



## Gutachten Nr. 10370

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

### Höllentalweg 10

in

### 13469 Berlin-Waidmannslust (Bezirk Reinickendorf)

-Grundbuch von Lübars - Blatt 5395-



straßenseitige Grundstücksfront mit Toranlage



straßenseitige Giebelseite des freist. EFH



weit gezogene Außentreppe v. d. Straße aus



Flurkarte (Grundstück Höllentalweg 10)

**Auftraggeber:**  
**Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Wedding**  
**30 K 41/23**

**Verkehrswert:**

**440.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**06.03.2024**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	7
3. Lagedeterminanten .....	12
4. Gebäudedaten (technisch) .....	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	31
6. Objektbeurteilung .....	40
C. Bewertung .....	41
1. Bewertungsgrundlagen .....	41
2. Bodenwert.....	42
3. Sachwert.....	43
4. Ertragswert.....	48
5. Verkehrs-/Marktwert .....	51
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	54
E. Fotoseiten.....	58
F. Anlagen .....	A1

4 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 Höllentalweg 10 (Flurstück 387) in Berlin-Waidmannslust (Bezirk Reinickendorf) als Reihengrundstück mit Front und unmittelbarer Anbindung an den Wendehammer des als Sachgasse ausgelegten Höllentalwegs als untergeordnete Quartierstraße in einem Einfamilienhausquartier vis-à-vis dem trockengefallenen Herrnholzbecken als Rückhaltebecken bei Starkregen o.ä. mit durchlaufendem Packereigraben als Feuchtbiotop in absoluter südlicher Randlage des Ortsteils Waidmannslust bzw. dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite angrenzenden Ortsteil Wittenau mit aufstehendem freistehendem 1½-geschossigem Einfamilienhaus nebst vollständiger Unterkellerung u.a. mit Kellergarage sowie zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach mit darüber belegenem Spitzboden als Rohdachboden mit Nutzung zu Lagerzwecken in massiver Bauweise aus Mauerwerk mit Stahlbetondecken sowie zimmermannsmäßig abgebundenem Dachstuhl und Fertigstellung des ursprünglich als Bungalow errichteten Gebäudes im Jahre 1966 sowie Aufstockung des Dachstuhls mit Ausbau zu Wohnzwecken bzw. Fertigstellung im Jahre 1990.

Der energetische Zustand ist bei vorhandener Öl-Zentralheizung des Wohngebäudes und vergleichsweise geringen Außenwandstärken mit Hbl-Mauerwerk im Bereich des ursprünglichen Gebäudestamms als Bungalow trotz angebautem Wärmedämmverbundsystem mit allerdings lediglich nur 5 cm starken Polystyrol-Hartschaumplatten o.ä. sowie undichten Holz-Verbund- und Holz-Einfach- oder vereinzelt alten Thermopane-Fenstern noch aus dem ursprünglichen Bestand nachteilig. Die verschiedenen Bau- und Ausbauphasen wurden nach Sachlage jeweils über mehrere Jahre weitgehend in Eigenleistung und nicht durchgehend fachgerecht durchgeführt, so dass eine erhebliche Anzahl an Mängeln vorliegt. Der Keller ist zu temporären Wohnzwecken nahezu vollständig wohnraumgleich u.a. mit Küche und Badezimmer ausgebaut worden, wobei die straßenseitig aus dem Gebäudestamm auskoffernde Kellergarage als Wohnraum mit Fenster und separater Hauseingangstür ausgestattet wurde. Nach Sachlage ist das Einfamilienhaus zeitweise mit 3 abgeschlossenen Nutzungseinheiten über 2 Generationen belegt gewesen, wobei eine diesbzgl. Auslegung aufgrund des nicht ausreichenden Schallschutzes respektive fehlender Wohnungstrennwände etc. nicht vorlag.

Das Grundstück ist an das Frischwassernetz und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen - eine Gasversorgung dürfte im Straßenraum anliegen.

- **Zuschnitt:**

Das Einfamilienhaus weist im gegenwärtigen Bestand 5½ Zimmer, Diele, 2 Flure, 2 Küchen, 2 Badezimmer, Balkonterrasse sowie wohnflächengleich ausgebaute Kellerräume im Bereich der ehemaligen Garage, eines Hausanschlussraums, der Kellerflure und Diele, eines Badezimmers, einer Küche und eines Partykellers auf, wobei allerdings die Raumhöhe und die Lichtverhältnisse im Kellergeschoss durchweg zu Wohnzwecken nicht geeignet und insoweit planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Zusätzlich ist ein vergleichsweise hoch unter den First reichender Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang lediglich über eine Bodenluke nebst Einschubtreppe vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich im Vorgarten ein einfacher Carport für 1 PKW und hinter dem Wohngebäude ein handelsüblicher Geräteschuppen aus Holz mit Erweiterung in Eigenleistung sowie ein hölzerner Unterstand - ein entsprechender Unterstand befindet sich auch im linken Bauwich.



- **Grundstücksgröße:**

Das Reihengrundstück umfasst eine Fläche von 652 m<sup>2</sup> (Flurstück 387) und ist damit bereits überdurchschnittlich groß. Es befindet sich in einfacher Wohnlage in dezentraler Stadtlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur an einer untergeordneten Quartierstraße in einer 30 km/h-Zone in einem heterogenen Einfamilienhausquartier mit freistehenden Ein- oder Zweifamilienhäusern aus den 1960er Jahren bzw. vereinzelt noch aus der Vorkriegszeit am Höllentalweg sowie unmittelbar an das Bewertungsobjekt angrenzend eine großflächige Einfamilien-Reihen- und Doppelhaus-siedlung aus den 1970er Jahren mit benachbartem Garagengrundstück für ca. 30 PKW. Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich auch hoch aufgehende Mietwohnhäuser des sozialen Wohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahre.

- **Belastungen:**

In Abt. II Nrn. 5 und 6 des Grundbuchs sind eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) sowie eine Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung zugunsten einer männlichen und einer weiblichen Person ausgewiesen, die allerdings verstorben sind, so dass das jeweilige Recht bereits obsolet und löschungsfähig ist.

Es bestehen keine Baulasteneintragungen im amtlichen Baulastenverzeichnis. Aber das Grundstück ist im Bodenbelastungskataster unter der Nummer 4413 als Verdachtsfläche verzeichnet - nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes soll die gesamte Katasterfläche 4413 allerdings bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit worden sein.

- **Ausstattung:**

Das Wohngebäude weist eine Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung auf, wobei der Heizkessel aus dem Jahre 1995 als früherer Allesbrennerkessel für feste Brennstoffe im Jahre 2018 auf Öl-Verfeuerung umgestellt worden ist. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleichfalls über die Heizungsanlage. Es sind 3 Kunststoffbatterietanks im Kellergeschoss vorhanden. Der Ausbaustand ist einfache. Die Badezimmer und die Küchen sind vermtl. im Zuge der Dachgeschossaufstockung erneuert worden, wobei diesbzgl. Mängel vorliegen. Ver- und Entsorgungsmedien und die Gebäude-Elektrik stammen teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand und sind einfach bzw. teilweise mangelbehaftet. Die Thermostaregelventile lassen sich teilweise nicht mehr regulieren. Die Bodenbekleidungen sind unsachgerecht ausgeführt oder verbraucht. Die Fenster stammen als Holzverbundfenster und auch als Holz-Einfach- oder Thermopanfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand und sind undicht. Neuzeitlichere Dachflächenfenster sind teilweise unsachgerecht eingebaut, so dass Niederschlagswasser in das Gebäude eindringen kann.

Der Ausbaus ist insgesamt einfach und noch zeitgerecht, aber mangelbehaftet. Der energetische Zustand des Gebäudes ist nachteilig.

Eine Erhöhung des Wärmeschutzes an den Fassaden erfolgte nach Sachlage vor ca. 6 Jahren allerdings mit lediglich 5 cm Stärke der Polystyrol-Hartschaumplatten, die weder den seinerzeit geltenden noch den aktuellen Anforderungen genügt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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



Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden teilbemaßten Planunterlagen zur Baugenehmigung 2331 vom 14.12.1979 mit ca. 120,33 m<sup>2</sup> incl. 6,10 m<sup>2</sup> anrechenbarer Balkon-Terrassenfläche mit Ansatz von  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin.

Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes ca. 68,29 m<sup>2</sup> zzgl. 6,10 m anrechenbarer Freisitzfläche respektive zusammen 74,39 m<sup>2</sup> und auf die Wohnfläche im Dachgeschoss des Gebäudes ca. 45,94 m<sup>2</sup>. Die vor dem Esszimmer vor der rückwärtigen Giebelseite belegene befestigte Fläche mit Zugang über eine Außentreppe ist aufgrund der variablen Größe als anrechenbare Freisitzfläche nicht in Ansatz zu bringen.

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

Die im Kellergeschoss wohnraumgleich ausgebaute wohnflächenäquivalente Nutzfläche als Hobbyfläche o.ä. beträgt ca. 67,85 m<sup>2</sup>. Anrechenbare Wohn- und Hobbyfläche im Kellergeschoss betragen insoweit zusammen ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Der Miteigentümer als gemäß Abt. I Nr. 3.1 als Antragsteller des Verfahrens weist nach Sachlage einen anderen Wohnsitz auf.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt seitens der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3.2 zugunsten des Miteigentümers des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.1 geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

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

- **Erhaltungszustand:**

Erkennbare substanzielle Schäden an dem Gebäude liegen nicht vor - allerdings liegen erhebliche Unterhaltungsmängel und das Fehlen einer kontinuierlichen Anpassung des Ausbaus an zeitgemäße Wohnverhältnisse vor. Zusätzlich sind nach Sachlage umfangreiche Rückbauarbeiten im Kellergeschoss u.a. zur Reaktivierung der Kellergarage und die Sanierung der Stützwände in der Zufahrt geboten, wobei die hochstämmigen Zedern zu fällen sein dürften. Insbesondere die Fenster sind undicht und zu erneuern und der von Festbrand- auf Ölverfeuerung umgestellte Heizkessel aus den 1990er Jahren ist gegen ein zeitgerechtes Heizmedium auszutauschen.

Tatsächlich sind u.a. umfassende Schönheitsreparaturen und Fassadenarbeiten hinsichtlich der Dämmung bzw. insgesamt technische und energetische Modernisierungen bzgl. des Ausbaus geboten.

Diesseitig wird ein Kostenaufwand zur Instandsetzung und Revitalisierung des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Einfamilienhaus von mindestens rd. 240.000,00 € zum Bewertungsstichtag in Ansatz gebracht und im Verkehrswert berücksichtigt.

**Verkehrswert am 06.03.2024 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**440.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin  
Beschluss vom 07.02.2024 mit Verfügung vom 08.02.2024 sowie Posteingang am 15.02.2024
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) in 13469 Berlin-Waidmannslust (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 41/23
- **Wertermittlungstichtag:**  
06. März 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
06. März 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Mittwoch, der 06.03.2024  
anwesend:
  - der Miteigentümer des hier betroffenen Grundstücks und Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - die Miteigentümerin und Besitzerin des hier betroffenen Grundstücks als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus konnten anlässlich des Ortstermins durch die auf dem Grundstück wohnansässige Miteigentümerin des Grundstücks zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes und des Grundstücks treffen konnte.

Die Grundstücksbewertung erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.

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



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**  
Lübars, Blatt 5395  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Lübars
- **Flur, Flurstücke:**  
2, 387 (652 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
652 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Höllentalweg 10 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
  - 3.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu ½ -
  - 3.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für
  - a) eine männliche Person, geb. 13.03.1955 [anonymisiert (§ 38 ZVG)]
  - b) eine weibliche Person, geb. 18.08.1956 [anonymisiert (§ 38 ZVG)]als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Löschar bei Todesnachweis. Gleichrangig mit Abt. II Nr. 6. Gemäß Bewilligung vom 02.06.2022/18.08.2022 (UVZ-Nr. 484/2022 und UVZ-Nr. 692/2022 jeweils des Notars Michael A. Mainitz in Berlin) eingetragen am 13.09.2022.

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für

- a) eine männliche Person, geb. 13.03.1955 [anonymisiert (§ 38 ZVG)]
  - b) eine weibliche Person, geb. 18.08.1956 [anonymisiert (§ 38 ZVG)]
- als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Gleichrangig mit Abt. II Nr. 5. Gemäß Bewilligung vom 02.06.2022 (UVZ-Nr. 484/2022, Notar Michael A. Mainitz in Berlin) eingetragen am 13.09.2022.

[die vorgenannten Rechte sind obsolet, nachdem die Berechtigten beide bereits verstorben sind]

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 20.09.2023

(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 Reihengrundstücks ist nahezu rechteckig. Die nach Süd-Osten orientierte ganz leicht gebogene Straßenfront zum Höllentalweg weist eine Länge von ca. 17,96 m und die rückwärtige nach Nord-Westen zu einer anbindenden Einfamilien-Reihenhausanlage orientierte 2 x leicht geknickte Grundstücksgrenze weist eine abgewinkelte Länge von ca. 19,38 m auf, wobei die rückwärtige Grundstücksgrenze zur nördlichen Grundstücksecke über  $\frac{1}{3}$  ihrer Länge minimal schräg zur Straßenfront verläuft.

Die nord-östliche bzw. rechte Grundstücksgrenze weist eine Länge rechtwinklig zum Straßenraum von ca. 37,66 m und die hierzu parallel verlaufende süd-westliche bzw. linke Grundstücksgrenze eine Länge von 37,09 m auf - siehe anliegende Flurkarte.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,0 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 387) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Das Grundstück weist ein freistehendes ca. 19,875 m hinter der Straßenfluchtlinie bzw. ca. 14,875 m hinter der Baufluchtlinie zurückliegendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Kellergarage auf.

Der Grenzabstand im rechten bzw. nord-östlichen Bauwich sowie auch im linken bzw. süd-westlichen Bauwich beträgt jeweils 4,00 m.

Die Vorgartentiefe beträgt bis auf die Straßenfluchtlinie ca. 19,875 m auf den Gebäudestamm bzw. ca. 17,08 m im Bereich der im Kellergeschoss um ca. 3,80 m aus dem Gebäudestamm vorkoffernden ehemalige Kellergarage, die im Hochparterre als Balkonterrasse genutzt ist. Zusätzlich ist unmittelbar vor der ehemaligen Garage mit Umnutzung zu Hobby- oder Wohnzwecken ein Carport errichtet worden, der allerdings nicht als nachhaltiger Bestand einzustufen ist.

Die Vorgartenfläche weist ein vom Straßenraum aus stark aufsteigendes Gelände bis etwa 0,80 m unter das Hauseingangsniveau des Erdgeschosses auf, das selbst gegenüber dem Gelände weitere  $4\frac{1}{2}$  Steigungen höher liegt.

Das Gelände weist zur ehemaligen Garage bzw. den Bereich des davor errichteten Carports im Zufahrtsbereich seitlich hoch aufgehende Stützwände auf, an deren Rückseite das Gelände bis zur Mauerkrone aufgeht. Zusätzlich sind weitere Stützwände der Beeteinfassungen etc. und zu den aufgehenden Differenztreppen sowohl in den linken als auch in den rechten Bauwich vorhanden.

Der Hauseingang mit davor belegener Differenztreppe ist über den rechten Bauwich zugänglich und nach Nord-Osten orientiert.

Der rückwärtige Grundstücksteil hinter dem Wohngebäude weist eine Tiefe von noch ca. 6,00 m auf. An der Gebäuderückseite befindet sich ein weiterer Gebäudeeingang mit davor belegener Differenztreppe mit hier 3 Steigungen.

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich ein erweiterter handelsüblicher Geräteschuppen aus Holz über ca. 5,00 m Länge und daneben ein gedeckter hölzerner offener Unterstand über ca. 3,00 m Länge. Weitere Grenzbebauungen liegen nicht vor. (siehe anliegende Flurkarte).

Eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden - allerdings ist das Kellergeschoss unmittelbar aus dem Vorgartenbereich respektive über die ehemalige Kellergarage bzw. einen nach Umnutzung



als Wohn- oder Hobbyraum der Garage eingebauten Türeingang in der straßenseitigen Gebäudefront zugänglich.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks steigt vom Straßenraum aus um ca. 1,60 m bis ca. 0,80 m unter das Hauseingangsniveau des Hochparterres an und ist ab der straßenseitigen Giebelseite zur Gebäuderückseite im rechten und im linken Bauwich sowie im Bereich der hinter der rückwärtigen Giebelseite des Gebäudes belegenen Grundstücksfreifläche weitgehend plan bzw. steigt von der vorderen Giebelseite des Wohngebäudes zur rückwärtigen Grundstücksgrenze nur noch sehr gering an.

Das Erdgeschoss mit Zugang aus dem rechten Bauwich liegt deutlich über Terrainniveau und weist eine Differenztreppe mit 4½ Steigungen auf - das Erdgeschoss- bzw. Hochparterre-Niveau liegt insoweit etwa 0,80 m über Terrain. An der Gebäuderückseite ist eine Differenztreppe von lediglich noch 3 Steigungen zu Fenstertür der Esszimmer-Fensteranlage vorhanden, weil das Gelände bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze noch geringfügig weiter ansteigt.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des Grundstücks befindet sich diluvialer Geschiebemergel und unmittelbar nördlich angrenzenden weiträumig Sand, Kies und Staumoränen nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden.

Eine geringe Gefährdung durch Schichtenwasser besteht. Eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht. 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 15 m und 30 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 04.03.2024 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 4413 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst - der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen historischen Gewerbe- bzw. Industriestandort u.a. im Bereich des hier betroffenen Grundstücks handelt. Gemäß Katasterauszug waren in dem Areal u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück ansässig:

- 1930 bis 1968 Herstellung von Grobkeramik
- 1930 bis 1968 Mörtelherstellung
- 1927 bis 1930 Mörtelherstellung

Tatsächlich handelt es sich insoweit um eine altlastenverdächtige Fläche. Allerdings soll die gesamte Katasterfläche 4413 bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit sein - Recherchen wurden und werden weiterhin durchgeführt.

Nach Sachlage liegt allerdings kein weiterer Handlungsbedarf vor, nachdem der Branchenstandort bereits seit Jahrzehnten bekannt und eine weitere Bodensanierung nicht vorgenommen worden ist. Tatsächlich sind in ab den 1960er Jahren weiträumige Einfamilienhaussiedlungen und auch hoch aufgehende Mietwohnhaussiedlungen u.a. des sozialen Wohnungsbaus auf



der Katasterfläche entstanden. Insoweit ist davon auszugehen, dass der Pfad Boden/ Mensch offenbar keine Gefährdung darstellt.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe 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  $W_4$  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 387) 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.



Für das Grundstück besteht nach Sachlage bei freihändigem Verkauf ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB - über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine rechtverbindliche Aussage erst im Rahmen eines Antrags auf Negativzeugnis getroffen werden.

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal, noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft keine Baudenkmäler mit ggf. hieraus resultierenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) aufstehende Wohngebäude.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt nach vorliegenden Bauvorlagen zur Aufstockung des ursprünglich 1-geschossigen Gebäudes als Bungalow um ein hoch aufgehendes Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken für das hier betroffene Grundstück ca. 157,68 m<sup>2</sup> (bei Zugrundelegung des Dachgeschosses nicht 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 0,242 bzw. rd. 0,2 (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 GF abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 107,52 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,165 bzw. rd. 0,2 (ohne Ansatz der vorkoffernden Fläche der Kellergarage) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 652 m<sup>2</sup> (Flurstück 387).

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 diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss ist vorhanden; ein zu Wohnzwecken nutzbares Kellergeschoss ist mindestens im Bereich der bereits zu Wohn- oder Hobbyzwecken umgenutzten Garage vorhanden):

$107,52 \text{ m}^2 + (107,52 \text{ m}^2 \times 0,75) + (107,52 \text{ m}^2 \times 0,30) = 220,42 \text{ m}^2$  für das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss sowie partiellem Ansatz der Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,338 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,165 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 652 m<sup>2</sup> 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 Baunutzungsplan 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.

Das hier betroffene Grundstück ist gemäß Baugenehmigung wie genehmigt am 04.11.1981 an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen worden, wobei zum Zeitpunkt der Herstellung der Abwasserkanalisation Schmutzwasser noch über eine 3-teilige Klärgrube entsorgt wurde, deren Inhalt regelmäßig abzufahren war. Die Grube wurde im Zuge des Anschlusses an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gemäß Auflage vermtl. verfüllt und geschlossen.

Das Regenwasser wird nach Sachlage gleichfalls in die Kanalisation eingeleitet bzw. ggf. teilweise im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt.

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

Ein Frischwasseranschluss war bereits im Zuge Straßenbefestigung in den 1980er Jahren hergestellt worden - bis dahin erfolgte die Frischwasserversorgung über einen ca. 10 m weit in den Untergrund reichenden Tiefbrunnen mit Hauswasserwerk.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 15.02.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung werden Erschließungskosten nach der derzeitigen Rechtslage vermtl. nicht mehr anfallen.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch 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:**

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 01.03.2024 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) befindet sich nördlich in der Metropole vergleichsweise zentral im Berliner Stadtbezirk Reinickendorf am südlichen Rand des Ortsteils Waidmannslust in ca. 10 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Wittenu, in ca. 740 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Lübars, in ca. 790 m Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Hermsdorf und in ca. 1.800 m Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Tegel (jeweils Luftlinie), wobei diese Ortsteile durchweg im Bezirk Reinickendorf liegen.

Das Objekt befindet sich außerdem in knapp 2.000 m Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze im Bereich der nördlich an die Metropole angrenzenden Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel im Bundesland Brandenburg.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 10,7 km süd-östlich des Bewertungsobjektes und im Bereich des Zentrums am Zoo u.a. mit Breitscheidplatz rd. 11,0 km südlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Das Reihengrundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) befindet sich auf der nord-westlichen Seite des Höllentalwegs im Abschnitt zwischen der Schluchtenseestraße in ca. 85 m Entfernung nord-östlich und dem Ettenheimer Pfad in ca. 40 m Entfernung süd-westlich unmittelbar auf Höhe eines Wendehammers des als Sackgasse ausgelegten Höllentalwegs. Der Ettenheimer Pfad ist als Privatstraße zum Höllentalweg durch Poller und eine Toranlage abgesperrt.

Aus dem Bereich des Wendehammers vor dem hier betroffenen Grundstück besteht allerdings eine Durchwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer gleichfalls süd-westlich in eine geschützte Grünanlage als kleines Waldgebiet mit anbindender Kleingartenanlage zu der in rd. 200 m Entfernung verlaufenden Oranienburger Straße (B96).

Auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks befinden sich außerdem unmittelbar vis á vis das trockengefallene Herrnholzbecken als Regenwasserauffangbecken mit durchlaufendem wasserführendem Packereigraben als Siel gleichfalls unmittelbar vor dem Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Der tatsächlich vor dem Grundstück belegene Feuchtbiotop mit Spontanvegetation als Rasenwildwuchs und Buschwerk etc. soll morastig sein, aber in den letzten Jahren nie quasi als See unter Wasser gestanden haben.

Bei dem Höllentalweg handelt es sich um eine reine Quartierstraße innerhalb einer 30-km/h-Zone mit gegenläufigem Richtungsverkehr bei allerdings unzureichend breitem Fahrstreifen, so dass bei einseitig geparkten Kfz lediglich eine Fahrspur verbleibt. Entgegenkommendem Verkehr ist insoweit auszuweichen bzw. diesem der Vorrang zu gewähren. Allerdings ist das Verkehrsaufkommen ausgesprochen gering - der Fahrzeugverkehr beschränkt sich ausschließlich



auf extrem geringen Anliegerverkehr der nur 7 an der Straße anliegenden Einfamilienhausgrundstücke sowie der rd. 30 Garagen eines Garagengrundstücks neben dem Bewertungsobjekt der an dem Ettenheimer Pfad anliegenden Grundstücke.

Der Fahrdamm des Höllentalwegs weist Fahrbahnbeton und einseitig auf der nord-westlichen Straßenseite einen mit Bordschwellen abgesetzten nur knapp einen Meter breiten Bürgersteig nebst Kleinsteinpflasterung sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite einen flächengleich mit dem Fahrdamm angelegten gleichfalls nur schmalen Fußweg aus Straßengranit-Kopfsteinpflasterung auf. Im Straßenraum ist die mediale Ver- und Entsorgung unterirdisch verlegt und auf die anbindenden Grundstücke verzogen. Straßengullys für Regenwasser sind im Straßenraum im Rinnstein vor der Bordschwelle des Bürgersteigs vorhanden. Straßenraumbeleuchtung ist gleichfalls vorhanden und ausreichend - auf der nord-westlichen Straßenseite befinden sich Peitschenmast-Laternen vermtl. aus den 1960er Jahren.

Das Stellplatzangebot für den ruhenden Verkehr ist ausreichend, wobei regelmäßig offenbar auf den anliegenden Grundstücken selbst geparkt wird. Der Bereich des Wendehammers vor dem hier betroffenen Grundstück ist mit einer Halteverbotszone belegt. Ein zusätzliches Stellplatzangebot befindet sich in der anbindenden Schluchtenseestraße als Quartiersammelstraße u.a. mit Linienbusverkehr im Abschnitt zwischen Zabel-Krüger-Damm und Titiseestraße.

Nennenswerte Verkehrslärmbelastung liegen in der hier betroffenen Grundstückslage respektive für das hier betroffen Grundstück auch von der in rd. 200 m Entfernung verlaufenden Oranienburger Straße (B96) nicht bzw. allenfalls bei entsprechender Witterungslage im Winter vor. Auch von dem angrenzenden Garagengrundstück werden dem Vernehmen nach Störungen auch in den frühen Morgenstunden oder in den späten Abendstunden nicht als Lärmbelastungen wahrgenommen. Störende sollen lt. Auskunft Lärmbelastungen im etablierten Treffpunkt im Wendehammer am Rückhaltebecken und im Bereich des angrenzenden Waldrandes durch Jugendliche mit Mopeds und Musik bzw. sonstiges Getöse kleinerer Gruppen temporär in den Abendstunden mindestens in der warmen Jahreszeit vorliegen.

Störende Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich sind nicht zu verzeichnen.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine einfache Wohnlage in dezentraler Stadtlage.

Bei der Bebauung entlang des Höllentalwegs handelt es sich um freistehende 1-, 1½- und 2-geschossige Einfamilienhäuser vermtl. aus den 1960er und 1970er Jahren. Im weiteren Quartier entlang des Ettenheimer Pfads als mit Toranlagen abgesperrte Privatstraße bis zum Zabel-Krüger-Damm befindet sich eine großflächige Einfamilienhaussiedlung mit etlichen 1½- und 2½-geschossigen Einfamilien-Reihenhäusern und entsprechenden Doppelhäusern vermtl. aus den 1980er Jahren.

Südlich hinter dem Herrholzbecken als trockengefallenes Rückhaltebecken befindet sich am Horizont ab ca. 200 m Entfernung 8-geschossige und vereinzelt auch 12-geschossige Siedlungsbebauung aus den 1960er Jahren als freistehende Gebäudezeilen. Auf der nord-östlichen Seite der Schluchtenseestraße befinden sich weiträumige Mietwohnanlagen mit 3 bis 6 Geschossen vermtl. aus den 1970er oder 1980er Jahren sowie etwas entfernter u.a. an der Titiseestraße auch 8- bis 15-geschossige Mietwohn-Hochhäuser des sozialen Wohnungsbaus der 1960er Jahre.



Im Nahbereich besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit dem Zabel-Krüger-Damm über die Schluchtenseestraße in ca. 450 m fußläufiger Entfernung bzw. via Straße. Über den aus dem Wendehammer vor dem hier betroffenen Grundstück anbindenden Waldweg ist die Oranienburger Straße (B96) in ca. 200 m fußläufiger Entfernung gleichfalls zügig erreichbar - via Straße beträgt die Entfernung zum Kreuzungsbereich Oraniendamm/Oranienburger Straße (B96) bzw. Zabel-Krüger-Damm/Waidmannsluster Damm ca. 750 m. Die Entfernung zur Bundesautobahn A111 (Berlin/Hamburg) beträgt rd. 3,3 km via Straße.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel stehen im fußläufigen Nahbereich u.a. auf der Schluchtenseestraße bzw. der Titisee ab ca. 350 m bzw. auf dem Zabel-Krüger-Damm ab ca. 450 m fußläufiger Entfernung sowie auf der Oranienburger Straße ab ca. 350 m Entfernung mit verschiedenen Buslinien zur Verfügung.

Die S-Bahnstation „Waidmannslust“ befindet sich in rd. 500 m fußläufiger Entfernung. Der S- und U-Bahnhof „Wittenau“ ist in ca. 1.200 m fußläufiger Entfernung bzw. mit dem Linienbus erreichbar.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige Versorgung mit nur wenigen Geschäften zur täglichen Versorgung bestehen Angebote in ca. 700 m fußläufiger Entfernung im Bereich der Rollbergsiedlung u.a. mit dort aufgehenden Wohnhochhäusern in der Titiseestraße und etwas näher bereits ab ca. 450 m mit einzelnen Geschäften auch schon auf dem Zabel-Krüger-Damm.

Ein deutlich besseres Angebot befindet sich insbesondere im Kreuzungsbereich Oraniendamm/Oranienburger Straße bzw. Zabel-Krüger-Damm/Waidmannsluster Damm mit dort belegenem Dienstleistungs- und Fachhandelszentrum bzw. einer Vielzahl an Ladengeschäften und Dienstleistungsanbietern („Nordmeile“) in ca. ab ca. 600 m bis 800 m fußläufiger Entfernung.

Für die mittel- bis langfristige Versorgung stehen Angebote in den Einkaufszentren u.a. im Bereich des Märkischen Viertels in rd. 2,0 km und im Ortsteilzentrum von Tegel in der Fußgängerzone der Gorkistraße bzw. in der Berliner Straße ab rd. 4,5 km Entfernung zur Verfügung.

Größere Einkaufszentren befinden sich gleichfalls im Bereich der Borsighallen in ca. 5 km („Hall am Borsigturm“) und am Kurt-Schumacher-Platz („Clou“) in ca. 5,5 km Entfernung.

Das Bezirkszentrum von Reinickendorf im Bereich der Lindauer Allee/Residenzstraße mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten befindet sich gleichfalls in rd. 5,5 km Entfernung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung stehen gleichfalls im Gebiet bzw. u.a. in der im Nahbereich belegenen Rollbergsiedlung und im angrenzenden Ortsteil Wittenau 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:**

Ein kleineres Grüngelände befindet sich unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück im Bereich des trockenengefallenen Herrholzbeckens als Rückhaltebecken bzw. dem Uferwanderweg entlang des Packereigrabens und dem angrenzenden Wäldchen zur Oranienburger Straße.

Im weiteren Nahbereich befinden sich der Albtalpark mit Bräuningbecken, Ziegeleigraben, Erlebruchgraben und Vierrutenteich ab ca. 600 m Entfernung (Luftlinie) nord-östlich des Zabel-Krüger-Damms.

Grüngelände im Bereich des Tegeler Fließes mit Hermsdorfer See und Ziegeleisee befinden sich ab ca. 800 m Entfernung (Luftlinie).

Der Waldpark Steinberg ist in rd. 1,5 km Entfernung, der Berliner Forst Tegel sowie der Freizeit- und Erholungspark Lübars sind ab rd. 2,5 km Entfernung erreichbar.

Die ländlichen Gebiete im Bereich der nördlich an die Metropole angrenzenden Gemeinde Glienicke/Nordbahn im Landkreis Oberhavel im Bundesland Brandenburg mit gutem Freizeitwert sind ab knapp 2.000 m Entfernung (Luftlinie) gleichfalls gut erreichbar.

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1966

erfolgte die Fertigstellung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudestamms als freistehendes 1-geschossiges Einfamilienhaus als sogen. Bungalow mit zunächst projektierteiler Kellerung und flach geneigtem Brettbinder-Walmdach als Kriechboden auf der Grundlage des Bauscheins Nr. 459 vom 03.02.1961 nebst Nachtrag Nr. 1 vom 14.02.1962 wegen des Einbaus von Stahl-Hohlbetondielen zwischen Stahlträgern über dem Kellergeschoss und Nachtrag Nr. 2 vom 10.09.1962 wegen Erweiterung der Unterkellerung als Vollkeller und zum Einbau einer Garage in das Kellergeschoss nebst Dachterrasse oberhalb des vor die straßenseitige Gebäudefront vorstoßenden Teils der Kellergarage mit Rohbauabnahme am 28.06.1963.

Im Zuge der Fertigstellung des Gebäudes erfolgte gemäß Nachtrag Nr. 3 vom 29.10.1962 und Nachtrag Nr. 4 vom 11.12.1963 u.a. der Einbau einer Zentralheizung für feste Brennstoffe im Kellergeschoss mit 6 Schornsteinen u.a. zur Reserve,

Gemäß Bauschein Nr. 2973 vom 19.08.1964 erfolgte die Herstellung der Wasserversorgungsanlage mit einem bis auf 10 m Tiefe in den Grundwasserspiegel reichenden Tiefbrunnens mit Hauswasserwerk und einer Entwässerungsanlage im Zuge der Errichtung des Wohnhauses mit Anschluss an die Eigenversorgungsanlage und zur Erstellung einer 3-teiligen Sammelgrube ohne Drainage im nicht kanalisiertem Gebiet respektive einer regelmäßig abzupumpenden 3-Kammer-Fäkalien-sammelgrube mit einem Volumen von 5,8 m<sup>3</sup> im Vorgarten mit ca. 1,50 m Abstand von der rechten Grundstücksgrenze und zum Einbau eines elektrischen Warmwasser-Durchlauferhitzers.

Gemäß Nachtrag Nr. 5 vom 09.08.1966 erfolgte die Herstellung einer Vorgarteneinfriedung.

Die Gebrauchsabnahme zum Bauschein Nr. 459 vom 03.02.1961 mit Nachträgen erfolgte am 09.08.1966 nach wiederholten Bauunterbrechungen des weitgehend als Selbsthilfemaßnahme errichteten Gebäudes.



1981

erfolgte der Anschluss an die Frischwasserversorgung über das kommunale Versorgungsnetz und der Schmutz- und Regenwasseranschluss an die Straßenkanalisation gemäß Baugenehmigung Nr. 347 vom 12. 02.1981 mit bauaufsichtlichem Vermerk zur Fertigstellung vom 04.11.1981.

1992

erfolgte die Fertigstellung der Aufstockungsmaßnahme um ein zu Wohnzwecken ausgebautes Satteldach unter beidseitig symmetrischer Neigung von ca. 45° über einer neu in Ort betonbauweise geschalteten Geschosdecke anstelle einer vormals vorhandenen Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss nebst schwimmend verlegtem Zementestrichboden nach Abriss der vorhandenen Dachkonstruktion aus Doppelgurt-Brettbindern und Einbau einer 2-fach gewendelten Treppe in Holzkonstruktion mit 16 Steigungen (18,25/27 cm) und Einbau einer Einschubtreppe in den Spitzboden mit Laufbohle bis zum Schornstein gemäß Baugenehmigung Nr. 2332 vom 14.12.1979 mit Baubeginn am 21.11.1980 und Rohbauabnahme am 09.07.1982 gemäß Rohbauabnahmeschein vom 08.12.1982 (die Treppen wurden tatsächlich in Stahlbeton ausgeführt). Die Bescheinigung über die Tauglichkeit von nunmehr lediglich noch 2 Schornsteinen aus Mauerziegeln erfolgte am 04.12.1982.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme erfolgte nach offenbar längerem Baustillstand der in Eigenleistung durchgeführten Baumaßnahmen vermtl. im Jahre 1990: Seitens des Bauaufsichtsamtes erfolgte mit Schreiben vom 29.10.1990 die Anordnung eines Zwangsgeldes wegen fehlender Fertigstellungsanzeige zur Durchführung einer Schlussabnahme.

Abschließende Arbeiten zur Fertigstellung sollten hiernach noch erforderlich gewesen sein, die bis Ende des Monats März 1991 fertiggestellt werden sollten - allerdings erfolgte hiernach gleichfalls keine Fertigstellungsanzeige zur Schlussabnahme des Bauvorhabens.

Tatsächlich sind im Zuge der Dachausbaumaßnahmen auch partiell mediale Ver- und Entsorgungsleitungen und die Sanitär- und Küchenausstattungen erneuert bzw. neu eingebaut und die Elektroinstallationen erneuert worden.

Gemäß Protokoll zu einer Besichtigung am 23.11.1992 wurde durch einen Außendienstmitarbeiter des Bauaufsichtsamtes festgestellt, dass die Bauarbeiten offensichtlich bereits vor längerer Zeit abgeschlossen worden waren und die im Dachgeschoss belegenen Wohnräume genutzt wurden - eine Schlussabnahme sollte nach Herstellung eines bisher fehlenden Handlaufs der Treppe beantragt werden, blieb ab auch hiernach aus.

Auf eine Schlussbesichtigung wurde gemäß vorliegendem bauaufsichtlichem Vermerk vom 29.04.1996 in der Bauakte verzichtet - insoweit war hiernach bauaufsichtlich nichts weiter zu veranlassen.

2007

erfolgte vermtl. die Ausstattung der im Erdgeschoss belegenen Einbauküche. Zeitgleich dürfte vermtl. auch die im Dachgeschoss vorhandene Einbauküche anstelle eines dort vormals vorhandenen Wohnraums entstanden sein, nachdem das Haus zeitweise über 2 Generationen quasi wie ein Zwei- oder Dreifamilienhaus genutzt wurde.

2018

erfolgte die Umstellung der Heizungsanlage des Wohnhauses von festen Brennstoffen auf flüssige Brennstoffe mit Einbau von 3 Kunststoff-Batterietanks á 1.000 L Volumen in einer Ölaufangwanne im Kellergeschoss, wobei der gebrauchte eingebaute Feststoff-Heizkessel aus dem Jahre 1995 lediglich bzgl. des Brenners auf Öl-Verfeuerung umgestellt und ein Edelstahlrohr in den Rauchgaszug eingebaut wurden.



Zeitgleich ist nach Sachlage auch der Anbau eines Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden dem Vernehmen nach mit nur 5 cm Stärke (anstelle ursprünglich vorgesehenen 11 cm Stärke) mit Polystyrol-Hartschaumplatten und Kunstharzreibputz auf Armierungsgewerbe realisiert worden.

Der Zeitpunkt des wohnraumgleichen Ausbaus des Kellergeschosses und der Garage nebst Einbau eines Fensters anstelle des Garagentors und eines separaten Tüzugangs aus dem Freien mit einem Windfangvorbau vor dem aus dem Gebäudestamm auskoffernden Garagenvorbau sowie der Zeitpunkt der Errichtung eines Carports im Bereich der Garagenzufahrt sowie der Zeitpunkt der Errichtung eines leichten Vordachs im Bereich der Hauseingangszuwegung vor der Differenzterrasse zum Hauseingang und der Errichtung einzelner Holzschuppen bzw. gedeckter hölzerner Unterstände im rückwärtigen Grundstücksteil ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Vermutl. erfolgte der diesbzgl. Umbau gleichfalls etwa im Jahre 2007 nach Erwerb durch die Eltern der gegenwärtigen Eigentümer.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein vollunterkellertes giebelständiges 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit einem insgesamt 13 Steigungen (18,24/ 27 cm) über dem Straßenraum-Niveau liegendem Niveau des Erdgeschosses als weitgehend in eine leichte Hanglage eingebautes Hochparterre, das selbst an der zum rechten Bauwich orientierten Hauseingangsfassade vor der Hauseingangstür eine Differenzterrasse von 4½ Steigungen aufweist.

Auf dem Grundstück befindet sich vor der straßenseitigen Gebäudefront im Bereich der ehemaligen Kellergarage nunmehr stattdessen ein einfacher hölzerner Carport.

Aus dem Straßenraum ist eine plattierte Hauszufahrt sowohl in den Fahrspuren der ehemaligen Garagenzufahrt bzw. nunmehr der Carportzufahrt als auch zum linken und zum rechten Bauwich mit dort aufgehenden Differenztreppen und tief gezogenen Zwischenpodesten mit insgesamt ca. 10 Stufen bis zum oberen Planum des Grundstücks vorhanden. Im rechten Bauwich bindet an die Zufahrt auf dem Planum die unmittelbar vor dem Hauseingang belegene Differenzterrasse zur Hauseingangstür an. Ein barrierefreier Zugang in das Einfamilienhaus ist insoweit nicht vorhanden.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich ein offenbar in Eigenleistung erweiterter handelsüblicher Holzschuppen und daneben ein gedeckter hölzerner Unterstand, der offenbar gleichfalls in Eigenleistung errichtet worden ist. Ein weiterer entsprechender Unterstand befindet sich im linken Bauwich auf dem Grundstück.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Kellergeschoss mit ehemals ebenerdig anzufahrender Kellergarage liegt im Niveau der das Grundstück anbindenden Straße. Tatsächlich ist das hier betroffene Einfamilienhaus in einen Hang hineingebaut, so dass die rückwärtige und die beiden seitlichen Gebäudefronten im Bereich des oberen Planums nur knapp über das Kellergeschoss aufgehen - vor der straßenseitigen Gebäudefront ist das Gelände bis knapp unter das Hochparterre abgeköpft.

Die straßenseitige Gebäudefront reicht mindestens im Bereich der ehemaligen Garagenzufahrt bis auf das Straßenraum-Niveau herunter - seitlich hiervon geht abgeköpftes Gelände bis etwa unter das Hochparterre-Niveau auf. Im Bereich der Garagenzufahrt wird das Gelände vor der ehemaligen Garagenfront mit nunmehr hier belegtem Carport durch hoch aufgehende Stahlbeton-Stützwände gehalten.

Über dem Erdgeschoss (Hochparterre) befindet sich ein unter ca. 45° beidseitig geneigtes Satteldach mit zu Wohnzwecken ausgebauter Dachraum und darüber belegtem Spitzboden als



Rohdachboden mit ca. 1,80 m lichter Höhe unter der Firstpfette lt. Plan bzw. ca. 2,30 m lichter Höhe gemäß örtlichem Eindruck.

Das Gebäude weist eine vollständige Unterkellerung mit partiell in Kellerlichtschächten unter Terrain liegenden und zum linken Bauwich über Terrain liegenden Fenstern auf.

An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich lediglich im Bereich des ehemaligen Garagentors ein Wohnraumfenster mit normalhoher Brüstung.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach vorliegenden Geschossplänen zur Baugenehmigung Nr. 2331 vom 14.12.1979 bzw. örtlicher Feststellung anlässlich des Orts-termins durch den Unterzeichneten wie folgt:

#### Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Hinter dem zum rechten Bauwich orientierten Hauseingang befindet sich eine Diele mit unmittelbar links anbindendem Treppenaufgang mit einer 2 x ¼-kreisrund gewendelten Massivtreppe und zur Hauseingangsseite orientiertem Glasbausteinfeld im Bereich des Treppenantritt. Unmittelbar hinter dem Treppenaufgang in das Dachgeschoss befindet sich eine Wandscheidung mit Sperrtür zu einem rückwärtigen Teil der Eingangsdiele mit hier links spannend eingehaustem und mit Sperrtür versehener Treppenabgang in das Kellergeschoss.

Hinter der rückwärtigen Diele befindet sich ein nach rechts und nach links spannender Flur mit zur Straße nach Süd-Osten orientiertem links anbindendem Zimmer.

Im rechten Flurschenkel bindet zunächst ein zur Hauseingangsseite nach Nord-Osten orientiertes Badezimmer und an der Stirnseite des Flurs eine nach Nord-Westen zur Gebäuderückseite orientierte Küche an.

Links spannend in dem rechten Flurschenkel bindet ein Esszimmer mit Fenstertür in der nach Nord-Westen orientierten Gebäudefront mit davor belegener Außentreppe zu einer kleinen Terrasse bzw. der befestigten Hausumwegung an - ein in dem anliegenden Geschossplan ausgewiesenes Fenster zum linken Bauwich nach Süd-Westen ist nicht vorhanden.

Genau gegenüber der Zugangstür aus der rückwärtigen Eingangsdiele befindet sich die Zugangstür in das Wohnzimmer mit Fensterfronten zum linken Bauwich nach Süd-Westen und einer Fenstertür-Anlage zu der über der aus dem Gebäudestamm vorkoffernden Kellergarage belegenen Balkonterrasse mit Orientierung zur Straße nach Süd-Osten in Richtung des vor dem Grundstück belegenen Feuchtbiotops mit trockengefallenem Herrnholzbecken als Rückhaltebecken und dem Packereigraben.

Der Grundrisszuschnitt entspricht der Ausweisung in dem anliegenden Geschossplan. Die Geschosshöhe im Erdgeschoss bzw. Hochparterre beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,92 m und die lichte Raumhöhe vermtl. ca. 2,62 m.

#### Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaustritt der 2 x ¼-kreisrund gewendelten Treppe führt mit geradem Austritt hinter einer Sperrtür unmittelbar in einen L-förmigen Flur mit räumlicher Erweiterung als Diele im Bereich eines zum rechten Bauwich orientierten liegenden Fenster.

Genau gegenüber dem Treppenaustritt bzw. der Sperrtür hinter der aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe befindet sich ein gleichfalls zum rechten Bauwich orientiertes Badezimmer mit liegendem Fenster.

Im Knick der L-förmigen Flurschenkel befindet sich ein Wohnzimmer mit stehendem Fenster in der rückwärtigen Giebelseite und Orientierung nach Nord-Westen und liegendem Fenster zum linken Bauwich nach Süd-Westen.

Daneben befindet sich ein sogen. halbes Zimmer mit liegendem Fenster und Orientierung gleichfalls nach Süd-Westen und an der rückwärtigen Stirnseite des Flurs befindet sich abwei-



chend von dem anliegenden Geschossplan vor der straßenseitigen bzw. süd-östlichen Giebelseite mit stehendem Fenster ein weiteres Zimmer mit liegendem Fenster auch zum linken Bauwich nach Süd-Westen. Tatsächlich ist das Zimmer allerdings deutlich kleiner als im anliegenden Plan, weil hiervon eine kleine Küche mit leichter Wandscheidung und Zugang links spannend vor der rückwärtigen Stirnseite des Flures hergerichtet und mit einem liegenden Fenster zum rechten Bauwich nach Nord-Osten versehen worden ist.

Aus dem L-förmigen Flur ist im Bereich des Knicks der beiden Flurschenkel eine Bodenluke mit Alu-Scherenleiter in den Spitzboden vorhanden.

Der Grundrisszuschnitt entspricht mit Ausnahme des vorgenommenen Kucheneinbaus der Ausweisung in dem anliegenden Geschossplan. Die Geschosshöhe im Dachgeschoss zu dem darüber belegenen Spitzboden beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,76 m und die lichte Raumhöhe 2,51 m. Die Abseiten-Abspannungen sind mit 1,00 m Höhe ausgewiesen - Drem-pel sind nicht vorhanden.

#### Grundriss Spitzboden:

Der Spitzboden als Rohdachboden mit einer lichten Höhe unter dem First von ca. 1,80 nach vorliegendem Gebäudeschnitt ist über die handelsübliche Bodenluke nebst Alu-Scherenleiter aus dem Flur im Dachgeschoss zugänglich (s.o.). Nach örtlicher Wahrnehmung beträgt die lichte Höhe unter dem First aber vermtl. ca. 2,30 m.

Ein raumbildender Ausbau ist nicht vorhanden. In der süd-westlichen Dachfläche sind 2 liegende Fenster und unmittelbar unterhalb des Firstes eine Fensterluke als Schornsteinfegerausstieg mit Zugang über eine mobile Anstelleiter und auf der Dachfläche verwahrten Trittrosten zu dem mittig über dem First aufgehenden Schornsteinkopf vorhanden.

In der nord-östlichen Dachfläche ist gleichfalls ein liegendes Fenster im Bereich des Spitzbodens vorhanden.

Die Neigung beider symmetrisch ausgelegten Dachflächen des Satteldaches beträgt ca. 45° Grad. Der Spitzboden ist auf die Zangen in Kehlbalckenlage des Daches eingebaut.

#### Grundriss Kellergeschoss:

Der Kellertreppenaustritt der 1 x ¼-kreisrund gewendeten Massivtreppe zwischen zwei massiven Wandscheidungen weist einen geraden Austritt in einen kleinen Vorflur mit einer Sperrtür zu einem hieran anbindendem 2-hüftigen Zentralflur an.

Aus dem Zentralflur ist eine gleich links spannend eine unterhalb der Kellertreppe belegene mit Sperrtür versehene Abstellkammer vorhanden.

Vor der straßenseitigen Gebäudefront bindet an den Flur eine kleine Diele mit Sperrtür zum Flur und an die Diele links spannend ein wohnraumgleich ausgebauter Raum als Hausanschlussraum mit unter Terrain in einem zum rechten Bauwich orientierten Kellerlichtschacht liegenden Fenster an. Genau gegenüber dem Anschlussraum ist rechts spannend aus der kleinen Diele vor der straßenseitigen Giebelseite des Gebäudes ein Zugang zu einem weiteren wohnraumgleich ausgebauten Raum als ehemalige Kellergarage mit nunmehr eingebautem Fenster und Fensterbrüstung sowie vorkoffernder Hauseingangstür mit Zugang unmittelbar aus dem Freien im Vorgartenbereich bzw. dem Bereich der ursprünglichen Garagenzufahrt vorhanden. Eine Windfangtür ist in der Auskofferung allerdings nicht vorhanden.

In der kleinen Diele zwischen ehemaliger Garage und Hausanschlussraum befindet sich vor der straßenseitigen Giebelseite eine Gipskarton-Abspannung mit Revisionsklappen für weitere Hausanschlüsse u.a. mit Schwachstrom, Frischwasser und Abwasser etc.

Vor der kleinen Diele befindet sich unmittelbar hinter der ehemaligen Kellergarage rechtsspannend ein Heizungsraum, dessen Sohle der hinter der Sperrtür 2 Steigungen tiefer liegt, mit Öl-



Heizkessel und separatem Warmwasserspeicher und der hinter einem Vorraum von einem weiteren Raumbereich mit Ytong-Mauerwerk abgetrennt wurde. In dem Raumbereich befinden sich außerdem 3 Kunststoff-Batterietanks á 1.000 L ohne Öl-Auslaufwane. Der Raum weist ein über Terrain liegendes Kellerfenster mit Orientierung zum linken Bauwich auf.

Innerhalb des Heizungskellers ist außerdem ein kleiner Abstellraum abgespannt bzw. mit einer Sperrtür versehen.

An den zentralen Kellerflur bindet rechts spannend aus dem Bereich des Kellertreppenabgangs ein innenliegendes nicht beheizbares Duschbadezimmer ohne Fenster oder motorische Belüftung an.

An der rückwärtigen Stirnseite des Kellerflurs befindet sich vor der nord-westlichen Giebelseite eine weitere Küche mit Orientierung des in der rückwärtigen Giebelseite innerhalb eines Lichtschachtes weitgehend unter Terrain liegenden Fensters nach Nord-Westen.

Vor der rückwärtigen Stirnseite des Zentralflurs ist ein weiterer Kellerraum als sogen Partykeller o.ä. vorhanden.

Die Kellerräume sind nach örtlichem Eindruck weitgehend beheizbar - eine natürliche Lüftung ist allerdings nur teilweise vorhanden - die Belichtung der Räume ist weitgehend unzureichend.

Der Grundrisszuschnitt weicht erheblich von dem anliegenden Kellergeschossplan ab, nachdem offensichtlich mindestens temporär das Kellergeschoss mit quasi einer Einliegerwohnung belegt war und diesbzgl. hergerichtet worden ist. Zusätzlich ergeben sich Veränderungen aufgrund des Einbaus einer Öl-Zentralheizung u.a. mit Einbau eines Öltanklagers.

Die Geschosshöhe beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,40 m und die lichte Raumhöhe vermtl. nach Gebäudeschnitt 2,10 m. Tatsächlich sind partiell aber GK-Unterdecken eingebaut. Im Bereich der ehemaligen Kellergarage beträgt die lichte Raumhöhe insoweit nach örtlichem Eindruck lediglich noch ca. 2,00 m. Die Heizzentrale dürfte eine lichte Höhe von rd. 2,35 m aufweisen.

Die lichte Höhe im Bereich des auf einen Sockel angehobenen Duschstandes beträgt unter der Raumdecke vermtl. lediglich noch ca. 1,60 m.

Das Einfamilienhaus weist insoweit 5½ Zimmer, Diele, 2 Flure, 2 Küchen, 2 Badezimmer, Balkonterrasse sowie wohnflächengleich ausgebaute Kellerräume im Bereich der ehemaligen Garage, eines Hausanschlussraums, der Kellerflure und Diele, eines Badezimmers, einer Küche und eines Partyraums auf, wobei allerdings die Raumhöhe und die Lichtverhältnisse im Kellergeschoss durchweg zu Wohnzwecken nicht geeignet und insoweit planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Zusätzlich ist ein vergleichsweise hoch unter den First reichender Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang lediglich über eine Bodenluke nebst Einschubtreppe vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich im Vorgarten ein einfacher Carport für 1 PKW und hinter dem Wohngebäude ein handelsüblicher Geräteschuppen aus Holz mit Erweiterung in Eigenleistung sowie ein hölzerner Unterstand - ein entsprechender Unterstand befindet sich auch im linken Bauwich.

- **Art der Konstruktion:**

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 Außenwandstärken von 36,5 cm Stärke aus Mz-Mauer-



werk bzw. sogen. Bärenziegeln auf. Tragende und aussteifende Wände im Kellergeschoss wurden in 24er Stärke und leichte Wandscheidungen als 11,5 cm starke Wände gleichfalls aus Mz- oder KS- bzw. vereinzelt bei nachträglichen baulichen Veränderungen auch aus Ytong-Mauerwerk hergestellt.

Im Erdgeschoss weisen die Außenwände 30 cm starkes Hbl-Mauerwerk und die weiteren Wände Bärenziegel-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.

Die Wandumfassungen im Dachgeschoss weisen in den Giebelseiten entsprechend dem Erdgeschoss Hbl-Mauerwerk in 30 cm Stärke und ansonsten Holzständerwände in vermtl. 10 cm Stärke mit beidseitiger Gipskartonbeplankung als sogen. Trockenausbau auf. Abseiten-Abspannungen sind entsprechend ausgeführt.

Die Kelleraußenwände dürften eine wasserdruckhaltende Isolierung aufweisen. Die Fassaden weisen sowohl im Bereich des Gebäudestamms als ursprünglicher Bungalow als auch im Aufstockungsbereich an den massiv aufgemauerten Giebelseiten ein Wärmdämmverbundsystem allerdings mit dem Vernehmen nach lediglich ca. 5 cm Stärke der Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Kunstharzreibputz oberhalb der Verblendmauerwerks-Vorsatzschale des Gebäudesockels bis über das Kellergeschoss auf. Eine Polystyrol-Hartschaumdämmung o.ä. ist vermtl. im Sockelbereich nicht vorhanden.

Die aus dem Gebäudestamm in der straßenseitigen Gebäudefront vorkoffernde Garagenfront weist abweichend allerdings auch im Sockelbereich einen hellgetönten Kunstharzreibputz bzw. einen mit Anstrich (hellgelb) versehenen Kunstharzreibputz auf, der ggf. mit einer Dämmung versehen ist.

In der zum rechten Bauwich orientierten Hauseingangsfront ist links neben dem Hauseingang ein Glasbausteinfeld vorhanden.

Der Hauseingangsbereich weist gleichfalls rechts und links vorstoßender Mauerwerksgewände aus Sichtmauerwerk entsprechend dem Gebäudesockel und auch raumhoch bis über den Türsturz Verblendmauerwerk in der Fassadenebene auf. An der Gebäuderückseite respektive im Bereich des Erdgeschosses an der nord-westlichen Giebelseite weist die Fassade geschosshoch Verblendmauerwerk, das sich bis auf die Gebäudefront zum linken Bauwich herumzieht. An der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront sind gleichfalls 2 Sichtmauerwerks-Lisenen seitlich des Wohnzimmerfensters zu verzeichnen.

Die Giebeldreiecke des Satteldaches weisen an der straßenseitigen und auch an der rückwärtigen Gebäudefront Profilholzbekleidung auf Holz-Unterkonstruktion vermutlich mit hydrophobierender Mineralfaserdämmungen auf.

Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf weist Sichtmauerwerk aus blau-braunen hoch gesinterten Klinkern mit Edelstahl-Einzugsrohr auf.

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

Die über dem Kellergeschoss belegene Decke ist als sogen. Stoltedielendecke mit Stahlhohlprofil-Dielen zwischen Stahlträgern nebst Schlackenfüllung und Trägerlage sowie Zementestrichboden nebst Bodenbelag und unterseitigem Kalkputz ausgeführt. Im Bereich der Kellergaragen-Auskofferung entspricht die Decke des als Terrasse genutzten Flachdaches der weiteren Kellerdecke allerdings mit dem Unterschied, dass oberhalb der Schlackenfüllung Unterbeton und darüber 2-lagiger Dachpappenlage nebst Zementestrich und Bodenbelag verbaut wurde. Das Badezimmer über dem Kellergeschoss weist im Übrigen gleichfalls einen Nassbodenaufbau u.a. noch mit Bodeneinlauf auf.

Die Decke über dem Erdgeschoss ist nach Abriss der vormals vorhandenen Brettbinderdecke als Teil des ehemaligen Daches im Zuge der Dachaufstockung abgebrochen worden und als Vollbetondecke mit schwimmend verlegtem Zementestrich und unterseitig glatt gefilztem Kalk-



putz erneuert worden. Das Badezimmer ist auch hier noch mit einem Nassbodenaufbau und einem Bodeneinlauf ausgeführt worden.

Die Decke über dem Dachraumausbau zum Spitzboden ist als Holzbalkendecke in Kehlbalckenlage mit mineralischer Dämmung in den Zangengefachen und unterseitiger Gipskartonbeplankung sowie unbedecktem Holzriemenboden im Spitzboden ausgeführt.

Die im Vorgartenbereich aufgehenden Differenztreppen im rechten und im linken Bauwich sind mit weit gezogenen Zwischenpodestflächen ausgeführt und weisen Beton-Blockstufen und die kurzen und auch weiten Podestflächen Beton-Wegeplattierung bzw. teilweise auch Tritt- und Setzstufen aus stärkeren Betonplatten auf.

Die Stützwände zu dem anstehenden Gelände im Hang vor der straßenseitigen Gebäudefront und an den Backen der ehemaligen Garagenvorfahrt und -zuwegung bzw. nunmehr der Carport-Zufahrt sowie der aufgehenden Außentreppen in den rechten und in den linken Bauwich sind vermtl. betoniert oder als armierte Mauerwerkswände ausgeführt und mit großflächiger Natursteinplattierung bekleidet. Die Kopfplatten der Stützwände sind als Betonplatten ausgeführt.

Die zum rechten Bauwich orientierte Hauseingangstreppe und die vor der Hauseingangstür anbindende Podestfläche weisen einen Beton-Unterbau mit Werksteinplattierung auf den Tritt- und Setzstufen sowie der Podestfläche auf.

Eine vor der rückwärtigen Giebelseite in ein im Hochparterre belegenes Esszimmer mit Fenstertür führende außenliegende Differenztreppe weist 3 Steigungen und Werksteinwinkelstufen auf Beton-Unterbau auf.

Der Kellertreppenabgang innerhalb des Gebäudes ist als Stahlbetontreppe örtlich geschalt und mit beige-braun changierender Keramikfliesung in Spaltplatten-Optik auf den Tritt- und Setzstufen bekleidet. Unterseitig ist die Treppe schalungsrau geblieben und gestrichen (weiß).

Der Treppenaufgang in das Dachgeschoss ist gleichfalls als örtlich geschaltete Stahlbetontreppe ausgeführt und weist auf den Tritt- und Setzstufen beige-braun changierende Keramikfliesung entsprechend dem Kellertreppenabgang allerdings mit unterseitig glatt gefilztem Kalkputz nebst Anstrich (weiß) auf.

Zum Spitzboden ist eine handelsübliche thermisch getrennte Bodenluke nebst Einschubtreppe als Aluminium-Scherenleiter vorhanden.

Auf die neu eingebaute Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss des Gebäudestamms ist eine Satteldachkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund und symmetrischer Dachneigung von ca. 45° aufgestockt worden.

Die Dachschaalen weisen eine OSB-Plattenschalung o.ä. nebst Faserzementschindeldeckung (vermtl. Asbestzement) und im Bereich des Dachraumausbaus und auch des Spitzbodens eine mineralische Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und im Ausbaubereich unterseitige Gipskartonbeplankung als GKF-Platten auf Lattung ggf. mit Installationsvorsatzschale auf. Im Bereich des Spitzbodens weisen die Dachschaalen einen entsprechenden Aufbau allerdings mit teilweise fehlender Dämmung und ohne GKF-Vorsatzschale auf.

Eine Dämmung zwischen dem nicht beheizbaren Spitzboden und dem Dachraumausbau ist vermtl. zusätzlich in der Raumdecke in Kehlbalckenlage 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 Holzriemenboden ohne weitere Bekleidung auf.

Die Dachüberstände weisen nach Sachlage die über dem Erdgeschoss neu eingebaute Stahlbetondecke mit Ringanker zu den Außenumschließungswänden mit Profilholzbekleidungen an den Unterseiten und den Dachkästen bzw. den Stirnseiten der Geschosdecke auf.



An den Traufseiten des Daches sind vorgehängte Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren vorhanden auf. Die Dachüberstände an den Giebeln unterhalb der Dachdreiecke weisen gleichfalls Profilholzschalung auf.

Spenglerarbeiten sind durchweg aus Zinkblech gefertigt. Leiterhaken in den Dachflächen und Schneefanggitter fehlen.

Der mittig über den First aufgehende Schornsteinkopf der Öl-Zentralheizungsanlage weist Klinkermauerwerk und Zinkblechschürzen auf - die liegenden Fenster weisen entsprechende Zinkblecheinfassungen auf.

Das Vordach oberhalb der Dachterrasse über der aus dem Gebäudestamm auskoffernden Kellergarage ist nach Sachlage als flach geneigtes Pultdach in Holzkonstruktion mit transparenter Acryl-Wellplattendeckung auf Vollholzpfeosten nebst sogen. Stahlschuhen mit Pfetten und Sparren ausgeführt. Seitlich sind transparente Acryl-Wellplatten auf die Stiele der Tragkonstruktion als Windschürzen aufkonfektioniert. Außerdem sind an den Stielen Ober- und Untergurte der Holz-Staketenzaun-Brüstung verwahrt.

Die Pultdachfläche weist eine vorgehängte Kunststoffrinne nebst Fallrohr und freier Entwässerung in eine Regentonne auf.

Die tiefer liegende Auskofferung des Eingangsvorbaus der früheren Kellergarage weist gleichfalls ein flach geneigtes Pultdach nebst Schwarzdecke vermtl. in Holz-Konstruktion mit Holzschalung und mineralischer Dämmwolle der Sparrengefache nebst Alu-Kaschierung als Dampfsperre und unterseitige Gipskarton-Beplankung auf. Die vorgehängte und seitlich frei entwässernde Regenrinne ist nach örtlichem Eindruck abweichend aus Aluminiumprofilen hergestellt.

Vor der Hauseingangstür befindet sich ein weiteres flach geneigtes Pultdach mit transparenter Acryl-Wellplattendeckung auf Stahlrohr-Konstruktion und vorgehängter bzw. partiell stark verzogener Kunststoffrinne bzw. entsprechendem Fallrohr. Zusätzlich ist im Bereich des Vordaches der Hauseingangstür vor der rechten Grundstücksgrenze eine hölzerne Pergola-Konstruktion u.a. mit verdrillt gezogenen Klinkerstützen, die dem Vernehmen nach aber kurzfristig weggenommen werden sollen, vorhanden.

An der Gebäuderückseite ist oberhalb der Differenztreppe aus dem Esszimmer mit Fenstertür zur rückwärtigen Gebäudeumwegung bzw. einem befestigten Terrassenbereich ein kleines handelsübliches Vordach als leicht gebogenes Acryl-Pultdach auf wandverwahrten Stahlriegeln vorhanden.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich ein handelsüblicher Holzschuppen mit Erweiterung in sogen. Eigenleistung auf einem Beton-Plattenfundament mit Profilholz-Umfassungen bzw. glatten Holztafeln im Anbaubereich und einem flach geneigtem Satteldach mit einseitig abgeschleppter Dachfläche im Erweiterungsteil sowie u.a. im linken Bauwich 2 hölzerne einseitig über die Längsseite offene Unterstände mit flach geneigtem Pultdach auf Holzschalung nebst Schwarzdecke.

Vor der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich im Zufahrtsbereich zu der ehemaligen Kellergarage gleichfalls ein hölzerner Carport mit Vollholzstielen auf sogen. Stahlschuhen mit Brett-holzpfetten und entsprechenden Sparren nebst Holzschalung und Acryl-Wellplattendeckung ohne vorgehängte Rinne o.ä. offensichtlich als sogen. Eigenbau.



- **Art des Ausbaus:**

Der Ausbau des Gebäudes ergibt sich nach diesseitigem Eindruck anlässlich des Ortstermins sowie vereinzelter Angaben aus der Bauakte wie folgt:

**Wände:**

Die Außenumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen weisen glattgefilzten Kalkputz nebst Tapetenbekleidung auf. Im Hauseingangsbereich ist im Bereich des Antritts der Treppe in das Dachgeschoss an der Hauseingangsfront ein Glasbausteinfeld vorhanden. Wandumfassungen weisen außerdem raumhoch Kunstharzreibe- bzw. -strukturputz (weiß und farbig) auf. Teilweise sind Klinkerriemchenbekleidungen o.ä. als Fenstergehänge etc. vorhanden.

Auch im Dachausbaubereich sind die Wandumfassungen verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt oder tapeziert. Der Spitzboden weist an den Giebelseiten Rohmauerwerk partiell mit Styroporplattenbekleidung und an den Dachschrägen eine Alu-kaschierte Mineralwolle-Dämmung zwischen den Sparren und teilweise lediglich eine Delta-Unterspannbahn ohne unterseitige Beplankung auf.

Das Badezimmer im Erdgeschoss weist raumhohe Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß-grau marmorierend) allerdings mit einzelne Dekorfliesen und umlaufenden Bordüren in stark individuellem historisierendem Dekor auf. Das Badezimmer im Dachgeschoss weist entsprechende Fliesung allerdings hier nur knapp raumhoch und ohne Dekorfliesen, aber entsprechenden Bordüren auf. Das im Kellergeschoss belegene Badezimmer weist raumhoch entsprechende Keramikfliesung ohne Dekorfliesen und hier umlaufende Bordüren in einen stark abweichendem farbigem jugendstil-artigem Dekor auf.

Die im Erdgeschoss belegene Küche weist halbhoch bzw. im Bereich eines Fliesenspiegels oberhalb der Arbeitszeilen normalformatige keramische Fliesung (geschmacksneutral: weiß, leicht beige changierend) auf. Die im Dachgeschoss belegene Küche weist über der Arbeitszeile lediglich einen Paneelanstrich auf. Die im Kellergeschoss belegene Küche weist einen keramischen Fliesenspiegel über der Arbeitszeile im Dekor der Wandfliesung des Kellerbadezimmers auf.

**Böden:**

Die Hauseingangsdiele und der anbindende Flur weisen großformatige rektangulär verlegte Werksteinplattierung in unterschiedlichen Dekors (grau-anthrazit gesprenkelt und beige-braun gesprenkelt) auf. Die Treppenläufe zum Dachgeschoss und auch zum Kellergeschoss weisen Spaltplattenbekleidung auf den Tritt- und Setzstufen in beige-braun changierenden Farbtönen und Stufenmatten in der Laufzone auf.

Die Badezimmer im Erd- und Dachgeschoss weisen diagonal verlegte großformatige (ca. 30 cm x 30 cm) gesprenkelte Granit-Plattierung (grau-weiß meliert) auf. Das im Kellergeschoss belegene Badezimmer weist rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung (ca. 40 cm x 40 cm, geschmacksneutral: weiß) auf.

In der EG-Küche ist entsprechend dem angrenzenden Badezimmer allerdings hier rektangulär verlegte Granitplattierung vorhanden. Die im Dachgeschoss belegene Küche weist entsprechende Granitplattierung, hier abweichend mit diagonaler Verlegung auf. Die im Keller belegene Küche weist entsprechend dem dort belegenen Badezimmer großformatige Keramikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf.

Die Zimmer im Erdgeschoss weisen Holzdielenboden z.T. mit Teppichbodenbelag bzw. das Wohnzimmer einen Echtholz-Tafelparkett auf. Die an das Wohnzimmer anbindende Balkonterrasse weist Betonwegeplattierung bzw. in den Randbereichen z.T. lediglich Zementestrichboden mit eingeritzten Fugen im Charakter der Betonwegeplattierung auf.

Im Dachgeschoss weist der Flur diagonal verlegte Granitplattierung entsprechend dem Badezimmer auf. Die Wohnräume weisen hier Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor oder in Eichenholz-Landhausdielendekor auf.



Im Spitzboden ist lediglich ein unbekleideter Holzriemenboden vorhanden - zum Spitzboden ist eine Alu-Scherenleiter mit gerauteten Blech-Trittstufen ohne Bekleidung vorhanden.

Im Kellergeschoss weist der Zentralflur rektangulär verlegte großformatige keramische Bodenfliesung entsprechend dem Badezimmer und der Küche auf. Der Treppenaustritt vor dem Zentralflur weist rustikal geflammte rektangulär verlegte keramische Bodenfliesung in Beige-Braun-Tönen auf. Teilbereiche des Kellerflurs weisen auch einen Laminatboden in Buchenholz-Schiffsbodendekor auf.

Die als Wohn- oder Hobbyraum ausgelegte ehemalige Garage weist rektangulär verlegte großformatige Keramikfliesung in der Optik von keramischer Mosaikfliesung in beige-rostbraun changierenden Farbtönen auf. Die Differenzterrasse zum Heizungskeller weist auf den beiden Tritt- und Setzstufen keramische Fliesung entsprechend dem Zentralflur und der anbindende Heizungskeller lediglich einen unbekleideten Zementestrichboden und im Bereich des Öltanklagers vermtl. mit Armitolanstrich o.ä. auf. Eine Raumnische weist hier abweichend grau marmorierende weiße Fliesung auf.

#### Decken:

Die Raumdecke über dem Erdgeschoss weist weitgehend glatt gefilzten Kalkputz bzw. im Esszimmer vor der rückwärtigen Giebelseite eine großformatige Holztäfelung (ca. 40 cm x 40 cm) auf Holzlattung auf. Auch im Wohnzimmer weist die Raumdecke vollflächig eine Holztäfelung in dunklem Holz (großformatig: ca. 50 cm x 50 cm) auf. Das zur Hauseingangsseite orientierte Zimmer weist eine Profilholz-Unterdecke auf.

Im Flur ist ggf. oberhalb einer Gipskarton-Unterdecke eine Holztäfelung entsprechend dem Wohnzimmer vorhanden. Die weiteren Raumdecke im Erdgeschoss sind nach Sachlage verputzt und glatt gefilzt.

Im Dachgeschoss weisen die Dachschrägen gespachtelte Gipskarton-Feuerschutzplatten (GKF) auf. Die Raumdecke zum Spitzboden ist in den Zimmern, der Küche, dem Badezimmer und dem Flur entsprechend beplankt.

Der Spitzboden weist an den Dachschrägen eine Alu-kaschierte Mineralwolle-Dämmung zwischen den Sparren und teilweise lediglich eine Unterspannbahn ohne unterseitige Beplankung auf.

Im Kellergeschoss weisen die Raumdecken nach örtlichen Eindruck teilweise Gipskarton-Unterdecken bzw. glatt gefilzten Kalkputz mit Anstrich (weiß) auf.

#### Fenster:

Die Fenster im Erdgeschoss des Wohngebäudes sind weitgehend als Holz-Verbundfenster bzw. entsprechende Fenstertüren und teilweise noch mit Einfachverglasung u.a. als Wendeflügel Fenster mit horizontaler Wendeachse und ggf. Thermopane-Verglasung im Wohnzimmer aus älterem Bestand erhalten. Zur Balkon-Terrasse über der vorkoffernden Kellergarage ist eine Schiebe-/Hebe-Fenstertüranlage als Rotholz-Isolierglasfensteranlage gleichfalls aus älterem Bestand vorhanden.

Es sind teilweise noch die alten Holzrollläden vorhanden. Das Esszimmer und das Wohnzimmer im Erdgeschoss weisen eine Rollladenanlage mit Kunststoffpanzer allerdings auch hier noch mit Gurtzügen auf.

Im Dachgeschoss weisen die Giebelseiten in den Dachdreiecken stehende Holzverbundfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand gleichfalls mit Rollladenanlagen vermtl. noch mit Holzpanzen auf. Die Dachflächenfenster sind als Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux o.ä.) ausgeführt. Im Spitzboden sind gleichfalls Dachflächenfenster als Kunststoff-Isolierglasfenster u.a. als Schornsteinfegerausstieg ggf. mit Acryl-Verglasung vorhanden.



Im Kellergeschoss sind teilweise Stahlfachfenster mit Einfachverglasung und außenliegender Mäuseschutzvergitterung vorhanden. Überwiegend sind im Kellergeschoss aber bereits Kunststoff-Isolierglasfenster verbaut.

Anstelle des ehemaligen Garagentors ist oberhalb einer neu eingebauten Brüstung nunmehr ein Kunststoff-Isolierglasfenster mit zwischen die Laibungen eingebauter Rollladenanlage mit Kunststoffpanzer vorhanden.

Es sind Aluminium-Sohlbankbleche und Holz- oder Werzalit-Lateibänke vorhanden - im Wohnzimmer weist das Panoramafenster zum linken Bauwuch eine Werksteinplatte mit Mosaikfliesung als Lateibank auf.

#### Türen:

Die Hauseingangstür zur Diele ist als einfache Holzrahmentür mit vertikaler Sprossung aus Holz mit Einfachglas-Gefachen zwischen der Sprossung als gelb eingefärbte Ornamentverglasung in Holzarge ausgeführt und aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Raamtüren im Erdgeschoss sind weitgehend als einfache Holzplattentüren vermtl. mit Pappwaben-Einlage in Stahlzargen nebst Anstrich noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Hinter der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe belegenen Eingangsdiele ist eine neuere Sperrtür ggf. als Röhrenspan-Plattentür mit Folierung in Buchenholzdekor in Stahlzargen vorhanden.

Im Dachgeschoss sind gleichfall einfache Holzplattentüren mit Lackanstrich in Stahlzargen vorhanden. Die Badezimmertür weist zusätzlich eine sogen. Katzenklappe auf. Zu der im Dachgeschoss belegenen Küche ist eine Tür nicht vorhanden bzw. war vermtl. auch nicht vorgesehen.

Zum Spitzboden ist lediglich eine handelsübliche thermisch getrennte Bodenluke mit hieran verwahrter Aluminium-Scherentreppe vorhanden - aufgrund des fehlenden raumbildenden Ausbaus im Spitzboden sind dort keine Türen vorhanden.

Der Kellertreppenabgang weist eine geschlossene Holzplattentür mit Lackanstrich auf. Innerhalb des Kellergeschosses sind gleichfalls einfache Holzplattentüren in Stahleckzargen mit Lackanstrich bzw. zu der ehemaligen Kellergarage eine Holzrahmentür mit großflächigem Ornamentglasausschnitt vorhanden. Der separate Kellerzugang aus dem Freien in die frühere Kellergarage weist eine Holzrahmentür mit Holz-Kassettengefach in Holzarge auf.

Zur Heizzentrale bzw. dem Öltanklager sind Stahlblechtüren in Fh- oder T30-Ausführung vorhanden.

Die an der rückwärtigen Stirnseite des Flures belegene Küche im Kellergeschoss weist keine Tür auf.

#### Elektroinstallationen:

Es sind insgesamt vergleichsweise einfache Elektroinstallationen weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand im Bereich des Erdgeschosses als Unterputzverkabelung u.a. mit einer vergleichsweise geringen Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen vorhanden, die dem Vernehmen nach aber in den 1990er Jahren vermtl. im Zuge der Dachgeschossaufstockung verstärkt worden sein soll.

Der Dachraumbau weist baujahrestypisch eine bereits bessere Elektroausstattung auf, die allerdings gegenüber einem aktuellen Standard deutlich zurückliegt.

Die zentrale Verteilung des ursprünglichen Gebäudestamms mit einer seinerzeit durchaus durchschnittlichen Anzahl an Stromkreisen befindet sich im Erdgeschoss respektive in der Hauseingangsdiele mit etlichen Stromkreisen und Sicherungsautomaten mit FI-Schutzschalter ggf. für nur ein Badezimmer.

Es sind zwei Stromzähler u.a. als Drehstromzähler vorhanden, von denen dem Vernehmen nach lediglich der neuere elektronische Stromzähler abgelesen wird. Die Anschlussleitungen



zum Dachgeschoss sind zwar in die Wand eingeschlitzt, bisher allerdings nicht wieder eingeputzt.

Im Hauseingangsbereich und dem anbindenden Flur sind Decken-Einbauleuchten u.a. als Downlight-Kugelstrahler vorhanden. Im Schlafzimmer weist die Profilholzdecke gleichfalls Deckeneinbauleuchten auf.

Es ist ein Schwachstromanschluss für Telekommunikation und eine Antennensteckdose nur im Wohnzimmer vorhanden - ein Breitbandkabelanschluss liegt auf dem hier betroffenen Grundstück nicht an. Ein Glasfaserkabelanschluss ist nach Sachlage bisher gleichfalls nicht vorhanden. In den weiteren Räumen ist allerdings über WLAN-Router u.a. Fernsehempfang und Telefonieren via Netz und Handy möglich.

Eine Klingelanlage mit elektrischem Türöffner für die Pforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung ist vorhanden, aber defekt - eine Gegensprechanlage ist nicht verfügbar. Rauchwarnmelder sind weder in den Wohngeschossen noch im Spitzboden oder im Kellergeschoss vorhanden.

In den Spitzboden sind Feuchtrauminstallationen mit Mantelkabeln heraufgeführt und an Schildkrötenleuchten o.ä. angeschlossen.

Im Kellergeschoss sind Elektro-Installationen weitgehend entsprechend dem Dachraumausbau als Mantelkabel hinter GK-Vorsatzschalen oder über den GK-Unterdecken verzogen. In einzelnen Unterdecken sind Deckeneinbauleuchten vorhanden. Teilweise sind aber auch Aufputz-Feuchtrauminstallationen als Mantelkabel mit Lichtschaltern und Steckdosen sowie zusätzlichem Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter für das Badezimmer im Kellergeschoss vorhanden. Ein Starkstromanschluss ist im Kellergeschoss nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

In der Heizzentrale sowie in dem Partykeller, der Küche und dem Badezimmer sind festverbaute Langfeldleuchten vorhanden.

An der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich an der Brüstung der Balkonterrasse oberhalb der Kellergaragen-Auskofferung aus dem Gebäudestamm eine Hausnummernleuchte mit Steuerung über Dämmerungsschalter und Versorgung über Solarzelle.

Im Bereich der gezogenen Außentreppe zum Hauseingang in den rechten Bauwich befinden sich auf den Stützwandkronen einzelne objektstehende Kandelaber und auf Höhe der Hauszuwegung im rechten Bauwich befindet sich am Wohngebäude ein wandverwahrter Kandelaber vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter. Unmittelbar über der Hauseingangstür befindet sich eine nackte Glühbirne mit Fassung und freihängendem Mantelkabel.

Eine nennenswerte weitere Außenbeleuchtung ist auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist eine Öl-Zentralheizung mit einem dem Vernehmen nach gebraucht erworbenen Heizkessel aus dem Jahre 1995 für feste Brennstoffe auf, der im Jahre 2018 auf die Verfeuerung von Öl umgestellt worden ist. Zeitgleich sind 3 Kunststoff-Batterietanks á 1.000 L Volumen in dem Kellergeschoss platziert worden.

Die Rohrleitungen mit Vor- und Rücklaufleitungen sind nach Sachlage aus sogen. „schwarzen Stahl“ entsprechend den im Erdgeschoss verbauten Gussgliederheizkörpern noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Es sind moderne Thermostatregelventile vorhanden.

Im Dachgeschoss sind gleichfalls Gussgliederheizkörper nebst Thermostatregelventilen sowie Vor- und Rücklaufleitungen vorhanden - abweichend weisen die Badezimmer im Erd- und im Dachgeschoss einen Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer auf. Das Badezimmer im Kellergeschoss ist nicht beheizbar.



Das Kellergeschoss ist weitgehend beheizbar und weist mit Ausnahme des Heizungskellers und des Öl-Tanklagerraums entsprechend den Wohngeschossen Gussgliederheizkörper und Vorwandinstallationen auf. Der Spitzboden ist nicht beheizbar.

Der Rauchgaszug des konventionell gemauerten Schornsteins ist aufgrund der Bauart des Heizkessels mit vorliegendem Brenner bereits als Niedertemperaturheizkessel mit einem Edelstahl-Einzugsrohr versehen.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage. Im Heizkessel ist ein Warmwasserspeicher mit vermtl. 200 L- Volumen (lt. Angabe) vorhanden - eine Zirkulationsleitung ist vermtl. gleichfalls vorhanden.

#### Sanitärausstattung:

Das im Erdgeschoss belegene Wannen-Badezimmer weist eine eingeflieste Acryl-Eckwanne nebst Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause sowie einen Porzellan- oder Melamin-Waschtisch mit angeformten Unterschank gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten auf.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist eine eingeflieste Acryl-Standardwanne mit Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbraus allerdings auch hier ohne Duschstange sowie einen Porzellan- oder Melamin-Waschtisch mit angeformten Unterschank gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur und ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten auf. Zusätzlich ist ein Waschmaschinen-Stellplatz mit Waschmaschinen-Anschluss und -Direktablauf vorhanden.

Das im Kellergeschoss belegene Badezimmer weist als Duschbadezimmer lediglich eine auf einem hohen Sockel aufgesattelte vergleichsweise tiefe Duschtasse vermtl. aus Acryl mit einseitig raumhoch aufgehender Wandscheidung respektive dreiseitiger Wandeinfassung und offener Seite mit Duschvorhang sowie Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie einen Porzellan- oder Melamin-Waschtisch mit angeformten Unterschank gleichfalls mit Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf.

Alle Objekte weisen den Sanitärfarbton weiß auf. Alle Armaturen sind verchromt. Ein Waschmaschinen-Stellplatz mit Anschluss und Direktablauf ist nach Sachlage lediglich im Dachgeschoss vorhanden.

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

Frischwasserleitungen sind ggf. noch teilweise als Stahlrohrleitungen bzw. vermtl. partiell als Kupferleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen und Ventilationsrohre sind als Guss-, Faserzement- und Hart-PVC-Rohre ausgeführt und in den Badezimmern im Erd- und Dachgeschoss noch mit einem zusätzlichen Bodeneinlauf versehen. In dem im Kellergeschoss belegenen Badezimmer ist eine Mobilhebel-Anlage vorhanden.

Im Kellergeschoss sind die Installationen teilweise sichtbar geblieben und durchweg gedämmt. Die Grundleitung ist offenbar als Gussrohr noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Der Wasseranschluss weist einen Wasserfilter auf. Ein Bauchwasserzähler ist nach Sachlage vorhanden. Ein separater Gartensprengwasserzähler fehlt - dem Vernehmen sind die Außensprengventile nicht angeschlossen oder defekt.

In der Heizzentrale ist ein emailliertes Stahlblech-Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil u.a. als Sandmannhahn und mit Nutzung ggf. als Gartensprengventil vorhanden.



#### Küchenausstattungen:

Die Küche im Erdgeschoss weist eine L-förmige Einbau-Ausstattung als Arbeitsküche mit in die Arbeitsfläche integrierter Nirostaspüle nebst Unterschrank und Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause sowie einem Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld und Unterbau-Elektroherd mit Bratröhre und Wrasenfilter in einer Küchenarbeitszeile mit Resopal-beschichteter Arbeitsfläche in Eichen- oder Buchenholzdekor mit Unter- und Oberschränken nebst folierten Fronten in Lackdekor mit durch die Sonneneinstrahlung stark verfärbtem Farbton bzw. einem Hochschrank sowie den üblichen Elektrogeräten mit Geschirrspülautomat, Herd und Kühlschrank nebst Gefrierabteil dem Vernehmen nach noch von den Voreigentümern auf - die Küchenausstattung ist teilweise stark beschädigt und insgesamt verbraucht.

Im Dachgeschoss ist offensichtlich provisorisch in den Bereich eines früheren Zimmers eine zweizeilige Arbeitsküche eingebaut worden. Die Resopal-beschichteten Arbeitsflächen in Granitdekor weisen eine Nirosta-Spüle nebst Ablaufrost und Einhebel-Mischarmatur und ein Glaskeramikkochfeld auf. Es sind ein Elektroherd mit Bratröhre und Wrasenfilter sowie ein Geschirrspülautomat und ein Kühl- und Gefrierschrank vorhanden. Die Frontflächen entsprechen teilweise denen der im Erdgeschoss belegenen Küche und teilweise sind folierte Frontflächen in Buchenholzdekor vorhanden.

Die im Kellergeschoss belegene Küche ist als einzeilige Arbeitsküche ausgelegt und weist eine Resopal-beschichtete Arbeitsfläche in Eichenholzdekor o.ä. mit hierin integrierter Nirosta-Spüle nebst Einhebel-Mischarmatur und ein Glaskeramikkochfeld nebst Unterbau-Backherd und darüber verbautem Wrasenfilter auf. Es sind die üblichen Elektrogeräte als Einbaugeräte sowie Unter- und Oberschränke mit folierten Frontflächen (weiß) und ein separat zugestellter hoher Kühl- und Gefrierschrank vorhanden.

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

#### Holzschuppen und -unterstände:

Der handelsübliche Holzschuppen mit Erweiterung in sogen. Eigenleistung weist nach örtlichem Eindruck mediale Anschlüsse nicht auf.

Von den beiden hölzernen Unterständen weist lediglich der unmittelbar hinter der nord-westlichen Giebelseite bzw. vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegene Unterstand einen provisorischen Stromanschluss als lose auf dem Boden liegendes Mantelkabel mit an die Wand gehängter Steckdosenschiene o.ä. auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse des Wohngebäudes umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauakte und der vorliegenden Planvorlagen sowie Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen ca. 858,59 m<sup>3</sup> ohne Holzschuppen und -unterstände (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene vollunterkellerte Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach (ohne Spitzboden trotz lichter Höhe unter dem First > 1,50 m ohne zweckmäßige Nutzung bei lediglich bestehendem Zugang über eine Einschubtreppe) umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2331 vom 14.12.1979 und der vorliegenden Flurkarte incl. des auskoffernden Teils der ehemaligen Kellergarage ca. 342,00 m<sup>2</sup> (DIN 277 - 1:2005 - 02).



- **Außenanlagen:**

Das Terrain des Grundstücks steigt vom Straßenraum aus um ca. 1,60 m bis ca. 0,80 m unter das Hauseingangsniveau des Hochparterres an und ist ab der straßenseitigen Giebelseite zur Gebäuderückseite im rechten und im linken Bauwich sowie im Bereich der hinter der rückwärtigen Giebelseite des Gebäudes belegenen Grundstücksfreifläche weitgehend plan bzw. steigt von der vorderen Giebelseite des Wohngebäudes zur rückwärtigen Grundstücksgrenze nur noch sehr gering an.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus ist insoweit in eine leichte Hanglage eingebaut. Das Hochparterre des Einfamilienhauses liegt insgesamt 13 Steigungen (18,24/27 cm) über dem Straßenraum-Niveau, wobei die Geländeoberkante vor der außenliegenden Hauseingangstreppe im rechten Bauwich noch 4½ Steigungen respektive 4½ Steigungen á 16,5 cm darunter liegt.

Die Hanglage der Vorgartenfläche ist weitgehend mit niedrigem Buschwerk und Bodendeckern und ggf. Ziergartenvegetation belegt. Entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen und insbesondere oberhalb der Stützwand zu dem links angrenzenden Garagengrundstück ist eine hoch aufgehende Heckenhintergrünung des dort auf die Stützwand aufgesattelten Maschendrahtzauns vorhanden.

Zusätzlich sind zwei hochstämmige Zedern mit starkem Wurzelwerk vorhanden, das bereits die Stützwände der ehemaligen Garagenzufahrt bzw. der aktuellen Carport-Zufahrt schädigt. Auf dem Grundstück befindet sich vor der straßenseitigen Gebäudefront im Bereich der ehemaligen Kellergarage nunmehr stattdessen ein einfacher hölzerner Carport.

Aus dem Straßenraum ist eine plattierte Hauszuwegung sowohl in den Fahrspuren der ehemaligen Garagenzufahrt bzw. nunmehr der Carportzufahrt als auch zum linken und zum rechten Bauwich mit dort aufgehenden Differenztreppen und tief gezogenen Zwischenpodesten mit insgesamt ca. 10 Stufen bis zum oberen Planum des Grundstücks vorhanden. Zwischen den Fahrspuren der Garagen- bzw. Carport-Zufahrt befindet sich lediglich Kiesschüttung ohne Rasenbesatz o.ä.

Im rechten Bauwich bindet an die Zuwegung auf dem Planum die unmittelbar vor dem Hauseingang belegene Differenztreppe zur Hauseingangstür an. Gegenüber der Hauseingangstreppe befindet sich eine hölzerne Pergola-Konstruktion für Rankgewächse nebst einem verdrehten Sichtmauerwerkspfeiler als einseitige Stütze mit Efeubegrünung o.ä. - unmittelbar vor der aufgehenden Fassade des Wohnhauses befinden sich im rechten Bauwich immergrüne Büsche. Im linken Bauwich ist der Vegetationsbestand eher spärlich - allerdings ist hier ein weiterer hochstämmiger Baum als Laubbaum vorhanden.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich ein offenbar in Eigenleistung erweiterter handelsüblicher Holzschuppen und daneben ein gedeckter hölzerner Unterstand, der offenbar gleichfalls in Eigenleistung errichtet worden ist. Ein weiterer entsprechender Unterstand befindet sich im linken Bauwich auf dem Grundstück.

Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind nach örtlichem Eindruck in einer Mutterbodenfläche ohne weiteren Pflanzenbesatz noch niedrige Obstbäume o.ä. erst kürzlich neu gepflanzt worden.

Die linke und die rückwärtige Grundstücksgrenze weisen eine Maschendrahtzaun-Einfriedung mit Textilbespannung als Sichtschutz auf einer vermtl. betonierten Stützwand zu dem tieferliegenden seitlichen bzw. rückwärtigen Nachbargrundstück auf.

Die rechte Grundstücksgrenze weist im Vorgartenbereich gleichfalls einen Maschendrahtzaun und auf Höhe des rechten Bauwichts einen Holzstaketen-Zaun auf.

In der straßenseitigen Grundstücksfront ist ein ca. 0,50 m hoher Sichtmauerwerkssockel nebst ca. 1,80 m hoch aufgehenden Eckpfeilern zu den seitlichen Nachbargrundstücken und im Bereich des Garagenzufahrtstors und der Schlupfpforte der Hauszuwegung mit Waschbeton-Kopf-



platten entsprechend der Sockelabdeckung vorhanden. Zwischen den Pfeilern befinden sich zwischen Stahl-Rechteckpfosten historisierende bogenförmige Stahlgittergefache mit teilweise gezogenen und spitz auslaufenden Stäben. Die Doppelflügeltor-Anlage der Garagen- bzw. Carport-Zufahrt und die Schlupfporte zur Hauszuwegung sind in entsprechender Charakteristik ausgeführt.

Im rechten Schlupfport-Pfeiler befinden sich eine Klingelanlage und ein Briefeinwurfschlitz.

Im Vorgarten befinden sich zwei Aluminium-Fahnenmaste mit deutlich unter 10 m Höhe und Beflaggung der Fahnen der Insel Fehman und einem Hotel in der Schweiz.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit einer 5½-Zimmerwohnung im Hochparterre und dem Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss mit weitgehend wohnraumgleichem Ausbau auch im Bereich der Kellergarage - die einzigen nicht wohnraumgleich ausgebauten Räume im Kellergeschoss stellen noch die Heizzentrale und der Öltanklagerraum dar.

Zusätzlich ist ein Spitzboden als unbeheizter Rohdachboden mit mehreren liegenden Fenstern und lichter Höhe unter dem First von ca. 1,80 m lt. Gebäudeschnitt bzw. ca. 2,30 m gemäß örtlichem Eindruck sowie Zugang über eine Bodenluke mit Einschubleiter vorhanden.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück ein Carport für 1 PKW mit Nutzung allenfalls für einen kleineren PKW sowie ein vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegener handelsüblicher Holzschuppen mit in Eigenleistung realisierter Erweiterung als Geräteschuppen o.ä. sowie zwei gleichfalls in Eigenleistung errichtete hölzerne Unterstände.

- **Nutzfläche:**

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden teilbemaßten Planunterlagen zur Baugenehmigung 2331 vom 14.12.1979 mit ca. 120,33 m<sup>2</sup> incl. 6,10 m<sup>2</sup> anrechenbarer Balkon-Terrassenfläche mit Ansatz von ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin.

Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes ca. 68,29 m<sup>2</sup> zzgl. 6,10 m anrechenbarer Freisitzfläche respektive zusammen 74,39 m<sup>2</sup> und auf die Wohnfläche im Dachgeschoss des Gebäudes ca. 45,94 m<sup>2</sup>. Die vor dem Esszimmer vor der rückwärtigen Giebelseite belegene befestigte Fläche mit Zugang über eine Außentreppe ist aufgrund der variablen Größe als anrechenbare Freisitzfläche nicht in Ansatz zu bringen.

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

Die im Kellergeschoss wohnflächenäquivalente wohnraumgleich ausgebaute Nutzfläche als Hobbyfläche o.ä. beträgt ca. 67,85 m<sup>2</sup>. Anrechenbare Wohn- und Hobbyfläche im Kellergeschoss betragen insoweit zusammen ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.



- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Der Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 als Antragsteller des Verfahrens weist allerdings nach vorliegendem Beschluss des Vollstreckungsgerichts denselben Wohnsitz auf - tatsächlich ist er aber auf dem hier betroffenen Grundstück nach Sachlage nicht wohnansässig.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt seitens der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3.2 zugunsten des Miteigentümers des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3.1 geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **ortsüblicher Ansatz:**

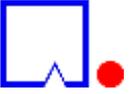
Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 12,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer und guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,25 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> (i.M. 140 m<sup>2</sup>), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> (i.M. 700 m<sup>2</sup>), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung bzw. Baujahresklasse bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 10,50 €/m<sup>2</sup> und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,25 €/m<sup>2</sup> bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

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

Die marktübliche Miethöhe für das Bewertungsobjekt als Reihengrundstück mit einer Fläche von 652 m<sup>2</sup> an einer untergeordneten Quartierstraße als Sackgasse mit Wendehammer unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Frequentierung allenfalls durch Anliegerverkehr in einem süd-westlich der Schluchtenseestraße belegenen einfachen stark heterogenen Einfamilienhausquartier mit freistehenden Einfamilienhäusern am Höllentalweg und Einfamilien-Reihenhauszeilen und -Doppelhäusern am privaten Ettenheimer Pfad sowie hoch aufgehender mehrgeschossiger Mietwohnhaus-Siedlungsbebauung auf der nord-östlichen Seite der Schluchtenseestraße in dezentraler Stadtlage mit Ausweisung im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als einfache Wohnlage und aufstehendem vollunterkellertem 1½-geschossigem Einfamilienhaus mit einfachem Erscheinungsbild des ursprünglichen als Selbsthilfemaßnahme errichteten Bungalows aus den 1960er Jahren (Fertigstellung 1966) mit Dach-



geschossaufstockung erst in den 1980er Jahren (Fertigstellung vermtl. noch 1990) in einer Hanglage gleichfalls weitgehend in Eigenleistung mit überproportional tiefem Vorgarten mit hierdurch weitem Blick über ein Feuchtbiotop mit trockenengefallenem Herrnholzbecken als Rückhaltebecken bei Starkregen und durchlaufendem Packereigraben sowie sukzessive vorgenommenen Modernisierungen gleichfalls in Eigenleistung mit Umbau und temporäre Umnutzung quasi als Dreifamilienhaus innerhalb der Familie über 2 Generationen durch Ausbau auch weitgehend des Kellergeschosses sowie auch der Kellergarage zu Wohnzwecken in Ansehung des vorliegenden lediglich durchschnittlichen Ausbaustandards und des teilweise nach einem stark individuellen Geschmacksempfinden gestalteten Ausbaus und der teilweise vorliegenden Mängel bzgl. unfertiger Bodenplattierung in der EG-Küche, gerissener Fliesen, Undichtigkeiten des Daches, poröser Regenrinnen, defekter Abflusssysteme insbesondere im Kellergeschoss mit einem hierfür bestehenden Instandsetzungs- bzw. tatsächlich sogen. Revitalisierungspotential insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit nur geringer Dämmung des Wärmedämmverbundsystems der 30er Hbl-Außenwandfassungen im Erdgeschoss und unzureichender Dämmung der Giebel dreiecke im Dachgeschoss bzw. der nur vergleichsweise geringen Zwischensparrendämmung und der Öl-Zentralheizungsanlage mit überfälliger Erneuerung des Heizkessels sowie der weitgehend noch vorhandenen Holz-Verbundfenster bzw. auch der teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Thermo-panefenster und der älteren Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. teilweise noch vorhandenen Einfachfenster u.a. im Kellergeschoss sowie der verbrauchten Küchenausstattungen und der teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Ver- und Entsorgungsmedien bei 5½ Zimmern, Diele, 2 Fluren, 2 Küchen, 2 Badezimmern, Balkonterrasse sowie wohnflächengleich ausgebauten Kellerräumen u.a. im Bereich der ehemaligen Kellergarage, eines Hausanschlussraums, der Kellerflure und Diele, eines Badezimmers, einer Küche und eines Partyraums im Kellergeschoss, wobei allerdings die Raumhöhe und die Lichtverhältnisse im Kellergeschoss durchweg zu Wohnzwecken nicht geeignet und insoweit planungsrechtlich nicht zulässig sind, und zusätzlich vorhandenem vergleichsweise hoch unter den First reichendem Spitzboden als Rohdachboden ohne raumbildenden Ausbau mit Zugang lediglich über eine Bodenluke nebst Einschubtreppe sowie einer anrechenbaren Gesamt-Wohnfläche von ca. 120,33 m<sup>2</sup> zzgl. der im Kellergeschoss wohnflächenäquivalenten wohnraumgleich ausgebauten Nutzfläche als Hobbyfläche o.ä. mit ca. 67,85 m<sup>2</sup> respektive zusammen ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. allerdings ohne ebenerdigen bzw. barrierefreiem Zugang ist nach Durchführung von erforderlichen Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen bzw. energetisch erforderlichen Modernisierungen mit 12,00 €/m<sup>2</sup> zugrunde zu legen.

Für die wohnflächenäquivalente Hobbyfläche im Kellergeschoss ist ein hälftiger Mietansatz zu berücksichtigen.

Der unbeheizte Spitzboden und das weitere Kellergeschoss sind als Wohnfläche nicht zulässig (in den Bauvorlagen U-gestempelt) und als Hobbyflächen ungeeignet - diese Flächen bleiben im merkantilen Ansatz insoweit unberücksichtigt bzw. sind im Mietansatz für die Wohn- und weiteren Nutzflächen berücksichtigt.

Ebenso sind der Holzschuppen und die beiden hölzernen Unterstände im Mietansatz bereits berücksichtigt.

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

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



Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der nur knappen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum trotz vorliegender offener Bebauung aber angrenzender Mietwohn-Hochhausbebauung eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplatz unter dem vergleichswisei- sen einfachen Carport mit nur knappem Luftraumprofil im Zufahrtbereich zwischen den seitli- chen Stützwände der Hanglage des Vorgartens ist ein Mietansatz von 40,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

$$120,33 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 1.443,96 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare wohnflächenäqui-  
valente Nutzfläche

$$67,85 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} \times 6,00 \text{ €/m}^2/\text{Nfl.} = 407,10 \text{ €/Monat}$$

PKW-Stpl (Carport)

$$1 \text{ Stpl.} \times 40,00 \text{ €/Stpl.} = \frac{40,00 \text{ €/Monat}}$$

$$\text{Gesamtertrag} = 1.891,06 \text{ €/Monat}$$

$$[\triangleq 10,05 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}]$$

• **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.

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

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

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{E/ZFH} \times 339,00 \text{ €/a} = 339,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

Wohngebäude (umbaute

Wohnfläche ohne Freisitze)

$$13,20 \text{ €/m}^2 \times 188,18 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.} = 2.483,98 \text{ €/a}$$

PKW-Stellplatz (gedeckt)

$$75,00 \text{ €/Stpl.} \times 1 \text{ Stpl.} = 75,00 \text{ €/a}$$



$$\begin{array}{l} \text{Mietausfallwagnis} \\ 22.692,72 \text{ €} \times 2 \% \end{array} = \frac{453,85 \text{ €/a}}{3.351,83 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie Carport mit 1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 14,8 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 10,05 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. insgesamt anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche entsprechend rd. 1,48 €/m<sup>2</sup> 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 an dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus bzw. dem Grundstück selbst wie folgt festgestellt werden:

- In der straßenseitigen Einfriedung weicht das Sichtmauerwerk teilweise „ausblutenden“ Kalkmörtel der Fugen bzw. heraus gebrochene Mörtelfugen sowie Graffiti-Schmierereien und veralgte Kopfplatten auf - u.a. die Pfosten und der Untergurt des Metallgitterzauns in den Gefachen der Mauerwerkspfeiler sind stark angelaufen und der Anstrich ist verbraucht.
- Teilweise ist das Sichtmauerwerk des straßenseitigen Sockels der Einfriedung gerissen.
- Der Briefeinwurfschlitz im rechten Pfeiler der Zugangspforte ist stark korrodiert; die Klingelanlage in dem Pfeiler ist defekt bzw. fehlt bereits.
- Die Zugangspforte der straßenseitigen Einfriedung lässt sich nicht mehr sachgerecht schließen, so dass die Klinke bereits mit einer Schnur gehalten wird - die Klinke ist außenseitig stark korrodiert.
- Die Pforte und noch stärker die daneben belegene Doppelflügel-Toranlage der ehemaligen Garagen- bzw. aktuellen Carport-Zufahrt ist stark korrodiert.
- Die seitlichen Stützwände der ehemaligen Garagen- bzw. aktuellen Carport-Zufahrt weisen Rissbildungen auf, weil das Wurzelwerk der beiden hochstämmigen Zedern im Vorgartenbereich dagegen drücken und durch Starkwind der Erddruck durch die Bäume erhöht wird.
- Der Anstrich des Carports ist verbraucht - dem Vernehmen nach wurde der Carport lediglich provisorisch errichtet und soll weggenommen werden.
- Der Verblendersockel des Wohngebäudes weist stark „ausblutende“ Fugen mit Kalkauslaugungen und diesbzgl. Ablaufbahnen auf.
- Die Fugung der Sichtmauerwerksgewände im Bereich der Hauseingangstür ist nicht sachgerecht ausgeführt.
- Die Holzverkleidung der Dachdreiecke in den Giebelseiten des Einfamilienhauses ist verbraucht.
- Das Wärmedämmverbundsystem ist Ende der 2010er Jahre mit lediglich 5 cm starker Polystyrol-Hartschaumdämmung ausgeführt worden - nach Sachlage sind durch Vögel Löcher in die Dämmung gepickt worden und dem Vernehmen nach nisten Spechte an Vorder- und Rückseite des Gebäudes in der Fassadendämmung.
- Die Faser- bzw. Asbestzementschindeldeckung des Daches ist stark veralgt und teilweise stark sichtbar erneuert worden, so dass ein homogenes Bild der Dachdeckung nicht mehr vorliegt.
- Die Zinkblech-Regenrinnen sind porös, so dass Niederschlagswasser bereits auf der Strecke abtropft.
- Die Stahlrohr-Konstruktion des Vordaches des Hauseingangsbereichs im rechten Bauwich ist stark korrodiert.
- Die Geländer der vor der Hauseingangstür belegenen Außentreppe sind korrodiert.



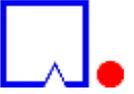
- Die Hauseingangstreppe ist mit 4½ Stufen unsachgerecht ausgeführt und stellt mit der untersten ½ Stufe eine Stolpergefahr dar.
- Über der Hauseingangstür befindet sich eine nackte Glühbirne in einfacher Fassung mit losen verlegtem Mantelkabel.
- Vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze befinden sich ein teilweise in Eigenleistung erweiterter handelsübliche Holzschuppen und ein bereits hilfswise bereits an der linken Seite abgestützter Holz-Unterstand als sogen. Eigenbau-Maßnahme.
- Ein ehemals vorhandener Tiefbrunnen mit rd. 10 M Tief soll trockengefallen sein - ein Gartensprengwasser-Zapfventil ist an den Außenfronten des Gebäudes nicht vorhanden (ein Gartensprengwasserzähler fehlt gleichfalls).
- Ein Regenwasser-Reservoirs ist auch in der früheren Fäkaliensammelgrube nicht vorhanden - die Grube dürfte nach Anschluss des Grundstücks an die Straßenkanalisation mit Sand verfüllt worden sein.
- Das Gebäude weist eine thermisch nicht getrennte Hauseingangstür mit Einfach-Glasauschnitten auf.
- Die Fenster sind weitgehend noch als Holzverbundfenster aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden - auch in den Giebelseiten der Dachaufstockung sind Holzverbundfenster vorhanden. Ein Rotholz-Panoramafenster mit Thermopane-Verglasung lässt sich nicht mehr öffnen. Im Esszimmer an der rückwärtigen Giebelseite sind ein großflächiges Holz-Einfachfenster und eine Holz-Verbundfenstertür vorhanden - im Wohnzimmer ist eine Rotholz-Schieben-/Hebe-Fenstertüranlage mit Isolierverglasung vermtl. noch aus den 1980er Jahren vorhanden. Im Kellergeschoss sind einzelne Fenster noch als Stahl-Einfachfenster ausgeführt. Im Spitzboden ist eine thermisch nicht getrennte Zinkblechluke als Schornsteinfegerausstieg vorhanden.
- Partiiell liegend Undichtigkeiten im Bereich von Dachflächenfenstern vor. U.a. im Bereich der DG-Badezimmers tritt Niederschlagswasser in das Gebäude ein.
- Im DG-Wohnzimmer läuft gleichfalls Niederschlagswasser an einem Dachflächenfenster vorbei in das Gebäude.
- Im Spitzboden zeigen sich auf dem Holzriemenboden verschiedene Abtropfspuren von durch die Dachdeckung ggf. mindestens temporär bei entsprechenden Witterungslagen eindringendem Niederschlagswasser.
- Die Zwischensparrendämmung ist offensichtlich durch einen im Dachraum beheimateten Marder partiell völlig zerstört oder fehlt bereits in den Gefachen. Lt. Auskunft sollen trotz Marder auch regelmäßig Ratten das Grundstück aufsuchen.
- Die Bodenbeläge sind weitgehend verbraucht - dem Vernehmen nach wurde die Granitplattierung im Badezimmer und in der Küche im Erdgeschoss sowie im Badezimmer, der Küche und im Flur im Obergeschoss nicht sachgerecht versiegelt, so dass der Boden partiell fleckig ist.
- Die Plattierung erfolgte nach Sachlage in der Ausführungsvariante „Fliese auf Fliese“, so dass zwischen einzelnen Raumbereichen geringen Unterschiede im Bodenniveau vorliegen.
- In der Erdgeschoss-Küche ist die Granit-Plattierung lediglich bis an die Einbauküchen-Ausstattung herangebaut, so dass hinter die darunterliegende Altfliesung bzw. ein PVC-Belag o.ä. bis an die Umfassungswand durchläuft.
- Die Balkonterrasse weist überwiegend Betonwegeplattierung und partiell einfachen Zementestrich mit eingeritzten Fugen als Adaptierung der Wegeplattierung auf.
- Auch die Fliesenbekleidungen an den Wandumfassungen in den Badezimmern und den Küchen weisen nach örtlichem Eindruck die Ausführungsvariante „Fliese auf Fliese“ auf.
- Die Einbau-Spülkästen der wandhängenden WC-Becken im Erd- und Dachgeschoss funktionieren nicht mehr sachgerecht.
- Die Einbauküchen im Erd- und Dachgeschoss sind verbraucht - teilweise löst sich bereits die Folierung der Frontflächen ab.



- Die Sanitär- und Küchenausstattungen sowie sämtliche Fliesenarbeiten im Kellergeschoss sind offenbar durchweg in Eigenleistung erbracht worden und stellen sich als nicht sachgerecht dar. Die Maßnahmen sind offensichtlich nur provisorisch realisiert worden. Die Umnutzung der Garage zur Wohnzwecken bzw. nahezu des gesamten Kellergeschosses ist baurechtlich nicht zulässig und tatsächlich nicht genehmigt worden. Das Badezimmer im Kellergeschoss ist weder beheizbar noch weist es eine Belüftung auf. Die lichte Raumhöhe über der Duschtasse ist mit ca. 1,60 m extrem niedrig.
- Die Fliesenbekleidung der Differenztreppe aus dem Kellerflur in den Bereich der Heizzentrale hat sich weitgehend abgelöst und fehlt.
- Das im EG belegene Esszimmer weist eine Durchfeuchtung in einem Wandbereich auf, so dass der Putz regelmäßig morbide wird und ein Nachverputzen ohne Erfolg bleibt.
- Die Heizkörperventile lassen sich dem Vernehmen nach überwiegend nicht mehr sachgerecht regulieren.
- Der ursprünglich für feste Brennstoffe ausgelegte Heizkessel stammt dem Vernehmen nach noch aus dem Jahre 1995 und wurde 2018 auf die Verfeuerung flüssiger Brennstoffe als Öl-Heizkessel umgestellt.
- Die elektrischen Installationen sind teilweise nicht sachgerecht ausgeführt - u.a. sind mindestens 2 Stromzähler vorhanden, von denen lt. Auskunft lediglich noch ein Zähler abgelesen wird. Die Elektroinstallationen sind insgesamt einfach. Insbesondere die Schwachstromausstattung ist sehr einfach.
- Ein kürzlich aufgetretener Leitungsschaden im Bereich des Heizungskellers ist nur provisorisch repariert worden.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Dritten sind nach Sachlage umfassende Instandsetzungen und turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Nach Sachlage sind bei einem Neubezug durch Erwerber des Grundstücks umfangreiche Revitalisierungsmaßnahmen bzgl. der medialen bzw. der weiteren technischen Gebäudeausrüstung sowie der Raumausstattungen in den Sanitärräumen und in der Küche bzw. Rückbau der weiteren Küchen sowie turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen und nach Sachlage sämtliche Bodenbelagsarbeiten etc. sowie zusätzlich energetische Verbesserungen u.a. bzgl. der Gebäudehülle und der Fenster sowie insbesondere der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage geboten.
- Eine energetische Verbesserung der Außenhülle des Gebäudes ist durch Anbau einer verstärkten Dämmung und insbesondere die Erneuerung sämtlicher Fenster sowie einer Verbesserung bzgl. des Primärenergieverbrauchs durch Einbau einer Gas-Zentralheizung mit Brennwerttherme nebst zentraler Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage oder besser einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie mit Einbau von Solarpaneelen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung über Solarthermie realisierbar.

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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.000,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern zum Bewertungsstichtag der Mod./Inst.-Aufwand der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlage respektive des aufstehenden Einfamilienhauses in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) ein im Niveau des oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. zugrunde gelegt.

Für den zugrunde gelegten Mod./Inst.-Aufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 240.000,00 € entsprechend rd. 1.995,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche für das Grundstück von ca. 120,33 m<sup>2</sup> Wfl. wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Instandsetzungsaufwand 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 Instandsetzungsaufwand zunächst nicht berücksichtigt.

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Instandsetzungsaufwand 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. 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 vorhanden ist.

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 weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes hinsichtlich der Gebäudehülle mit Fassaden, Fenstern und Dach sowie der Heizwärme- und Warmwasser- sowie der Stromversorgung etc. zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

- **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. 58 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes 1966) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 58 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 1966 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 1966 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag noch rd. 22 Jahre.



- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Der Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 als Antragsteller des Verfahrens weist nach vorliegendem Beschluss des Vollstreckungsgerichts zwar denselben Wohnsitz respektive als Wohn- oder Melde-Adresse das Bewertungsobjekt auf - tatsächlich hat der Antragsteller aber einen hiervon abweichenden Wohnsitz.

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 die Eigentümer bzw. die ortsansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Besitzerin des Grundstücks.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Wohngrundstück aufstehenden Einfamilienhaus um ein nur einfach, überwiegend nicht mehr zeitgerecht ausgestattetes freistehendes vollunterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit dem Gebäudestamm als ursprünglicher Bungalow aus dem Jahre 1966 mit Dachaufstockung aus dem Jahre 1990 auf einem 652 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Hanglage an einem Wendehammer einer untergeordneten Quartierstraße als Sackgasse gegenüber einem trockengefallenen Rückhaltebecken (Herrnholzbecken) als Feuchtbiotop mit durchfließendem Packereigraben und anbindendem Waldstreifen respektive einem vergleichsweise weitem Ausblick mit Orientierung des ausgesprochen tiefen Vorgartens nach Süd-Osten.

Das hier betroffene Gebäude wurde nach örtlichem Eindruck innerhalb der vergangenen rd. 30 Jahre u.a. hinsichtlich des technischen Ausbaus nicht nennenswert modernisiert, wobei auch zuvor durchgeführte bauliche Veränderungen und Modernisierungen weitgehend als Selbsthilfe-Maßnahmen realisiert wurden und in sogen. Eigenleistung nicht durchgehend fachgerecht ausgeführt worden sind.

Eine Erhöhung des Wärmeschutzes an den Fassaden erfolgte nach Sachlage vor ca. 6 Jahren allerdings mit lediglich 5 cm Stärke der Polystyrol-Hartschaumplatten, die allerdings weder den seinerzeit geltenden noch den aktuellen Anforderungen genügt.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes wirkt insgesamt gleichfalls einfach. In der straßenseitigen Front koffert eine ehemalige ebenerdig anzufahrende Kellergarage vor den Gebäudestamm aus. Zwischen zwei hohen Stützwänden der abgeböschten Hanglage des Vorgartens befindet sich eine schmale Garagenzufahrt mit zwischenzeitlich hierin gestelltem Carport. Seitlich befinden sich opulent aufgehende weit gezogene Treppen in den linken und den rechten Bauw. Ein barrierefreier Zugang des Wohngebäudes ist nicht vorhanden.

Das massiv errichtete Wohngebäude weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 120,33 m<sup>2</sup> zzgl. einer wohnraumgleich ausgebauten wohnflächenäquivalenten Nutzfläche im Kellergeschoss von ca. 67,85 m<sup>2</sup> respektive zusammen ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. auf und umfasst 5½ Zimmer, Diele, 2 Flure, 2 Küchen, 2 Badezimmer, Balkonterrasse sowie wohnflächengleich ausgebauten Kellerräume im Bereich der ehemaligen Garage, eines Hausanschlussraums, der Kellerflure und Diele, eines Badezimmers, einer Küche und eines Partyraums, wobei allerdings



die Raumhöhe und die Lichtverhältnisse im Kellergeschoss durchweg zu Wohnzwecken nicht geeignet und insoweit planungsrechtlich nicht zulässig sind.

Zusätzlich ist ein vergleichsweise hoch unter den First reichender Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang lediglich über eine Bodenluke nebst Einschubtreppe vorhanden.

Es handelt sich lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel um eine einfache Wohnlage, deren Qualität sich insbesondere aufgrund der Lage unmittelbar am Herrnholzbecken mit trockengefallener Freifläche als Biotop mit weitem Ausblick über den Bereich eines Wendehammers einer Sachgasse in ruhiger Wohnlage ergibt. Die technische und soziale Infrastruktur ist zufriedenstellend - insbesondere die Nahversorgungslage in einer bereits City-entfernten Stadtlage ist günstig.

- **Unterhaltung:**

Erkennbare substanzielle Schäden an dem Gebäude liegen nicht vor - allerdings liegen erhebliche Unterhaltungsmängel und das Fehlen einer kontinuierlichen Anpassung des Ausbaus an zeitgemäße Wohnverhältnisse vor. Zusätzlich sind nach Sachlage umfangreiche Rückbauarbeiten im Kellergeschoss u.a. zur Reaktivierung der Kellergarage und die Sanierung der Stützwände in der Zufahrt geboten, wobei die hochstämmigen Zedern zu fällen sein dürften.

Insbesondere die Fenster sind undicht und zu erneuern und der von Festbrand- auf Ölverfeuerung umgestellte Heizkessel aus den 1990er Jahren ist gegen ein zeitgerechtes Heizmedium auszutauschen.

Tatsächlich sind u.a. umfassende Schönheitsreparaturen und Fassadenarbeiten hinsichtlich der Dämmung bzw. insgesamt technische und energetische Modernisierungen bzgl. des Ausbaus geboten.

Diesseitig wird ein Kostenaufwand zur Instandsetzung und Revitalisierung des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Einfamilienhaus von mindestens rd. 240.000,00 € zum Bewertungsstichtag in Ansatz gebracht und im Verkehrswert berücksichtigt.

- **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 Instandsetzungsaufwand 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 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 06. März 2024 festgestellt.



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

- Grundrisse KG, EG und DG sowie Gebäudeschnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2331 vom 14.12.1979
- 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 Höllentalweg 10 (Flurstück 387) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 550,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von 580,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist insoweit um rd. 5,0 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 550,00 €/m<sup>2</sup> zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung bzw. gemäß Bebauungsplan bzw. geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit 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 387) mit einer Fläche von 652 m<sup>2</sup> ergibt sich hiernach wie folgt:

652,00 m <sup>2</sup> x 550,00 €/m <sup>2</sup>	=	358.600,00 €
	rd.	359.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 580,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude ohne Abschläge mit:

652,00 m <sup>2</sup> x 580,00 €/m <sup>2</sup>	=	378.160,00 €
	rd.	378.000,00 €

### 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 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2022 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 30.06.2022) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Höllentalweg 10 (Flurstück 387) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

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



- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

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

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

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01 (NHK 2010) (freistehendes unterkellertes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

#### Ermittlung Kostenkennwert

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

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.005,00 €/m<sup>2</sup> BGF



Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmäleren Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses ohne Berücksichtigung eines Spitzbodens ohne ggf. zweckmäßigem Ausbau gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.01 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 1½-geschossige unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach  $1005,00 \text{ €/m}^2 \cdot 5 \% = 954,75 \text{ €/m}^2$  Brutto-Grundfläche. Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

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

$$342,00 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 326.524,50 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2022 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 163,4 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 147,2 % bzw. im Februar 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 163,3 %, was einer Steigerung von 10,9 % entspricht.

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$326.524,50 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 533.508,38 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (Stufe ab 58 Jahren - hier 58 Jahre bei Baujahr 1966) und normalem baulichen Zustand mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 58 Jahren bzw. dem Baujahr 1966 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. 58 Jahren bzw. dem Baujahr 1966 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes zum Bewertungsstichtag 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:

$$533.508,38 \text{ €} - 50,0 \% = 266.754,19 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 387)

mit Richtwertansatz zum 01.01.2022

652,00 m<sup>2</sup> x 580,00 €/m<sup>2</sup> (s.o.)

378.160,00 €

644.914,19 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Reinickendorf, Weißensee, Hellersdorf und Köpenick (Tabelle 1 Nr. 4) bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,21 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,15 (Tabelle 7).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 644.914,19 € interpoliert mit

1,197

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1949 bis 1970:

./ 0,133

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 einfache stadträumliche Wohnlage:

0,000

zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):

+ 0,082

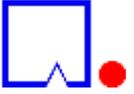
1,146

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

$$644.914,19 \text{ €} \times 1,146$$

$$= 739.071,66 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks  
nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Holzschuppen und -unterstände in Höhe



von rd. 1.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Carports in Höhe von rd. 1.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 29.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -20.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. 240.000,00 €:

rd. 739.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Holzschuppen und -unterstände in Höhe von rd. 1.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes des Carports in Höhe von rd. 1.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 29.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -20.000,00 € (358.600,00 € ./ 378.160,00 € = -19.560,00 € bzw. rd. -20.000,00 €) und bzgl. des Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. 240.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus etc. bebaute Grundstück mit 739.000,00 € + 1.000,00 € + 1.000,00 € + 29.000,00 € ./ 20.000,00 € ./ 240.000,00 € = 510.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 387) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

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

anrechenbare Wohnfläche		
120,33 m <sup>2</sup> x 12,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	17.327,52 €
anrechenbare wohnflächenäquivalente Nutzfläche		
67,85 m <sup>2</sup> x 6,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	4.885,20 €
PKW-Stellplatz (Carport)		
1 PKW-Stpl. x 40,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>480,00 €</u>
		22.692,72 €

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. 14,8 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,48 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		22.692,72 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.358,52 €</u>
Reinertrag:		19.334,20 €

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

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

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2023 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 652 m<sup>2</sup> mit aufstehendem freistehendem Einfamilienwohnhaus als massiv errichteter Bungalow aus dem Jahre 1966 nebst Satteldachaufstockung zu Wohnzwecken in den 1980er Jahren und zweckmäßigem Grundrisszuschnitt mit ca. 120,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. 188,18 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche incl. wohnflächenäquivalent ausgebauter Kellerfläche bei 5½ Zimmern, Diele, 2 Fluren, 2 Küchen, 2 Badezimmern, Balkonterrasse sowie wohnflächengleich ausgebauten Kellerräumen im Bereich der ehemaligen Garage, eines Hausanschlussraums, der Kellerflure und Diele, eines Badezimmers, einer Küche und eines Partyraums, wobei allerdings die Raumhöhe und die Lichtverhältnisse im Kellergeschoss durchweg zu Wohnzwecken nicht geeignet und insoweit planungsrechtlich nicht zulässig sind, und zusätzlich verfügbarem vergleichsweise hoch unter den First reichendem Spitzboden als Rohdachboden mit Zugang allerdings lediglich über eine Bodenluke nebst Einschubtreppe bei einem insgesamt noch zeitgerechten einfachem Ausbau z.T. aus der Phase der im Zuge der Dachaufstockung partiell durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen trotz in beachtlicher Menge vorliegender Mängel mit diesbzgl. Instandsetzungs- und weiterem Modernisierungs- bzw. tatsächlich bestehendem Revitalisierungserfordernis und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohn- und Nutzfläche etc. und der Bezugsfähigkeit aufgrund der zugrunde gelegten



kurzfristig freien Verfügbarkeit des Wohnhauses bzw. des gesamten Grundstücks aufgrund der vorliegenden Eigennutzung sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen Wohnlage in einem bürgerlichen Wohnquartier mit überwiegender Einfamilienhausbebauung im unmittelbaren Nahbereich in allerdings dezentraler Stadtlage an einer ruhigen Quartierstraße als Sackgasse mit insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der zuletzt deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		19.334,20 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
358.600,00 € x 2,25 %	./.	<u>8.068,50 €</u>
		11.265,70 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von rd. 58 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1966) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Revitalisierung, 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 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 26,19.

11.265,70 € x 26,19	=	295.048,68 €
	rd.	295.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Höllentalweg 10 (Flurstück 3867) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	295.000,00 €
Bodenwert:	<u>359.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	654.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen des Modernisierungs- und Instandsetzungs- bzw. Revitalisierungsaufwands:	rd. ./.	<u>240.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		414.000,00 €



## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Einfamilienhausgrundstücks Höllentalweg 10 (Flurstück 387) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 739.000,00 € um rd. 10 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 739.000,00 €  $\cdot$  10 % = 665.100,00 € bzw. rd. 665.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 11.000,00 € respektive zusammen rd. 676.000,00 € (ohne Instandsetzungs- bzw. Revitalisierungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 3,4 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 654.000,00 € (ohne Instandsetzungs- bzw. Revitalisierungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 665.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.525,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 120,33 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.535,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und rd. 3.015,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 220,42 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 29,3-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 22.692,72 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1949 bis 1970 bei Grundstücksflächen von 457 m<sup>2</sup> bis 941 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 687 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 70 m<sup>2</sup> bis 211 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 134 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.416,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 6.837,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 4.548,00 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 109 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.451,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 7.530,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 5.428,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit 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 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 490.000,00 € (rd. 3.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) sowie in mittlerer und guter Wohnlage in einer Spanne von 530.000,00 € (rd. 3.785,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 630.000,00 € (rd. 4.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 580.000,00 € (rd. 4.140,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 140 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 650 m<sup>2</sup> 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. 3.860,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage bei 630.000,00 € (entsprechend rd. 4.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

Der resultierende Wert liegt ca. 24,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 33,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1949 bis 1970 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 120,33 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 1,8 über dem Mittelwert bzw. ca. 26,6 % unter dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 2,4 über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 34,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 120,33 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 40,6 % über dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 1,0 % über dem Mittelwert bzw. ca. 10,1 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10. 2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 120,33 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 22,8 % über dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 6,6 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.



Der Wert liegt hiernach in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 120,33 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 43,1 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 8,4 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 120,33 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 22,8 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 21,4 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

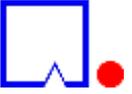
Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Holzschuppen und -unterstände in Höhe von rd. 1.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Carports in Höhe von rd. 1.000,00 €, Erhöhung aufgrund der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 29.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -20.000,00 € und aufgrund des Instandsetzungs- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. 240.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 665.000,00 € + 1.000,00 € + 1.000,00 € + 29.000,00 € ./ 20.000,00 € ./ 240.000,00 € = 436.000,00 € rd. 440.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 1.995,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 220,42 m<sup>2</sup> wGF bzw. rd. 3.655,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 120,33 m<sup>2</sup> Wohnfläche bzw. rd. 2.340,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. /Nfl. bei Ansatz von ca. 188,18 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und das 19,4-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 22.692,72 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Höllentalweg 10 (Flurstück 387) in 13469 Berlin-Waidmannslust (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 06. März 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

440.000,00 €  
=====  
(i.W. vierhundertvierzigtausend Euro)

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



**Nachrichtlich:**

Die in Abt. II Nr. 5 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) zugunsten einer männlichen und einer weiblichen Person (s.o.) sowie die gemäß Abt. II Nr. 6 ausgewiesene Vormerkung zur Sicherung eines bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für dieselben Personen (s.o.) sind obsolet und löschungsfähig.

Die Berechtigten sind dem Vernehmen nach bereits im Oktober 2022 bzw. im Dezember 2022 verstorben.

**D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN**

Zu a)

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 04.03.2024 ist das betroffene Grundstück unter der Nr. 4413 im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst - der Eintrag resultiert daraus, dass es sich bei dem Grundstück um eine sogen. Verdachtsfläche handelt, weil es sich um einen historischen Gewerbe- bzw. Industriestandort u.a. im Bereich des hier betroffenen Grundstücks handelt. Gemäß Katasterauszug waren in dem Areal u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück ansässig:

- 1930 bis 1968 Herstellung von Grobkeramik
- 1930 bis 1968 Mörtelherstellung
- 1927 bis 1930 Mörtelherstellung

Tatsächlich handelt es sich insoweit um eine altlastenverdächtige Fläche. Allerdings soll die gesamte Katasterfläche 4413 bereits vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit sein - Recherchen wurden und werden weiterhin durchgeführt.

Nach Sachlage liegt allerdings kein weiterer Handlungsbedarf vor, nachdem der Branchenstandort bereits seit Jahrzehnten bekannt und eine weitere Bodensanierung nicht vorgenommen worden ist. Tatsächlich sind ab den 1960er Jahren weiträumige Einfamilienhaussiedlungen und auch hoch aufgehende Mietwohnhaussiedlungen u.a. des sozialen Wohnungsbaus auf der Katasterfläche entstanden. Insoweit ist davon auszugehen, dass der Pfad Boden/ Mensch offenbar keine Gefährdung darstellt.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer bzw. die ortsansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Besitzerin 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 werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3.2 als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Der Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 3.1 als Antragsteller des Verfahrens weist nach vorliegendem Beschluss des Vollstreckungsgerichts zwar denselben Wohnsitz respektive als Wohn- oder Melde-Adresse das Bewertungsobjekt auf - tatsächlich hat der Antragsteller aber einen hiervon abweichenden Wohnsitz.

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 freifinanziert errichtet und im Jahre 1966 fertiggestellt. Vermtl. wurden vor rd. 35 bis 40 Jahren weitgehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. eine Dachraumaufstockung realisiert, die vermtl. freifinanziert durchgeführt wurden - in Anspruch genommene öffentliche Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch des Grundstücks 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.

Zu f)

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

Die vorhandenen Küchenausstattungen als Einbauküchen stellen nach diesseitiger Auffassung einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bzw. mindestens Zubehör dar, das allerdings abgeschrieben und vollständig für mindestens eine Küche in dem Einfamilienhaus zu ersetzen ist.

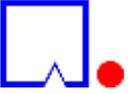
Zu g)

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.

Zu h)

Erkennbare substanzielle Schäden an dem Gebäude liegen nicht vor - allerdings liegen erhebliche Unterhaltungsmängel und das Fehlen einer kontinuierlichen Anpassung des Ausbaus an zeitgemäße Wohnverhältnisse vor. Zusätzlich sind nach Sachlage umfangreiche Rückbauarbeiten im Kellergeschoss u.a. zur Reaktivierung der Kellergarage und die Sanierung der Stützwände in der Zufahrt geboten, wobei die hochstämmigen Zedern zu fällen sein dürften. Insbesondere die Fenster sind undicht und zu erneuern und der von Festbrand- auf Ölverfeuerung umgestellte Heizkessel aus den 1990er Jahren ist gegen ein zeitgerechtes Heizmedium auszutauschen.

Tatsächlich sind u.a. umfassende Schönheitsreparaturen und Fassadenarbeiten hinsichtlich der Dämmung bzw. insgesamt technische und energetische Modernisierungen bzgl. des Ausbaus geboten.



Diesseitig wird ein Kostenaufwand zur Instandsetzung und Revitalisierung des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehendem Einfamilienhaus von mindestens rd. 240.000,00 € zum Bewertungsstichtag in Ansatz gebracht und im Verkehrswert berücksichtigt.

Zu i)

Gemäß vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 04.03.2024 bestehen für das hier betroffene Grundstück derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

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 387) 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.

Für das Grundstück besteht nach Sachlage bei freihändigem Verkauf ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB - über die Ausübung des Vorkaufsrechts kann eine rechtverbindliche Aussage erst im Rahmen eines Antrags auf Negativzeugnis getroffen werden.

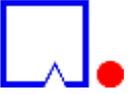
Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Ebenso befindet sich im unmittelbaren Nahbereich auch kein Baudenkmal mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 15.02.2024 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung werden Erschließungskosten nach der derzeitigen Rechtslage vermtl. nicht mehr anfallen.



Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch 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.

Lt. vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 01.03.2024 ist für das betroffene Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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

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

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht.

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

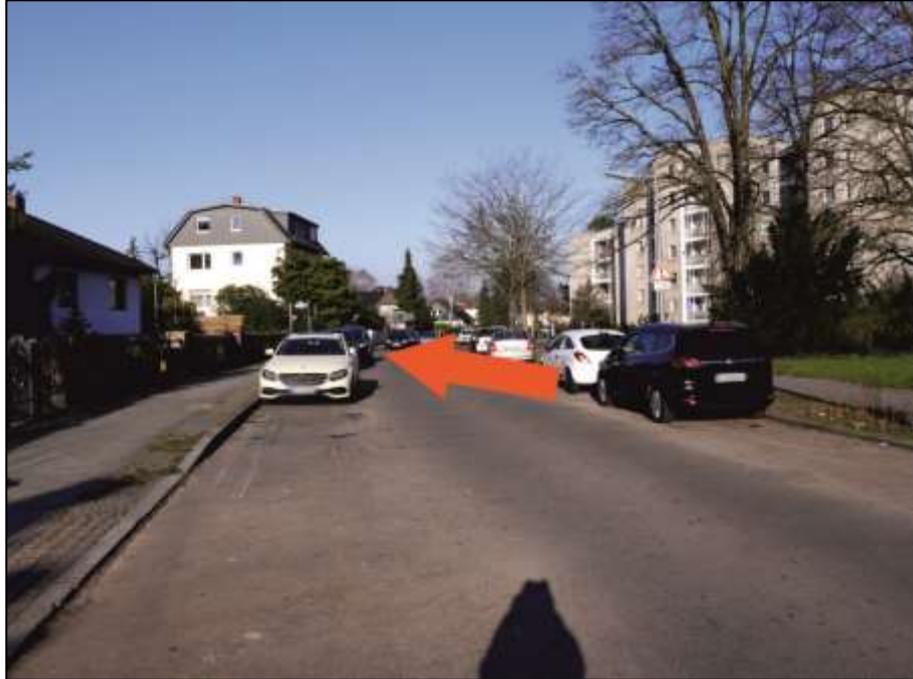
Berlin-Charlottenburg, den 10. Mai 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Schluchseestraße nach Nord-Westen mit Lage der Einfahrt in den Höllentalweg auf der süd-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Schluchseestraße in den Höllentalweg nach Süd-Westen mit dort anliegendem Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) im Bereich des Wendehammers am Ende der Sackgasse



Blick in den Höllentalweg nach Süd-Westen mit dort anliegendem Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) im Bereich des Wendehammers am Ende der Sackgasse



Blick in den Höllentalweg nach Süd-Westen mit dort anliegendem Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) im Bereich des Wendehammers am Ende der Sackgasse auf der nord-westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Höllentalweg nach Nord-Westen auf die straßenseitige Front des Grundstücks Höllentalweg 10 (Flurstück 387) mit aufstehendem Einfamilienhaus im Hintergrund



Blick aus dem Höllentalweg nach Norden auf die straßenseitige Front des Grundstücks Höllentalweg 10 (Flurstück 387) mit Toranlagen der ehemaligen Garagen- und aktuellen Carport-Zufahrt sowie der Hauszuwegung mit gezogener Differenztreppe im rechten Bauwuch



Blick aus dem Höllentalweg nach Norden auf die straßenseitige Front des Grundstücks Höllentalweg 10 (Flurstück 387) mit im Hintergrund auf höherem Gelände-Niveau aufstehendem Einfamilienhaus



Blick in den Höllentalweg nach Nord-Osten mit dort anliegendem Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) im Bereich des Wendehammers am Ende der Sackgasse auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in den Höllentalweg nach Nord-Osten mit dort anliegendem Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) im Bereich des Wendehammers am Ende der Sackgasse auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Wendehammer am Ende des Höllentalwegs nach Süd-Westen in den Bereich des lediglich noch fußläufig oder mit Fahrrad zu querenden Waldgebietes hinter dem Herrholzbecken als Rückhaltebecken mit Packereigraben und angrenzender Kleingartenanlage



Blick aus dem Wendehammer am Ende des Höllentalwegs nach Süden über den Bereich des Herrnholzbeckens als Rückhaltebecken mit Packereigraben und angrenzender Kleingartenanlage im Hintergrund



Blick aus dem Wendehammer am Ende des Höllentalwegs nach Süd-Osten über den Bereich des Herrnholzbeckens als Rückhaltebecken mit Packereigraben und Wohnhochhaus-Siedlung am Bernshausener Ring im Hintergrund



Blick aus dem Höllentalweg im Bereich des Wendehammers nach Norden auf die zum linken Nachbargrundstück orientierte Grundstücksgrenze mit aufgehender Stahlbeton-Stützwand hinter der Rampenauffahrt u.a. zu den Müllgefäßen-Stellflächen auf dem Nachbargrundstück mit auf dem Bewertungsobjekt auf höherem Gelände-Niveau aufstehendem Einfamilienhaus zentral im Bild



Blick auf die zum linken Nachbargrundstück orientierte Grundstücksgrenze mit aufgehender Stahlbeton-Stützwand nebst aufgesattelttem Maschendrahtzaun hinter der Rampenauffahrt mit auf dem Bewertungsobjekt aufstehendem Einfamilienhaus



Blick auf die zum linken Nachbargrundstück orientierte Grundstücksgrenze mit aufgehender Stahlbeton-Stützwand nebst aufgesatteltem Maschendrahtzaun hinter der Rampenauffahrt mit auf dem Bewertungsobjekt aufstehendem Einfamilienhaus

rückwärtige bzw. nord-westliche Giebelseite des auf dem Grundstück Höllentalweg 10 (Flurstück 387) aufstehenden Einfamilienhauses mit unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze belegener Müllgefäß-Container-Anlage auf dem angrenzenden Garagen-Grundstück der benachbarten Einfamilien-Reihen- und Doppelhaus-Siedlung





Vorgartenbereich des Bewertungsobjektes mit ehemaliger Garagenzufahrt der ehemaligen Kellergarage zwischen zwei massiven Stützwänden im aufgehenden Hang zu dem rückwärtig auf gehobenem Gelände-Niveau aufstehendem Einfamilienhaus - Im Vordergrund offensichtlich provisorisch errichteter Carport



Vorgartenbereich mit gezogener aufgehender Differenztreppe zu der aus dem rechten Bauwich zugänglichen Hauseingangstür



Straßenseitige Giebelseite des Einfamilienhauses mit vorkoffernder ehemaliger Kellergarage, die temporär und provisorisch zu Wohnzwecken umgenutzt und mit einem Fenster und einem Eingangsvorbau ausgestattet wurde - über der aus dem Gebäudestamm auskoffernden Kellergarage befindet sich eine gedeckte Balkonterrasse mit Zugang aus dem Hochparterre



gezogene Differenzterasse im Vorgartenbereich zum linken Bauwich des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses links im Bild



Vorgartenbereich des Bewertungsobjektes mit ehemaliger Garagenzufahrt der ehemaligen Kellergarage zwischen zwei massiven Stützwänden im aufgehenden Hang zu dem rückwärtig auf gehobenem Gelände-Niveau aufstehendem Einfamilienhaus - Im Vordergrund offensichtlich provisorisch errichteter Carport



gezogene Differenzterasse im Vorgartenbereich zum linken Bauwich des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses links im Bild



Hauszuwegung mit Müllgefäßstellplatz hinter der straßenseitigen Einfriedung



aus dem Gebäudestamm in der straßenseitigen Front auskoffernde Kellergarage mit Eingangsvorbau nach Umnutzung als Hobby- oder Wohnraum und darüber belegene geckte Balkonterrasse



Hauszuwegung im rechten Bauwich mit links im Bild anbindendem Hauseingang mit davor belegener gedeckter Außentreppe



Hauszuwegung im rechten Bauwich mit links im Bild anbindendem Hauseingang mit davor belegener gedeckter Außentreppe



Hauseingangstür mit Zugang aus dem rechten Bauwich



rückwärtig hinter dem Wohngebäude belegener Grundstücksteil mit Sperrtor und Holzschuppen vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze



vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze belegener handelsüblicher Holzschuppen mit Erweiterung als Eigenbau



hinter der rückwärtigen Giebelseite des Wohngebäudes belegener Grundstücksteil mit handelsüblichem Holzschuppen nebst Erweiterung und dahinter anbindender gedeckter Unterstand gleichfalls als Eigenbau



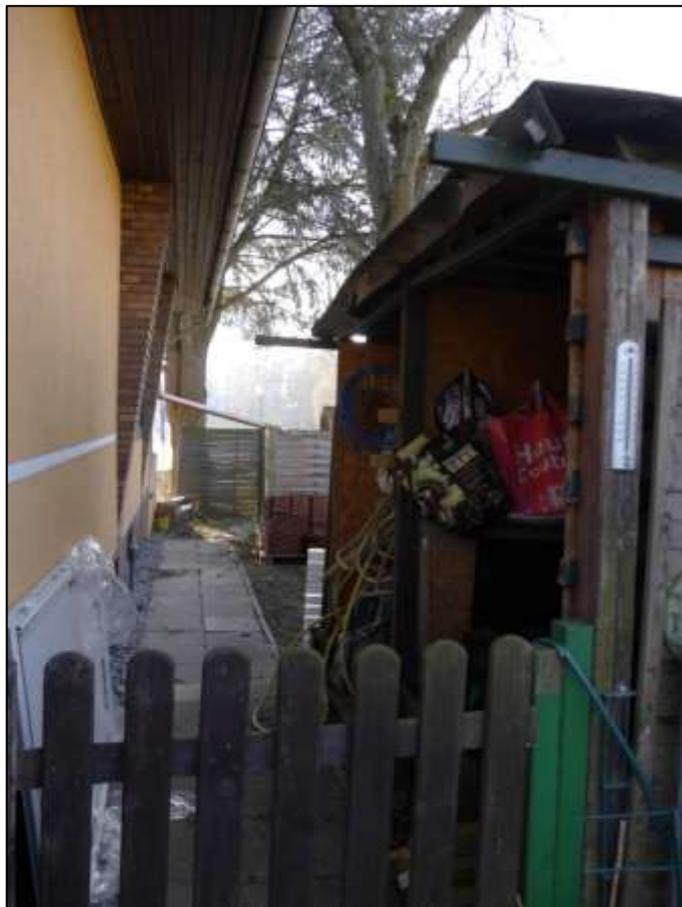
hinter der rückwärtigen Giebelseite des Wohngebäudes belegener Grundstücksteil mit gedecktem Unterstand gleichfalls als Eigenbau rechts im Bild



hinter der rückwärtigen Giebelseite des Wohngebäudes belegener Grundstücksteil mit gedecktem Unterstand gleichfalls als Eigenbau links im Bild sowie Differenzterrasse zur Fenstertür des Esszimmers



hinter der rückwärtigen Giebelseite des Wohngebäudes belegener Grundstücksteil mit gedecktem Unterstand gleichfalls als Eigenbau links im Bild sowie Differenzterasse zur Fenstertür des Esszimmers und weiterer Unterstand im linken Bauwich des Gebäudes rechts im Bild



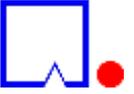
Blick nach Süd-Osten in den linken Bauwich des Gebäudes mit Unterstand rechts im Bild



Blick nach Nord-Westen in den linken Bauwich mit im Hintergrund bele-genem Unterstand im linken Bauwich des Gebäudes



Blick durch die Hauseingangstür des Einfami-lienhauses mit links im Bild aufgehender Treppe in das Dachgeschoss



Sicherungstabelle im Hauseingangsbereich mit 2 Stromzählern

Badezimmer im Erdgeschoss (Hochparterre)

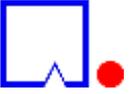




Badezimmer im Erdgeschoss (Hochparterre)



Küche im Erdgeschoss bzw. Hochparterre



Küche im Erdgeschoss bzw. Hochparterre



Wohnzimmer im Erdgeschoss bzw. Hochparterre mit Fensteranlage zur anbindenden Balkonterrasse über der auskoffernden Kellergarage



Blick über die oberhalb der auskoffernden Kellergarage belegene Balkonterrasse



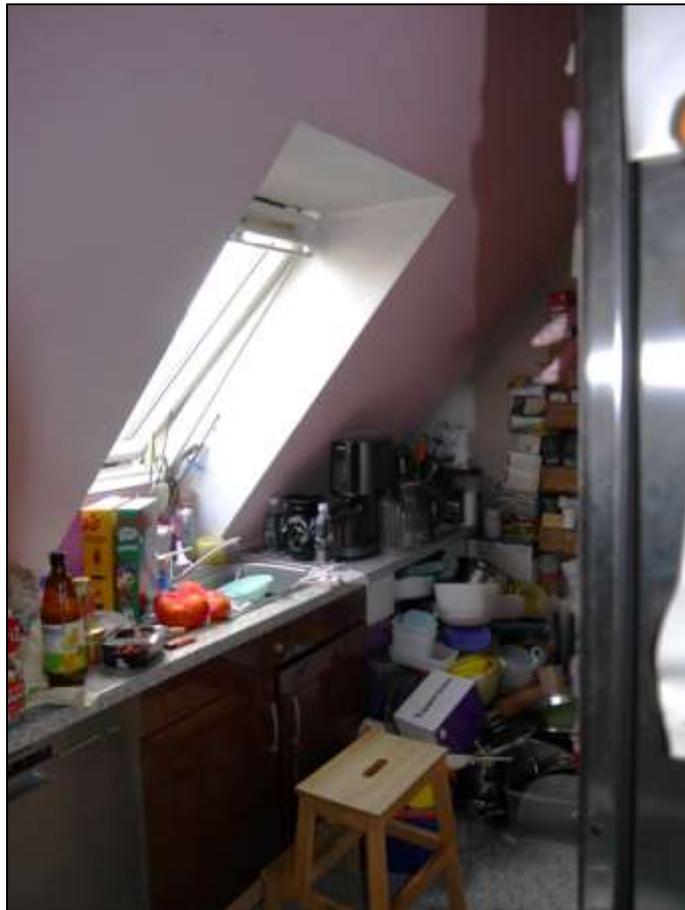
Badezimmer im Dachgeschoss



Badezimmer im Dachgeschoss



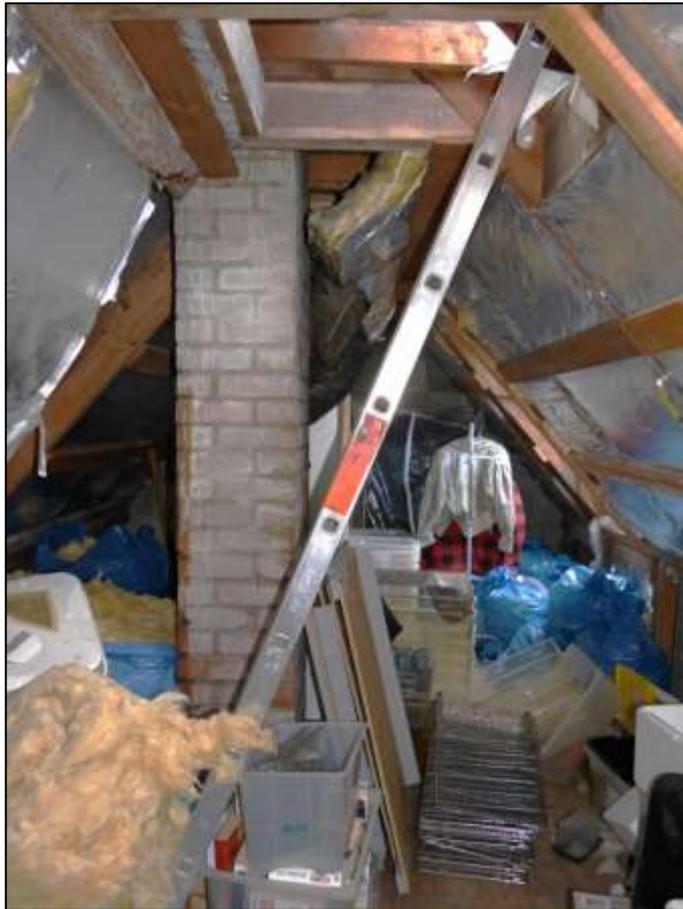
Badezimmer im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



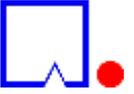
Küche im Dachgeschoss



Spitzboden mit Anstelleiter zum Dachausstieg für den Schornsteinfeger

Dachflächenfenster im Spitzboden





Bodenluke zum Spitzboden mit Alu-Scherenleiter

Zugang aus dem Hauseingangsbereich in das Kellergeschoss





Treppenabgang  
in das Kellerge-  
schoss



Heizungsanlage mit Heizkessel und Warmwasserspeicher im Keller-  
geschoss



Öltanklager im Bereich des Heizungskellers

innenliegendes Badezimmer im Kellergeschoss





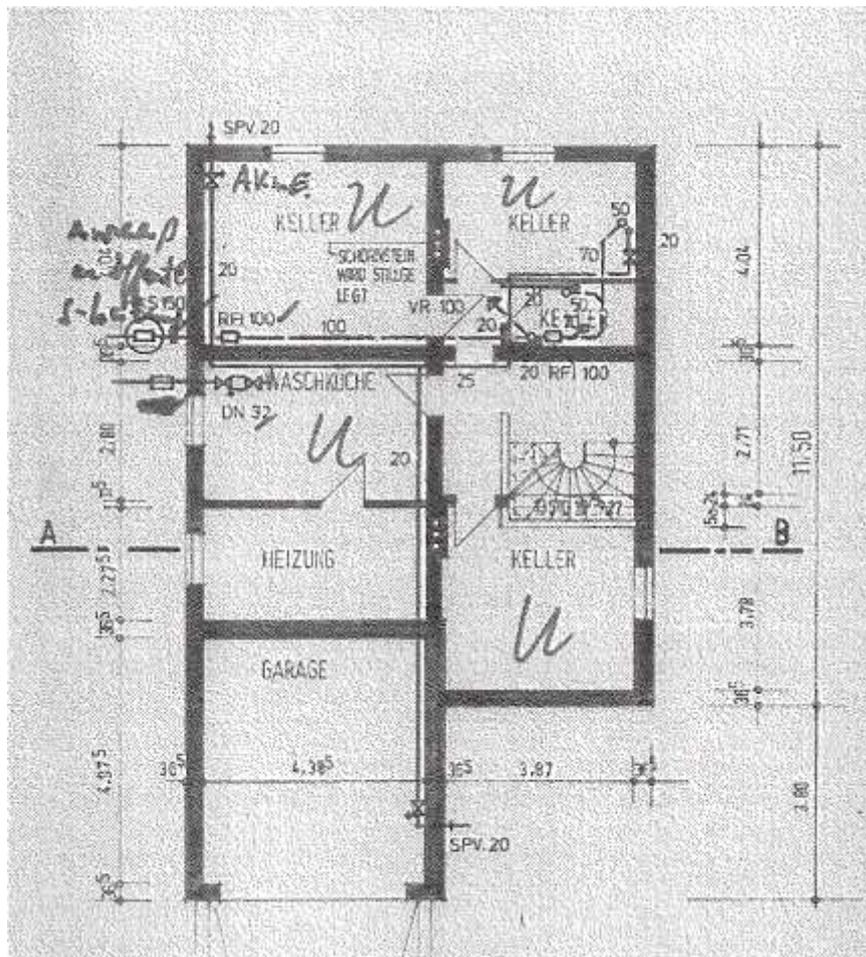
Küche im Kellergeschoss

Zentralflur im Kellergeschoss mit an der rückwärtigen Stirnseite belegener Küche und davor rechts anbindendem Badezimmer im Kellergeschoss

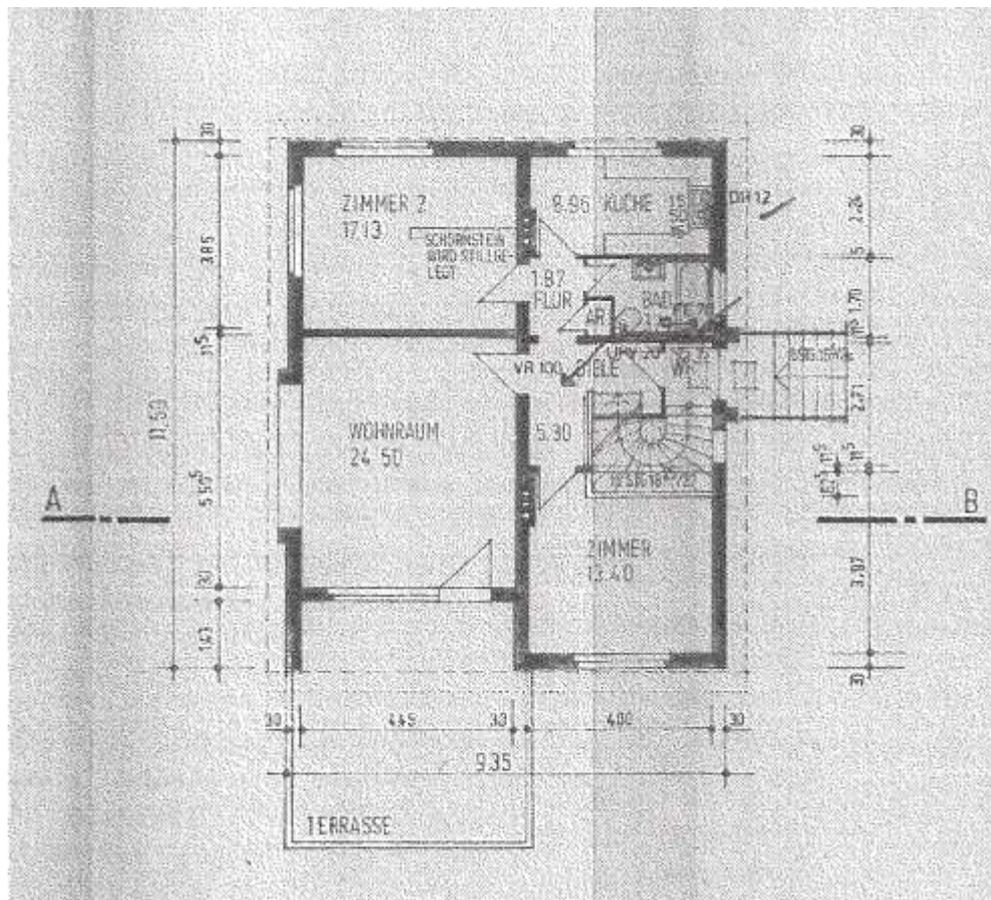




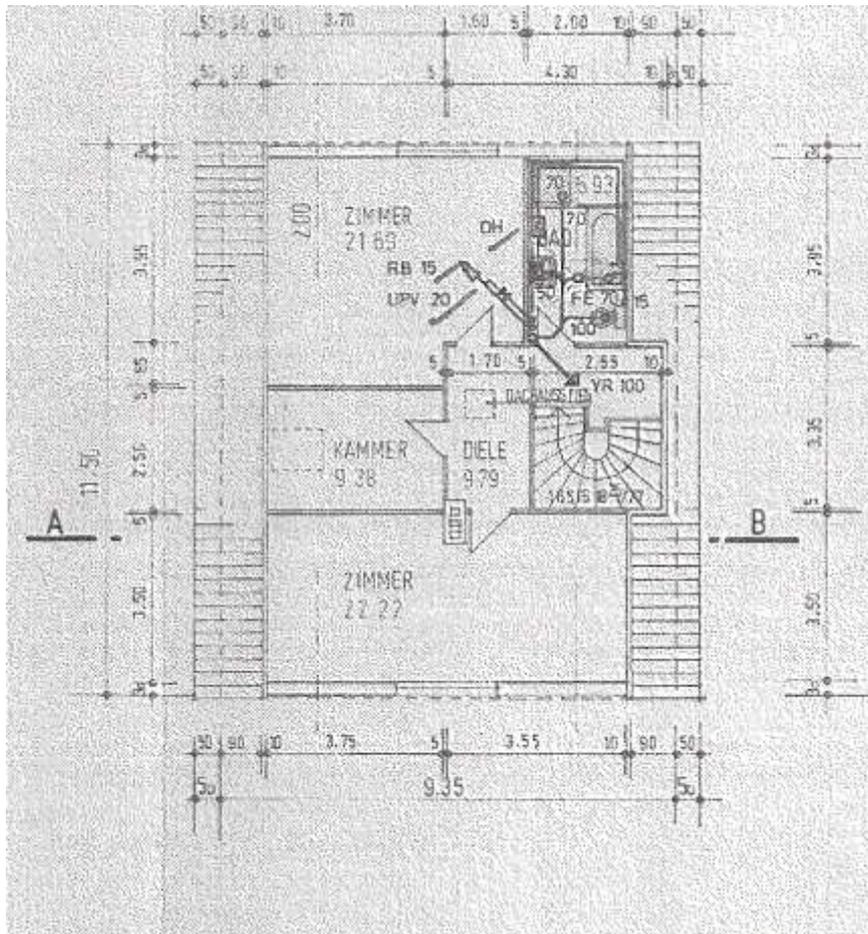
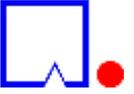
## F. ANLAGEN



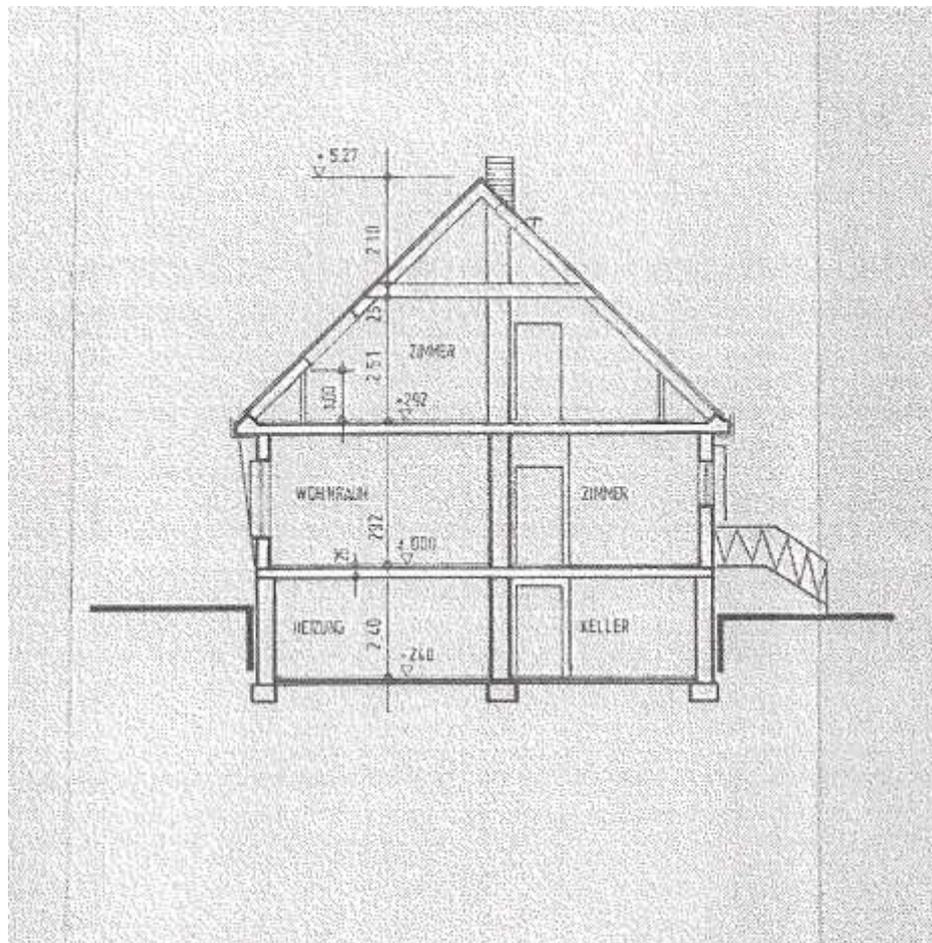
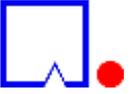
Grundriss Kellergeschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 2331 vom 14.12.1979



Grundriss Erdgeschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 2331 vom 14.12.1979



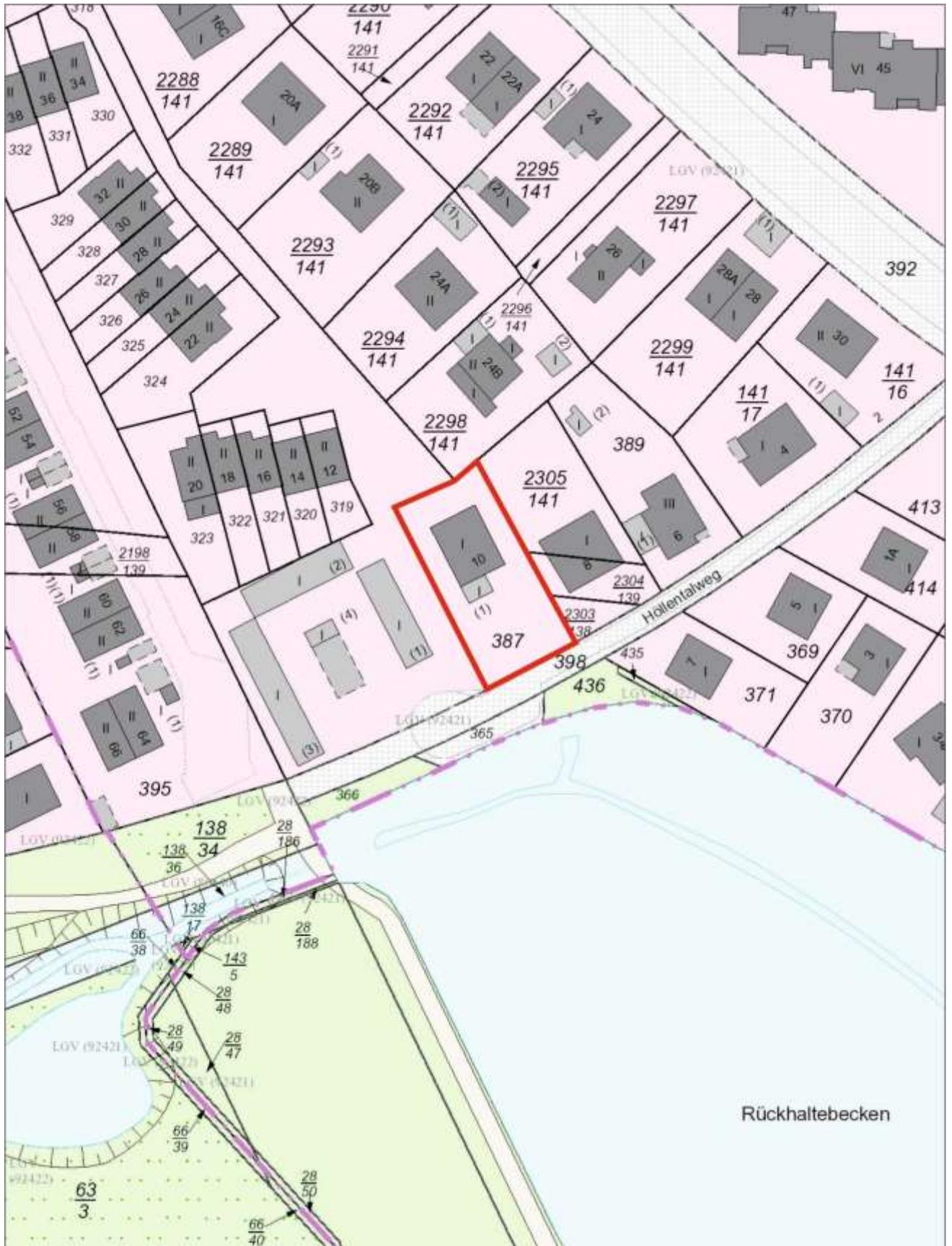
Grundriss Dachgeschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 2331 vom 14.12.1979



Gebäudeschnitt gemäß Baugenehmigung Nr. 2331 vom 14.12.1979

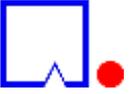


Einfamilienhaus-Grdst. Höllentalweg 10 in 13469 Berlin-Waidmannslust (Bezirk Reinickendorf)

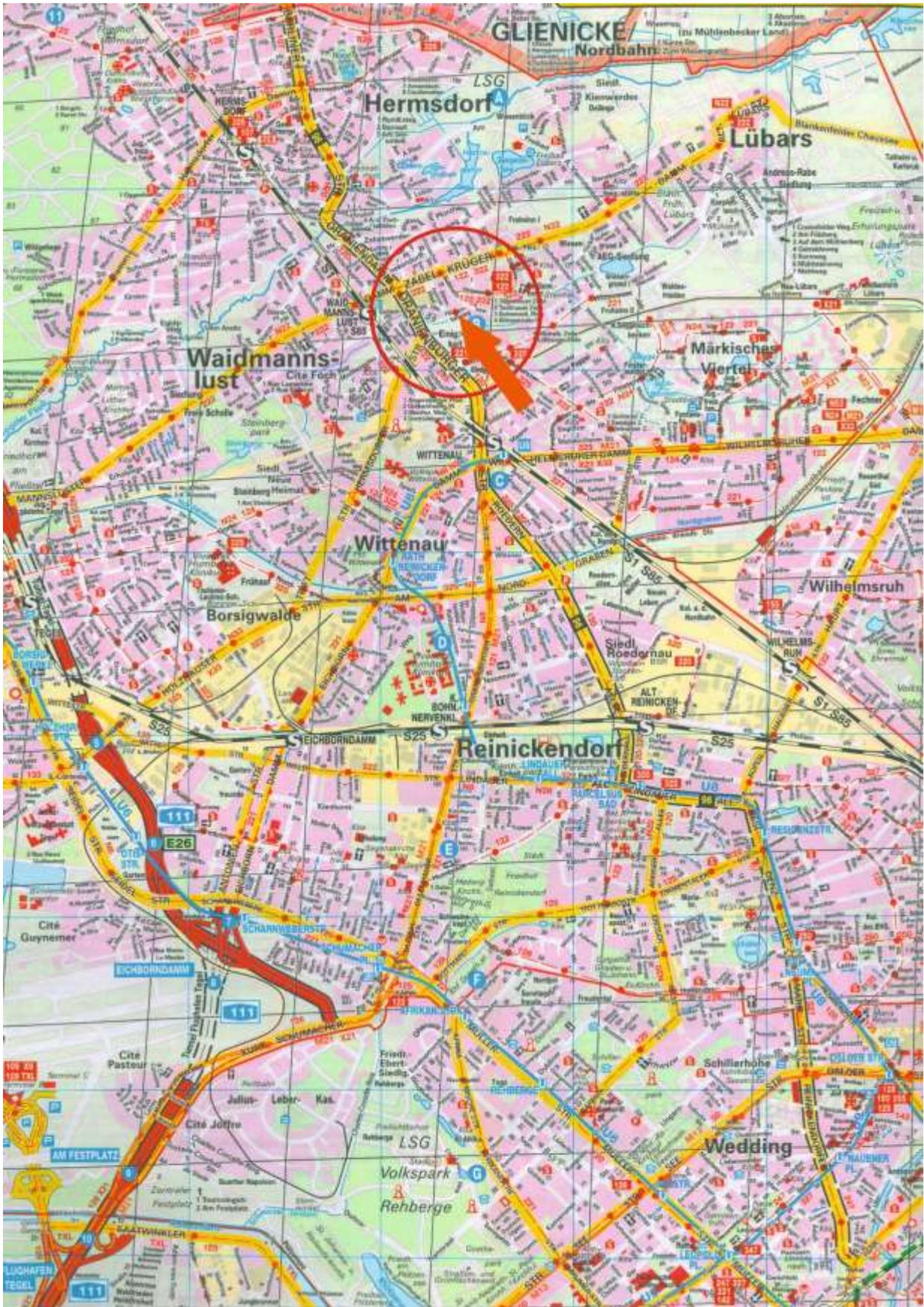


Flurkarte (fis-broker)





Einfamilienhaus-Grdst. Höllentalweg 10 in 13469 Berlin-Waidmannslust (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern