**
A. Gutachtenauftrag 5
B. Grunddaten 6
1. Grundbuchangaben 6
2. Grundstücksdaten 7
3. Lagedeterminanten 12
4. Gebäudedaten (technisch) 15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich) 26
6. Objektbeurteilung 33
C. Bewertung 35
1. Bewertungsgrundlagen 35
2. Bodenwert 36
3. Sachwert 38
4. Ertragswert 43
5. Verkehrs-/Marktwert 45
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen 48
E. Fotoseiten 52
F. Anlagen A1

2 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 Grundstück Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) in 13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil und Bezirk Reinickendorf) mit aufstehendem 2½-geschossigem, vollständig unterkellertem Einfamilien-Reihenmittelhaus und vollständig ausgebautem Dachraum und Anbauten als 1-geschossiger Windfangvorbau und 1-geschoissige Veranda an der gartenseitigen Front des Gebäudestamms einer aus 10 Einfamilien-Reihenhäusern bestehenden Reihenhauszeile als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage in konventioneller Mauerwerksbauweise mit unter ca. 45° geneigtem Satteldach aus den Jahren 1919/1920 mit Fertigstellung des hier betroffenen Reihenmittelhauses im Jahre 1920 und zuletzt vermtl. vor rd. 35 Jahren durchgeführten Mod./Inst.- und Dachraum-Ausbau-Maßnahmen. Die Erweiterung um den straßenseitigen Eingangswindfang erfolgte bereits im Jahre 1927, wobei eine diesbzgl. Erneuerung vermtl. gleichfalls Ende der 1980er Jahre erfolgte. Die Erweiterung als gartenseitig 1-geschossiger Veranda-Vorbau erfolgte vermtl. bereits in den 1960er Jahren.
  Differenzierte Feststellungen ergeben sich aus der Bauakte nicht. Das Objekt konnte aufgrund fehlender Zugänglichkeit trotz Ansetzung von 2 Ortsterminen mit geräumiger Frist lediglich aus dem Straßenraum in Augenschein genommen werden - anlässlich der Ortstermine konnte auch kein Verfahrensbeteiligter oder Mitbewohner bzw. Nutzer des Objektes angetroffen werden.

- **Zuschnitt:**
  Insgesamt verfügt das Einfamilien-Reihenmittelhaus im gegenwärtigen Bestand vermtl. über 3+2x½ Zimmer, Veranda, Küche, 3 Flure, 2 Badezimmer, Balkonterrasse und 1 Gartenterrasse sowie einen Keller mit Hausanschlussraum u.a. als Heizungskeller, Hauswirtschafskeller und Lagerraum.

Der Dachraumausbau reicht vermtl. bis unter den First - das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude war anlässlich der beiden angesetzten Ortstermine nicht zugänglich.

Sonstige Nebengebäude o.ä. sind auf dem Grundstück vermtl. nicht vorhanden. Ein während der warmen Jahreszeit im Garten errichtetes Partyzelt stellt keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar.
Eine Garage ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Allerdings befindet sich im Vorgartenbereich eine befestigte Abstellfläche als ungedeckter PKW-Stellplatz.

- **Grundstücksgröße:**
  Die Größe beträgt 199 m² gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel an einer Spielstraße in einem Sackgassenabschnitt mit nur geringer Breite und unzureichendem PKW-Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum insbesondere für Besucher.
  Straßenverkehrslärm ist nicht zu verzeichnen - allerdings liegen Lärmbelastungen durch erheblichen Schienenverkehr von einer im Nahbereich verlaufenden S-Bahntrasse vor.

  Der Garten des Anwesens ist nach Süd-Osten orientiert, so dass eine Verschattung der gartenseitig vor dem Gebäude belegenen Gartenterrasse bereits ab den frühen Mittagsstunden vorliegt. Nachteilig ist das Fehlen eines sogen. Dungwegs mit hierdurch bestehendem Erfordernis, Gartengeräte und -abfall, Baum- und Rasenschnitt etc. durch das Wohnhaus zwecks Abtransportes zu Straße zu verbringen.

  Das Objekt befindet sich nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel in mittlerer Wohnlage und dezentraler Stadtlage, die allerdings nach diesseitiger Auffassung noch als vergleichsweise zentral einzustufen ist - die technische und soziale Infrastruktur sowie die Nahversorgungslage sind zufriedenstellend.

- **Belastungen:**
  Es besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Wohnungsrecht, das aber nachrangig gegenüber der Grundschuld ist, aus der das hier anhängige Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird und insoweit bei Zuschlag zum Meistgebot ausfallen dürfte - eine Verkehrswertermittlung unter Berücksichtigung des Wohnungsrechts ist insoweit nicht geboten.
  Eine Baulast besteht für das hier betroffene Grundstück nicht. Ebenso liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

- **Ausstattung:**
  Das Gebäude weist einen insgesamt zeitgerechten, aber einfachen Ausbau mit vermtl. zuletzt in den 1980er Jahren umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Einbau eines 2. Badezimmers im Dachraum, Einbau liegender Fenster in den Dachflächen, Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen sowie Umstellung der Heizung auf eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung und Einbau von Holz-Isolierglasfenstern sowie vermtl. der Modernisierung der medialen Ausstattung mit allerdings energetischen Nachteilen bzgl. der Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem und noch unzureichender Dämmung der Dachschalen und der vermtl. bereits älteren Gas-Kombitherme ohne Einzugsrohr im Rauchgaszug mit geringerer Energieeffizienz auf.
  Differenzierte Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Einfamilien-Reihenmittelhauses konnten allerdings anlässlich der Ortstermine durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden, da das Objekt anlässlich der Ortstermine nicht zugänglich war.

- **Wohn-/Nutzfläche:**
  Seitens der wohnansässigen Eigentümerin des Grundstücks und Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren konnten auf diesseitige Anforderung Angaben zur Wohnfläche des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilien-Reihenmittelhauses nicht gemacht werden.
  Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne aus den Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 sowie diesseitiger Einschätzung anhand örtlich aufgenommener Fotos u.a. bzgl. des Windfang-Vorbaus und des Veranda-Vorbaus ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche gemäß DIN 277 bzw. Wohnflächenverordnung auch unter Berücksichtigung des vermtl. voll anrechenbaren beheizten Veranda-Vorbaus und des unbeheizten Windfang-Vorbaus mit hälftigem Ansatz sowie der Balkonterrasse im Dachgeschoss mit ¼ der Grundfläche mit insgesamt ca. 113,75 m². Freisitzflächen als Gartenterrasse bleiben in dem Flächenansatz aufgrund der diesbzgl. variabel veränderlichen Größe unberücksichtigt.

  Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss incl. Windfang-Vorbau und Veranda-Vorbau ca. 51,51 m², auf das Obergeschoss ca. 37,28 m² und auf das Dachgeschoss ca. 24,96 m².
  Die Kellerfläche entspricht etwa der Erdgeschossfläche im Bereich des Gebäudestamms mit ca. 36,00 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
  Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhausgrundstücks (Flurstück 1391/126) liegt nach Sachlage nicht vor.
  Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Grundstückseigentümerin selbst und vermtl. ihren Ehemann zu Wohnzwecken eigengenutzt. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

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

- **Erhaltungszustand:**
  Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wirkt verbraucht. Die straßenseitige Fassade wirkt fleckig, die gartenseitige Fassade des Gebäudestamms und des Veranda-Vorbaus weisen eine Faserzementplatten-Vorhangfassade vermtl. aus Asbestplatten auf. Die Biberschwanzdeckung des Daches ist teilweise unegal verlegt oder weist gebrochene Ziegel auf.

  Nachteilig sind verschiedene vorliegende kleinere Mängel mit einem diesbzgl. Instandsetzungsaufwand und das Fehlen von Baugenehmigungen bzw. denkmalrechtlichen Genehmigungen bzgl. verschiedener baulicher Veränderungen auf dem Grundstück u.a. hinsichtlich des Veranda-Vorbaus und des Dachraum-Ausbaus mit Gaube und liegenden Fenstern.

  Die Außenanlagen respektive die Grundstücksfreiflächen konnten lediglich im Bereich des Vorgartens in Augenschein genommen werden, der allerdings nahezu vollständige mit Betonverbundsteinpflasterung befestigt und als nicht genehmigter PKW-Stellplatz angelegt ist.
  Für erforderliche Mod.-/Inst.-Maßnahmen und bei einem hier zugrunde gelegten Nutzerwechsel mit nach Sachlage turnusmäßig erforderlichen Schönheitsreparaturen und ggf. partiellen Bodenbelagsarbeiten etc. wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung ein Kostenaufwand von grob überschläglich und pauschal in Höhe von rd. 50.000,00 € in Ansatz gebracht, der im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 05.09.2023 nach § 194 BauGB: **400.000,00 €**
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
  Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin
  Beschluss vom 17.07.2023 mit Verfügung vom 18.07.2023 sowie Posteingang am 20.07.2023

- **Bewertungsobjekt:**
  Grundstück Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) in 13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil und Bezirk Reinickendorf)

- **Bewertungsgrund:**
  Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 30/23

- **Wertermittlungsstichtag:**
  05. September 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**
  05. September 2023 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermine:**
  Dienstag, der 05.09.2023
  anwesend:
  – der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

  Anlässlich des Ortstermins konnte weder die Schuldnerin als Grundstückseigentümerin oder ein Vertreter der Schuldnerin noch ein Vertreter der das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Gläubigerin angetroffen werden - das Grundstück und das aufstehende Einfamilien-Reihenmittelhaus waren insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.
  Allerdings ging anlässlich des Ortstermins der Anruf des Sohnes der Schuldnerin im Sekretariat des Unterzeichneten ein mit der Mitteilung, dass die Mutter als Grundstückseigentümerin sich gerade auf einer Busreise durch Norwegen befinde. Diese Mitteilung erreichte auch den Unterzeichneten fernmündlich durch sein Sekretariat während des bereits angefangenen Ortstermins.

  Insoweit konnten seitens des Unterzeichneten anlässlich des Termins Feststellungen bzgl. des hier betroffenen Grundstücks lediglich von außen aus dem Straßenraum bzw. von einem rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück aus getroffen werden.

  Aufgrund der mitgeteilten Verhinderung der Schuldnerin anlässlich des bereits mit geräumiger Frist mitgeteilten Ortstermins wurde seitens des Unterzeichneten mit Schreiben an die Verfahrensbeteiligten vom 26.09.2023 ein 2. Ortstermin für Dienstag, den 10.10.2023, angesetzt.

  Der Ortstermin fand statt - bei dem Termin waren anwesend:
  – der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

  Die Grundstückseigentümerin des hier in Rede stehenden Grundstücks als Schuldnerin oder weitere Verfahrensbeteiligte oder Vertreter hiervon konnten auch anlässlich des 2. Ortstermins nicht angetroffen werden.

  Das Verkehrswertgutachten war insoweit ohne eine Besichtigung des rückwärtigen Grundstücksteils und ohne eine Innenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilien-Reihenhauses zu erstatten.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes und bzgl. des Grundstücks selbst werden überwiegend Annahmen getroffen. Die Grundstücksbewertung erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
  Reinickendorf, Blatt 9588
  (Amtsgericht Mitte)

- **Gemarkung:**
  Reinickendorf

- **Flur, Flurstücke:**
  2, 1391/126 (199 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

- **Grundstücksgröße:**
  199 m² gemäß Grundbuch und Kataster

- **Wirtschaftsart und Lage:**
  Gebäude- und Freifläche Luisenweg 54 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

- **Eigentümer:**
  anonymisiert (§ 38 ZVG)

- **Lasten und Beschränkungen:**
  Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine männliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)], geboren am 21. Dezember 1935, gemäß Bewilligung vom 08. April 1991 mit Eintragungsdatum vom 13.06.1991.
  [über ein evtl. Ableben der berechtigten Person ist dem Unterzeiuchneten nicht bekannt - allerdings ist das Recht nachrangig gegenüber der Grundschuld, aus der das hier anhängige Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird - u.a. insoweit ohne Berücksichtigung im Verkehrswert]

  Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 16.06.2023

(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 rechteckig. Die Straßenfrontlänge des Grundstücks beträgt entsprechend der rückwärtigen süd-östlichen Grundstücksgrenze ca. 5,75 m. Die Tiefe des Grundstücks beträgt entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze ca. 34,61 m und entlang der hierzu parallel gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum verlaufenden süd-westlichen Grundstücksgrenze gleichfalls 34,61 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**
  Ca. 1,0 : 6,0 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks ist bei hier vorliegender beidseitiger Grenzbebauung auf dem Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 1391/126) als Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Restriktionen durch Bauleitplanung und Gestaltungssatzung sowie Bebaubarkeit ausschließlich im Kontext mit den angrenzenden Nachbargrundstücken als Teil einer Einfamilien-Reihenhauszeile respektive als Grenzbebauung zweckmäßig und zufriedenstellend.
  Nachteilig ist allerdings das Fehlen einer Anbindung an einen rückwärtigen Dungweg, so dass sämtliche Gartenutensilien sowie Rasen- und Baumschnitt etc. durch das Wohngebäude zur Straße transportiert werden muss.

  Eine bauliche Weiterentwicklung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück ist allenfalls durch eine gartenseitige Auskofferung des im Erdgeschoss vor der Gebäuderückseite belegenen Zimmers im Bereich einer Veranda im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche möglich bzw. bereits realisiert, die auch bei Neubebauung des Grundstücks im Rahmen der quasi vorgegebenen Baukörperausweisung mit Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde realisierbar sein dürfte.

- **Bauwich:**
  Ein Grenzabstand des auf dem Wohngrundstück aufstehenden Einfamilienhauses zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist nicht vorhanden. Das auf dem Grundstück (Flurstück 1391/126) aufstehende Wohngebäude ist als beidseitige Grenzbebauung zu den angrenzenden Nachbargrundstücken errichtet.
  Das Grundstück weist ein Reihenmittelhaus als beidseitige Grenzbebauung über jeweils 8,00 m Tiefe zu dem jeweils süd-westlich bzw. nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück mit dort jeweils angrenzendem weiterem Reihenmittelhaus der aus 10 Einfamilienhäusern bestehenden Reihenhauszeile auf.
  Alle Hauseingangsfronten liegen in einer Ebene entsprechend der Gebäuderückseite, wobei allerdings an der rückwärtigen Front die Reihenhauszeile auf den Grundstücken teilweise ca. 2,00 m tiefe Veranda-Vorbauten o.ä. als überwiegend gleichfalls beidseitige Grenzbebauung vorhanden sind. Das hier betroffenen Grundstück weist gleichfalls einen Veranda-Vorbau o.ä. auf, wobei diesbzgl. nach Flurkarte nur eine einseitige Grenzbebauung an der süd-westlichen Grundstücksgrenze vorliegt - zur nord-östlichen Grundstücksgrenze mit auf dem dort angrenzenden Nachbargrundstück fehlendem Veranda-Vorbau ist insofern ein Grenzabstand von ca. 1,00 m vorhanden.
  In der überwiegenden Zahl der Reihenhäuser der hier betroffenen Reihenhauszeile befinden sich gleichfalls in der straßenseitigen Gebäudefront 1-geschossige Windfangvorbauten mit jeweils ca. 1,00 m Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken. Das hier betroffene Gebäude weist gleichfalls einen Eingangsvorbau als Windfang mit allerdings abweichend von der Ausweisung in der Flurkarte deutlich geringerem Grenzabstand zu dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück auf (siehe anliegende Flurkarte).

Von dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück aus liegt nach amtlicher Flurkarte an der Grundstücksgrenze eine dem hier betroffenen Grundstück entsprechende Veranda als Grenzbebauung vor. Grenzbebauungen von weiteren angrenzenden Nachbargrundstücken aus sind nach amtlicher Flurkarte nicht vorhanden - tatsächlich befindet sich aber nach Satelliten-aufnahmen (google earth) auch auf dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück ein Veranda-Anbau als Grenzbebauung zu dem hier betroffenen Grundstück. Offenbar wurde dann auch die Zäsur von 1,00 m Breite gemäß Flurkarte zu dem Nachbargrundstück auf dem hier betroffenen Grundstück zwischenzeitlich bebaut und der Veranda zugeschlagen.

- **Topographie:**
  Das Terrain vom Straßenraum aus ist insgesamt plan. Das Terrain hinter der Reihenhauszeile ist ca. 20 cm tiefer und vermtl. bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gleichfalls planeben.

  Der Windfang liegt 1 Schwelle gegenüber der befestigten Hauszuwegung und der PKW-Stellplatzfläche im Vorgartenbereich sowie der anbindenden öffentlichen Straße höher. Im Bereich des Windfangs befindet sich die frühere Außentreppe mit 3 Steigungen zu dem eigentlichen Hauseingang.
  An der Gebäuderückseite ist nach vorliegenden Geschossplänen und dem Gebäudeschnitt aus dem rückwärtigen Garten gleichfalls eine außenliegenden Differenztreppe zum Hochparterre vorhanden, die hier mit insgesamt 5 Steigungen incl. der vor der Fenstertür zur Küche belegenen Podestfläche ausgewiesen ist. Parallel daneben befindet sich gleichfalls rechtwinklig vor der gartenseitigen Gebäudefront eine Kelleraußentreppe mit gleichfalls 5 ausgewiesenen Steigungen.
  Das Erdgeschoss liegt insoweit an der straßenseitigen Gebäudefront 4 Steigungen und an der gartenseitigen Gebäudefront vermtl. 5 Steigungen bzw. rd. 1,00 m über Terrain-Niveau.

  Das Kellergeschoss liegt hiernach insgesamt 10 Steigungen bzw. 2,00 m unter dem Erdgeschoss bzw. dem Hochparterre bzw. rd. 1,00 m unter dem Terrain-Niveau.

- **Untergrund:**
  Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).
  Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden.

  Die Gefahr von Schichtenwasser ist gering. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes zwischen 2,50 m und 4,00 m, wobei der Flurabstand zur Straße deutlich größer wird, und im hinteren Grundstücksteil unmittelbar hinter dem Wohngebäude bis vor die süd-östliche Grundstücksgrenze und auch dahinter lediglich noch 2,00 m bis 2,50 m beträgt.

  Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 18.08.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.
  Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**
  Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe III/3 bzw. 3 Vollgeschossen und einer GFZ von 0,9 bzw. einer GRZ von 0,3 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) aufgrund seinerzeit fehlender förmlich festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien in einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB fortgilt.

  Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans XX-A vom 10.04.1970, der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Nebenanlagen und Garagen auf die Bestimmungen und Regelungen der BauNVO 1968 umstellt.
  Eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung liegt bisher nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist nicht bisher gefasst worden.

  Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W_2 mit einer zulässigen GFZ bis 1,5 bzw. nördlich der Reihenhaussiedlung respektive in einem Streifen südlich der S-Bahntrasse bzw. parallel hierzu als Grünfläche vorgesehen.

  Das Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.
  Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.
  Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 1391/126) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

  Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.
  Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

  Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Luisenhof-Siedlung“ aus den Jahren 1919-1920 (Obj. Dok. Nr.: 09011735 mit den Grundstücken Alt-Reinickendorf 17, 17A, 17B, 18, 18A, 18B, 19,

19A, 19B, Freiheitsweg 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, Luisenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 und 71.

Insofern bestehen ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) aufstehende Einfamilien-Reihenmittelhaus.

Die Geschossfläche für das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude beträgt ca. 104,04 m² bzw. incl. Dachraumausbau 134,40 m² mit Dachraum trotz < ⅔ der Dachraumfläche ≥ 2,30 m l.H. als Nicht-Vollgeschoss nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 zur Errichtung des Einfamilien-Reihenmittelhauses im Kontext der Reihenhausanlage mit insgesamt 71 Einfamilien-Reihenhäusern und Bauschein vom 18.04.1927 zur Errichtung eines Windfangs und unter Berücksichtigung der baulichen Erweiterung an der gartenseitigen Gebäudefront mit einer Veranda ohne diesbzgl. Baugenehmigung gemäß BO 58 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 0,675 bzw. rd. 0,7 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 58,04 m² mit einer GRZ von 0,292 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 199 m² (Flurstück 1391/126) für das bebaute Grundstück (s.o.).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums und teilausgebautem und zu Wohnzwecken nutzbare Fläche im Kellergeschoss für Ein- und Zweifamilienhäuser die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 mit diesen Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche und mit 30 % der Kellerfläche ermittelt.
Die wertrelevante GF (wGF) beträgt gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) insoweit unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachraumausbau ist vorhanden - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist im vorliegenden Bewertungsfall trotz gartenseitig über Terrain liegender Fenster allerdings ohne ausreichende Belichtung der anbindenden Räume und nicht ausreichender hier deutlich zu geringer lichter Raumhöhe nicht vorhanden):
ca. 104,04 m² + (46,00 m² x 0,75) + (0,00 m² x 0,30) = 138,54 m² für das Erd- und Obergeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss, s.o.) ohne Ansatz der Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 0,696 bzw. rd. 0,7 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei Ansatz von 199 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, Terrassenflächen, Tiefgaragen-, Garagen- oder Carport- bzw. PKW-Stellplatzflächen, Gartenhäuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**
  Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum 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 vermtl. bereits im Jahre 1919 im Zuge der Errichtung des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäudes sowie der anbindenden Reihenhauszeile an die Abwasserkanalisation im Straßenraum nach Sachlage mit Regenwasserkanalisation als Trennkanalisation angeschlossen worden.
  Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Luisenwegs vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

  Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird insoweit nicht auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt, sondern in die Kanalisation eingeleitet.

- **Erschließungskostenbeiträge:**
  Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 07.09. 2023 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Luisenweg“ erschlossen.
  Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für den „Luisenweg“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten.
  Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

  Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**
  Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 27.07.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**
  Das hier betroffene Grundstück Luisenweg 54 (Flurstück 13407/126) befindet sich trotz der Lage bereits deutlich außerhalb des Berliner S-Bahnrings (sogen. Hundekopf) bzw. der Umweltzone nord-westlich der City noch vergleichsweise zentral in der Metropole zentral im Ortsteil Reinickendorf im Bereich des alten Dorfangers im nord-westlichen Berliner Stadtbezirk Reinickendorf.
  Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Märkisches Viertel beträgt ca. 1.500 m, zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Wittenau ca. 750 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Borsigwalde ca. 2.700 m und zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Tegel ca. 3.100 m (jeweils Luftlinie), wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Reinickendorf liegen.
  Zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Wedding im Stadtbezirk Mitte beträgt die Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ca. 1.600 m und zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Gesundbrunnen gleichfalls im Bezirk Mitte ca. 2.000 m. Zu dem gleichfalls süd-östlich angrenzenden Ortsteil Pankow beträgt die Entfernung ca. 2.500 m, zu dem östlich Ortsteil Niederschönhausen ca. 900 m und zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Wilhelmsruh ca. 800 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Pankow liegen.

  Die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 7,2 km süd-östlich und zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) rd. 8,1 km süd-westlich des Bewertungsobjektes.
  Die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel im Bundesland Brandenburg beträgt rd. 5,2 km.

  Das Grundstück Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) befindet sich auf der süd-östlichen Straßenseite im Abschnitt zwischen Freiheitsweg in rd. 70 m Entfernung süd-westlich und dem nord-östlichen Auslauf des als Sackgasse ausgewiesenen Streckenabschnitts im Bereich einer Wendezone in rd. 6 m Entfernung nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

  Bei dem das Grundstück anbindenden Luisenweg handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße im Bereich einer Spielstraßenzone mit max. zulässiger Schrittgeschwindigkeit und Einmündung in eine anbindende verkehrsberuhigte Zone im Bereich des alten Dorfangers Alt Reinickendorf - der hier betroffene Streckenabschnitt ist nach Nord-Osten als Sackgasse ausgebildet. Der in ca. 70 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt den Luisenweg kreuzende Freiheitsweg ist in westliche Richtung gleichfalls als Sackgasse ausgewiesen und befindet sich innerhalb der Spielstraßenzone.
  Das Verkehrsaufkommen ist nach örtlichem Eindruck ausgesprochen gering und beschränkt sich nach Sachlage auf reinen Anliegerverkehr. Nennenswerter Straßenverkehrslärm innerhalb des Quartiers ist nach örtlichem Eindruck insoweit nicht zu verzeichnen.

Allerdings befindet sich im unmittelbaren Nahbereich respektive in ca. 75 m Entfernung (Luftlinie) eine hochliegende Stadtbahntrasse mit regelmäßigem und vergleichsweise dicht getaktetem Schienenverkehr und hierdurch erheblicher Lärmbelastung für das hier betroffene Grundstück und auch das weitere Siedlungsgebiet. Zusätzlich sind diesbzgl. An- und Abfahrgeräusche der Züge aufgrund des im Nahbereich bzw. in ca. 160 m Entfernung (Luftlinie) belegenen S-Bahnhofs „Alt-Reinickendorf“ zu verzeichnen.
Inwieweit von der unmittelbar dahinter parallel zum Bahndamm verlaufenden Flottenstraße als wesentliche Anbindung des unmittelbar dahinter anbindenden großflächigen reinen Arbeitsgebietes (Baunutzungsplan) bzw. einer gewerblichen Baufläche (Flächennutzungsplan) u.a. mit Abfallwirtschaft Lärmemissionen oder Geruchsbelastungen (Recyclinghof der BSR etc. sowie eine Schokoladenfabrik) ausgehen, konnte anlässlich der Ortstermine durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Nach diesseitigem Eindruck lagen diesbzgl. Störungen nicht vor.

Aus bereits größerer Höhe ist zusätzlich allerdings deutlich Fluglärm durch Überflüge von Verkehrsflugzeugen im Nahbereich zu verzeichnen.

Der Luisenweg weist in dem hier betroffenen Streckenabschnitt gegenläufigen Richtungsverkehr bei lediglich rd. 5,00 m Straßenbreite auf, wobei die Hälfte der Straße vereinzelt einseitig durch markierte PKW-Stellplätze belegt ist. Insoweit verbleibt in diesen Bereichen noch eine Durchfahrtsbreite für lediglich ein Fahrzeug - entgegenkommendem Verkehr ist insoweit auszuweichen bzw. diesen zunächst passieren zu lassen.
Für Fußgänger verbleibt beim Passieren des fließenden Verkehrs in diesen Bereichen kein nennenswerter Platz - Bürgersteige oder separat abgesetzte Fußwege sind nicht vorhanden.

Allerdings sind ausgewiesene PKW-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nur vereinzelt vorhanden. Das Stellplatzaufkommen ist insoweit ausgesprochen knapp, weshalb Besucher der anliegenden Grundstücke insbesondere bei höherem Gleichzeitigkeitsfaktor nach Sachlage weit entfernt von dem Zielgrundstück und auch entfernt von dem Zielquartier parken müssen. Auch für Anwohner ist das Stellplatzaufkommen bei Familien mit zwei oder mehr Fahrzeugen trotz der teilweise auf den Grundstücken belegenen Garagen und der überwiegend ungedeckten PKW-Stellplätze tatsächlich unzureichend.

Der Fahrdamm weist Betonsteinpflasterung auf. Kanalisation mit Straßengullys ist vorhanden. Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Straßenbegleitgrün als Blanketts oder Straßenbäume sind nicht vorhanden - Vegetation reicht aber von den anliegenden Grundstücken bis in den Straßenraum. Im Straßenraum sind historische alte Gaslaternen vermtl. noch aus den 1920er Jahren vorhanden.

Das Quartier südlich der S-Bahntrasse und nördlich des Dorfangers Alt-Reinickendorf ist geprägt durch ein weiträumiges unter Denkmalschutz stehendes Einfamilien-Reihenhausquartier aus den Jahren 1991 bis 1920 als geschlossene Siedlungsbebauung beidseitig des Luisenwegs und des Freiheitswegs. Die 5 bis 15 Einfamilienhäuser umfassenden Reihenhauszeilen weisen jeweils 2½ Geschosse, weitgehend ausgebaute Satteldächer und vollständige Unterkellerung sowie teilweise 1-geschossige Vorbauten als Windfang und/oder rückwärtige Veranden ohne Unterkellerung auf.
Östlich des Einfamilien-Reihenhausquartiers befindet sich ein Mietwohnhaus-Areal mit 3½-geschossiger Bebauung vermtl. als ehemaliger sozialer Wohnungsbau aus den 1960er Jahren u.a. mit Anbindung unmittelbar an das hier betroffene Grundstück. Östlich davon binden weiträumige Sportplatzbereiche u.a. mit Tennisplätzen an, deren impulshafte Ballgeräusche vermtl. auf dem hier betroffenen Grundstück nicht mehr hörbar sind.

Westlich des Reihenhausquartiers binden eine Kleingartenanlage unmittelbar vor dem S-Bahndamm bzw. daneben die Kriegsgräberstätte Reinickendorf mit anbindender Parkanlage (Bahnhofspark“ an.
Südlich des westlichen Auslaufs des Freiheitswegs als Sackgasse befindet sich bis zum Dorfanger Alt-Reinickendorf hin ein kleineres Gewerbegebiet mit 2½-geschossiger Bebauung als Gewerbehöfe u.a. mit Shedhallen und 3-geschossigen Fabrikgebäuden aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bis in die 1920er Jahre und auch neuere Gewerbegeschossbauten vermtl. aus den 1960er und 1970er Jahren - evtl. diesbzgl. Lärmbelastungen konnten durch den Unterzeichneten gleichfalls nicht festgestellt werden.

Die Bebauung im Bereich der früheren Dorfaue mit der Dorfkirche und der diese umgebenden Grünanlage zwischen der hierdurch geteilten Straße Alt-Reinickendorf weist stark heterogene 1-geschossige Bebauung noch dörflichen Ursprungs aus dem 19. Jh. und 4½-geschossige Mietwohnhausbebauung aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie auch 1½- und 2½- bis 3-geschossige Bebauung aus den 1960er Jahren bis in die letzten Jahre auf.

Nach Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage, wobei nach diesseitiger Auffassung auch in Ansehung der guten Verkehrsanbindung noch eine hohe Zentralität vorliegt.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. über die Straße Alt-Reinickendorf an Roedernallee (B96) in ca. 550 m fußläufiger Entfernung, an die Lindauer Allee (B96) in rd. 700 m Entfernung via Straßen bzw. in 350 m fußläufiger Entfernung via Fußwegen durch Grünanlagen sowie in ca. 480 m Entfernung an die Kopenhagener Straße bzw. deren Verlängerung als Residenzstraße (B96) in ca. 580 m fußläufiger Entfernung.

Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel bzw. verschiedener Buslinien befinden sich u.a. auf Kopenhagener und der Residenzstraße sowie der Roedern- und der Lindauer Allee ab ca. 450 m fußläufiger Entfernung.
Die U-Bahnstation „Paracelsus-Bad“ der U-Bahnlinie U8 befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung. Die S-Bahn-Station „Alt-Reinickendorf“ der Stadtbahnlinie S25 befindet sich gleichfalls in knapp 500 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**
  Für die kurz- und mittelfristige Versorgung stehen im fußläufigen Bereich nur wenige Angebote im Bereich des Dorfangers mit einem Naturkost-Lebensmittelgeschäft und auf der Roedernallee mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Getränkemarkt sowie einer Tankstelle zur Verfügung.
  Ein größeres Geschäftsaufkommen u.a. auch für die mittelfristige Versorgung befindet sich ab ca. 600 m bis ca. 1.700 m Entfernung im Bereich der Residenzstraße als dem örtlichen Zentrum mit Einzelhandelskonzentration und verschiedenen kleineren Geschäften bzw. in rd. 2,8 km Entfernung am Kurt-Schumacher-Platz u.a. mit Einkaufszentrum „DER CLOU BERLIN“ zur Verfügung.
  Weitere Einkaufscentren etc. u.a. mit besserem Angebot sind in der Berliner City u.a. am Kurfürstendamm, der Tauentzienstraße, der Friedrichsstraße, der Leipziger Straße, am Potsdamer Platz und am Alexanderplatz verfügbar.

  In der näheren Umgebung bzw. im Ortsteil befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot, wobei im fußläufigen Nahbereich bereits verschiedene Kindergärten bzw. Kindertagesstätten und eine Grundschule (u.a. im Bereich U-Bahnhof „Paracelsus-Bad) zur Verfügung stehen.

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:**
  Eine kleinere Grünanlage befindet sich im Nahbereich mit in ca. 200 m fußläufiger Entfernung belegenem Dorfanger des ursprünglichen Ortskerns mit Durchwegung zur Lindauer Allee und eine weitere Grünanlage im Nahbereich befindet sich ab ca. 300 m fußläufiger Entfernung mit dem Bahnhofspark an der Roedernallee mit westlich davon anbindendem Kienhostpark u.a. mit Schwanenteich.
  Der Schäfersee mit umgebender Grünfläche befindet sich in ca. 1.300 m Entfernung und der weiträumige Volkspark „Schönholzer Heide“ befindet sich in ca. 1.500 m Entfernung (jeweils Luftlinie).
  Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 6.400 m Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**
  1920
  erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden 2½-geschossigen Einfamilien-Reihenmittelhauses nebst partiellem Ausbau des Daches zu Wohnzwecken und vollständiger Unterkellerung gemäß Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 im Kontext mit der Errichtung von 71 Eigenheimen als Einfamilienreihenhäuser in insgesamt 7 Reihenhauszeilen der Luisenhof-Gemeinnützige Wohnungs-Aktiengesellschaft.
  Die Rohbauabnahme des Hauses Nr. 54 erfolgte am 17.07.1920 und die Gebrauchsabnahme am 16.09.1920.
  Die Entwässerungsanlagen der einzelnen Grundstücke sind durch Bauschein Nr. 4 vom 09.10.1919 baupolizeilich genehmigt worden - die Abnahme für das hier betroffene Grundstück hat am 25.09.1920 stattgefunden.

  1927
  erfolgte die Errichtung eines Windfangvorbaus mit einer Grundfläche von 1,70 m x 1,20 m und einer Höhe von 3,20 m gemäß Bauschein Nr. 91 vom 18.04.1927.

  Der Zeitpunkt des Anbaus der gartenseitig 1-geschossigen Veranda an den Gebäudestamm, der Anbau einer Kastengaube nebst Balkonterrassen-Austritt in der gartenseitigen Dachfläche und der Einbau eines daneben vorhandenen liegenden Fensters, der Einbau von zwei straßen-

seitig liegenden Fenstern in der Dachfläche nebst offenbar umfassendem Dachraumausbau und der Anbau eine vermtl. mineralisch gedämmten Faserzement-Vorhangfassade an der gartenseitigen Gebäudefront sowie die Umstellung der Kohle-/Koks-Schwerkraft-Zentralheizung auf Gas-Verfeuerung, der vermtl. zeitgleiche Einbau von Holz-Isolierglasfenstern nebst Aluminium-Sohlbankblechen und Kunststoff-Rollladenpanzern zwischen den Laibungen der Fenster im Erdgeschoss an der straßenseitigen bzw. im Erd- und Obergeschoss an der gartenseitigen Gebäudefront sowie der Einbau von Isolierglasscheiben in der Tür und den Fenstern des Windfang-Vorbaus etc. und der Zeitpunkt der Befestigung der großflächigen Gartenterrasse vor dem Veranda-Vorbau und der Vorgartenfläche weitgehend als PKW-Stellplatz und Zuwegung mit Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Der rückwärtige Veranda-Anbau und der Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken nebst Kastengaube und liegenden Fenstern sowie die großflächige Gartenterrasse und die Anlegung eines PKW-Stellplatzes im Vorgartenreich dürfte ohne bauaufsichtliche Genehmigung und auch ohne denkmalrechtliche Genehmigung erfolgt sind - diesbzgl. Unterlagen liegen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vor.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der wesentliche Teil der vorgenommen baulichen Veränderungen bereits in den 1980er Jahren realisiert worden ist - Angaben zum Grundstück und dem aufstehenden Einfamilien-Reihenmittelhaus konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht beigebracht werden.

- **Art des Gebäudes:**
  Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein Einfamilien-Reihenmittelhaus als insoweit beidseitige Grenzbebauung innerhalb einer aus 10 Einfamilien-Reihenhäusern bestehenden Reihenhauszeile innerhalb einer weiträumigen sogen. Gruppenhaussiedlung mit Einfamilien-Reihenhauszeilen aus den Jahren 1919/1920 mit weitgehender Fertigstellung im Jahre 1920.

- **Organisation des Gebäudes:**
  Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein 2½-geschossiges traufständiges Reihenmittelhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Dachraum als unter ca. 45° beidseitig symmetrisch geneigtes Satteldach. Ein Kriechboden o.ä. ist vermtl. nicht vorhanden. Die lichte Raumhöhe unter dem First beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 ca. 3,00 m - das Dach weist keinen Drempel auf.
  Die mittlere lichte Raumhöhe beträgt insoweit 1,50 m, womit eine Vollgeschossigkeit bei einer hierfür erforderlichen Grundfläche des Dachraumes von mindestens ⅔ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m gemäß aktueller BauO Bln nicht erreicht wird.

  Das Erdgeschoss liegt als Hochparterre straßenseitig 4 und gartenseitig 5 Steigungen über Terrain-Niveau und ist über eine vor der Hauseingangstür belegene Schwelle und eine innerhalb des Windfangvorbaus belegene frühere Außentreppe mit 3 Steigungen zugänglich - eine ehemalige Außentreppe mit 5 Steigungen (lt. Gebäudeschnitt) vor der gartenseitigen Front des Gebäudestamms befindet sich vermtl. nunmehr innerhalb der Veranda-Anbaus oder davor. Eine Unterkellerung des Veranda-Anbaus und auch des straßenseitigen Windfang-Vorbaus ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden.
  Der Veranda-Vorbau ist vollständig umbaut und mit einer großflächigen Lichtkuppel ausgestattet sowie vermtl. ohne Zwischenwandscheidung dem Wohnzimmer und der anbindenden Küche vermtl. als Esszimmerbereich zugeschlagen und mit einer großflächigen vermtl. geschosshohen

Fensteranlage und einer separaten Fenstertür zur Gartenterrasse ggf. mit davor belegene Differenztreppe auf das Gargen-Niveau hergerichtet worden.

Vor dem Veranda-Vorbau befindet sich im Niveau des Garten-Terrains eine befestigte Terrasse deutlich bis über die mittlere Tiefe des Grundstücks.
Der straßenseitige Vorgartenbereich ist gleichfalls weitgehend befestigt und u.a. als PKW-Stellplatz angelegt.

Das Kellergeschoss wies ehemals in der gartenseitigen Front des Gebäudestamms über Terrain liegende Kellerfenster auf, die nunmehr vermtl. lediglich zum Luftraum unterhalb des Veranda-Vorbaus orientiert sind - inwieweit der Veranda-Vorbau unterkellert und damit die Kellerräume des Gebäudestamms bis zur gartenseitigen Front des Veranda-Vorbaus erweitert worden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Das Kellergeschoss war ehemals über eine gartenseitige Kelleraußentreppe sowie über eine Innentreppe zugänglich. Nach Anbau des Veranda-Vorbaus ist vermtl. eine gartenseitige Kelleraußentreppe nicht mehr vorhanden. Ein Dungweg hinter der gartenseitigen Grundstücksfront ist gleichfalls nicht vorhanden, so dass Gartengeräte und -abfälle, Baum- und Rasenschnitt etc. durch das Hochparterre des Reihenmittelhauses zum Straßenraum zu verbringen sind.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse ergibt sich anhand vorliegender Geschosspläne und diesseitiger Annahme ohne Innenbesichtigung anlässlich der Besichtigungstermine ohne Berücksichtigung evtl. Grundrissveränderungen folgt:

<u>Grundriss Erdgeschoss als Hochparterre:</u>
An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich ein kleiner Windfang mit nach außen über einer Differenzschwelle in den Vorgarten- bzw. Zuwegungsbereich öffnender Hauseingangstür mit dahinter ca. 50 cm tiefem Flurteil nebst hieran anbindender Differenztreppe mit 3 Steigungen bis unmittelbar vor die eigentliche bzw. vermtl. ehemalige und in das Gebäude aufschlagende Hauseingangstür.
Hinter dieser Hauseingangstür befindet sich ein Flur mit vor der linken Gebäudetrennwand aufgehender einläufiger Treppe mit geradem Antritt im Erdgeschoss und ¼-kreisrund gewendeltem Austritt im Obergeschoss sowie darunter abgehendem Kellertreppenabgang in entsprechender Ausführung mit allerdings geradem Austritt im Kellergeschoss vermtl. ohne Einhausung und ohne Sperrtür.
Rechts spannend aus dem Flur ist ein Wohnzimmer mit Streckung zwischen der straßenseitigen Gebäudefront und der gartenseitigen Front des Gebäudestamms bzw. nunmehr vermtl. des gartenseitigen Veranda-Vorbaus zugänglich.
An der Rückseite des Flurs befindet sich eine Küche mit ehemals vorhandener Fenstertür zu einer gartenseitigen Außentreppe und nunmehr vermtl. direkter Verbindung zu dem angrenzenden Wohnzimmer über den gartenseitigen Veranda-Vorbau quasi als Esszimmerbereich in dem sich ggf. eine Innentreppe zu dem tiefer liegenden Garten-Niveau mit rückwärtiger Fenstertür oder eine im Niveau des Hochparterres liegende Fenstertür mit davor belegener Außentreppe zum Garten-Niveau befindet.

Der vorliegende Grundrisszuschnitt zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 bildet den tatsächlichen Grundrisszuschnitt u.a. aufgrund der baulichen Ergänzung durch den Windfang-Vorbau sowie den Veranda-Vorbau mit gartenseitig hinter dem Gebäudestamm entfallener Außentreppen zum Hochparterre und dem Kellergeschoss nicht ab.

Die lichte Höhe im Erdgeschoss bzw. Hochparterre beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,70 m und die Geschosshöhe 3,00 m.

Grundriss Obergeschoss:
Der Treppenaustritt im Obergeschoss führt in einen Flur mit Brüstung zum Treppenloch entsprechend dem Erdgeschoss und oberhalb des Treppenlaufs aus dem Erdgeschoss steiler aufgehender Stiege zum Dachraum vermtl. gleichfalls mit ¼-kreisrund gewendeltem Austritt unterhalb des Firstes.
Im Obergeschoss befindet sich an der straßenseitigen Stirnseite des Flures ein Badezimmer mit nach Nord-Westen orientiertem Fenster und daneben gleichfalls mit Orientierung des straßenseitigen Fensters nach Nord-Westen als Durchgangszimmer zu einem gartenseitigen ½ Zimmer als gefangener Raum mit Orientierung des gartenseitigen Fensters nach Süd-Osten.
An der gartenseitigen Stirnseite des Flurs befindet sich ein weiteres ½ Zimmer mit Orientierung des Fensters gleichfalls zum Garten nach Süd-Osten.

Inwieweit der vorliegende Grundrisszuschnitt zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 den tatsächlichen Bestand abbildet, ist dem Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes anlässlich der Ortstermine nicht bekannt geworden.

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

Grundriss Dachgeschoss bzw. Dachraum:
Der Treppenaustritt führt vermtl. in einen zentralen Flur unterhalb des Firstes mit anbindendem Duschbadezimmer vor der nord-östlichen und einem Zimmer vor der süd-westlichen Gebäudetrennwand mit jeweils liegendem Fenster in der straßenseitigen Dachfläche sowie einem weiteren Zimmer mit Gaube nebst Balkonterrassen-Austritt und liegendem Fenster in der gartenseitigen Dachfläche.

Ein Grundrissplan des ursprünglichen Dachraums ist in den Planunterlagen zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 nicht vorhanden. Inwieweit der hier zugrunde Grundrisszuschnitt den tatsächlichen Verhältnissen entspricht, kann seitens des Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes anlässlich der Ortstermine nicht beurteilt werden.

Die lichte Höhe unter dem First beträgt ca. 3,00 m und die mittlere Raumhöhe unter den Dachschrägen ca. 1,50 m bei symmetrisch geneigten Dachflächen des Satteldaches. Ein Spitzboden ist nach Sachlage nicht vorhanden.

Grundriss Kellergeschoss:
Das Kellergeschoss weist nach vorliegendem Geschossplan einen straßenseitigen sogen. „Wirtschaftsraum“ bis zur tragenden Mittelwand mit unter Terrain in Kellerlichtschächten liegenden Fenstern und den Hauanschlüssen auf. An den sogen. „Hauswirtschaftsraum“ bindet gartenseitig eine in den Planvorlagen ausgewiesene Waschküche mit Kellertür zu einer Kelleraußentreppe zu dem höher liegenden Garten-Niveau als Durchgangsraum zu einem gleichfalls gartenseitig anbindenden gefangenen Raum als ausgewiesenen „Kleinviehstall“ auf.
Aufgrund des nachfolgend realisierten Veranda-Vorbaus ist die Kelleraußentreppe vermtl. weggenommen worden. Inwieweit die vor der gartenseitigen Außenwand des Gebäudestamms belegenen Räume aufgrund einer evtl. Unterkellerung des Veranda-Vorbaus erweitert worden sind, ist nicht bekannt. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass der Veranda-Vorbau nicht unterkellert errichtet wurde und eine Kelleraußentreppe nicht mehr vorhanden ist.

Inwieweit der vorliegende Grundrisszuschnitt zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 den tatsächlichen Bestand abbildet, ist dem Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes anlässlich der Ortstermine nicht bekannt geworden. Mindestens die ehemals vorhandene Kelleraußentreppe ist nach Sachlage allerdings nicht mehr vorhanden.

Die lichte Höhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca.1,75 m und die Geschosshöhe 2,05 m.

Insgesamt verfügt das Einfamilien-Reihenmittelhaus im gegenwärtigen Bestand vermtl. über 3+2x½ Zimmer, Veranda, Küche, 3 Flure, 2 Badezimmer, Balkonterrasse und 1 Gartenterrasse sowie einen Keller mit Hausanschlussraum u.a. als Heizungskeller, Hauswirtschafskeller und Lagerraum.

Sonstige Nebengebäude o.ä. sind auf dem Grundstück vermtl. nicht vorhanden. Ein während der warmen Jahreszeit im Garten errichtetes Partyzelt stellt keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar.
Eine Garage ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Allerdings befindet sich im Vorgartenbereich eine befestigte Abstellfläche als ungedeckter PKW-Stellplatz.

- **Art der Konstruktion:**
  Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich der Besichtigungstermine getroffenen Feststellungen aus dem Straßenraum bzw. von einem angrenzenden Nachbargrundstück aus sowie der vorliegenden Geschosspläne und des Gebäudeschnitts sowie anhand der im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes vorgefundenen Bauakte durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt:

  Das Einfamilien-Reihenmittelhaus wurde konventionell als Mauerwerksbau mit Stampfbeton-Streifenfundamenten und Zementestrich-Sohle errichtet.
  Tragende und aussteifende Außen- und Innenwände sind aus Mz-Mauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten (25 cm, 30 cm und 38 cm Stärke) ausgeführt - Außenwände im Kellergeschoss weisen 38 cm bzw. im Erd- und Obergeschoss 30 cm Stärke auf, wobei die Außenwände nach vorliegenden Planunterlagen offenbar 2-schalig mit stehender Luftschicht ausgeführt worden sein sollen (vermtl. nicht realisiert).
  Die Gebäudetrennwände weisen in allen Geschossen lediglich eine einschalige Ausführung in 25 cm Stärke bzw. im Bereich des ehemaligen Dachbodenraums ggf. lediglich 12 cm Stärke auf.
  Die tragende Mittelwand in der Gebäudeachse weist im Kellergeschoss eine Stärke von 25 cm und im Erd- und Obergeschoss von lediglich 12 cm auf. Im Dachraum ist eine entsprechende Wand nach Sachlage nicht vorhanden.
  Leichte Wandscheidungen sind als 5 cm starke Schlackenplattenwände o.ä. bzw. im Bereich von Umbaumaßnahmen bzw. dem Dachraumausbau ggf. als Gipskarton-Ständerwände o.ä. in ca. 10 cm Stärke ausgeführt.

  Die Kellerdecke ist nach vorliegendem Gebäudeschnitt als Steineisendecke mit Lehm- oder Koksaschenschüttung sowie Lagerhölzern und Blindboden nebst Terrazzoestrich in der Küche sowie Holzdielenboden im Flur und dem Wohnzimmer ausgeführt. Die Deckenunterseite weist lediglich im Bereich des Wirtschaftskeller u.a. als Heizungskeller einen glatt abgeriebenen Kalkputz und im Übrigen vermtl. lediglich einen Anstrich auf.
  Die Geschossdecken über Erd- und Obergeschoss sind als Holzbalken-Einschubdecken noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Lehmstaken und unterseitigem Rohrputz erhalten bzw. ggf. mit Styropor-Dekorplatten- oder Profilholzbekleidung an den Unterseiten sowie Holzdielenboden bzw. Nassbodenaufbau im Badezimmer mit Blindboden und Terrazzobelag bzw. hier

nachträglich aufgebrachter keramischer Fliesung ausgeführt. Im Dachraum ist der ehemals vorhandene Holzriemenboden vermtl. durch einen Spanplattenboden nebst textilem Belag o.ä. in den Wohnräumen und keramischer Fliesung in dem vermuteten Badezimmer ersetzt worden - der Balkontertrassenaustritt im Dachgeschoss weist nach Sachlage entsprechend den Badezimmern einen Nassbodenaufbau auf.

Die Geschosstreppen sind vermtl. durchweg als einläufige Holzwangentreppe mit eingestemmten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitiger Rohrputzabspannung ausgeführt. Der Treppenaufgang zum Dachraumausbau dürfte als deutlich steilere Stiege ausgeführt sein.
Die Kellertreppe ist ggf. lediglich als Holzwangentreppe mit eingestemmten Trittstufen ohne Setzstufen ausgeführt.
Die in den Wohngeschossen belegenen Treppenläufe weisen Holzstabgeländer mit Holzhandlauf und wandverwahrte Handläufe auf. Die Kellertreppe weist zum Treppenauge vermtl. lediglich einen unzureichenden Obergurt als Holzhandlauf zwischen zwei Holzpfosten auf.

Das Gebäude weist ein zimmermannsmäßig abgebundenes Satteldach über dem straßenseitigen Gebäudestamm mit ca. 45° beidseitiger symmetrischer Dachneigung nebst Biberschwanzkronendeckung auf Lattung sowie vorgehängten Zinkblechrinnen und entsprechenden Fallrohren auf - der Regelquerschnitt weist nach Sachlage Deltaunterspannbahnen unterhalb der Hartdeckung bzw. ggf. Mörtelverstrich und mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und Lattung nebst Gipskarton-Feuerschutzplattenbekleidung auf (das Dachtragwerk mit Stielen, Pfetten und Kopfbänden ist vermtl. gleichfalls mit GKF-Beplankung versehen bzw. ggf. unbekleidet geblieben und gestrichen).
Eine Kehlbalkenlage oder ein Hahnenbalken ist im vorliegenden Gebäudeschnitt nicht ausgewiesen. Ein Spitzboden als Kriechboden o.ä. ist insoweit nicht vorhanden, so dass der Luftraum des Dachraumausbaus bis unter den First reicht.
Spenglerarbeiten sind durchweg aus Zinkblech ausgeführt - neben Zinkblechrinnen und Fallrohren sind gleichfalls Schneefanggitter vorhanden. Leiterhaken auf den Dachflächen oder Trittroste für den Schornsteinfeger sind nicht vorhanden.
Der Balkonterrassen-Austritt im Dachgeschoss weist eine feuerverzinkte Stahlgitterbrüstung auf.
Die Dachüberstände sind verputzt und mehrfach grob profiliert - die Fassaden weisen an der gartenseitigen Gebäudefront eine Faserzement-Plattenbekleidung als Vorhangfassade vermtl. mit mineralischer hydrophobierender Dämmung auf. Der Veranda-Vorbau weist eine entsprechende Fassadenbekleidung bzw. an den über die Nachbarbebauung aufgehenden Stirnseiten Faserzementschindeln in Dachziegeldekor entsprechend den Backen der gartenseitige Kastengaube auf.
Die Gaube ist entsprechend dem weiteren Dach zimmermannsmäßig abgebunden und weist Sandwichumfassungen mit verputzten Holzwolleleichtbauplatten an den Innenseiten bzw. GK-Beplankung und außenseitig Faserzementschindeln sowie ein flach geneigtes Pultdach nebst Holzschalung und Schwarzdecke auf.

Die straßenseitige Gebäudefront weist einen mineralischen Madenputz o.ä. nebst hell getöntem Anstrich oberhalb eines ca. 0,40 m hoch aufgehenden Spaltplattensockels in Ziegeldekor auf.

Der Windfangvorbau ist weitgehend als Holzkonstruktion mit Vollholzstielen auf eine Vollholz-Rähm oberhalb einer Stahlbetonsohle nebst Zementestrichboden mit Klinkermauer-Gefach als ca. 0,50 m hoher Sockel über der Sohle sowie Vollholzpfetten mit zimmermannsmäßig abgebundenem halbem Walmdach nebst Biberschwanz-Kronendeckung vermtl. mit Unterdecke und nicht begehbarem Spitzboden ausgeführt.

Der Veranda-Vorbau vor der gartenseitigen Front der Gebäudestamms weist vermtl. KSL-Mauerwerk in 24 cm Stärke mit Stampfbeton-Fundamenten in frostfreier Tiefe und bis auf das Hochparterre-Niveau aufgehendem Gebäudesockel auf.
Im Niveau des Hochparterres ist vermtl. eine Hohlbetondielendecke zwischen Stahlträgern eingebaut und mit einem schwimmend verlegtem Zementestrich oder einer altbautypischen Einschubdecke entsprechend dem Gebäudestamm ausgeführt. Das Dach über dem Veranda-Vorbau ist als leicht geneigtes Pultdach zimmermannsmäßig abgebunden und mineralisch gedämmt sowie mit Dampfsperre und unterseitiger Lattung nebst GK-Unterdecke bzw. Holzschalung und Schwarzdecke ausgeführt.

Über dem Dach des Gebäudestamms geht ein mit Klinkermauerwerk versehener Schornsteinkopf ohne Schornsteinhaube oder Einzugsrohr auf.

Die außenliegenden bzw. im Windfang-Vorbau belegenen Hauseingangstreppen sind nach Sachlage massiv aus Mauerwerk mit Mauerklinkern als Tritt- und Setzstufen hergestellt.

- **Art des Ausbaus:**
  Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nebst aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus anlässlich der Ortstermine wird der Ausbaustandard und Erhaltungszustand durch den Unterzeichneten nach diesseitiger Einschätzung aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes wie folgt angenommen:

  Wände:
  Die Außenwandumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen im Erd-, Ober und Dachgeschoss weisen vermtl. glattgefilzten Kalkputz bzw. im Dachgeschoss überwiegend vermtl. Schlackenplattenwände nebst aufkonfektionierten Holzwolleleichtbauplatten und gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz oder partiell ggf. auch Gipskartonständerwände nebst Tapetenbekleidung auf.
  Im Bereich der Oberwandflächen der Fliesenbekleidungen in den Badezimmern im Obergeschoss und vermtl. Dachgeschoss sowie in der Küche im Erdgeschoss sind die Wände vermtl. gleichfalls glatt gefilzt und hier ggf. lediglich gestrichen.
  Die Badezimmer weisen vermtl. zargenhoch normalformatige keramische Fliesung (ggf. noch aus den 1980er Jahren nach damaligem Geschmacksempfinden) auf.
  Die Küche im Erdgeschoss dürfte einen gleichfalls dem Zeitgeist der 1980er Jahren entsprechend gestalteten gleichfalls normalformatigen keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen aufweisen.

  Das Kellergeschoss weist vermtl. Rohmauerwerkumfassungen ggf. mit einem Schlämmputz o.ä. und Anstrich (weiß) und im Bereich der früheren Waschküche ggf. glatt gefilzten Kalkputz und partiell Wandfliesung auf.

  Der Bereich des Windfangvorbaus weist Wandumfassungen weitgehend als Glas-/Holz-Konstruktion und lediglich an der Außenfront des Gebäudestamms mineralischen Putz oberhalb eines Klinkersockels entsprechend der außerhalb des Windfangs aufgehenden Fassade auf.

  Der vermtl. räumlich ungeteilte Veranda-Anbau weist an den Innenseiten der Außenwandumfassungen entsprechend den weiteren Wohnbereichen verputzte und glatt gefilzte Wandumfassungen vermtl. mit Tapetenbekleidung auf.

  Böden:
  Der Hauseingangsbereich im Windfang-Vorbau weist nach örtlichem Eindruck entsprechend der vor der eigentlichen Hauseingangstür belegenen Außentreppe Ziegel- bzw. Spaltplattenpflaste-

rung im Dekor der Rollschicht-Ziegelstufen der Differenztreppe und der Podestfläche vor der Hauseingangstür auf.
Innerhalb des Wohnhauses ist der Hauseingangsbereich mit Flur nebst auf- und abgehenden Treppenläufen sowie dem Wohnzimmer vermtl. noch mit einem Holzdielenboden entsprechend dem ursprünglichen Bestand ausgestattet. In der Küche ist vermtl. gleichfall ein Holzdielenboden oder ggf. ein Terrazzoboden noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. Ggf. wurde zwischenzeitlich ein Vinyl-Bodenbelag oder ein Laminatboden o.ä. verlegt.
Der Veranda-Vorbau dürfte einen entsprechenden Bodenbelag aufweisen - ggf. sind hier anstelle des Holzdielenbodens ursprünglich keramische Fliesen verlegt worden und nunmehr mit einem darüberliegenden Bodenbelag versehen.

Im Ober- und Dachgeschoss dürfte ein dem Erdgeschoss entsprechender Bodenbelag vorhanden sein - in den Badezimmern im OG und vermtl. DG ist allerdings abweichend nach Sachlage ein Nassbodenaufbau mit keramischem Fliesenboden und Bodeneinlauf verbaut worden. Ggf. weist das im Obergeschoss belegene Badezimmer noch einen evtl. ehemals vorhandenen Terrazzobelag auf.

Die Kellerbereiche weisen vermtl. lediglich einen Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung und allenfalls einen staubbindenden Anstrich auf. Allenfalls in der früheren Waschküche als Hauswirtschaftsraum ist ggf. ein keramischer Bodenbelag vorhanden.

Die Treppenläufe in das Obergeschoss und in das Dachgeschoss weisen Holz-Triff- und Setzstufen vermtl. mit sogen. Stufenmatten auf den Trittstufen in der Laufzone auf. Der Kellertreppenabgang ist ggf. ohne Bekleidung auf den Holz-Trittstufen geblieben.

Außentreppen weisen entsprechend der Treppe innerhalb des Windfangs Rollschicht-Ziegelstufen als Tritt- und Setzstufen auf.

Decken:
Keller-, Erd- und Obergeschoss weist vermtl. glatt gefilzten Kalkputz mit Tapetenbekleidung oder Styropor-Dekorplattenbekleidung o.ä. auf.
Der Dachraumausbau weist an den Dachschrägen Holzwolleleichtbauplatten-Bekleidung nebst glatt gefilztem Kalkputz bzw. ggf. bereits GKF-Plattenbeplankung auf.

Der Bereich des Windfangvorbaus und der Veranda-Vorbau weisen nach Sachlage eine abgehängte Unterdecke vermtl. aus Holzwolleleichtbauplatten mit glatt gefilztem Kalkputz auf.

Fenster:
Die Fenster im Erd- und Obergeschoss und das stehende Fenster in der Gaube in der gartenseitigen Dachfläche sind nach örtlichem Eindruck als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt und mit einem Lackanstrich versehen (weiß). Der Windfangvorbau weist nach örtlichem Eindruck Rotholzprofile in der Holzkonstruktion der Umfassungswände mit weitgehend feststehenden Fensterelementen mit kleinteiliger Sprossung nebst Isolierglasausschnitten auf.
Mit Ausnahme der straßenseitigen Obergeschossfenster weisen alle Fenster in den Wohngeschossen zwischen die Laibungen eingebaute Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf.
Auch die Fenstertür der Gaube zum Balkonterrassenaustritt weist eine Rollladenanlage auf.

Die Fenstertür und das Panoramafenster der Veranda weisen gleichfalls entsprechende Rollläden bzw. die Veranda offenbar lediglich eine Außenjalousie auf. Zusätzlich weist die Veranda auch eine großflächige Lichtkuppel in der nur flach geneigten Pultdachfläche vermtl. aus Acrylglas auf.

In der gartenseitigen Dachfläche befindet sich unmittelbar neben der Gaube ein liegendes Fenster. In der straßenseitigen Front befinden sich gleichfalls liegende Fenster, von denen das vermtl. im Bereich eines Badezimmers verbauten Fenster geringfügig kleiner als das daneben belegene Fenster ist. Auch im Obergeschoss ist das Badezimmerfenster geringfügig kleiner als das daneben belegene Schlafzimmerfenster.
Die beiden straßenseitigen Obergeschossfenster weisen abweichend von den weiteren Fenstern werden eine Rollladenanlage noch eine Außenjalousie auf. Allerdings weist das Schlafzimmerfenster offenbar eine Gaze-Jalousie auf.

Der Windfangvorbau weist keine Rollladenanlagen oder Außenjalousien etc. auf.

Im Kellergeschoss sind vermtl. Holz-Einfachfenster in Kellerlichtschächten vorhanden, wobei die ehemals über Terrain aufgehenden Kellerfenster an der gartenseitigen Front des Gebäudestamms durch den Veranda-Vorbau überdeckt werden und insoweit lediglich in den Luftraum unterhalb der Veranda weisen.

Die Fenster weisen Aluminium-Sohlbankbekleidungen und vermtl. Holz- oder Werzalit-Lateibänke auf. Der Windfang-Vorbau weist abweichend Spaltplatten als Sohlbankbekleidung auf.

Türen:
Die Hauseingangstür in den Windfang-Vorbaus ist als Teil der Holz-/Glas-Konstruktion des Vorbaus in die Außenwandumfassung als Rahmentür in Holzstöcken mit gesprosstem Klarglas-Ausschnitt als Isolierverglasung entsprechend den weiteren Wandumfassungen des Vorbaus ausgeführt. Die Tür weist ein Zylinderschloss und einen Sicherheitsbeschlag auf - die Tür öffnet aufgrund der räumlichen Enge innerhalb des Windfangvorbaus entsprechend einer Gaststättentür nach außen.
Die eigentliche Hauseingangstür zum Gebäudestamm ist als Holzplattentür mit Profilholzbekleidung und zwei großflächigen Ornament-/Drahtglasausschnitten nebst Zylinderschloss und Sicherheitsbeschlag sowie Messing-Türklopfer o.ä. ausgeführt.
Die gartenseitige Hauseingangstür in den Veranda-Vorbau ist abweichend vermtl. als Holz-Isolierglas-Fenstertür ausgeführt.

Raumtüren innerhalb des Hauses dürften noch aus dem ursprünglichen Bestand als einfache Füllungstüren (Dreifüllungstüren) in Holzfuttern und -bekleidungen nebst Lackanstrich (weiß) erhalten sein.
Im Kellergeschoss sind vermtl. gleichfalls einfache Füllungs- oder noch einfachere Brettholztüren vorhanden.
Der Veranda-Vorbau weist nach diesseitiger Einschätzung zu den angrenzenden Raumbereichen der Küche und des Wohnzimmers keine Sperrtüren auf.

Elektroinstallationen:
Nach diesseitiger Einschätzung ist eine zeitgerechte Anzahl an Stromkreisen mit insgesamt vermtl. zeitgerechten Elektroinstallationen aus der vermuteten Modernisierungsphase Ende der 1980er Jahre vorhanden.
Die Elektroausstattung dürfte Unterputzverkabelung u.a. mit einer zufriedenstellenden Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen aufweisen.

Der Stromverteilungskasten mit zentraler Verteilung und vermtl. einer größeren Anzahl an Stromkreisen befindet sich nach diesseitiger Einschätzung in dem straßenseitigen Hausanschlussraum, wobei sich hier gleichfalls die Hausanschlüsse u.a. mit Elektroanschluss und Stromzähler befinden dürften.
Nach diesseitiger Einschätzung ist für die Badezimmer im OG und vermtl. DG bereits ein FI-Schutzschalter vorhanden.

Im Kellergeschoss sind Elektroleitungen vermtl. als sogen. Feuchtrauminstallationen als Mantelkabel mit Steckdosen und Lichtschaltern gleichfalls erneuert bzw. als Kabelkanal-Installation mit Steckdosen und Lichtschaltern als Aufputz-Installationen erneuert worden.

Die Rollladenanlagen sind vermtl. manuell und ggf. vereinzelt auch elektrisch zu bedienen.

Inwieweit Rauchwarnmelder in den Wohngeschossen und ggf. auch im Kellergeschoss vorhanden sind, konnte anlässlich des Ortstermins gleichfalls nicht ermittelt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Rauchwarnmelder bereits eingebaut worden sind.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbankabelanschluss u.a. mit Anschluss im Wohnzimmer und vermtl. in den weiteren Wohnräumen vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt ggf. bereits gleichfalls an. Eine auf der gartenseitigen Dachfläche montierte Parabolantenne für Satellitenempfang ist stark korrodiert und ggf. nicht mehr in Betrieb.

Es ist eine einfache Klingelanlage mit vermtl. auch elektrischem Türöffner für die Eingangstür des Windfangs vorhanden. Eine Gegensprechanlage ist nicht vorhanden.

Über der Eingangstür des Windfang-Vorbaus ist eine Kugelleuchte als Hausnummernleuchte mit Steuerung über Bewegungsmelder bzw. Dämmerungsschalter vorhanden. An der Gebäuderückseite ist oberhalb des Veranda-Vorbaus unter der Traufe ein großer Halogenstrahler vermtl. mit Steuerung über Bewegungsmelder montiert.

Im Bereich der Gartenterrasse dürften an der Fassade des Veranda-Vorbaus weitere wandverwahrte Außenleuchten u.a. mit Steuerung über Dämmerungsschalter bzw. teilweise ggf. auch über Bewegungsmelder sowie Außensteckdosen vorhanden sein.

Heizung:
Das hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhaus weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung ggf. mit Brennwerttherme auf. Im Rauchgaszug der Zentralheizungsanlage ist allerdings ein Einzugsrohr nicht vorhanden (vom Straßenraum aus nicht erkennbar).
Die Heizungsanlage dürfte im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen Ende der 1980er Jahre anstelle einer vormals vorhandenen Kohle-/Koks-Schwerkraftheizung mit Stahlrohr-Vor- und Rücklaufleitungen als Vorwandinstallationen und Gussgliederheizkörpern noch aus dem ursprünglichen Bestand ausgeführt sein. Der Gasanschluss ist nach Sachlage erneuert worden.
Ggf. sind einzelne Heizköper zwischenzeitlich als Plattenheizkörper oder in den Badezimmern ggf. als sogen. Handtuchwärmer erneuert worden. Die Therme dürfte seit Umstellung der Heizungsanlage auf Gasbetrieb gleichfalls bereits erneuert worden sein.

Das Kellergeschoss ist ggf. in dem als Hauswirtschaftsraum genutzten Raum und dem straßenseitigen Hausanschlussraum als Heizzentrale mit zum Hochparterre verbundenem Luftraum vermtl. gleichfalls beheizbar.

Eine Kaminfeuerstelle o.ä. dürfte in dem Gebäude nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden sein.

Über die Heizungsanlage erfolgt nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls die Warmwasserversorgung als Gas-Kombitherme entsprechend einem Durchlauferhitzer - ein Warmwasserspeicher und eine Zirkulationsleitung sind vermtl. nicht vorhanden.

Soweit die Heiztherme im Kellergeschoss in dem Hausanschlussraum als früherem Heizungskeller installiert ist, dürfte hier gleichfalls ein Ausgussbecken nebst Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage verfügbar sein.

Sanitärausstattung:
Das Badezimmer im Obergeschoss und das vermutete Badezimmer im Dachgeschoss weisen vermtl. neuzeitliche Objektausstattungen aus den 1980er Jahren jeweils als bodenstehendes WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten, einen Porzellan-Waschtisch und eine emaillierte Stahlliegewanne oder eine entsprechende Duschtasse jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur bzw. Schlauchbrause auf.
Die Sanitärobjekte in dem Gebäude sind vermtl. durchweg geschmacksneutral: weiß. Alle Armaturen sind vermtl. verchromt.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unter Putz bzw. in Wandschlitzen verzogen bzw. nicht sichtbar hinter GK-Vorsatzschalen installiert.
Frischwasserleitungen sind vermtl. bereits umfassend erneuert und durchweg als Kupferleitungen oder ggf. Kunststoffverbundrohr-Leitungen insbesondere bzgl. der Warmwasserleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen und Ventilationsrohre sind ggf. gleichfall bereits als SML- oder Hart-PVC-Rohre erneuert - die Grundleitung ist vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand als Gussrohrleitung erhalten.
Für die im Kellergeschoss in einem Hauswirtschafts-Raum und in dem Hausanschlussraum als Heizzentrale vorhandenen Installationen u.a. als Ausgussbecken bzw. Spüle mit Zapfarmaturen bzw. Waschmaschinen-Anschluss und -Direktablauf ist ggf. eine Mobil-Hebelanlage aufgrund der Höhenlage der Kellersohle mit vermtl. unzureichendem Gefälle zum Straßenraum vorhanden.

Der Wasseranschluss weist nach Sachlage einen Wasserfilter auf. Vermutlich ist jeweils ein Bauchwasserzähler und ein separate Gartensprengwasserzähler für die Außensprengventile an den beiden Fronten des Einfamilien-Reihenmittelhauses vorhanden.

Küchenausstattungen:
Die Küche im Erdgeschoss bzw. Hochparterre des Wohngebäudes weist vermtl. eine zweizeilige Einbauküchenausstattung mit den üblichen Elektrogeräten aus den 1980er Jahren und ausreichendem Schrankraum in Ober- und Unterschränken auf. Die Küchenausstattung dürfte im Zuge der vermtl. vor rd. 35 Jahren durchgeführten Modernisierungen neu eingebaut worden und insoweit bereits abgeschrieben sein.

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

Nebengebäude:
Inwieweit auf dem Grundstück Nebengebäude vorhanden sind, konnte anlässlich der Ortstermine durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.
Ein offenbar regelmäßig in der warmen Jahreszeit im Garten aufgestelltes Partyzelt stellt keinen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und ist insoweit zu vernachlässigen.

- **Brutto-Rauminhalt:**
  Die Baumasse umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte incl. des Satteldaches sowie der Vorbauten als Windfang- und Veranda-Vorbau ca. 465,20 m³ ohne Berücksichtigung ggf. vorhandene Nebengebäude als Schuppen o.ä. (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**
  Die BGF für das hier betroffene Wohngebäude umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von durch den Unterzeichneten aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte incl. Dachraum aufgrund der vollständigen Nutzung als Wohnfläche gemäß Bewertungsmodell des GAA sowie der vollständigen Unterkellerung des Gebäudestamms ohne Windfang- und Veranda-Vorbau ca. 196,04 m² (gemäß GAA-Modell: DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**
  Die Hauszuwegung zu dem zum Luisenweg orientierten Haupteingang und der ungedeckte PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich weisen Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) auf. Lediglich an den Randstreifen zu den an grenzenden Nachbargrundstücken ist im Vorgartenbereich rechts und links jeweils ein schmaler Pflanzbeetstreifen mit Ziergartenvegetation und etwas Buschwerk vorhanden, wobei die Vegetation an der rechten Grundstücksgrenze bereits von dem angrenzenden Nachbargrundstück herüberwächst und durch die Pflasterung auf dem Grundstück selbst allenfalls sogen. Spontanvegetation durchwächst.
  Unmittelbar vor der aufgehenden Fassade des Gebäudes sind mehrere Pflanztöpfe mit verschiedenen Sträuchern vorhanden.

  Der rückwärtige Garten weisen nach diesseitigem Eindruck anhand von Satellitenaufnahmen (google earth) eine großflächige befestigte Gartenterrasse vermtl. gleichfalls mit Betonsteinpflasterung (sogen. Knochen o.ä.) auf - der weitere Garten ist weitgehend als Rasenfläche angelegt und weist in den Randbereichen zu den Nachbargrundstücken überwiegend dichtes Buschwerk und teilweise offenbar auch hochstämmigen Baumbestand auf.

  Differenzierte Feststellungen konnten aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit anlässlich der Ortstermine durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden.

  Grundstückseinfriedungen sind im rückwärtigen Grundstücksteil vermtl. weitgehend als Maschendrahtzäune ausgeführt. Der Vorgartenbereich weisen allenfalls Hochbordeinfassungen zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und allenfalls im Bereich des linken Nachbargrundstück partiell Holzstaketenzaun-Abschnitte auf, die bis an die Stirnseite der linken Beetfläche auf dem hier betroffenen Grundstück reicht.
  Eine straßenseitige Einfriedung ist ansonsten nicht vorhanden, so dass die Auffahrt zum PKW-Stellplatz und die Hauszuwegung von der Straße aus dauerhaft offen sind.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**
  Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilien-Reihenmittelhaus mit einer 3+2x½-Zimmerwohnung nebst Veranda, Küche, Windfang, 3 Flure, 2 Badezimmer, Balkonterrasse (DG) und Gartenterrasse sowie Hausanschlussraum u.a. als Heizungskeller, Hauswirtschafskeller und Lagerraum. Auf dem Grundstück befindet sich außerdem ein befestigter ungedeckter PKW-Stellplatz im Vorgartenbereich.

  Inwieweit sich auf den rückwärtigen Grundstücksfreiflächen ggf. Geräteschuppen o.ä. bzw. sonstige Anlagen u.a. mit Schwimmbecken o.ä. befinden, konnten durch den Unterzeichneten anlässlich der Ortstermine nicht erkannt werden.
  Nebengebäude sind nach diesseitigem Eindruck bei allerdings fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks anlässlich der Ortstermine auf dem Grundstück nicht vorhanden.

- **Nutzfläche:**
  Seitens der wohnansässigen Eigentümerin des Grundstücks und Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren konnten auf diesseitige Anforderung Angaben zur Wohnfläche des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilien-Reihenmittelhauses nicht gemacht werden.

  Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919 sowie diesseitiger Einschätzung anhand örtlich aufgenommener Fotos u.a. bzgl. des Windfang-Vorbaus und des Veranda-Vorbaus ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche gemäß DIN 277 bzw. Wohnflächenverordnung auch unter Berücksichtigung des vermtl. voll anrechenbaren beheizten Veranda-Vorbaus und des unbeheizten Windfang-Vorbaus mit hälftigem Ansatz sowie der Balkonterrasse im Dachgeschoss mit ¼ der Grundfläche mit insgesamt ca. 113,75 m².
  Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss incl. Windfang-Vorbau und Veranda-Vorbau ca. 51,51 m², auf das Obergeschoss ca. 37,28 m² und auf das Dachgeschoss ca. 24,96 m².

  Alternativ kann die anrechenbare Wohnfläche anhand der aus den Planvorlagen abgeleiteten wertrelevanten Geschossfläche (incl. anteiliger Dachraumfläche gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23, Seite 49) und dem durchschnittlichen Umrechnungsfaktor für die Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) mit bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise von 81/100 hilfsweise ermittelt werden.
  Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 138,54 m² (incl. Dachraum- und ohne Kellerflächen) ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) mit 138,54 m² x 81 % = 112,22 m².

  Die resultierende Wohnfläche liegt insoweit lediglich ca. 1,3 % unter der anhand der Planvorlagen ermittelten Wohnfläche bzw. die anhand der Planvorlagen ermittelte Wohnfläche liegt lediglich ca. 1,4 % über der aus der Geschossfläche abgeleiteten Wohnfläche. Die Abweichung ist marginal und liegt im Toleranzrahmen zulässiger Flächenabweichungen von der tatsächlichen Wohnfläche gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung - insoweit kann die anhand der Planvorlagen ermittelte Wohnfläche im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt werden.

  Die Kellerfläche entspricht etwa der Erdgeschossfläche im Bereich des Gebäudestamms mit ca. 36,00 m². Die Verfügbarkeit der Kellerflächen wird mit der Höhe des Mietansatzes berücksichtigt.
  Freisitzflächen als Gartenterrasse bleiben in dem Flächenansatz aufgrund der diesbzgl. variabel veränderlichen Größe unberücksichtigt.

- **Miet-Erträge:**
  Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Einfamilien-Reihenmittelhaus wird durch die Eigentümerin selbst und vermtl. ihren Ehemann eigengenutzt.

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

mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf 13,00 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 14,25 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/ 2023.

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

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

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt beträgt u.a. unter Berücksichtigung der Ausführung als vollunterkellertes 2½-geschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus aus dem Jahre 1920 einer aus 10 Gebäuden bestehenden Einfamilien-Reihenhauszeile einer 71 Reihenhäuser umfassenden Wohnsiedlung als Teil einer unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage in massiver Mauerwerksbauweise mit allerdings architektonisch wenig anspruchsvoller Gestaltung nach bereits umfangreich vorgenommenen Veränderungen z.T. auch ohne Baugenehmigung oder denkmalrechtlicher Genehmigung u.a. als Veranda-Anbau und Dachraumausbau zu Wohnzwecken mit gartenseitiger Gaube und liegenden Fenstern sowie vermtl. zuletzt in den 1980er Jahren umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Umstellung der Heizung auf eine Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung und Einbau von Holz-Isolierglasfenstern sowie vermtl. der Modernisierung der medialen Ausstattung mit allerdings energetischen Nachteilen bzgl. der Gebäudehülle ohne Wärmedämmverbundsystem und noch unzureichender Dämmung der Dachschalen und der vermtl. bereits älteren Gas-Kombitherme ohne Einzugsrohr im Rauchgaszug mit geringerer Energieeffizienz bei einer im Bestand anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 113,75 m² und Verfügbarkeit von 3+2x½ Zimmern, Veranda, Küche, 3 Fluren, 2 Badezimmern, Balkonterrasse und 1 Gartenterrasse sowie einem Keller mit Hausanschlussraum u.a. als Heizungskeller, Hauswirtschaftskeller und Lagerraum, aber vermtl. keinen weiteren Nebengebäuden auf dem Grundstück und keiner Garage bei Verfügbarkeit allerdings eines ungedeckten PKW-Stellplatzes im befestigten Vorgarten in Ansehung auch der für ein Einfamilien-Reihenmittelhaus mit 199 m² vergleichsweise kleinen Grundstücksfläche mit Orientierung des Gartens nach Süd-Osten mit Verschattung der Gartenterrasse noch vor der Mittagszeit und des Fehlens eines Dungweges an der Grundstücksrückseite mit hierdurch erforderlichem Transport von Gartenutensilien und- abfällen bzw. Baum- und Rasenschnitt etc. durch das Gebäude zur Straße auch in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage mit zufriedenstellendem Referenzwert in einer denkmalgeschützten Reihenhaussiedlung aus dem Jahre 1920 trotz der nachteiligen Verfügbarkeit von PKW-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum insbesondere für Besucher verstärkt bei einem höheren Gleichzeitigkeitsfaktor an Wochenenden und der Lärmkulisse einer im Nahbereich be-

legenen S-Bahntrasse trotz der Lage an einer allenfalls durch Anlieger frequentierten Spielstraße in einem Sackgassenabschnitt bei insgesamt guter Infrastruktur und zufriedenstellender Versorgungslage im Nahbereich rd. 12,00 €/Wfl./Monat (nettokalt).

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.
Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der fehlenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei hier weiträumig vorliegender Reihenhausbebauung mit nur engen Straßen und nur geringer Zahl ausgewiesener PKW-Stellplätze im Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 100,00 €/Monat und für einen Carport von 75,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 50,00 €/Monat angemessen.
Für den auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen ungedeckten PKW- Stellplatz ist ein Mietansatz von 50,00 €/Stellplatz in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**
  anrechenbare Wohnfläche
  113,75 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl. = 1.365,00 €/Monat

  ungedeckter PKW-Stellplatz
  1 Stpl. x 50,00 €/Stpl. = 50,00 €/Monat
  Gesamtertrag 1.415,00 €/Monat [≙ 12,44 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**
  Seitens der Grundstückseigentümerin oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.

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

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

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

  Instandhaltungskosten
  Wohngebäude
  13,20 €/m² x 113,75 m² Wfl. = 1.501,50 €/a

PKW-Stellplatz (ungedeckt) 100,00 €/Stpl. x 1 Stpl. X ½	=	50,00 €/a
Mietausfallwagnis 16.980,00 € x 2 %	=	339,60 €/a
		2.230,10 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilien-Reihenmittelhaus mit 1 Wohnung sowie 1 ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,1 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 12,44 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 113,75 m² Wfl. entsprechend rd. 1,63 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**
  Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich der Besichtigungstermine u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nebst aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Blick lediglich aus dem Straßenraum bzw. von einem rückwärtigen Nachbargrundstück aus wie folgt festgestellt werden:
  - Die straßenseitige Fassade des Einfamilien-Reihenmittelhauses ist nach örtlichem Eindruck nicht sachgerecht gestrichen bzw. stark fleckig.
  - Der Rollladenpanzer des Wohnzimmerfensters an der straßenseitigen Front ist teilweise beschädigt.
  - Der Außenanstrich mindestens des Badezimmerfensters im Obergeschoss ist verbraucht und blättert ab.
  - Die Biberschwanzdeckung der straßenseitigen Dachfläche ist teilweise gebrochen, unegal verlegt und offenbar hat der Dachstuhl in einem Teilbereich nachgegeben, so dass die Dachfläche partiell eingesackt ist.
  - Die Regenrinne weist vermtl. partiell Leckagen auf.
  - Die rückwärtige Gebäudefront weist eine sehr einfach wirkende Faserzementplattenbekleidung als Vorhangfassade vermtl. noch aus Asbestzementplatten auf.
  - Die auf dem Dach verwahrte Parabolantenne für Satellitenempfang ist völlig korrodiert und vermtl. für den störungsfreien Empfang nicht mehr geeignet.
  - Die an der Lichtkuppel über dem Veranda-Vorbau aufgehende bzw. hochgeklebte Bitumenpappe ist stark rissig.
  - Die Jalousie des Panoramafensters des Veranda-Vorbaus ist teilweise beschädigt.
  - Der Versiegelungsgrad der hinter der gartenseitigen Gebäudefront belegenen Gartenfläche als Terrasse o.ä. ist unzulässig hoch.
  - Im Zuge eines Neubezugs des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes sind nach Sachlage außerdem mindestens Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.
  - Eine energetische Verbesserung der Außenhülle des Gebäudes dürfte geboten sein.

  Inwiefern Mängel oder Schäden etc. in anlässlich der Besichtigungstermine nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks nebst aufstehendem Wohngebäude anlässlich der Ortstermine nicht erkannt werden - diese sind insofern nicht auszuschließen.

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

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern für das Einfamilien-Reihenmittelhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein rd. 10 % unter dem Niveau des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 50.000,00 € respektive rd. 440,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche von ca. 113,75 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Mod.-/Inst.-Aufwand wurde nicht rechnerisch ermittelt - es handelt sich vielmehr um eine freie Schätzung unter Berücksichtigung

der marktüblichen Akzeptanz, der Abschlag ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.
Der Verkehrswert ist als Marktwert definiert, insofern reguliert auch das Marktverhalten die Höhe der Abschläge.
§ 24 WertV wies zu Baumängeln und Bauschäden (Instandsetzungsrückstau) darauf hin, dass sie nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Kosten (Schadensbeseitigungskosten) zu berücksichtigen sind - § 14 Abs. 3 ImmoWertV 10 schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht - gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind diesbzgl. marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Tatsächlich wird im Rahmen des Ertrags- und des Sachwertmodells des GAA in Berlin auch der Sanierungsaufwand zur Sicherung der ortsüblich zugrunde gelegten Miethöhe nicht in Ansatz gebracht.
Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Ertragswertmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und Geschäftshäuser bzw. Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser) ein zu erwartender Mod.-/Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.
Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.-Aufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieauswies ist vermtl. nicht vorhanden.
Aufgrund der Denkmaleigenschaft des hier betroffenen Gebäudes als Teil der Siedlung ist nach diesseitigem Kenntnisstand die Ausstellung eines Energieausweises nicht erforderlich.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1920 mit partiell vermtl. Ende der 1980er vorgenommenen energetisch relevanten Verbesserungen bzgl. der Fenster und der Heizungsanlage und ggf. der Dachdämmung im Zuge der Neueindeckung des Gebäudes bei allerdings unzureichender Dämmung der Sparrengefache ist nachteilig.
Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.
Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Fassaden und des Daches sowie der Heizungsanlage nebst Warmwasserversorgung über regenerative Quellen nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**
  Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilien-Reihenmittelhauses von rd.103 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes 1920) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzu-

stand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 103 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1920 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 1920 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**
  Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhausgrundstücks (Flurstück 1391/126) liegt nach Sachlage nicht vor.

  Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Grundstückseigentümerin selbst und vermtl. ihren Ehemann zu Wohnzwecken eigengenutzt.

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

- **Verwaltung:**
  Die Verwaltung des Grundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümerin des Grundstücks selbst - eine Verwaltung durch Dritte als professionelle Grundstücksverwaltung wurde durch die Grundstückseigentümerin nach Sachlage nicht eingesetzt.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**
  Bei dem auf dem 199 m² großen Reihengrundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein 2½-geschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit unter ca. 45° geneigtem Satteldach vermtl. mit Ausbau zu Wohnzwecken sowie vollständiger Unterkellerung des Gebäudestamms aus dem Jahre 1920 und einem 1-geschossigen nicht unterkellerten Windfangvorbau aus dem Jahre 1927, der offenbar vor rd. 35 Jahren als Holz-/Glaskonstruktion erneuert wurde, und einen vermtl. nicht unterkellerten Veranda-Vorbau an der gartenseitigen Front des Gebäudestamms vermtl. schon aus den 1960er Jahren sowie einer ca. 113,75 m² großen Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss bei insgesamt 3+2x½ Zimmern, Veranda, Küche, 3 Fluren, vermtl. 2 Badezimmern, Balkonterrasse (DG) und 1 Gartenterrasse (mit Treppe aus dem Hochparterre) sowie einem Keller mit Hausanschlussraum u.a. als Heizungskeller, Hauswirtschaftskeller und Lagerraum bei insgesamt ca. 36,00 m² Kellerfläche innerhalb des Gebäudestamms.

  Es handelt sich um einen solide errichteten Mauerwerksbau in baujahrestypischer Ausführung aus Mz-Mauerwerk bzw. KS- oder Hbl- oder Hlz-Mauerwerk im Bereich des Veranda-Vorbaus und Steineisendecke über dem Kellergeschoss des Gebäudestamms und ggf. Stoltedielendecken über dem Luftraum oberhalb des Geländes im Bereich des Veranda-Vorbaus und im Übrigen Holzbalken-Einschubdecken bzw. zimmermannsmäßig abgebundenem Dachstuhl mit vermtl. insgesamt zeitgerechtem, aber einfachem Ausbau mit Mod.-/Inst.-Maßnahmen vermtl. Ende der 1980er Jahre.
  Das Gebäude ist Teil eines denkmalgeschützten Ensembles als Gesamtanlage einer großflächigen Siedlungsbebauung als Einfamilienreihenhäuser. Das hier betroffene Objekt befindet

sich etwa mittig in einer aus 10 Häusern bestehenden Reihenhauszeile unmittelbar an einer Straße mit hierdurch guter Erreichbarkeit ohne Zuwegung über Plattenwege o.ä. einer rechtwinklig zum Straßenraum stehenden Reihenhauszeile - nachteilig ist das Fehlen eines sogen. Dungwegs mit hierdurch bestehendem Erfordernis Gartengeräte und -abfall, Baum- und Rasenschnitt etc. durch das Wohnhaus zwecks Abtransportes zu Straße zu verbringen.

Das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes wirkt verbraucht. Die straßenseitige Fassade wirkt fleckig, die gartenseitige Fassade des Gebäudestamms und des Veranda-Vorbaus weisen eine Faserzementplatten-Vorhangfassade vermtl. aus Asbestplatten auf. Die Biberschwanzdeckung ist teilweise unegal verlegt oder weist gebrochene Ziegel auf.

Der energische Zustand des Gebäudes ist trotz des vermuteten Einbaus eines Brennwertheizkessels/Therme der Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung sowie der vor rd. 35 Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit Einbau von Holz-Isolierglasfenstern und liegenden Fenstern in den Dachflächen ggf. mit Neueindeckung des Daches vermtl. mit Ergänzung bzw. Erneuerung der Dachschalendämmung u.a. aufgrund eines fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden nachteilig. Der Ausbaustandard dürfte ansonsten insgesamt bereits zeitgerecht sein (das Objekt war allerdings anlässlich der Ortstermine nicht zugänglich).
Nachteilig sind verschiedene vorliegende kleinere Mängel mit einem diesbzgl. Instandsetzungsaufwand und das Fehlen von Baugenehmigungen bzw. denkmalrechtlichen Genehmigungen bzgl. verschiedener baulicher Veränderungen auf dem Grundstück u.a. hinsichtlich des Veranda-Vorbaus und des Dachraum-Ausbaus mit Gaube und liegenden Fenstern.

Die Lage des Grundstücks in einem über die vergangenen rd. 100 Jahre hinweg wenig verändertem Einfamilienhausquartier mit Bebauung zeitgleich in den Jahren 1919/1920 mit nur einfachen Einfamilien-Reihenhäusern sowie der unmittelbaren Nachbarschaft zu zwei Gewerbegebieten und einer im Nahbereich verlaufenden hochliegenden S-Bahntrasse mit beachtlicher Beschallung des Quartiers in einer Sackgasse mit ausgesprochen geringem Stellplatzangebot für Besucher bzw. deren PKW nahe dem ursprünglichen Dorfanger von Reinickendorf ist als einfach einzustufen. Nach Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich allerdings um eine mittlere Wohnlage.
Die technische und sozialer Infrastruktur sowie das Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf sind zufriedenstellend - das Ortsteilzentrum befindet sich gleichfalls noch im Nahbereich, was insgesamt die Lageeinschätzung nach Mietspeigel begründet.

- **Unterhaltung:**
  Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude weist einen vermtl. insgesamt noch zufriedenstellenden Zustand auf, wobei allerdings differenzierte Feststellungen durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten, da das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude an beiden angesetzten Ortsterminen nicht zugänglich war und Feststellungen insoweit alleine aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. einem rückwärtigen Nachbargrundstück getroffen wurden.
  Die Fassaden stellen sich hiernach als verbraucht bzw. ggf. schadstoffbelastet dar. Die Dachdeckung weist Mängel bzw. bereits Schäden auf. Genehmigungsrechtlich liegen nach diesseitiger Einschätzung weitere Mängel vor (s.o.).

  Die Außenanlagen respektive die Grundstücksfreiflächen konnten lediglich im Bereich des Vorgartens in Augenschein genommen werden, der allerdings nahezu vollständige mit Betonverbundsteinpflasterung befestigt und als nicht genehmigter PKW-Stellplatz angelegt ist.
  Für erforderliche Mod.-/Inst.-Maßnahmen wird bei hier zugrunde gelegtem Nutzerwechsel im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung ein Kostenaufwand von grob überschläglich und pauschal in Höhe von rd. 50.000,00 € in Ansatz gebracht.

- **Verwertbarkeit:**
  Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des Grundstücks bzw. des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Einfamilien-Reihenmittelhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungsaufwand 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 05. September 2023 festgestellt.

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

- Keller-, Erd- und Obergeschossgrundriss sowie Gebäudeschnitt des Gebäudestamms i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 21 vom 26.08.1919
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten, planungsrechtliche Vorgaben und ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.
Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 19.06.2023 zur Verfügung gestellt.

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

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

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

auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Ertragswert unterstützt den marktangepassten Sachwert.

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

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien
- einfache Wohnlage
- mittlere Wohnlage
- gute Wohnlage
- bevorzugte (sehr gute) Wohnlage

gebildet worden.

Das Grundstück Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) stellt hiernach eine einfache bis mittlere Wohnlage dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 490,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 5 % zu mindern und mit rd. 465,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.
Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung gemäß Bebauungsplan bzw. geltendem Baurecht innerhalb der als Baudenkmal geschützten Siedlung entsprechend dem gegenwärtigen Bestand für das hier betroffenen Grundstück mit einer GFZ von rd. 0,7 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,7 ist der marktangepasste Bodenrichtwert unter Berücksichtigung einer GFZ-Anpassung wie folgt zugrunde zu legen:

Nach Vogels („Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996) ergibt sich der an den tatsächlichen baulichen Ausnutzungsrad angepasste Bodenrichtwert bei einem Teilwert x = 1,75 und einer GFZ von 0,7 mit:
1 : 1,75 + (1 - 1 : 1,75) * 0,70 : 0,40 = 1,3214

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,7 mit UK = 1,3214
465,00 €/m² x 1,3214 = 614,45 €/m²

Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 WERTR 2006 durch Extrapolation mit $Y = m * x + n = Y_{k3} = 0,84$
m = 0,60, n = 0,42, X_{k1} = 0,4, Y_{k1} 0,66, X_{k2} = 0,80, Y_{k2} = 0,90 und X_{k3} = 0,3

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,7 mit UK = 0,84 und Richtwert bei 0,4 mit UK = 0,66 somit
645,00 €/m² x 0,84 : 0,66 = 820,91 €/m²

Nach Koeffizientenformel gemäß Anlage 23 der Wert R i.d. Fassung vom 1996 ergibt sich der Umrechnungskoeffizient aus Regressionsanalysen mit der Funktionsgleichung $0,6 * \sqrt{GFZ} + 0,2 * GFZ + 0,2 = UK$ mit
$0,6 * \sqrt{0,7} + 0,2 * 0,7 + 0,2 = 0,5886$
$0,6 * 0,83667 + 0,2 * 0,7 + 0,2 = 0,8420$ bei GFZ 0,7
$0,6 * \sqrt{0,4} + 0,2 * 0,4 + 0,2 = 0,6595$
$0,6 * 0,63246 + 0,2 * 0,4 + 0,2 = 0,6595$ bei GFZ 0,4

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,7 somit
465,00 €/m² x 0,8420 : 0,6595 = 593,68 €/m²

Umrechnung des Bodenrichtwertes bei einer GFZ ≤ 0,8 in Berlin gemäß Prof. Ribbert als Vorsitzender des GAA in Berlin nach einem Vortrag beim Institut für Städtebau Berlin, Tagung vom 05.-07.11.1997, mit Bodenwert-Erhöhung um ca. 5,0 % pro 0,1 GFZ-Pkt. (Kleiber 2017 „Verkehrswert-Ermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch - 8. Auflage, S. 1474, Bundesanzeigerverlag)

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,7 sowie Richtwertgrundstück mit ausgewiesener GFZ von 0,4 und auf den Stichtag bezogenem Bodenrichtwert von 465,00 €/m² somit
465,00 €/m² + 5 % = 488,25 €/m² (bei GFZ von 0,5)
488,25 €/m² + 5 % = 512,66 €/m² (bei GFZ von 0,6)
512,66 €/m² + 5 % = 538,30 €/m² (bei GFZ von 0,7) 538,30 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes analog dem Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2011 für das Wertverhältnis von gleichwertigen Grundstücken mit unterschiedlicher baulicher Nutzung bei Wohnbauflächen (GAA der Stadt Hamburg bzw. Kleiber 2017 8. Auflage, S. 1474) bei einer GFZ von 0,7 mit UK = 0,770 und bei einer GFZ von 0,4 mit UK = 0,511

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,7 somit
465,00 €/m² x 0,770 : 0,511 = 700,68 €/m²

Der Gutachterausschuss in Berlin hat Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhausgrundstücke bzw. analoge Objekte als Sondereigentume bisher nicht veröffentlicht.
Insoweit ist hilfsweise auf vorgenannte Verfahren bzw. Ermittlungen zurückzugreifen, wobei die durch den Gutachterausschuss in Hamburg ermittelten Umrechnungskoeffizienten in einer vergleichbaren Großstadt als Stadtstaat nach diesseitiger Auffassung die größte Vergleichbarkeit und damit Aussagefähigkeit darstellen dürften.

Das gewogene Mittel aus den über die ermittelten Umrechnungskoeffizienten der verschiedenen Verfahren abgeleiteten modifizierten Bodenrichtwerte ergibt sich aus deren Summe mit 3.268,02 € zum Bewertungsstichtag als Quotient mit 653,60 €/m² bzw. rd. 655,00 €/m².
Dieser Wert liegt mit 6,5 % noch deutlich unter dem mittels des durch den Gutachterausschuss in Hamburg für vergleichbare Grundstücke abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ermittelten Bodenrichtwert (s.o.).
Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich aus dem insoweit abgeleitete Bodenrichtwert des hier betroffenen fiktiv unbebauten Einfamilien-Reihenhausgrundstücks (Flurstück 1391/126) wie folgt:

199,00 m² x 655,00 €/m²	=	130.345,00 €
	rd.	130.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilien-Reihenhausrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 490,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus ohne Abschläge etc. mit:

199,00 m² x 490,00 €/m²	=	97.510,00 €
	rd.	98.000,00 €

3. Sachwert

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

Der Sachwert des Objektes (Einfamilien-Reihenmittelhausgrundstück) 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 Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

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

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

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

	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWerV 21)				
	1	**2**	**3**	**4**	**5**
Kostenkennwerte (in €/m² BGF)					
Gebäudeart 3.11 (NHK 2010) (unterkellertes 2½-geschossiges Ein-/Zweifamilien-Reihenmittelhaus mit Dachgeschoss voll ausgebaut)	575 €	640 €	735 €	885 €	1.105 €

Ermittlung Kostenkennwert		
Außenwände	1,0 x 23 % x 885 €/m² BGF =	203,55 €/m² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 885 €/m² BGF =	132,75 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 885 €/m² BGF =	97,35 €/m² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 885 €/m² BGF =	97,35 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 885 €/m² BGF =	97,35 €/m² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 885 €/m² BGF =	44,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 885 €/m² BGF =	79,65 €/m² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 885 €/m² BGF =	79,65 €/m² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 885 €/m² BGF =	53,10 €/m² BGF
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		885,00 €/m² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilien-Reihenmittelhauses fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälerten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses ohne Berücksichtigung eines Spitzbodens ohne ggf. zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 3.11 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, vollunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach 885,00 €/m² ./. 5 % = 840,75 €/m² Brutto-Grundfläche.
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilien-Reihenmittelhauses (NHK-Typ 3.11) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

196,04 m² BGF x 840,75 €/m² BGF	=	164.820,63 €

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

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für Mai 2022 mit 147,2 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.
[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 90,0 % x 1/100 = Faktor 1,110 → Index Mai 2022 (Basis 2015 = 100 %) mit 147,2 % x Faktor 1,110 = 163,39 %]
Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2022 ist gemäß GAA-Model insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

164.820,63 € x 163,39 % : 100,0 %	=	269.300,42 €

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 103 Jahre bei Baujahr 1920) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 103 Jahren bzw. dem Baujahr 1920 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 103 Jahren bzw. dem Baujahr 1920 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit (GND-RND)/GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 40 Jahre)/80 x 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:

269.300,42 € - 50,0 %	=	134.650,21 €
zzgl. Bodenwert des Grundstücks für das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Richtwertansatz zum 01.01.2022		
199,00 m² x 490,00 €/m² (s.o.)		97.510,00 €
		232.160,21 €

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 100.000,00 € mit 1,37 und bei einem Grundstückssachwert von 250.000,00 € mit 1,32 (Tabelle 7).
Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 232.160,21 € interpoliert mit

		1,326
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)		
abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:	./.	0,180
zzgl. Zuschlag für Gebäudeart als EF/ZF-Reihenmittelhaus:	+	0,358
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:		0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:		0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+	0,082
		1,586

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

232.160,21 € x 1,586	=	368.206,09 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 12.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden		

Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell sowie der tatsächlichen Erhöhung aufgrund der erheblich höheren baulichen Ausnutzung gegenüber dem Bodenrichtwert in Höhe von rd. 33.000,00 €, , ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 50.000,00 €: rd. 368.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 12.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des höheren Bodenwertes aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung des Grundstücks gegenüber dem Richtwert trotz des generell gefallenen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. 33.000,00 € (130.345,00 € ./. 97.510,00 € = 32.835,00 € bzw. rd. 33.000,00 €) und bzgl. des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 50.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaute Grundstück mit 368.000,00 € + 12.000,00 € + 33.000,00 € ./. 50.000,00 € = 363.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 1391/126) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.
Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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

anrechenbare Wohnfläche 113,75 m² x 12,00 €/m²/Monat x 12 Monate	=	16.380,00 €
ungedeckter PKW-Stellplatz 1 PKW-Stpl. x 50,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	600,00 €
		16.980,00 €

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. 13,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,63 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		16.980,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	2.224,38 €
Reinertrag:		14.755,62 €

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 1,5 % bis 2,5 %.
Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2023 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.
Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von lediglich 199 m² mit aufstehendem Einfamilienreihenmittelhaus mit ca. 113,75 m² Wohnfläche incl. der Vorbauten als Windfang und Veranda-Anbau und der im Dachraum belegenen Ausbaufläche und der vollständigen Unterkellerung des Gebäudestamms auch in Ansehung der fehlenden barrierefreien Zugänglichkeit des Erdgeschosses als Hochparterre (4 Steigungen), des ungünstigen Grundrisszuschnitts u.a. mit Durchgangs- und gefangenem Zimmer im Obergeschoss, der Lage des Badezimmers u.a. zur Nutzung als Gäste-Toilette erst im Obergeschoss, der bestehenden Luftraumverbindung der Wohngeschosse zum Kellergeschoss aufgrund einer fehlenden Kellertreppeneinhausung, der nur schmalen Wohnzimmerfront mit enormer Tiefe aufgrund des Veranda-Vorbaus zum Garten bei 5 Steigungen zum tiefer liegenden Gartenniveau mit Zugang über eine Außentreppe und der Orientierung des Garten nach Nord-Osten mit Verschattung der hinter dem Gebäude belegenen Gartenterrasse bereist ab den frühen Mittagsstunden, dem Fehlen eines sogen. Dungwegs mit dem Erfordernis Gartengeräte und -abfälle sowie Baum- und Rasenschnitt etc. durch das Hochparterre zur Straße zu bringen, der Denkmaleigenschaft als Teil einer denkmalgeschützten Siedlung mit diesbzgl. Restriktionen, der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 103 Jahren, des Fehlens einer Garage ohne bestehende Herstellungsmöglichkeit bei vorliegender vollständig versiegelter Vorgartenfläche mit bisher ungenehmigtem PKW-Stellplatz und der beachtlichen Lärmbelastung aufgrund einer im Nahbereich belegenen S-Bahntrasse trotz der Grundstückslage an einer Spielstraße in einem Sackgassenabschnitt ohne Verkehrsbelastung trotz der nach Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage und des bereits überwiegend zeitgerechten und vermtl. überwiegend einfachen Ausbaustandards aufgrund der vermtl. vor 35 Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen (das Grundstück respektive das aufstehende Gebäude was anlässlich der Ortstermine nicht zugänglich), des marktüblichem Mietansatzes und der Bezugsfähigkeit aufgrund der vorliegenden Eigennutzung unter Berücksichtigung durchzuführender Mod.-/Inst.-Maßnahmen sowie auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich steigenden Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		14.755,62 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
199,00 m² x 655,00 €/m² x 2,0 %	./.	2.606,90 €
		12.148,72 €

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 103 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1920) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen s.o.) noch 40 Jahre.

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

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

12.148,72 € x 27,36	=	332.388,97 €
	rd.	332.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:			332.000.00 €
Bodenwert:			130.000,00 €
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:			462.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands:	rd.	./.	50.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks (Flurstück 1391/126):			412.000,00 €
	rd.		410.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Einfamilien-Reihenmittelhausgrundstücks Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 368.000,00 € um rd. 10 % anzuheben - der resultierende Sachwert in Höhe von 368.000,00 € + 10 % = 404.800,00 € bzw. rd. 405.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 45.000,00 € respektive zusammen rd. 450.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand) liegt insoweit ca. 2,6 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 462.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 405.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.560,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 113,75 m² Wfl. anrechenbarer Wohnfläche sowie rd. 2.925,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 138,54 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 23,9-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 16.980,00 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit Ein-/Zweifamilien-Reihenmittel- und Reihenendhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 126 m² bis 375 m² bzw. i.M. 244 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 75 m² bis 145 m² bzw. i.M. 107 m² in einer Spanne von 2.754,00 €/m² wGF bis 5.708,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.363,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 56 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender 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 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10. 2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit Doppelhaushälften/Reihenhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von 380.000,00 € (rd. 3.455,00 €/m² Wfl.) bis 460.000,00 € (rd. 4.180,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 420.000,00 € (rd. 3.820,00 €/m² Wfl.) und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 440.000,00 € (rd. 4.000,00 €/m² Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 5.000,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 495.000,00 € (rd. 4.500,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 90 m² bis 140 m² bzw. i.M. von 110 m² bei 3 bis 4 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 250 m² bis 450 m² bzw. i.M. 350 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.
Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit Doppel-/Reihenhäusern über alle Baujahresklassen hinweg (Baujahresklassen bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 440.000,00 € (entsprechend rd. 4.000,00 €/m² Wfl.) und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 520.000,00 € (entsprechend rd. 4.730,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (kurzfristig frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Einfamilien-Reihenmittelhausgrundstück 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. 6,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 33,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit Ein-/Zweifamilien-Reihenmittel- und Reihenendhäusern mit Baujahren von 1920 bis 1948 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) von 138,54 m² gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 113,75 m² Wfl. ca. 3,2 über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 34,4 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 113,75 m² Wfl. ca. 3,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 6,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für Grundstücke mit Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälften/-Reihenhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.
Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 113,75 m² Wfl. ca. 11,0 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für Grundstücke mit Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälften/-Reihenhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 113,75 m² Wfl. ca. 11,0 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälften/-Reihenhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse (Baujahresklassen bis 2020) in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/ 2024 mit Stichtag 01.10.2023.
Der Wert liegt hiernach außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 113,75 m² Wfl. ca. 24,7 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälften/-Reihenhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse (Baujahresklassen bis 2020) in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alters-

wertminderung in Höhe von rd. 12.000,00 €, der Marktanpassung aufgrund des höheren Bodenwertes aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung des Grundstücks gegenüber dem Richtwert trotz des generell gefallenen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. 33.000,00 € und aufgrund des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. 50.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
405.000,00 € + 12.000,00 € + 33.000,00 € ./. 50.000,00 € = 400.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 2.890,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 138,54 m² wGF bzw. rd. 3.515,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 113,75 m² Wohnfläche und das 23,6-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 16.980,00 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) in 13407 Berlin-Reinickendorf (Ortsteil und Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 05. September 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

400.000,00 €
==========
(i.W. vierhunderttausend 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 ausgewiesene Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für eine männliche Person [anonymisiert (§ 38 ZVG)], geboren am 21.12.1935, gemäß Bewilligung vom 08. April 1991 mit Eintragungsdatum vom 13.06.1991 in das Grundbuch ist im Rahmen der hier anhängigen Schuldversteigerung nicht zu berücksichtigen.

Über ein evtl. Ableben der berechtigten Person ist dem Unterzeichneten nichts bekannt - allerdings ist das Wohnungsrecht gegenüber der Grundschuld, aus der das hier anhängige Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird nachrangig und dürfte ausfallen.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)
Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 18.08.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.
Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)
Die Verwaltung des Einfamilien-Reihenmittelhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümerin des Grundstücks selbst.

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

Zu c)
Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhausgrundstücks (Flurstück 1391/126) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Grundstückseigentümerin selbst und vermtl. ihren Ehemann zu Wohnzwecken eigengenutzt.

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

Zu d)
Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde im Rahmen einer Siedlungsbebauung bereits in den Jahren 1919/1920 errichtet und vermtl. Ende der 1980 freifinanziert modernisiert bzw. instandgesetzt - die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)
Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nach diesseitigem Kenntnisstand nicht geführt - das Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus war allerdings anlässlich der angesetzten Ortstermine nicht zugänglich.

Zu f)
Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden. Diesbzgl. Feststellungen konnten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes anlässlich der angesetzten Ortstermine nicht betroffen werden (s.o.).

Die vermtl. vorhandene Küchenausstattung als Einbauküche stellt sich nach diesseitiger Auffassung als wesentlicher Bestand des Gebäudes bzw. mindestens als Zubehör dar, wobei die diesbzgl. Ausstattung vermtl. rd. 35 Jahre alt und bereits abgeschrieben ist.

Zu g)
Ein Energiepass ist bisher vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte auf diesseitige Anforderung durch die Grundstückseigentümerin oder sonstige Verfahrensbeteiligte nicht beigebracht werden.
Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Objektes als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage besteht die Energieausweis-Pflicht gemäß § 79 Abs. 4 GEG nicht.

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

Zu h)
Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude weist einen vermtl. insgesamt noch zufriedenstellenden Zustand auf, wobei allerdings differenzierte Feststellungen durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten, da das Grundstück nebst aufstehendem Gebäude an beiden angesetzten Ortsterminen nicht zugänglich war und Feststellungen insoweit alleine aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. einem rückwärtigen Nachbargrundstück getroffen wurden.
Die Fassaden stellen sich hiernach als verbraucht bzw. ggf. schadstoffbelastet dar. Die Dachdeckung weist Mängel bzw. bereits Schäden auf. Genehmigungsrechtlich liegen nach diesseitiger Einschätzung weitere Mängel vor (s.o.).

Die Außenanlagen respektive die Grundstücksfreiflächen konnten lediglich im Bereich des Vorgartens in Augenschein genommen werden, der allerdings nahezu vollständige mit Betonverbundsteinpflasterung befestigt und als nicht genehmigter PKW-Stellplatz angelegt ist.
Für erforderliche Mod.-/Inst.-Maßnahmen wird bei hier zugrunde gelegtem Nutzerwechsel im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung ein Kostenaufwand von grob überschläglich und pauschal in Höhe von rd. 50.000,00 € in Ansatz gebracht.

Zu i)
Behördliche Beschränkungen oder Auflagen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.
Nach vorliegendem Schreiben des Stadtentwicklungsamtes (Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 26.07.2023 bestehen für das hier betroffene Grundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und Auflagen.

Das Grundstück ist nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.
Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.
Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück1391/126) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.
Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen Teil des denkmalgeschützten Ensembles „Luisenhof-Siedlung“ aus den Jahren 1919-1920 (Obj. Dok. Nr.: 09011735 mit den Grundstücken Alt-Reinickendorf 17, 17A, 17B, 18, 18A, 18B, 19, 19A, 19B, Freiheitsweg 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, Luisenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 und 71.

Insofern bestehen ggf. diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Luisenweg 54 (Flurstück 1391/126) aufstehende Einfamilien-Reihenmittelhaus.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 07.09. 2023 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Luisenweg“ erschlossen.
Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für den „Luisenweg“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten.
Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes nicht beigebracht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 27.07.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.
Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden, da nach Sachlage ein entsprechendes Verzeichnis nicht geführt wird.

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

Zu j)
Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht. Diesbzgl. Feststellungen konnten allerdings aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes anlässlich der angesetzten Ortstermine nicht betroffen werden (s.o.).

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

Berlin-Charlottenburg, den 22. Dezember 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

E. FOTOSEITEN

Blick aus dem Dorfanger mit der Straße Alt-Reinickendorf nach Norden in den Luisenweg

Blick über den Freiheitsweg nach Norden bzw. Nord-Osten in den Luisenweg mit Lage des auf dem Grundstück Luisenweg 54 auf der südöstlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite aufstehenden Einfamilien-Reihenhauses (Pfeil)

Blick nach Nord-Osten in den Luisenweg mit Lage des auf dem Grundstück Luisenweg 54 auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite aufstehenden Einfamilien-Reihenhauses (Pfeil)

Blick nach Nord-Osten in den Luisenweg mit Lage des auf dem Grundstück Luisenweg 54 auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite aufstehenden Einfamilien-Reihenhauses (Pfeil)

straßenseitige Front des Grundstücks Luisenweg 54 mit aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus und davor belegenem PKW-Stellplatz (Pfeil)

straßenseitige Front des Grundstücks Luisenweg 54 mit aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus und Windfangvorbau sowie vor der Front des Gebäudestamms belegenem PKW-Stellplatz

straßenseitige Front des auf dem Grundstück Luisenweg 54 aufstehenden Einfamilien-Reihenmittelhauses mit Windfangvorbau sowie vor der Front des Gebäudestamms belegenem PKW-Stellplatz

vor der straßenseitigen Front des Gebäudestamms rechts belegener PKW-Stellplatz mit seitlichem Fahrrad- und Müllgefäßabstellplatz

vor der straßenseitigen Front des Gebäudestamms links belegener Müllgefäßabstellplatz und Zierbeetfläche

Windfangvorbau vor der straßenseitigen Front des Gebäudestamms

Windfangvor-
bau vor der
straßenseitigen
Front des Ge-
bäudestamms

Windfangvor-
bau vor der
straßenseitigen
Front des Ge-
bäudestamms

Blick durch die straßenseitige Tür des Windfangvorbaus in den Windfangvorbau hinein mit dahinter aufgehender Differenztreppe zum ursprünglichen Hauseingang

Blick durch rechte Fensterbacke des Windfangvorbaus in den Windfangvorbau hinein mit Auffangfläche für Briefe des Briefeinwurfschlitzes und anbindende Differenztreppe zum ursprünglichen Hauseingang

Blick durch rechte Fensterbacke des Windfangvorbaus in den Windfangvorbau hinein mit an die Differenztreppe anbindende Hauseingangstür des ursprünglichen Hauseingangs

straßenseitige Front des Grundstücks Luisenweg 54 mit aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus und PKW-Stellplatz davor (Pfeil)

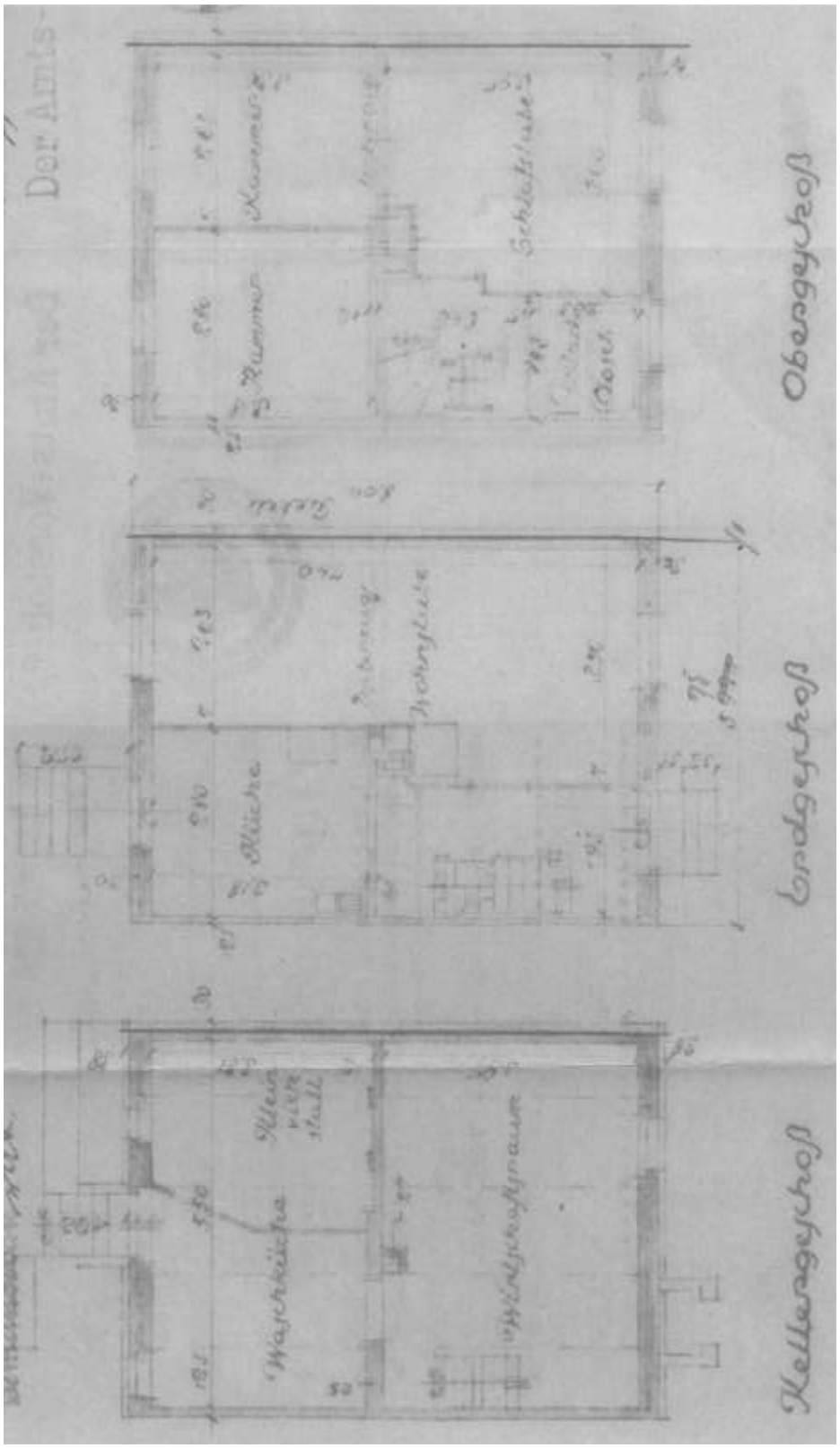
Blick nach Süd-Westen in den Luisenweg mit Lage des Grundstücks Luisenweg 54 auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)

Blick über das östlich angrenzende Nachbargrundstück Stegeweg 15-25 (unger.) mit dem Flurstück 128/2 nach Nord-Westen auf das Grundstück Luisenweg 54 mit gartenseitiger Front des aufstehenden Einfamilien-Reihenmittelhauses (Pfeil)

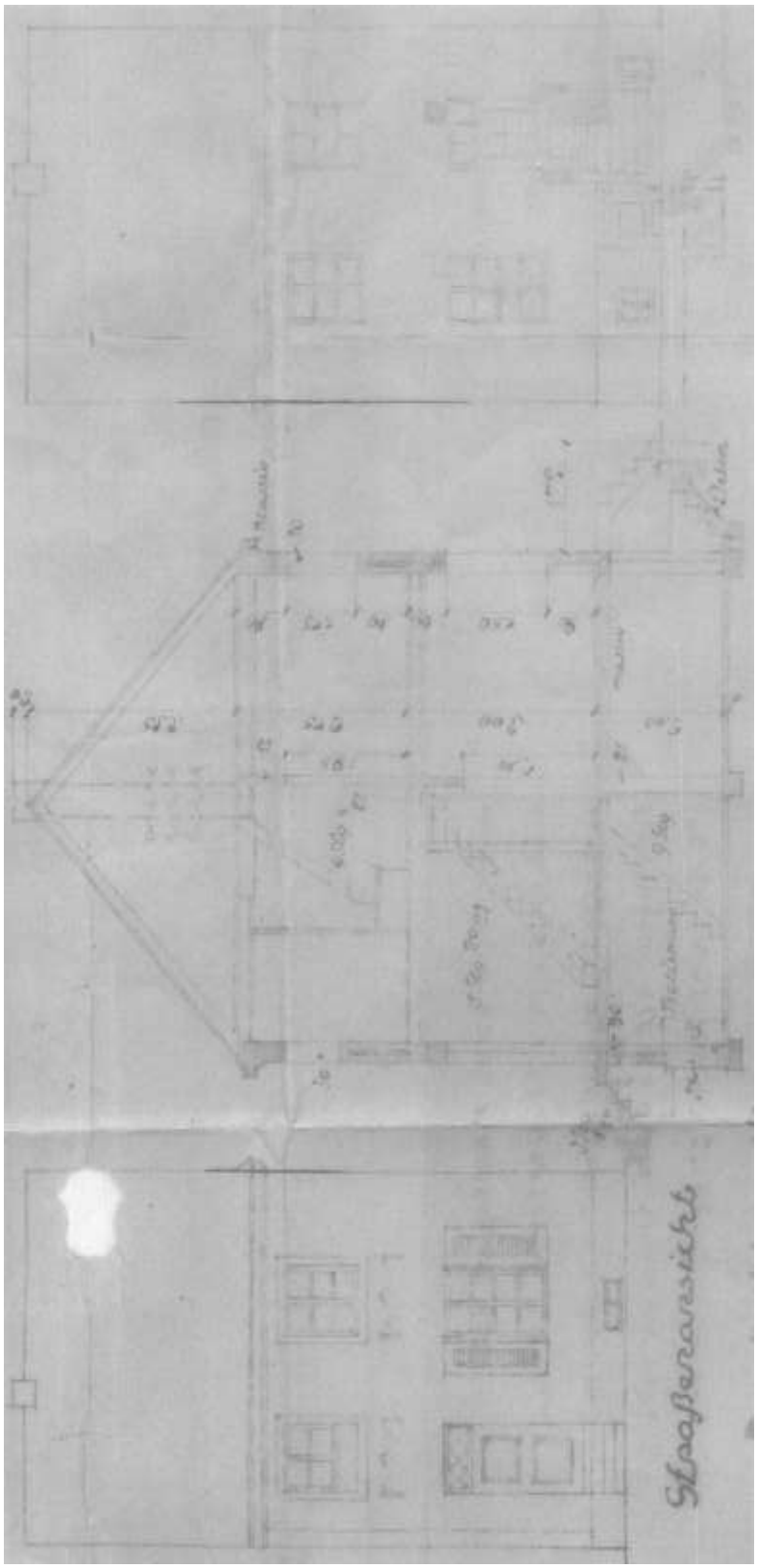
Blick von dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Stegeweg 15-25 (unger.) mit dem Flurstück 128/2 nach Nord-Westen auf das Grundstück Luisenweg 54 mit gartenseitiger Front des aufstehenden Einfamilien-Reihenmittelhauses (Pfeil)

Blick von dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Stegeweg 15-25 (unger.) mit dem Flurstück 128/2 nach Nord-Westen auf das Grundstück Luisenweg 54 mit gartenseitiger Front des aufstehenden Einfamilien-Reihenmittelhauses

F. ANLAGEN

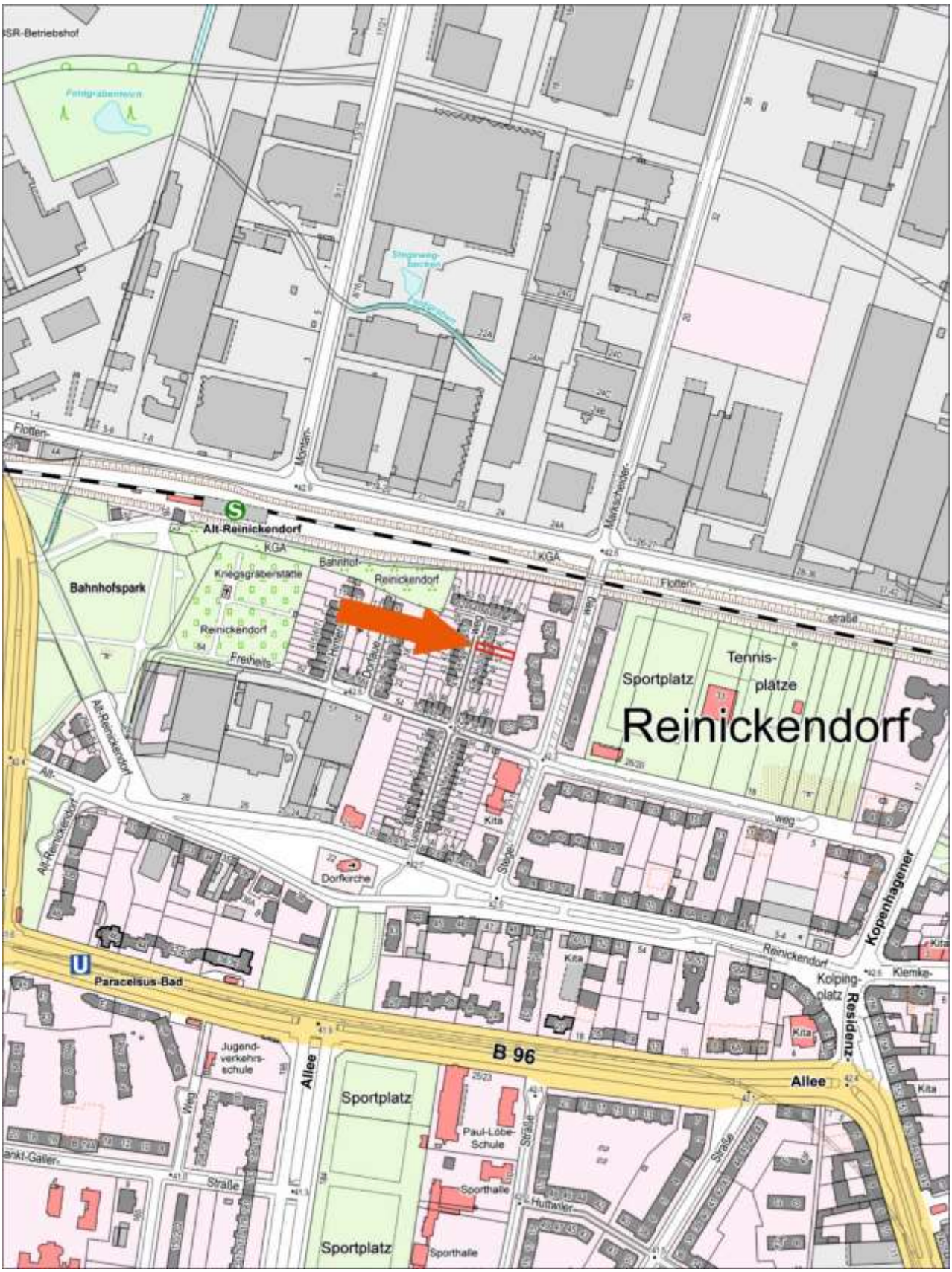


Grundrisse des Einfamilien-Reihenmittelhaus zum Bauschein Nr. 21 vom 16.08.1919

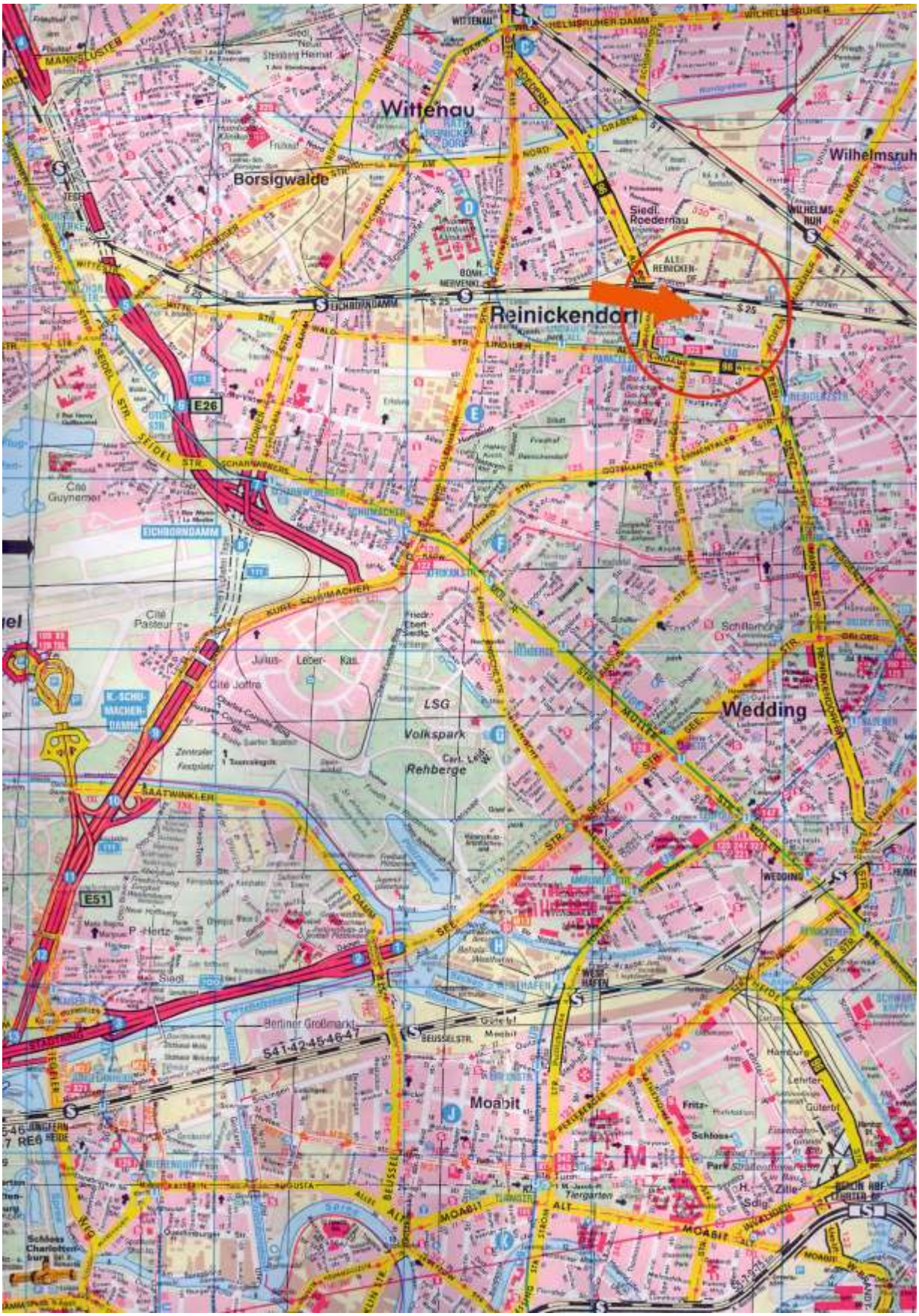


Gebäudeschnitt des Einfamilien-Reihenmittelhaus zum Bauschein Nr. 21 vom 16.08.1919

Flurkarte (fis-broker)



Lageplan (fis broker)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern