

Immobilienbewertung Jänicke, Fregestraße 7a, 12159 Berlin

Amtsgericht Lichtenberg

Abteilung 30

Roedeliusplatz 1

10365 Berlin

Betriebswirt Tankred Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Dipl.-Jur. Thomas Jänicke
Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Fregestraße 7a
12159 Berlin

Datum: 16.12.2024

AZ: 2024 - 115

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem Bungalow und Nebengebäude bebaute Grundstück in 12623 Berlin, Lortzingstraße 39.

Aktenzeichen: 30 K 33/24

Gemarkung: Mahlsdorf

Flur: 1

Flurstück: 3526/19



Der **Verkehrswert des unbelasteten¹ Grundstücks** wurde im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück zum Stichtag 16.12.2024 ermittelt mit rd.

352.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 41 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine in digitaler Form und eine für meine Unterlagen.

¹ Ein eventuell sich ergebender Einfluss aus Rechten in Abt. II und Verbindlichkeiten in Abt. III des Grundbuchs sowie nicht eingetragene Rechte und Lasten bleiben in dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Exposé**30 K 33/24**

Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 24176N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mahlsdorf, Flur 1, Flurstück 3526/19 (849 m ²)
Objektadresse:	Lortzingstraße 39, 12623 Berlin
Grundstückszu- schnitt:	Straßenfront ca. 35 m; mittlere Tiefe ca. 26 m; Eckgrundstück
Bebauung:	Bungalow und Nebengebäude
Baujahr:	vor 1940 (gem. Auskunft im Ortstermin)
Ausführung:	Die Ausstattungsmerkmale ordnen sich in eine einfache Ausstattung ein. Die Ausstattung ist überwiegend wirtschaft- lich überaltert und tlw. schadhaft.
Baumängel/ Bauschäden:	Vgl. die Ausführungen im Gutachten; In der Wertermittlung ist die Freilegung unterstellt.
Vertragsgegenstand:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermit- lungsstichtag eigengenutzt. Die Nut- zung bezieht sich gemäß Auskunft im Ortstermin auf eine Erholungsnutzung in den warmen Monaten (sog. Wochen- endgrundstück).
örtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Alexanderplatz) beträgt ca. 16 km. Geschäfte des täg- lichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentli- che Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage gemäß Miet- spiegel.
Verkehrswert:	352.000,00 € (zum Wertermittlungsstichtag, im Hin- blick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grund- stück)



Straßenansicht



Rückansicht



Ausschnitt Katasterkarte, Kennzeichnung Bewertungsgrundstück gelb

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Exposé	2
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Bau- und Unterhaltungszustand	5
1.5	Fragen des Gerichts	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Bungalow	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Raumaufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Nebengebäude.....	15
3.4	Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen.....	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	18
4.4.2	Verkehrswert.....	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Verzeichnis der Anlagen	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Bungalow und Nebengebäude
Objektadresse:	Lortzingstraße 39, 12623 Berlin
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 24176N, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mahlsdorf, Flur 1, Flurstück 3526/19 (849 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Lichtenberg, Abt. Zwangsversteigerungen, Roedeliusplatz 1, 10365 Berlin
	Auftrag vom 04.11.2024 (Datum des Auftragschreibens), eingegangen am 13.11.2024

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung:	16.12.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragsgegner und der unterzeichnende Sachverständige
vom Auftraggeber wurden zur Verfügung gestellt:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug v. 18.09.2024
vom Sachverständigen ergänzend herangezogene bzw. erarbeitete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskartenauszug und Luftbild;• Auskunft Bodenrichtwert vom GAA zum Stichtag 01.01.2024;• Auszug Straßenkarte, Stadtplan;• Auskunft/Recherche Baulastenverzeichnis;• Auskunft/Recherche Denkmalschutz;• Auskunft/Recherche planungsrechtliche Beurteilung;• Auskunft/Recherche Altlasten;• Auskunft/Recherche beitragsrechtl. Situation KAG/BauGB;• örtliche Recherchen <p>Die behördlichen Auskünfte sind in Anlage 5 beigelegt.</p>

1.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Der im Ortstermin vorgefundene Bau- und Unterhaltungszustand des Bungalows mit Nebengebäude wird durch den Sachverständigen mit der Zustandsstufe 5 (mangelhaft, größere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sind erforderlich) eingeschätzt und lässt eine weitere, wirtschaftlich nachhaltige Nutzung ohne durchzuführende durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen nicht zu. Augenscheinlich erfolgten nur partielle Maßnahmen zur Aufrechterhaltung einer Nutzung. Diesbezüglich wird auf die in Anlage 4 des Gutachtens beigefügte Fotodokumentation verwiesen. Darüber hinaus entspricht der am Bewertungsobjekt vorhandene Wärmeschutz und Ausstattungsstandard augenscheinlich nicht den Anforderungen, welche dem Standard der Normalherstellungskosten 2010 zugrunde liegen.

Die vorhandenen Baulichkeiten haben aus sachverständiger Sicht insgesamt keinen Substanzwert mehr. Ein Ertrag kann wirtschaftlich nachhaltig nicht erzielt werden. Das Bewertungsgrundstück ist durch die Baulichkeiten unterausgenutzt und kann grundsätzlich einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus, o.ä. zugeführt werden. Entsprechend den Regelungen der ImmoWertV21 wird daher die Freilegung in der nachfolgenden Wertermittlung berücksichtigt.

1.5 Fragen des Gerichts

Postanschrift:	Lortzingstraße 39, 12623 Berlin
Mieter/Nutzer:	Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungsstichtag eigengenutzt. Die Nutzung bezieht sich gemäß Auskunft im Ortstermin auf eine Erholungsnutzung in den warmen Monaten (sog. Wochenendgrundstück).
baulicher Zustand, Reparaturen:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb besteht augenscheinlich nicht. Seitens der Verfahrensbeteiligten wurde kein Gewerbebetrieb benannt.
Maschinen/Betriebseinrichtungen:	Es sind keine Maschinen bzw. Einrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden.
Verdacht auf Hausschwamm:	Anhaltspunkte, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Es sind jedoch bereits Schäden mit Feuchtigkeitseintritt am Objekt vorhanden.
baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:	Baubehördliche Beschränkungen, Beanstandungen oder Bauauflagen konnten ausgehend von der vorhandenen Bebauung und einer üblichen baulichen Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks nicht festgestellt werden.
Altlasten:	Anhaltspunkte, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, wurden nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.
Wohnpreisbindung:	Es liegen keine Informationen vor, wonach eine Wohnpreisbindung nach § 17 WoBindG besteht.
Energieausweis:	Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht vorgelegt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland und Einwohnerzahl:

Berlin (ca. 3.886.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / WebAtlas Berlin

Bezirk und Einwohnerzahl:

Marzahn-Hellersdorf (ca. 293.000 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Bezirke

Ortsteil und Einwohnerzahl:

Mahlsdorf (ca. 30.400 Einwohner)



Quelle: Geoportal Berlin / Berlin Ortsteile

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstegelegene größere Städte:
Potsdam (ca. 58 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Berlin-Zentrum (Alexanderplatz) (ca. 16 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 1 (ca. 1,5 km entfernt)

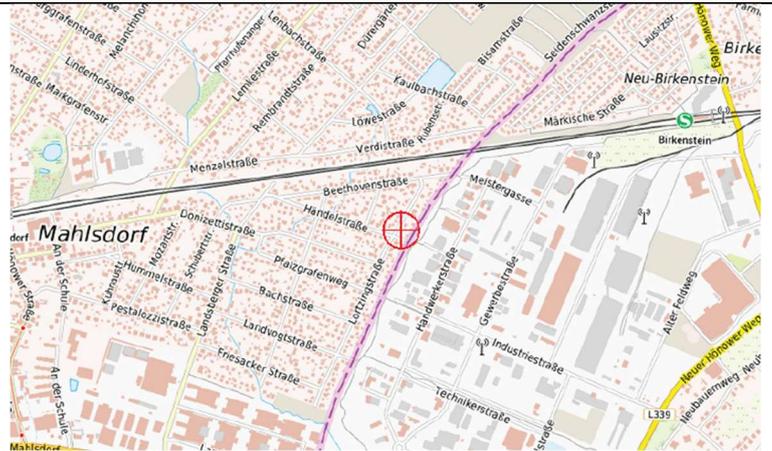
Autobahnzufahrt:
A 10, AS Berlin-Marzahn (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:
S-Bahnhof Mahlsdorf (ca. 1,5 km entfernt)
Berlin Hauptbahnhof (ca. 20 km entfernt)

Flughafen:
Berlin-Brandenburg BER (ca. 24 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Mikrolage:



Ausschnitt aus Anlage 2 des Gutachtens

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin Marzahn-Hellersdorf, im Ortsteil Mahlsdorf. Die Entfernung zum Stadtzentrum Berlin (Alexanderplatz) beträgt ca. 16 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel, etc. befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Wohnlage:

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
- (Auszug Legende)

mittlere Wohnlage



Quelle: Geoportal Berlin/Wohnlagenkarte Adressen, Berliner Mietspiegel 2024

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, I-II geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

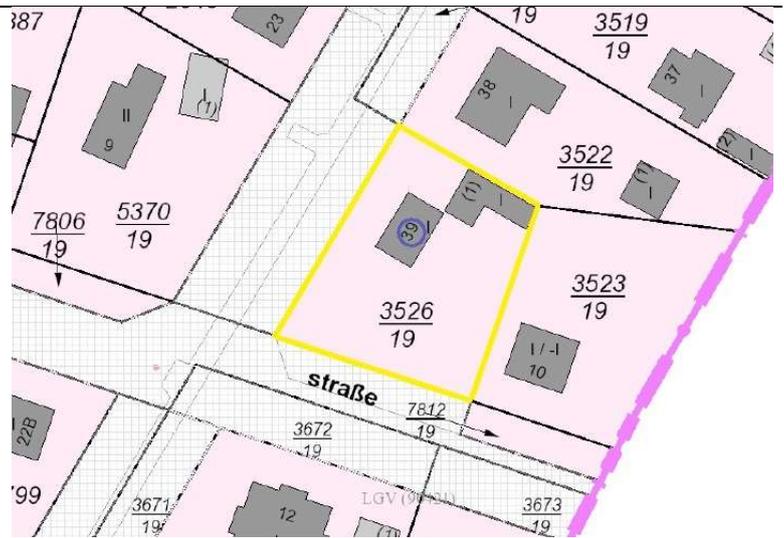
keine erkennbar

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Luftbild:



Ausschnitt aus Anlage 3 des Gutachtens

Gestalt und Form:

Straßenfront ca. 35 m; mittlere Tiefe ca. 26 m; Größe 849 m²; Eckgrundstück (Lortzingstraße / Händelstraße)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

örtliche Verbindungsstraße

L DEN in dB(A)

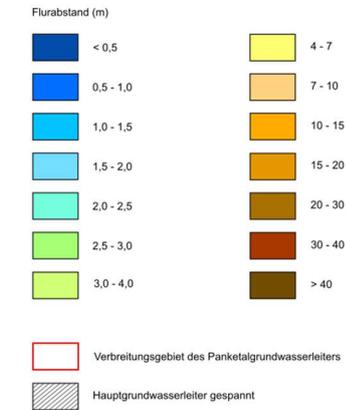
- ab 55 - 59
- ab 60 - 64
- ab 65 - 69
- ab 70 - 74
- ab 75

(Auszug Legende)



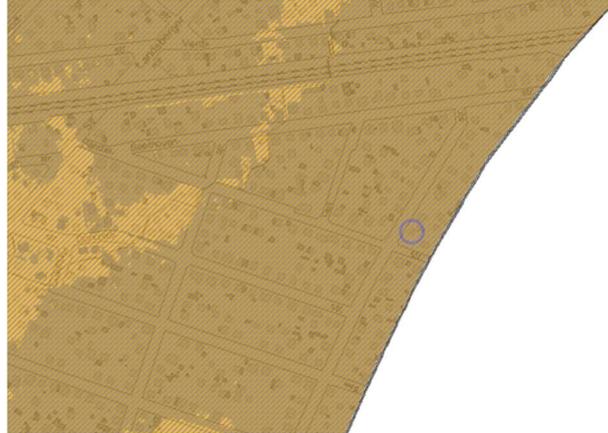
Quelle: Umweltatlas Berlin / Strat. Lärmkarte L DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Gesamtverkehr (Straße, Schiene, Luft) 2022 (Umweltatlas)

Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Bungalows; überwiegend eingefriedet durch Zaun, Hecken

Grundwasserkarte:

(Auszug Legende)

Der Flurabstand des Grundwassers beträgt ca. 20 - 30 m.



Quelle: Umweltatlas Berlin / Flurabstand des Grundwassers 2020 (Umweltatlas)

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich und ausgehend von der vorhandenen Bebauung besteht ein gewachsenener, normal tragfähiger Baugrund.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Altlasten:	Die Auskunft der Bodenschutzbehörde über mögliche umweltschädigende Belastungen des Grund und Bodens ergab, dass das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster registriert ist. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 18.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hellersdorf, Blatt 24176N, folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Nacherbfolge, lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben bei der Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt. Die unter lfd. Nr. 1 eingetragene Nacherbfolge auf der Grundlage eines Erbscheins vom 25.11.2021 mit Eintritt bei Tod des Vorerben hat aus sachverständiger Sicht zudem keinen Wert einfluss. Die Urkunde zur Eintragung (Erbschein) wurde für die vorliegende Gutachtenerstattung nicht eingesehen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Ein Bodenordnungsverfahren konnte nicht ermittelt werden. Anhaltspunkte, welche ein Bodenordnungsverfahren begründen könnten, wurden nicht festgestellt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten konnten nicht festgestellt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird (ggf. fiktiv) davon ausgegangen, dass keine nichteingetragenen Rechte und Lasten vorliegen. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

keine

Denkmalschutz:



(Auszug Legende)

Gemäß Denkmalkarte Berlin steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

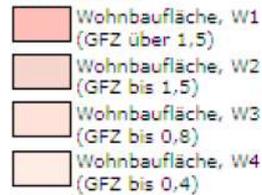


Quelle: Geoportal Berlin / Denkmalkarte

2.5.2 Bauplanungsrecht

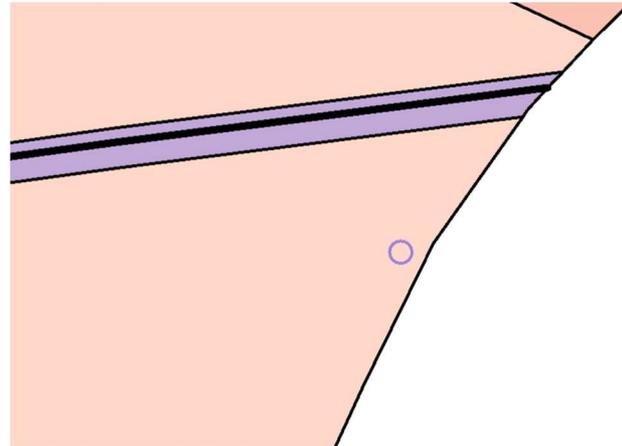
Flächennutzungsplan:

Baufläche



(Auszug Legende)

Wohnbaufläche (W4), vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 5 des Gutachtens.



Quelle: Geoportal Berlin / FNP (Flächennutzungsplan), aktuelle Arbeitskarte

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein festgesetzter Bebauungsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt entsprechend Auskunft auf der Grundlage des § 34 BauGB. Die maßgebliche Umgebung ist demnach durch I-II-geschossige Wohnbebauung in offener Bauweise und zur Wohnnutzung gehörende Nebenanlagen geprägt. Straßenbegleitend hat sich ein 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht überbaubarer Bereich als ortstypisch und prägend herausgebildet. Vgl. hierzu auch die behördliche Auskunft in Anlage 5 des Gutachtens.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Eine Einsicht in das Bauaktenarchiv war nicht möglich, da die Behörde auf den am 14.11.2024 versandten Antrag auf Akteneinsicht mitteilte, dass auf Grund von Krankenstand und Personalmangel im Jahr 2024 keine Einsicht gewährt werden kann und eine behördeninterne Recherche nach einer Bauakte frühestens zu Beginn des Jahres 2025 erfolgen kann. Eine zeitliche Zusicherung erfolgte nicht. Eine mehrmonatige Bearbeitungsdauer wurde jedoch in Aussicht gestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV21)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der vorhandenen Erschließungsanlagen hinsichtlich des abgabenrechtlichen Zustands für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG gemäß Auskunft derzeit beitrags- und abgabenfrei. Abschließend konnte bisher durch die Behörde nicht geklärt werden in welchem Umfang bzw. für welche Teileinrichtungen Erschließungsbeiträge noch einzufordern sind. Ein Zeitpunkt für die endgültige Herstellung im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts kann noch nicht genannt werden. Für das Grundstück bestehen in diesem Zusammenhang jedoch keine offenen Forderungen.

Zudem teilte das zuständige Straßen- und Grünflächenamt in ihrer Erschließungsbeitragsbescheinigung folgendes mit: „Ich weise darauf hin, dass durch die Voreigentümer (Eltern der jetzigen Eigentümer, letztere gleichzeitig Erben und Betroffene dieses Zwangsversteigerungsverfahrens) des Grundstücks Lortzingstraße 39 unberechtigt eine ca. 143 m² große Teilfläche des Flurstücks 19/43 eingezäunt wurde. Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Fläche ist vor der Eigentumsübertragung durch die jetzigen Eigentümer zu deren Lasten vollständig zu beraumen (Zaun sowie sämtliche Anpflanzungen und Aufbauten) und dem Straßen- und Grünflächenamt im Rahmen einer Abnahme zu übergeben. Einzutragende Dienstbarkeiten zugunsten des Landes Berlin sind nicht vorgesehen.“ Vgl. hierzu die behördliche Auskunft in Anlage 5 des Gutachtens.

Ausgehend von den Erkenntnissen im Ortstermin und unter Zugrundelegung der Liegenschaftskarte handelt es sich aus sachverständiger Sicht bei der benannten Teilfläche des Flurstücks 19/43 offensichtlich um folgende Fläche (rot umrandet):



In der nachfolgenden Wertermittlung wird bzgl. eines erforderlichen Rückbaus bzw. einer Beraumung der Fläche des Landes Berlin kein gesonderter Werteeinfluss berücksichtigt, da vorliegend nicht das Bewertungsgrundstück betroffen ist. Zu bewerten ist das Flurstück 3526/19, sodass aus sachverständiger

Sicht gegen einen potentiellen Ersteher des Bewertungsgrundstücks grundsätzlich keine Ansprüche des Landes Berlin bzgl. der Beräumung und Rückgabe geltend gemacht werden können. Insoweit stellt die Behörde in ihrer Auskunft eigens die Verursacher fest und erklärt, dass diese zur Beräumung und Rückgabe verpflichtet seien.

Durch die nicht rechtmäßige Erweiterung der Nutzung des Bewertungsgrundstücks auf ein Grundstücksteil des Landes Berlin sind die Außenanlagen auf dem Bewertungsgrundstück jedoch nicht abschließend hergestellt. In der nachfolgenden Wertermittlung wird für die Herstellung einer üblichen Einfriedung nebst Nebenleistungen (ggf. erforderliche Vermessung, etc.) ein Werteinfluss von pauschal rd. -5.000,00 € zu Lasten des Bewertungsobjekts berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt. Es wird hierzu auch auf die behördlichen Auskünfte in Anlage 5 des Gutachtens verwiesen. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle eine aktuelle schriftliche Bestätigung einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Bungalow und Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Bewertungsobjekt ist am Wertermittlungstichtag eigengenutzt. Die Nutzung bezieht sich gemäß Auskunft im Ortstermin auf eine Erholungsnutzung in den warmen Monaten (sog. Wochenendgrundstück).

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf Grund des vorgefundenen Bau- und Unterhaltungszustands erfolgt unter Verweis auf die Ausführungen in Punkt 1.4 und die Fotodokumentation in Anlage 4 des Gutachtens nachfolgend nur eine Gebäudebeschreibung in Kurzform.

3.2 Bungalow

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:



eingeschossiger, unterkellertes Bungalow mit Anbau

Baujahr:

vor 1940 (gem. Auskunft im Ortstermin)

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde durch die Verfahrensbeteiligten auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind überwiegend nicht 90 cm breit oder breiter. Die Räume/ das Bad verfügen tlw. über keine ausreichende Bewegungsfläche. Auf Grund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit jedoch keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

Holzverkleidung, Putz, tlw. Klinkersockel

3.2.2 Raumaufteilung

Im Ortstermin wurde die Raumaufteilung zusammenfassend wie folgt vorgefunden:

Kellergeschoss:	Kellerräume
Erdgeschoss:	Windfang, Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Auf Grund der nicht vorliegenden Bauunterlagen bezieht sich die nachfolgende Beschreibung auf die Erkenntnisse und Auskünfte im Ortstermin, sowie auf Annahmen bezogen auf eine übliche Ausführung vergleichbarer Gebäude dieser Art und in diesem Baualter

Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk, Massivdecke, Betonfußboden
Umfassungs-/Innenwände:	Holzkonstruktion
Hauseingangsbereich:	Eingangstüren aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	Holzkonstruktion mit Dacheindeckung Dachpappe; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache Ausstattung; je Raum i.d.R. ein Lichtauslass, mehrere Steckdosen
Heizung:	Gas-Zentralheizung (im Bad installiert; zuletzt geprüft durch Schornsteinfeger 2021 gemäß Plakette), Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Handtuchheizkörper, Kachelofen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC-Belag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten, tlw. mit Anstrich bzw. nur Anstrich; tlw. Fliesen, tlw. Holzverkleidung; im Bad Fliesen ca. 2 m hoch; in der Küche Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung, Hartschaumplatten
Fenster:	Holzkastenfenster mit Einfachverglasung, tlw. Holzfenster mit Einfachverglasung; tlw. Fensterläden; tlw. Sprossen; Fensterbänke innen aus Holz
Zimmertüren:	Holztüren; Holzzargen
sanitäre Installation:	reinfache Wasser- und Abwasserinstallation; Dusche, Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
Küchenausstattung:	keine Einbauküche vorhanden
Grundrissgestaltung:	Dem Baujahr entsprechend kleinteig.

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: gut

Bauschäden/Baumängel, Allgemeinbeurteilung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem mangelhaften Bau- und Unterhaltungszustand. Das Gebäude und die technische Gebäudeausstattung sind zusammenfassend wirtschaftlich überaltert. Es fanden in den zurückliegenden mindestens 15-20 Jahren keine wesentlichen Maßnahmen einer durchgreifenden Modernisierung statt. Augenscheinlich wurden nur bestandserhaltene Maßnahmen zur Aufrechterhaltung einer Nutzung durchgeführt. Es wird diesbezüglich auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Bezugnehmend auf die Ausführungen in Punkt 1.4 des Gutachtens wird in der nachfolgenden Wertermittlung die Freilegung unterstellt.

3.3 Nebengebäude

Garage mit Schuppenan- und verbindingsbau:



Das Nebengebäude ist vergleichbar zum Hauptgebäude wirtschaftlich überaltert bzw. tlw. schadhaft. Es wird diesbezüglich auch auf die Fotodokumentation in Anlage 4 des Gutachtens verwiesen. Bezugnehmend auf die Ausführungen in Punkt 1.4 des Gutachtens wird in der nachfolgenden Wertermittlung die Freilegung unterstellt.

3.4 Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Gartenanlagen und Pflanzungen; Wegebefestigungen; Terrasse; überwiegend Einfriedung (Zaun, Hecken)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ist der Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht auf der Grundlage des Verkehrswertes festzusetzen.

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbelastete, mit einem Bungalow und Nebengebäude bebaute Grundstück in 12623 Berlin, Lortzingstraße 39, zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	24176N	1	Mahlsdorf	1	3526/19	849 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im Ortstermin wurde der bauliche Zustand der Gebäude und die grundsätzliche bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks erfasst. Auf Grund der Erkenntnisse im Ortstermin wird nach Rentierlichkeitsprüfung sachverständig eingeschätzt, dass die vorhandene Baulichkeit des Bewertungsobjekts nicht wirtschaftlich nachhaltig nutzbar und das Bewertungsgrundstück zusammenfassend unterausgenutzt ist. Gemäß ImmoWertV21 ist bei fehlender wirtschaftlicher Nutzbarkeit der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern. Nach den Regelungen der ImmoWertV 21 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (§ 16 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **480,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	keine Angabe
Lage	=	üblich

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche	=	849 m ²
Lage	=	Eckgrundstück

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	480,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	16.12.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	480,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	849	× 1,00	
GFZ	0,4	0,4	× 1,00	
Lage	üblich	Eckgrundstück	× 0,95	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	456,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	456,00 €/m²	
Fläche		×	849 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	387.144,00 €	
			rd. 387.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 insgesamt **rd. 387.000,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag ausgehend von der aktuellen Marktentwicklung keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

E2 Durch den Sachverständigen wird auf Grund des Eckgrundstücks (Zweifrontengrundstück) und den damit grundsätzlich verbundenen erhöhten Unterhaltungsaufwendungen ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 5 % geschätzt. Der Anpassungsfaktor beträgt somit 0,95.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		387.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	387.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	387.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	35.000,00 €
Vergleichswert	=	352.000,00 €

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Ausgehend von der unterstellten Freilegung des Bewertungsgrundstücks für eine grundsätzliche Möglichkeit einer Neubebauung wird den vorhandenen Außenanlagen unter Berücksichtigung eines wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmers im örtlichen Marktgeschehen kein gesonderter Wert beigemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren bzw. mitgeteilt worden sind. Für die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Baulichkeiten wird die Freilegung unterstellt. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer berücksichtigt einen erforderlichen Werteinfluss in Folge eines Beräumungs-/Freilegungsaufwands üblicherweise mit einem pauschalen Abschlag vom Kaufpreis, welcher vorliegend sachverständig mit insgesamt -30.000,00 € pauschal geschätzt wird. Zudem wird unter Verweis auf die Ausführungen in Punkt 2.6 des Gutachtens die erforderliche Herstellung einer üblichen Einfriedung nebst Nebenleistungen (ggf. erforderliche Vermessung, etc.) mit einem Werteinfluss i.H.v. pauschal rd. -5.000,00 € berücksichtigt.

4.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbelastete, mit einem Bungalow und Nebengebäude bebaute Grundstück in 12623 Berlin, Lortzingstraße 39,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hellersdorf	24176N	1	Mahlsdorf	1	3526/19	849 m ²

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes (freigelegtes) Grundstück, zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2024 mit rd.

352.000,00 €

in Worten: dreihundertzweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Berlin, den 16.12.2024

**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Kleiber: Wert R 06 Wertermittlungsrichtlinie 2006, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2006
- [8] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [9] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten - Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [10] Immobilienmarktbericht 2023/2024, Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0, www.berlin.de/gutachterausschuss

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Luftbild
- Anlage 4: Fotodokumentation
- Anlage 5: behördliche Auskünfte