



## Gutachten Nr. 10330

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

### Wildganssteig 74

in

### 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)

-Grundbuch von Tegel-Forst - Blatt 2599-



Blick a.d. Wildganssteig a.d. Grdst. mit DHH



rechte bzw. westlich Einfamilien-DHH



Blick aus dem Schneegansweg a.d. DHH



Flurkarte (Grundstück Wildganssteig 74)

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

**Amtsgericht Wedding**  
**30 K 46/22**

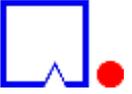
**Verkehrswert:**

**1.000.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**31.08.2023**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>1</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	10
4. Gebäudedaten (technisch) .....	13
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	26
6. Objektbeurteilung .....	33
C. Bewertung .....	34
1. Bewertungsgrundlagen .....	34
2. Bodenwert.....	35
3. Sachwert.....	36
4. Ertragswert.....	41
5. Verkehrs-/Marktwert.....	44
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	46
E. Fotoseiten.....	50
F. Anlagen .....	A1

6 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:**  
Bewertungsobjekt ist das Grundstück Wildganssteig 74 (Flurstück 561) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) mit aufstehender massiv aus Porotonmauerwerk über einer sogenannten Weißen Wanne aus Stahlbetonfertigteilen und Stahlbetondecken im Jahre 2018 errichteter rechter bzw. westlicher Doppelhaushälfte eines freistehenden 2½-geschossigen Doppelhauses mit vollständiger Unterkellerung und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachraum als Kreuz-Satteldach bis unter den First.
- **Zuschnitt:**  
Insgesamt verfügt das Gebäude respektive die hier in Rede stehende Einfamilien-Doppelhaushälfte über 3 Zimmer, Dachstudio mit Ausweisung als Hobbyraum nebst begehbarem Kleiderschrank, Küche, 2 Dielen, 3 Badezimmer u.a. als Gäste-Toilette, Gartenterrasse und Dachterrasse sowie wohnraumgleich ausgebaute Kellerbereiche mit lichter Raumhöhe von 2,42 m als offene Diele mit anbindendem Hobbyraum und separatem wohnraumgleich ausgebautem Hobbyraum jeweils mit Belichtung über spezielle Kellerlichtelemente der Fa. Knecht als große und kleine sogenannten Lichtfluter sowie Hauswirtschafts- und Haustechnikraum.



- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 427 m Größe als Eckgrundstück zwischen dem Wildganssteig und dem Schneegansweg als untergeordnete Quartierstraßen, wobei der Schneegansweg im hier betroffenen Abschnitt als Sackgasse vor einem im Nahbereich belegenen Park endet. Die Lage ist ruhig. Es handelt sich um eine deutliche Stadtrandlage mit allenfalls ausreichender Nahversorgung bzw. eingeschränkter bzw. entfernter Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel bei einer nach Mietspiegel mittleren Wohnlage.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist ausreichend - auf dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein ungedeckter PKW-Stellplatz.

- **Belastungen:**

Auf dem Grundstück lastet keine Dienstbarkeit o.ä. Eine Baulast besteht nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt gleichfalls nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das Gebäude respektive die hier betroffene Einfamilien-Doppelhaushälfte weist einen absolut zeitgerechten Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung als Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung und Ergänzung der kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung durch eine Erdwärmepumpe mit bereits vorhandenen Erdsonden in größerer Tiefe bei noch ausstehendem Einbau der Wärmepumpe (Geothermie) und Verfügbarkeit einer Kaminfeuerstelle sowie verbauten Kunststoff-Dreischeiben-Isolierglasfenstern durchweg mit elektrischen Rollläden in allen Wohngeschossen und sog. Lichtflutern im Kellergeschoss und einer modernen Elektroanlage u.a. mit CAT 7 Standard, modernen Sanitärräumen und einer modernen Einbauküchenausstattung bei hier vorliegendem großzügigen und offen gestaltetem Grundrisszuschnitt u.a. mit 4 Zimmern incl. bis unter den First reichendem Dachstudio als Elternschlafzimmer nebst begehbarem Kleiderschrank und Wohnzimmer mit partieller Überhöhung bis in das OG mit dort im Luftraum anbindender Galeriebrüstung zur OG-Diele, 3 Badezimmern (EG, OG, DG), geräumiger Küche (EG), Dachloggia und Gartenterrasse auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Gemäß vorliegender Bauvorlagen zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 BauOBl n. nebst Schreiben des zuständigen Bauaufsichtsamtes zur Freigabe eines Baubeginns vom 16.01.2017 ist die Wohnfläche mit ca. 168,22 m<sup>2</sup> ausgewiesen, worin die in den Planvorlagen nicht dargestellte Gartenterrasse vor dem Wohnzimmer sowie die wohnraumgleich ausgebaute wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Kellergeschoss nicht berücksichtigt sind.

Nach auszugsweise vorliegendem Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. Walter Schuhr aus Magdeburg vom 04.07.2023 wurde im Rahmen der Beauftragung durch das Amtsgericht Pankow zum Aktenzeichen 13 F 2199/21 die anrechenbare Wohnfläche ohne Ansatz der Terrassenfläche mit ca. 166,73 m<sup>2</sup> ausgewiesen, womit diese 0,9 % unter der in den Bauvorlagen ausgewiesenen Wohnfläche liegt.

Auf das Erdgeschoss entfallen gemäß graphischer Ausweisung der Geschosse in dem auszugsweise vorliegenden Gutachten ca. 60,80 m<sup>2</sup>, auf das Obergeschoss ca. 54,40 m<sup>2</sup> und auf das Dachgeschoss ca. 51,40 m<sup>2</sup> respektive in der Summe ca. 166,60 m<sup>2</sup>, womit eine Abweichung zu der final ausgewiesenen Wohnfläche des Gutachtens von ca. 0,13 m<sup>2</sup> zu 166,73 m<sup>2</sup> vorliegt.

Die Fläche der Gartenterrasse und die vorhandenen Nutzflächen im Kellergeschoss wurden in der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Nach diesseitiger Auffassung ist die Gartenterrasse aufgrund des bereits vorhandenen Betonunterbaus als massive Sohle trotz fehlender Fertigstellung des finalen Bodenaufbaus der Wohnfläche mit ¼ der Grundfläche zuzurechnen, wobei die Fertigstellungskosten entsprechend der



weiteren Fertigstellungskosten bzgl. des Gebäudes und der Freiflächen im Verkehrswert zu berücksichtigen sind. Die anrechenbare Terrassenfläche ergibt sich mit ca.  $5,40 \text{ m} \times 2,40 \text{ m} \times \frac{1}{4} = 3,24 \text{ m}^2$ .

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit  $166,73 \text{ m}^2 + 3,24 \text{ m}^2 = 169,97 \text{ m}^2$ , wobei die Freisitzflächen u.a. auch im Dachgeschoss (sogen. „Loggia“ als Dachterrasse) gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche gemäß WoFIV als ortsüblich anzusetzen sind.

Die im Kellergeschoss belegenen wohnraumgleich ausgebauten wohnflächenäquivalenten Nutzflächen als Hobbyflächen umfassen die offen mit dem ausgewiesenen Hobbyraum mit dort verbauten sogen. Lichtflutern (s.o.) verbundene geräumige Diele sowie den zum rechten Bauwich orientierten als „Hauswirtschaftsraum“ in den Planvorlagen ausgewiesenen separaten Raum mit hier gleichfalls vorhandenem sogen. Lichtfluter.

Die diesbzgl. Fläche ergibt sich nach örtlichem Aufmaß des Prof. Dr.-Ing. Walter Schuhr gemäß auszugsweise vorliegendem Gutachten vom 04.07.2023 zum Aktenzeichen 13 F 2199/21 beim AG Pankow mit ca.  $57,50 \text{ m}^2$  (gemäß Bauvorlagen abweichend: ca.  $55,34 \text{ m}^2$ ). Die auf den verbundenen Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum entfallende Restfläche der im Kellergeschoss belegenen Nutzfläche umfasst noch ca.  $8,50 \text{ m}^2$  (gemäß Bauvorlagen gleichfalls: ca.  $8,50 \text{ m}^2$ ).

Diesseitig wird die sich aus dem örtlichen Aufmaß gemäß vorliegendem Gutachten vom 04.07.2023 ergebende Wohn-/Nutzfläche zzgl. der anrechenbaren Terrassenfläche im Rahmen der Verkehrswertermittlung des Grundstücks in der hier anhängigen Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit  $169,97 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} + 57,50 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} = 227,47 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}$  als plausibel zugrunde gelegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Grundstück wird durch die wohnansässige Besitzerin des Grundstücks als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 des Grundbuchs und ihre Familie eigengenutzt. Eine Miete wird nach Sachlage nicht erzielt - inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt gegenüber dem Miteigentümer des Grundstücks geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

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

- **Erhaltungszustand:**

Substanzielle Schäden etc. konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass bei ordnungsgemäßer Bauausführung und Fertigstellung im Jahre 2018 bzw. ordnungsgemäßigem Gebrauch des Wohngebäudes (Erstbezug im Januar 2019) keine substanziellen Mängel oder Schäden vorliegen.

Der Unterhaltungszustand der hier betroffenen Einfamilien-Doppelhaushälfte und der Grundstücksfreiflächen ist insgesamt zufriedenstellend, wobei die gärtnerische Anlage nach örtlichem Eindruck leicht vernachlässigt wirkt.

Nennenswerte Instandhaltungsrückstände liegen nicht vor. Allerdings liegen partiell Fertigstellungsdefizite vor, für deren Beseitigung und turnusmäßig durchzuführende Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd.  $60.000,00 \text{ €}$  im Verkehrswert als Wertminderung berücksichtigt wird.

**Verkehrswert am 31.08.2023 nach § 194 BauGB:**  
(Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

**1.000.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin  
  
Beschluss vom 21.06.2023 mit Verfügung vom 22.06.2023 sowie Posteingang am 26.06.2023.
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Wildganssteig 74 (Flurstück 561), Tegel-Forst Blatt 2599, in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 46/22
- **Wertermittlungstichtag:**  
31. August 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
31. August 2023 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Donnerstag, der 31.08.2023  
anwesend:
  - die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Lebensgefährte der Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 für sie als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Schwager und Miteigentümer der angrenzenden Doppelhaushälfte für die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 als Antragstellerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.2 als Antragsgegner 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 als Doppelhaushälfte konnten anlässlich des ursprünglich für Mittwoch, den 19.07.2023, angesetzten Ortstermin durch den Unterzeichneten nicht in Augenschein genommen werden, nachdem der Antragsgegner eine urlaubsbedingte Abwesenheit mitgeteilt hatte und auf seine Anwesenheit während des Ortstermins bestand.

Insoweit wurde mit Post vom 19.07.2023 ein weiterer Ortstermin für Donnerstag, den 31.08.2023 angesetzt (s.o.).

Anlässlich des Ortstermins konnte das Grundstück nebst aufstehender Einfamilien-Doppelhaushälfte durch die anwesende Antragstellerin und Miteigentümerin des Grundstücks zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeichnete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Gebäudes sowie der Freiflächen des Grundstücks treffen konnte.



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:**  
Tegel-Forst, Blatt 2599  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Tegel-Forst
- **Flur, Flurstücke:**  
4, 561 (427 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
427 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Wildganssteig 74 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**  
4.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
zu ½ -  
4.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
zu ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 20.12.2022

(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 Eckgrundstücks ist nahezu rechteckig. Die nach Nord-Osten orientierte Straßenfront zum Wildganssteig weist eine Länge von ca. 15,14 m und die nach Nord-Westen orientierte Straßenfront zum Schneegansweg weist rechtwinklig zum Wildganssteig eine Frontlänge von ca. 29,03 m auf. Die süd-östliche bzw. linken Grundstücksgrenze zur angrenzenden Doppelhaushälfte auf dem Nachbargrundstück Wildganssteig 74A (Flurstück 562) weist gleichfalls rechtwinklig zum Wildganssteig eine Länge von ca. 28,76 m auf. Die süd-westliche bzw.



rückwärtige Grundstücksgrenze weist eine Länge zu dem dort anbindenden Nachbargrundstück Schneegansweg 6, 6A (Flurstück 429) von ca. 14,44 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,0 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Eckgrundstücks sind bei hier vorliegender einseitiger Grenzbebauung auf dem Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 561) als Einfamilien-Doppelhaushälfte in sogen. 1. Baureihe und baulicher Ausnutzung zufriedenstellend.

- **Bauwuch:**

Das Grundstück weist ein Einfamilienhaus als westliche Doppelhaushälfte des zusammen mit dem auf dem hiesigen und dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Wildganssteig 74A (Flurstück 362) errichteten Doppelhauses als gemeinsame bzw. gegenseitige Grenzbebauung über ca. 10,09 m Länge mit ca. 6,26 m Grenzabstand vor der freien Giebelseite zu dem das Eckgrundstück gleichfalls anbindenden Schneegansweg auf.

Eine weitere Grenzbebauung liegt nicht vor. Die Vorgartentiefe vor der nach Nord-Osten orientierten Hauseingangsfront beträgt ca. 6,00 m und die Tiefe des vor der süd-westlichen Gebäudefront belegenen Gartens zwischen ca. 12,31 m und ca. 12,81 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befinden sich alluvialer Flugsand und im unmittelbaren Nahbereich diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand im Oberboden sowie Feinsand, mittel schluffiger Sand und mittel toniger Schluff im Unterboden.

Es besteht die Gefahr von Schichtenwasser; eine Gefährdung durch Grundwasser besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 4 m und 7 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 25.07. 2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor. Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück oder auf einem anderen Grundstück mit Auswirkung auf das hier betroffene Grundstück haben, liegen gegenwärtig nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung für das hier betroffene Grundstück nicht von dem Vorliegen relevanter 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 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 (ACO) mit f.f. Straßenflucht- und Baufluchtlinien vom 10.10.1934 als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahre 1971, 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 bisher nicht 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 vorgesehen.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich 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 Nr. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 561) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Flurstück gleichfalls nicht.

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

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmale mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt gemäß Flächennachweis BauNVO 68 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 13.10.2016 für das hier betroffene Grundstück ca. 173,73 m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung des Dachraums als Nicht-Vollgeschoss, ohne Berücksichtigung des Spitzbodens mit I.H. unter dem First < 1,50 m bzw. tatsächlich abweichend von den Planvorlagen bis unter den First reichendem Dachraum und ohne Ansatz des unter Terrain teilweise wohnraumgleich ausgebauten Kellergeschosses gleichfalls als Nicht-Vollgeschoss) als Anlage zum amtlichem Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 22.09.2016 und diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Abs. 3 Satz 3 BauOBln und bauaufsichtlichem Schreiben vom 16.01.2017 sowie der amtl. Flurkarte 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 0,407 bzw. rd. 0,4 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Ge-



schossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 82,88 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,194 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 427 m<sup>2</sup> (Flurstück 561).

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 Kellergeschoss ist vorhanden):  $165,76 \text{ m}^2 + (82,88 \text{ m}^2 \times 0,75) + (82,88 \text{ m}^2 \times 0,30) = 252,78 \text{ m}^2$  für das Erd- und das Obergeschoss jeweils als Vollgeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss) mit einer wGFZ von 0,592 bzw. rd. 0,6 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,194 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 427 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.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück im Wildganssteig und auch im Schneegangsweg Regenwasserkanalisation ohne Schmutzwasserkanalisation auf.

Auf dem Grundstück anfallendes Regenwasser wird nach Sachlage auf dem Grundstück selbst im Untergrund verrieselt.



- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 13.09.2023 werden nach der derzeitigen Rechtslage „vorausichtlich“ keine Erschließungsbeiträge für das hier betroffene Grundstück anfallen - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück. Nach Schreiben der zuständigen Behörde ist die Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen unverbindlich.

Eine Abtretung von Straßenland ist nach dem vorliegenden Schreiben der Behörde nicht vorgesehen.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) besteht für das hier betroffene Grundstück Wildganssteig 74 (Flurstück 561) keine Baulasteintragung.

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.

Weitere begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme aber vermtl. nicht vor.

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Wildganssteig 74 (Flurstück 561) befindet sich zentral im Ortsteil Heiligensee am nord-westlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf in nur ca. 450 m Entfernung zu dem östlich und süd-östlich angrenzenden Ortsteil Tegel bzw. in ca. 2.000 m Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Konradshöhe sowie in ca. 2.800 m Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Frohnau durchweg im Bezirk Reinickendorf (Luftlinie).

Das Objekt befindet sich außerdem in ca. 2.200 m Entfernung zur nördlichen Berliner Stadtgrenze im Bereich der Stadt Hohen Neuendorf im Bereich des Ortsteils Stolpe bzw. der Stadt Hennigsdorf im Bereich des Stadtteils Stolpe-Süd im angrenzenden Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg und außerdem in ca. 2.400 m Entfernung zur westlichen Berliner Stadtgrenze im Bereich des Stadtteils Nieder Neuendorf der Stadt Hennigsdorf bzw. der Havel zwischen dem östlichen und dem westlichen Ufer im Bereich des Nieder Neuendorfer Sees (Havelsee) gleichfalls im Landkreis Oberhavel (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 13,2 km und des Alexanderplatzes rd. 15,2 km (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Eckgrundstück befindet sich auf der südlichen Seite des Wildganssteigs im Abschnitt zwischen dem Schneegansweg und der Dambockstraße in ca. 200 m Entfernung östlich von dem Bewertungsobjekt bzw. auf der östlichen Seite des Schneeganswegs zwischen dem Wildganssteig und der Straße Im Erpelgrund mit anbindender Parkanlage in ca. 270 m Entfernung südlich von dem Bewertungsobjekt.

Das Grundstück liegt in der nord-westlichen Ecke in dem vom Wildganssteig, der Dambockstraße, der Straße Im Erpelgrund mit angrenzender Parkanlage und dem Schneegansweg um-



schriebenen Baublock in sogen. 1. Baureihe sowohl zum Wildganssteig als auch zum Schneegansweg mit aufstehender Einfamilien-Doppelhaushälfte.

Der Wildganssteig weist einen mit Betonsteinpflasterung befestigten Fahrstreifen mit einer Breite von 5,00 m und Straße einen ca. 1,00 m breiten unbefestigten Randstreifen auf der nördlichen Straßenseite auf. Auf der südlichen Straßenseite ist ein unbefestigter ca. 1,00 m bis 3,00 m breit abgesetzter Randstreifen vorhanden, vor dem sich vereinzelt ein mit Bordschwelle abgesetzter ca. 2,00 m tiefer Parkstreifen für den ruhenden Verkehr befindet, der mit Rasengittersteinen aus Beton befestigt ist.

Gehwegüberfahrten auf die anliegenden Grundstücke sind gleichfalls mit Betonsteinpflasterung befestigt.

Auf der südlichen Straßenseite ist zeitgerechte Straßenraumbelichtung als sogen. Peitschenmastlaternen vorhanden. Im westlich vom Schneegansweg anbindenden Streckenabschnitt des Wildganssteigs ist beidseitig im Straßenraum hochstämmiger Straßenraumbestand vorhanden. Die unbefestigten Randstreifen weisen weitgehend Rasenwildwuchs als Spontanvegetation bzw. Flechten und Vermoosung bzw. partiell auch Verkarstung bzw. Schotterschüttung auf. Kanalisation ist im Bereich des Fahrdamms vorhanden, Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Der hier betroffene Block zwischen dem Wildganssteig und der Straße Im Erpelgrund weist Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Der das Grundstück gleichfalls anbindende Schneegansweg weist insgesamt lediglich ca. 5,00 m Breite auf, wobei der Fahrdamm hiervon ca. 3,00 m Breite belegt und mit Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) befestigt ist - seitlich sind unbefestigte Randstreifen mit Spontanvegetation als Rasenwildwuchs vorhanden. Straßenraumbelichtung ist hier gleichfalls vorhanden, Baumbestand fehlt.

Beide das Grundstück anbindende Straße weisen gegenläufigen Richtungsverkehr auf - trotz der im Wildganssteig seitlich auskoffernden Parkstreifen ist die Fahrdambbreite mindestens im Bereich von durch Markierungslinien auf dem Fahrdamm ausgewiesenen weiteren PKW-Stellplätzen in den Bereichen unzureichend, so dass ein Passieren hier lediglich einstreifig möglich ist.

Im Bereich des als Sackgasse in dem hier betroffenen Streckenabschnitt ausgelegten Schneeganswegs kann einseitig auf dem Fahrdamm geparkt werden, wobei auch hier ein Passieren mit einem PKW nur einstreifig möglich ist - zur Straße Im Erpelgrund ist am südlichen Ende des Streckenabschnitts lediglich eine fußläufige Durchwegung vorhanden.

Das Stellplatzaufkommen ist aufgrund der nur geringen Wohndichte und insbesondere aufgrund der auf den anliegenden Einfamilienhausgrundstücken vorhandenen gedeckten und ungedeckten PKW-Stellplätze auch für Besucher ausreichend.

Die Lage ist insgesamt ruhig - Lärmimmissionen aufgrund von Fluglärm der ehemals vom Flughafen Tegel aufsteigenden Verkehrsflugzeuge liegen nicht mehr vor, nachdem der Flughafen bereits im November 2020 endgültig geschlossen worden ist. Allerdings ist geringer Fluglärm aus bereits großer Höhe zu verzeichnen.

Von der in ca. 550 m Entfernung (Luftlinie) süd-westlich verlaufenden Heiligenseestraße als örtliche Hauptdurchgangsstraße u.a. mit LKW- und Linienbusverkehr ausgehende Lärmbelastungen dürften je nach Witterung vermtl. allenfalls nachrangig sein.

Anlässlich des Besichtigungstermins konnten nennenswerte Störungen nicht verzeichnet werden.



Es handelt sich um ein homogenes Wohngebiet mit überwiegend 1- bis 1½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern u.a. auch in sogen. 2. Baureihe überwiegend aus den 1960er bis 1980er Jahren u.a. als sogen. Bungalows sowie teilweise auch als sogen. Würfelbauten noch aus der Vorkriegszeit und Doppelhäuser bzw. Doppelhaushälften und Reihenhausezeilen mit 2½ Geschossen erst aus den vergangenen rd. 10 bis 20 Jahren - vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnanlagen mit bis zu 2½ Geschossen in sogen. 1. Baureihe im Nahbereich u.a. im Wildganssteig selbst sowie in der parallel verlaufenden Straße Im Erpelgrund vorhanden.

Insgesamt stellt sich das bauliche Umfeld des hier betroffenen Grundstücks als allenfalls durchschnittlich bzw. vergleichsweise einfach dar - nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

Die kürzeste Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des nördlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Oberhavel beträgt rd. 2,2 km (auf dem Landweg) und des westlich an die Metropole angrenzenden Landkreises Havelland rd. 2,4 km (über die Havel) - es handelt sich um eine dezentrale bzw. bereits deutlich um eine Stadtrandlage.

Die Entfernung zur Berliner City im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt ca. 13,2 km und im Bereich des Alexanderplatzes ca. 15,2 km (jeweils Luftlinie).

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht über die Dambockstraße mit Heiligenseestraße in rd. 800 m sowie den Schneegansweg bzw. deren Verlängerung als Am Bärensprung mit Ruppiner Chaussee in ca. 1.000 m jeweils fußläufiger Entfernung - die Anschlussstelle „Schulzendorfer Straße“ der Bundesautobahn A111 befindet sich in rd. 1.200 m Entfernung. Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen auf der Heiligenseestraße und der Ruppiner Chaussee auf Höhe der Schulzendorfer Straße mit verschiedenen Buslinien zur Verfügung. Die S-Bahnstation „Berlin-Schulzendorf“ (Strecke „S25“ Hennigsdorf/Berlin/Teltow) befindet sich in ca. 1,0 km fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Die kurzfristige Versorgung ist allenfalls ausreichend - einzelne Geschäfte befinden sich im Bereich des Bekassinenweges u.a. mit Postfiliale, Apotheke, Zigaretten- und Zeitschriftengeschäft sowie Lebensmittelsupermarkt in ca. 900 m sowie auf der Schulzendorfer Straße bzw. der anbindenden Ruppiner Chaussee insbesondere auf Höhe des S-Bahnhofes „Berlin-Schulzendorf“ ab ca. 1.000 m bis ca. 2.500 m Entfernung als örtliches Zentrum (Ortsbereich Schulzendorf). Einzelne Angebote u.a. mit Lebensmittel-Discounter (Netto) befinden sich auch im Bereich des örtlichen Zentrums von Heiligensee im Dorfanger Alt-Heiligensee und im Bereich des S-Bahnhofs „Heiligensee“ an der Ruppiner Chaussee ab jeweils rd. 2.000 m Entfernung (Luftlinie).

Eine mittel- und langfristige Versorgung steht erst im Bereich der Berliner bzw. Gorkistraße als überörtliche Einkaufsstraße im Ortsteil Tegel ab rd. 4,2 km Entfernung sowie im Bereich des Einkaufszentrums „Hallen am Borsigturm“ ab ca. 4,7 km Entfernung und insbesondere mit qualitativ besserem Angebot in der City zur Verfügung.

Im Gebiet bzw. z.T. bereits im Nahbereich befinden sich verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit ausreichendem Angebot.

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:**

In knapp 100 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück befindet sich die Grünanlage „Im Erpelgrund“ u.a. mit Kinderspielplatz und mit hieran unmittelbar anbindendem Berliner Forst Tegel als Landschaftsschutzgebiet östlich der Straße „An der Schneise“ ab ca. 600 m Entfernung.

Freiflächen mit Feldern und Brachen befinden sich süd-westlich der Heiligenseestraße ab ca. 900 m fußläufiger Entfernung.

Der Heiligensee bzw. die anbindende Havel sind ab ca. 2 km und der Tegeler See ab rd. 2,5 km Entfernung gleichfalls noch gut fußläufig erreichbar.

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2018

erfolgte die Errichtung eines unterkellerten 2½-geschossigen Einfamilienhauses als westliche Doppelhaushälfte eines gemeinsam errichteten Doppelhauses mit Kreuz-Satteldach und Ausbau zu Wohnzwecken bis unter den First mit Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln nach Verzicht auf Untersagung nach § 15 BauGB und Bauerlaubnis gemäß Schreiben des zuständigen Bauaufsichtsamtes vom 16.01.2017

Baubeginn war am 26.06.2017. Die Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgte nach Sachlage Ende 2018 - der Erstbezug erfolgte dem Vernehmen nach im Januar 2019.

Eine Fertigstellungsanzeige zum Rohbau oder zur Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens konnte in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden. Ebenso konnte eine Verzichtsmitteilung auf eine Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Bauvorhabens in der Bauakte nicht vorgefunden werden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um die westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte als einseitige Grenzbebauung auf dem Flurstück 561 mit 427 m<sup>2</sup> Größe als Teil eines freistehenden 2½-geschossigen vollunterkellerten Doppelhauses mit zwei Einfamilien-Doppelhaushälften und gemeinsamen mehrteiligem Satteldach bzw. sogen. Kreuzdach mit bis auf Firsthöhe aufgehenden Zwerchdachgiebeln mit Ausbau zu Wohnzwecken abweichend von den Bauvorlagen bis unter den First (ohne Spitzboden).

Die hier betroffene trauständige Einfamilien-Doppelhaushälfte weist eine Gebäudelängsseite in Ost-West-Richtung parallel zum Wildganssteig auf - das Grundstück bindet als Vorderlieger



unmittelbar an den Wildganssteig als öffentliche Straße an. Die freie Giebelseite der hier betroffenen Doppelhaushälfte ist nach Westen parallel zu dem das Grundstück gleichfalls anbindenden Schneegansweg als gleichfalls öffentliche Straße orientiert.

Der Hauseingang der hier betroffenen und auch der angrenzenden Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Wildgansweg 74A (Flurstück 562) ist allerdings zum Wildganssteig orientiert, wobei beide Grundstücke in der Gebäudeachse bzw. auf der Grundstücksgrenze in der Flucht der Gebäudetrennwand eine gemeinsame Zugangspforte in der straßenseitigen Einfriedung und eine teilweise gemeinsame Hauszuwegung mit jeweils hälftiger Breite aufweisen, für die allerdings eine privatrechtliche dingliche Sicherung in Abt. II der jeweiligen Grundbücher und auch eine öffentlich-rechtlich gesicherte Baulast nicht besteht.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das traufständig zum Wildganssteig orientierte freistehende Doppelhaus mit 2½ Geschossen und vollständig unter Terrain liegendem Kellergeschoss weist in den beiden Doppelhaushälften jeweils einen zum Wildganssteig orientierten ebenerdigen Hauseingang auf.

An der Gebäuderückseite der hier betroffenen Doppelhaushälfte befindet sich ein weiterer Hauseingang als Fenstertür mit nahezu ebenerdigem Zugang auf eine allerdings provisorisch mit Holzpaletten o.ä. angehobene Gartenterrasse mit massivem Betonplatten-Unterbau. Eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Im rechten Bauwich bzw. im Vorgartenbereich vor der freien Giebelseite befindet sich ein unbefestigter PKW-Stellplatz mit Zufahrtstor in der zum Wildganssteig orientierten Einfriedung, der allerdings in dem am 24.10.2016 beim zuständigen Bauaufsichtsamt eingegangenen Bauantrag nicht beantragt wurde und in der zugehörigen Baubeschreibung unter dem Punkt „Stellplätze und Garagen“ in den Bauvorlagen vom 18.10.2016 keine Erwähnung findet.

Die Grundrisszuschnitte der Geschosse ergeben sich nach vorliegenden Geschossplänen der Bauvorlagen und örtlicher Feststellung anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss:

Unmittelbar hinter der Hauseingangstür befindet sich eine geräumige Diele ohne Windfang mit links unmittelbar hinter der Hauseingangstür anbindendem Duschbadezimmer und dahinter links spannendem Treppenaufgang in das Obergeschoss bzw. darunter belegtem Treppenabgang in das Kellergeschoss sowie rechts spannend hinter der Hauseingangstür eine Küche mit Orientierung sowohl zum Wildganssteig nach Norden als auch nach Westen zum Schneegansweg und mit großflächiger raumhoher Öffnung und Durchgang auch zum Essplatz in dem gartenseitigen Wohnzimmer mit Orientierung nach Süden.

Das Wohnzimmer ist außerdem aus der Diele genau gegenüber der Hauseingangstür über eine ca. 2,30 m breite Wandöffnung, die etwa zur Hälfte bzw. die bis über das Obergeschoss reichende Raumüberhöhung des Wohnzimmers mit einer massiven Mauerwerksschürze als Brüstung versehen ist, zugänglich. Im Übrigen erstreckt sich das Wohnzimmer mit Fensterfronten nach Westen und nach Süden mit normaler Raumhöhe bis vor die freie Giebelseite als Essplatzbereich. Die nach Süden orientierten Fenster sind als Doppelflügel-Fenstertür bzw. als feststehende Fensterelemente ausgeführt, wobei der Raumbereich mit 2-geschossiger Überhöhung auch im Bereich des Luftraums ein Fenster aufweist - zum Obergeschoss weist der Luftraum im Bereich der Überhöhung eine Ganzglas-Galeriebrüstung auf. Vor dem Wohnzimmer befindet sich eine bisher erst provisorisch mit handelsüblichen Holzpaletten zum Wohnzimmer etwa bodengleich angelegte Gartenterrasse auf einer Betonsohle.

Aus der Diele ist unmittelbar vor dem offenen Zugang in das Wohnzimmer eine innenliegende Abstellkammer mit umbautem Schornstein- bzw. Kaminzug einer im Wohnzimmer angrenzenden Kaminfeuerstelle sowie zentraler Steuerung der elektrisch betriebenen Rollläden zugänglich.



Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt entspricht nach örtlicher Feststellung den tatsächlichen Verhältnissen - die Terrasse ist allerdings im Plan nicht ausgewiesen. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach Planvorlagen ca. 2,70 m.

#### Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaustritt des rechtwinklig mit ¼-Wendelung geknickten Treppenaufgangs als wandverwahrte bzw. selbsttragende Systemtreppe (Kenngott o.ä.) mit Holztrittstufen ohne Setzstufen erfolgt mit geradem Austritt in eine zentrale innenliegende Diele mit Ganzglas-Galeriebrüstung zum Luftraum der Wohnzimmerüberhöhung und auch mit Galeriebrüstung zum Treppenloch allerdings mit polierten Edelstahlstäben zwischen Holzpfeilern und hölzernem Unter- und Obergurt als Handlauf entsprechend dem Treppengeländer mit dort allerdings lediglich vorhandenem Obergurt als Handlauf.

An die Diele binden neben dem Luftraum über dem Wohnzimmer ein nach Süden zum Garten und nach Westen zum rechten Bauwich orientiertes Kinderzimmer und daneben gleichfalls vor der freien Giebelseite ein nach Westen und zur Straße nach Norden orientiertes weiteres Kinderzimmer mit einkoffernder Schornsteinabmauerung an. An der straßenseitigen Front ist aus der Diele außerdem ein Badezimmer mit Orientierung nach Norden zugänglich. Aus der Diele geht vor dem Badezimmer und der Gebäudetrennwand eine der aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe entsprechende Treppe in das Dachgeschoss auf.

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt entspricht nach örtlicher Feststellung den tatsächlichen Verhältnissen.

Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt nach Planvorlagen ca. 2,70 m

#### Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaustritt des rechtwinklig mit ¼-Wendelung geknickten Treppenaufgangs als wandverwahrte bzw. selbsttragende Systemtreppe (Kenngott o.ä.) mit Holztrittstufen ohne Setzstufen erfolgt mit geradem Austritt in einen Großraum als in den Planvorlagen ausgewiesenem Hobbyraum mit französischer Fenstertür in der gartenseitigen Gebäudefront im Bereich des auf Firsthöhe aufgehenden Zwerchgiebels gegenüber dem Treppenaustritt und einem gartenseitigen Dachterrasseneinschnitt mit Doppelflügel-Fenstertür und einem weiteren stehenden Fenster in der freien Giebelseite. In der straßenseitigen Dachfläche weist der Raum kein Fenster auf - der quasi als Abseite wohnraumgleich ausgebaute Teil des Raums ist mit einer Wandscheidung als begehbare Kleiderschrank mit jeweils seitlich hiervon verfügbaren und dauerhaft offenen Zugängen abgespannt.

Zentral im Raum befindet sich freistehend der massiv umbaute Schornstein mit über Dach aufgehendem Schornsteinkopf nebst Einzugsrohr und Haube.

Aus dem Hobbyraum ist im Bereich der straßenseitigen Gebäudefront unter dem Kreuzdach bis über die Kehle zum traufständigen Satteldachteil mit Schwerpunkt vor der Gebäudetrennwand und dem eingehausten Treppenaufgang in das Dachgeschoss im Bereich des bis auf Firsthöhe aufgehenden Zwerchdaches ein Badezimmer mit stehendem Fenster im Zwerchdachgiebel und liegendem Fenster im Bereich der Dachfläche des traufständigen Dachteils jeweils mit Orientierung nach Norden zugänglich. Das Badezimmer befindet sich derzeit noch im Rohausbau-Zustand.

Der Dachraumbau reicht bis unter den First. Ein Spitzboden ist aufweichend von den Planvorlagen nicht vorhanden.

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt entspricht nach örtlicher Feststellung den tatsächlichen Verhältnissen.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach Planvorlagen bis unter die Raumdecke zum ursprünglich vorgesehenen Spitzboden ca. 2,25 m. Tatsächlich ist der Spitzboden nicht re-



alisiert worden, so dass die lichte Raumhöhe bis unter die Zangen ca. 2,40 m und bis unter den First bzw. die Firstpfette ca. 3,60 m bei einer symmetrischen Neigung der Dachflächen von jeweils 35,0° beträgt.

#### Grundriss Kellergeschoss:

Der Treppenaustritt des mit 2 x ¼-Wendlung jeweils rechtwinklig geknickten Treppenabgangs aus dem Erdgeschoss in das Kellergeschoss als wandverwahrte bzw. selbsttragende Systemtreppe (Kenngott o.ä.) mit Holztrittstufen ohne Setzstufen erfolgt mit geradem Austritt in eine zentrale innenliegende und wohnraumgleich ausgebaute Diele mit hierzu offenem wohnraumgleich ausgebautem Hobbyraum vor der freien Giebelseite und der gartenseitigen Front mit Belichtung über spezielle Kellerlichtelemente der Fa. Knecht als große und kleine sogen. Lichtfluter mit schräg geschalteten Lichtschachtwänden in Verbindung mit liegenden druckwasserhaltenden Mehrscheiben-Isolierglasfenstern mit VSG-Verglasung.

Gegenüber dem Treppenaustritt befindet sich ein zum rechten Bauwich orientierter Raum, der in den Planvorlagen als Hauswirtschaftsraum ausgewiesen ist, bei dem es sich tatsächlich aber gleichfalls um einen wohnraumgleich ausgebauten Kellerraum mit sogen. Lichtfluter vor der freien Giebelseite handelt.

An der straßenseitigen Gebäudefront befinden sich ein Durchgangsraum als Hausanschlussraum mit Stromanschluss und -verteilung sowie Frisch- und Abwasseranschluss u.a. mit Ausgussbecken und Zapfarmatur als Füllarmatur bzw. Sandmannhahn u.a. für eine Waschmaschine mit Mobilhebeanlage und ein dahinter belegener gefangener Raum als Heizzentrale mit Gastherme als Kombitherme auch zur Warmwasserbereitung nebst separatem Warmwasserspeicher sowie Gas-Anschluss und Schwachstromanschluss u.a. für Telekommunikation bzw. Breitbandkabel und Anschluss von dem Vernehmen nach bereits verbauten Erdwärme-Tiefsonden (bisher noch ohne Wärmepumpe) - im Kellergeschoss befindet sich neben einer Wasseruhr für Frischwasser und einer Gartensprengwasseruhr außerdem eine Druckpumpe für einen auf dem Grundstück belegenen Tiefbrunnen als sogen. Hauswasserwerk mit diesbzgl. Installationen gleichfalls im Hausanschlussraum.

Der im anliegenden Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt entspricht nach örtlicher Feststellung weitgehend den tatsächlichen Verhältnissen, wobei der in den Planvorlagen als Hauswirtschaftsraum ausgewiesene Raum abweichend als Hobbyraum wohnraumgleich ausgebaut ist. Der Bereich des Hausanschlussraums ist abweichend in einen Durchgangsraum und in einen gefangenen Raum geteilt.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach Planvorlagen ca. 2,42 m.

Insgesamt verfügt das Gebäude respektive die hier in Rede stehende Einfamilien-Doppelhaushälfte über 3 Zimmer, Dachstudio mit Ausweisung als Hobbyraum nebst begehbarem Kleiderschrank, Küche, 2 Dielen, 3 Badezimmer u.a. als Gäste-Toilette, Gartenterrasse und Dachterrasse sowie wohnraumgleich ausgebaute Kellerbereiche als offene Diele mit anbindendem Hobbyraum und separatem wohnraumgleich ausgebautem Hobbyraum sowie Hauswirtschafts- und Haustechnikraum.

Zusätzlich ist auf dem Grundstück ein unbefestigter ungedeckter PKW-Stellplatz vorhanden, der in den Bauvorlagen und insbesondere in dem amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Dirk Lohmeier vom 22.09.2016 nicht ausgewiesen ist.

- **Art der Konstruktion:**

Anhand der vorliegenden Grundrisspläne und der Gebäudeschnitte sowie der weiteren Bauvorlagen in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes sowie nach örtlichem Eindruck wird die Konstruktion durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen.



Das auf dem Grundstück errichtete Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte ist in massiver Bauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Gasbeton-Mauerwerk (Porenbetonsteine, Poroton o.ä.) in 36,5 cm Stärke der Außenwandumfassungen vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss im Bereich der Drempele und der freien Giebelseite mit offenporigem mineralischem Strukturputz an den Fassaden und entsprechendem Anstrich oberhalb eines ca. 30 cm hoch über Terrain aufgehenden Buntsteinputzes (hellgrau mit Einsprenkelungen) und innenseitig glatt gespachteltem Kalk- bzw. Gipsputz ausgeführt.

Tragende und aussteifende Wandscheidungen in den Wohngeschossen und im Dachgeschoss sind gleichfalls aus Porenbetonsteinen in 17,5 cm Stärke und leichte Wandscheidungen in 11,5 cm ausgeführt - leichte Wandscheidungen sind partiell ggf. auch als Gipskarton-Ständerwände bzw. als Installationsabspannungen ausgeführt.

Die Gebäudetrennwand ist zwischen dem Erd- und dem Dachgeschoss als zweischalige massive Wand aus KSV-Mauerwerk in jeweils 17,5 cm Stärke nebst 5 cm starker Trennfuge mit Ausfüllung ggf. aus hydrophobierendem mineralischem Dämmstoff ausgeführt.

Die Gebäudetrennwand ist auch im Kellergeschoss zweischalig allerdings hier mit jeweils 20 cm starken Stahlbetonwänden aus WU-Beton und 5 cm starker Trennfuge nebst hydrophobierender Mineral- oder Polystyrol-Hartschaumdämmung ausgeführt. Die weiteren Kelleraußenwände weisen als sogen. Weiße Wanne gleichfalls Wandumfassungen aus wasserdichtem Beton (WU-Beton) als Fertigteilelemente in 24 cm Stärke mit teilweise hierin integrierten Lichtflutern (s.o.) in Verbindung mit einer wasserdichten Betonsohle als Fundamentplatte in 25 cm Stärke nebst schwimmend verlegtem Zementestrichboden auf.

Die Kellerwandumfassungen sind mit einer außenseitigen Perimeterdämmung in 12 cm Stärke versehen und innenseitig glatt verputzt bzw. gespachtelt. Aussteifende und tragende Kellerinnenwände sind gleichfalls als Fertigteile-Stahlbetonwände in allerdings lediglich 15 cm Stärke ausgeführt. Die offenbar erst nachträglich eingebaute Trennwand im Hausanschlussraum ist nach örtlichem Eindruck gleichfalls als glatt geschaltete Stahlbetonwand ausgeführt und gespachtelt.

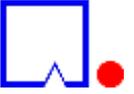
Die Geschossdecke über dem Keller ist nach diesseitiger Einschätzung als Stahlbeton-Filigrandecke o.ä. nebst örtlich aufgebrachtem Aufbeton und schwimmend verlegtem Heizestrich mit entsprechendem Fußbodenaufbau und Belag ausgeführt - die schalungsglatte Deckenunterseite ist gespachtelt. Teilweise sind im Kellergeschoss unter der Raumdecke Abkofferungen bzw. Traversen nach Sachlage aus Gipskarton vermtl. für LED-Lichtleisten o.ä. verbaut worden.

Die Geschossdecken über dem Erd- und dem Obergeschoss sind nach Sachlage gleichfalls als Stahlbeton-Fertigteildecken ausgeführt und mit einem Heizestrich versehen bzw. unterseitig glatt gespachtelt.

Im Bereich eines Dachterrasseneinschnitts weist die Decke über dem Obergeschoss einen Zementestrichboden nebst Nassbodenaufbau und Bodenbelag auf.

Die Treppenläufe zwischen dem Keller- und dem Dachgeschoss sind als handelsübliche wandverwahrte und sich selbsttragende Systemtreppen mit Holz-Trittstufen ohne Setzstufen ausgeführt. Die freien Seiten der Trittstufen sind über die Geländerstäbe untereinander verbunden und insofern ohne Wange hierdurch selbsttragend ausgeführt. Die Geländerstäbe sind dem Vernehmen nach aus poliertem Edelstahl und der Obergurt als Holzhandlauf ausgeführt. Die Galeriebrüstung im Erd- und Obergeschoss zum Treppenloch weist abweichend zwischen den Geländerstäben einen Unter- und einen Obergurt gleichfalls aus Holz entsprechend den Trittstufen auf.

Die ebenerdig an das Erdgeschoss anbindende Gartenterrasse vor der rückwärtigen Gebäudefront weist bisher erst eine provisorische Ebene aus handelsüblichen Paletten auf einer ca. 15 cm tiefer liegenden Betonsohle auf.



Das Dach des Einfamilienhauses ist zimmermannsmäßig als gekreuztes Satteldach (sogen. Kreuzdach) in Verbindung mit der angrenzenden Doppelhaushälfte ausgeführt und in der Achse gespiegelt, so dass die Gebäudetrennwand in der Firstlinie des Dachkreuzes rechtwinklig zum Wildganssteig liegt. Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebunden und weist eine Dachneigung von jeweils 35° auf, wobei die gegenüberliegenden Dachflächen symmetrisch sind. Gauen sind nicht vorhanden - mit Ausnahme eines liegenden Fensters in der Dachfläche über der Traufe der Dachfläche zum Wildgangsteig sind alle im Dach verbauten Fenster als stehende Fenster ausgeführt. Im Bereich des Dachterrasseneinschnitts weisen die Außenwandumfassungen bzw. die Backen nach vorliegenden Planunterlagen eine massive Ausführung aus Porenmauerwerk o.ä. und eine Wandöffnung ohne Fenster in der freien Giebelseite auf.

Das Dach weist einen Regelquerschnitt mit Delta-Unterspannbahnen unter der Lattung und der Betondachsteindeckung (anthrazit) sowie eine Zwischen- bzw. Unter- oder Obersparrendämmung mit Mineralwolleplatten nebst aufkonfektionierter Aluminium- oder mehrlagiger Verbundstoff-Dampfsperrefolie und innenseitig ggf. eine zweischalige GKF-Beplankung u.a. als Installations-Vorsatzschale oberhalb der Fußpfette auf den massiv aufgemauerten Drempeln auf. Das Dach weist vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre auf. Oberhalb des Bereichs des Dachterrasseneinschnitts befinden sich eine feuerverzinkte Laufbohle und Trittstufen für den Schornsteinfeger - Schneefanggitter und Leiterhaken sind nicht vorhanden.

In den Giebelseiten sind Streichbalken bzw. auf die Kopfseiten der Pfetten auflaufende Sparren sowie Holzschalung an den Dachüberständen auch an den Traufseiten und den Backen des Dachterrasseneinschnitts sichtbar. Die Holzbauteile weisen durchweg einen Anstrich (grau) auf - in den Dachüberständen der Traufenbereiche sind Einbaulampen vorhanden. Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf weist Faserzementschindelbekleidung (anthrazit) mit Einzugsrohr und Haube auf.

Solarpaneele zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung und/oder eine Photovoltaikanlage sind auf den Dachflächen nicht vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger Einschätzung und örtlicher Feststellung anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten wie folgt:

Wände:

Die massiven und leichten Wandscheidungen sowie die Beplankung der Dachflächen des Einfamilienhauses sind weitgehend gespachtelt und gestrichen.

Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss mit Nutzung als Gäste-Toilette weist raumhohe Feinsteinzeugplattierung aus nur einem einzigen Werkstück an den jeweiligen Wänden (lichtgrau oder hellbeige o.ä.) bzw. im Bereich des Duschstandes selbst partiell noch Gipskartonscheidungen (Feuchtraumplatten, grün) und Echtglas-Schiebetürelemente auf - ein Wandspiegel ist flächenbündig in die Wandebene eingearbeitet.

Das Wannen- und Duschbadezimmer im Obergeschoss weist im Bereich des als Raumnische ausgebildeten Duschstandes nahezu raumhoch dreiseitig Feinsteinzeugplattierung aus jeweils nur einem einzigen Werkstück (beige-grau o.ä. changierend) und im Bereich der Oberwandflächen glatt gespachtelten Weißputz nebst Anstrich (weiß) auf. Der Duschstand weist eine raumhohe Echtglas-Schiebetür mit Milchglasfolierung u.a. als wechselseitige Tür für die angrenzende Abstellnische für die Waschmaschine und den Trockner mit Führungsschiene unter der Raumdecke auf. Hinter der Badewanne ist eine mit nur drei großen Feinsteinzeugplatten bekleidete Wandfläche in demselben Dekor vorhanden. Die weiteren Wandflächen weisen nach örtlichem Eindruck partiell halbhoch helle Feinsteinzeugplatten und Weißputz mit Anstrich (weiß) und halbhoch eine atmungsaktive und abwaschbare sogen. Elefantenhaus (transparent) auf.



Die Wandumfassungen weisen oberhalb der abgehängten Raumdecke teilweise Gipskartonabspannungen für die indirekte Beleuchtung und die Raumluftechnische Anlage u.a. zur Absaugung der nach dem Baden und Duschen feuchten Luft auf. An der straßenseitigen Außenwand ist oberhalb des Doppelwaschtisches ein großflächiger bis auf Höhe des Fenstersturzes reichender Spiegel flächenbündig in der Wand verwahrt.

Das im Dachgeschoss belegene Wannen-Badezimmer weist im gegenwärtigen Bestand bisher nur partiell Wandbekleidungen als großformatige Feinsteinzeugplattierung und einen in die Plattierung flächenbündig halbhoch im Raum integrierten Wandspiegel nebst Beleuchtung auf, wobei nach Sachlage auch hier raumhoch Feinsteinzeugplattierung aus nur einem oder wenigen Werkstücken entsprechend den weiteren Sanitarräumen im Haus verbaut bzw. noch vorgesehen sind. Ein in der Dachkehle verlaufender Sparren ist seitlich mit Gipskartonbeplankung versehen und unterseitig weitgehend sichtbar geblieben.

Die Küche weist an der zum rechten Bauwich orientierten Front oberhalb der Arbeitszeile halbhoch im Raum ein hellbeige hinterlegtes Glaspaneel mit anthrazit-farbener Metallprofil-Einfassung und an der straßenseitigen Front ein bis auf Höhe der Fensterstürze reichendes Holzpaneel (Eiche hell o.ä.) mit eingelassenen Einhangschienen und Edelstahleinfassung auf.

Die im Wohnzimmer verbaute Kaminfeuerstelle weist eine Einfassung aus Granitplattierung (noir o.ä.) und feuerfester Verglasung der Brennkammer sowie einen Fuchs aus Promatplatten o.ä. mit Spachtelung und Anstrich (weiß) auf.

Die Galeriebrüstung im Obergeschoss zwischen Diele und Luftraum der Wohnzimmer-Überhöhung ist aus Verbund-Sicherheitsglas (Klarglas als Echtglas) ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind die Wandumfassungen schalungsglatt und weisen gespachtelten Beton mit Anstrich (weiß) auf.

#### Böden:

Die geräumige Hauseingangsdiele im Erdgeschoss weist eine rektangulär verlegte großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 1,20 m x 0,60 m, grau changierend) auf.

Die unmittelbar hinter der Hauseingangstür rechts anbindende Küche und das hierzu offene Wohnzimmer mit Zugang gleichfalls aus der Hauseingangsdiele weisen aus der Diele durchlaufende Feinsteinzeugplattierung ohne Belagswechselschiene in demselben Dekor mit rektangulärer Verlegeweise und demselben Format auf.

Das unmittelbar hinter der Hauseingangsfront anbindende Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette weist eine Feinsteinzeugplattierung aus einem einzigen Werkstück (lichtgrau oder hellbeige o.ä.) vor dem Ganzglas-Schiebetürelement zum bodengleichen Duschstand auf. Im Bereich des Duschstandes ist ein entsprechendes Werkstück als Plattierung mit hierin integrierter Bodeneinlaufrinne vorhanden (der Duschstand war weitgehend zum Schutz der Plattierung und der Bodeneinlaufrinne aufgrund von bisher ausgelassenen Fertigstellungsarbeiten noch mit Papier abgedeckt).

Die nahezu ebenerdig aus dem Wohnzimmer zugängliche Gartenterrasse weist auf der Rohbetonsohle lediglich provisorisch aufgelegte handelsübliche Holzpaletten mit einem darüber großflächig verlegten Kunstrasenbelag auf.

Die Treppenläufe zwischen dem Kellergeschoss und dem Dachgeschoss weisen durchweg Holz-Trittstufen in Eichenholzdekor (dunkel gebeizt o.ä.) und entsprechende Geländerpfosten bzw. einen Holzhandlauf als Obergurt auf.

Am Treppenaustritt im Obergeschoss weist der Boden der Diele einen Laminatboden in Landhausdielendekor (Eiche rustikal) auf. Die anbindenden Zimmer weisen einen entsprechenden Boden auf. Das gartenseitige Badezimmer weist abweichend einen Bodenbelag als großformatige Feinsteinzeugplattierung aus nur 3 einzelnen Werkstücken in einem beige-grau changierendem Dekor entsprechend der Plattierung der Diele, der Küche und des Wohnzimmers im Erdgeschoss auf.



Der großflächige Hobbybereich als Dachstudio bzw. Elternschlafzimmer im Dachgeschoss weist einen Laminatboden als Landhausdielung mit unterschiedlichem Holzdekor auf. Der anbindende Raumbereich als begehbare Kleiderschrank weist einen entsprechenden Bodenbelag auf. Die Dachterrasse weist einen Zementestrichboden nebst hierauf verlegtem WPC-Klickparkettboden o.ä. auf.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist eine großformatige Feinsteinzeugplattierung aus nur wenigen Werkstücken in einem beige-grau changierendem Dekor entsprechend der Plattierung des Badezimmers im Obergeschoss sowie eine abgesetzte Plattierung in entsprechendem Dekor aus gleichfalls nur einem Werkstück aus Feinsteinzeug mit Bodeneinlauf- rinne im Bereich eines mit Ganzglas-Elementen nebst Schwenkflügeltür abgespannten Dusch- standes auf.

Im Kellergeschoss weist die an den Treppenabgang anbindende Diele einen Laminatboden in Landhausdielendekor mit unterschiedlichen Dielenformaten im Wesentlichen in Eichenholzde- kor auf.

Der an die Diele offen anbindende Hobbyraum mit Lichtflutern (klein und groß) und der hinter einer Sperrtür belegene zum rechten Bauwich orientierte Hobbyraum mit Lichtfluter (klein) wei- sen gleichfalls Laminatboden ohne Belagswechselschiene zwischen den Raumbereichen in entsprechendem Landhausdielendekor auf.

Abweichend weist lediglich der geteilte Hauswirtschafts- und Hauanschlussraum vor der stra- ßenseitigen Außenfront einen Vinyl-PVC-Boden in Fliesendekor (30 cm x 60 cm) mit Granitplat- tenoptik (anthrazit o.ä.) und Belagswechselschiene zur anbindenden Diele auf.

#### Decken:

Die Raumdecken über dem Keller-, dem Erd- und dem Obergeschoss sind nach Sachlage als schalungsglatte und gespachtelte Stahlbeton-Filigrandecken ausgeführt - die Dachschrägen im Dachraum weisen bis unter den First glatt gespachtelte Gipskartonbeplankung (GKF) auf. Die Drempele sind massiv mit den Außenwandumfassungen des Gebäudes aus Porotonmauerwerk o.ä. heraufgeführt.

Unterhalb der Raumdecken sind in verschiedenen Raumbereichen aller Geschosse Gipskarton- abspannungen u.a. für Frisch- und Abwasserinstallationen im Bereich der Sanitärräume und der Küche (u.a. mit Dampfgeräten) sowie für bereits vorhandene oder vorgesehene indirekte Beleuch- tung u.a. in Sanitärräumen und im Kellergeschoss sowie Dachraum u.a. unter dem First und insbesondere für die motorische Zusatzbelüftung in der Gäste-Toilette bzw. die Raumlufttechni- sche Anlage mit kontrollierter Be- und Entlüftung u.a. mit Wärmerückgewinnung vorhanden.

#### Fenster:

Nach örtlichem Eindruck sind die Fenster durchweg als Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. ent- sprechende Fenstertüren u.a. als sogen. Französische Fenster mit außenliegenden Stahlgitter- brüstungen ausgeführt (innenseitige Flügel- und Blendrahmen: weiß und außenseitige Flügel und Blendrahmen: anthrazit), wobei die im Erd-, Ober- und Dachgeschoss belegenen stehen- den Fenster durchweg elektrisch betriebene Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern (anthrazit ) ohne Gurtzüge aufweisen - die Fenster und Fenstertüren sind nach Sachlage einbruchshem- mend ausgeführt und weisen Dreifach-Isolierverglasung auf.

Im Dachgeschoss weist das Badezimmer abweichend neben einem straßenseitig stehenden Fenster mit Rollladenanlage zusätzlich ein liegendes Kunststoff-Isolierglasfenster (Velux) ohne Rollladenanlage auf.

Im Kellergeschoss sind in Verbindung mit der sogen. Weißen Wanne der Stahlbeton-Außenum- fassungen überwiegend spezielle Kellerlichtelemente der Fa. Knecht als große und kleine so- gen. Lichtfluter mit schräg geschalteten Lichtschachtwänden in Verbindung mit liegenden druck- wasserhaltenden Mehrscheiben-Isolierglasfenstern mit VSG-Verglasung und hierdurch großem Tageslichteinfall vorhanden. Der geteilte Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum vor der stra- ßenseitigen Gebäudefront weist lediglich ein standardtypisches Kunststoff-Isolierglasfenster mit



Dreischreiben-Isolierverglasung in einbruchshemmender Ausführung mit 1,65 m Brüstungshöhe in einem betonierten Kellerlichtschacht vor der Hauseingangstür vermtl. mit TZ-Rost-Abdeckung unter einer großflächigen Miltex-Fußmatte o.ä. auf.

Lateibänke sind in den Sanitärräumen partiell entsprechend den Wandumfassungen mit Feinsteinzeugplattierung oder Natursteinplattierung (Marmor o.ä.) versehen. In der Küche ist die Resopal-beschichtete Arbeitsfläche (graublau oder taubenblau o.ä.) bis in die Fensterleibungen hineingeführt.

Sohlbänke weisen Bekleidungen als naturtonbelassene Aluminiumbleche auf.

Türen:

Die Hauseingangstür in der zum Wildganssteig orientierten Gebäudefront ist als thermisch getrennte Metall-Mehrkommer-Plattentür mit Kunststoffbeschichtung (anthrazit) in einbruchshemmender Ausführung nebst 6 kleinen quadratischen Milchglasausschnitten aus einbruchshemmender Isolierverglasung in thermisch getrennter Stahlzarge nebst Kunststoffbeschichtung (anthrazit) ausgeführt. Die Hauseingangstür weist entsprechend den Fenstern außenseitig den Farbton anthrazit und innenseitig den Farbton weiß auf.

Die Raamtüren in den Wohngeschossen sind vermtl. überwiegend als historisierende Mehrfüllungs-Röhrenspan oder Holzplattentüren mit Wabeneinlagen und Tauchbadlackierung oder Folierung (weiß) in entsprechenden Holzzargen nebst Edelstahlbeschlägen lediglich als 2-Meter-Türen (2,01 m; keine 2,13 m-Türen) ausgeführt - die Sanitärräume weisen nach örtlichem Eindruck abweichend Vollspantüren mit Tauchbadlackierung oder Folierung (weiß) und Milchglasausschnitt auf.

Verschiedene Türdurchgänge sind ohne Türflügel oder Durchgangszargen ausgeführt. Der Küchenzugang aus der Diele weist ein Ganzglastür mit außenliegender Führungsschiene ohne Futtertaschen allerdings mit Einkofferung in eine angrenzende Abstellkammer auf.

Im Badezimmer im Obergeschoss ist vor dem Hauswirtschaftsabteil mit Waschmaschinen-Stellplatz und der Duschstand-Nische eine jeweils davor verschiebliche Ganzglas-Schiebetür mit hier Überhöhe und offen liegender Führungsschiene ohne Futtertasche vorhanden. Die weiteren Duschstände im Erd- und Dachgeschoss weisen gleichfalls Ganzglastüren als Schiebetür im Erdgeschoss und als Schwenkflügeltür im Dachgeschoss auf.

Im Kellergeschoss ist zwischen Diele und großem Hobbyraum lediglich eine große Wandöffnung in Raumhöhe ohne Durchgangszarge oder Türflügel vorhanden. Der zum rechten Bauwisch orientierte weitere wohnraumgleich ausgebaute Hobbyraum weist entsprechend den Wohngeschossen eine tauchbadlackierte oder folierte historisierende 2,01 m hohe Holzfüllungstür in Holzzarge auf.

Der verbundene Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum weist eine entsprechende Tür auf.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage durchgehend unter Putz verlegt und in Ansehung des Baujahres durchweg für moderne Haushalte zeitgerecht. Ein Netzwerk-Anschluss mit CAT 7 Standard ist dem Vernehmen nach verfügbar. FI-Steckdosen dürften gleichfalls vorhanden sein.

Insoweit sind ausreichende Brennstellen sowie Lichtschaler und Steckdosen entsprechend einem gehobenen Standard vorhanden. U.a. sind in den Badezimmern Decken-Einbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler ggf. mit Dimmerschaltung etc. bzw. hinter GK-Abspannungen verbaute LED-Lichtleisten vorhanden bzw. u.a. auch in den Hobbyräumen im Kellergeschoss vorgesehen. In der Küche sind LED-Lichtschienen unter der Arbeitsfläche und unter verschiedenen Schubfachauszügen vorhanden.

Verschiedene Deckenstromkreisläufe sind nach Sachlage gleichfalls über Dimmer schaltbar.



Nach Sachlage ist eine opulente Verteilung mit etlichen Stromkreisen und zeitgerechtem Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern sowie einem elektronischen Drehstromzähler vorhanden - eine für moderne Haushalte ausreichende Anschlussstärke ist nach Sachlage vorhanden.

Zusätzlich ist ein Starkstromanschluss für den evtl. vorgesehenen Einbau einer Wallbox (Wandladestation) für das Aufladen von Elektrofahrzeugen vorhanden - eine Wallbox fehlt bisher.

Die Rollläden sind elektrisch jeweils einzeln und zentral u.a. mit Zeitschaltung sowie auch über das Internet via Handy entsprechend verschiedener Deckenleuchten zu bedienen. In der Abstellkammer im Erdgeschoss ist gleichfalls die Steuerung für einen elektronischen Unterdruck- bzw. Luftdruckwächter für die Be- und Entlüftungsanlage aufgrund des angrenzenden Kaminofens bzw. der Kaminfeuerstelle mit Luftein- bzw. Luftauslass unmittelbar im Kaminfuchs bzw. dessen Absperrung vorhanden.

Die durchweg im Gebäude in allen Geschossen vorhandene Fußbodenheizung wird elektrisch über Raumthermostate gesteuert.

Ein Lüftungssystem (Lunos o.ä.) zur dezentralen kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung in den Außenwandumfassungen mit Außenwandhaube mit Schalldämpfung ist nicht vorhanden. Allerdings sind vor der Hauseingangsfront sogen. Ansaug- und Ablauftürme aus Edelstahl mit Anschluss an eine im Kellergeschoss belegene zentrale Be- und Entlüftungsanlage u.a. zur Wärmerückgewinnung vorhanden. Zusätzlich sind Anschlüsse für eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Nutzung des Erdreichs als primäre Wärmequelle (Erdwärmepumpe) zur Vorerwärmung oder Vorkühlung der angesaugten Luft vor Umwälzung über die Umluftwärmanlage vorhanden, wobei Erdkollektoren oder vermtl. tieferreichende Erdsonden dem Vernehmen nach bereits verbaut sind und lediglich die Erdwärmepumpe nebst Wärmetauscher und Warmwasserpufferspeicher etc. noch fehlen.

Im Hauswirtschaftsraum ist unter dem Ausguss eine Mobilhebeanlage für die Abwasserinstallation der Zapfarmaturen und eines evtl. Waschmaschinenablaufs vorhanden.

Im HA-Raum befindet sich nach Sachlage ein Hauswasserwerk mit elektrischer Druckpumpe für einen Tiefbrunnen im Grundwasser nebst Druckbehälter und Drucksteuerung u.a. für eine Gartensprengwasseranlage (Gardena o.ä.) mit Sprengwasser-Computer zur elektronischen Steuerung der Gartenbewässerung.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss ist nach Sachlage in allen Wohnräumen und den Hobbyräumen verfügbar. Rauchwarnmelder fehlen nach örtlichem Eindruck bisher.

Das Grundstück weist an der Einfriedung zum Wildganssteig eine Klingel- und Türöffneranlage ohne Gegensprechanlage auf. An der Hauseingangsfront ist unterhalb des Dachüberstands eine Kamera nebst separatem Halogenstrahler mit Videomonitor bzw. Aufzeichnung und Steuerung über Computer-Software bzw. über eine App auf ein Handy vorhanden. An der Gebäuderückseite befindet sich eine entsprechende Kamera.

Rechts neben der Hauseingangstür sind außerdem ein einfacher Türklingeltaster und eine Außensteckdose vorhanden. Im Bereich der Gartenterrasse ist eine vermtl. gleichfalls von innen schaltbare Außensteckdose vorhanden.

In der straßenseitigen Hauseingangsfront befindet sich gleichfalls eine Hausnummernleuchte mit Steuerung über Dämmerungsschalter und über dem gedeckten Hauseingang ein Fassadenstrahler entsprechend weiteren Strahlern an der Hauseingangsfront sowie an der freien Giebelseite und auch an der Gebäuderückseite mit Steuerung ggf. gleichfalls über Dämmerungsschalter oder über Bewegungsmelder. Die Dachüberstände weisen teilweise Einbauleuchten auf. Das straßenseitige elektrisch über Funkfernbedienung betriebene Hofrolltor zum ungedeckten PKW-Stellplatz weist eine Lichtschranke und eine standardtypische Alarmleuchte auf.



#### Heizung:

Das Einfamilienhaus weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung mit einer Gas-Kombitherme als Brennwerttherme nebst zentraler Warmwasserversorgung mit separatem 200-L-Warmwasserspeicher und Zirkulationsleitung auf. Die mit Erdgas versorgte Gas-Kombitherme weist ein handelsübliches Kunststoff-Abgassystem mit über Dach aufgehendem Rauchgasrohr auf. Zusätzlich geht zentral über dem First ein massiver Fertigsteilschornstein (Plewa o.ä.) mit einem Rauchgaszug für eine Kaminfeuerstelle im Wohnzimmer nebst Einzugsrohr und einem Belüftungszug auf.

Das Haus wird nach Sachlage in allen Geschossen, respektive auch im Kellergeschoss, ausschließlich über eine Fußbodenheizung mit Steuerung über Raumthermostate beheizt. Konvektoren sind auch in sogen. Konvektorgräben vor Fenstertüren im Wohn-/Esszimmerbereich nicht vorhanden. Im Badezimmer im Obergeschoss ist ein Stahlgliederheizkörper als Design-Handtuchwärmer vorhanden, der vermtl. über einen separaten Heizkreislauf mit Wärmetauscher verfügt. In den weiteren Badezimmern sind ggf. Handtuchwärmer noch vorgesehen.

Ein Lüftungssystem zur dezentralen kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung nebst Außenwandhaube mit Schalldämpfung in den Außenwandumfassungen ist nach Sachlage nicht vorhanden.

Allerdings sind vor der Hauseingangsfront sogen. Ansaug- und Ablauftürme aus Edelstahl mit Anschluss an eine im Kellergeschoss belegene zentrale Be- und Entlüftungsanlage u.a. zur Wärmerückgewinnung vorhanden. In den Räumen sind im Boden bzw. in den Raumdecken Ansaug- und Ausblas-Öffnungen der Raumlufttechnischen Anlage vorhanden.

Zusätzlich sind Anschlüsse für eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Nutzung des Erdreichs als primäre Wärmequelle (Erdwärmepumpe) zur Vorerwärmung oder Vorkühlung der angesaugten Luft vor Umwälzung über die Umluftwärmanlage vorhanden, wobei Erdkollektoren oder vermtl. tieferreichende Erdsonden dem Vernehmen nach bereits verbaut sind und lediglich die Erdwärmepumpe nebst Wärmetauscher und Warmwasserpufferspeicher etc. noch fehlen.

#### Sanitärausstattung:

Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss mit Nutzung als Gäste-Toilette weist ein wandhängendes Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte und einen bodengleichen Duschstand mit Feinsteinzeugplattierung (s.o.) nebst Bodeneinlauf bzw. Einlaufrinne sowie Frischwasser-Anschlüsse bisher ohne Armaturen auf. Ein Waschtisch-Einbau ist vorbereitet - ein Abwasseranschluss sowie Kalt- und Warmwasser-Anschlüsse sind vorhanden, aber ein Waschtisch fehlt bisher.

Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist gleichfalls ein wandhängendes Porzellan- oder Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie einen Porzellan- bzw. ggf. Melamin-Doppel-Waschtisch jeweils mit objektstehender Einhebel-Mischarmatur und eine Designer-Einbauliegewanne aus Melamin nebst wandhängender Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause auf.

Zusätzlich ist ein bodengleicher Duschstand mit Feinsteinzeugplattierung entsprechend dem weiteren Boden des Badezimmers nebst Einlaufrinne und entsprechenden Wandbekleidungen (s.o.) sowie Echtglas-Spritzschutzelement als Schiebetür vorhanden. Der Duschstand weist eine wandverwahrter Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und eine sogen. Regendusche auf.

Zusätzlich ist in dem Badezimmer ein Waschmaschinen-Stellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf vorhanden.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist bisher erst einen fertiggestellten bodengleichen Duschstand mit Echtglas-Spritzschutzelementen bzw. Türflügel entsprechend dem Badezimmer im Obergeschoss mit Bodeneinlaufrinne und eine nicht fest eingebaute Melamin-Bade-



wanne jeweils mit Ver- und Entsorgungsinstallationen aber ohne Armaturen auf. Installationen für ein Toilettenbecken und einen Waschtisch sind vorhanden, die Objekte fehlen.

Alle Sanitärobjekte weisen den Farbton Sanitärweiß auf - die Armaturen sind durchweg verchromt.

Im geteilten Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraum befinden sich nach diesseitiger Einschätzung zusätzlich ein Waschmaschinenanschluss und -direktablauf mit Anschluss unmittelbar an die Schmutzwasserinstallation sowie ein wandhängendes Spülbecken mit einer Einhebel-Mischarmatur - zusätzlich ist nach Sachlage ein Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden. Differenzierte örtliche Feststellungen waren anlässlich des Ortstermins aufgrund weitgehend zugestellter Flächen nicht möglich.

Ein Außensprengventil als Gartensprengwasserzapfstelle mit separatem Sprengwasserzähler ist nach Sachlage an der zum linken Bauwich orientierten freien Giebelseite vorhanden. Nach Sachlage ist zusätzlich eine mit dem Hauswasserwerk verbundene Sprengwasserleitung für einen Bewässerungscomputer mit dem Vernehen nach verschiedenen versenkbaren Gartensprengpilzen (System Gardena o.ä.) vorhanden.

Frischwasserleitungen sind nach Sachlage durchweg als Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Kunststoffverbund-Frischwasserleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind vermtl. als Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Schachtabspannungen nicht sichtbar verzo-gen bzw. als Ventilationsrohre mit Abluftsystem über Dach geführt. Das Grundstück ist an die Schmutzwasser-Straßenkanalisation angeschlossen. Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

Regenwasser wird insoweit vermtl. über eine Grundleitung mit Ringdrainage und Drainage-schächten im Untergrund verrieselt.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über das kommunale Netz bzw. das des Versorgungsträgers.

#### Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist eine U-förmige Einbauküchenzeile nebst Resopal-beschichteter Arbeitsfläche (graublau oder taubenblau o.ä.) und Unterschränken mit Lichtschiene unter der Küchenarbeitsfläche und unter einzelnen Schubfachauszügen sowie eine davon gegenüberliegende raumhohe Einbauschränke auf. Die Schrankfronten weisen Folierung oder Lackbeschichtung (altweiß, hochglanzpoliert) mit Unterbauschränken und -Auszügen bzw. Schwenkflügel- oder Fallliffertüren auf.

Es ist eine Kunststeinspüle aus Keramik oder Melamin nebst Abtropffeld und objektstehender Zweigriff-Armatur nebst Unterbau- Geschirrspülautomat und ein in die Küchenarbeitsfläche integriertes großes Glaskeramikkochfeld als Induktionsfeld mit Dunstumlufthaube als Flachschirmhaube (ohne Wrasenabzug) vorhanden. Der Backherd ist als Einbauherd nebst Bratröhre, Mikrowellenherd und Dampfgarer in einem gegenüberliegenden Hochschrank integriert. Ein Kühl- und Gefrierschrank ist gleichfalls im Hochschrank integriert.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen als Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzo-gen.



- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse umfasst ca. 1.019,63 m<sup>3</sup> für die hier betroffene Einfamilien-Doppelhaushälfte nach vorliegenden Bauvorlagen zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 und Schreiben des Bauaufsichtsamtes vom 16.01.2017 (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 331,52 m<sup>2</sup> für die voll unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit zu Wohnzwecken ausgebautem hälftigem Kreuzsatteldach des Doppelhauses ohne Berücksichtigung des lt. Planvorlagen ausgewiesenen, aber nicht realisierten Spitz- oder Kriechbodens mit lichter Raumhöhe unter dem First von lediglich ca. 1,00 m unter der Firstpfette nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Bauvorlagen zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 und Schreiben des Bauaufsichtsamtes vom 16.01.2017 (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen eine gärtnerische Anlage weitgehend mit Rasenbesatz und nur losem Buschbestand und vereinzelt erst noch niedrigen Bäumen auf. Unmittelbar hinter der Wohnzimmerfront befindet sich eine provisorisch mit handelsüblichen Paletten und Kunstrasenplane abgedeckter Terrassenbereich auf einem Betonunterboden. Unmittelbar vor dem aufgehenden Gebäude befinden sich partiell Ziergartenpflanzungen. Die sogen. Lichtfluter liegen vergleichsweise tief unter Terrain-Niveau, so dass das Terrain zu den Lichtflutern offenbar erst provisorisch mit Brettholzschalung abgestützt ist.

Im rechten Bauwich vor der freien Giebelseite des Gebäudes ist gleichfalls weitgehend Rasenfläche vor einem ca. 30 cm breiten Kiesbettstreifen nebst Hochbordeinfassung vor der aufgehenden Fassade vorhanden. An der freien Giebelseite befindet sich ein Gartensprengwasser-Zapfventil. Im Bereich der Gebäudeecke zur Gartenterrasse ist gleichfalls ein Regenwasserfallrohr an eine Regenwassertonne mit Zapfventil angebunden.

Die Hauszuwegung weist Betonwegeplattierung mit unregelmäßig großen Rechteckformaten auf. Im Vorgarten befindet sich eine kleine Rasenfläche mit Granit-Kleinsteinpflasterumfassung und eine Beetfläche mit Rindenmulch sowie vereinzelter Ziergartenbepflanzung etc. und unmittelbar vor der aufgehenden Fassade des Gebäudes ein Kiesbettstreifen.

Hinter dem Hofrolltor befindet sich ein offensichtlich provisorisch mit Schotter angelegter PKW-Stellplatz mit daneben gestapelter und teils geschütteter Kleinsteinpflasterung für eine vermtl. endgültige Befestigung des Stellplatzes. Vor der rechten Grundstücksgrenze befindet sich außerdem eine handelsübliche gedeckte Metallstellage als Kaminholz-Unterstand mit bisher fehlender Abdeckplane an der Vorderfront sowie ein handelsüblicher Outdoor-Geräteschank.

Zum angrenzenden Nachbargrundstück mit aufstehender östlicher Doppelhaushälfte war bisher eine Zaunanlage nicht vorhanden, die allerdings gegenwärtig neu errichtet wird, wobei bisher erst die Metallpfosten einer offensichtlich beabsichtigten 1,50 m hohen Stabmattenzaun-Einfriedung errichtet worden sind. Die weiteren Grundstücksgrenzen weisen gleichfalls einen ca. 1,50 m hohen Stabmattenzaun (anthrazit) mit Sichtschutzfolien aus Polypropylen (anthrazitgrau) an den zum Schneegangsweg und zum rückwärtigen Nachbargrundstück orientierten Grundstücksgrenzen auf. An der zum Wildganssteig orientierten Grundstücksfront sind keine Sichtschutzfolien verwahrt - stattdessen sind hier zwischen den Stabmattenzaun-Elementen ein geschlossenes ca. 1,50 m hohes Stahlblech-Hofrolltor zwischen Rechteckpfosten als Stahlhohlprofile und eine entsprechend hohe Stahlblech-Schlupfporte mit hälftigem Anteil bereits auf dem Nachbargrundstück zwischen Stahl-Rechteckpfosten vorhanden, wobei der breitere linke Pfosten mit Briefkästen und Klingelanlagen für die beiden Doppelhaushälften bereits auf dem Grundstück der linken Doppelhaushälfte liegt.



## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus als Einfamilien-Doppelhaushälfte mit 1 Wohneinheit sowie 1 ungedeckter PKW-Stellplatz, der allerdings in den Bauvorlagen nicht ausgewiesen ist.

- **Nutzfläche:**

Gemäß vorliegender Bauvorlagen zur Genehmigungsfreistellung gemäß § 63 BauOBln nebst Schreiben des zuständigen Bauaufsichtsamtes zur Freigabe des Baubeginns vom 16.01.2017 ist die Wohnfläche mit ca. 168,22 m<sup>2</sup> ausgewiesen, worin die in den Planvorlagen nicht dargestellte Gartenterrasse vor dem Wohnzimmer sowie die wohnraumgleich ausgebaute wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Kellergeschoss nicht berücksichtigt sind.

Nach auszugsweise vorliegendem Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Prof. Dr.-Ing. Walter Schuhr aus Magdeburg vom 04.07.2023 wurde im Rahmen der Beauftragung durch das Amtsgericht Pankow zum Aktenzeichen 13 F 2199/21 die anrechenbare Wohnfläche ohne Ansatz der Terrassenfläche mit ca. 166,73 m<sup>2</sup> ausgewiesen, womit diese 0,9 % unter der in den Bauvorlagen ausgewiesenen Wohnfläche liegt.

Auf das Erdgeschoss entfallen gemäß graphischer Ausweisung der Geschosse in dem auszugsweise vorliegenden Gutachten ca. 60,80 m<sup>2</sup>, auf das Obergeschoss ca. 54,40 m<sup>2</sup> und auf das Dachgeschoss ca. 51,40 m<sup>2</sup> respektive in der Summe ca. 166,60 m<sup>2</sup>, womit eine Abweichung zu der final ausgewiesenen Wohnfläche des Gutachtens von ca. 0,13 m<sup>2</sup> zu 166,73 m<sup>2</sup> vorliegt.

Die Fläche der Gartenterrasse und die vorhandenen Nutzflächen im Kellergeschoss wurden in der Wohnflächenermittlung nicht berücksichtigt.

Nach diesseitiger Auffassung ist die Gartenterrasse aufgrund des bereits vorhandenen Betonunterbaus als massive Sohle trotz fehlender Fertigstellung des finalen Bodenaufbaus der Wohnfläche mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche zuzurechnen, wobei die Fertigstellungskosten entsprechend der weiteren Fertigstellungskosten bzgl. des Gebäudes und der Freiflächen im Verkehrswert zu berücksichtigen sind. Die anrechenbare Terrassenfläche ergibt sich mit ca. 5,40 m x 2,40 m x  $\frac{1}{4}$  = 3,24 m<sup>2</sup>.

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit 166,73 m<sup>2</sup> + 3,24 m<sup>2</sup> = 169,97 m<sup>2</sup>, wobei die Freisitzflächen u.a. auch im Dachgeschoss (sogen. „Loggia“ als Dachterrasse) gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche gemäß WoFIV als ortsüblich anzusetzen sind.

Die im Kellergeschoss belegenen wohnraumgleich ausgebauten wohnflächenäquivalenten Nutzflächen als Hobbyflächen umfassen die offen mit dem ausgewiesenen Hobbyraum mit dort verbauten sogen. Lichtflutern (s.o.) verbundene geräumige Diele sowie den zum rechten Bauwisch orientierten als „Hauswirtschaftsraum“ in den Planvorlagen ausgewiesenen separaten Raum mit hier gleichfalls vorhandenem sogen. Lichtfluter.

Die diesbzgl. Fläche ergibt sich nach örtlichem Aufmaß des Prof. Dr.-Ing. Walter Schuhr gemäß auszugsweise vorliegendem Gutachten vom 04.07.2023 zum Aktenzeichen 13 F 2199/21 beim AG Pankow mit ca. 57,50 m<sup>2</sup> (gemäß Bauvorlagen abweichend: ca. 55,34 m<sup>2</sup>). Die auf den verbundenen Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum entfallende Restfläche der im Kellergeschoss belegenen Nutzfläche umfasst noch ca. 8,50 m<sup>2</sup> (gemäß Bauvorlagen gleichfalls: ca. 8,50 m<sup>2</sup>).

Diesseitig wird die sich aus dem örtlichen Aufmaß gemäß vorliegendem Gutachten vom 04.07.2023 ergebende Wohn-/Nutzfläche zzgl. der anrechenbaren Terrassenfläche im Rahmen der



Verkehrswertermittlung des Grundstücks in der hier anhängigen Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit 169,97 m<sup>2</sup> Wfl. + 57,50 m<sup>2</sup> Nfl. = 227,47 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. als plausibel zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch die Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 und ihre Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Inwieweit dem Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 4.2 ein Nutzungsentgelt geleistet wird ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2022/23 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre ab 2001 (ohne Erstbezug) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 12,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter Wohnlage in einer Spanne von 13,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 15,50 €/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) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Reinickendorf bei 12,25 €/m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage bei 13,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

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.

Der marktüblicher Mietansatz für das Bewertungsobjekt beträgt u.a. unter Berücksichtigung der Ausführung als 2½-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte in massiver Ausführung aus Poroton-Mauerwerk in den Wohngeschossen und Stahlbeton-Fertigteileplatten als sogen. Weiße Wanne mit Perimeterdämmung im Kellergeschoss des vollständig unterkellerten Gebäudes mit weitgehend wohnraumgleichem Ausbau nebst Massivdecken und Dachraumausbau zu Wohnzwecken aus dem Jahre 2018 sowie absolut zeitgerechtem Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung als Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung und Ergänzung der kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung durch eine Erdwärmepumpe mit bereits vorhandenen Erdsonden in größerer Tiefe bei noch ausstehendem Einbau der Wärmepumpe (Geothermie) und Verfügbarkeit einer Kaminfeuerstelle sowie verbauten Kunststoff-Dreischeiben-Isolierglasfenstern durchweg mit elektrischen Rollläden in allen Wohngeschossen und sogen. Lichtflutern im Kellergeschoss und einer modernen Elektroanlage u.a. mit CAT 7 Standard, modernen Sanitärräumen und einer modernen Einbauküchenausstattung bei hier vorliegendem großzügigen und offen gestaltetem Grundrisszuschnitt u.a. mit 4 Zimmern incl. bis unter den First reichendem Dachstudio als Elternschlafzimmer nebst begehbarem Kleider-



schränk und Wohnzimmer mit partieller Überhöhung bis in das OG mit dort im Luftraum anbindender Galeriebrüstung zur OG-Diele, 3 Badezimmern (EG, OG, DG), geräumiger Küche (EG), Dachloggia und Gartenterrasse mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 169,97 m<sup>2</sup> (incl. anrechenbarer Freisitzflächen) und der überwiegend mit einer Nutzfläche von ca. 57,50 m<sup>2</sup> wohnraumgleich ausgebauten und beheizten Kellerräume mit unter Terrain liegenden sogen. Lichtflutern mit beachtlichem Tageslichteinfall bei ca. 2,42 m lichter Raumhöhe und des mit 427 m<sup>2</sup> für ein mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück vergleichsweise großen Eckgrundstücks in sogen. erster Baureihe, der Orientierung des Wohnzimmers mit Gartenterrasse und des Gartens nach Süden bzw. Süd-Westen an untergeordneten Quartierstraßen u.a. als Sackgasse im hier betroffenen Streckenabschnitt auch in Ansehung der bereits deutlichen Stadtrandlage und der allenfalls ausreichenden Nahversorgung bzw. der eingeschränkten bzw. entfernten Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel bei einer nach Mietspiegel mittleren Wohnlage auch in Ansehung der Verfügbarkeit eines ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück rd. 14,50 €/Wfl./Monat (nettokalt).

Für die wohnraumgleich ausgebaute wohnflächenäquivalente Hobbyfläche im Kellergeschoss ist nach diesseitiger Auffassung der hälftige Ansatz mit 7,25 €/m<sup>2</sup> Nfl. als angemessen und ortsüblich zugrunde zu legen.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 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 ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 50,00 €/Monat und für einen Carport von 35,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 25,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplatz ist aufgrund der Verfügbarkeit von Stellplätzen im Straßenraum eine Miethöhe von rd. 25,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

169,97 m<sup>2</sup> Wfl. x 14,50 €/m<sup>2</sup>/Wfl. = 2.464,57 €/Monat

Anrechenbare Nutzfläche im

Kellergeschoss als Hobbyfläche

57,50 m<sup>2</sup> Nfl. x 7,25 €/m<sup>2</sup>/Nfl. = 416,88 €/Monat

PKW-Stellplatz

1 Stpl. x 25,00 €/Stpl.

= 25,00 €/Monat

Gesamtertrag

2.906,45 €/Monat

[ $\approx$  12,78 €/m<sup>2</sup> Wfl.]

- **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 Betriebskosten aber entbehrlich.

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

Verwaltungskosten		
1 x E/ZFH x 312,00 €/a	=	312,00 €/a
Instandhaltungskosten		
Wohngebäude		
12,21 €/m <sup>2</sup> x 227,47 m <sup>2</sup> Wfl./Nfl.	=	2.777,41 €/a
PKW-Stellplatz (ungedeckt)		
92,00 €/Stpl. X ½ x 1 Stpl.	=	46,00 €/a
Mietausfallwagnis		
34.877,22 € x 2 %	=	<u>697,54 €/a</u> 3.843,95 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilien-Doppelhaushälfte mit einer Wohnung und ungedecktem Kfz-Einstellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,0 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 12,78 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 227,47 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,41 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Für die gemeinsam mit dem angrenzenden Nachbargrundstück zu nutzende Pforte in der straßenseitig zum Wildganssteig orientierten Einfriedung sowie die hieran anbindende Hauszuwegung mit jeweils hälftigem Anteil auf dem jeweiligen Grundstück ist eine dingliche Sicherung der gegenseitigen Nutzung oder eine diesbzgl. öffentlich-rechtliche Sicherung über Baulast nicht vorhanden, so dass eine diesbzgl. Sicherung oder die Verlegung der Zugangspforten und der anbindenden Hauszuwegung geboten ist.
- Der PKW-Stellplatz auf dem hier betroffenen Grundstück ist bisher erst provisorisch mit Schotterschüttung angelegt - die bereits geschütteten und zur Pflasterung bereitliegenden Kleinsteinpflastersteine sind noch zu verlegen.
- Die vor dem Wohnzimmer mit einer Betonsohle angelegte Gartenterrasse weist eine erst provisorische Erhöhung auf etwa das Wohnzimmer-Fußbodenniveau mit ebenerdigen Austritt daraus als Euro-Palettenlage (stark vermorscht) mit darüber verlegter Kunstrasen-Matte auf und ist noch mit endgültigem Fußbodenaufbau fertigzustellen.
- Die Einfassungen der sogen. Lichtfluter an den Kelleraußenwänden sind nach örtlichem Eindruck erst provisorisch hergestellt und sachgerecht fertigzustellen.



- Die gärtnerische Anlage ist vernachlässigt und mit zusätzlicher ziergartenüblicher Bepflanzung zu versehen.
- Leiterhaken und eine Schneefanggitter am Dach fehlen.
- Die großformatige Feinsteinzeugplattierung weist zwischen den einzelnen Raumbereichen keine sogen. Belagswechselschiene aufgrund des unterschiedlichen Längenausdehnungsverhaltens des Unterbodens auf. Eine Lüftungs-Bodenplatte im Wohnzimmer ist gerissen.
- Ein im Luftraum der Deckenüberhöhung bis über das Obergeschoss im Wohnzimmer vorhandenes gartenseitiges Fenster ist nur mit erhöhtem Aufwand ggf. durch eine Fremdfirma zu reinigen.
- Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss mit Nutzung als Gäste-Toilette ist bisher nicht abschließend fertiggestellt: u.a. fehlen bisher ein Waschtisch und die Armaturen für den Waschtisch und den Duschstand sowie partiell Wandbekleidungen aus Feinsteinzeugplatten etc. - die Tür zur Diele „läuft“.
- Ein Anschluss für einen sogen. Handtuchwärmer im Duschbadezimmer (EG) ist vorhanden - der Handtuchwärmer fehlt noch.
- Das Wannen- und Duschbadezimmer im Dachgeschoss ist gleichfalls bisher nicht abschließend fertiggestellt: u.a. fehlen Objektausstattungen und die Wanne ist erst provisorisch eingestellt, aber nicht angeschlossen - Frisch- und Abwasseranschlüssen sind vorhanden, Armaturen u.a. auch für den bereits fertiggestellten Duschstand fehlen bisher noch.
- In dem Wannen- und Duschbadezimmer im Dachgeschoss fehlen partiell auch noch Feinsteinzeugplattenbekleidungen an den Wandumfassungen.
- Im Bereich des Badezimmers im Obergeschoss fehlen noch vorgesehene Lichtinstallationen in den GK-Abspannungen vor der Fensterfront.
- Ebenso fehlen vorgesehene Lichteisten in den Abspannungen im Bereich der Firstpfette im Dachgeschoss.
- Im Hausanschlussraum sind etliche verschiedene Elektrokabelrollen u.a. als sogen. Chinch-Kabel (o.ä., gelb) vorhanden sowie weitere freihängende Kabel offenbar erst provisorisch verlegt, die ggf. im Zuge der Fertigstellung des Gebäudes noch verbaut werden sollen.
- Es sind eine bzw. ggf. zwei Erdsonden für Geothermie vorhanden - die Wärmepumpe zur Unterstützung der Raumluftechnischen Anlage zur kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung fehlt bisher und ist noch einzubauen.
- Rauchwarnmelder fehlen nach örtlichem Eindruck bisher.
- Neben umfangreichen Fertigstellungsarbeiten insbesondere bzgl. des Ausbaus sind turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug des Wohngebäudes durchzuführen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden sind diesseitig nicht auszuschließen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 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. 2022/2023 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. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/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 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.750,00 €/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 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.750,00 €/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 für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „gut“ (s.o.) ein im Niveau knapp unter der Hälfte des oberen Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 50.000,00 € respektive rd. 2220,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 227,47 m<sup>2</sup> im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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



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

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

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

Ein Energiepass für das Gebäude ist mit Datum vom 04.07.2018 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 35,7 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Passivhaus/Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).

Trotz des hier vorliegenden günstigen energetischen Bestandes haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die aktuelle Politik weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Aufgabe des bisher vorhandenen fossilen Energieträgers bei weiterer energetischer Modernisierung des Gebäudes über eine hybride Heizungsvariante hinaus 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 von rd. 5 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2018) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt gutem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 75 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 5 Jahren und gutem Bauzustand mit gleichfalls 75 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse von 3 bis 7 Jahre) noch rd. 75 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 2018 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 5 Jahren und das fiktive Baujahr entsprechend dem tatsächlichen Baujahr mit 2018.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2018 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer gleichfalls noch rd. 75 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 561) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch die Besitzerin als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 und ihre Familie zu Wohnzwecken eigengenutzt.



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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die wohnansässige Miteigentümerin des Grundstücks selbst.

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus um eine zeitgerecht ausgestattete Doppelhaushälfte eines traufständigen Doppelhauses, wobei der hier betroffene Gebäudeteil die westliche zum angrenzenden Schneegangsweg orientierte Doppelhaushälfte umfasst - die Hauseingangsfront und ein ungedeckter PKW-Stellplatz sind zum Wildganssteig orientiert.

Die Hauseingangsfront ist insoweit nach Norden und die Gartenfront mit davor belegener Terrasse nach Süden orientiert.

Die 2½-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte ist in massiver Ausführung aus Poroton-Mauerwerk in den Wohngeschossen und Stahlbeton-Fertigteileplatten als sogen. Weiße Wanne mit Perimeterdämmung im Kellergeschoss des vollständig unterkellerten Gebäudes mit weitgehend wohnraumgleichem Ausbau nebst Massivdecken und Dachraumbau zu Wohnzwecken im Jahre 2018 fertiggestellt und im Januar 2019 bezogen worden.

Das Gebäude weist einen absolut zeitgerechten Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung als Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung und Ergänzung der kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung durch eine Erdwärmepumpe mit bereits vorhandenen Erdsonden in größerer Tiefe bei noch ausstehendem Einbau der Wärmepumpe (Geothermie) und Verfügbarkeit einer Kaminfeuerstelle sowie verbauten Kunststoff-Dreischeiben-Isolierglasfenstern durchweg mit elektrischen Rollläden in allen Wohngeschossen und sogen. Lichtflutern im Kellergeschoss und einer modernen Elektroanlage u.a. mit CAT 7 Standard, modernen Sanitärräumen und einer modernen Einbauküchenausstattung bei hier vorliegendem großzügigen und offen gestaltetem Grundrisszuschnitt u.a. mit 4 Zimmern incl. bis unter den First reichendem Dachstudio als Elternschlafzimmer nebst begehbarem Kleiderschrank und Wohnzimmer mit partieller Überhöhung bis in das OG mit dort im Luftraum anbindender Galeriebrüstung zur OG-Diele, 3 Badezimmern (EG, OG, DG), geräumiger Küche (EG), Dachloggia und Gartenterrasse mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 169,97 m<sup>2</sup> (incl. anrechenbarer Freisitzflächen) und der überwiegend mit einer Nutzfläche von ca. 57,50 m<sup>2</sup> wohnraumgleich ausgebauten und beheizten Kellerräume mit unter Terrain liegenden sogen. Lichtflutern mit beachtlichem Tageslichteinfall bei ca. 2,42 m lichter Raumhöhe auf.

Die Größe des Eckgrundstücks von 427 m<sup>2</sup> ist für ein mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück vergleichsweise groß. Die Lage ist ruhig. Trotz nachteiliger Nahversorgungslage und technischer Infrastruktur in bereits deutlicher Stadtrandlage handelt es sich nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine mittlere Wohnlage.

- **Unterhaltung:**

Substanzielle Schäden etc. konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass bei ordnungsgemäßer Bauausführung und Fertigstellung im Jahre 2018 bzw. ordnungsgemäßigem Gebrauch des Wohngebäudes keine substanziellen Mängel oder Schäden vorliegen.



Der Unterhaltungszustand der hier betroffenen Einfamilien-Doppelhaushälfte und der Grundstücksfreiflächen ist insgesamt zufriedenstellend, wobei die gärtnerische Anlage nach örtlichem Eindruck leicht vernachlässigt wirkt.

Nennenswerte Instandhaltungsrückstände liegen nicht vor. Allerdings liegen partiell Fertigstellungsdefizite vor, für deren Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 50.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Diesseitig wird gleichfalls von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes 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 31. August 2023 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG, OG, DG und Gebäudeschnitte sowie Ansichten des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bescheid 16.01.2017
- 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.

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anforderung mit Datum vom 26.06.2023 seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung nicht beigebracht werden.

Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks zur Verfügung gestellt.



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

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

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

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichsverfahren 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 geht.

## 2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Wildganssteig 74 (Flurstück 561) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier der Grundstücke weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 750,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 5 % zu



mindern und mit rd. 710,00 €/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 entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand als Einfamilien-Doppelhaushälfte vorhandene bauliche Ausnutzung gemäß Baunutzungsplan bzw. geltendem Baurecht 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 561) mit einer Fläche von 427 m<sup>2</sup> ergibt sich hiernach wie folgt:

427,00 m <sup>2</sup> x 710,00 €/m <sup>2</sup>	=	303.170,00 €
	rd.	303.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 750,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

427,00 m <sup>2</sup> x 750,00 €/m <sup>2</sup>	=	320.250,00 €
	rd.	320.000,00 €

### 3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück mit aufstehende Einfamilien-Doppelhaushälfte 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 Wildganssteig 74 (Flurstück 561) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachter-



ausschuss 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  $\neq$  tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) bzw. ImmoWertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-



Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

<b>Ausstattungsmerkmal</b>	<b>Gebäudestandard (Anl. 4 ImmoWertV) Wägungsanteil</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
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 %

<b>Kostenkennwerte (in €/m<sup>2</sup> BGF)</b>	<b>Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)</b>				
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Gebäudeart 2.11 (NHK 2010) (unterkellerte 2½-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Dachgeschoss)	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €

#### **Ermittlung Kostenkennwert**

Außenwände	$1,0 \times 23 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	217,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	$1,0 \times 15 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	141,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 11 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	103,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	$1,0 \times 11 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	103,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	103,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	$1,0 \times 5 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	47,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	85,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	85,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	$1,0 \times 6 \% \times 945 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<u>56,70 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 945,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses vorhandenen rd. 1,00 m hohen Dremfels mit hierdurch bestehendem vollem Nutzwert aufgrund der nicht nennenswert 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 zu Wohnzwecken und Giebelhöhe des Spitzbodens < 1,50 m (nicht realisiert bzw. im Dachraum enthalten) gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 2.11 gem. Anlage 4 ImmoWertV21 bzw. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) kein Abschlag vom Kostenkennwert in Ansatz zu bringen.

Diesseitig ist insoweit für das 2½-geschossige, vollunterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach incl. Spitzboden (im Dachraum mit I.H. bis unter den First enthalten) der volle Kostenkennwert in Höhe von 945,00 €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche in Ansatz zu bringen.

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 der Einfamilien-Doppelhaushälfte (NHK-Typ 2.11) mit Berücksichtigung des Dachraums gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$331,52 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 945,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 313.286,40 \text{ €}$$

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

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$313.286,40 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 511.878,64 \text{ €}$$

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 zum Bewertungsstichtag (Stufe 3 - 7 Jahre - hier 5 Jahre bei Baujahr 2018) und gutem baulichen Zustand (nach Fertigstellung) mit rd. 75 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 5 Jahren bzw. dem Baujahr 2018 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 75 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. 5 Jahren bzw. dem Baujahr 2018 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei gutem Bauzustand noch mit rd. 75 Jahren in Ansatz zu bringen.



Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit  $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$  entsprechend  $(80 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 6,25 \%$  (linear) in Ansatz zu bringen.

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

$$511.878,64 \text{ €} - 6,25 \% = 479.886,23 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks  
mit Richtwertansatz zum 01.01.2022  
427,00 m<sup>2</sup> x 750,00 €/m<sup>2</sup> (s.o.)

320.250,00 €  
800.136,23 €

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 800.000,00 € mit 1,15 und bei einem Grundstückssachwert von 950.000,00 € mit 1,10 (Tabelle 7).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 800.136,23 € interpoliert mit

	1,150
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen ab 2018:	0,000
zzgl. Zuschlag für Gebäudeart als Einfamilien-Doppelhaushälfte:	+ 0,087
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ <u>0,082</u>
	1,319

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

$$800.136,23 \text{ €} \times 1,319 = 1.055.379,60 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des fiktiven Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Außenanlagen mit Brennholzunterstand und Stahlblech-Geräteschuppen und befestigten Zuwegungen und des Terrassen-Unterbaus in Höhe von rd. 2.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung nebst Erdsonden zur Vorbereitung von Geothermie zur Minderung der Heiz- bzw. der Kühllast für die Lüftungsanlage in Höhe von rd. 16.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis August 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 44.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktent-



wicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. 17.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. 50.000,00 €: rd. 1055.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Außenanlagen mit Brennholzunterstand und Stahlblech-Geräteschuppen sowie befestigten Zuwegungen und des Terrassen-Unterbaus in Höhe von rd. 2.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes der kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung nebst Erdsonden zur Vorbereitung von Geothermie zur Minderung der Heiz- bzw. der Kühllast für die Lüftungsanlage in Höhe von rd. 16.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund der seit Mai 2022 bis August 2023 und hiernach um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 44.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. 17.000,00 € (303.170,00 € ./ 320.250,00 € = -17.080,00 € bzw. rd. -17.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. 50.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute Grundstück mit  
1.055.000,00 € + 2.000,00 € + 16.000,00 € + 44.000,00 € ./ 17.000,00 € ./ 50.000,00 € = 1.050.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Wildganssteig 74 (Flurstück 561) mit aufstehender Einfamilien-Doppelhaushälfte ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

Der fiktive Jahresrohertrag für das Objekt ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier zugrunde gelegten durchschnittlichen Standard nach Fertigstellung erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche		
169,97 m <sup>2</sup> x 14,50 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	29.574,72 €
anrechenbare wohnflächenäquivalente Nutzfläche als Hobbyfläche im Kellergeschoss		
57,50 m <sup>2</sup> x 7,25 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	5.002,50 €
ungedeckter PKW-Stellplatz		
1 PKW-Stpl. x 25,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>300,00 €</u>
		34.877,22 €

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. 11,0 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,41 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		34.877,22 €
bzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.836,49 €</u>
Reinertrag:		31.040,73 €

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

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

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

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2022 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,5 % bis 3,5 % und für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,25 % bis 3,25 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 0,75 % bis 3,00 %.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Eckgrundstücks von 427 m<sup>2</sup> in ruhiger Wohnlage an 2 untergeordneten Quartierstraßen u.a. als Sackgasse in dem hier betroffenen Streckenabschnitt und Orientierung der Hauseingangsfront der auf dem Grundstück aufstehenden 2½-geschossigen Einfamilien-Doppelhaushälfte nach Norden zum Wildganssteig bzw. der rückwärtigen Gebäudefront mit Terrasse und Garten nach Süden bzw. der freien Giebelseite nach Westen bei Ausführung mit vollständiger Unterkellerung und Ausbau des mehrteiligen Satteldaches zu Wohnzwecken mit Raumhöhe bis unter den First bei massiver Ausführung aus Poroton-Mauerwerk in den Wohngeschossen und Stahlbeton-Fertigteileplatten als sogen. Weiße Wanne mit Perimeterdämmung im Kellergeschoss mit weitgehend wohnraumgleichem Ausbau nebst Massivdecken aus dem Jahre 2018 sowie absolut zeitgerechtem Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung als Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung und Ergänzung der kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung durch eine Erdwärmepumpe mit bereits vorhandenen Erdsonden in größerer Tiefe bei noch ausstehendem Einbau der Wärmepumpe (Geothermie) und Verfügbarkeit einer Kaminfeuerstelle sowie verbauten Kunststoff-Dreischeiben-Isolierglasfenstern durchweg mit elektrischen Rollläden in allen Wohngeschossen und sogen. Lichtflutern im Kellergeschoss und einer modernen Elektroanlage u.a. mit CAT 7 Standard, modernen Sanitärräumen und einer modernen Einbauküchenausstattung bei hier vorliegendem großzügigen und offen gestaltetem Grundrisszuschnitt u.a. mit 4 Zimmern incl. einem sogen. Dachstudio als Elternschlafzimmer nebst begehbarem Kleiderschrank und Wohn-



zimmer mit partieller Überhöhung bis in das OG mit dort im Luftraum anbindender Galeriebrüstung zur OG-Diele, 3 Badezimmern (EG, OG, DG), geräumiger Küche (EG), Dachloggia und Gartenterrasse mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 169,97 m<sup>2</sup> (incl. anrechenbarer Freisitzflächen) und der überwiegend mit einer Nutzfläche von ca. 57,50 m<sup>2</sup> wohnraumgleich ausgebauten und beheizten Kellerräume mit unter Terrain liegenden sogen. Lichtflutern mit beachtlichem Tageslichteinfall bei ca. 2,42 m lichter Raumhöhe und Verfügbarkeit eines ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück auch in Ansehung der Ausweisung als mittlere Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel trotz bereits deutlicher Stadtrandlage mit allenfalls ausreichenden Nahversorgung bzw. der eingeschränkten bzw. entfernten Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich steigenden Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % in Ansatz zu bringen.

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

Reinertrag:		31.040,73 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
303.170,00 € x 2,5 %	./.	<u>7.579,25 €</u>
		23.461,48 €

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. 5 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2018) und Bauzustandsnote „gut“ noch 75 Jahre. Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Anlage 1 und des Liegenschaftszinssatzes gemäß ImmoWertV 21 zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 75 Jahren mit 33,72.

23.461,48 € x 33,72	=	719.121,10 €
	rd.	719.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 561) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		719.000,00 €
Bodenwert:		<u>303.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		1.022.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand:	rd. ./.	<u>50.000,00 €</u>
Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 561):	rd.	972.000,00 €
	rd.	970.000,00 €



## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Einfamilienhausgrundstücks Wildganssteig 74 (Flurstück 561) 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 in Höhe von 1.055.000,00 € um rd. 5 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.055.000,00 €  $\cdot$  5 % = 1.002.250,00 € bzw. rd. 1.002.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 45.000,00 € respektive zusammen rd. 1.047.000,00 € (ohne Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 2,4 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.022.000,00 € (ohne Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 1.002.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.895,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 169,97 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 4.405,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 227,47 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie rd. 3.965,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 252,78 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 28,7-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 34.877,22 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1991 bis 2018 bei Grundstücksflächen von 233 m<sup>2</sup> bis 454 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 348 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup> bis 199 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 146 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 3.403,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 5.472,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 4.227,00 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 33 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.451,00 €/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 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2022 ergibt sich der Preis für Einfamilien-Doppelhaushälften/-Reihenhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in einer Spanne von 480.000,00 € (rd. 4.365,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 570.000,00 € (rd. 5.180,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 525.000,00 € (rd. 4.775,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und in guter Wohnlage in einer Spanne von 530.000,00 €



(rd. 4.820,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 700.000,00 € (rd. 6.365,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 615.000,00 € (rd. 5.590,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 90 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 110 m<sup>2</sup> bei 3 bis 4 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 250 m<sup>2</sup> bis 450 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 350 m<sup>2</sup> mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälften/-Reihenhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf bei 550.000,00 € (entsprechend rd. 5.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und in guten Wohnlagen bei 650.000,00 € (entsprechend ca. 5.910,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither 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. 16,5 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 6,2 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften mit Baujahren von 1991 bis 2018 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. 169,97 m<sup>2</sup> Wfl. gleichfalls ca. 8,6 über dem Mittelwert bzw. ca. 21,7 % unter dem oberen Rahmenwert und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 227,47 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 27,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 18,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 169,97 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 13,8 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 227,47 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 9,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 7,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2021 bis 01.10. 2022 für Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in einfacher bis mittlerer Wohnlage.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 169,97 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 5,5 % über dem Mittelwert bzw. ca. 7,4 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 227,47 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. ca. 8,6 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2021 bis 01.10. 2022 für Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2022/2023 mit Stichtag 01.10.2022.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 169,97 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 17,9 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 227,47 m<sup>2</sup> ca. 11,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften in einfacher bis mittlerer Wohnlage bzw. bei



Ansatz der Wohnfläche von ca. 169,97 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 0,3 % unter und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 227,47 m<sup>2</sup> ca. 25,5 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften in guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2022/ 2023 mit Stichtag 01.10.2022.

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 Außenanlagen mit Brennholzunterstand und Stahlblech-Geräteschuppen sowie befestigten Zuwegungen und des Terrassen-Unterbaus in Höhe von rd. 2.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung nebst Erdsonden zur Vorbereitung von Geothermie zur Minderung der Heiz- bzw. der Kühllast für die Lüftungsanlage in Höhe von rd. 16.000,00 €, Erhöhung aufgrund der gestiegenen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 44.000,00 €, Minderung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von rd. 17.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand in Höhe von rd. 50.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 1.002.000,00 € + 2.000,00 € + 16.000,00 € + 44.000,00 € ./ 17.000,00 € ./ 50.000,00 € = 997.000,00 € rd. 1.000.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 3.955,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei Ansatz von ca. 252,78 m<sup>2</sup> wGF bzw. 5.885,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 169,97 m<sup>2</sup> Wohnfläche und das 28,7-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 34.877,22 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Wildganssteig 74 (Flurstück 561) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 31. August 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.000.000,00 €  
=====

(i.W. eine Million Euro)

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

## D.BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümpfer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 25.07. 2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor. Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier be-



troffenen Grundstück oder auf einem anderen Grundstück mit Auswirkung auf das hier betroffene Grundstück haben, liegen gegenwärtig nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung für das hier betroffene Grundstück nicht von dem Vorliegen relevanter 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)

Eine Verwaltung ist nach Sachlage nicht bestellt. Das Grundstück wird nach Sachlage bisher durch die wohnansässige Besitzerin des Grundstücks als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 des Grundbuchs eigenverwaltet.

Ein Wohngeld wird nicht erhoben - es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum.

Zu c)

Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden. Das Grundstück wird durch die wohnansässige Besitzerin des Grundstücks als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 4.1 des Grundbuchs und ihre Familie eigengenutzt.

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

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus ist nach Sachlage freifinanziert errichtet worden.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Zu g)

Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass für das Gebäude im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. im Sinne des am 01.11.2020 in Kraft getretenen neu eingeführten Energieeinsparungsgesetzes (GEG) ist mit Datum vom 04.07.2018 vorhanden: der Endenergiebedarfswert liegt hiernach bei 35,7 kWh/m<sup>2</sup>a - dieser Wert liegt im unteren Rahmen respektive bereits deutlich unter dem Durchschnitt der Vergleichswerte des Gebäudebestandes für den Endenergiebedarf (Passivhaus/Effizienzhaus 25-40 kWh/ m<sup>2</sup>a, MFH-Neubau ca. 50 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH-Neubau ca. 25-75 kWh/m<sup>2</sup>a und energetisch gut modernisiertes EFH ca. 100 kWh/ m<sup>2</sup>a, Durchschnitt Wohngebäudebestand ca. 150 kWh/m<sup>2</sup>a, MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 200 kWh/ m<sup>2</sup>a, EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert ca. 225 kWh/m<sup>2</sup>a bis >250 kWh/ m<sup>2</sup>a).



Zu h)

Mängel oder Schäden bzw. Instandsetzungs- oder besser Fertigstellungsdefizite konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. gemäß Ausweisung auf den Seiten 29/30 des vorliegenden Gutachtens festgestellt werden.

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.

Diesseitig wird in Ansehung der getroffenen Feststellungen zu vorliegenden Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsdefiziten von einem Kostenaufwand von grob überschläglich und pauschal rd. 50.000,00 € ausgegangen.

Zu i)

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anforderung mit Datum vom 26.06.2023 seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung nicht beigebracht werden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ergeben sich allerdings auch nicht aus der Bauakte und sind dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich 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 Nr. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 561) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das Flurstück gleichfalls nicht.

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

In unmittelbarer Nachbarschaft bzw. im Nahbereich befinden sich gleichfalls keine Denkmale mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 13.09.2023 werden nach der derzeitigen Rechtslage „vorausichtlich“ keine Erschließungsbeiträge für das hier betroffene Grundstück anfallen - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück.

Nach Schreiben der zuständigen Behörde ist die Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen unverbindlich.

Eine Abtretung von Straßenland ist nach dem vorliegenden Schreiben der Behörde nicht vorgesehen.



Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) besteht für das hier betroffene Grundstück Wildganssteig 74 (Flurstück 561) keine Baulasteintragung.

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.

Weitere begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen nach diesseitiger Annahme aber 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 31. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in den Wildganssteig nach Westen mit Lage des Grundstücks Wildganssteig 74 auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Wildganssteig nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Wildganssteig 74 auf der südlichen bzw. im Bild linken Straßenseite mit aufstehender Einfamilien-Doppelhaushälfte (Pfeil)



Grundstück Wildganssteig 74 mit aufstehender rechter bzw. westlicher Einfamilien-Doppelhaushälfte



Blick aus dem Wildganssteig nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Wildganssteig 74 mit aufstehender rechter bzw. westlicher Einfamilien-Doppelhaushälfte des Doppelhauses



straßenseitige Hauseingangsfront Front der auf dem Grundstück Wildganssteig 74 aufstehenden rechten bzw. westlichen Einfamilien-Doppelhaushälfte im Vordergrund



freie Giebelseite der auf dem Grundstück Wildganssteig 74 aufstehenden rechten bzw. westlichen Einfamilien-Doppelhaushälfte



Blick über die zum Wildganssteig orientierte straßenseitige Einfriedung in den Vorgarten mit unbefestigtem PKW-Stellplatz



Blick über die zum Wildganssteig orientierte straßenseitige Einfriedung in den Vorgarten mit handelsüblichem gedecktem Kaminholz-Lager und handelsüblichem Stahlblech-Geräteschrank vor der Einfriedung zum Schneegangsweg



Zufahrtstor zu dem auf dem Grundstück belegenen ungedeckten PKW-Stellplatz vom Wildganssteig aus



Blick aus dem Schneegansweg über den Wildganssteig hinweg nach Süd-Osten auf die Doppelhaushälfte a.d. Grundstück Wildganssteig 74



Blick aus dem Wildganssteig nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Wildganssteig 74 auf der südlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite mit aufstehender Einfamilien-Doppelhaushälfte (Pfeil)



Blick aus dem Wildganssteig über den kreuzenden Schneegansweg nach Süd-Osten mit Lage der auf dem Eckgrundstück Wildganssteig 74 aufstehenden Einfamilien-Doppelhaushälfte



Blick aus dem Schneegansweg nach Nord-Osten auf die Doppelhaushälfte a.d. Grundstück Wildganssteig 74 (Pfeil)



Blick in den Schneegansweg nach Norden mit Lage des Grundstücks Wildganssteig 74 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite mit aufstehender Einfamilien-Doppelhaushälfte (Pfeil)



gemeinsame Zugangspforte der benachbarten Grundstücke vom Wildganssteig aus mit aufstehendem Doppelhaus und rechts im Bild anbindender Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Wildganssteig 74



Hauseingangstür in der zum Wildganssteig orientierten Gebäudefront der rechten bzw. westlichen Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Wildganssteig 74



gartenseitige Gebäudefront und freie Giebelseite der westlichen bzw. im Bild linken Doppelhaushälfte a.d. Grundstück Wildganssteig 74 (Pfeil)



provisorische Gartenterrasse vor dem im Erdgeschoss belegenen Wohnzimmer der westlichen Doppelhaushälfte a.d. Grundstück Wildganssteig 74



Blick aus dem Terrassenbereich in den rückwärtigen Garten des Grundstück Wildganssteig 74



Blick auf die provisorische Gartenterrasse vor dem im Erdgeschoss belegenen Wohnzimmer der westlichen Doppelhaushälfte mit im Hintergrund anbindenden Garten der benachbarten Doppelhaushälfte a.d. Grundstück Wildganssteig 74A



Blick aus dem rechten Bauwich in den rückwärtigen Garten des Grundstücks Wildganssteig 74



Blick aus dem rechten Bauwich in den Vorgartenbereich mit ungedecktem und unbefestigtem PKW-Stellplatz vor dem straßenseitigen Hofrolltor.



Lichtfluter als spezieller Kellerlichtschacht vor der freien Giebelseite

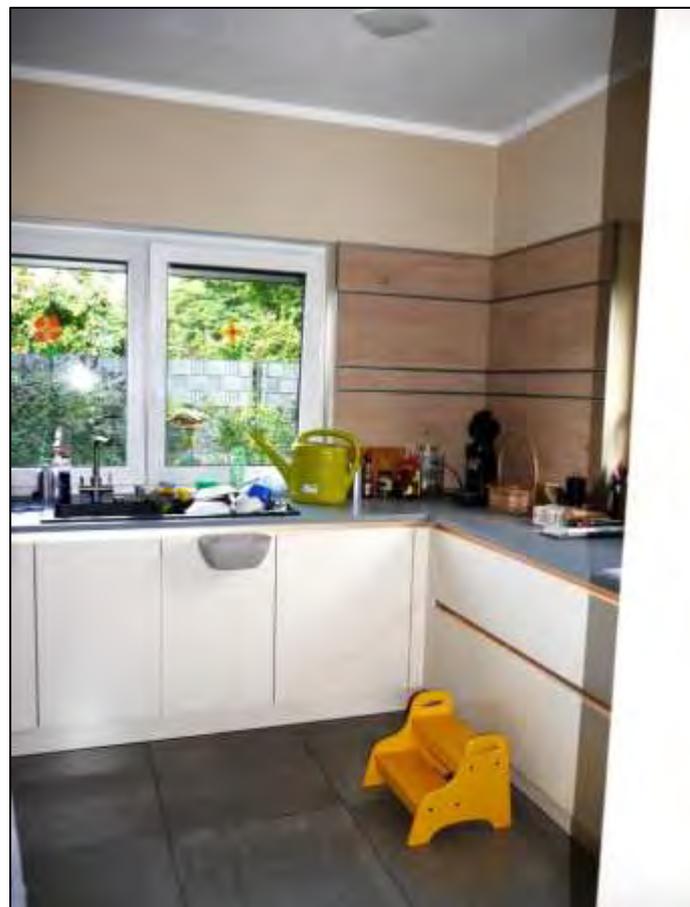


Lichtfluter als spezieller Kellerlichtschacht vor der freien Giebelseite



Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette vor der Hauseingangsf front im Erdgeschoss

Küche im Erdgeschoss der Einfamilien-Doppelhaushälfte

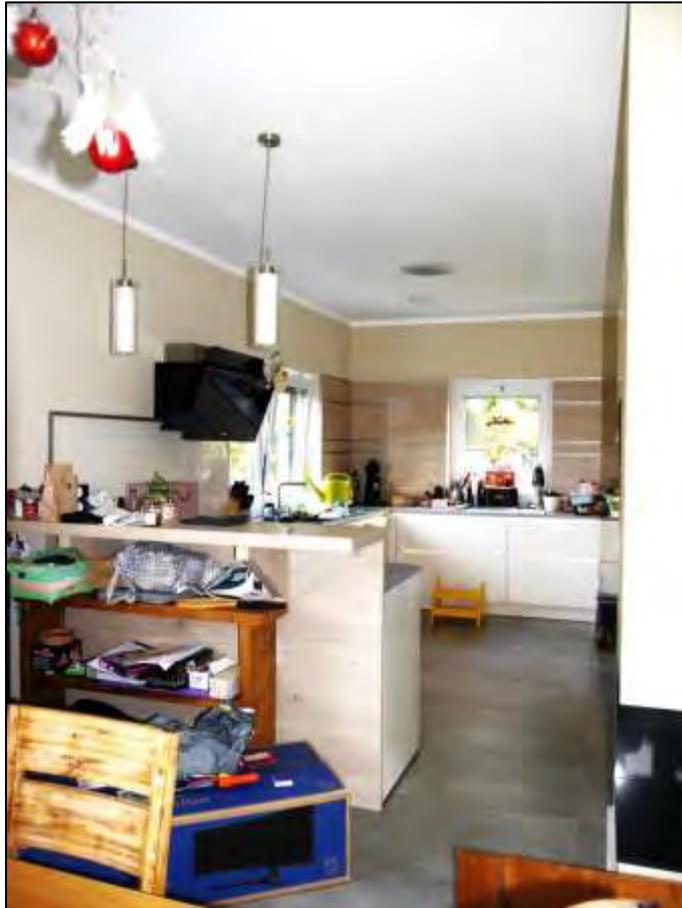
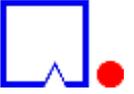




Küche im Erdgeschoss der Einfamilien-Doppelhaushälfte



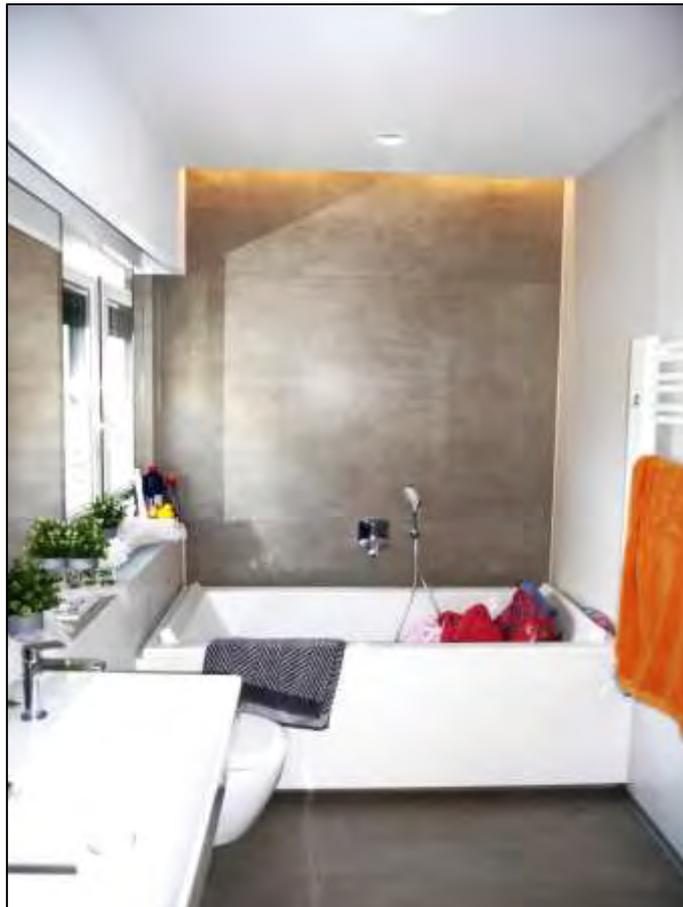
Küche im Erdgeschoss der Einfamilien-Doppelhaushälfte mit anbindendem Wohnzimmer im Bereich des Essplatzes



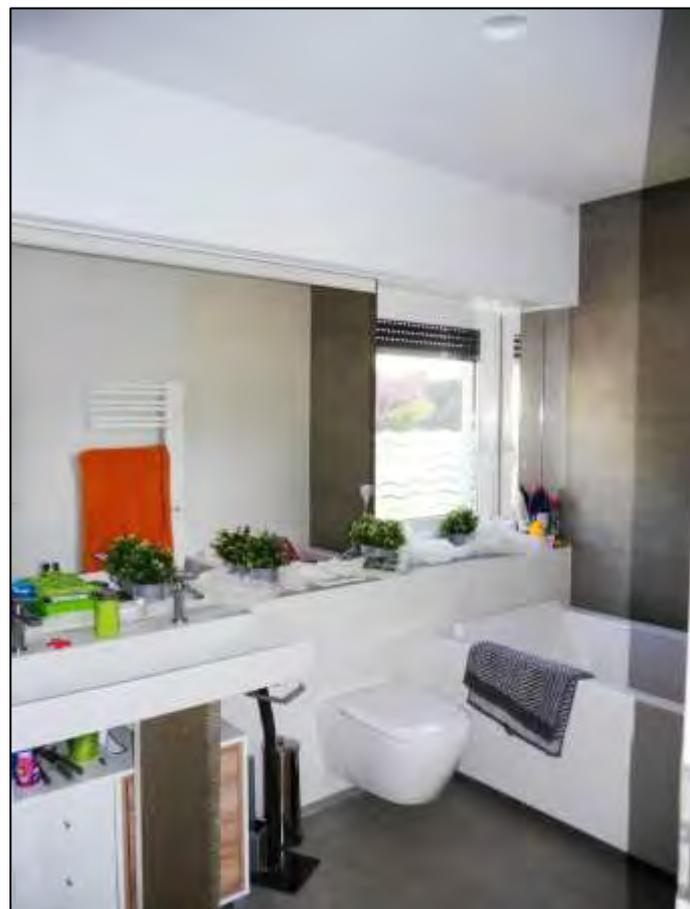
Blick aus dem Wohnzimmer im Bereich des an die Küche anbindenden Essplatzes in die Küche im Erdgeschoss der Einfamilien-Doppelhaushälfte

Duschstand im Badezimmer im Obergeschoss





Badezimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss



kleiner Lichtflu-  
ter im Hobby-  
raum im Keller-  
geschoss



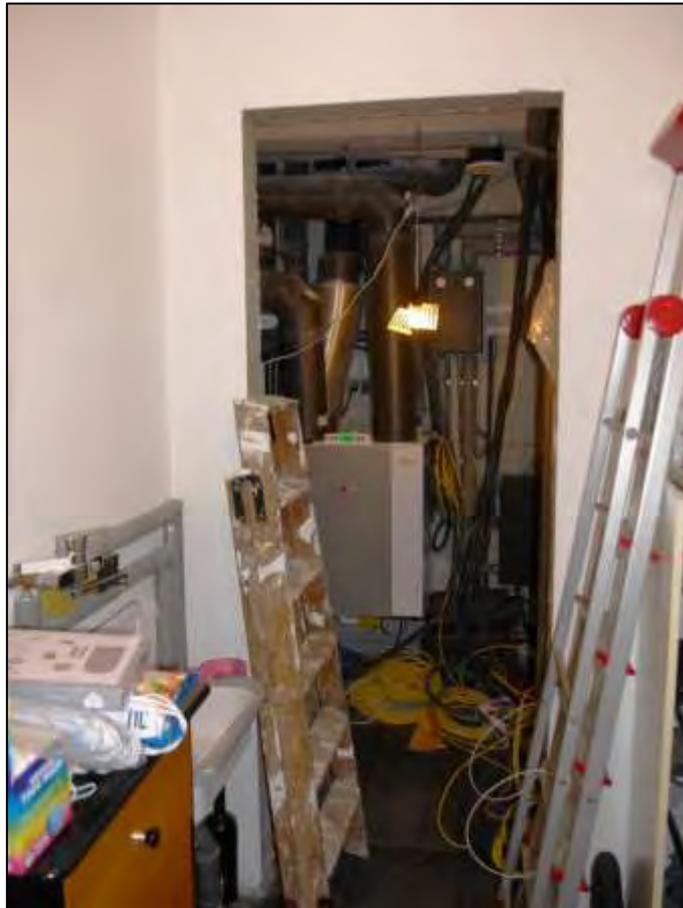
großer Lichtflu-  
ter im Hobby-  
raum im Keller-  
geschoss



Deckenabspannungen als Konsolen für Lichtinstallationen im Hobbyraum im Kellergeschoss mit links im Bild offen anbindender Kellerdiele nebst Treppenaufgang



Elektro-Verteilung mit Stromzähler im verbundenen Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum



verbundener Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum mit Ausgussbecken nebst Mobilhebeanlage im Vordergrund links und Heiztherme im Hintergrund im gefangenen Raumbereich



Gas-Anschluss und Heiztherme im gefangenen Raumbereich des verbundenen Hauswirtschafts- und Hausanschlussraums



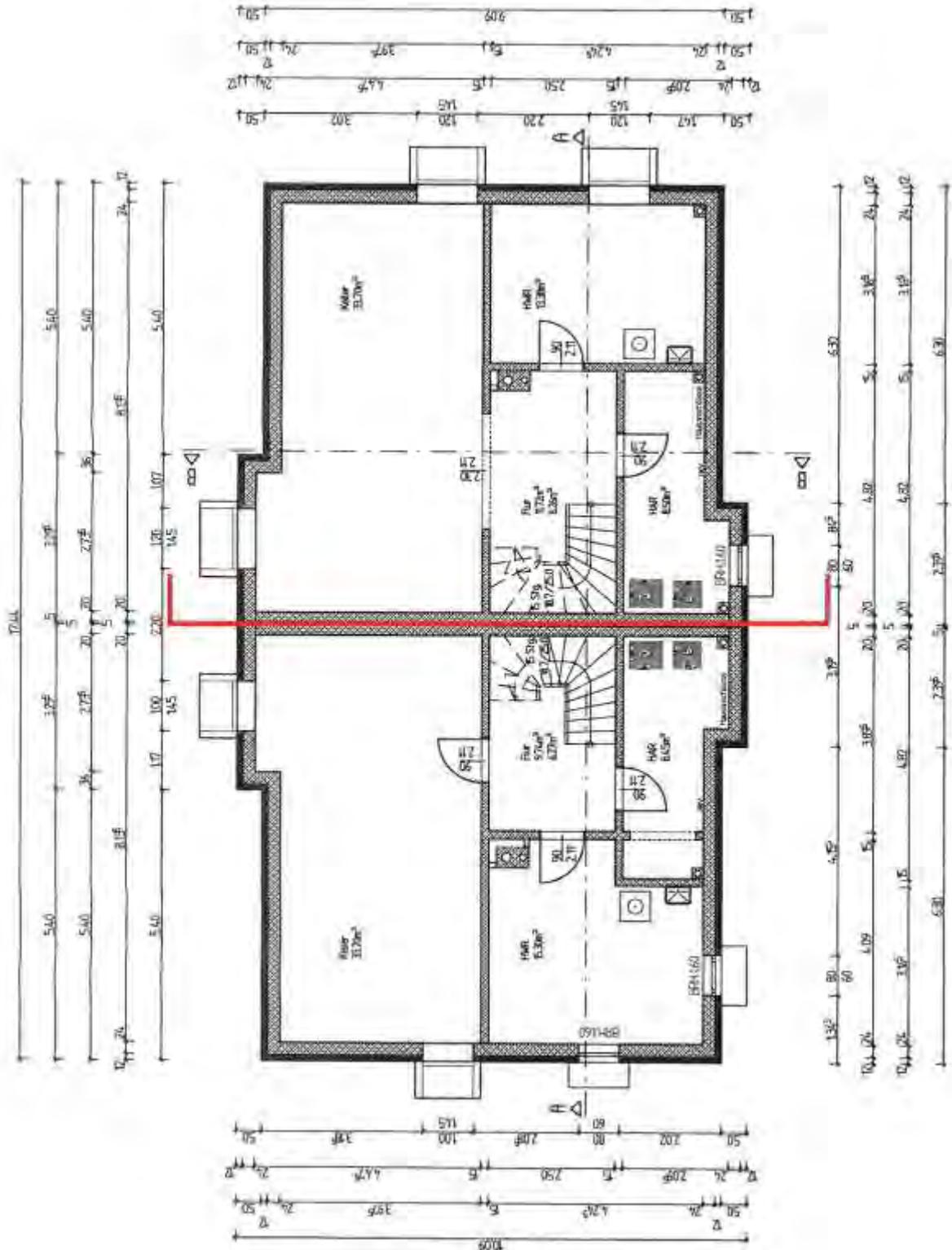
Ausblasöffnung der Lüftungsanlage in der Plattierung des Bodens



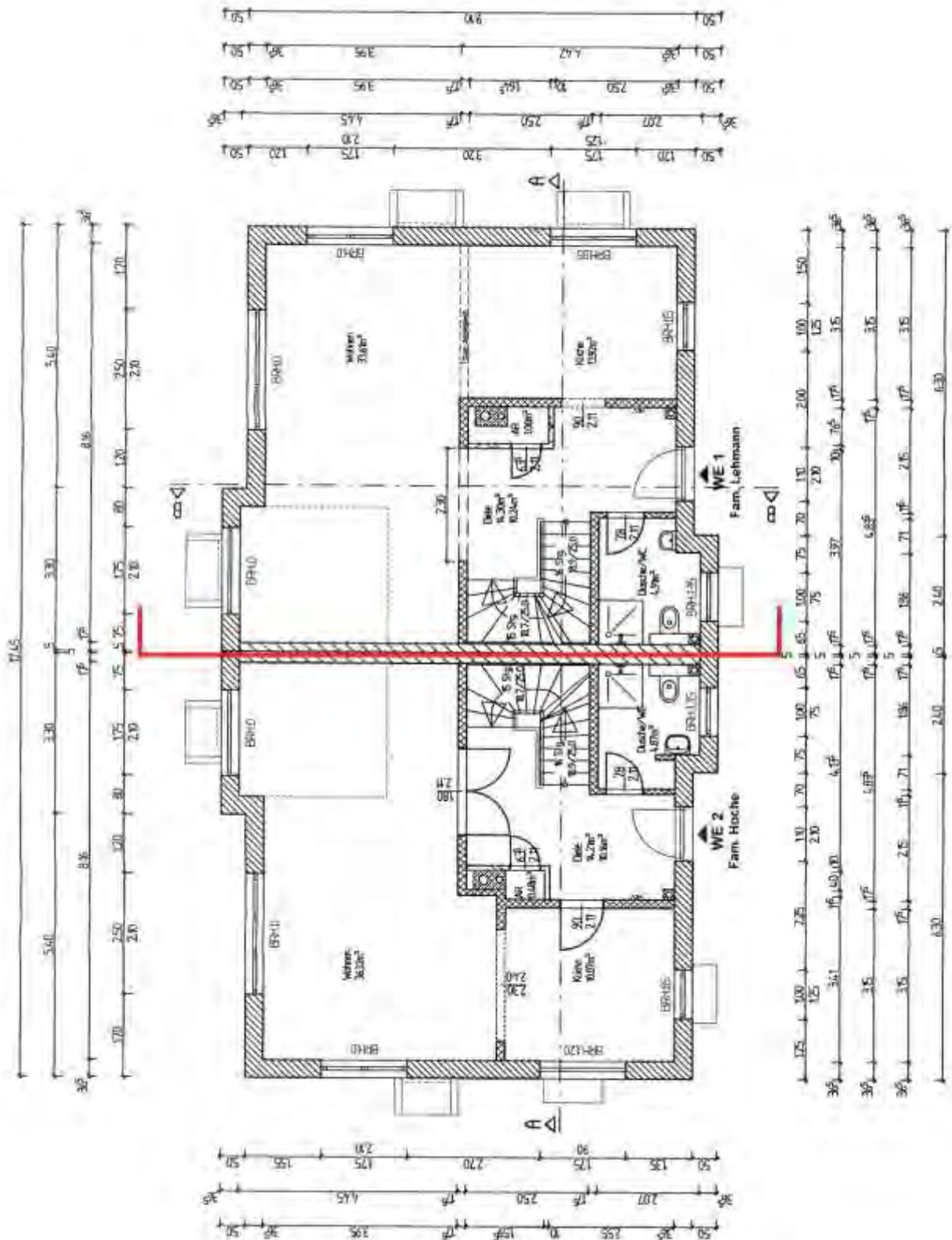
Ausblasöffnung der Be- und Entlüftungsanlage im Laminatboden



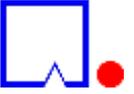
## F. ANLAGEN



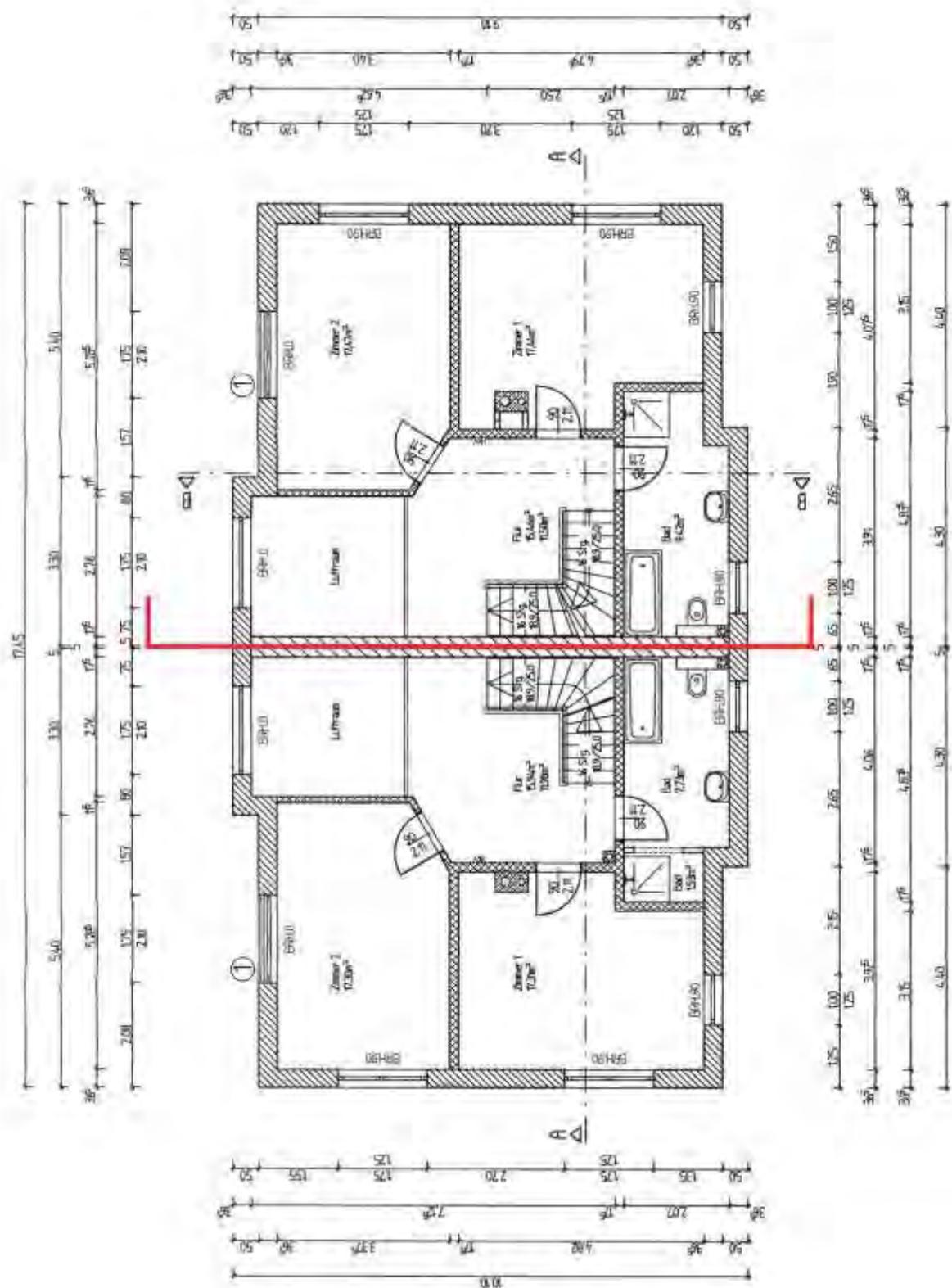
Grundriss Kellergeschoss des Doppelhauses mit rechter bzw. westlicher Doppelhaushälfte



Grundriss Erdgeschoss des Doppelhauses mit rechter bzw. westlicher Doppelhaushälfte

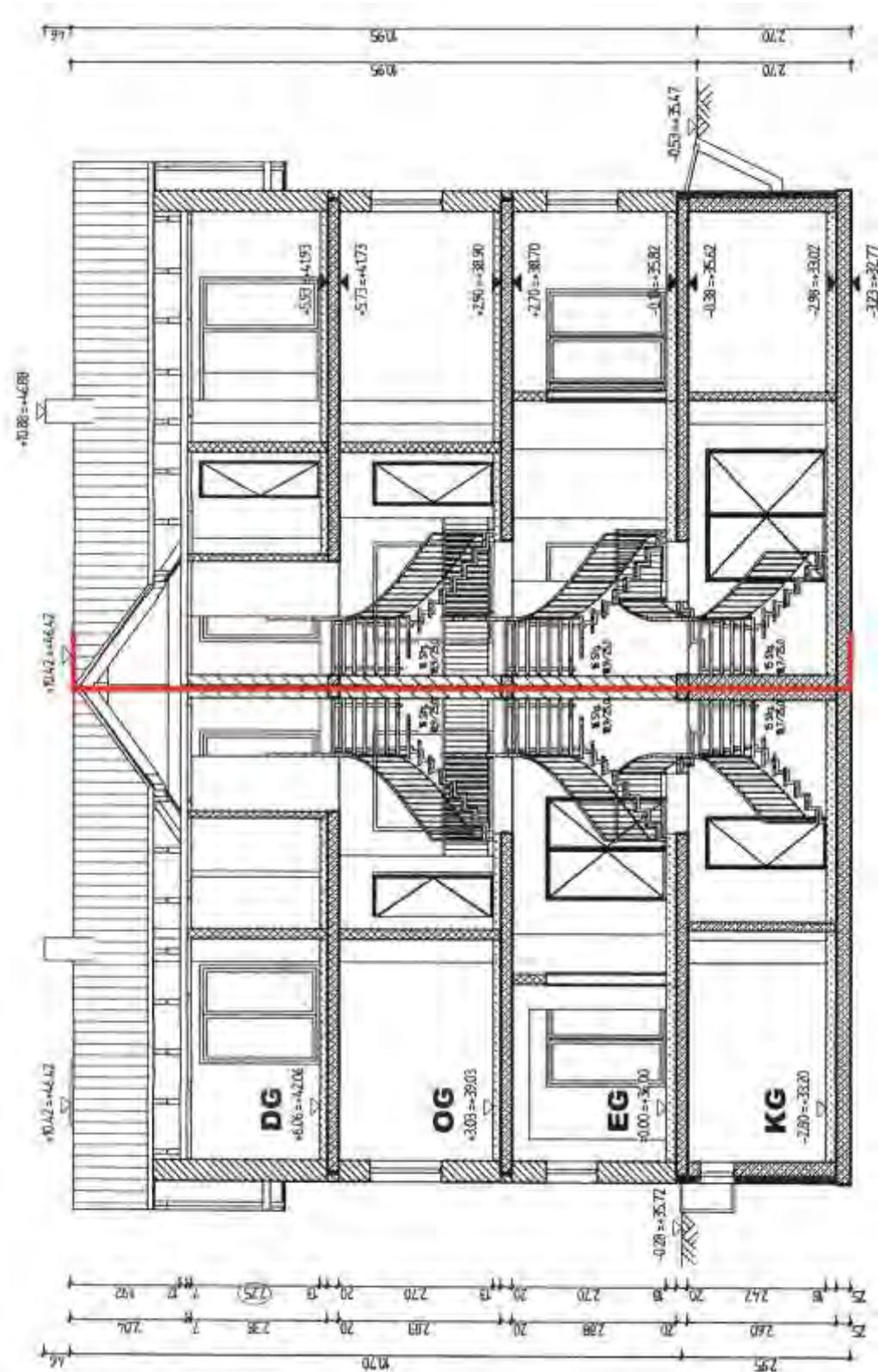


Einfamilien-Doppelhaushälfte Wildganssteig 74 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Grundriss Obergeschoss des Doppelhauses mit rechter bzw. westlicher Doppelhaushälfte

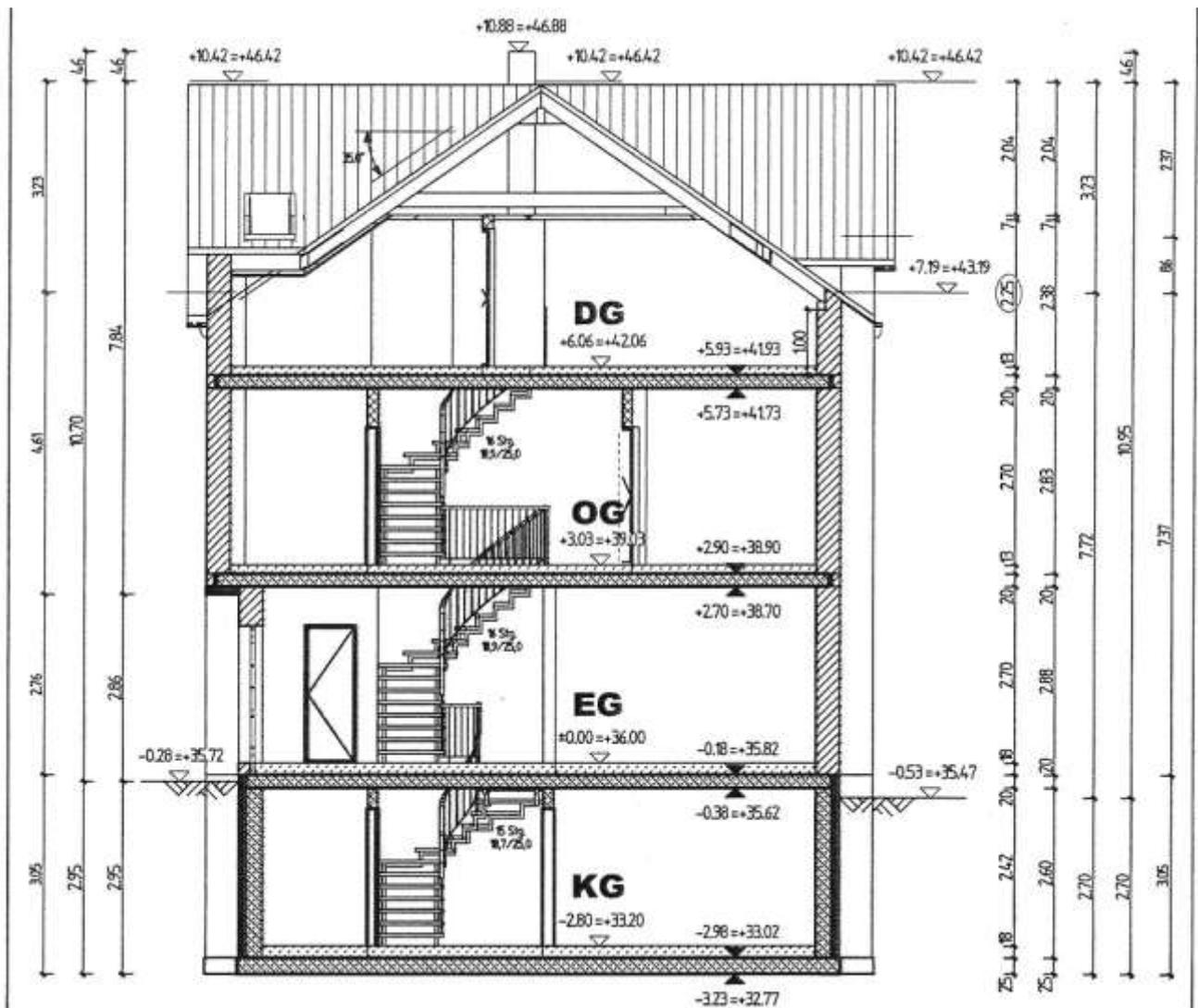




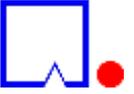
Gebäudeschnitt des Doppelhauses mit rechter bzw. westlicher Doppelhaushälfte



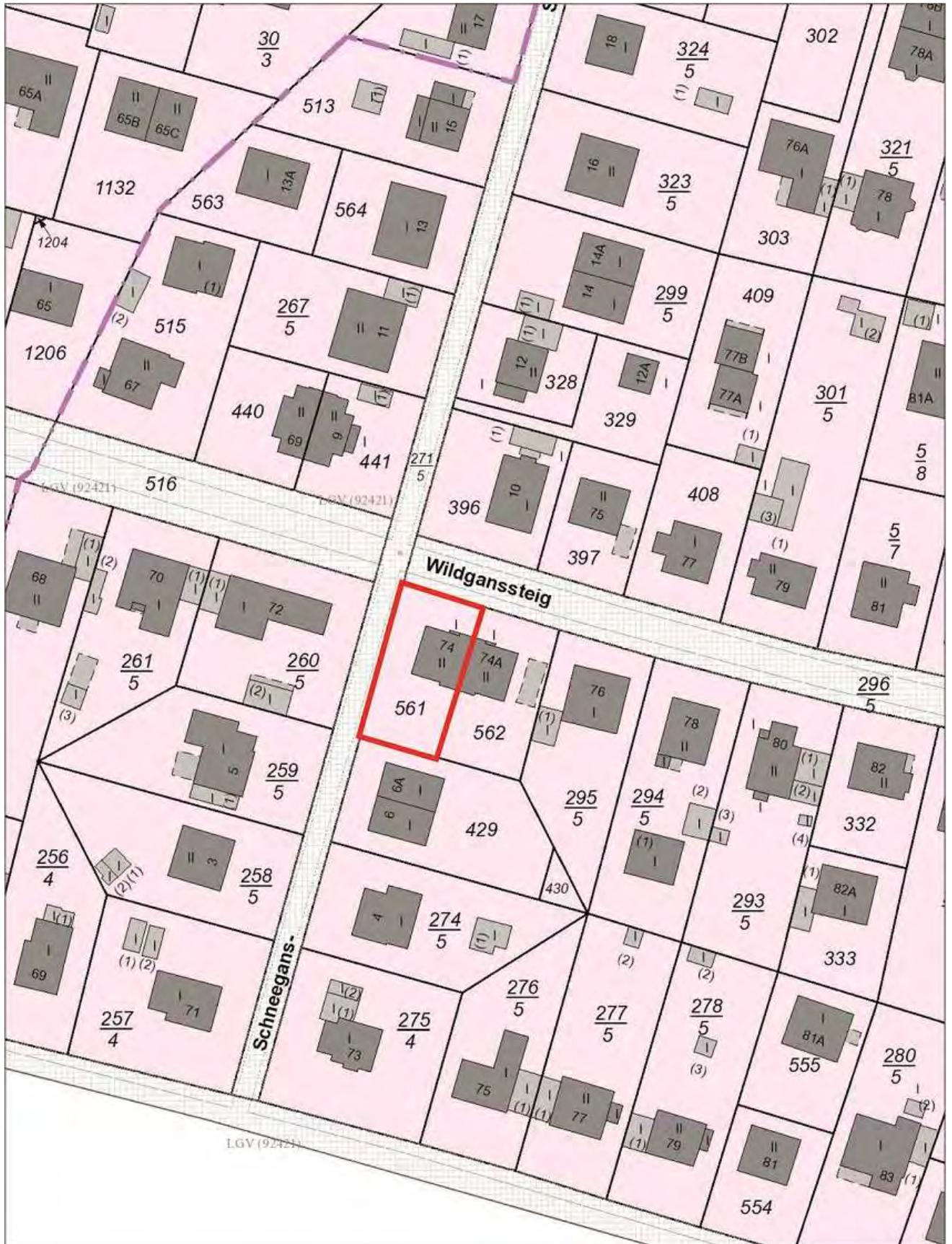
Einfamilien-Doppelhaushälfte Wildganssteig 74 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



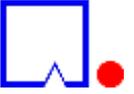
Gebäudeschnitt der rechten bzw. westlichen Doppelhaushälfte



Einfamilien-Doppelhaushälfte Wildganssteig 74 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Flurkarte (fis-broker)



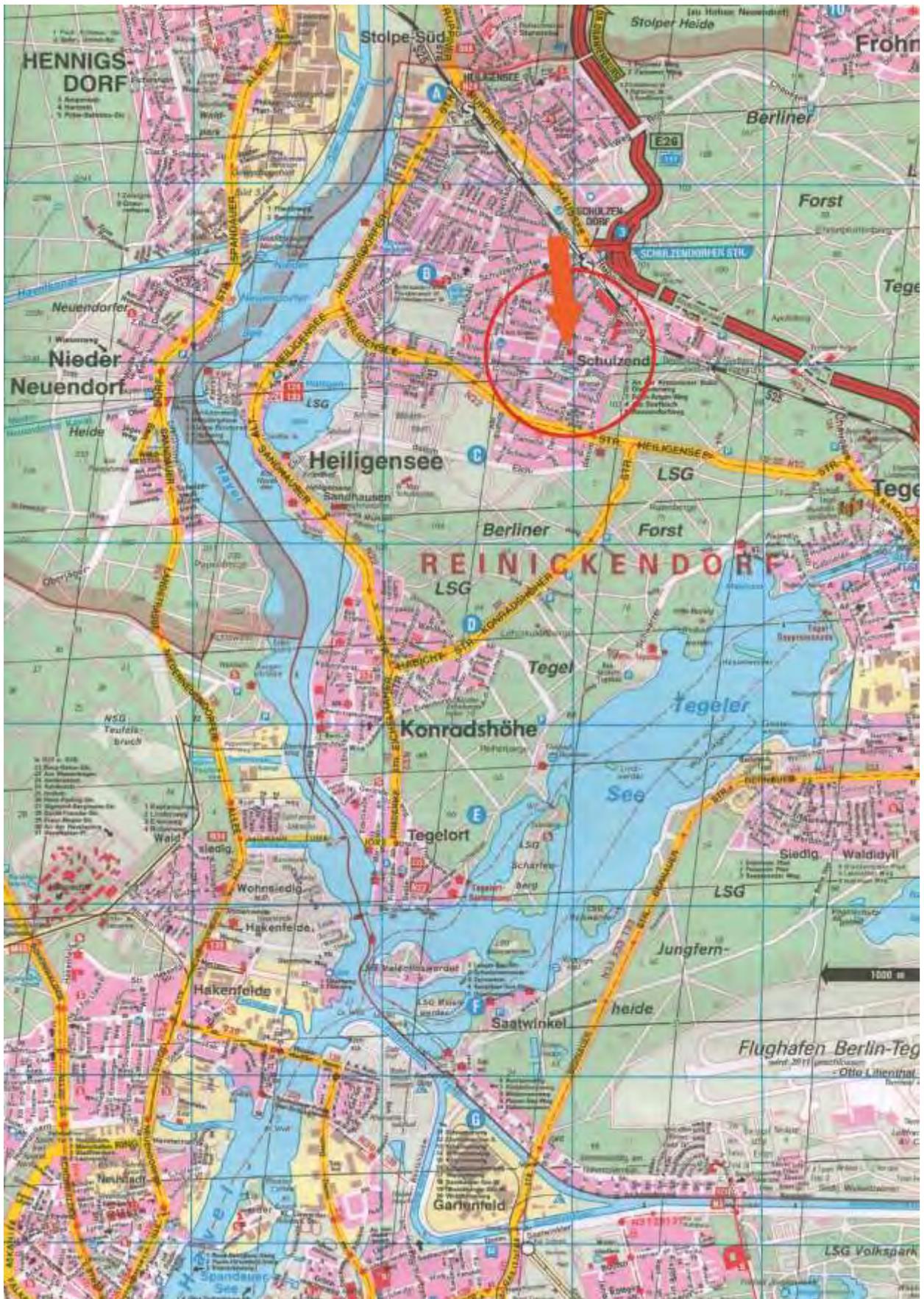
Einfamilien-Doppelhaushälfte Wildganssteig 74 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Lageplan (fis broker)



Einfamilien-Doppelhaushälfte Wildganssteig 74 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern