



Gutachten Nr. 10415

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

Friederikestraße 49

in

13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)

-Grundbuch von Heiligensee - Blatt 7810-



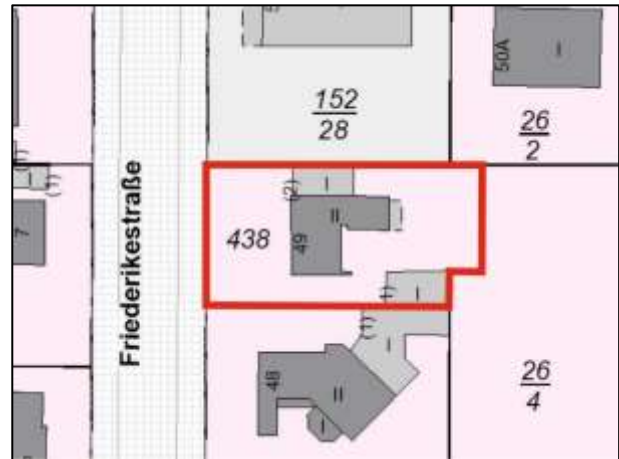
Grdst. Friederikestr. 49 m. Blick n. Süd-Osten



straßenseitige Front mit Blick nach Osten



a.d. Grdst. aufstehendes EFH a.d. Jahre 1965



Flurkarte (Grundstück Friederikestr. 49)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Wedding
30 K 39/24

Verkehrswert:

480.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

31.10.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	29
6. Objektbeurteilung	37
C. Bewertung	39
1. Bewertungsgrundlagen	39
2. Bodenwert.....	40
3. Sachwert.....	41
4. Ertragswert.....	46
5. Verkehrs-/Marktwert.....	49
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	52
E. Fotoseiten.....	56
F. Anlagen	A1

5 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück Friederikestraße 49 (Flurstück 438) in Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf) als Reihengrundstück an einer Quartiersammelstraße mit Linienbusverkehr in einer stadträumlichen Enklave in dezentraler Stadtlage und einem Einfamilienhausquartier mit weitgehend stark heterogener Bebauung u.a. mit einem großflächigen Gewerbeflachbau unmittelbar auf einem angrenzenden Nachbargrundstück mit aufstehendem freistehendem 2½-geschossigem Einfamilienhaus nebst vollständiger Unterkellerung und zusätzlichen unterirdischen Kellerräumen u.a. als Schwimmbad und asymmetrisch geneigtem Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken als Vollgeschoss mit darüber belegtem Spitzboden als Rohdachboden in massiver Bauweise aus Mauerwerk mit Stahlbetondecken sowie zimmermannsmäßig abgebindenem Dachstuhl und Fertigstellung des ursprünglichen Gebäudestamms im Jahre 1965.

Erweiterungen des Gebäudes erfolgten weitgehend in sogen. Selbsthilfeleistung bis in die 1990er Jahre u.a. mit Schwimmbad-Einbau im Kellergeschoss und unterirdischen Kellererweiterungen sowie den seinerzeit partiell noch vorgenommenen Modernisierungen bei vermtl. seither nicht nennenswert durchgeführten Modernisierungen und insoweit einem allenfalls durchschnittlichen Ausbaustandard und einem teilweise nicht mehr dem gegenwärtigen Zeitgeist entsprechenden bzw. einem nach einem stark individuellen Geschmacksempfinden gestalteten Ausbau. Diesseitig werden Mängel bzgl. des technischen Ausbaus u.a. hinsichtlich der Schwimmbadtechnik und der Elektroinstallationen sowie der Heizungsanlage trotz einer vermtl. Anfang der 2010er Jahre vorgenommenen Umstellung der Heizungsanlage von flüssigen auf gasförmigen Brennstoff sowie der Sanitär- und Küchenausstattungen, Raumdekorationen und Bodenbeläge mit tatsächlich bestehendem sogen. Revitalisierungspotentials insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit nur geringer Dämmung der 30er Hbl-Außenwandumfassungen und der Dachschalen vermutet.

Die als Anbau an das Wohngebäude im Jahre 1985 fertiggestellte Garage ist unterkellert und weist einen Spitzboden als Rohdachboden auf. Eine weitere Grenzgarage ist im rückwärtigen

Grundstücksteil ohne Unterkellerung mit flach geneigtem Pultdach bereits im Jahre 1967 errichtet worden.

Das Grundstück ist an das Frischwassernetz und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen - eine Gasversorgung liegt im Straßenraum an und versorgt nach Sachlage auch das hier betroffene Grundstück.

- **Zuschnitt:**

Das Einfamilienhaus weist nach vorliegenden Geschossplänen insgesamt 4½ Zimmer, Küche, Diele, 2 Flure, 2 Badezimmer, Gäste-Toilette, Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer, Wintergarten und Loggia sowie Spitzböden als Kofferböden o.ä. im Bereich des Gebäudestamms und des Garagen-Anbaus und als Rohdachboden-Abseite im Wohnhaus-Anbau auf.

Außerdem sind im Kellergeschoss 3 Kellerräume als Hobbyflächen u.a. ggf. mit Teeküche und WC-Raum im Bereich der Garagen-Unterkellerung sowie eine zentrale Kellerdiele mit Treppenaufgang in das Hochparterre und ggf. Sauna-Einbau, Kellerflur mit aufgehender Treppe in den Garten und Heizungskeller sowie unterirdischem Hausanschlussraum und unterirdischem ehemaligem Öltanklagerraum sowie Schwimmbad-Kellerraum nebst 3 gleichfalls unterirdischen Technikräumen vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich im linken Bauwich ein Garagen-Anbau als Grenzgarage mit PKW-Einzelstellplatz und vor der südlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil eine Einzelgarage gleichfalls als Grenzgarage mit PKW-Einzelstellplatz.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 648 m² Größe als Reihengrundstück an einer Quartiersammelstraße mit Linienbusverkehr und überwiegend ausreichenden Stellplatzangebot im Straßenraum aufgrund der vergleichsweise geringen Wohndichte im Quartier. Es handelt sich um eine Lage mit ausreichender technischer und zufriedenstellender sozialer Infrastruktur sowie nachteiliger Nahversorgungslage.

Es handelt sich nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage.

- **Belastungen:**

Abt. II des vorliegenden Grundbuchs weist Lasten oder Beschränkungen nicht aus. Eine Baulasteintragung zulasten des Grundstücks ist nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das Einfamilienhaus weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung ggf. mit Unterstützung über Solarthermie (vermtl. aus älterem Bestand) auf. Die Fenster dürften teilweise noch als Holzverbundfenster bzw. teilweise als Isolierglasfenster mit Thermopane-Verglasung aus dem ursprünglichen Bestand stammen bzw. vereinzelt bis Anfang der 1990er Jahren gegen Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster ersetzt worden sein. Sanitätsausstattungen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermtl. gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand.

Inwieweit die Schwimmbad-Anlage und das erforderliche Equipment noch funktionsfähig ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Das Grundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermittlung nicht vorhanden.

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer bzw. der Verfahrensbeteiligten liegt dem Unterzeichneten trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 16.10.2024 nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 149,41 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss (Hochparterre) ca. 82,68 m² incl. unbeheiztem Wintergarten der umbauten früheren Terrasse in der Hochparterre-Ebene mit 9,49 m² als hälftigem Ansatz von 18,96 m² und auf das Dachgeschoss ca. 66,73 m² incl. unbeheizter Loggiafläche des umbauten früheren Balkons mit 3,86 m² als hälftigem Ansatz von 7,71 m².

Eine vor der rückwärtigen Gebäudefront belegene Gartenterrasse ohne direkten Zugang aus dem Hochparterre ist aufgrund der ebenerdig frei anzulegenden Fläche mit variabler Größe nicht zu berücksichtigen. Insoweit ist die Terrasse mit ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin nicht in Ansatz zu bringen.

Der unbeheizte Spitzboden als Rohdachboden im Bereich des Gebäudestamms und im Bereich des Garagen-Anbaus an das Wohngebäude sowie die unbeheizte Abseite im Dachgeschoss im Bereich des Wohnhaus-Anbaus bleiben gleichfalls unberücksichtigt.

Die Kellerbereiche als teilweise ausgebaute Hobbyfläche u.a. mit Toilettenraum, Sauna-Einbau und Schwimmbad-Raum nebst diesbzgl. Technikräumen sowie Hausanschlussraum und Heizzentrale weisen eine Nutzfläche von ca. 163,48 m² auf, von der ein Anteil von ca. 42,80 m² unterirdisch ist. Auf die Garagenunterkellerung entfällt ein Anteil von ca. 27,21 m² und auf die Terrassen- bzw. Wintergarten-Unterkellerung im Bereich des Schwimmbad-Raums mit Vorflur ca. 22,04 m².

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 4.2 als Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt.

Die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Antragstellerin des Verfahrens ist auf dem hier betroffenen Grundstück nicht wohnansässig.

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

- **Erhaltungszustand:**

Die Freiflächen des hier betroffenen Grundstücks und das aufstehende Einfamilienhaus nebst unterkellertem Garagen-Anbau und separater rückwärtiger Grenzgarage weisen nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum sowie von dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück aus dem Bereich eines GFL-Rechts zu einem Hinterliegergrundstück einen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Tatsächlich sind Mängel und Modernisierungsdefizite zu verzeichnen. Nach diesseitiger Einschätzung dürften weitere Mängel oder bestehender Modernisierungsbedarf mindestens hinsichtlich des technischen Ausbaus und insbesondere bzgl. des Schwimmbad-Equipments im Kellergeschoss des Gebäudes vorliegen, so dass diesseitig von einem umfassenden Revitalisierungserfordernis für das Objekt mit einem Kostenaufwand von rd. 190.000,00 € auszugehen ist.

Verkehrswert am 31.10.2024 nach § 194 BauGB:

(Verkehrswert des ½ Anteils ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

480.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin
Beschluss vom 20.09.2024 mit Verfügung vom 23.09.2024 sowie Posteingang am 27.09.2024
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Friederikestraße 49 (Flurstück 438) in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 39/24
- **Wertermittlungstichtag:**
31. Oktober 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
31. Oktober 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 31.10.2024
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.2 des vorliegenden Grundbuchs als auf dem hier betroffenen Grundstück wohnansässiger Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG) sowie sonstige Verfahrensbeteiligte konnten anlässlich des Ortstermins trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das in Rede stehende Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau im linken Bauwich und separater Garage im rechten Bauwich war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Seitens des Unterzeichneten konnten anlässlich des Ortstermins Feststellungen bzgl. des hier betroffenen Grundstücks selbst nebst aufstehendem Einfamilienhaus und Garagen sowie Wintergarten-Anbau etc. lediglich aus dem vor dem Grundstück belegenen Straßenraum und einer Zuwegungsfläche auf dem nördlich bzw. links angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 (Flurstück 152/28) zu dem in Hinterliegerlage belegenen Grundstück Friederikestr. 50A (Flurstück 26/2) getroffen werden.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes etc. werden insofern weitgehend Annahmen getroffen. Die Bewertung des Grundstücks 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 beigegefügtten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Heiligensee, Blatt 7810
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Heiligensee
- **Flur, Flurstücke:**
4, 438 (648 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
648 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Friederikestraße 49 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
 - 4.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - zu ½ -
 - 4.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
 - zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 15.08.2024

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**
Der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks ist nahezu rechteckig. Die nach Westen orientierte Front zur Friederikestraße weist nach amtl. Lageplan der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 3203 vom 08.09.1964 eine Länge von ca. 18,51 m und die rückwärtige nach Osten orientierte und zur Straßenfront parallel verlaufende Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 14,01 m auf. In der süd-östlichen Grundstücksecke ist eine Ausnehmung des in der Grundform rechteckigen Grundstückszuschnitt von ca. 4,50 m x 4,50 m vorhanden, so dass die südliche bzw. rechte Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 33,45 m und die hierzu parallel verlaufende nördliche bzw. linke Grundstücksgrenze eine Länge von ca. 37,90 m gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum aufweist - siehe anliegende Flurkarte.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,1 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 438) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus in sogen. 1. Baureihe gut.

- **Bauwich:**

Das Grundstück weist ein freistehendes Wohngebäude als Einfamilienhaus mit jeweils ca. 4,00 m Grenzabstand im rechten und im linken Bauwich auf, wobei im linken Bauwich ein Anbau an das Wohngebäude als sogen. Grenzgarage über eine Länge von ca. 8,06 m vorhanden ist, deren vordere Front ca. 11,14 m weit vom öffentlichen Straßenraum aus zurück auf dem Grundstück liegt.

Entlang der rechten bzw. südlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück eine weitere Grenzgarage über eine Länge von 8,50 m mit einem Abstand der Vorderfront zum öffentlichen Straßenraum von ca. 23,80 m - diese Garage stellt gleichfalls eine Grenzgarage von der süd-östlichen Grundstücksecke aus über ca. 4,50 m Breite entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Nachbargrundstück Jörsstr. 8 (Flurstück 26/4) dar (siehe anliegende Flurkarte).

Die Tiefe des hinter dem Wohngebäude belegenen rückwärtigen Gartens beträgt im Bereich des Anbaus mit Verlängerung der nördlichen Giebelseite ca. 11,80 m und im Bereich der vormals ungedeckten Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres mit nunmehr darüber errichtetem Wintergarten ca. 13,30 m - die Flurkarte weist den Wintergarten allerdings nicht aus (siehe anliegende Flurkarte).

Von dem südlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 48 (Flurstück 780/28) liegt auf Höhe der rückwärtigen Front der auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen separaten Grenzgarage gleichfalls eine Grenzbebauung als Garagen- und 1-geschossiger Wohnhaus-Anbau über ca. 11,00 m Länge vor, wobei die Grenzbebauung insgesamt ca. 20,00 m weit vom öffentlichen Straßenraum aus auf dem Nachbargrundstück zurück liegt (siehe anliegende Flurkarte).

Weitere Grenzbebauungen von den weiteren Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks liegt zum Straßenraum insgesamt plan an und ist insoweit nicht nennenswert kupiert.

Die Hauseingangstreppe in den Wintergarten mit Zuwegung über den rechten Bauwich zum ursprünglichen Hauseingang des Gebädestamms weist vermtl. 3 Steigungen zum Hochparterre auf.

Das Erdgeschoss liegt insoweit als Hochparterre mindestens rd. 0,50 m über Terrain-Niveau, so dass die Fenster des darunter belegenen Kellergeschosses überwiegend über Terrain liegen. Nach vorliegendem Gebäudeschnitt der ursprünglichen Bauvorlagen aus dem Jahre 1964 liegt das Hochparterre 0,95 m über Terrain-Niveau und der Fußboden des Kellergeschosses ca. 1,55 m unter Terrain-Niveau.

Ein separater Kellerzugang über eine Kelleraußentreppe ist gemäß den Bauvorlagen zum Bau-schein Nr. 1185 vom 14.05.1971 zwischen dem Wintergarten und der Wohnhauserweiterung in der gartenseitigen Gebäudefront vorhanden.

Ein barrierefreier Hauseingang ist nicht vorhanden.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser auf dem hier betroffenen Grundstück ist insgesamt vermtl. gering. Allerdings besteht eine Grundwassergefährdung aufgrund des im Nahbereich in nur ca. 190 m Entfernung süd-westlich des Grundstücks anbindenden Ufers der Havel - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 4,00 m.

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 20.10.2024 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 im Wasserschutzgebiet der Schutzzone „Tegel“ IIIB des Wasserwerks Tegel (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Erlass vom 31.08.1995, GVBl. S. 579) mit hieraus resultierenden Restriktionen.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe II/2 bzw. 2 Vollgeschossen mit einer Bebauungstiefe bis zu max. 20 m und einer GFZ von 0,4 bzw. einer GRZ von 0,2 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien aus einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahre 1971 (Textbebauungsplan XX-A, festgesetzt am 09.07.1971, GVBl. vom 05.08.1971, S. 1235), der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die 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 weiträumig als Wohnbaufläche W₄ mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 und landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 438) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnissstand 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 gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine Baudenkmäler mit ggf. hieraus resultierenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Friederikestr. 49 (Flurstück 438) aufstehende Wohngebäude.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt nach vorliegenden Bauvorlagen zur Errichtung des ursprünglichen Gebäudestamms zum Bauschein Nr. 3203 vom 08.09.1964 und baulicher Erweiterung des Keller-, Erd- und Dachgeschosses gemäß Bauschein Nr. 1185 vom 04.05.1971, Anbau eines Wintergartens wegen Geringfügigkeit o. BG gemäß Schreiben des Bauaufsichtsamtes vom 27.11.1989 und Anbau einer straßenseitigen Dachgaube gemäß Baugenehmigung Nr. B43027/91 vom 08.08.1991 ca. 199,92 m² (bei Zugrundelegung des Dachgeschosses als Vollgeschoss) gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 0,309 bzw. rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 116,69 m² mit einer GRZ von 0,180 bzw. rd. 0,2 (ohne Ansatz des unterkellerten Garagen-Anbaus und der separaten Garage) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 648 m² (Flurstück 438).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachgeschoss ist als Vollgeschoss bereits in der GF berücksichtigt und ein zu Wohnzwecken nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden - Kellerräume sind in den Bauvorlagen U-gestempelt, d.h. zum dauernden Aufenthalt nicht zulässig): $199,92 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 199,92 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als Vollgeschoss ohne Ansatz der Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,309 bzw. rd. 0,3 entsprechend der GFZ (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,180 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 648 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran. Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

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

Regenwasser wird insoweit im Untergrund auf den Grundstücken selbst verrieselt.

Nach örtlicher Feststellung sind allerdings im Straßenraum regelmäßig Gullys zu verzeichnen, so dass das Regenwasser offensichtlich in die Schmutzwasserkanalisation entwässert, womit vermtl. eine Mischkanalisation im Straßenraum vorliegt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 29.09.2024 seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Friederikestraße“ erschlossen.

Nach diesseitiger Einschätzung ist die Friederikestraße bereits erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls 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 14.10.2024 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 Friederikestraße 49 (Flurstück 438) befindet sich am süd-westlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf als dem nord-westlichen Randbezirk in der Metropole gleichfalls am südlichen Ende des Ortsteils Konradshöhe in der Ortslage Tegelort.

Die Entfernung zur westlichen Berliner Stadtgrenze im Bereich der nord-westlich an die Metropole angrenzenden Stadt Hennigsdorf im Bereich des Ortsteils Nieder Neuendorf im benachbar-

ten Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 1.900 m (Luftlinie - auf der westlichen Seite der Havel).

Die Entfernung des Grundstücks zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Hakenfelde im Berliner Stadtbezirk Spandau bzw. der Bezirksgrenze mittig in der Havel im Bereich der Fährverbindung zwischen dem östlichen und dem westlichen Ufer der Havel beträgt ca. 300 m (Luftlinie). Die Entfernung des Grundstücks zu dem östlich bzw. auch südlich angrenzenden Ortsteil Tegel beträgt ca. 150 m (Waldrand Tegeler Forst) bzw. 600 m (Uferlinie des Tegeler Sees) und die Entfernung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks zu dem nördlich an den Ortsteil Konradshöhe angrenzenden Ortsteil Heiligensee beträgt ca. 2.400 m (jeweils Luftlinie), wobei diese beiden Ortsteile gleichfalls im Bezirk Reinickendorf liegen.

Die Entfernung zur Innenstadt im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt ca. 10,5 km süd-östlich (Luftlinie) und die Entfernung zum Alexanderplatz ca. 13,5 km deutlich östlicher (jeweils Luftlinie) - die Entfernung via Straßen ist erheblich größer.

Bei der Friederikestraße handelt es sich um eine Quartiersammelstraße außerhalb von 30 km/h-Zonen der anbindenden Quartierstraßen. Der Streckenabschnitt der Friederikestraße ab der Kreuzung mit der Jörsstraße in nur ca. 30 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück ist entsprechend den aus dem Kreuzungsbereich abgehenden Streckenabschnitten der Jörsstraße als 30 km/h-Zone ausgewiesen.

Die Friederikestraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit seitlichen Randstreifen für den ruhenden Verkehr auf. Aufgrund der geringen Breite des Fahrdamms ist allerdings bei gleichzeitig auf gleicher Höhe geparkten Kraftfahrzeugen nur noch in eine ausreichende Breite für die Durchfahrt in nur eine Richtung möglich, so dass sich mit entgegenkommendem Verkehr über die Vorfahrt zu arrangieren ist. Allerdings ist das Verkehrsaufkommen allgemein nur gering und die Dichte parkender Fahrzeuge insbesondere auf gleicher Streckenhöhe bei hier nur geringer Siedlungsdichte und weitgehender Einfamilienhausbebauung mit Stellplätzen weitgehend auch auf den anliegenden Grundstücken eher zu vernachlässigen.

Bei dem hier vorliegenden Verkehrsaufkommen handelt es sich im Wesentlichen um ortsteilbezogenen Anliegerverkehr bzw. allenfalls um Zielverkehr für Ausflügler zum Ufer des Tegeler Sees oder dem Havelufer bzw. der am westlichen Ende der Jörsstraße in ca. 230 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück anbindenden Fährverbindung zu dem auf dem westlichen Havelufer belegenen Ortsteil Hakenfelde im Berliner Bezirk Spandau. Nachteilig ist allenfalls die temporäre Lärmbelastung durch Linienbusverkehr mit einer Busstation unmittelbar vor dem südlichen Nachbargrundstück.

Die Lage ist seit Schließung des Flughafens Tegel mit seinerzeit in ca. 2,0 km Entfernung südlich des Grundstücks verlaufenden An- und Abflugkorridoren erst seit dem 31.10.2020 bzw. offizieller Schließung am 08.11.2020 ruhig (die Entwidmung als Flughafen erfolgte im Mai 2021).

Bürgersteige sind im Straßenraum beidseitig mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegplatten im Bereich der Fußwege befestigt. Auf der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite ist zwischen Fahrdamm und Fußweg ein Rasenblankett vorhanden. Auf der östlichen Straßenseite ist anstelle des Rasenblanketts ein befestigter Streifen aus Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) vorhanden, wobei ein halbversetzt auf den Bürgersteigen erlaubtes Parken ohne diesbzgl. Straßenverkehrsschilder nicht vorgesehen ist. Separat abgesetzte Fahrradwege fehlen.

Trotz Ausweisung lediglich einer Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation mit Stand aus dem Jahre 2022 im Umweltatlas der Senatsverwaltung befinden sich im Straßenraum am Rinnstein Gullys.

Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt - Frisch- und Abwasserleitungen, Kraftstrom, Schwachstrom und Gasleitungen liegen im Straßenraum an.

Im Straßenraum ist ausreichende Beleuchtung mit sogen. Peitschenmastlaternen vermtl. aus den 1960er Jahren vorhanden. Straßenbäume sind beidseitig gleichfalls vorhanden - Vegetation reicht von den anliegenden Grundstücken teilweise bis in den Straßenraum.

Das bauliche Umfeld ist stark heterogen und weist 1-geschossige sogen. Bungalows und freistehende 1½- bzw. 2½-geschossige Einfamilienhäuser sowie teilweise auch Reihen- und Doppelhäuser vermtl. überwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren bis in die 1990er Jahre sowie auch 1½- und 2½-geschossige Vorkriegsbebauung als freistehende Einfamilienhäuser u.a. als sogen. Würfelbauten auf. Außerdem befinden sich im Nahbereich bzw. auch gegenüber dem Bewertungsobjekt 2-geschossige Neubauten mit Flachdach bzw. als sogen. Würfelbauten mit flach geneigten Pyramidendächern vermtl. aus den 2000er oder 2010er Jahren.

Vereinzelt sind auch 2½-geschossige Mehrfamilienhäuser vermtl. aus den 1970er- oder 1980er Jahren im Quartier vorhanden. Auf dem nördlich bzw. links angrenzenden Nachbargrundstück befindet sich ein großflächiger Flachbau vermtl. als Kühl- oder Lagergebäude für Wildbret-An- und Verkauf oder als Holz-verarbeitender Betrieb vermtl. aus den 1990er Jahren mit Hinterliegerbebauung als 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit separater Garagenzeile vermtl. gleichfalls aus den 1990er Jahren.

Insgesamt handelt es sich um eine deutliche Stadtrandlage an einer Quartiersammelstraße mit Transferbetrieb u.a. zur Fährverbindung nach Spandau und als touristischer Anlaufbereich mit Havel und Tegeler See nebst Uferwanderwegen im Nahbereich mit im Umfeld wenig frequentierten Quartierstraßen bei nur ausreichender Verkehrsanbindung an Magistralen für den Individualverkehr.

Über die Friederikestraße als örtliche Sammel- und Durchgangsstraße der Ortslage und deren Verlängerung als Eichelhäherstraße in ca. 900 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks und deren weitere Verlängerung über den Falkenplatz in Ortsteilmitte von Konradshöhe in ca. 1.230 m Entfernung an die Habichtstraße und die Konradshöher Straße an die in ca. 3.800 m Entfernung anbindende Heiligenseestraße besteht eine gute Anbindung an den Ortsteil Tegel und die Innenstadt.

Der jeweilige Autobahnanschluss „Schulzendorfer Straße“ bzw. „Waidmannsluster/Hermsdorfer Damm“ der A 111 mit Streckenführung u.a. in die Berliner City ist in rd. 4 km bzw. rd. 6 km Entfernung erreichbar.

Unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück bzw. in der angrenzenden Jörsstraße befinden sich Haltestellen von 2 Buslinien mit direkter Streckenführung in den Ortsteil Tegel im Bereich der Berliner Straße mit dort verfügbarem Anschluss an das U-Bahnnetz sowie weitere Buslinien.

Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln umfasst außerdem die Fährverbindung (Auto- und Personenfähre) zwischen dem westlichen Ende der Jörsstraße über die Havel zum Ortsteil Hackenfelde im Bezirk Spandau auf deren westlicher Uferseite.

Über die Jörsstraße und den Theresienweg am süd-westlichen Rand des Tegeler Forstes sowie den Uferweg am Tegeler See ist eine Dampferanlagestelle mit der Station „Tegelort/Lindenbaum“ (Seeterrassen) für eine weitere Fähr- bzw. Schiffsverbindung u.a. zum Ortsteil Tegel mit der Anlegestelle „Tegel-Seepromenade“ in knapp 1.000 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Zusätzlich sind weitere Personenfähren u.a. zum westlichen Havelufer und auf die Inseln Valentinwerder und Schwanenwerder vorhanden.

An den die Ortslage „Tegelort“ umschreibenden Uferweg befinden sich außerdem etliche private Bootsanleger und Marinas.

Nach Geoportal Berlin „Status/Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2021 (LOR)“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet bzw. Planungsraum mit einem hohen Status und

stabiler Dynamik, wobei der Ausweisung in den Status-Index-Karten nach diesseitiger Auffassung nur eine beschränkte Tauglichkeit und Aussagekraft beizumessen ist. Nach dem Straßen- bzw. Wohnlageverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine (dezentrale) mittlere Wohnlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Ein nennenswertes Versorgungsangebot unmittelbar im Quartier ist nicht zu verzeichnen - eine Verdichtung einzelner weniger Geschäfte für die tägliche Versorgung befindet sich im Bereich des Falkenplatzes im Ortsteilzentrum von Konradshöhe in rd. 1.250 m Entfernung u.a. mit Postfiliale sowie einer kleineren Anzahl an Geschäften.

Die nächste größere Einkaufszone befindet sich im Ortsteil Tegel im Bereich der Berliner bzw. der Gorkistraße (Fußgängerzone) in ca. 5,5 km Entfernung (via Straßen) und geringfügig weiter mit Einkaufszentrum „Hallen am Borsigturm“ insbesondere für die mittel- und langfristige Versorgung.

Im näheren Umfeld des Grundstücks sind an der Havel bzw. im Bereich der Anlegestelle der Autofähre verschiedene Restaurants vorhanden.

Kindergärten und eine Grundschule sowie ausreichende medizinische Versorgung befinden sich im Ortsteil - weiterführende Schulen sowie Fachärzte und Krankenhaus stehen erst im Ortsteilzentrum von Tegel zur Verfügung.

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:**

Über die Jörsstraße ist im Bereich der Autofähre ab ca. 230 m fußläufiger Entfernung die geschützte Grünanlage mit öffentlich zugänglichem Uferwanderweg am östlichen Havelufer erreichbar.

Über die Jörsstraße ist außerdem der Berliner Forst Tegel als ausgedehntes Wald- und Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet ab ca. 280 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die Badestelle „Scharfenberger Straße“ befindet sich in knapp 1.000 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück. Das Strandbad „Tegelsee“ ist mit rd. 1,8 km Entfernung fußläufig noch gleichfalls gut erreichbar - durch den Tegeler Forst beträgt die fußläufige Entfernung über Waldwege lediglich ca. 900 m.

Die ländlichen Gebiete des angrenzenden Landkreises bzw. des Bezirks Spandau im Bereich der nördlichen Ortsteile sind aufgrund der Wasserscheidung durch die Havel nur mittels Autofähre zügig erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 9,8 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1934

erfolgte die Errichtung eines teilunterkellerten, beheizbaren 1-geschossigen Holzhauses mit Küche, 3 Aufenthaltsräumen und Kammer sowie Außen-WC gemäß Bauschein Nr. 1589 vom 25.03.1933 mit Verlängerung vom 19.02.1934 und der Auflage, dass das Haus nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden darf.

1958

erfolgte der Anschluss des Grundstücks mit aufstehendem Holzhaus aus dem Jahre 1934 an die öffentliche Wasserversorgung mit Errichtung eines Wasserzählerschachtes gemäß Bauschein Nr. 3670 vom 16.10.1957 mit Fertigstellung am 13.11.1957.

1965

erfolgte im Aufbauprogramm 1963 mit öffentlichen Fördermitteln die Errichtung des vollunterkellerten 2½-geschossigen Einfamilienhauses in konventioneller Mauerwerksbauweise mit Stahlbeton-Massivdecken und Dachraumausbau unter dem asymmetrischen Satteldach als Vollgeschoss nebst Spitzboden gemäß Bauschein Nr. 3203 vom 08.09.1964 mit 1. Nachtrag vom 14.07.1965 und Bauschein Nr. 3204 zur Errichtung von Fäkalienammelgruben aus Beton-Brunnenringen mit ca. 2,7 m³ und 1,2 m³ Volumen nebst Untergrundverrieselung (aufgrund seinerzeit noch fehlender Straßenkanalisation) - im Zuge der Maßnahme erfolgte gleichfalls die Anlegung eines ungedeckten PKW-Stellplatzes in der süd-östlichen Grundstücksecke. Zur Aufstellung einer Feuerstätte für feste Brennstoffe bei insgesamt 3 verfügbaren Schornsteinen (Rauchgasschornstein, Reserveschornstein und Entlüftungsschornstein) erfolgte ein 2. Nachtrag zum o.g. Bauschein mit Datum vom 03.11.1965.

Der Baubeginn mit Baugrubenaushub erfolgte am 07.01.1965. Die Rohbauabnahme erfolgte am 14.07.1965. Die Fertigstellung des Einfamilienhauses erfolgte am 28.12.1965 und die Schlussbesichtigung zur Gebrauchsabnahme erfolgte am 05.01.1966.

1967

erfolgte die Errichtung einer freistehenden Massivgarage als Grenzbebauung entlang der südlichen Grundstücksgrenze bzw. in der süd-östlichen Grundstücksecke gemäß Bauschein Nr. 3325/66 vom 01.12.1966

1973

erfolgte der unterkellerte gartenseitige Anbau mit Erd- und Dachgeschoss unter dem gartenseitig abgeschleppten Dach mit Wegnahme der parallel zur Außenfront des ursprünglichen Gebäudestamms verlaufenden Kelleraußentreppe und Neuherstellung einer rechtwinklig zur gartenseitigen Gebäudefront verlaufenden neuen Kelleraußentreppe sowie Unterkellerung der vormals vorhandenen teilgedeckten Gartenterrasse als Heizöl-Lagerraum mit sogen. Öl-Auslaufwanne gemäß Baugenehmigung Nr. 1185 vom 14.05.1971.

Baubeginn war am 10.05.1971. Die Errichtung des Keller-, Erd- und Dachgeschoss-Mauerwerks und die Herstellung der Stahlbetondecken sowie des Dachstuhls erfolgten in sogen. Ei-

genleistung und waren bei einer Baustellenbesichtigung des zuständigen Prüfenieurs am 06.01.1972 fertiggestellt.

Zeitgleich bzw. parallel hierzu erfolgte die Umstellung der Feuerstätte von festem Brennstoff auf flüssigen Brennstoff und der Einbau von 3 Heizölbehältern mit je 1.650 L Volumen nebst Öl-Auslaufwanne gemäß Baugenehmigung Nr. 2864/72 vom 28.11.1972 mit Fertigstellung am 18.10.1973 sowie vermtl. der partielle Einbau von Holz-Isolierglasfenstern.

Die Schlussabnahme für den Umbau und die Erweiterung des Wohnhauses erfolgte bei veränderter Ausführung der Heizöl-Lagerraums am 30.11.1973.

1980

erfolgte der Abbruch der mit einem Öltanklagerraum unterkellerten Gartenterrasse samt der Unterkellerung und die Errichtung eines veränderten Kellerraums mit Schwimmbecken mit Änderung der Be- und Entwässerungsleitungen und darüber belegener auf das Hochparterre-Niveau angehobener Gartenterrasse sowie der Anbau weiterer unterirdischer Kellerräume an der Gebäude-Südseite (Pumpenkeller nebst Vorraum u.a. mit Umwälzanlage für den geplanten Schwimmbecken-Einbau im Zufahrtbereich der separaten Garage) und an der Gebäude-Westseite (Versorgungskeller vor der straßenseitigen Gebäudefront zur Umsetzung der vorhandenen Öltanks bzw. Erneuerung der Tanks als nunmehr 5 x 1.500 l-Tanks nebst Kellerraum für die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen) sowie verschiedener Innentreppe im Kellergeschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 3013/79 vom 12.01.1979 mit Fertigstellung 11.12.1980

1985

erfolgte die Fertigstellung eines unterkellerten Garagen-Anbaus nebst Satteldach mit Dachraum als Rohdachboden als weitere Grenzbebauung vor der nördlichen Giebelseite des Wohngebäudestamms gemäß Baugenehmigung Nr. 3572/80 vom 12.09.1980 mit Nachtrag vom 15.06.1981 und Schlussabnahme am 13.03.1985.

1986

erfolgte die Errichtung einer Abwasserleitung DN 100 vor der nördlichen Giebelseite des Gebäudestamms mit Hauskasten vor der straßenseitigen Grundstücksfront für einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation des Grundstücks gemäß Baugenehmigung Nr. 1556/84 vom 09.07.1984, die ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation bereits im Juli 1985 abgelaufen war.

Nach Aufforderung des damaligen Bauherrn seitens des Bauaufsichtsamtes vom 25.06.1986, die Herstellung eines Schmutzwasseranschlusses bei den Berliner Entwässerungswerken zu beantragen, erfolgte der Anschluss nunmehr am 13.07.1987.

1990

erfolgte die Überdachung und Umbauung der über dem Schwimmbadkeller belegenen Gartenterrasse als Wintergarten gemäß Genehmigung durch Schreiben des zuständigen Bauaufsichtsamtes vom 27.11.1989 aufgrund von Geringfügigkeit der Maßnahme ohne Baugenehmigung mit Fertigstellung am 05.11.1990.

1992

erfolgte die Errichtung einer Gaube in der straßenseitigen Front des Dachgeschosses in sogen. Eigenleistung gemäß Baugenehmigung Nr. B43027/91 vom 08.08.1991 mit Baubeginn im Juni 1992 - die Schlussbesichtigung erfolgte am 18.08.1992.

2012

erfolgte im Zuge des Grundstückserwerbs durch die gegenwärtigen Eigentümer vermtl. die Umstellung der Feuerstätte von flüssigen Brennstoff auf gasförmigen Brennstoff mit Anschluss an

das Erdgasnetz und vermtl. der Anbau einer Solarthermie-Anlage an der südlichen Giebelseite des Wohngebäudes sowie der partielle Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes traufständiges 2½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit einem insgesamt 3 Steigungen (18,00/28,00 cm) über dem Straßenraum-Niveau liegenden Niveau des Erdgeschosses als Hochparterre.

Im linken Bauwich befindet sich ein unterkellertes Garagen-Anbau an das Wohnhaus für 1 PKW als Grenzbebauung mit entsprechend dem Wohngebäude gleichfalls asymmetrischem Satteldach und jeweils entsprechender Neigung.

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich im hinteren Grundstücksteil bzw. der südöstlichen Grundstücksecke eine weitere hier allerdings separate Grenzgarage für 1 PKW.

- **Organisation des Gebäudes:**

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins fehlenden Zugänglichkeit des Anwesens wird die Organisation und der Zuschnitt des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes anhand der Bauvorlagen wie folgt angenommen.

Der Hauseingang befindet sich an der Gebäuderückseite mit Zuwegung über den rechten Bauwich und den 3 Steigungen zu dem über Terrain-Niveau belegenen Wintergarten als umbaute ehemalige Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres vor der Gebäuderückseite oberhalb eines Schwimmbadkellers mit vermtl. weiterhin erhaltener Hauseingangstür in den ursprünglichen Hauseingangsflur.

Ein weiterer Gebäudeeingang befindet sich gleichfalls an der Gebäuderückseite als zusammen mit dem Wintergarten umbaute Kelleraußentreppe zwischen dem Wintergarten und dem abgeschleppten Dach der späteren Wohnhaus-Erweiterung im Erdgeschoss mit Unterkellerung und Dachraumausbau.

Vor der straßenseitigen Gebäudefront sowie im rechten Bauwich befinden sich unterirdische Kellerbereiche mit haustechnischen Räumen und Mutterboden-Überdeckung bzw. Plattierung im Zufahrtsbereich der rückwärtigen Einzelgarage und einer ebenerdigen Gartenterrasse.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach vorliegenden Geschossplänen der genehmigten Bauvorlagen u.a. des ursprünglichen Gebäudebestandes wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Das Erdgeschoss bzw. Hochparterre weist eine Außentreppe mit 3 Steigungen aus dem Zuwegungs- und Zufahrtsbereich im rechten Bauwich u.a. zu der hinteren Grenzgarage in den hinter der gartenseitigen Gebäudefront belegenen Wintergarten auf.

Über den Wintergarten im Bereich einer mit einem Schwimmbad unterkellerten ehemaligen Gartenterrasse ist der noch aus dem ursprünglichen Bestand des Gebäudestamms erhaltende Hauseingang mit anbindendem Flur gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Gebäudebestand zugänglich, an den gartenseitig ein Zimmer im unterkellerten Anbaubereich anbindet - das Zimmer im Anbaubereich weist ein nach Süden zum Treppenloch der aus dem Kellergeschoss rechtwinklig zur gartenseitigen Front des Wohngebäudes aufgehenden Treppe und den dahinter anbindenden Wintergarten auf.

An der Stirnseite des Eingangsflurs befindet sich ein Gäste-WC mit nach Norden orientiertem Fenster oberhalb der Dachfläche des im linken Bauwich belegenen Garagen-Anbaus. Links spannend bindet an den Eingangsflur eine Diele mit L-förmig in das Dachgeschoss aufgehen-

der Treppe an, über deren Zwischenpodest im Knick des Treppenlaufs sich gleichfalls in der nördlichen Giebelseite oberhalb des Daches des Garagen-Anbaus ein Fenster befindet.

Aus der Diele ist ein geräumiges Wohnzimmer mit Fensterfronten nach Osten zum Wintergarten und zur Straße nach Westen zugänglich - in der gartenseitigen Front befindet sich eine Fenstertür mit Zugang in den Wintergarten bzw. den Bereich der früheren Gartenterrasse im Niveau des Hochparterres. Aus dem als Essplatzbereich vor der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Teil des Wohnzimmers ist gleichfalls die Küche mit Orientierung des Fensters nach Westen zur Straße zugänglich.

Die vergleichsweise kleine Kochküche ist gleichfalls direkt aus der Diele zugänglich und dient als Durchgangsraum zu einem rückwärtig anbindenden Hauswirtschaftsraum mit Orientierung des Fensters nach Westen zur Straße als weiterer Durchgangsraum zu einem mit Sperrtür versehenen Kellertreppenabgang unterhalb der darüber in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe.

Eine ungedeckte Freisitzfläche ist im Hochparterre nicht vorhanden. Eine barrierefreie Zugänglichkeit zum Hochparterre besteht nicht.

Allerdings ist der Garten über die außenliegende Differenzterrasse des Wintergartens über die Zäsur zwischen Wintergarten und separater Grenzgarage zugänglich. Inwieweit der Wintergarten beheizbar ist, ist nicht bekannt geworden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass es sich um einen unbeheizten Wintergarten handelt.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,53 m - die Geschosshöhe beträgt ca. 2,75 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Der aus dem Hochparterre mit einem L-förmig geknickten Antritt mit 3. Trittstufe als Podestfläche aufgehende Treppenlauf weist einen geraden Austritt hinter einer weiteren Zwischengeschosspodestfläche unterhalb eines weiteren Fensters in der nördlichen Giebelseite oberhalb der gartenseitigen Dachfläche des Garagen-Anbaus in einen 2-hüftigen Flur auf.

Innerhalb des ursprünglichen Gebäudestamms binden an der straßenseitigen Front mit liegendem Fenster nach Westen zunächst ein Wannen-Badezimmer und daneben ein Duschbadezimmer gleichfalls mit liegendem Fenster und eine innenliegende Abstellkammer (ohne Fenster) unter der straßenseitigen Dachfläche an. An der Stirnseite des Flures befindet sich ein geräumiges Zimmer mit nachträglich eingebauter straßenseitiger Schleppdach-Gaube und durchweg stehenden Fenstern auch in der südlichen Giebelseite und der östlichen Gartenseite mit davor belegtem Balkon, der als Loggia offenbar ohne diesbzgl. Baugenehmigung geschlossen wurde und vermtl. nicht beheizbar ist. Bei dem als Loggia umbauten früheren Balkon handelt es sich um eine Teilüberdeckung der früheren Gartenterrasse bzw. der nunmehr vorhandenen Umbauung als Wintergarten.

Links spannend befindet sich in dem Flur vor dem an der Stirnseite belegenen Zimmer ein gleichfalls zur Gartenseite und dem als Loggia umbauten Balkon orientiertes $\frac{1}{2}$ Zimmer.

Unmittelbar neben dem Treppenaufgang der aus dem Hochparterre aufgehenden Treppe befindet sich ein weiteres gartenseitiges Zimmer mit stehendem Fenster gleichfalls zu dem als Loggia geschlossenen vermtl. nicht beheizbaren Balkon und eine Fenstertür zur Loggia an deren linker Stirnseite sowie zwei liegenden Fenstern in der Dachfläche im Übergang zu dem gartenseitigen Anbau. Der aus dem ursprünglichen Bestand im Gebäudestamm belegene Zimmerteil ist im Zuge der Gebäudeerweiterung an der gartenseitigen Gebäudefront um den Dachraum des gartenseitigen Anbaus vergrößert worden und weist hier entsprechend der im Hochparterre darunter belegenen Erweiterung ein stehendes Fenster in der südlichen Giebelseite des Anbaus auf.

In dem 2-hüftigen Flur dürfte zum Spitzboden eine handelsübliche Bodenluke mit Einschubtreppe vorhanden sein, die in keiner der Bauvorlagen aus den verschiedenen Bauphasen ausgewiesen ist.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis unter die Kehlbalkenlage zum Spitzboden ca. 2,50 m - die Geschosshöhe beträgt ca. 2,75 m.

Grundriss Spitzboden:

Die aus dem Dachgeschoss in den Spitzboden aufgehende Einschubtreppe führt nach diesseitiger Einschätzung in einen ungeteilten und unbeheizten Bodenraum als sogen. Kofferboden zwischen den Giebelseiten unter den asymmetrisch geneigten Dachflächen mit straßenseitiger Dachneigung von ca. 50° und gartenseitiger Dachneigung von ca. 30°.

In der gartenseitigen Dachfläche sind unmittelbar neben dem über den First aufgehenden Schornsteinkopf 2 liegende Fenster u.a. als Schornsteinfegerausstieg mit anbindender feuerverzinkter Stahlblech-Laufbohle für den Schornsteinfeger vorhanden.

Planunterlagen bzgl. des Spitzbodens standen nicht zur Verfügung.

Die lichte Raumhöhe im Spitzboden beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis zum Hahnenbalken ca. 1,30 m und bis unter die Firstpfette ca. 1,50 m.

Grundriss Kellergeschoss:

Der aus dem Hauswirtschaftsraum im Hochparterre hinter einer Sperrtür abgehende Kellertreppenabgang weist einen geraden Austritt in eine geräumige innenliegende Kellerdiele auf.

Gegenüber dem Treppenaustritt bindet an der gartenseitigen Gebäudefront ein Kellerraum des gartenseitigen Wohnhaus-Anbaus mit Fenster zum Treppenloch der Kelleraußentreppe an, die abweichend von den Planvorlagen offenbar zusammen mit dem Wintergarten eingehaust wurde und eine Sperrtür zu einer anbindenden Gartenterrasse aufweist.

Aus dem gleichfalls an die Kellerdiele anbindenden Bereich der Unterkellerung des Garagen-Anbaus geht nach vorliegendem Geschossplan von dem dort tiefer liegenden Niveau der Garagensohle aus eine Differenztreppe mit vermtl. 4 Steigungen auf. Im Bereich der Garagen-Unterkellerung befindet sich nach vorliegendem Geschossplan ein Raumbereich vermtl. als handelsübliche hölzerne Trockensauna sowie ein massiv abgemauerter Bereich als Kammer für eine Hebe-Anlage und einen Toilettenraum mit über Terrain liegendem Fenster in der gartenseitigen Stirnseite des Garagen-Anbaus - das nach Plan vorgesehene Fenster ist ggf. aber nicht realisiert worden ist, so dass der Toilettenraum ggf. eine motorische Lüftung aufweist.

Aus der Kellerdiele ist über einen Vorflur die in den Planvorlagen als Kelleraußentreppe ausgewiesene, aber offenbar mit dem Wintergarten eingehauste Kellertreppe mit geradem Treppenlauf und Austritt mit Sperrtür zum rückwärtigen Garten zugänglich.

An den Vorflur bindet an dessen rückwärtiger Stirnseite außerdem ein Schwimmbad-Raum mit ca. 1,20 m breitem Zugang über die Raumtiefe parallel zur gartenseitigen Außenfront und einem ca. 15,00 m² großen Schwimmbecken mit einer Tiefe von ca. 1,35 m an.

An der rückwärtigen Seite der Kellerdiele befindet sich ein Hobbyraum o.ä. mit über Terrain liegenden Fenstern zur Straßenseite und zum rechten Bauwich aus dem eine Differenztreppe mit vermtl. 7 Steigungen zu einem unterirdischen Kellerbereich vor der südlichen Giebelseite des Wohngebäudes als Vorraum zu einem gleichfalls unterirdischen Pumpenkeller unmittelbar hinter dem Schwimmbad-Raum aufgeht. An den Vorraum bindet ein weiterer unterirdischer Raum mit Streckung parallel zur Giebelseite als sogen. Brauchwasserspeicher-Raum an (vermtl. für das Schwimmbecken). Der Brauchwasser-Raum weist nach Planvorlage ein innenliegendes

Fenster zu dem straßenseitig anbindenden gleichfalls unterirdisch vor der straßenseitigen Front des ursprünglichen Gebäudestamms belegenen früheren Öltanklagerraum auf.

Der frühere Öltanklagerraum selbst ist als unterirdischer gefangener Raum über einen davor belegenen gleichfalls vor der straßenseitigen Front des ursprünglichen Gebäudestamms belegenen Hausanschlussraum als Durchgangsraum zugänglich. Aus dem Hausanschlussraum geht eine Differenzterasse mit vermtl. 4 Steigungen in den davor belegenen Heizungsraum als weiteren Durchgangsraum im Niveau der weiteren Kellerräume auf. Der Heizungskeller ist gleichfalls aus der Kellerdiele zugänglich.

Abweichend von den Bauvorlagen ist ggf. der Sauna-Einbau nicht im Bereich der Unterkellerung des Garagen-Anbaus, sondern innerhalb der Kellerdiele realisiert worden.

Die lichte Raumhöhe beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt der Bauvorlagen ca. 2,28 m und die Geschosshöhe ca. 2,50 m.

Die Kellersohle liegt insoweit weitgehend bei -2,50 m unter der Hochparterre-Ebene. Hiervon abweichend liegt die Kellersohle im Bereich des unterirdischen Hausanschlussraums und des unterirdischen vormaligen Öltanklagerraums bei -3,25 m, im Bereich des unterirdischen Vorraums zu einem gleichfalls unterirdischen sogen. Brauchwasserspeicher-Raum und dem unterirdischen Pumpenkeller unmittelbar hinter dem Schwimmbad-Raum bei -3,80 m entsprechend dem sogen. Brauchwasserspeicher-Raum, im Bereich des Schwimmbad-Raum bzw. im Bereich des Schwimmbeckens selbst bei -3,85 m und im Bereich des angrenzenden Pumpenraums bei -3,90 m.

Das Einfamilienhaus weist insoweit insgesamt 4½ Zimmer, Küche, Diele, 2 Flure, 2 Badezimmer, Gäste-Toilette, Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer, Wintergarten und Loggia sowie Spitzböden als Kofferböden o.ä. im Bereich des Gebäudestamms und des Garagen-Anbaus und als Rohdachboden-Abseite im Wohnhaus-Anbau auf.

Außerdem sind im Kellergeschoss 3 Kellerräume als Hobbyflächen u.a. ggf. mit Teeküche und WC-Raum im Bereich der Garagen-Unterkellerung sowie eine zentrale Kellerdiele mit Treppenaufgang in das Hochparterre und ggf. Sauna-Einbau, Kellerflur mit aufgehender Treppe in den Garten und Heizungskeller sowie unterirdischem Hausanschlussraum und unterirdischem ehemaligem Öltanklagerraum sowie Schwimmbad-Kellerraum nebst 3 gleichfalls unterirdischen Technikräumen vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich im linken Bauwich ein Garagen-Anbau als Grenzgarage mit PKW-Einzelstellplatz und vor der südlichen Grundstücksgrenze im rückwärtigen Grundstücksteil eine Einzelgarage gleichfalls als Grenzgarage mit PKW-Einzelstellplatz.

- **Art der Konstruktion:**

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins fehlenden Zugänglichkeit des Anwesens wird die Konstruktion bzw. Ausführung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes anhand der Bauvorlagen wie folgt angenommen.

Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus ist lt. Bauakte in massiver Bauweise als konventioneller Mauerwerksbau oberhalb der frostfrei gegründeten Stampfbeton-Streifenfundamente errichtet.

Im Kellergeschoss des Wohngebäudes weisen die Wandumfassungen nach vorliegenden bauaufsichtlich geprüften Geschossplänen im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms Außenwandstärken von 30,0 cm Stärke aus KSV- oder ggf. Hbl-Mauerwerk auf. Tragende und aussteifende Wände im Kellergeschoss wurden in 24er Stärke und leichte Wandscheidungen

als 11,5 cm starke Wände gleichfalls aus KS- bzw. vereinzelt bei nachträglichen baulichen Veränderungen auch aus Hbl-Mauerwerk o.ä. hergestellt.

Die Unterkellerung des Garagen-Anbaus weist Außenwandumfassungen in 24 cm Stärke aus KSV-Mauerwerk und die Unterkellerung der Wohnhaus-Erweiterung sowie die unterirdischen Keller-Erweiterungen u.a. im Bereich des Schwimmbeckens weisen Außenwandumfassungen in 36,5 cm Stärke aus KS-Mauerwerk auf - Innenwände sind hier nach Sachlage in 24er Stärke ausgeführt.

Im Erdgeschoss weisen die Außenwände nach Sachlage 30 cm starkes Hbl-Mauerwerk und die weiteren Wände KS-Mauerwerk in 24 cm oder 11,5 cm Stärke auf. Leichte Wandscheidungen sind in 5 cm Stärke als Schlacken- oder Bimsplattenwände o.ä. ausgeführt und durchweg verputzt bzw. tapeziert und mit Anstrich versehen.

Der gartenseitige Anbau weist im Erdgeschoss ein zweischaliges KS-Mauerwerk mit 2 x 11,5 cm Stärke und Innendämmung aus 2 x 2 cm starken Styroporplatten respektive eine Gesamtstärke von 27 cm (ohne Putz) auf.

Die Wandumfassungen im Dachgeschoss weisen in den Giebelseiten und den hoch aufgehenden Drempeln entsprechend dem Erdgeschoss Hbl-Mauerwerk in 30 cm Stärke und ansonsten gleichfalls massive Wandscheidungen als KS- oder Gipsdielen- bzw. Bimsplattenwände weitgehend in 5 cm Stärke bzw. vereinzelt nach Planvorlage auch in 15 cm Stärke auf. Die Außenwandumfassungen im Anbaubereich des Wohngebäudes weisen nach Sachlage gleichfalls eine zweischalige Wand entsprechend dem Erdgeschoss auf.

Die Fassaden weisen im Bereich des Gebäudestamms nach örtlichem Eindruck weitgehend einen mineralischen sogen. Schleppputz und im Bereich der nördlichen Giebelseite einen mineralischen Glattputz auf.

Im Bereich des Wohnhaus-Anbaus weist die nördliche Giebelseite gleichfalls einen mineralischen sogen. Schleppputz bzw. im anbindenden Auslauf der Giebelwand unverputztes KS-Mauerwerk mit Fugenglattstrich auf. Die Sichtmauerwerks- und die Putzfassaden weisen weitgehend einen helloliv-farbenen Anstrich über einem ca. 0,50 m hoch aufgehenden Zementputzsockel mit Kammputzstruktur und grauem Anstrich auf. Die Wohnhaus-Erweiterung weist an der rückwärtigen Gebäudefront und der nach Süden orientierten Giebelseite einen weißen Anstrich vermtl. auf unverputztem KS-Sichtmauerwerk auf.

Die straßenseitige Gebäudefront weist im Bereich der Gaubenbrüstung und der Brüstung des darunter liegenden Fensters dunkelbraune Profilholzschalung und daneben eine über der Putzfassade bis zur Taufe aufgehende wildwuchernde und die Fenster partiell bereits verdeckende Fassadenbegrünung mit Efeu o.ä. auf.

Der Sockel des über Terrain aufgehenden Wintergartens an der Gebäuderückseite weist tonrotes Klinkermauerwerk mit darüber aufgehender Holzkonstruktion aus Vollholzprofilen und flach geneigtem Pultdach mit Pfetten und Sparren sowie vermtl. großflächigen Isolierglasausschnitten mit einzelnen Öffnungsflügeln auf.

Der Garagen-Anbau an das Wohnhaus im linken Bauwich weist an der straßen- und gartenseitigen Front sowie an der freien Giebelseite eine braunbunte Klinkerfassade auf.

Die separate gleichfalls als konventioneller Mauerwerksbau aus KS-Mauerwerk frostfrei auf Stampfbetonfundamenten errichtete Grenzgarage im rückwärtigen Grundstücksteil weist an der straßenseitigen Front und den Stirnseiten der vorderen und hinteren Giebelwand zwischen dem flach geneigten Pultdach eine Klinker-Vormauerwerksschale aus gelben Klinkern gleichfalls ohne Sockelputz o.ä. auf. Die rückwärtige Giebelseite und die zum Garten orientierte Längsseite

der Garage weisen über einem ca. 30 cm hoch aufgehenden Klinkersockel (gelb) eine mineralische Glattputzfassade mit Anstrich (weiß) auf.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf weist Sichtmauerwerk gleichfalls aus gelben hochgesinterten Klinkern auf - ein ggf. verbautes Edelstahlrohr im Rauchgaszug konnte durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Die Kellersohle ist nach Sachlage mit Unterbeton auf Kiesschüttung und Dichtungslage nebst Zementverbundestrich hergestellt.

Die über dem Kellergeschoss belegene Decke ist teilweise als sogen. Kaisersteindecke und weitgehend als Stahlbeton-Volldecke sowie mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden nebst Bodenbelag und unterseitigem Kalkputz ausgeführt. Die unterirdischen Kellerbereiche weisen einen Nassbodenaufbau mit Mutterbodenauftrag bzw. Betonsteinpflasterung im Bereich der Garagenzufahrt und Hauszuwegung oder Waschbetonplattierung im Bereich einer ebenerdigen Gartenterrasse auf.

Die ehemalige ungedeckte Gartenterrasse oberhalb des Schwimmbad-Raums im Kellergeschoss im Bereich des Wintergartens und der Bereich des früheren Balkons im Bereich der Loggia weisen vermtl. gleichfalls einen Nassbodenaufbau mit Zementestrich und außerdem noch einen Bodeneinlauf auf.

Die Decke über dem Erdgeschoss ist nach Sachlage vollständig als Stahlbetondecke ausgeführt. Die Badezimmer über dem Erdgeschoss weisen nach Sachlage einen Nassbodenaufbau u.a. noch mit Bodeneinlauf auf.

Die Decke über dem Dachgeschoss in Kehlbalkenlage des Satteldaches mit asymmetrisch geneigten Dachflächen ist als Holzbalkendecke ausgeführt und weist vermtl. mineralische Dämmung nebst Alukaschierung in den Zangengefachen sowie einen unbekleidetem Holzriemen- oder Spanplattenboden im Spitzboden und unterseitige Gipskartonbeplankung entsprechend den Dachflächen im Ausbaubereich auf.

Die Kellerdecke über dem Garagen-Anbau und die Decke zu dem darüber belegenen Spitzboden sind gleichfalls aus Stahlbeton ausgeführt. Die Garagenstellplatzfläche und der Kellerbereich weisen jeweils vermtl. Zementverbundestrich auf. Im Spitzboden dürfte eine Rohbetondecke erhalten sein.

Die separate Grenzgarage in der süd-östlichen Grundstücksecke weist nach Sachlage gleichfalls einen Zementestrichboden auf Betonunterbau auf frostfreier Gründung mit Stampfbeton-Streifenfundamenten auf. Die Raumdecke ist hier vermtl. als zimmermannsmäßig abgebundenes nur flach geneigtes Pultdach mit mineralischer Dämmung in den Sparrengefachen und Ziegel- oder Betondachsteindeckung nebst Delta-Unterspannbahnen o.ä. und Feuerschutzbeplankung ausgeführt.

Die in den Wintergarten aufgehende Differenzterrasse der Hauszuwegung ist vermtl. aus Beton mit aufgesattelten Trittstufen gleichfalls aus Betonplatten ausgeführt. Die zwischenzeitlich zusammen mit der im Hochparterre belegenen ehemaligen Gartenterrasse als Wintergarten eingebaute ehemalige Kelleraußentreppe ist vermtl. gleichfalls als Stahlbetontreppe zwischen verputzten Mauerwerkswänden ausgeführt.

Innerhalb des Kellergeschosses belegene Differenztreppen sind nach Sachlage gleichfalls als Stahlbetontreppen ausgeführt und ggf. mit keramischen Fliesenbelägen bekleidet.

Die Geschosstreppen zwischen dem Kellergeschoss und dem Erdgeschoss sowie zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss sind nach diesseitiger Einschätzung als Holzwangentreppen mit eingestemmtten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie Holzstabgeländern ausgeführt.

Zum Spitzboden des ursprünglichen Gebäudestamms dürfte eine thermisch getrennte Bodenluke mit handelsüblicher Holz-Einschubtreppe o.ä. vorhanden sein.

Über dem Erdgeschoss weist das Dachgeschoss an der straßenseitigen Gebäudefront einen ca. 1,30 m hoch aufgehenden Drempe auf. An der gartenseitigen Gebäudefront befindet sich ein mit ca. 2,00 m noch deutlich höher aufgehender Drempe.

Der über dem jeweiligen Drempe zimmermannsmäßig abgebundene Dachstuhl weist ein asymmetrisches Satteldach mit an der straßenseitigen Gebäudefront unter ca. 60° und an der gartenseitigen Front unter ca. 30° aufgehender Dachfläche auf. Der Wohnhaus-Anbau befindet sich unter der Verlängerung der unter 30° aufgehenden Dachfläche, die gartenseitig als Vordach über einen Terrassenbereich vorkragt.

Die Dachschalen des Pfettendaches weisen einen Regelquerschnitt mit Betondachsteindeckung nebst Delta-Unterspannbahnen sowie mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre im Ausbaubereich nebst unterseitiger Gipskartonbeplankung als GKF-Platten auf Lattung ggf. mit Installationsvorsatzschale auf. Im Bereich des Spitzbodens weisen die Dachschalen einen entsprechenden Aufbau allerdings vermtl. ohne Dämmung und ohne GKF-Vorsatzschale auf.

Eine Dämmung zwischen dem nicht beheizbaren Spitzboden und dem Dachraumausbau ist vermtl. zusätzlich in der Raumdecke in Kahlbalkenlage respektive den Zangen als Mineralwolle-Dämmung mit Alukaschierung als Dampfsperre nebst unterseitiger GKF-Beplankung vorhanden - die Decke weist zum Spitzboden einen auf die Zangen vermtl. auf Nadelfilzstreifen aufgetragenen Holzriemen- oder Spanplattenboden ohne weitere Bekleidung auf.

Die Dachüberstände weisen nach Sachlage Profilholzbekleidungen an den Unterseiten bzw. hölzerne Dachkästen auf. Die Dachüberstände an den Giebeln weisen gleichfalls Profilholzschalung auf. Die Backen der straßenseitig abgeschleppten Dachgaube weisen gleichfalls Profilholzschalung auf.

An den Traufseiten des Daches und oberhalb der Gaube sind vorgehängte Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren vorhanden.

Spenglerarbeiten u.a. als über Dach aufgehende Ventilationsrohre der Abwasserleitungen sind durchweg aus Zinkblech gefertigt. Leiterhaken sind vereinzelt in der Dachfläche verbaut - Schneefanggitter sind lediglich partiell an der gartenseitigen Gebäudefront vorhanden.

Der mittig über den First aufgehende Schornsteinkopf der Zentralheizungsanlage weist Klinkermauerwerk und Zinkblechschürzen auf - die liegenden Fenster weisen entsprechende Zinkblecheinfassungen und der Schornsteinfegerausstieg im Bereich des Spitzbodens weist eine anbindende feuerverzinkte Stahlblech-Laufbohle unterhalb des Schornsteinkopfes in der gartenseitigen Dachfläche auf.

Der im linken Bauwich belegener Garagen-Anbau an das Wohngebäude weist gleichfalls ein asymmetrisches Satteldach mit zimmermannsmäßig abgeundenem Dachstuhl und analoger Dachneigung sowie harter Deckung aus Betondachsteinen auf. Der über dem PKW-Einstellplatz belegene Spitzboden weist nach diesseitiger Einschätzung keine Dämmung im Dachschalenquerschnitt und keine unterseitige Beplankung auf. Ein Zugang aus dem Dachraum des Wohngebäudes in den Spitzboden des Garagen-Anbau ist gemäß genehmigten Bauvorlagen seitens des Bauaufsichtsamtes grün ausgeht worden.

Die separate Garage weist ein nur flach geneigtes zimmermannsmäßig abgeundenes Pultdach mit Hochpunkt entlang der südlichen Grundstücksgrenze und lediglich ca. 15° Neigung zur Gartenseite hin mit Betondachsteindeckung und vorgehängter Zinkblechrinne und entsprechendem Fallrohr auf. An Vorder- und Rückseite der Garage gehen die Giebelseiten über die Pultdach-Ebene auf und weisen auf die Mauerwerkskrone aufgesattelte nach innen zur Pultdachfläche geneigte Dachsteine auf. An der Längsseite der Garage ist zusätzlich ein schmales

Vordach auf Stahl-Winkelprofilen als flach geneigtes Pultdach mit Acryl-Wellplattendeckung als Geräte-Unterstand o.ä. verbaut worden.

Vor der nördlichen Giebelseite des Wohnhaus-Anbaus ist ein weiterer Unterstand allerdings als freistehende Holzkonstruktion auf Vollholzstielen ohne sogen. Stahlschuhe mit Pfetten und Holzschalung als flach geneigtes Pultdach nebst Schwarzdecke und ggf. Verwahrung an der Giebelseite des Wohngebäudes vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger Einschätzung mit Blick anlässlich des Ortstermins lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum bzw. von dem nördlichen Nachbargrundstück aus wie folgt:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert und gestrichen.

Die Toilettenräume im Erd- und Kellergeschoss weisen vermtl. halbhoch und die Badezimmer im Dachgeschoss vermtl. zargenhoch bzw. im Bereich der Dusche auch 2,00 m hoch aufgehende keramische Fliesung aus älterem Bestand auf.

Die Küche und der Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss weisen vermtl. lediglich einen keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen bzw. über den Spülen und dem Herd auf.

Im Kellergeschoss sind die Wandumfassungen vermtl. weitgehend verputzt und glatt gefilzt bzw. im Bereich des Schwimmbad-Raums raumhoch und im Becken selbst gefliest.

Die Garagen weisen vermtl. unverputzte und unbekleidete KS-Rohmauerwerkswände mit Fugenglattstrich und Anstrich auf.

Böden:

Der Wintergartenbereich als Teil der Hauszuwegung weist vermtl. Spaltplattenkeramik o.ä. und der anbindende Flur hinter der ursprünglichen Hauseingangstür vermtl. entsprechende Bodenbekleidung auf. Der Toilettenraum an der Stirnseite des Flurs weist vermtl. einen abweichenden keramischen Fliesenbelag entsprechend der an den Flur anbindenden Diele und der Küche sowie dem daran anbindenden Hauswirtschaftsraum auf. Die beiden Zimmer im Erdgeschoss weisen vermtl. einen Linoleum- oder textilen Bodenbelag auf.

Der Treppenaufgang in das Dachgeschoss sowie der Treppenabgang in das Kellergeschoss weisen vermutlich unbekleidete Holztrittstufen ggf. mit sogen. Stufenmatten auf.

Im Dachgeschoss weisen die beiden Badezimmer nach Sachlage keramische Fliesung gleichfalls noch aus einem älteren bzw. dem ursprünglichen Bestand auf. Die Loggia im Bereich des früheren Balkons weist vermtl. gleichfalls keramische Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Wohnräume, die Abstellkammer und der Flur weisen vermtl. einen textilen Bodenbelag auf.

Im Spitzboden als Kofferboden unter dem First dürfte ein einfacher Holzriemen- oder Spanplattenboden ohne weitere Bekleidung vorhanden sein.

Das Kellergeschoss weist partiell gleichfalls keramische Fliesenbekleidung insbesondere im Bereich der Kellerdiele und der 3 Hobbyräume u.a. mit Toilettenraum und Flur zum Schwimmbad-Raum auf. Das Schwimmbecken selbst weist wasserdicht angesperrte Umfassungswände und Sohle mit vermtl. gleichfalls vorhandener Fliesenbekleidung aus der Herstellungszeit des Schwimmbad-Einbaus vor rd. 45 Jahren auf.

Die weiteren Kellerbereiche mit Hausanschlussraum, Schwimmbad-Technikräumen und Heizungskeller weisen vermtl. einen unbekleideten Zementestrichboden ggf. mit staubbindendem

Anstrich auf - der frühere Öltanklagerraum weist nach Sachlage noch eine Öl-Auslaufwanne mit Armitolanstrich o.ä. auf.

Die Garagen weisen vermtl. einen Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung auf.

Decken:

Die Raumdecken weisen nach diesseitiger Einschätzung weitgehend glatt gefilzte Kalkputzdecken bzw. im Dachgeschoss Gipskartonbeplankung an den Dachschrägen und an der Deckenunterseite zum Spitzboden auf.

Im Kellergeschoss sind vermtl. weitgehend unverputzte schalungsraue Betondecken oder mit Kalkputz versehene Kaiserdecken vorhanden. Im Schwimmbad-Raum dürfte eine Kalkputzdecke vorhanden sein.

Fenster:

In dem Gebäude sind nach örtlichem Eindruck z.T. aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Holzverbundfenster und ältere Holz-Isolierglasfenster bzw. Fenstertüren ggf. noch mit Thermo-pane-Verglasung und nur vereinzelt vergleichsweise neuzeitliche Holz-Isolierglasfenster aus dem Jahre 1992 im Bereich des Gaubenzimmers im Dachgeschoss sowie liegende Holz-Isolierglasfenster in den Badezimmern und im Wohnhaus-Anbau an der gartenseitigen Gebäudefront vorhanden.

Die Wintergarten-Umbauung der früheren Terrasse aus dem Jahre 1990 weist nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls Isolierverglasung in den Gefachen der Wand- und Deckenumfassungen auf.

Im Kellergeschoss sind nach diesseitiger Einschätzung überwiegend über Terrain liegende Holz-Einfachfenster mit außenliegender Vergitterung vorhanden.

Die über dem Garagen-Anbau an das Wohngebäude liegenden Fenster in der nördlichen Giebelseite weisen gleichfalls außenliegende Fenstergitter auf.

Einzelne Fenster weisen ggf. Rollladenanlagen oder außenliegende Sonnenschutz-Jalousien oder Markisen auf.

Die Fenster weisen Zinkblech- und Spaltplatten-Sohlbankbekleidungen und vermtl. Holzlatenbänke auf.

Die separate Grenzgarage weist in der nördlichen Gebäudelängsseite zwei Glasbausteinfelder nebst Sohlbankbekleidungen aus Spaltplatten auf.

Türen:

Die Hauseingangstür zum Wintergartenvorbau ist vermtl. als Holzrahmentür mit großflächigem Isolierglasausschnitt ausgeführt.

Die Hauseingangstür in den ursprünglichen Hauseingangsflur dürfte noch als einfache Holzplattentür aus dem ursprünglichen Bestand stammen. Die Raamtüren sind vermtl. gleichfalls als Holzplattentüren mit Lackanstrich in Stahlzargen erhalten und weisen ggf. teilweise Glasausschnitte auf. Kellertüren sind vermtl. als entsprechende Holzplattentüren in Stahlzargen bzw. zur Heizzentrale und zum ehemaligen Öltanklagerraum als Stahlblechtüren in Fh- oder T30-Qualität ausgeführt.

Die mit dem Wintergarten eingebaute ehemalige Kelleraußentreppe weist zum Garten eine Holzrahmentür entsprechend der Zugangstür aus dem rechten Bauwich in den Wintergarten als Hauseingangstür auf.

Zum Spitzboden ist vermtl. eine thermisch getrennte Bodenluke mit Einschubtreppe vorhanden.

Der Garagen-Anbau an das Wohngebäude weist in der straßenseitigen Front zur Stellplatzeinfahrt ein thermisch nicht getrenntes Stahlblech-Schwingflügeltor auf.

Die separate Grenzgarage weist nach örtlichem Eindruck in der straßenseitigen Front zur Stellplatzeinfahrt ein elektrisch betriebenes Sektionaltor aus Kunststoff- oder Aluminiumprofilen und eine seitliche Zugangstür vermtl. als Stahlblechtür in T30-Qualität auf.

Elektroinstallationen:

Es sind insgesamt vermtl. vergleichsweise einfache Elektroinstallationen weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. der jeweiligen Umbau- und Erweiterungsphase des Gebäudes als Unterputzverkabelung u.a. mit einer vermtl. vergleichsweise geringen Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen vorhanden, die nach Sachlage aber in den 1980er Jahren vermtl. im Zuge der Wohnhauserweiterung und des Garagen-Anbaus sowie der unterirdischen Keller-Erweiterung u.a. mit Einbau des Schwimmbad-Raums verstärkt worden sein dürften.

Der Dachraumausbau weist weitgehend eine noch aus dem ursprünglichen Bestand stammende Ausstattung auf, die allerdings gegenüber einem aktuellen Standard deutlich zurückliegt.

Die zentrale Verteilung des ursprünglichen Gebäudestamms und der baulichen Erweiterungen sowie des im Laufe der Zeit neu eingebauten technischen Equipments u.a. aufgrund des Schwimmbad-Einbaus mit einem seinerzeit durchschnittlichen Standard befindet sich vermtl. im Kellergeschoss mit etlichen Stromkreisen und Schmelzsicherungen, älteren Sicherungsautomaten und neueren Sicherungsautomaten ggf. nebst FI-Schutzschaltern für die Badezimmer - es ist vermtl. ein Drehstromzähler vorhanden.

Es ist ein Schwachstromanschluss für Telekommunikation und eine Antennensteckdose vermtl. nur in den beiden im Erdgeschoss belegenen Zimmern vorhanden - in den weiteren Räumen ist allerdings u.a. Fernsehempfang und Telefonieren über WLAN-Router via Netz und Handy möglich.

Ein Breitbandkabelanschluss liegt auf dem hier betroffenen Grundstück vermtl. an. Inwieweit ggf. ein Glasfaserkabelanschluss vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Eine Klingelanlage mit elektrischem Türöffner für die Pforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung ist vermtl. vorhanden - eine Gegensprechanlage ist nicht verfügbar.

Rauchwarnmelder sind vermtl. in den Wohngeschossen und ggf. im Kellergeschoss vorhanden. In den Spitzböden sind Feuchtrauminstallationen mit Mantelkabeln heraufgeführt und an Schildkrötenleuchten o.ä. angeschlossen.

Im Kellergeschoss sind Elektro-Installationen vermtl. weitgehend als Feuchtrauminstallationen verlegt worden. Vermtl. sind Langfeld- und Schildkrötenleuchten vorhanden.

Für das Schwimmbecken ist eine Pumpen- bzw. Umwälz- sowie eine Wasseraufbereitungs- und Filteranlage vorhanden.

An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich eine Hausnummernleuchte mit Steuerung über Dämmerungsschalter vermtl. entsprechend der wandverwahrten Leuchte an der südlichen Giebelseite im Zuwegungsbereich. Im Sockelbereich der südlichen Giebelwand zum rechten Bauwich sind zusätzliche Leuchten vermtl. als Halogenstrahler o.ä. mit Aufputzverkabelung und Steuerung ggf. über Bewegungsmelder vorhanden. Auch über der Garagenfront der separaten Garage ist ein Halogenstrahler mit Aufputz- bzw. auf den Klinkern verzogenem Mantelkabel vorhanden. Nach diesseitiger Einschätzung sind an der rückwärtigen Wohnhausfront und ggf. im Bereich hinter den Garagen weitere Stahler mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden.

Verschiedene Fenster weisen vermtl. elektrisch betriebene Außen-Jalousien oder Markisen auf. Der Wintergarten dürfte gleichfalls elektrisch verschiebbliche Verschattungselemente oberhalb des Pultdaches aufweisen.

Die separate Garage weist vermtl. ein elektrisch über Schlüsselbetrieb und ggf. auch über Funkfernbedienung betriebenes Sektionaltor auf.

An dem Schornsteinkopf ist vermtl. ein Blitzableiter mit Anschlussleitung an einen Fundament-erder vorhanden.

Heizung:

Das hier betroffene Einfamilienhaus weist nach diesseitiger Einschätzung eine Gas-Zentralheizung mit Kombitherme oder -kessel im Kellergeschoss mit zentraler Warmwasserbereitung nebst separatem 500-L-Warmwasserspeicher sowie ein vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenes Heizrohrnetz mit als Vorwandinstallationen verlegten Stahlrohrleitungen aus schwarzem Stahl bzw. ggf. nachträglich erweitertem Heizrohrnetz in den Anbaubereichen bzw. partiell auch im Kellergeschoss mit Vor- und Rücklaufleitungen als Kupferrohrleitungen mit Anbindung an das Stahlrohrnetz über Rotgussarmaturen auf.

Im ursprünglichen Gebäudebestand sind nach Sachlage Gussgliederheizkörper und in den Um- und Anbaubereichen vermtl. neuzeitliche Plattenheizkörper jeweils mit Thermostatregelventilen vorhanden.

Der sogen. Wintergarten im Hochparterre und die Loggia im Dachgeschoss sind vermtl. nicht beheizbar. Der Spitzboden ist nach Sachlage gleichfalls nicht beheizbar.

Im Kellergeschoss dürften die Unterkellerung des Garagen-Anbaus und die Kellerdiele, der Hobbyraum im Gebäudestamm und der Hobbyraum im Wohnhaus-Anbau sowie der Verbindungsflur zum Schwimmbad und der Schwimmbad-Raum selbst gleichfalls beheizbar sein. Die weiteren Räume im Kellergeschoss sind vermtl. nicht beheizbar.

Die PKW-Stellplätze in den Garagen sind nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls nicht beheizbar.

Eine Kaminfeuerstelle o.ä. bzw. ein Rauchgasanschluss für eine Kaminfeuerstelle oder einen Kaminofen (sogen. Schwedenofen o.ä.) ist nach diesseitiger Einschätzung vermtl. nicht vorhanden.

Eine Wärmepumpe für Geo- oder Aerothermie zur Beheizung des Gebäudes ist nicht vorhanden.

Aber an der südlichen Giebelseite ist nach Sachlage zur Unterstützung der zentralen Warmwasserbereitung eine Solarthermie-Anlage mit Solarpaneelen aus älterem Bestand verfügbar.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer im Dachgeschoss weisen eine eingeflieste emaillierte Stahlblechwanne ggf. in einem Poresta-Wannenträger bzw. eine emaillierte Stahlblech-Duschtasse ggf. mit Acrylglas-Spritzschutzelementen jeweils nebst Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrause mit Duschstange, jeweils einem Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und jeweils einem bodenstehenden Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf. Die Sanitärobjekte sind vermtl. durchweg geschmacksneutral: weiß oder weisen die seinerzeit typischen Sanitärfarben (bahamabeige, bermudablau, moosgrün o.ä.) auf. Die Badezimmer weisen zusätzlich einen Bodeneinlauf auf.

Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss weist vermtl. gleichfalls ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten und ein Porzellan-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf. Ein im Bereich der Unterkellerung des Garagen-Anbaus eingebauter Toilettenraum weist vermtl. eine entsprechende Ausstattung mit vermtl. hier zusätzlich vorhandener Hebeanlage in einem Nebenraum oder ggf. eine sogen. Mobilhebeanlage auf.

Vermtl. stammen die Sanitärausstattungen im Gebäudestamm noch aus dem ursprünglichen Bestand.

Installationen sind als Stahlrohr- und Kupferrohr-Frischwasserleitungen sowie als Faserzement- und Hart-PVC-Schmutzwasserleitungen ausgeführt und in Schächten bzw. Wandschlitzten abgespannt und insoweit nicht sichtbar.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit Frischwasseranschluss als Sandmannhahn und Waschmaschinen-Direktablauf sowie zusätzlichem Ausgussbecken ist vermtl. lediglich im Hauswirtschaftsraum u.a. vorhanden. Im Heizungskeller dürfte ein Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden sein.

Die Schwimmbecken-Anlage weist vermtl. eine separate Wasserversorgungs- und Aufbereitungsanlage etc. mit Warmwasserversorgung ggf. über Solarthermie und Ablauf auf.

Die Abwasserinstallationen sind an die Grundstücksentwässerung im öffentlichen Straßenraum angeschlossen. Eine frühere Fäkalienammelgrube ist vermtl. mit Sand verfüllt worden oder wird als Gartensprengwasserreservoirs genutzt.

Ein Anschluss an die kommunale Frischwasserversorgung ist gleichfalls vorhanden.

Küchenausstattungen:

Das hier betroffene Einfamilienhaus weist eine vermtl. L-förmige Kucheneinbauzeile vermtl. aus der Phase des Grundstücksankaufs durch die gegenwärtigen Eigentümer mit den üblichen Elektrogeräten als Kühlschrank, Geschirrspüler und Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld nebst Wrasenfilter und Brat-/Backofen sowie Resopal-beschichteter Arbeitsfläche mit Nirosta-Doppelspüle nebst Ablaufrost und Einhebel-Mischarmatur sowie ausreichendem Schrankraum mit mindestens 1.000 L Volumen in Ober- und Unterschränken mit Folierung in Lackdekor o.ä. auf.

Die Küche ist bei mehr als 10 Jahren Alter bereits abgeschrieben - einzelne Geräte könnten bereits erneuert worden sein.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier entsprechend den Sanitärräumen als Stahl- und Kupferrohr-Frischwasserleitungen bzw. Faserzement- und Hart-PVC-Schmutzwasserleitungen ausgeführt und in Schächten bzw. Wandschlitzten abgespannt und insoweit nicht sichtbar.

Garagen:

Die PKW-Garagen weisen vermtl. allenfalls Elektroleitungen mit Feuchtrauminstallationen auf - sonstige mediale Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermtl. nicht vorhanden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Einfamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 962,63 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

Die Baumasse für den unterkellerten Garagen-Anbau und die separate Grenzgarage umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 266,90 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene voll unterkellerte Einfamilienhaus nebst zusätzlich unterirdischen Kellerbereichen mit hoch unter dem asymmetrischen Satteldach aufgehendem Dachgeschoss umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 360,22 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Die BGF für den Garagen-Anbau und die separate Grenzgarage umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Flurkarte ohne Kriechböden ca. 98,88 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen nach örtlichem Eindruck eine stark vernachlässigte gärtnerische Anlage mit Rasenbesatz und Bodendeckern und losem Buschwerk im Vorgartenbereich insbesondere entlang der Grundstücksgrenzen sowie an der straßenseitigen Fassade des Wohngebäudes mit bis über die Traufe aufgehender dichter Efeubegrünung mit unzureichend freigeschnittenen Fensteröffnungen auf. Die Zuwegungs- und Zufahrtsfläche zum Wintergarten-vorbau mit Hauseingang und zu der rückwärtigen Grenzgarage weist Betonverbundsteinpflasterung mit Hochbordfeinfassung auf. Unmittelbar vor der Hauseingangsfront weist eine Teilfläche eine als Terrasse angelegte Waschbetonplattierung oberhalb eines unterirdischen Kellerbereichs auf.

Unmittelbar hinter der straßenseitigen Einfriedung befindet sich links von dem Zuwegungs- und Zufahrtsbereich ein gleichfalls mit Betonsteinpflasterung befestigter Müllgefäßstellplatz u.a. mit einem Waschbeton-Container für eine 110 L-Tonne.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine weitere Garagenzufahrt zu dem Garagen-Anbau als Grenzbebauung offenbar mit Waschbetonplattierung oder Kiesschüttung bzw. erheblichem Moosbewuchs und durchwachsender Spontanvegetation.

Im rückwärtigen Grundstücksteil weist die Maschendrahtzauneinfriedung der nördlichen Grundstücksgrenze dichten Vegetationsbesatz als Efeu-Bewucherung und dahinten dichte Kirschlorbeersträucher respektive immergrünen Vegetationsbestand und eine Rasenfläche auf. Zentral ist in der rückwärtigen Gartenfläche eine hochstämmige alte Eiche vorhanden.

Die seitlichen Grundstückseinfriedungen weisen weitgehend Maschendrahtzäune auf. Die rückwärtige Grundstücksgrenze und der rückwärtige Teil der südlichen Grundstücksgrenze hinter der Grenzgarage sind mit jeweils einem Stabmattenzaun umfriedet.

An der straßenseitigen Grundstücksfront ist ein historisierender pulverbeschichtete Stahlgitterzaun mit schlanken Profilen und entsprechendem Unter- und Obergurt zwischen Rechteckpfosten über einem ca. 10 cm hohen Betonsockel vorhanden. In der Zaunanlage ist vor der linken Grundstücksgrenze eine Doppelflügel-Toranlage der Zufahrt des Garagen-Anbaus und vor der rechten Grundstücksgrenze eine asymmetrische Doppelflügeltor-Anlage der Hauszuwegung und Zufahrt zur hinteren Grenzgarage mit größerem Schwenkflügel und kleiner Schlupforte für die Hauszuwegung vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes 2½-geschossiges Einfamilienhaus mit einer 4½-Zimmerwohnung im Hochparterre und dem Dachgeschoss als Vollgeschoss mit darüber belegtem Spitzboden als sogen. Kofferboden mit lichter Höhe unter dem First von knapp 1,50 m und Zugang über eine Bodenluke mit Einschubleiter sowie einem Kellergeschoss mit Hobby- und haustechnischen Räumen mit überwiegend über Terrain liegenden Fenstern sowie teilweise unterirdischen Räumen und Schwimmbad-Einbau.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück ein unterkellertes Garagen-Anbau an das Wohnhaus mit 1 PKW-Stellplatz und darüber belegtem Satteldach als Kofferboden und eine separate weitere Grenzgarage im rückwärtigen Grundstücksteil mit gleichfalls 1 PKW-Stellplatz.

- **Nutzfläche:**

In der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes ist eine Wohnflächenermittlung nicht vorhanden.

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer bzw. der Verfahrensbeteiligten liegt dem Unterzeichneten trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 16.10.2024 nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 149,41 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss (Hochparterre) ca. 82,68 m² incl. unbeheiztem Wintergarten der umbauten früheren Terrasse in der Hochparterre-Ebene mit 9,49 m² als hälftigem Ansatz von 18,96 m² und auf das Dachgeschoss ca. 66,73 m² incl. unbeheizter Loggiafläche des umbauten früheren Balkons mit 3,86 m² als hälftigem Ansatz von 7,71 m².

Eine vor der rückwärtigen Gebäudefront belegene Gartenterrasse ohne direkten Zugang aus dem Hochparterre ist aufgrund der ebenerdig frei anzulegenden Fläche mit variabler Größe nicht zu berücksichtigen. Insoweit ist die Terrasse mit ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin nicht in Ansatz zu bringen.

Der unbeheizte Spitzboden als Rohdachboden im Bereich des Gebäudestamms und im Bereich des Garagen-Anbaus an das Wohngebäude sowie die unbeheizte Abseite im Dachgeschoss im Bereich des Wohnhaus-Anbaus bleiben gleichfalls unberücksichtigt.

Die Kellerbereiche als teilweise ausgebaute Hobbyfläche u.a. mit Toilettenraum, Sauna-Einbau und Schwimmbad-Raum nebst diesbzgl. Technikräumen sowie Hausanschlussraum und Heizzentrale weisen eine Nutzfläche von ca. 163,48 m² auf, von der ein Anteil von ca. 42,80 m² unterirdisch ist. Auf die Garagenunterkellerung entfällt ein Anteil von ca. 27,21 m² und auf die Terrassen- bzw. Wintergarten-Unterkellerung im Bereich des Schwimmbadraum mit Vorflur ca. 22,04 m².

Die durch den Unterzeichneten anhand der Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird vermtl. nicht erzielt - das Grundstück ist nach Sachlage durch den auf dem Grundstück wohnansässigen Miteigentümer eigengenutzt.

Inwieweit ein Nutzungsentgelt gegenüber der Miteigentümerin geleistet wird ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft auf der Grundlage der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhausgrundstück.

- **Ortsüblicher Ansatz:**

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

Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung bzw. Baujahresklasse bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 10,50 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,25 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach 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 Vermietung bzw. der möglichen Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

Die marktübliche Miethöhe für das Bewertungsobjekt als Reihengrundstück mit einer Fläche von 648 m² an einer Quartiersammelstraße mit Linienbusverkehr nebst Haltestelle unmittelbar vor dem angrenzenden Nachbargrundstück in einem stark heterogenen baulichen Umfeld mit weitgehend freistehenden Einfamilienhäusern u.a. in Hinterliegerlagen aus verschiedenen Dekaden mit Wegerecht auf ein Hinterliegergrundstück unmittelbar vor der nördlichen Grundstücksgrenze des hier betroffenen Grundstücks sowie auf dem linken Nachbargrundstück belegtem Gewerbeobjekt in absolut dezentraler Stadtlage mit nur ausreichender Versorgungslage mit wenigen Einzelhandelsgeschäften etc. im entfernteren Nahbereich und deutlich entfernter liegender Einzelhandelskonzentration u.a. für die mittel- und langfristige Versorgung trotz Ausweisung im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage bei hier auf dem Grundstück aufstehendem vollunterkellertem 2½-geschossigem Einfamilienhaus incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss mit insgesamt einfachem Erscheinungsbild des ursprünglichen Gebäudestamms als im Rahmen des Wiederaufbauprogramms 1963 im Jahre 1965 fertiggestelltes Einfamilienhaus mit Erweiterungen weitgehend in sogen. Selbsthilfeleistung bis in die 1990er Jahre u.a. mit Schwimmbad-Einbau im Kellergeschoss und unterirdischen Kellererweiterungen sowie den seinerzeit partiell noch vorgenommenen Modernisierungen bei vermtl. seither nicht nennenswert durchgeführten Modernisierungen und insoweit eines allenfalls durchschnittlichen Ausbaustandards und eines teilweise nicht mehr dem gegenwärtigen Zeitgeist entsprechenden bzw. eines nach einem stark individuellen Geschmacksempfinden gestalteten Ausbaus und der diesseitig vermuteten Mängel bzgl. des technischen Ausbaus trotz einer vermtl. Anfang der 2010er Jahre vorgenommenen Umstellung der Heizungsanlage von flüssigen auf gasförmigen Brennstoff bzw. des tatsächlich bestehenden sogen. Revitalisierungspotentials insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit nur geringer Dämmung der 30er Hbl-Außenwandfassungen und der Dachschalen bzw. der nur vergleichsweise geringen Zwischensparrendämmung und der Erneuerung der Zentralheizungsanlage sowie der noch vorhandenen Holz-Verbundfenster bzw. der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Thermopanefenster, der älteren Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster und der vermtl.

noch vorhandenen Einfachfenster im Kellergeschoss sowie der vermtl. veralteten Sanitär- und Küchenausstattungen und der teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Ver- und Entsorgungsmedien bei 4½ Zimmern, Küche, Diele, 2 Fluren, 2 Badezimmern, Gäste-Toilette, Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer, Wintergarten und Loggia sowie Spitzböden als Kofferböden o.ä. im Bereich des Gebäudestamms und des Garagen-Anbaus und als Rohdachboden-Abseite im Wohnhaus-Anbau sowie 3 Kellerräumen als Hobbyflächen u.a. ggf. mit Teeküche und WC-Raum im Bereich der Garagen-Unterkellerung sowie einer zentralen Kellerdiele mit Treppenaufgang in das Hochparterre und ggf. Sauna-Einbau, Kellerflur mit aufgehender Treppe in den Garten und Heizungskeller sowie unterirdischem Hausanschlussraum und unterirdischem ehemaligem Öltanklagerraum sowie Schwimmbad-Kellerraum nebst 3 gleichfalls unterirdischen Technikräumen, wobei allerdings die Lichtverhältnisse im Kellergeschoss durchweg zu Wohnzwecken nicht geeignet und insoweit planungsrechtlich nicht zulässig sind (U-gestempelte Bauvorlagen), sowie einer anrechenbaren Gesamt-Wohnfläche von ca. 149,41 m² allerdings ohne ebenerdigen bzw. barrierefreien Zugang ist nach Durchführung von erforderlichen Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen bzw. energetisch erforderlichen Modernisierungen mit 12,00 €/m² zugrunde zu legen.

Die unbeheizten Spitzboden- und Abseitenbereiche sowie das Kellergeschoss sind als Wohnfläche nicht zulässig (in den Bauvorlagen U-gestempelt) - diese Flächen bleiben im merkantilen Ansatz insoweit unberücksichtigt bzw. sind im Mietansatz für die Wohnflächen berücksichtigt.

Zusätzlich sind auf dem Grundstück 2 PKW-Garagenstellplätze in jeweils einer Einzelgarage vorhanden.

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

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

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

Für die auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Garagenstellplätze ist eine Miethöhe von jeweils 80,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

149,41 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl. = 1.792,92 €/Monat

PKW-Stellplätze in den Garagen

2 Stpl. x 80,00 €/Stpl. =

160,00 €/Monat

Gesamtertrag

1.952,92 €/Monat

[± 13,07 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 16.10.2024 nicht gemacht werden.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten
1 x E/ZFH x 351,00 €/a = 351,00 €/a

Instandhaltungskosten
Wohngebäude
13,80 €/m² x 149,41 m² Wfl. = 2.061,86 €/a

PKW-Stellplätze (Garagen)
104,00 €/Stpl. x 2 Stpl. = 208,00 €/a

Mietausfallwagnis
23.435,04 € x 2 % = 468,70 €/a
3.089,56 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit anrechenbarer Wohnfläche und zusätzlicher Hobbyfläche sowie separater Garage auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,2 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 13,07 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 149,41 m² Wfl. entsprechend rd. 1,72 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Grundstücks lediglich mit Blick aus dem öffentlichen Straßenraum und dem GFL-Recht zu dem in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstück u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die gärtnerische Pflege der Grundstücksfreifläche ist sowohl im Vorgarten als auch im rückwärtigen Grundstücksteil deutlich vernachlässigt.
- An der straßenseitigen Gebäudefront sind wild wuchernde Efeuranken bis über die Dachtraufe vorhanden und verdecken partiell bereits drei im Erdgeschoss belegene Fenster des Hauswirtschaftsraums, der Küche und des Essplatzbereichs im Wohnzimmer.
- Die freie Giebelseite des Garagen-Anbaus an das Wohngebäude weist erhebliche Graffiti-schmierereien auf.
- Die nördliche Giebelseite oberhalb des Garagen-Anbaus weist erhebliche Staubbindingen und Ablauffahren auf.

- Eine zeitgerechte Dämmung der Außenwandumfassungen und der Dachschaalen liegt nach Sachlage nicht vor.
- Die Fenster sind vermtl. weitgehend noch als Holzverbundfenster oder Holz-Isolierglasfenster mit Thermopane-Verglasung aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.
- Im Gegensatz zur nördlichen Giebelseite des Wohngebäudes mit hellolivgrünem Anstrich weisen die straßenseitige Gebäudefront und die südliche Giebelseite eine naturtonbelassene Schleppputzfassade ohne Anstrich oberhalb des grau abgesetzten Zementputzsockels auf.
- Die Betondachsteindeckung des Daches weist erhebliche Veralgung bzw. Moosbesatz auf.
- Die Profilholzbekleidung der Gaubenfront und -backen und auch die entsprechende Brüstungsbekleidung des straßenseitigen Wohnzimmerfensters weisen erheblichen Anstrichmängel mit partiell bereits verrottendem Holz auf.
- Der Ortgangsparren weist gleichfalls einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die Dachdeckung über dem Ortgang weist keine Ausführung mit sogen. Ortgangsteinen auf, so dass Niederschlagswasser unter die Dachschaale treten kann.
- An der freien bzw. nördlichen Giebelseite des Wohnhaus-Anbaus ist ein Regenfallrohr offensichtlich provisorisch verzogen worden.
- Auf den Fassaden sind etliche Mantelkabel als Aufputzinstallationen verzogen.
- Diesseitig wird davon ausgegangen, dass das technische Schwimmbad-Equipment seit dem Einbau vor rd. 45 Jahren nicht mehr funktionsfähig ist.
- Inwieweit die ehemalige Fäkalienammelgrube zurückgebaut worden ist, ist nicht bekannt.
- Ebenso liegen Informationen über den Rückbau der Heizölbehälter im Kellergeschoss nicht vor, so dass diese gleichfalls noch auszubauen sind.
- Inwieweit bei Verfügbarkeit einer Brennwerttherme oder eines Brennwert-Heizkessels ein Edelstahlrohr ggf. im Rauchgaszug verbaut wurde ist nicht bekannt geworden - ggf. ist aber auch noch eine ältere Gastherme bzw. ein Niedertemperatur-Gasheizkessel vorhanden.
- Die an der südlichen Giebelseite verbaute Solarthermie-Anlage dürfte bereits aus älterem Bestand stammen, so dass die Funktionsfähigkeit zu bezweifeln ist.
- Eine vermtl. ehemals vorhandene Gegensprechanlage in der straßenseitigen Einfriedung ist offenbar zugeklebt worden und insoweit nicht mehr funktionsfähig.
- Auf dem Grundstück eingelagerte Baumaterialien, verbrauchte Kinderspielgeräte und Sperrmüll etc. sind abzufahren.
- Ein auf dem Grundstück verbliebener Bootsanhänger mit aufgesatteltem Motorboot ist gleichfalls abzufahren.
- Die Metallpfosten der Maschendrahtzauns entlang der nördlichen Grundstücksgrenze weisen starke Korrosionsneigung auf.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes sind außerdem Schönheitsreparaturen und vermtl. umfassende Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.
- Tatsächlich dürfte in Ansehung des vermuteten Ausbaustandards im Wesentlichen noch aus dem ursprünglichen Bestand auch unter Berücksichtigung der sukzessiven Erweiterung des Gebäudes in sogen. Eigenleistung bis Anfang 1990 nach dem stark individuellen und nicht mehr dem aktuellen Zeitgeist und allgemeinen Geschmacksempfinden entsprechenden individuellen Geschmack der damaligen Bauherrschaft und nach Sachlage wenigen Veränderungen nach dem Erwerb durch die gegenwärtigen Eigentümer eine umfassende Revitalisierung des Gebäudes in Betracht kommen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden u.a. an den rückwärtigen Gebäudefronten sowie in den tatsächlich gleichfalls nicht besichtigten Bereichen innerhalb des Gebäudes bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks (s.o.) nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden sind diesseitig nicht auszuschließen.

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

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

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

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

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

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

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) ein im Niveau etwa des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 190.000,00 € respektive rd. 1.270,00

€/m² Wfl. bei einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 149,41 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod.-/Inst.-Aufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1965 mit vermtl. innerhalb der vergangenen rd. 60 Jahre partiell vorgenommenen energetisch relevanten Verbesserungen bzgl. der Heizungsanlage (Gas-Zentralheizung) nebst zentraler Warmwasserversorgung und des ggf. mindestens partiellen Einbaus einzelner neuzeitlicherer Isolierglasfenster vor rd. 32 Jahren und einer ggf. zuletzt vor rd. 12 Jahren neu eingebauten Gastherme oder einem Gasheizkessels mit zentraler Warmwasserversorgung allerdings weiterhin mit fossilem Energieträger bei weiterhin unzureichender Dämmung der Außenhülle des Gebäudes erfordert energetische Verbesserungen u.a. durch Anbau eines Wärmedämmverbundsystems, des Einbaus moderner Isolierglasfenster und Einbau einer aktuell erforderlichen Dämmstoffstärke der Dachschalen.

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 Bewertungstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung geboten und unter Beibehaltung der Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses zum Bewertungsstichtag von rd. 59 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes 1965) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand nach Revitalisierung (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 59 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA zum Bewertungsstichtag noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1965 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1984.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1965 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag noch rd. 21 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 4.2 als Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt.

Die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Antragstellerin des Verfahrens ist auf dem hier betroffenen Grundstück nicht wohnansässig.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Eigentümer bzw. den wohnansässige Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 4.2 als Besitzer des Grundstücks.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 2½-geschossiges Einfamilienhaus incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss mit insgesamt einfachem Erscheinungsbild des ursprünglichen Gebäudestamms als im Rahmen des Wiederaufbauprogramms 1963 im Jahre 1965 fertiggestelltes Gebäude mit Erweiterungen weitgehend in sogen. Selbsthilfeleistung bis in die 1990er Jahre u.a. mit Schwimmbad-Einbau im Kellergeschoss und unterirdischen Kellererweiterungen sowie den seinerzeit partiell noch vorgenommenen Modernisierungen bei vermtl. seither nicht nennenswert durchgeführten Modernisierungen und insoweit eines allenfalls durchschnittlichen Ausbaustandards und eines teilweise nicht mehr

dem gegenwärtigen Zeitgeist entsprechenden bzw. einem nach einem stark individuellen Geschmacksempfinden gestalteten Ausbaus und der diesseitig vermuteten Mängel bzgl. des technischen Ausbaus trotz einer vermtl. Anfang der 2010er Jahre vorgenommene Umstellung der Heizungsanlage von flüssigen auf gasförmigen Brennstoff bzw. tatsächlich bestehenden sogen. Revitalisierungspotentials insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit nur geringer Dämmung der 30er Hbl-Außenwandumfassungen und der Dachschrägen bzw. der nur vergleichsweise geringen Zwischensparrendämmung und der Erneuerung der Zentralheizungsanlage sowie der noch vorhandenen Holz-Verbundfenster bzw. der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Thermopanefenster und der älteren Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster und der vermtl. noch vorhandenen Einfachfenster im Kellergeschoss sowie der vermtl. veralteten Sanitär- und Küchenausstattungen sowie der teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Ver- und Entsorgungsmedien bei 4½ Zimmern, Küche, Diele, 2 Fluren, 2 Badezimmern, Gäste-Toilette, Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer, Wintergarten und Loggia sowie Spitzböden als Kofferböden o.ä. im Bereich des Gebäudestamms und des Garagen-Anbaus und als Rohdachboden-Abseite im Wohnhaus-Anbau sowie 3 Kellerräumen als Hobbyflächen u.a. ggf. mit Teeküche und WC-Raum im Bereich der Garagen-Unterkellerung sowie einer zentralen Kellerdiele mit Treppenaufgang in das Hochparterre und ggf. Sauna-Einbau, Kellerflur mit aufgehender Treppe in den Garten und Heizungskeller sowie unterirdischem Hausanschlussraum und unterirdischem ehemaligem Öltanklagerraum sowie Schwimmbad-Kellerraum nebst 3 gleichfalls unterirdischen Technikräumen, wobei allerdings die Lichtverhältnisse im Kellergeschoss durchweg zu Wohnzwecken nicht geeignet und insoweit planungsrechtlich nicht zulässig sind (U-gestempelte Bauvorlagen), ist die Durchführung von erforderlichen Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen bzw. energetisch erforderlichen Modernisierungen geboten.

- **Unterhaltung:**

Die Freiflächen des hier betroffenen Grundstücks und das aufstehende Einfamilienhaus nebst unterkellertem Garagen-Anbau und separater rückwärtiger Grenzgarage weisen nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum sowie von dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück aus dem Bereich eines GFL-Rechts zu einem Hinterliegergrundstück vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Tatsächlich sind Mängel und Modernisierungsdefizite zu verzeichnen. Nach diesseitiger Einschätzung dürften weitere Mängel oder bestehender Modernisierungsbedarf mindestens hinsichtlich des technischen Ausbaus und insbesondere bzgl. des Schwimmbad-Equipments im Kellergeschoss des Gebäudes vorliegen, so dass diesseitige von einem umfassenden Revitalisierungserfordernis für das Objekt mit einem Kostenaufwand von rd. 190.000,00 € (s.o.) auszugehen ist.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersther im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Mod.-/Inst- bzw. Revitalisierungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Grundstücks mit aufstehender Bebauung herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 31. Oktober 2024 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG, DG und Gebäudeschnitt des Wohngebäudes (ursprünglicher Gebäudebestand) i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 3203 vom 08.09.1964
- Grundrisse KG, EG, DG und Gebäudeschnitt des Wohngebäudes (Wohnhaus-Anbau) i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 1185 vom 14.05.1971
- Grundriss Kellergeschoss und Gebäudeschnitt des Wohngebäudes (Kellerumbau und -erweiterung u.a. mit Schwimmbad-Einbau und unterirdischen Kellerbereichen) i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 3013/79 vom 12.01.1979
- Grundrisse KG, EG, DG und Gebäudeschnitt des Wohngebäudes (Garagen-Anbau an das Wohnhaus) i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 3572/80 vom 12.09.1980
- Grundrisse DG und Gebäudeschnitt des Wohngebäudes (Dachgauben-Einbau) i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. B43027/91 vom 08.08.1992
- 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 zur Verfügung gestellt.

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

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

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Friederikestraße 49 (Flurstück 438) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 680,00 €/m² und zum 01.01.2023 von gleichfalls 680,00 €/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. zuletzt bereits z.T. deutlich nachgegeben hat und sich derzeit stabilisiert.

Der Richtwert vom 01.01.2024 ist insoweit um rd. 10 % zu mindern und zum Bewertungsstichtag mit rd. 612,00 €/m² 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 von 0,3 bzw. gemäß geltendem Baurecht mit einer GFZ von 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit bei einer Neubebauung realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,4 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 438) ergibt sich insoweit wie folgt.

648,00 m ² x 612,00 €/m ²	=	396.576,00 €
	rd.	397.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 680,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude ohne Abschläge mit:

648,00 m ² x 680,00 €/m ²	=	440.640,00 €
	rd.	441.000,00 €

Nachrichtlich:

unter Berücksichtigung der sofortigen Freilegung des Grundstücks um den gegenwärtigen baulichen Bestand ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks:		
648,00 m ² x 612,00 €/m ²	=	396.576,00 €

abzgl. Freilegungsaufwand bei ca. 1.200 m³ Abrissvolumen (950,00 m³ Wohngebäude mit unterirdischen Kellerbereichen und rd. 250 m³ teilw. unterkellerte Garagengebäude sowie versiegelte Freiflächen etc.) mit Ansatz der Abrisskosten von ca. 50,00 €/m³ auch unter Berücksichtigung der Entsiegelung befestigter Freiflächen incl. Transport und Deponiegebühren etc.:

1.200,00 m ³ x 50,00 €/m ³ = 61.000,00 €	rd.	./.	60.000,00 €
			336.576,00 €
	rd.		337.000,00 €

3. Sachwert

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

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

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2024 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Friederikestraße 49 (Flurstück 438) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage ImmoWertV 21)
- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
- Regionalfaktor 1,0
- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2023 = 161,3 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = 179,0 anzusetzen]**
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 21)
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND)
wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Au-



ßenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immoblie Anlagen) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 4 der ImmoWertV 21 anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihennittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m² BGF)					
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010) (unterkellertes 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus - Dachgeschoss voll ausgebaut)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
Ermittlung Kostenkennwert					
Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m² BGF =				231,15 €/m² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m² BGF =				150,75 €/m² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =				110,55 €/m² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =				110,55 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m² BGF =				110,55 €/m² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.005 €/m² BGF =				50,25 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =				90,45 €/m² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m² BGF =				90,45 €/m² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m² BGF =				<u>60,30 €/m² BGF</u>
ermittelter Kostenkennwert (Summe)					1.005,00 €/m² BGF

Wegen der im Dachgeschoss des Einfamilienhauses unter dem asymmetrisch geneigten Satteldach hoch aufgehenden (konstruktiven) Drempel mit hierdurch bestehendem vollem Nutzwert aufgrund der nicht nennenswert geschmälernten Nutzfläche ist bei hier zugrunde gelegtem Ge-

bäudetyp (Gebäude-Typ 1.01) ohne Berücksichtigung eines Spitzbodens ohne ggf. zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV21 ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das faktisch 2½-geschossige und insoweit nominell nur 1½-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss als Vollgeschoss 1.005,00 €/m² Brutto-Grundfläche.

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

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.01) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$360,22 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.005,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 362.021,10 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2023 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 179,04 % bzw. im Oktober 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 165,6 %, was einer Steigerung von 2,7 % entspricht.

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$362.021,10 \text{ €} \times 179,04 \% : 100,0 \% = 648.162,57 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 59 Jahre bei Baujahr 1965) und normalem baulichen Zustand (nach Revitalisierung) mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 59 Jahren bzw. dem Baujahr 1965 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. 59 Jahren bzw. dem Baujahr 1965 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand nach Durchführung erforderlicher Mod.-/ Inst.- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

648.162,57 € - 50,0 %	=	324.081,28 €
zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 438)		
mit Richtwertansatz zum 01.01.2023		
648,00 m ² x 680,00 €/m ² (s.o.)		<u>440.640,00 €</u>
		764.721,28 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Tempelhof, Neukölln, Köpenick, Marzahn, Hohenschönhausen und Reinickendorf (Tabelle 1 Nr. 3) bei einem Grundstückssachwert von 750.000,00 € mit 0,82 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 0,81 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor zum 01.01.2024 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 764.721,28 € interpoliert mit

	0,820
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
Abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen 1949 bis 1970:	- 0,108
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ 0,029
	0,741

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

764.721,28 € x 0,741	=	566.658,46 €
----------------------	---	--------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks
nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung der beiden
Garagen auf dem Grundstück mit einem Zeitwert von
20.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktan-
passung bzgl. der seit November 2023 bis Oktober
2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berück-
sichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd.



18.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Wertminderung aufgrund des gefallen Bodenwertes gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -44.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. -190.000,00 €:

rd. 567.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung aufgrund des Zeitwertes der Garagen in Höhe von rd. 20.000,00 €, aufgrund der seit November 2023 bis Oktober 2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 18.000,00 €, bzgl. der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -44.000,00 € (396.576,00 € ./ 440.640,00 € = -44.064,00 € bzw. rd. -44.000,00 €) und ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. -190.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 567.000,00 € + 20.000,00 € + 18.000,00 € ./ 44.000,00 € ./ 190.000,00 € = 371.000,00 € bzw. rd. 370.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 438) 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.- und Revitalisierungsmaßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
149,41 m ² x 12,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	21.515,04 €
Garagen mit 2 PKW-Stellplätzen		
2 PKW-Stpl. x 80,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>1.920,00 €</u>
		23.435,04 €

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. 13,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,72 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		23.435,04 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.093,43 €</u>
Reinertrag:		20.341,62 €

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2024 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Immobilienpreisservice 2023/2024 zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

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

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 648 m² mit aufstehendem freistehendem Einfamilienwohnhaus als massiv errichteter vollunterkellertes 2½-geschossiges Gebäudestamm incl. vollausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss aus dem Jahre 1965 mit Mitteln des Aufbauprogramm 1963 sowie baulichen Erweiterungsmaßnahmen an dem Wohngebäude über die nächsten knapp 30 Jahre weitgehend als sogen. Selbsthilfemaßnahmen mit An- und Umbauten u.a. mit Umbauung eines früheren Balkons als Loggia und einer im Hochparterre-Niveau anbindenden Gartenterrasse als Wintergarten sowie unterirdischen Kellerbereichen mit Einbau eines Keller-Schwimmbades sowie Anbau einer unterkellerten Grenzgarage mit Spitzboden und einer separaten weiteren Grenzgarage sowie partiell vorgenommenen Modernisierungen des Gebäudes bis Anfang 1990 bzw. Veränderung des Daches mit Einbau einer straßenseitigen Gaube im Jahre 1992 und ungünstiger Erschließung über den Wintergarten bzw. die Gebäuderückseite mit wenig zweckmäßigem Grundrisszuschnitt bei ca. 149,41 m² Wohnfläche und ca. 163,48 m² Kellerfläche bzw. 4½ Zimmern, Küche, Diele, 2 Fluren, 2 Badezimmern, Gäste-Toilette, Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer, Wintergarten und Loggia sowie Spitzböden als Kofferböden o.ä. im Bereich des Gebäudestamms und des Garagen-Anbaus und als Rohdachboden-Abseite im Wohnhaus-Anbau sowie 3 Kellerräumen als Hobbyflächen u.a. ggf. mit Teeküche und WC-Raum im Bereich der Garagen-Unterkellerung sowie einer zentralen Kellerdiele mit Treppenaufgang in das Hochparterre und ggf. Sauna-Einbau, Kellerflur mit aufgehender Treppe in den Garten und Heizungskeller sowie unterirdischem Hausanschlussraum und unterirdischem ehemaligem Öltanklagerraum sowie Schwimmbad-Kellerraum nebst 3 gleichfalls unterirdischen Technikräumen bei einem insgesamt vermtl. nur einfachem Ausbaustandard noch aus älterem Bestand mit vermtl. vorliegenden Mängeln und diesbzgl. Instandsetzungs- und weiterem Modernisierungs- bzw. tatsächlich bestehendem Revitalisierungserforder-

nis mit einer Restnutzungsdauer dann rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einer stadträumlichen Enklave bzw. dezentraler Stadtlage im unmittelbaren Nahbereich der Havel und des Tegeler Sees als touristisch angelaufenes Ausflugsgebiet an einer durch Linienbusverkehr frequentierten Quartier-Sammelstraße und insgesamt ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur aber nachteiliger Versorgungslage sowie des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche nach Fertigstellung erforderlicher Maßnahmen gemäß BGB unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung auch unter Berücksichtigung teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		20.341,62 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
396.576,00 € x 2,5 %	./.	<u>9.914,40 €</u>
		10.427,22 €

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 59 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1965) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen 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 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 25,1.

10.427,22 € x 25,1	=	261.723,22 €
	rd.	262.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Friederikestraße 49 (Flurstück 438) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		262.000,00 €
Bodenwert:		<u>397.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		659.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsaufwands:	rd.	./.	<u>190.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:			469.000,00 €
	rd.		470.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Friederikestraße 49 (Flurstück 438) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 567.000,00 € um rd. 20 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 567.000,00 € + 20 % = 680.400,00 € bzw. rd. 680.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -6.000,00 € respektive zusammen rd. 674.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand) liegt insoweit ca. 2,2 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 659.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 680.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.550,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 149,41 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.400,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 199,92 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 29,0-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 23.435,04 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1949 bis 1970 bei Grundstücksflächen von 427 m² bis 960 m² bzw. i.M. 684 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 78 m² bis 210 m² bzw. i.M. 137 m² in einer Spanne von 2.193,00 €/m² wGF bis 5.303,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.725,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 99 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr weiter leicht fallender Tendenz und zuletzt gleichbleibender bzw. leicht steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.852,00 €/m² Wfl. bis 6.652,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.695,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des GAA Berlin, womit sich eine fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -17,4 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -11,7 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. von -37,6 % gegenüber dem Mittelwert zeigt.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einer Spanne von

430.000,00 € (rd. 3.070,00 €/m² Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 490.000,00 € (rd. 3.500,00 €/m² Wfl.) sowie in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 530.000,00 € (rd. 3.785,00 €/m² Wfl.) bis 630.000,00 € (rd. 4.500,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 580.000,00 € (rd. 4.145,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 540.000,00 € (entsprechend rd. 3.855,00 €/m² Wfl.) bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage bei 630.000,00 € (entsprechend rd. 4.500,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 und hiernach bis 3/2024 weiterem Rückgang im Ortsteil Konradshöhe als Teil des Stadtbezirks Reinickendorf in einfacher und mittlerer Wohnlage bis rd. -4,8 % zu 3/2023 bzw. in guter und sehr guter Wohnlage bis rd. -7,0 % zu 3/2023.

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

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither bis in das Frühjahr 2024 deutlich nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (kurzfristig bezugsfreie) Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen gegenüber dem Anfang der 2020er Jahre liegenden Niveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 55,0 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 8,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäften in einfachen und mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1949 bis 1970 bei Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) von ca. 199,92 m² gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem ca. 59,5 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 3,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 149,41 m² Wfl. gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 15,8 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 149,41 m² Wfl. für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfa-



cher 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 ca. 1,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 149,41 m² Wfl. für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 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 18,0 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 149,41 m² Wfl. für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse 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 1,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 149,41 m² Wfl. für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse 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 ermittelte Wert liegt gleichfalls ca. 3,2 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 149,41 m² Wfl. in einfachen und mittleren Wohnlagen und ca. 20,3 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 149,41 m² Wfl. in guten/sehr guten Wohnlagen im Altbezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Zehlendorf (s.o.) 2024/2025.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Garagen in Höhe von rd. 20.000,00 €, Erhöhung aufgrund der Marktanpassung wegen der seit November 2023 bis Oktober 2024 um 2,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 18.000,00 €, der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -44.000,00 € und der Wertminderung aufgrund des Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -190.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 680.000,00 € + 20.000,00 € + 18.000,00 € ./ 44.000,00 € ./ 190.000,00 € = 484.000,00 € bzw. rd. 480.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) liegt insoweit lediglich rd. 80.000,00 € über dem Bodenwert des Grundstücks, so dass ggf. eine Freilegung des Grundstücks in Betracht zu ziehen ist.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Friederikestraße 49 (Flurstück 438) in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 31. Oktober 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

480.00,00 €

=====

(i.W. vierhundertachtzigtausend Euro)

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

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 20.10.2024 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 im Wasserschutzgebiet der Schutzzone „Tegel“ IIIB des Wasserwerks Tegel (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Erlass vom 31.08.1995, GVBl. S. 579) mit hieraus resultierenden Restriktionen.

Zu b)

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Eigentümer bzw. den wohnansässige Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 4.2 als Besitzer des Grundstücks.

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

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

Zu c)

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 4.2 als Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt.

Die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Antragstellerin des Verfahrens ist auf dem hier betroffenen Grundstück nicht wohnansässig.

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

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde zwar mit öffentlichen Fördermitteln errichtet und im Jahre 1965 fertiggestellt. Diesbzgl. Bindungen sind zwischenzeitlich ausgelaufen.

Nach Sachlage wurden vor rd. 32 bis 55 Jahren vereinzelt bauliche Erweiterungen und Umbauten sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen realisiert, die vermtl. freifinanziert durchgeführt wurden - in Anspruch genommene öffentliche Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch des Grundstücks nach Fertigstellung des ursprünglichen Gebäudestamms nicht.

Die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nach örtlichem Eindruck nicht geführt.

Das Grundstück war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass differenzierte Feststellungen durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten.

Zu f)

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

Eine evtl. vorhandene Einbau-Küchenausstattung wird als wesentlicher Bestandteil des Gebäudes dem Grundstück zugeschrieben - örtliche Feststellungen konnten allerdings durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden (s.o.).

Zu g)

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne des EnEV bzw. des GEG konnte seitens der Grundstückseigentümer auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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)

Die Freiflächen des hier betroffenen Grundstücks und das aufstehende Einfamilienhaus nebst unterkellertem Garagen-Anbau und separater rückwärtiger Grenzgarage weisen nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum sowie von dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück aus dem Bereich eines GFL-Rechts zu einem Hinterliegergrundstück einen vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Tatsächlich sind Mängel und Modernisierungsdefizite zu verzeichnen. Nach diesseitiger Einschätzung dürften weitere Mängel oder bestehender Modernisierungsbedarf mindestens hinsichtlich des technischen Ausbaus und insbesondere bzgl. des Schwimmbad-Equipments im Kellergeschoss des Gebäudes vorliegen, so dass diesseitig von einem umfassenden Revitalisierungserfordernis für das Objekt mit einem Kostenaufwand von rd. 190.000,00 € (s.o.) auszugehen ist.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes 2½-geschossiges Einfamilienhaus incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss mit insgesamt einfachem Erscheinungsbild des ursprünglichen Gebäudestamms als im Rahmen des Wiederaufbauprogramms 1963 im Jahre 1965 fertiggestelltes Gebäude mit Erweiterungen weitgehend in sogen. Selbsthilfeleistung bis in die 1990er Jahre u.a. mit Schwimmbad-Einbau im Kellergeschoss und unterirdischen Kellererweiterungen sowie den seinerzeit partiell noch vorgenommenen Modernisierungen bei vermtl. seither nicht nennenswert durchgeführten Modernisierungen und insoweit mit einem allenfalls durchschnittlichen Ausbaustandard und einem teilweise nicht mehr dem gegenwärtigen Zeitgeist entsprechenden bzw. einem nach einem stark individuellen Geschmacksempfinden gestalteten Ausbau und diesseitig vermuteter Mängel bzgl. des technischen Ausbaus trotz einer vermtl. Anfang der 2010er Jahre vorgenommenen Umstellung der Heizungsanlage von flüssigen auf gasförmigen Brennstoff bzw. dem tatsächlich bestehenden

sogen. Revitalisierungspotential insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit nur geringer Dämmung der 30er Hbl-Außenwandumfassungen und der Dachschaalen bzw. der nur vergleichsweise geringen Zwischensparrendämmung und der Zentralheizungsanlage sowie der noch vorhandenen Holz-Verbundfenster bzw. der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Thermopane Fenster, der älteren Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster und der vermtl. noch vorhandenen Einfachfenster im Kellergeschoss sowie der vermtl. veralteten Sanitär- und Küchenausstattungen und der teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Ver- und Entsorgungsmedien um ein Objekt, für das die Durchführung von erforderlichen Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen bzw. energetisch erforderlichen Modernisierungen geboten ist.

Zu i)

Gemäß vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 08.10.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen und keine aktuellen Vorgänge.

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 438) 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 gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2024 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine Baudenkmäler mit ggf. hieraus resultierenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Friederikestr. 49 (Flurstück 438) aufstehende Wohngebäude.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 29.09.2024 seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Friederikestraße“ erschlossen.
Nach diesseitiger Einschätzung ist die Friederikestraße bereits erstmalig endgültig hergestellt.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) können Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Nach gegenwärtiger Sach- und Rechtslage sind gemäß § 15a EBG solche Erschließungsanlagen nicht mehr abzurechnen, die vor dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke genutzt wurden. Darüber hinaus dürfen für endgültig und teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie bereits mehr als 15 Jahre für Erschließungszwecke genutzt werden.

Für den hier betroffenen Straßenabschnitt der Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung nach Sachlage und diesseitiger Einschätzung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung nicht.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes gleichfalls 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 14.10.2024 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.

Allerdings bestand anlässlich des Ortstermins keine Zugänglichkeit des Grundstücks nebst aufstehendem Gebäude, so dass u.a. diesbzgl. Feststellungen nicht getroffen werden konnten. (s.o.).

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

Berlin-Charlottenburg, den 22. Januar 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Friederikestraße über die Jörsstraße hinweg nach Norden mit Lage des Grundstücks Friederikestr. 49 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Friederikestraße nach Nord-Osten auf das Grundstück Friederikestr. 49 mit aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Friederikestr. 49 mit aufstehendem Einfamilienhaus



Blick über die Friederikestraße nach Süd-Osten auf das Grundstück Friederikestr. 49 mit aufstehendem Einfamilienhaus und Garagen-Anbau vor der nördlichen Giebelseite



Blick über die Friederikestraße nach Süden auf das Grundstück Friederikestr. 49 mit aufstehendem Einfamilienhaus und Garagen-An-bau vor der nördlichen Giebelseite



Blick in die Friederikestraße nach Süden mit Lage des Grundstücks Friederikestr. 49 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Straßenraum vor dem Grundstück Friederikestr. 49 mit südlicher Grundstücksauffahrt zur separaten Garage und Hauszuwegung



südliche Auffahrt auf das Grundstück zur separaten Garage (im Hintergrund) mit Schlupfpforte zur Hauszuwegung



Blick über das Doppelflügeltor der südlichen Grundstücksauffahrt hinweg auf die separate Garage mit Hauszuwegung zur Differenzterasse unmittelbar links vor der Garage in den Wintergarten u.a. als Zubehörsbereich



Blick über das südlich angrenzende Nachbargrundstück hinweg auf die südliche Giebelseite mit Solarthermie-Anlage des auf dem Grundstück Friederikestr. 49 aufstehenden Einfamilienhauses mit dahinter anbindendem Wintergarten



hinter der südlichen Giebelseite des Gebäudestamms anbindender Wintergarten u.a. als Zuwegungsbereich zu der in der rückwärtigen Gebäudefront belegenen Hauseingangstür



Blick über das Doppelflügeltor der südlichen Grundstücksauffahrt hinweg auf die südliche Giebelseite und die straßenseitige Gebäudefront des auf dem Grundstück Friederikestr. 49 aufstehenden Einfamilienhauses



nördliche Auffahrt auf das Grundstück zu dem unterkellerten Garagen-Anbau im linken Bauwich vor der nördlichen Giebelseite des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses



befestigte Zuwegung auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 als GFL-Recht für das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Friederikestr. 50A sowie unterkellerte Grenzgarage mit Dachboden vor der nördlichen Giebelseite des Einfamilienhauses



befestigte Zuwegung auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 als GFL-Recht für das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Friederikestr. 50A sowie unterkellerte Grenzgarage rechts im Bild mit Dachboden vor der nördlichen Giebelseite des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Friederikestr. 49



unterkellerte Grenzgarage mit Dachboden vor der nördlichen Giebelseite des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Friederikestr. 49



Blick aus dem Bereich der befestigten Zuwegung auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 als GFL-Recht für das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Friederikestr. 50A mit Blick auf die nördliche Giebelseite des Wohnhauses auf dem Grundstück Friederikestr. 49 nebst unterkellertem Garagen-Anbau mit Dachboden als Grenzgarage



Blick aus dem Bereich der befestigten Zuwegung auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 als GFL-Recht für das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Friederikestr. 50A auf die nördliche Giebelseite des Wohnhauses mit Unterstand und Grenzgarage



Blick aus dem Bereich der befestigten Zuwegung auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 als GFL-Recht für das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Friederikestr. 50A nach Süd-Osten auf die nördliche Giebelseite des Wohnhauses und in den rückwärtigen Garten des Grundstücks Friederikestr. 49



Blick aus dem Bereich der befestigten Zuwegung auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 als GFL-Recht für das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Friederikestr. 50A nach Süden in den Gartenbereich vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze

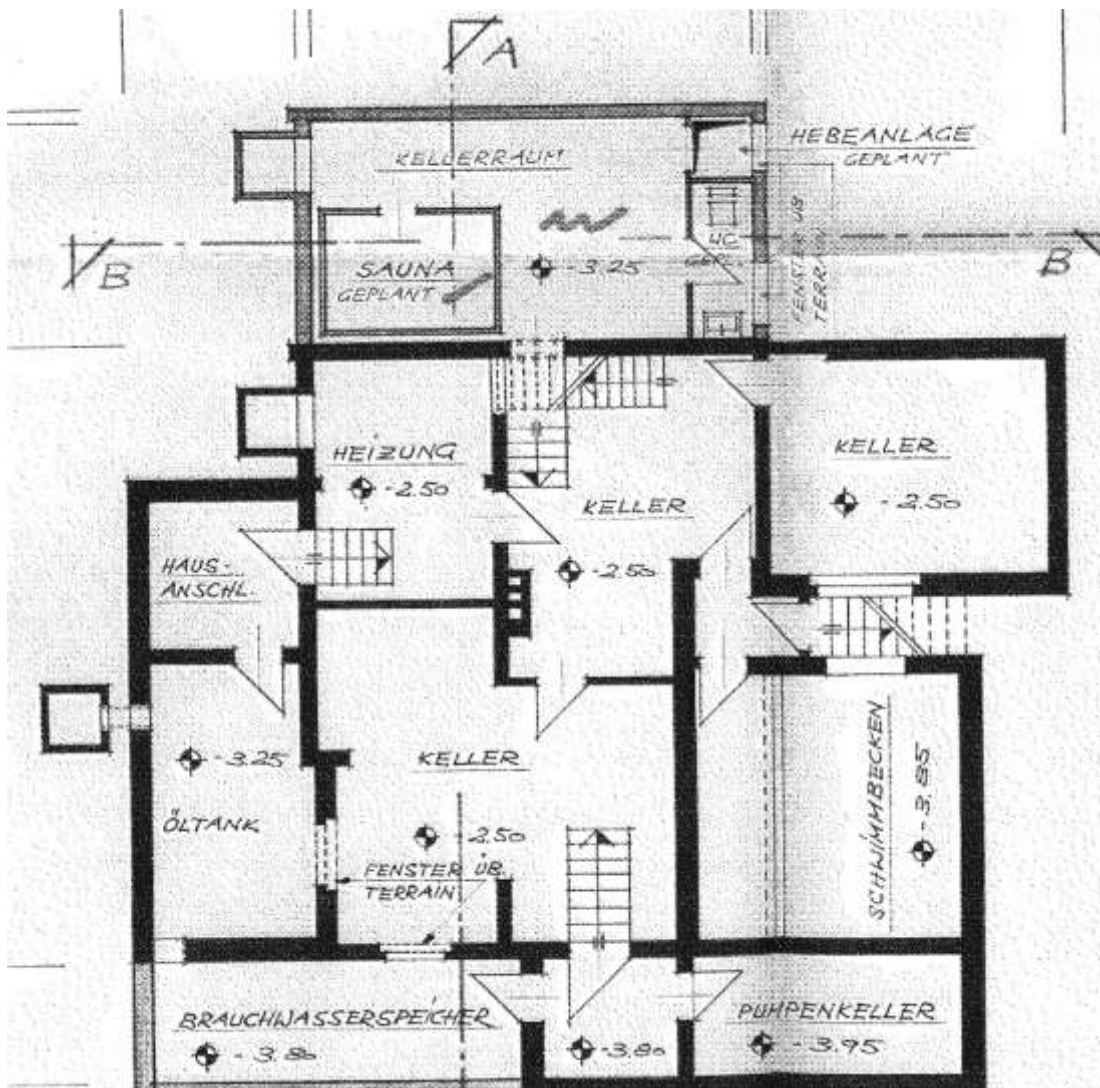


Blick aus dem Bereich der befestigten Zuwegung auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 als GFL-Recht für das in Hinterliegerlage belegene Grundstück Friederikestr. 50A nach Süd-Westen in den Garten hinter dem Einfamilienhaus mit Wintergarten-Vorbau und korkoffernem Wohnhaus-Anbau sowie separater Grenzgarage an der südlichen Grundstücksgrenze im Hintergrund

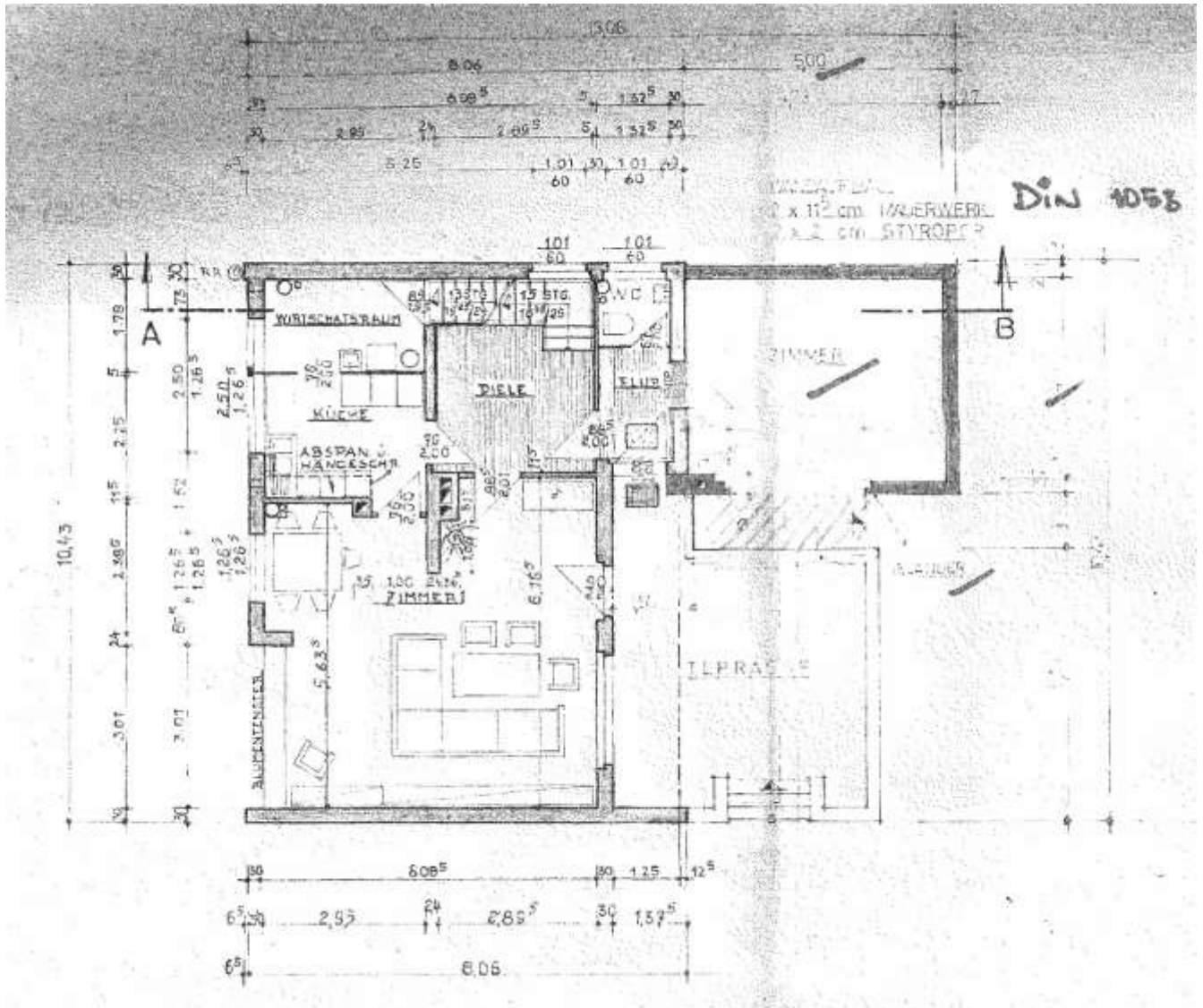


Blick von dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück Friederikestr. 50 aus dem Bereich des GFL-Rechts nach Süd-Westen auf das Einfamilienhaus auf dem Grundstück Friederikestr. 49 mit separater Grenzgarage, Wintergarten und korkoffernem Wohnhaus-Anbau

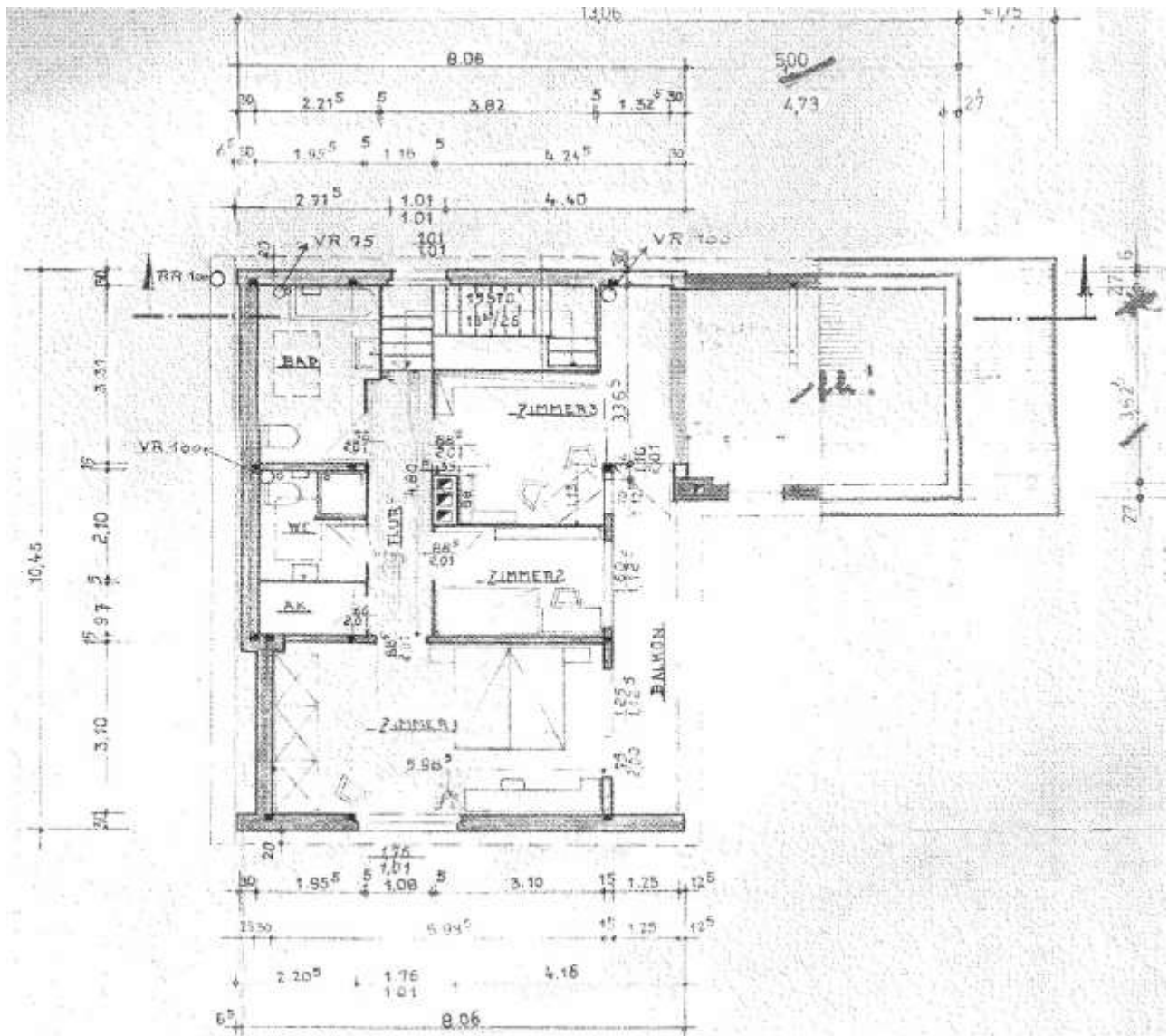
F. ANLAGEN



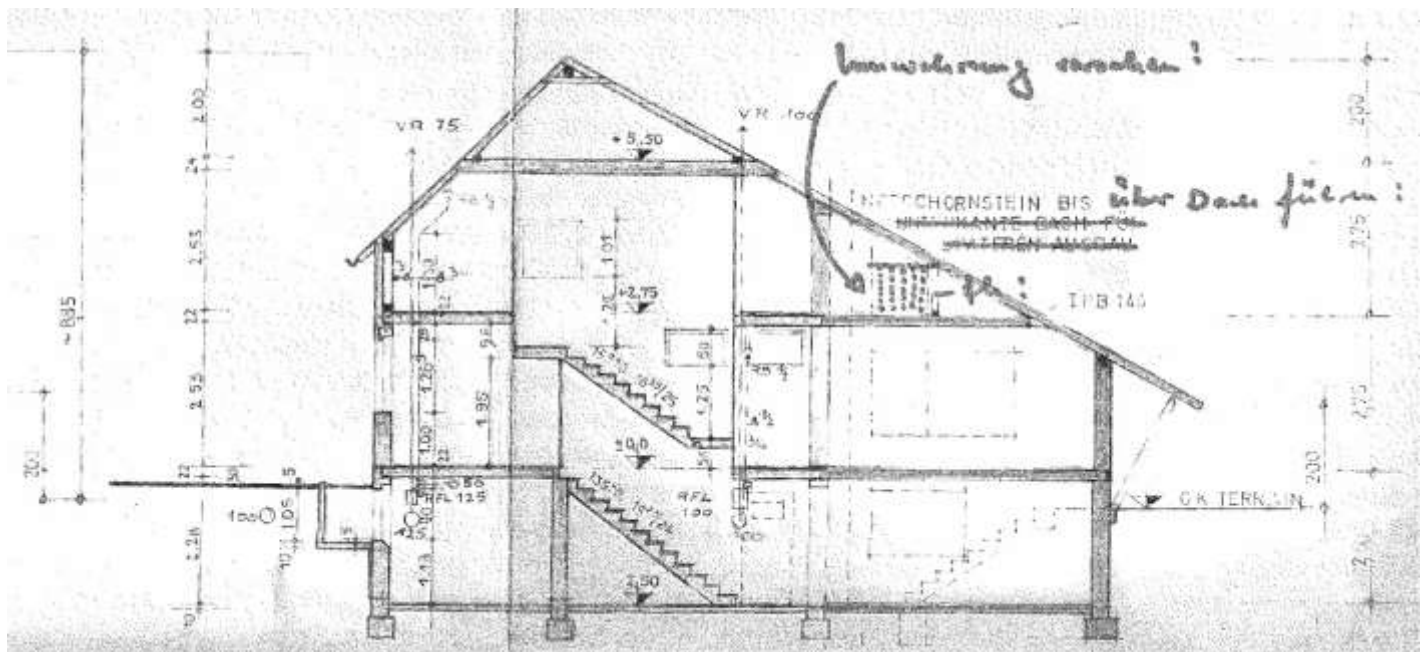
Kellergeschoss-Grundriss gemäß Baugenehmigung Nr. 3572/80 vom 12.09.1980



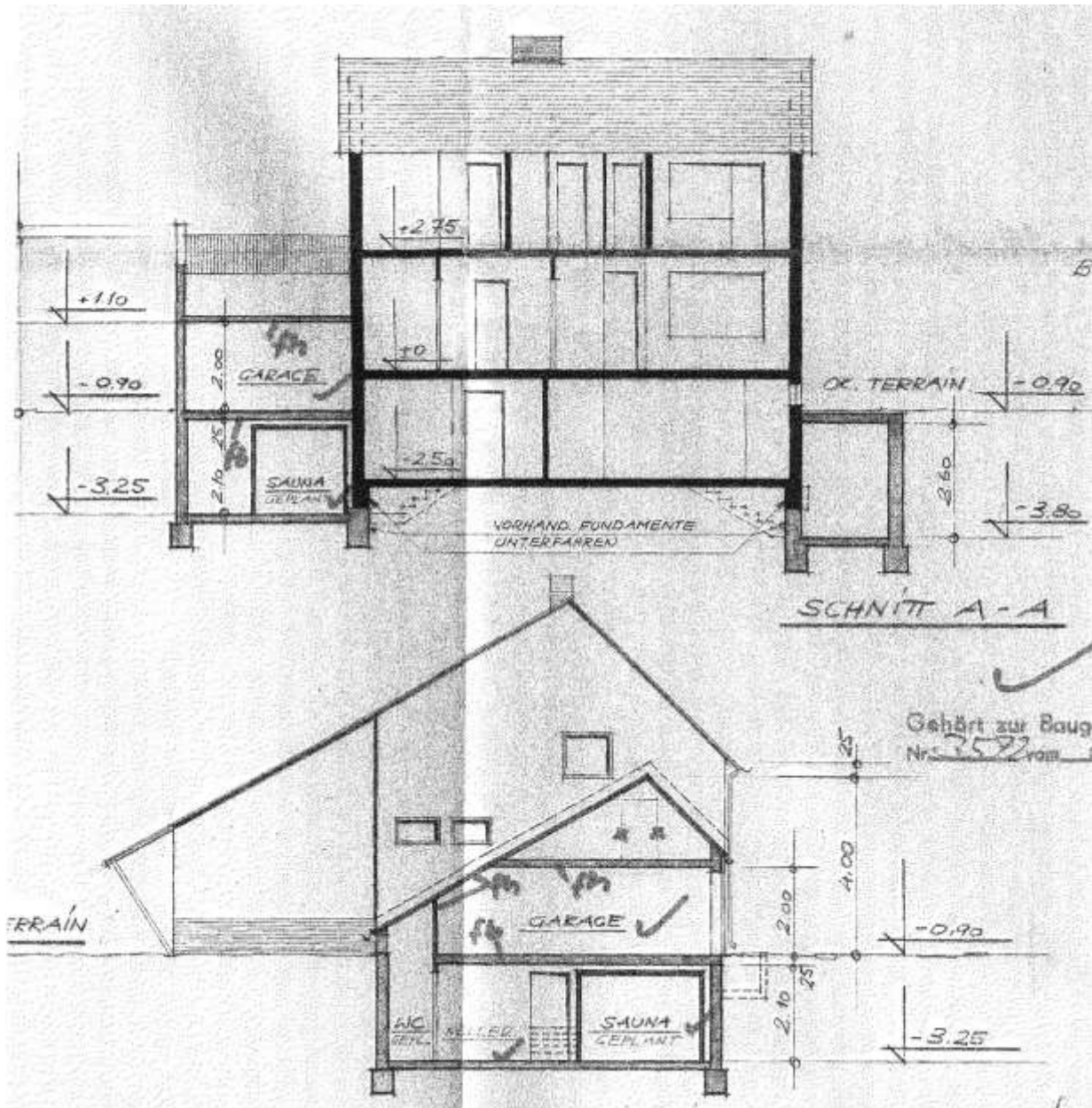
Erdgeschoss-Grundriss gemäß Baugenehmigung Nr. 1185 vom 14.05.1971



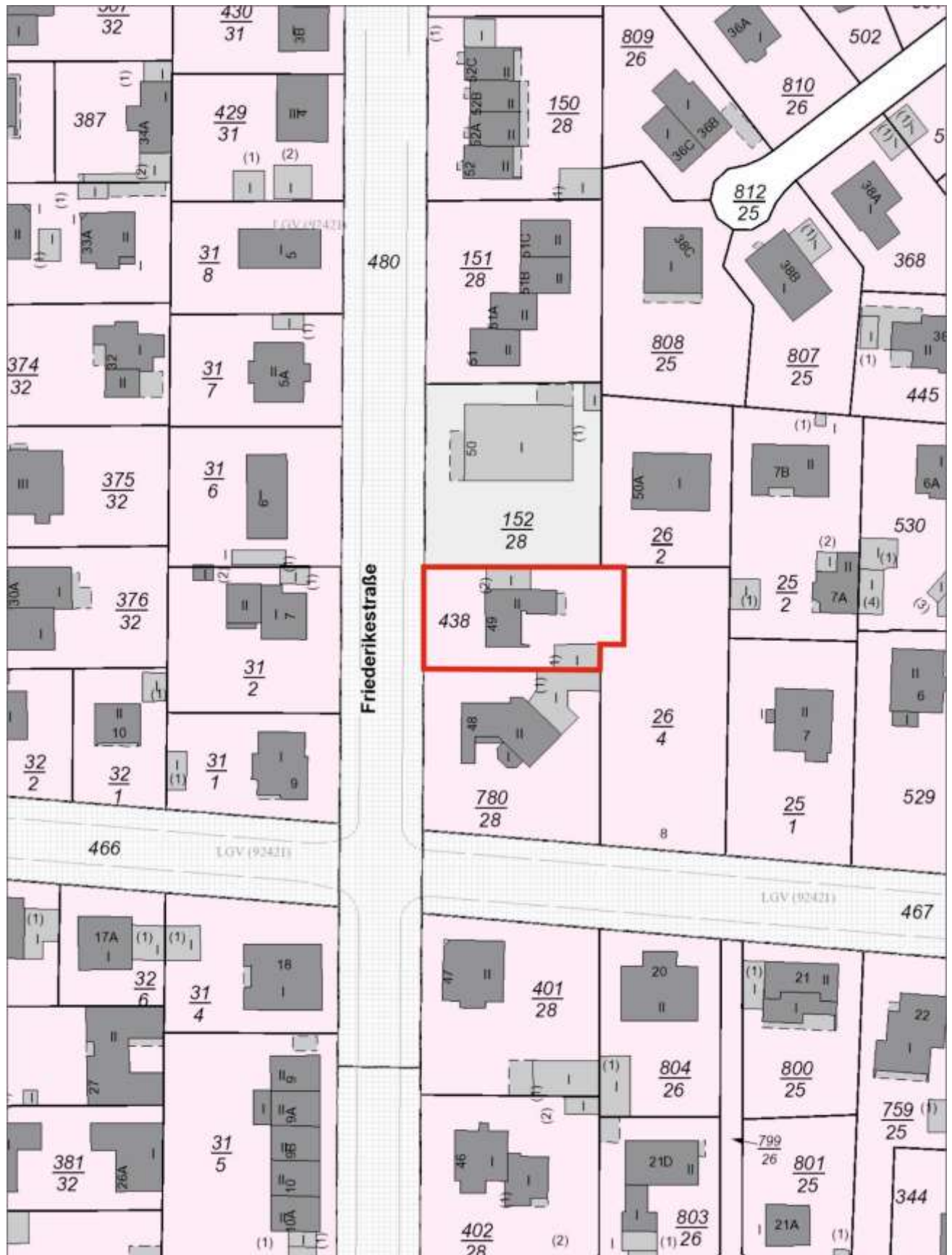
Dachgeschoss-Grundriss gemäß Baugenehmigung Nr. 1185 vom 14.05.1971



Gebäudeschnitt gemäß Baugenehmigung Nr. 1185 vom 14.05.1971



Gebäudeschnitte gemäß Baugenehmigung Nr. 3572/80 vom 12.09.1980

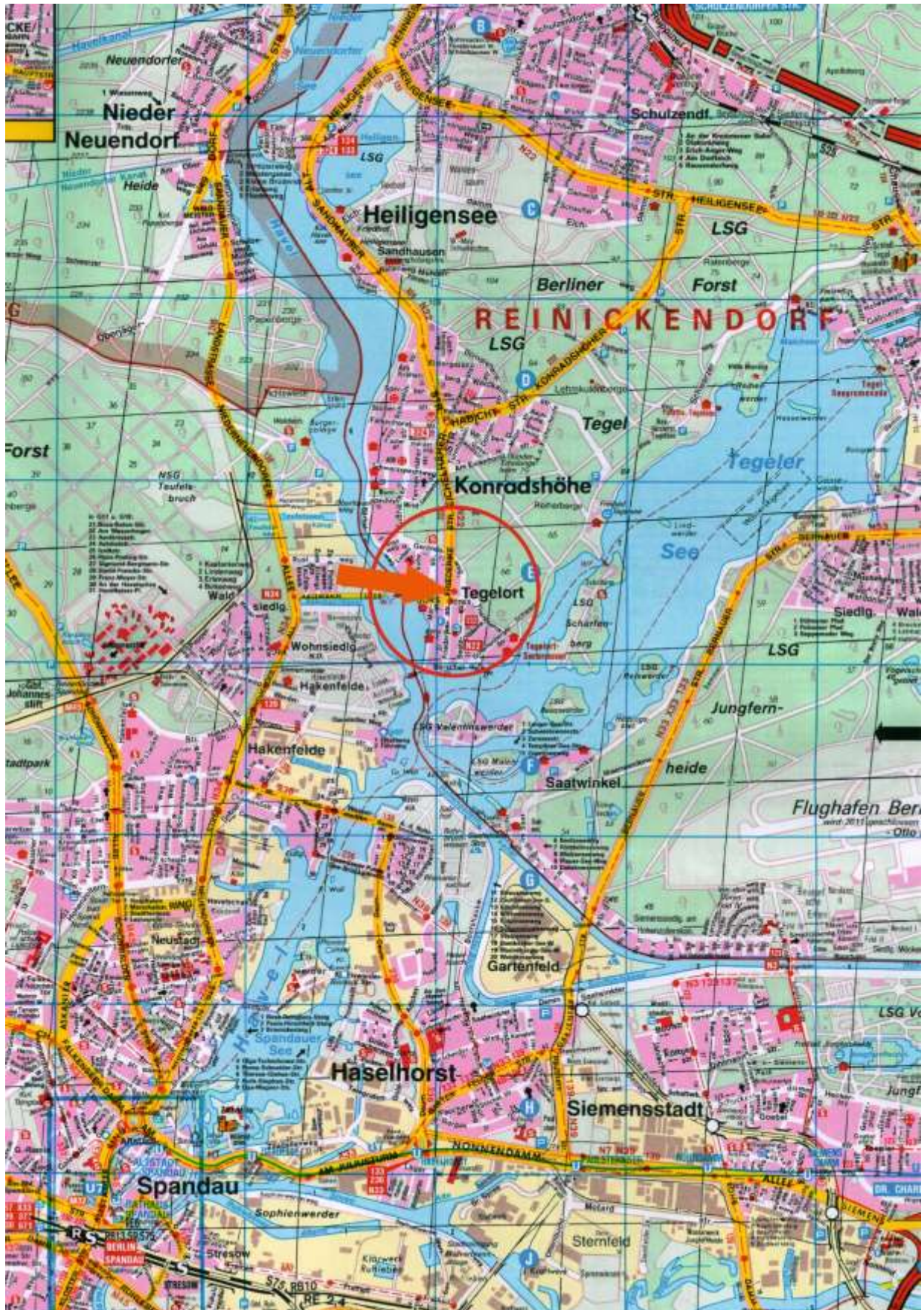


Flurkarte (fis-broker)



Lageplan (fis broker)

EFH-Grundstück Friederikestraße 49 in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern