



Gutachten Nr. 10359

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

Bilsenkrautstraße 15

in

13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)

-Grundbuch von Heiligensee - Blatt 9045-



Grdst. Bilsenkrautstr. 15 mit Einfamilienhaus



straßenseitige Giebelseite des Wohnhauses



gartenseitige Gebäudefront und GFL-Recht



Flurkarte (Grundstück Bilsenkrautstraße 15)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Wedding
30 K 65/21

Verkehrswert:

540.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

20.12.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	27
6. Objektbeurteilung	33
C. Bewertung	35
1. Bewertungsgrundlagen	35
2. Bodenwert.....	36
3. Sachwert.....	38
4. Ertragswert.....	42
5. Verkehrs-/Marktwert.....	45
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	50
E. Fotoseiten.....	54
F. Anlagen	A1

4 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 (Flurstück 798) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) handelt es sich um ein Vorderlieger-Reihengrundstück mit aufstehendem freistehendem 1½-geschossigem unterkellertem konventionell als Mauerwerkbau errichtetem Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach nebst Spitzboden als Rohdachboden aus dem Jahre 1936 mit ursprünglichen Kohleeinzelbrenneröfen, Klärgrube und Brunnenanlage zur Wasserversorgung nebst Wasseraufbereitungsanlage.

1962 erfolgte der Einbau einer Koks-Zentralheizung und 1970 die Umstellung auf flüssige Brennstoffe als Öl-Zentralheizung nebst Kellertank, wobei der Heizkessel zwischenzeitlich vermtl. als Niedertemperatur- oder Brennwertkessel erneuert worden ist.

Im Jahre 1960 erfolgte die Errichtung einer Grenzgarage für einen seinerzeit üblichen Mittelklasse-PKW, die allerdings aktuell allenfalls für einen kleineren PKW nutzbar ist.

Der Zeitpunkt des Dachraumausbaus und eine diesbzgl. Baugenehmigung ergeben sich aus der Bauakte nicht. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass nach Erwerb durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer umfangreiche Mod.-/Inst.-Maßnahmen und der Dachraumausbau Mitte der 2000er Jahre realisiert worden sind.

Der Anschluss an die Schmutzwasser-Straßenkanalisation erfolgte im Jahre 1991 - der Anschluss an das Frischwassernetz erfolgte vermtl. bereits Ende der 1960er Jahre.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand vermtl. über 4½ Zimmer, zum Wohnzimmer offene Küche, Diele, Flur, Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette

(EG) und Badezimmer (DG) und eine von außen oder aus der Küche über eine außenliegende Differenzterrasse vor der gartenseitigen Giebelseite belegene kleine Gartenterrasse sowie einen Keller mit Flur, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale u.a. als Hausanschlussraum nebst Öltanklagerraum sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden.

Die separate Grenzgarage weist eine vergleichsweise knappe Größe mit einfachstem Brettholz-Doppelflügeltor und einem PKW-Stellplatz allenfalls für ein kleineres Fahrzeug auf.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 538 m² Größe als Reihengrundstück an einer untergeordneten Quartierstraße, die bisher nicht abschließend ausgebaut ist. Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus liegt 3,50 m hinter der Baufluchtlinie und 9,50 m hinter der Straßenfluchtlinie, so dass ein unverhältnismäßig großer und wenig zweckmäßiger Vorgarten vorhanden ist - der rückwärtige nach Westen orientierte Grundstücksteil ist insoweit vergleichsweise klein. Die individuell nutzbare Grundstücksgröße wird außerdem durch einen mit einem unentgeltlichen GFL-Recht zu dem in Hinterliegerlage belegenen Grundstück belasteten Erschließungskorridor mit einer Fläche von 3,00 m Breite und 31,00 m Länge reduziert.

Tatsächlich ist die Gartenfläche des hier betroffenen Grundstücks durch einen Stabmattenzaun vollkommen von dem Erschließungskorridor abgetrennt, so dass auch eine Nutzung zugunsten des hier betroffenen Grundstücks selbst im gegenwärtigen Bestand ausfällt.

Die Lage ist überwiegend ruhig. Störend wirkt ggf. bei entsprechenden Witterungslagen der Gleisverkehr auf einer im Nahbereich belegenen S-Bahntrasse.

Es handelt sich um eine dezentrale Stadtlage in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit ausreichender Nahversorgung sowie zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur - tatsächlich handelt es sich um eine deutliche Stadtrandlage.

Das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist u.a. aufgrund der vergleichsweise geringen Wohndichte bei offener weitgehender Einfamilienhausbebauung auskömmlich.

- **Belastungen:**

Auf dem Grundstück lastet eine Grunddienstbarkeit als GFL-Recht. Zusätzlich besteht eine entsprechende Baulast als GFL-Recht zugunsten des Hinterliegergrundstücks. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Nach diesseitiger Einschätzung wurden umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erst vor rd. 20 Jahren durchgeführt - insbesondere wurden die Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem und neuen Kunststoff-Isolierglasfenstern versehen. Das Dach dürfte zeitgleich umfassend neu ausgebaut und neu eingedeckt und mit einer neuen Zwischensparrendämmung versehen worden sein. Eine Umstellung der vorhandenen Öl-Zentralheizung auf Gasversorgung erfolgte vermtl. nicht - der Öl-Heizkessel dürfte aber vermtl. gegen einen Niedertemperatur- oder Brennwert-Heizkessel mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug erneuert worden sein.

Der Innenausbau des Gebäudes bzgl. medialer Ausstattungen und der Sanitär- und Küchenausstattungen ist vermtl. zeitgleich umfangreich modernisiert bzw. gegenüber dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand umfassend revitalisiert worden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

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

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

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden teilbemaßten Planunterlagen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935 mit ca. 109,71 m².

Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes ca. 67,38 m² und auf die Wohnfläche im Dachgeschoss des Gebäudes ca. 42,33 m². Die vor der Küche im Erdgeschoss belegene Terrasse im Niveau des vor dem Gebäude belegenen Gartens mit Zugang über eine Außentreppe aus der Küche ist aufgrund der variablen Größe als anrechenbare Freisitzfläche nicht in Ansatz zu bringen.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 a) als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Der Miteigentümer als Beteiligter weist nach vorliegendem Beschluss des Vollstreckungsgerichts einen anderen Wohnsitz auf.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt seitens der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 a) zugunsten des Miteigentümers des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 b) geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

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

- **Erhaltungszustand:**

Das Einfamilienhaus und die Garage mit in dem Wohnumfeld schrill hervorstechendem rotem Fassadenanstrich macht trotz vorliegender Mängel insbesondere hinsichtlich des nicht deckenden bzw. fleckigen Fassadenanstrichs aufgrund der vermtl. vor rd. 20 Jahren im Zuge des Erwerbs durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen insgesamt ausreichend gepflegten Eindruck. Substanzielle Mängel oder Schäden waren anlässlich der beiden Ortstermine nicht erkennbar.

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt zufriedenstellenden Zustand auf. Kleinere Mängel sind zu verzeichnen - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Heizwärme bei hier vorhandener Öl-Zentralheizung und der Warmwasserversorgung nach diesseitiger Auffassung vermtl. über einen elektr. Durchlauferhitzer geboten.

Bei einem Nutzerwechsel sind außerdem Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten etc. erforderlich.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung lediglich ein vergleichsweise kleiner Instandsetzungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 30.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel oder Schäden u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich der beiden Ortstermine u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

Verkehrswert am 20.12.2023 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

540.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin
Beschluss vom 20.11.2023 mit Verfügung vom 21.11.2023 sowie Posteingang am 29.11.2023
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Bilsenkrautstraße 15 (Flurstück 798) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 65/21
- **Wertermittlungstichtag:**
20. Dezember 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
20. Dezember 2023 (Zeitpunkt d. für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 20.12.2023
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger
 - die Eigentümerin des Hinterliegergrundstücks als Berechtigte zur Nutzung des auf dem Bewertungsobjekt belegenen GFL-Rechts (anonymisiert, § 38 ZVG), kurzzeitig

Anlässlich des Ortstermins konnten weder die Antragsgegnerin als Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 a) oder der Beteiligte als Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 b) noch ein Vertreter des Antragstellers als Pfändungsgläubiger oder ein Verfahrensbevollmächtigter angetroffen werden.

Mit Schreiben vom 08.12.2023 liegt ein Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten der Antragsgegnerin vor, wonach diese eine Begehung des Grundstücks nebst aufstehendem Einfamilienhaus anlässlich des angesetzten Ortstermins nicht ermöglichen könne - eine Begründung wurde nicht angegeben. Allerdings wurde in Aussicht gestellt, dass eine Besichtigung des Anwesens nebst aufstehendem Einfamilienhaus „berufsbedingt“ Ende Januar erfolgen könne.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass seitens des Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins Feststellungen bzgl. des hier betroffenen Grundstücks nebst aufstehendem Einfamilienhaus lediglich von außen aus dem Bereich der Hauszuwegung bzw. von einem rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück aus in Hinterliegerlage mit Zuwegung über ein auf dem hier betroffenen Grundstück lastendes GFL-Recht getroffen werden konnten.

Aufgrund der mitgeteilten Verhinderung der Antragsgegnerin anlässlich des Ortstermins wurde seitens des Unterzeichneten mit Schreiben an die Verfahrensbeteiligten vom 09.01.2024 ein 2. Ortstermin für Dienstag, den 30.01.2024, angesetzt.

Mit Schreiben vom 17.01.2024 erreichte den Unterzeichneten ein Schreiben des Verfahrensbevollmächtigten der Antragsgegnerin, dass sie einer Ortsbegehung nicht zustimme.

Der Ortstermin fand statt - bei dem Termin waren anwesend:

- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

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

Tatsächlich war aber eine Person im Haus zugegen, was durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins durch ein straßenseitiges Erdgeschossfenster aufgrund der sichtbaren Silhouette gegen ein rückwärtiges Fenster des Gebäudes erkannt werden konnte.

Das Verkehrswertgutachten war insoweit ohne eine Innenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses und der separaten Garage und nur eingeschränkt bzgl. der Außenbereiche des Grundstücks zu erstatten.

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

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Heiligensee, Blatt 9045
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**
Heiligensee
- **Flur, Flurstücke:**
2, 798 (538 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
538 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Bilsenkrautstraße 15 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
3 a) anonymisiert (§ 38 ZVG)
3 b) anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu je ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Heiligensee Blatt 9044 Best. Verz. Nr. 1 (Flurstück 797). Gemäß Bewilligung vom 10.05.1991 eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 24.07.1991

Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 29.12.2021

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks ist rechteckig. Die nach Osten orientierte Straßenfront zur Bilsenkrautstraße weist eine Länge von ca. 17,50 m und die rückwärtige nach Westen zu einem Hinterliegergrundstück orientierte Grundstücksgrenze eine Länge bzw. Breite des Grundstücks von ca. 17,00 m auf, wobei die rückwärtige Grundstücksgrenze minimal schräg zur Straßenfront verläuft.

Die nördliche bzw. rechte Grundstücksgrenze weist eine Länge rechtwinklig zum Straßenraum von ca. 31,00 m und die hierzu parallel verlaufende linke bzw. südliche Grundstücksgrenze von gleichfalls ca. 31,00 m auf - siehe anliegende Flurkarte.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,8 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 798) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus in sogen. 1. Baureihe zufriedenstellend.

Das in Hinterliegerlage belegene Nachbargrundstück Bilsenkrautstr. 15A (Flurstück 797) ist ausschließlich über das hier betroffene Vordergrundstück über einen ca. 3,00 m breiten und ca. 31,00 m langen Erschließungskorridor mit einer Fläche von ca. 93,00 m² vor der nördlichen Grundstücksgrenze auf der Grundlage eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL-Recht) erschlossen.

- **Bauwich:**

Das Grundstück weist ein freistehendes ca. 3,50 m hinter der Baufluchtlinie zurückliegendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit separater freistehender Garage als Grenzgarage entlang der südlichen Grundstücksgrenze über ca. 5,93 m Länge von der süd-westlichen Grundstücksecke aus mit einem Abstand zur Straße von ca. 25,07 m auf. Die rückwärtige Kopfseite der Garage ist gleichfalls als Grenzbebauung über ca. 3,53 m Breite von der süd-westlichen Grundstücksecke aus entlang der westlichen Grundstücksgrenze zu dem anliegenden Hinterliegergrundstück errichtet bzw. war bei Realteilung des ursprünglich deutlich größeren Grundstücks mit Trennstück A als resultierendes Vorder- und Trennstück B als resultierendes Hinterliegergrundstück im Jahre 1991 bereits vorhanden.

Der Grenzabstand im rechten bzw. nördlichen Bauwich beträgt ca. 3,97 m. Der Grenzabstand im linken bzw. südlichen Bauwich beträgt auf den Gebädestamm ca. 4,42 m bzw. im Bereich des auskoffernden Windfangvorbaus über ca. 2,53 m Länge ca. 2,62 m.

Die Vorgartentiefe beträgt ca. 9,50 m, wobei sich die Baufluchtlinie ca. 3,50 m vor der straßenseitigen Gebäudefront befindet - die Straßenfluchtlinie befindet sich ca. 6,00 m weiter, so dass die eigentliche Vorgartentiefe mit 6,00 m vorgesehen ist.

Der rückwärtige Garten weist eine Tiefe hinter dem Wohngebäude auf dem Grundstück von ca. 12,55 m im Bereich des Gebädestamms und von ca. 10,58 m im Bereich des gartenseitig 1-geschossig auskoffernden Eingangsvorbaus der von außen zugänglichen Kellertreppe auf.

Auf dem linken bzw. südlichen Nachbargrundstück Bilsenkrautstr. 13 (Flurstück 2902/6) befindet sich zu dem hier betroffenen Grundstück gleichfalls eine Grenzgarage mit etwa hälftiger Gegenbebauung zu der auf dem hier betroffenen Grundstück selbst belegenen Garage und über ca. 3,00 m Länge als freie Grenzbebauung ohne Gegenbebauung mit einem Abstand von ca. 22,07 m von der Straße.

Weitere Grenzbebauungen liegen nicht vor. Der Grenzabstand des auf dem rechten bzw. nördlichen Nachbargrundstück Bilsenkrautstr. 17 (Flurstück 2322/6) aufstehenden 1-geschossigen Anbaus weist allerdings lediglich einen Grenzabstand von ca. 2,10 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan.

Das Erdgeschoss- bzw. Hauseingangsniveau im 1-geschossigen Windfangvorbau im linken Bauwich des Einfamilienhauses liegt deutlich über Terrainniveau und weist eine Differenzterrasse mit 5 Stufen (15/25) auf - das Erdgeschoss- bzw. Hochparterre-Niveau liegt bei ca. 0,75 m über Terrain.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser besteht nicht. Allerdings besteht eine Gefährdung durch Grundwasser.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 2,50 m und 3,00 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 21.12.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe II/2 bzw. 2 Vollgeschossen und Dach als Nichtvollgeschoss in der ersten

Baureihe bzw. 2 Vollgeschossen ohne Dach in der zweiten Baureihe und einer GFZ von 0,4 bzw. einer GRZ I von 0,2 und GRZ I + II von 0,38 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) aufgrund ausgewiesener förmlich festgestellter Straßen- und Baufluchtlinien in einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fortgilt.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Text-Bebauungsplans XX-A vom 10.04.1970, der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Nebenanlagen und Garagen auf die Bestimmungen und Regelungen der BauNVO 1968 umstellt.

Eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung liegt bisher nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist nicht bisher gefasst worden.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W₄ mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 und landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 798) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

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

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

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt gemäß Flächennachweis des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Harald Zech vom 30.05.1989 zur Teilungsgenehmigung des Grundstücks (Realteilung) vom 29.08.1989 für das hier betroffene Grundstück ca. 168,02 m² (bei Zugrundelegung des Dachgeschosses als Vollgeschoss) als Anlage zum amtlichem Lageplan vom 29.05.1989 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 0,312 bzw. rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur Immo-WertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 87,92 m² mit einer GRZ von 0,163 bzw. rd. 0,2 (ohne Ansatz der Garagenfläche) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 538 m² (Flurstück 798).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss ist vorhanden; ein zu Wohnzwecken nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden):
 $87,92 \text{ m}^2 + (80,10 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 148,00 \text{ m}^2$ für das Erdgeschoss und das Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss sowie ohne Ansatz der Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,275 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,163 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 538 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran. Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte. Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Das hier betroffene Grundstück ist gemäß Baugenehmigung Nr. D 8/12191 vom 25.06.1991 an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen worden - ein Frischwasseranschluss war bereits im Zuge Straßenpflasterung vermtl. im Jahre 1969 hergestellt worden, wobei zum Zeitpunkt der Herstellung der Abwasserkanalisation Schmutzwasser noch über eine 2-teilige Klärgrube vermtl. mit Drainage auf dem Grundstück verrieselt wurde; die Grube wurde im Zuge des Anschlusses an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gemäß Auflage vermtl. verfüllt und geschlossen.

Das Regenwasser wird nach Sachlage weiterhin im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt.

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

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 29.11.2023 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung werden nach der derzeitigen Rechtslage voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die „Bilsenkrautstraße“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück anfallen - ob und zu welchem Zeitpunkt diese konkret anfallen, lässt sich derzeit nicht sagen.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung aber nicht.

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

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 14.12.2023 besteht für das hier betroffene Grundstück (Bilsenkrautstraße 15, Trennstück A als Vordergrundstück) eine Baulasteintragung gemäß Baulastenblatt 2060, Seite 1, vom 14.08.1989 mit Nachtrag vom 11.12.1989 wie folgt:

Die im Lageplan vom 29.05.1989 der öffentlichen bestellten Vermessungsingenieure Herbert und Harald Zech grau angelegte Fläche A B C D A steht jederzeit als Zugang/Zufahrt/zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas,

Elektrizität und für die Ableitung von Abwassern zugunsten des Grundstücks Bilsenkrautstraße 15A zur Verfügung.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Bilsenkrautstraße 15 (Flurstück 798) befindet sich zentral im Ortsteil Heiligensee am nord-westlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf in nur ca. 900 m Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Hermsdorf bzw. in ca. 1.100 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Tegel und in ca. 2.300 m Entfernung zu dem süd-westlich angrenzenden Ortsteil Konradshöhe sowie in ca. 2.100 m Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Frohnau durchweg im Bezirk Reinickendorf (Luftlinie).

Das Objekt befindet sich außerdem in ca. 1.400 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. 1.600 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. 14 km und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 15,5 km (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der westlichen Seite der Bilsenkrautstraße im Abschnitt zwischen Glaskrautstraße in ca. 75 m Entfernung südlich und der Heitkrautstraße in ca. 110 m Entfernung nördlich von dem Objekt.

Bei der Bilsenkrautstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße im Bereich einer 30 km/h-Zone mit Frequentierung weitgehend lediglich durch quartierbezogenen Anliegerverkehr - das Verkehrsaufkommen ist gering.

Die Bilsenkrautstraße ist trotz der nur einstreifigen Fahrdammbreite und des gegenläufigen Richtungsverkehrs ausreichend breit, da sich geparkte Kfz vollständig auf den unbefestigten Randstreifen befinden und sich bei hier nur extrem geringem Verkehrsaufkommen bei entgegenkommenden Fahrzeugen im Bereich der Randstreifen gut ausgewichen werden kann.

Die Randstreifen sind mit verkarstetem Rasenbesatz bzw. insgesamt eher mit gestampftem Sand bzw. lehmigem Boden belassen und unbefestigt - zu dem mit Betonverbundsteinpflasterung befestigten Fahrdamm ist keine Bordschwelle o.ä. vorhanden; Bürgersteige sind gar nicht und befestigte Fußwege sind allenfalls vereinzelt bzw. gegenüber dem hier betroffenen Grundstück auf der östlichen Straßenseite vorhanden; die Grundstücke weisen gleichfalls nur zu einem kleineren Anteil befestigte Auffahrten im Bereich der Fußwege und der Seitenblanketts auf.

Unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück ist zwischen dem unbefestigten Seitenblankett als Stellplatzstreifen für Kraftfahrzeuge mit verkarstetem Sandboden und spärlichem Rasenbe-

satz als sogen. Spontanvegetation und der Grundstückseinfriedung lediglich ein Trampelpfad vorhanden - die Grundstückszufahrten sind hier gleichfalls auch zu dem in Hinterliegerlage belegenen Grundstück respektive zu dem mit einem GFL-Recht auf dem Bewertungsobjekt belegenen Erschließungskorridor unbefestigt.

Kanalisation ist vorhanden, Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; auf der dem hier betroffenen Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite ist neuzeitliche Straßenraumbeleuchtung mit sogen. Peitschenmastlaternen zwischen dem unbefestigten Stellplatzstreifen und dem dort teilweise befestigten Fußweg vorhanden.

Das Stellplatzangebot für PKW im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der nur geringen Wohndichte mit auf den an die Straße anbindenden Grundstücken selbst in der Regel vorhandenen Garagen und ungedeckten Stellplätzen ausreichend.

Die Lage ist ruhig - anlässlich des Besichtigungstermins konnten nennenswerte Störungen nicht verzeichnet werden.

Inwieweit von der in knapp 400 m Entfernung (Luftlinie) nord-östlich von dem hier betroffenen Grundstück verlaufenden S-Bahntrasse (Strecke „S25“ Hennigsdorf/Berlin/Teltow) auf das Grundstück regelmäßig störende Lärmemissionen wirken, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - diesbzgl. Störungen waren anlässlich des Besichtigungstermins nicht zu hören, wobei diese bei entsprechenden Witterungslagen nicht auszuschließen sind.

Von der in ca. 200 m Entfernung südlich des Objektes verlaufenden Schulzendorfer Straße als zentrale Durchgangsstraße im Ortsteil Heiligensee u.a. zur Autobahnanschlussstelle „Schulzendorfer Straße“ gehen aufgrund der dort ausgewiesenen Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h keine Verkehrslärmbelastungen aus - ebenso sind von der in ca. 500 m Entfernung östlich des Objektes verlaufenden Ruppiner Chaussee als örtliche Durchgangsstraße und Zubringer zur Autobahn A 111 (Berlin/Hamburg) trotz temporärem LKW- und Linienbusverkehr sowie der in ca. 1.100 m Entfernung parallel hierzu verlaufenden Bundesautobahn selbst keine nennenswerten Störungen wahrnehmbar.

Bei dem baulichen Umfeld handelt es sich um ein stark heterogenes Wohngebiet mit 1- bis 2½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend aus den 1960er bis 1980er Jahren als freistehende Häuser u.a. als Bungalows und z.T. typische 1½-geschossige Fertigteilhäuser in Holz-Großtafelbauweise (Okal, Streif, Neckermann etc.), aber auch in Massivbauweise teilweise auch aus der Vorkriegszeit bzw. den 1930er Jahren und auch aus den letzten rd. 10 bis 20 Jahren als sogen. Würfelbauten mit 2 Geschossen und flach geneigten Pyramidendächern etc. - vereinzelt sind im Quartier auch 2½-geschossige kleine Mehrfamilienwohnhäuser erst in den letzten Jahren errichtet worden.

Das auf dem linken Nachbargrundstück belegene Gebäude ist vermtl. in den 1960er Jahren als Bungalow und das auf dem rechten Nachbargrundstück als 1½-geschossiges Gebäude in den 1930er Jahren errichtet worden - das in Hinterliegerlage zu dem hier betroffenen Bewertungsobjekt belegene Gebäude in sogen. 2. Baureihe ist als 1½-geschossiges Einfamilienhaus erst Anfang der 1990er Jahre nach Realteilung des Grundstücks entsprechend weiterer Grundstücke im Quartier mit vereinzelt entsprechender Hinterliegerbebauung errichtet worden.

Insgesamt stellt sich das bauliche Umfeld als durchschnittlich gepflegt und bürgerlich dar, wobei das Erscheinungsbild des Straßenraums mit nur einstreifigem Fahrdamm, unbefestigten Randstreifen und weitgehend unbefestigten Fußwegen sich insbesondere nach heftigen Niederschlägen mit großflächiger Lachenbildung im Straßenraum und aufgeweichten Fußwegen als einfach und unterprivilegiert darstellt.

Nach Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage in dezentraler Stadtlage - tatsächlich handelt es sich bereits um deutlich um eine Stadtrandlage.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Schulzendorfer Straße zentral in der Ortslage in ca. 200 m Entfernung, mit der Ruppiner Chaussee in ca. 800 m, der Heiligenseestraße in ca. 1.200 m, der Hennigsdorfer Straße in ca. 1.100 m und der Straße Alt-Heiligensee in ca. 1.550 m Entfernung (jeweils fußläufiger Entfernung).

Die Anschlussstelle „Schulzendorfer Straße“ der Bundesautobahn A111 befindet in ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich auf der Ruppiner Chaussee mit verschiedenen Buslinien in ca. 800 m fußläufiger Entfernung - die S-Bahnstation „Schulzendorf“ (S25) befindet sich fußläufig in ca. 1.050 m Entfernung und die S-Bahnstation „Heiligensee“ (S25) in ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung.

- **Soziale Infrastruktur:**

Einzelne Geschäfte zur überwiegend täglichen bzw. kurzfristigen Versorgung befinden sich im Bereich der Schulzendorfer Straße bzw. der Ruppiner Chaussee auf Höhe des S-Bahnhofs „Schulzendorf“ ab rd. 800 m bis 1.200 m Entfernung.

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung steht außerdem eine kleinere Anzahl an Geschäften u.a. mit Lebensmittelsupermarkt und Lebensmitteldiscounter auf Höhe des S-Bahnhofs „Heiligensee“ zur Verfügung.

Für die mittel- und langfristige Versorgung steht im Bereich der Berliner bzw. der Gorkistraße als überörtliche Einkaufsstraße im Ortsteil Tegel in rd. 4,5 km Entfernung sowie im Bereich des Einkaufszentrums „Hallen am Borsigturm“ in ca. 5,5 km Entfernung eine ausreichende Anzahl an Angeboten zur Verfügung.

Verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und ausreichende medizinische Versorgung befinden sich gleichfalls im Gebiet bzw. überwiegend im Bereich des angrenzenden Ortsteils Tegel.

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:**

Es befinden sich weiträumige Grüngelände am westlichen Ende der den Wohnblock südlich begrenzenden Glaskrautstraße im Bereich der Straße Am Dachsbau mit dort in ca. 450 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück anbindenden landwirtschaftlich genutzten Freiflächen und einem kleineren Waldgebiet am Mittelteich sowie landwirtschaftlich genutzte Freiflächen außerhalb der Stadtgrenze ab ca. 1.500 m Entfernung.

Der Berliner Forst Tegel als Landschaftsschutzgebiet u.a. unmittelbar östlich der Bundesauto-

bahn A111 noch innerhalb der Metropole ist ab ca. 1.100 m Entfernung und südlich des Orts-
teils in ca. ,5 km Entfernung (Luftlinie) erreichbar - das Havelufer und Heiligensee sind ab ca.
1.200 m bzw. ab ca. 1.400 m Entfernung (Luftlinie) erreichbar.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1936

erfolgte die Errichtung des vollunterkellerten 1½-geschossigen freistehenden Einfamilienhauses mit partiell zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach im Bereich der straßenseitigen Giebel-
seite als Dachkammer nebst Klärgrube ggf. mit Drainage nebst Untergrundverrieselung und ggf.
Brunnenanlage zur Wasserversorgung nebst Wasseraufbereitungsanlage gemäß Bauschein Nr.
598 vom 19.06.1935.

Die Rohbauabnahme erfolgte am 25.09.1935 und die Gebrauchsabnahme nebst Abnahme der
Be- und Entwässerungsanlage am 10.03.1936 - das Dachgeschoss war zum Zeitpunkt der Ge-
brauchsabnahme nicht ausgebaut worden.

1960

erfolgte die Errichtung einer separaten Grenzgarage gemäß Bauschein Nr. 2963/59 vom 13.11.
1959 mit Fertigstellung bzw. Gebrauchsabnahme am 10.08.1960.

1962

erfolgte der Einbau einer Kohle-/Koks-Warmwasser-Zentralheizung mit Feuerstätte im Kellerge-
schoss für feste Brennstoffe als offenes System mit Vor- und Rücklaufleitungen und Ausdeh-
nungsgefäß unter dem Spitzboden im Dachraum gemäß Bauschein Nr. 1461 vom 21.06.1962.

1970

erfolgte die Umstellung von einem Heizkessel für feste Brennstoffe auf einen Heizkessel für
flüssige Brennstoffe im Kellergeschoss des Einfamilienhauses zzgl. des Einbaus eines oberirdi-
schen kellergeschweißten Stahl-Heizöltanks mit 4.700 L Volumen im Kellergeschoss des Ge-
bäudes und Einbau einer Wandscheidung im straßenseitigen Kellerraum als Ölauslaufwanne
nebst Armitolanstrich gemäß Baugenehmigung Nr. 1272 vom 12.06.1970.

1989

erfolgte die letzte Realteilung des ursprünglich deutlich größeren Grundstücks zu dem gegen-
wärtigen Bestand mit dem Trennstück A als hier betroffenes Grundstück mit zeitgleicher Belas-
tung des Grundstücks durch ein unentgeltliches GFL-Recht als Baulast zugunsten des Trenn-
stücks B als Hinterliegergrundstück Bilsenkrautstr. 15A gemäß Genehmigung des zuständigen
Stadtplanungsamtes vom 29.08.1989.

1991

erfolgte der Anschluss an die öffentliche Kanalisation gemäß Baugenehmigung Nr. D3/12191
vom 25.06.1991 sowie etwa zeitgleich innerhalb eines ½ Jahres die Beseitigung oder Verfüllung
und dauerhafte Schließung der vorhandenen Abwassergrube.

Der Zeitpunkt des Anschlusses der Frischwasserversorgung über das kommunale Versor-
gungsnetz bzw. das Netz des jeweiligen Versorgers ist dem Unterzeichneten nicht bekannt ge-
worden. Inwieweit das auf dem Grundstück aufstehende Gebäude an die Gas-Versorgung im
Straßenraum angebunden und die Heizungsanlage auf Gas-Versorgung umgestellt worden ist,
ergibt sich aus der Bauakte nicht und ist dem Unterzeichneten gleichfalls nicht bekannt gewor-
den.

Ein Öl-Füllstutzen und ein Ventilationsrohr für einen Kellertank konnten am Gebäude nicht festgestellt werden - allerdings ist eine Gasplakette am Grundstück bzw. dem aufstehenden Wohngebäude nach örtlichem Eindruck gleichfalls nicht vorhanden.

Der Ausbau des Satteldaches zu Wohnzwecken nebst Einbau von 2 liegenden Fenstern in der südlichen Dachfläche und Einbau einer Schleppdachgaube mit stehendem Fenster in der nördlichen Dachfläche sowie die Neueindeckung des Daches und die Fassadenmodernisierung mit Anbau eines Wärmedämmverbundsystems und dem Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern erfolgten vermtl. im Jahre 2005 nach Erwerb durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer. Eine Umstellung der Heizungsanlage ist ggf. auch bei flüssigen Brennstoffen etwa zeitgleich als Niedertemperatur oder Brennwertkessel mit Einbau eines Einzugsrohres in den Rauchgas-schornstein erfolgt.

Vermtl. erfolgten weitere Modernisierungen innerhalb des Gebäudes u.a. mit Erneuerung der Bodenbeläge sowie der Küchen- und Sanitärausstattungen sowie der medialen Gebäudeausrüstung etc. - diesbzgl. Angaben und Unterlagen liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Die Einfriedung des rückwärtigen Gartens und zu dem noch zu dem Bewertungsobjekt gehörenden Grundstücksteil, das mit einem GFL-Recht belegt ist, erfolgte vermtl. im Zuge der Realteilung bzw. im Zuge der Errichtung des auf dem Hinterliegergrundstück belegenen Einfamilienhauses - ebenso dürften die Toranlagen in der straßenseitigen Grundstücksfront zeitgleich erneuert worden und die Fahrspur bzw. die Hauszuwegung zu dem Hinterliegergrundstück im Bereich des mit dem GFL-Recht belegten Erschließungskorridors mit Betonsteinpflasterung (Ellenbogenverband) neu hergestellt worden sein.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem in Vorderliegerlage belegenen Reihengrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um einen konventionell errichteten Mauerwerkbau aus der Vorkriegszeit als freistehendes Einfamilienhaus.

Das Gebäude weist 1½ Geschosse mit 1,15 m hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss gemäß vorliegendem Gebäudeschnitt bzw. nach örtlichem Eindruck ca. 0,75 m hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss und entsprechendem Fußbodenniveau des als Hochparterre ausgelegten Erdgeschosses sowie darüber belegenen Satteldach ohne Drempel mit vermtl. vollständigem Ausbau zu Wohnzwecken auf. Zusätzlich befindet sich vor der südlichen Grundstücksgrenze eine erst in der Nachkriegszeit errichtete Grenzgarage mit nur eingeschränkter Eignung für aktuelle Mittelklasse-PKW.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein vollständig unterkellertes 1½-geschossiges giebelständiges Gebäude mit zu Wohnzwecken ausgebautem, beidseitig symmetrisch unter ca. 45° geneigtem Satteldach ohne Drempel - lediglich der Windfangvorbau und die eingehaute gartenseitige Kellertreppe weisen keine Unterkellerung auf. Der unterkellerte Gebädestamm weist insoweit einen quadratischen Grundrisszuschnitt von 8,95 m x 8,85 m auf.

Das Erdgeschoss als 5 Steigungen über Terrain-Niveau liegendes Hochparterre weist eine außenliegende Hauseingangstreppe im linken Bauwich mit Zugang in den nicht unterkellerten nur 1-geschossigen Windfangvorbau auf.

Ein zusätzlicher Gebäudeeingang befindet sich an der gartenseitigen Gebäudefront mit Zugang über eine als 1-geschossige Auskofferung eingehaute Kellertreppe und ein weiterer Zugang befindet sich vor dem als Fenstertür ausgelegten Küchenfenster mit davor belegener Außentreppe als Stahltreppe mit 5 Steigungen nebst TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen.

Ein barrierefreier Zugang in das Einfamilienhaus ist insoweit nicht vorhanden.

Die 1-geschossige nicht unterkellerte Grenzgarage weist als konventioneller Mauerwerksbau eine zur Gebäuderückseite flach geneigte Pultdachfläche und vermtl. einem rückwärtigen Brettholzschuppen-Anbau über die Breite der Garage bei ca. 1,00 m Tiefe als Geräteschuppen vermtl. als Eigenbau auf.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach vorliegenden Geschossplänen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935 und örtlichem Eindruck bzw. Einschätzung des Unterzeichneten wie folgt, nachdem eine Ortsbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte und aktuelle Geschossgrundrisse u.a. nach Dachraumausbau nicht vorliegen:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

An den Hauseingangswindfang bindet zunächst eine Diele mit unmittelbar rechts aufgehender Treppe mit $\frac{1}{4}$ -kreisrund gewendelm Antritt des einläufigen Treppenaufgangs zum Dachgeschoss und dahinter belegenem vermtl. eingehaustem Kellertreppenabgang mit Sperrtür zur geraden einläufigen Stiege an.

Mit Orientierung des Fensters zum linken Bauwich nach Süden und auch zur Gartenseite nach Westen binden an die Diele ein $\frac{1}{2}$ Zimmer an. Dahinter befindet sich gleichfalls links spannend mit Orientierung des Fensters gleichfalls zur Gartenseite nach Westen ein Duschbadezimmer und dahinter allerdings mit Zugang in der rückwärtigen Stirnseite der Diele die Küche mit Fenster zum Garten und hieraus zugänglicher kleiner Speisekamm vor der Trennwand zum Badezimmer ohne Fenster (ein vormals vorhandenes Schlitzfenster zum Garten ist nach Sachlage ausgemauert bzw. dauerhaft verschlossen worden).

Mit Zugang an der hier unter ca. 45° schräg zum Küchenzugang ausgelegten Stirnseite der Diele befindet sich ein straßenseitiges Wohnzimmer mit Orientierung des Fensters nach Osten und unmittelbar vor der Sperrtür des eingehausten Kellertreppenabgangs befindet sich das ursprüngliche Schlafzimmer mit Orientierung des Fensters gleichfalls zur Straße nach Osten.

Der Grundrisszuschnitt weicht nach örtlichem Eindruck von den Planvorlagen insoweit ab, als dass das straßenseitige Wohnzimmer eine großflächige Wandöffnung zu der gartenseitigen Küche als offenen Durchgang aufweist und die Küche anstelle eines Fensters nunmehr eine Sperrtür mit anbindender Außentreppe nebst anbindender Stahlterre mit 5 Steigungen nebst TZ-Rost-Trittstufen ohne Setzstufen unmittelbar in den Garten aufweist.

Abweichend von den Planvorlagen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935 weist auch der Windfangvorbau sowohl an der rückwärtigen Stirnseite als auch an der zum linken Bauwich orientierten Außenwand ein Fenster auf. Das Schlitzfenster in der Speisekammer wurde dauerhaft geschlossen und die Fläche der Speisekammer vermtl. der Küche zugeschlagen.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss bzw. Hochparterre beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,75 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaufgang der mit Holz-Tritt- und Setzstufen in Holzwangen eingestemmten Treppe nebst unterseitiger Putzabspannung weist vermtl. 15 Steigungen bei einem Steigungsverhältnis von 20,3 cm/25 cm als vergleichsweise steige Stiege auf.

Hinter dem geraden Treppenaustritt befindet sich vermtl. ein knappen 2-hüftiger Flur mit straßenseitig anbindendem Zimmer mit stehendem Fenster in der straßenseitigen Giebelseite und liegendem Fenster in der nach Westen orientierten Dachfläche sowie hier gegenüberliegend ein weiteres Zimmer mit stehendem Fenster in der gartenseitigen Giebelseite und liegendem Fenster gleichfalls in der nach Westen orientierten Dachfläche sowie ein an der Stirnseite des Flures belegenes Badezimmer mit einer zum rechten Bauwich nach Norden orientierten Gaube. Im

Flur dürfte gleichfalls unterhalb des Firstes vor dem Treppenstiegenaustritt eine handelsübliche Bodenluke nebst thermisch getrennter Einschubtreppe vorhanden sein.

Der Grundrisszuschnitt weicht nach örtlichem Eindruck von den Planvorlagen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935 insoweit ab, dass eine seinerzeit genehmigte Wohnkammer vor der straßenseitigen Giebelseite nach seinerzeit nicht realisierter Ausführung nunmehr zu Wohnzwecken ausgebaut und bis zu den Traufseiten erweitert worden ist, wobei in der südlichen Dachfläche ein liegendes Fenster zusätzlich eingebaut wurde. Der weitere ehemalige Rohdachboden wurde nach Sachlage vollständig zu Wohnzwecken u.a. mit einem weiteren liegenden Fenster in der südlichen Dachfläche sowie einer Gaube in der nördlichen Dachfläche ausgebaut.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis unter die Kehlbalkenlage der Geschossdecke zum Spitzboden 2,50 m.

Grundriss Spitzboden:

Der unbeheizte Spitzboden weist nach Sachlage einen ungeteilten Großraum zwischen den Giebelseiten auf. In den Giebelseiten sind klitzekleine Dreiecksfenster vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Unmittelbar unter dem First ist in der nördlichen Dachfläche eine neuzeitliche Dachluke als Schornsteinfegerausstieg mit anbindendem Trittrost und Laufbohle zu den Schornsteinköpfen vorhanden.

Die lichte Raumhöhe unter dem First beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 1,50 m.

Grundriss Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist sowohl aus der im Hochparterre in der Diele belegenen eingehausten Treppenstiege mit 12 Steigungen bei einem Steigungsverhältnis von 21,5 cm/20,0 cm bei einer Geschosshöhe von 2,65 m als auch über eine aus dem rückwärtigen Garten als Auskoffering in der gartenseitigen Gebäudefront sichtbare eingehauste Kellertreppe zugänglich.

Die aus der im Hochparterre belegenen Diele in den Keller führende Treppenstiege weist vermtl. Holz-Trittsstufen ohne Setzstufen auf und führt in einen knappen Flur mit hierzu offenem Kellerraum vor der gartenseitigen Front mit über Terrain liegendem Fenster und rechtwinklig zur rückwärtigen Giebelseite aufgehender Treppenstiege vor der Giebelseite vermtl. mit massiven Stufen.

Aus dem zum Kellerflur offenen Kellerraum als Lagerraum o.ä. mit Zugangstür über die gartenseitige Gebäudefront ist eine gleichfalls vor der gartenseitigen Gebäudefront belegene Waschküche mit über Terrain liegendem Fenster und Orientierung gleichfalls nach Westen zugänglich.

Aus dem Kellerflur ist in der Schrägen der hierdurch verzogenen tragenden Mittelwand des Gebäudes eine Stahlblechtür zu einem geräumigen Heizungskeller nebst anbindendem Öltanklagerbereich in der süd-östlichen Gebäudeecke mit Stahlblechtank innerhalb einer Öl-Auslaufwanne und insgesamt zwei über Terrain liegenden Fenstern in der straßenseitigen Giebelseite zugänglich. Das linke Kellerfenster weist hier offensichtlich ein Inlett mit Ventilationsrohr und einer Füllarmatur für den Öltank auf.

Die lichte Raumhöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 1,70 m im Bereich des Kellerflurs und der hieran anbindenden Räume sowie ca. 2,40 m im Bereich der 3 Steigungen tiefer liegenden Waschküche.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand vermtl. über 4½ Zimmer, zum Wohnzimmer offene Küche, Diele, Flur, Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette

(EG) und Badezimmer (DG) und eine von außen oder aus der Küche über eine außenliegende Differenzterrasse vor der gartenseitigen Giebelseite belegene kleine Gartenterrasse sowie einen Keller mit Flur, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale u.a. als Hausanschlussraum nebst Öltanklagerraum sowie einen Spitzboden vermtl. als Rohdachboden.

Die separate Grenzgarage weist eine vergleichsweise knappe Größe mit einfachstem Brettholz-Doppelflügeltor und einem PKW-Stellplatz allenfalls für ein kleineres Fahrzeug auf.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Einfamilienhauses erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen im Kellergeschoss aus Mz-Mauerwerk nach Planvorlagen in 38 cm Stärke und im Erdgeschoss in 30 cm Stärke. Die Giebeldreiecke im Dachgeschoss weisen vermtl. lediglich 25 cm starkes Mz-Mauerwerk auf.

Tragende bzw. aussteifende Wände im Keller- und Erdgeschoss wurden gleichfalls in 25 cm Stärke aus Mz-Mauerwerk ausgeführt.

Leichte Wandscheidungen sind als 12 cm Ziegelmauerwerkswände aus Mz-Mauerwerk oder als Schlackenplattenwände in 7 cm Stärke ausgeführt - im Bereich des späteren Dachraumausbaus sind Wandscheidungen vermtl. vollständig durch Gipskarton-Ständerwände ersetzt worden. Nach diesseitiger Einschätzung weisen mindestens die Giebelseiten auch Gipskarton-Voratzschalen mit alukaschierter mineralischer Dämmung auf.

Die separate Grenzgarage weist nach Sachlage Außenwandumfassungen aus Hbl-Mauerwerk vermtl. als Hbl 25-Steine in 24 cm Stärke gleichfalls auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe auf.

Die Fassaden des Einfamilienhauses weisen oberhalb des ca. 0,40 m hoch aufgehenden mit Polystyrol-Hartschaumplatten gedämmten Buntstein- oder Kunstharz-Edelreibbeputzsockels (dunkelgrau) ein Wärmedämmverbundsystem mit stark getöntem Kunstharzreibbeputz (himbeerrot - RAL 3027 o.ä.) auf Armierungsgewerbe auf. Die Laibungsflächen der Fenster sind gegenüber der Fassadenebene farblich stark abgesetzt (weiß).

Die separate Grenzgarage weist nach örtlichem Eindruck über einem frostfrei auf Stampfbetonfundamenten gegründeten Sichtmauerwerkssockel aus Vormauerziegeln bis ca. 0,75 m Höhe einen mineralischen Madenputz mit gleichfalls stark getöntem Anstrich (himbeerrot) entsprechend dem Wohnhaus auf. Die Sohle der Garage weist ca. 8 cm starken Unterbeton und einen 3 cm starken Zementverbundestrichboden auf.

Die Kellersohle des Wohngebäudes weist nach Sachlage Unterbeton auf Ölpapier und Kiesel- schüttung sowie gleichfalls Zementverbundestrich auf.

Die Kellerdecke des Wohngebäudes ist nach diesseitiger Einschätzung als Steineiseendecke mit 10 cm starker Ziegellage zwischen Stahlträgern nebst Lagerhölzern auf der Ziegellage und Schlackeschüttung sowie Holzdielenboden bzw. ggf. im ursprünglichen Badezimmer Nassbodenaufbau mit Zementestrich- oder Terrazzoboden ausgeführt, wobei der Bodenbelag bereits gegen keramische Fliesung ausgetauscht worden sein dürfte. Die Kellerdecke weist unterseitig vermtl. einen glatt gefilzten Kalkputz auf.

Die Decke über dem Erdgeschoss ist als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke mit Stakung, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist, ausgeführt - die Stakung dürfte mit Koksaschen- oder Lehmschüttung aufgefüllt sein. Auf den Balken ist im Wesentlichen ehemals ein Holzdielenboden vorhanden gewesen bzw. noch vorhanden und ggf. im Zuge des Dachraumausbaus mit einem schwimmend verlegtem Spanplattenboden aufgedoppelt bzw. hierdurch ersetzt und mit Feinsteinzeugplattierung bzw. keramischer Fliesung im Badezimmer sowie Klick-Laminat o.ä. in Landhausdielendekor (o.ä.) bekleidet worden. Das Badezimmer im DG weist ggf. einen Nassbodenaufbau auf.

Die Geschossdecke über dem Dachgeschoss zum Spitzboden ist in Kehlbalkenlage zwischen den Zargen entsprechend der Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss bzw. Hochparterre ausgeführt und weist einen Holzdielenboden aus einfachen Holzriemen sowie unterseitigen Rohrputz auf.

Der Treppenlauf aus dem Erdgeschoss in das Obergeschoss ist als Holzwangentreppe bzw. tatsächlich steilere Stiege (s.o.) mit eingestemmtten Holz-Tritt- und Setzstufen und unterseitiger Rohrputzabspannung sowie geschlossener Holzbrüstung ausgeführt. Der Kellertreppenabgang innerhalb der Diele ist als steile Stiege (s.o.) mit Holzwangen nebst aufgesattelten Holz-Trittstufen ohne Setzstufen zwischen 2 Wandscheidungen mit Sperrtür zur Diele und wandverwahrtem Holzhandlauf und einfachem Holzstabgeländer zur offenen Treppenseite unterhalb der Erdgeschossesebene ausgeführt. Die von der Gartenseite aus zugängliche Treppe ist vermtl. massiv mit Untermauerung und Rollschichtziegeln entsprechend der Differenzterrasse zum tiefer liegenden Hauswirtschaftsraum sowie der Hauseingangstreppe zum Windfangvorbau ausgeführt.

Zum Spitzboden ist nach diesseitiger Einschätzung eine handelsübliche thermisch getrennte Bodenluke nebst Einschubtreppe aus Holz oder als Scherenleiter aus Aluminium o.ä. vorhanden. Im Spitzboden selbst ist zu dem unmittelbar unter dem First verbauten Schornsteinfegerausstieg eine Anstellsleiter aus Holz- oder gleichfalls Aluminium vorhanden.

Das Dach des Wohngebäudes ist im Bereich des Gebäudestamms als Satteldach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 45° zimmermannsmäßig abgebunden und mit anthrazit-farbener Betondachsteindeckung auf Sparren und Lattung eingedeckt. Im Bereich der zum rechten Bauwich abgeschleppten Gaube ist die flach geneigte Pultdachfläche nach örtlichem Eindruck gleichfalls mit Dachsteindeckung versehen.

Der Regelquerschnitt der Dachschalen im Bereich des wohnraumgleich bis unter den Spitzboden ausgebauten Dachraums weist nach Sachlage unter der Lattung der Dachsteindeckung eine Delta-Unterspannbahn gegen eintreibenden Flugschnee nebst Hinterlüftung sowie eine mineralische Dämmung als Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre auf. Unterhalb der Sparrenlage ist eine Lattung mit hierauf aufkonfektionierter Gipskartonbeplankung ggf. in doppelschaliger Ausführung bzw. ggf. mit Installationsvorsatzschale vorhanden. An den Traufseiten sind ggf. Abseiten-Vorsatzschalen vorhanden.

Im Dachraum-Ausbaubereich ist das Dachtragwerk vermtl. mit Gipskarton bekleidet oder durch Wandscheidungen weitgehend abgespannt.

Im Spitzboden ist das Dachtragwerk und die Delta-Unterspannbahnen der Ziegeldeckung vermtl. frei sichtbar geblieben. Der Spitzboden ist vermtl. in den Sparrengefachen nicht gedämmt - die Dämmung dürfte in der Zangenlage der Raumdecke über dem Dachgeschoss verbaut worden sein.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind nach Sachlage mit Sichtmauerwerk aufgemauert und mit einem Anstrich (anthrazit) sowie entsprechend gestrichenen Zinkblecheinfasungen ohne Schornsteinhaube versehen. Nach diesseitiger Einschätzung ist im Rauchgaszug der Zentralheizungsanlage ein Edelstahl-Einzugsrohr o.ä. vorhanden. Neben dem Schornsteinkopf sind unterhalb des Schornsteinfegerausstiegs eine Laufbohle aus Holz sowie ein zusätzlicher Tritt als feuerverzinktes TZ-Rost o.ä. vorhanden.

In der nördlichen Dachfläche geht ein 2. Schornstein in entsprechender Ausführung über Dach auf, der allerdings vermtl. nicht mehr genutzt wird.

Zusätzlich gehen Ventilationsrohre der Abwasserleitungen der Sanitärbereiche und der Küche als Zinkblech-Abluftsysteme über die Dachschale auf. Sämtliche Spenglerarbeiten sind im Übrigen in Zinkblech ausgeführt. Es sind vorgehängte halbrunde Rinnen und entsprechende Fallrohre mit freier Entwässerung überwiegend über Betonrinnen in den Untergrund vorhanden. Leiterhaken oder Schneefanggitter sind nicht vorhanden.

Durch den Anbau des Wärmdämmverbundsystems sind an den Ortgang- und den Traufseiten des Einfamilienhauses kaum mehr sichtbare Dachüberstände respektive ein Dachkasten o.ä. vorhanden. Die Dämmung läuft unmittelbar bis unter die Ortgangverblechung bzw. an den Traufseiten bis unmittelbar hinter die Regenrinnen.

Das Dach des Windfangvorbaus ist als aus der südlichen Dachfläche des Gebäudestamms vorstoßendes niedriges Walmdach mit vermtl. gleichfalls unter 45° symmetrisch geneigten Dachflächen und geringfügig flacher geneigtem Dachwalm jeweils entsprechend dem Gebäudestamm mit Dachsteindeckung auf Lattung zimmermannsmäßig abgebunden und weist allenfalls einen Kriechboden vermtl. ohne Zugang mit einer nur leichten Rohrputzdecke auf Lattung über dem Hauseingangswindfang auf.

Der Windfangvorbau weist oberhalb der Hauseingangstür ein leicht gekrümmtes Vordach aus Acrylglas o.ä. auf wandverwahrten aufgelösten Stahlkonsolen auf.

Die separate Grenzgarage weist ein flach zur Gebäuderückseite geneigtes Pultdach nebst rückwärtig vorgehängter Zinkblechrinne als zimmermannsmäßig abgebundenes Holzdach mit Welleternitplattendeckung und untergehängter Gipskartondecke auf.

- **Art des Ausbaus:**

Der Ausbau des Gebäudes ergibt sich nach diesseitigem Eindruck anlässlich der Ortstermine lediglich mit Blick von außen aus dem Straßenraum und dem Hauszuwegungsbereich bzw. von dem in Hinterliegerlage angrenzenden Nachbargrundstück bzw. dem mit einem GFL-Recht zugunsten des Hinterliegergrundstücks belasteten Erschließungskorridor auf dem hier betroffenen Vordergrundstück sowie vereinzelter Angaben aus der Bauakte bzw. diesseitiger Annahme nach zwischenzeitlicher Veränderung des Ausbaus ab den 1960er Jahren und insbesondere vermtl. ab dem Jahre 2005 wie folgt:

Wände:

Die Außenwandumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen im Erd- und Dachgeschoss weisen vermtl. glattgefilzten Kalkputz bzw. im Dachgeschoss überwiegend vermtl. gespachtelte Gipskartonständerwände als sogen. Trockenausbau sowie gedämmte Gipskarton-Vorsatzschalen an den Giebelseiten nebst Tapetenbekleidung und/oder Anstrich auf.

Im Bereich des im Erdgeschoss anstelle des früheren Badezimmers nunmehr vermtl. vorhandenen Duschbadezimmers mit Nutzung als Gäste-Toilette und dem vermuteten Wannenbadezimmer im Dachgeschoss sind nach diesseitiger Einschätzung halb- bzw. partiell raumhoch keramische Fliesenbekleidungen als Feinsteinzeugplattierung vorhanden.

Die Küche im Erdgeschoss weist vermtl. weitgehend glatt gefilzten Kalkputz und über den Arbeitszeilen vermtl. einen keramischen Fliesenspiegel mit gleichfalls großformatigen Fliesen auf.

Das Kellergeschoss weist vermtl. verputzte Wandumfassungen mit glatt gefilztem Kalkputz nebst Anstrich (weiß) auf. Im Hauswirtschaftsraum sind ggf. partiell Wandflächen mit keramischer Fliesung bekleidet. Der Öltanklagerbereich weist bis auf Höhe der Ölauslaufwanne einen Armitolanstrich auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Windfang-Vorbau weist nach diesseitiger Einschätzung entsprechend der davor belegenen Podestfläche zur aufgehenden Hauseingangstreppe einen Zementestrichboden ggf. mit keramischer Plattierung auf. Die Außentreppe weist auf Tritt- und Setzstufen normalformatige Rollschichtziegel-Stufen als Tritt- und Setzstufen auf - die seitliche Stützwand und Brüstung ist in entsprechendem Ziegelmauerwerk (blau-braun-bunt) ausgeführt.

Innerhalb des Wohnhauses sind die an den Windfangvorbau anbindende Diele und die daran anbindenden Zimmer und vermtl. auch die Küche mit einem Holzdielenboden entsprechend dem ursprünglichen Bestand ausgeführt, wobei die Dielen vermtl. abgezogen und mit einem Klarlack versehen bzw. gewachst oder geölt sind. Das als Gäste-Toilette genutzte vermtl. Duschbadezimmer weist nach diesseitiger Einschätzung großformatige Feinsteinzeugplattierung auf.

Das im Dachgeschoss nach diesseitiger Einschätzung belegene Wannenbadezimmer weist vermtl. gleichfalls keramische Feinsteinzeugplattierung auf. Die weiteren Räume und der Flur im Dachgeschoss dürften einen Vinyl-Bodenbelag oder einen Laminatboden in Landhausdielendeckor (ggf. Buchenholz- oder Eichenholzdekor) vermtl. auf schwimmend verlegtem Spanplattenboden aufweisen.

Der Treppenaufgang in das Dachgeschoss weist nach Sachlage Holz-Tritt- und Setzstufen allenfalls mit sogen. Stufenmatten auf.

Im Spitzboden ist vermtl. ein unbekleideter Holzriemenboden ggf. mit textilem Belag vorhanden.

Der Kellertreppenabgang weist vermtl. unbekleidete Holz-Trittstufen und die Kellersohle allenfalls einem staubbindenden Anstrich auf dem Zementestrichboden auf. Die Differenztreppen zum gartenseitigen Kellerzugang und zum Hauswirtschaftsraum weisen gleichfalls unbekleidete Stufen allerdings als Rollschichtziegelstufen auf.

Der Hauswirtschaftsraum weist ggf. abweichend normalformatiger Keramikfliesung am Boden auf. Der Heizungskeller und Hausanschlussraum weist im Bereich der Ölauslaufwanne einen Armitolanstrich auch am Boden auf.

Decken:

Das Erdgeschoss weist vermtl. glatt gefilzten Kalkputz bzw. ggf. partiell Gipskarton-Unterdecken auf.

Der Dachraumausbau weist an den Dachschrägen und der Decke zum Spitzboden Gipskartonbeplankung als GKF-Platten auf Holzlattung bzw. insgesamt einen sogen. Trockenausbau auf. Im Spitzboden sind nach diesseitiger Einschätzung unter den Dachschrägen lediglich Delta-Unterspannbahnen ohne Beplankung oder Dämmung der Sparrengefache sichtbar.

Die Kellerdecke ist als Stahlsteindecke mit einem glattgefilzten Kalkputz versehen und weist in Ansehung der geringen lichten Raumhöhe vermtl. keine Unterdecke auf.

Fenster:

Die Fenster im Keller-, Erd- und Dachgeschoss des Wohngebäudes sind nach örtlichem Eindruck durchweg als thermisch getrennte Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertür (Küche) ausgeführt - im Spitzboden sind klitzekleine Dreiecksfenster ggf. noch als Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Im Dachgeschoss sind in der südlichen Dachfläche 2 liegende Fenster vermtl. aus Kunststoff (Velux o.ä.) als Isolierglasfenster vorhanden - der Schornsteinfegerausstieg dürfte gleichfalls thermisch getrennt sein und ist vermtl. mit Acrylverglasung ausgeführt sein.

Die über Terrain liegenden Kellerfenster sind nach örtlichem Eindruck gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre belegenen Fenster weisen außenliegende in die Laibungen eingebauten Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern auf. Lediglich das Fenster über dem Treppenantritt zum Dachgeschoss weist in der Diele im Erdgeschoss ein Fenster ohne Rollladenanlage auf.

Die über Terrain liegenden Kellerfenster weisen außen zwischen die Laibungen eingebaute Stahlrohre als Einbruchsschutz auf. Die im Erdgeschoss verbauten Fenster sind vermtl. ein-

bruchshemmend ausgeführt. Die Fenster weisen vermtl. weitgehend innenliegend Werzalit-Lateibänke und außenseitig Aluminium-Sohlbankbekleidungen auf.

Türen:

Bei der Hauseingangstür im Windfang-Vorbaus handelt es sich um eine offensichtlich thermisch getrennte kunststoffummantelte Aluminium-Rahmentür mit Sprossung und großflächigen bzw. teilweise auch kleinteiligen Ornament-Isolierglasausschnitten in einbruchshemmender Ausführung in entsprechender Kunststoff-Zarge. Die gartenseitige Hauseingangstür zum rückwärtigen Kellertreppenabgang ist vermtl. als Kunststoffplattentür mit Metallkern gleichfalls einbruchshemmend ausgeführt.

Die Raamtüren in den Wohngeschossen sind vermtl. im Dachgeschoss als neuzeitliche Röhrenspanntüren mit Kunststofffolierung in Holzdekor mit entsprechenden Zargen ausgeführt und im Erdgeschoss vermtl. weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Zum Spitzboden ist nach diesseitiger Einschätzung lediglich eine thermisch getrennte Bodenluke mit handelsüblicher Bodeneinschubtreppe vorhanden.

Im Kellergeschoss sind ggf. noch teilweise Brettholztüren aus dem ursprünglichen Bestand und eine sogen. Fh-Tür aus den 1960er Jahren zum Heizungs- und Hausanschlussraum vorhanden.

Die separate Garage weist ein Brettholz-Doppelflügeltor noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Elektroinstallationen:

Nach diesseitiger Einschätzung ist eine größere Anzahl an Stromkreisen mit insgesamt vermtl. zeitgerechten Elektroinstallationen aus der vermuteten Modernisierungsphase Mitte der 2000er Jahre vorhanden.

Die Elektroausstattung dürfte Unterputzverkabelung u.a. mit einer zufriedenstellenden Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen aufweisen.

Der Stromverteilungskasten mit zentraler Verteilung und vermtl. einer größeren Anzahl an Stromkreisen befindet sich nach diesseitiger Einschätzung in dem straßenseitigen Heizungskeller- und Hausanschlussraum, wobei sich hier gleichfalls die Hausanschlüsse u.a. mit Elektroanschluss und Stromzähler befinden dürften.

Nach diesseitiger Einschätzung ist für die Sanitärräume bereits ein FI-Schutzschalter vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt nach diesseitiger Einschätzung über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

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

Die Rollladenanlagen sind ggf. elektrisch zu bedienen. Inwieweit Rauchwarnmelder in den Wohngeschossen und ggf. auch im Kellergeschoss vorhanden sind, konnte anlässlich der Ortstermine gleichfalls nicht ermittelt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Rauchwarnmelder bereits eingebaut worden sind.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbandkabelanschluss u.a. mit Anschluss im Wohnzimmer und vermtl. in den weiteren Wohnräumen vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt ggf. bereits gleichfalls an. Auf dem Dach respektive an einem Schornstein sowie an der gartenseitig vorkoffernden Kellertreppeneinhausung sind Parabolantennen für Satellitenempfang vorhanden.

Es ist eine einfache Klingelanlage vermtl. als Funkklingel o.ä. an der straßenseitigen Einfriedung vorhanden. Ein elektrischer Türöffner oder eine Gegensprechanlage sind nicht vorhanden.

Auf dem Grundstück befinden sich nach örtlichem Eindruck verschiedene an den Gebäuden verwahrte Videokameras und an den Fassaden verwahrte Außenleuchten u.a. als Halogenstrahler mit Steuerung über Dämmerungsschalter bzw. teilweise auch über Bewegungsmelder. Neben der Hauseingangstür ist eine wandverwahrte Hausnummernleuchte mit Solarzelle installiert.

Die Hauseingangstreppe weist seitliche Bodenleuchten vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter und Fotozelle auf. Die Hauszuwegung zur Hauseingangstreppe weist niedrige Pollerleuchten mit Kugelschirm entsprechend einer auf der Stützwand der Hauseingangstreppe verwahrten Kugelleuchte auf. An der Garagenfront ist eine entsprechende Leuchte verbaut. In der straßenseitigen Giebelseite sind insgesamt 4 und in der gartenseitigen Giebelseite insgesamt 2 nach unten abstrahlende kleine Wandfluter montiert.

Die Zuwegung u.a. auch im Bereich des mit einem GFL-Recht belasteten Erschließungskorridors auf dem hier betroffenen Grundstück zu dem in Hinterliegerlage belegenen Grundstück weist mittelhohe Edelstahl-Pollerleuchten auf, die vermtl. auf das Stromnetz des in Hinterliegerlage belegenen Grundstücks geschaltet sind.

An der Doppelflügeltoranlage des mit einem GFL-Recht belasteten Erschließungskorridors auf dem hier betroffenen Grundstück zu dem in Hinterliegerlage belegenen Grundstück ist außerdem ein erdverlegtes Stromkabel offensichtlich zur Vorbereitung eines elektrischen Torantriebs und/oder einer Klingel- und Gegensprechanlage für das Hinterliegergrundstück vorhanden, das offensichtlich auch auf das Stromnetz des Hinterliegergrundstücks geschaltet ist.

An der straßenseitigen Front des auf dem hier betroffenen Vordergrundstück belegenen Einfamilienhauses ist eine Alarmleuchte vorhanden - ggf. ist das Gebäude über Kontaktunterbrechung beim Öffnen von Fenstern und Türen oder über Bewegungsmelder alarmgesichert.

Heizung:

Das hier betroffenen Einfamilienhaus weist gemäß Ausweisung in der Bauakte eine Öl-Zentralheizung vermtl. mit einem Niedertemperatur- oder Brennwertheizkessel sowie einem kellergeschweißtem Stahltank (o.ä.) auf. Es sind Vor- und Rücklaufleitungen vermtl. noch aus Stahlrohrleitungen und vermtl. Stahlrippenheizkörper noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden bzw. bereits gegen neuzeitliche Plattenheizkörper mit Thermostaregelventilen ersetzt worden - in den Sanitärräumen sind ggf. neuzeitliche Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer vorhanden.

Inwieweit bereits ein Gasanschluss auf dem Grundstück vorhanden und die Anlage auf gasförmige Primärenergie umgestellt worden ist, konnte anlässlich der Ortstermine nicht erkannt werden. Eine entsprechende Gas-Plakette ist weder an der straßenseitigen Einfriedung noch an dem Einfamilienhaus vorhanden.

Das Kellergeschoss ist ggf. im Hauswirtschaftsraum beheizbar - der wesentliche Kellerbereich ist vermtl. nicht beheizbar.

Innerhalb des Heizungs- und Hausanschlussraums dürfte gleichfalls ein Ausgussbecken nebst Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage verfügbar sein.

Der zusätzlich erhaltene 2. Schornstein mit 3 Rauchgaszügen zwischen Küche und Badezimmer ist nach Sachlage nicht mehr genutzt und ggf. mit Sand verfüllt.

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

Die Warmwasserversorgung erfolgt nach diesseitiger Einschätzung nicht über die Heizungsanlage, sondern dezentral über einen elektrischen Durchlauferhitzer in der Küche oder dem vermuteten Duschbadezimmer im Erdgeschoss für das gesamte Gebäude respektive auch für das im Dachgeschoss vermutete Badezimmer.

Sanitärausstattung:

Das vermutete Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette im Erdgeschoss und das Wannen-Badezimmer im Dachgeschoss weisen vermtl. neuzeitliche Objektausstattungen als wandhängende Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten, jeweils einen Porzellan-Waschtisch und eine emaillierte Stahl-Duschtasse bzw. Liegewanne jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur bzw. Schlauchbrause auf.

Die Sanitärobjekte in dem Gebäude sind vermtl. durchweg geschmacksneutral: weiß. Alle Armaturen sind vermtl. verchromt.

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

Frischwasserleitungen sind vermtl. bereits umfassend erneuert und durchweg als Kupferleitungen oder ggf. Kunststoffverbundrohr-Leitungen ausgeführt. Abwasserleitungen und Ventilationsrohre sind ggf. gleichfall bereits als SML- oder Hart-PVC-Rohre erneuert - die Grundleitung ist vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand als Gussrohrleitung erhalten.

Für die im Kellergeschoss vorhandenen Installationen als Ausgussbecken bzw. Spüle mit Zapfarmaturen bzw. Waschmaschinen-Anschluss und -Direktablauf ist ggf. eine Mobil-Hebeanlage aufgrund der Höhenlage der Kellersohle mit vermtl. unzureichendem Gefälle zum Straßenraum vorhanden.

Der Wasseranschluss weist nach Sachlage einen Wasserfilter auf. Vermutlich ist ein Bauchwasserzähler und ein separater Gartensprengwasserzähler für die Außensprengventile an den beiden Giebelseiten des Gebäudes vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Küche im Erdgeschoss bzw. Hochparterre des Wohngebäudes weist vermtl. eine zweizeilige Einbauküchenausstattung mit den üblichen Elektrogeräten und ausreichendem Schrankraum in Ober- und Unterschränken auf. Die Küchenausstattung dürfte im Zuge der vermtl. vor rd. 20 Jahren durchgeführten Modernisierungen neu eingebaut worden und insoweit bereits abgeschrieben sein.

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

Nebengebäude:

Die separate Grenzgarage weist mediale Ausstattungen allenfalls bzgl. eines elektrischen Stromanschlusses mit Steckdosen und Beleuchtungselementen auf. Insgesamt liegt ein nennenswerter Ausbau der Garage nicht vor.

Der hinter der Garage belegene vor der südlichen Grundstücksgrenze direkt an die Garage angebaute Brettholzschuppen dürfte in sogen. Eigenleistung realisiert worden sein und weist nach örtlichem Eindruck hölzerne Außenwandumfassungen mit sogen. Stülpschalung und ein flach geneigtes Pultdach mit Holzschalung und Faserzement-Wellplattendeckung nebst vorgehängter PVC-Regenrinne auf. Weitere Erkenntnisse konnten von dem angrenzenden Hinterliegergrundstück aus nicht gewonnen werden.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Einfamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planunterlagen über den ursprünglich genehmigten Gebäudebestand und der vorliegenden Flurkarte ca. 664,47 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

Die Baumasse für die separate Grenzgarage umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, Satellitenaufnahmen (google earth) und der vorliegenden Flurkarte ca. 50,23 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene vollunterkellerte Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach (ohne Spitzboden ohne zweckmäßige Nutzung und Zugang über eine Einschubtreppe) umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planunterlagen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935 und der vorliegenden Flurkarte incl. der Vorbauten als Windfang und Einhausung der gartenseitigen Kellertreppe ca. 248,12 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Die BGF für die separate Grenzgarage umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, von Satellitenaufnahmen (google earth) und der vorliegenden Flurkarte sowie des amtlichen Lageplans des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Harald Zech vom 30.05.1989 ca. 20,93 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen eine gärtnerische Anlage mit Rasenbesatz im Vorgartenbereich und im rückwärtigen Garten sowie mit und ohne Hochbordeinfassungen abgesetzte Pflanzbeete mit Buschwerk und Ziergartenvegetation auf.

Die Garagenzufahrt und Hauszuwegung im linken Bauwich weist in zwei Fahrspuren verlegte Waschbetonplatten auf, die allerdings bzgl. der rechten Spur lediglich bis an den auskoffernden Windfangvorbau reicht. Eine Durchfahrt bis zur Garage ist aufgrund des stark eingeschränkten Luftraumprofils für einen größeren PKW nur knapp möglich, wobei die Garage selbst allerdings für größere PKW bei hier vorliegender Größe nicht geeignet ist.

Die Plattierung der linken Spur reicht bis vor die Garage und breitet sich vor der Garage über deren volle Breite aus bzw. wird als Durchwegung in den rückwärtigen Garten respektive vor die gartenseitige Giebelseite mit dort anbindender Kellertreppeneinhausung und die Gartenterrasse vor der Küche geführt.

Unmittelbar vor den aufgehenden Fassaden des Wohngebäudes ist ein ca. 40 cm breiter Kiesbettstreifen vorhanden. Die Regenfallrohre entwässern oberirdisch in flache Betonrinnen, die von dem Wohnhaus wegführen und ohne Rigolen o.ä. frei in den Untergrund entwässern.

Der mit einem GFL-Recht zugunsten des Hinterliegergrundstücks belastete Erschließungskorridor auf dem hier betroffenen Vordergrundstück weist gleichfalls 2 Fahrstreifen zu dem auf dem Hinterliegergrundstück belegenen PKW-Stellplatz mit einem linken als Fußzuwegung breiteren und einem rechten schmaleren Streifen der Fahrspur jeweils mit Befestigung aus Betonsteinpflasterung mit dazwischen und rechts davon belegenen Rasenstreifen auf.

Die rechte und die linke Grundstücksgrenze weisen jeweils einen einfachen Maschendrahtzaun auf. Die rückwärtige und die straßenseitige Grundstücksgrenze weisen einen Stabmattenzaun

mit entsprechenden Doppelflügeltoranlagen zu den Zuwegungs- und Zufahrtsbereichen vor der südlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze auf.

Das hier betroffene Grundstück weist zwischen der angelegten Gartenfläche im Vorgarten bzw. dem rückwärtigen Garten und dem mit einem GFL-Recht zugunsten des Hinterliegergrundstücks belasteten Erschließungskorridor gleichfalls Stabmattenzäune auf, wobei dieser im Bereich des rückwärtigen Gartens mit einer textilen Sichtschutz- bzw. Tarnnetzbespannung entsprechend auch der rückwärtigen Grundstücksgrenze versehen worden ist. Zusätzlich weist die Einfriedung zum Erschließungskorridor vor dem Stabmattenzaun eine ca. 30 cm hoch aufgehende Hochbordeinfassung aus Beton auf.

Tatsächlich ist der Erschließungskorridor von der Gartenfläche des hier betroffenen Grundstücks vollständig abgetrennt, so dass eine Nutzung im gegenwärtigen Bestand zugunsten des hier betroffenen Grundstücks selbst überhaupt nicht und auch nicht als weitere Zuwegung in den rückwärtigen Garten nutzbar ist. Das Hinterliegergrundstück kann insoweit den Korridor entsprechend einem sogen. Hammergrundstück vollständig für sich nutzen.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes 1½-geschossiges Einfamilienhaus mit einer 4½-Zimmerwohnung im Hochparterre und dem Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss mit Hauswirtschaftsraum, Lagerraum und Anschluss- bzw. Heizungsraum sowie einem Spitzboden als Rohdachboden ggf. mit Nutzung als sogen. Kofferboden und Zugang lediglich über eine Einschubleiter.

Außerdem befinden sich auf dem Grundstück eine separate Grenzgarage mit Nutzung allenfalls für einen kleineren PKW sowie ein rückwärtig an die Garage angebaute Holzschuppen als Geräteschuppen o.ä.

- **Nutzfläche:**

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

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

Nach diesseitiger Ermittlung ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche anhand der vorliegenden teilbemaßten Planunterlagen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935 mit ca. 106,46 m².

Hiervon entfallen auf die Wohnfläche im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes ca. 64,13 m² und auf die Wohnfläche im Dachgeschoss des Gebäudes ca. 42,33 m². Die vor der Küche im Erdgeschoss belegene Terrasse im Niveau des vor dem Gebäude belegenen Gartens mit Zugang über eine Außentreppe aus der Küche ist aufgrund der variablen Größe als anrechenbare Freisitzfläche nicht in Ansatz zu bringen.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23, Seite 49) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise 81/100.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 148,00 m² (ohne Kellerfläche) ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) ohne Kellerflächen mit $148,00 \text{ m}^2 \times 81 \% = 119,88 \text{ m}^2$ - die

aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. 109,71 m² (incl. Windfang) liegt insoweit ca. 8,5 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 9,3 % über der sich aus den Planvorlagen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935 ergebenden Wohnfläche.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen - die Abweichung liegt im Rahmen der nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Wohnflächenabweichungen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach Sachlage nicht erzielt. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 a) als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Der Miteigentümer als Beteiligter weist nach vorliegendem Beschluss des Vollstreckungsgerichts einen anderen Wohnsitz auf.

Inwieweit ggf. ein Nutzungsentgelt seitens der Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 a) zugunsten des Miteigentümers des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 3 b) geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 13,00 €/m² Wfl. und in mittlerer und guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 15,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

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

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

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

Die marktübliche Miethöhe für das Bewertungsobjekt als Vorderlieger-Reihengrundstück mit einer Fläche von 538 m² an einer untergeordneten erst teilweise fertiggestellten Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Frequentierung allenfalls durch Anliegerverkehr in einem ein-

fachen stark heterogen bebauten Einfamilienhausquartier in dezentraler Stadtlage mit Ausweisung im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage und aufstehendem vollunterkellertem 1½-geschossigem Einfamilienhaus mit nur sehr einfachem Erscheinungsbild aus dem Jahre 1936 und offenbar ab den 1960er Jahren sukzessive vorgenommenen Modernisierungen insbesondere vermtl. in den 2000er Jahren nach Erwerb des Grundstücks durch die gegenwärtigen Eigentümer u.a. mit Ausbau des unter ca. 45° beidseitig symmetrisch geneigten Satteldaches zu Wohnzwecken sowie Neueindeckung des Daches, Einbau zeitgerechter Kunststoff-Isolierglasfenster und Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen etc. bei insgesamt nach diesseitiger Ermittlung anhand der Planvorlagen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06. 1935 und überschläglicher Schätzung bzgl. des Dachraumausbaus vermtl. ca. 109,71 m² anrechenbarer Wohnfläche bei insgesamt vermtl. 4½ Zimmern, zum Wohnzimmer offener Küche, Diele, Flur, Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette (EG) und Badezimmer (DG) und einer von außen oder aus der Küche über eine außenliegende Differenzterasse vor der gartenseitigen Giebelseite belegenen kleinen Gartenterrasse sowie einem Keller mit Flur, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale u.a. als Hausanschlussraum nebst Öltanklagerraum mit durchweg über Terrain liegenden Kellerfenstern sowie einem Spitzboden vermtl. als Rohdachboden allerdings ohne ebenerdigen bzw. barrierefreien Zugang über eine außenliegende Hauseingangstreppe mit 5 Steigungen bei insgesamt vermtl. weitgehend zeitgerechtem durchschnittlichem Ausbaustand auch in Ansehung der Belastung des Grundstücks durch ein zugunsten des Hinterliegergrundstücks bestehenden GFL-Rechts mit hierdurch faktisch um rd. 3,00 m x 31,00 m = 93,00 m² kleineren Grundstücksfläche und hierdurch deutlich kleineren Gartenfläche bei insgesamt zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur bzw. fußläufiger Versorgungslage in einer allerdings deutlichen Stadtrandlage ist nach diesseitiger Auffassung mit rd. 12,00 €/m² Wfl. in Ansatz zu bringen. Für die Kellerflächen ist ein Mietansatz nicht zu berücksichtigen - die Verfügbarkeit ist in dem Mietansatz bereits enthalten.

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 Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bei hier vorliegender offener Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Stellplatz in der nur vergleichsweise kleinen Garage mit nur knappem Luftraumprofil im Zufahrtsbereich auf Höhe des Windfangvorbaus ist ein Mietansatz von 60,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

109,71 m² Wfl. x 12,00 €/m²/Wfl. = 1.316,52 €/Monat

PKW-Stellplatz in der Grenzgarage

1 Stpl. x 60,00 €/Stpl. =

60,00 €/Monat

Gesamtertrag

1.376,52 €/Monat

[$\pm$ 12,55 €/m² Wfl./Nfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

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

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

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

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

Instandhaltungskosten
Wohngebäude (umbaute
Wohnfläche ohne Freisitze)
13,20 €/m² x 109,71 m² Wfl. = 1.448,17 €/a

PKW-Stellplatz (gedeckt)
60,00 €/Stpl. X 1 Stpl. = 60,00 €/a

Mietausfallwagnis
16.518,24 € x 2 % = 330,36 €/a
2.177,53 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie Garage mit 1 PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,2 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 12,55 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 109,71 m² Wfl. insgesamt anrechenbarer Wohnfläche entsprechend rd. 1,65 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes und der separaten Grenzgarage lediglich sehr eingeschränkt wie folgt festgestellt werden:

- Die straßenseitige Doppeltoranlage zur Hauszuwegung und Garagenzufahrt vor der südlichen Grundstücksgrenze ist nicht sachgerecht montiert.
- Der Fassadenanstrich ist teilweise ausgeblieben oder nicht deckend aufgetragen - teilweise liegen Ablaufbahnen unter den Ortgangbekleidungen an der gartenseitigen Giebelseite und unter den Fenstern vor.
- Unter dem First weist der Putz in der straßenseitigen Giebelseite eine Beschädigung auf.

- Unter dem Vordach der Hauseingangstür zum Windfangvorbau sind etliche Mantelkabel frei hängend und lose verzogen. Über dem Doppelflügeltor der Garage sind Mantelkabel gleichfalls im Außenbereich wild an der Fassade verzogen.
- Das Garagen-Doppelflügeltor weist im Spritzwasserbereich Anstrichmängel auf.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Dritten sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Eine energetische Verbesserung bzgl. des Primärenergieverbrauchs durch Einbau einer Gas-Zentralheizung mit Brennwerttherme und zentraler Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage oder eine Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage sowie mit Einbau von Solarpaneelen zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung über Solarthermie dürfte geboten sein.

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

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

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

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

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

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem

Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das Einfamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein etwa im Niveau der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 30.000,00 € respektive rd. 275,00 €/m² Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 109,71 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

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

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

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

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

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Instandsetzungsaufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

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

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1936 ist seit Errichtung des Einfamilienhauses vermtl. vor rd. 20 Jahren erheblich verbessert worden, wobei an den Fassaden ein Wärmedämmverbundsystem und der Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern realisiert wurden und bereits im Jahre 1970 die Umstellung von festen auf flüssigen Brennstoff und zwischenzeitlichen der Austausch des Kessels als Niedertemperatur- oder Brennwertkessel erfolgte - die Warmwasseraufbereitung erfolgt allerdings vermtl. noch über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen

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

In dem hier zugrunde gelegten Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen insbesondere bzgl. regenerativer Energie nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses zum Bewertungsstichtag von 87 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 1936) und vorliegendem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 87 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1936 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1983.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1936 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 a) als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Der Miteigentümer als Beteiligter weist nach vorliegendem Beschluss des Vollstreckungsgerichts einen anderen Wohnsitz auf.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer bzw. die ortsansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 a) als Besitzerin des Grundstücks.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein vermtl. insgesamt weitgehend erst Mitte der 2000er Jahre zeitgerecht ausgestattetes Einfamilienhaus in Massivbauweise mit vollständiger Unterkellerung und Erdgeschoss als Hochparterre nebst darüber belegenem Satteldach mit Ausbau zu Wohnzwecken sowie einem Spitzboden mit Zugang vermtl. über eine Einschubleiter als Kriechboden ohne Ausbaumöglichkeit.

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses und der separaten Grenzgarage anlässlich der Ortstermine konnten Mängel oder Schäden im

Wesentlichen allenfalls hinsichtlich der Fassaden festgestellt werden. Das Erscheinungsbild des Wohngebäudes und auch der Garage ist einfach.

Die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss von ca. 109,71 m² mit 4½ Zimmern, zum Wohnzimmer offener Küche, Diele, Flur, Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette (EG) und Badezimmer (DG) und einer von außen oder aus der Küche über eine außenliegende Differenzterrasse vor der gartenseitigen Giebelseite belegenen kleinen Gartenterrasse sowie einem Keller mit Flur, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale u.a. als Hausanschlussraum nebst Öltanklagerraum sowie einem Spitzboden vermtl. als Rohdachboden ist allenfalls durchschnittlich, aber für eine kleine Familie ausreichend.

Die separate Grenzgarage weist eine vergleichsweise knappe Größe mit einfachstem Brettholz-Doppelflügeltor und einem PKW-Stellplatz allenfalls für ein kleineres Fahrzeug auf.

Vorteilhaft ist die Verfügbarkeit der vollständigen Unterkellerung des Gebäudestamms ohne den Windfangvorbau und die eingehaute gartenseitige Kellerzugangstreppe.

Nachteilig sind das Fehlen einer ebenerdigen Freisitzfläche mit Zugang unmittelbar aus dem Hochparterre und das Fehlen eines barrierefreien Gebäudezugangs.

Nachteilig ist die Lage des Grundstücks in absoluter Stadtrandlage mit allerdings ausreichender Nahversorgung und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur bei nominell mittlerer Wohnlage nach Mietspiegel.

Der Straßenraum vor dem Grundstück wirkt sehr einfach und ist insbesondere nach stärkeren Regenfällen mit großflächiger Lachenbildung und aufgeweichtem Boden der unbefestigten Fußwege u.a. auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks problematisch.

Nachteilig ist gleichfalls die Belastung durch ein entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufendes GFL-Recht mit einer Fläche von 3,00 m x 31,00 m = 93,00 m².

Der Erschließungskorridor in Verbindung mit dem GFL-Recht bewirkt nach diesseitiger Auffassung eine nur eingeschränkte Individuierungsmöglichkeit im Bereich der Grundstücksfreiflächen insbesondere vor der gartenseitigen Gebäudefront, weshalb bereits eine vollwertige Einfriedung auf dem Grundstück selbst zu dem Erschließungskorridor als geschlossener Sichtschutz errichtet worden ist, wobei auch eine Zufahrt oder Zuwegung zu dem rückwärtigen Gartenteil des Grundstücks über den mit dem GFL-Recht belasteten Erschließungskorridor im gegenwärtigen Bestand nicht mehr vorhanden ist. Faktisch ist die Fläche von 93,00 m² analog einem sogen. Hammerstiel eines Hinterliegergrundstücks als sogen. Hammergrundstück absolut abgängig.

Nachteilig ist außerdem die vergleichsweise unzweckmäßig große Vorgartentiefe mit auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude deutlich hinter der Baufluchtlinie.

Vorteilhaft sind die Orientierung des rückwärtigen Gartens nach Westen und die Lage des Grundstücks an einer ruhigen Quartierstraße ohne nennenswerten Fahrzeugverkehr bei allerdings ggf. temporär vorliegenden Störungen bei entsprechenden Witterungslagen aufgrund von Abrollgeräuschen der im Nahbereich verkehrenden S-Bahnlinie.

- **Unterhaltung:**

Das Einfamilienhaus und die Garage mit in dem Wohnumfeld schrill hervorstechendem rotem Fassadenanstrich macht trotz vorliegender Mängel aufgrund der vermtl. vor rd. 20 Jahren im Zuge des Erwerbs durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen insgesamt ausreichend gepflegten Eindruck. Substanzielle Mängel oder Schäden waren anlässlich der beiden Ortstermine nicht erkennbar.

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt zufriedenstellenden Zustand auf. Kleinere Mängel sind zu verzeichnen - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Heizwärme bei hier vorhan-

dener Öl-Zentralheizung und der Warmwasserversorgung vermtl. über einen elektr. Durchlauf-erhitzer nach diesseitiger Auffassung geboten.

Bei einem Nutzerwechsel sind außerdem Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten etc. erforderlich.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung lediglich ein vergleichsweise kleiner Instandsetzungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 30.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich der beiden Ortstermine u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

- **Verwertbarkeit:**

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

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Grundstücks mit aufstehender Bebauung herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2022 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 20. Dezember 2023 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG und DG sowie Gebäudeschnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen. Beim zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten, planungsrechtliche Vorgaben und ggf. vorliegende Bodenbelastungen gemäß Bodenbelastungskataster sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt sowie Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen angefordert.

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

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

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

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

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Bilsenkrautstr. 15 (Flurstück 798) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 710,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2023 von 750,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist insoweit um rd. 5 % zu mindern und nach Ermittlungen

des Gutachterausschusses mit rd. 710,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

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

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 798) mit einer Fläche von 538 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

538,00 m ² x 710,00 €/m ²	=	381.980,00 €
	rd.	382.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend allerdings noch zu erwarten, wobei der Zeitpunkt und die Höhe der Kostenbeiträge bei der zuständigen Behörde bisher nicht bekannt sind.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 750,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Wohngebäude nebst Garage ohne Abschläge mit:

538,00 m ² x 750,00 €/m ²	=	403.500,00 €
	rd.	404.000,00 €

Nachrichtlich:

Nach vorliegendem Baulastenblatt 2060, Seite 1 vom 14.08.1989 mit Änderung am 11.12.1989 (s.o.), besteht zugunsten des in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstücks Bilsenkrautstr. 15A eine Erschließungsbaulast (GFL-Recht) entsprechend der Grunddienstbarkeit gemäß Abt. II Nr. 1 des vorliegenden Grundbuchs von Heiligensee, Blatt 9045, über eine Fläche des hier betroffenen Grundstücks von ca. 3,00 m x 31,00 m = 93,00 m².

Eine Vereinbarung über ein evtl. zu leistendes Entgelt für die Nutzung des hier betroffenen Grundstücks ist nach diesseitigem Kenntnisstand bzw. Angabe der Eigentümerin des Hinterliegergrundstücks nicht getroffen worden - bzgl. der Herstellung und Unterhaltung der Fläche des GFL-Rechts auf dem dienenden Vordergrundstück ist dem Vernehmen nach zulasten des insofern herrschenden Hinterliegergrundstücks keine dinglich gesicherte Vereinbarung getroffen worden.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung von einem unentgeltlichen GFL-Recht ausgegangen. Bei hier vorliegender Auslegung des GFL-Rechts ist die Unterhaltungspflicht dem herrschenden Hinterliegergrundstück zuzuschreiben.

Die Belastung des betroffenen Grundstücks durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist marktüblich mit ca. 50 % des Bodenwertes der belasteten Fläche in Ansatz zu bringen, auch wenn im

gegenwärtigen Bestand keine Nutzung durch das dienende Vorderliegergrundstück vorliegt und zweckmäßig wäre. Der Barwert der Belastung ergibt sich analog zur vorstehenden Bodenwertermittlung wie folgt:

Bodenwert als ewige Rente		
3,00 m x 31,00 m x 710,00 €/m ² x 50 %	=	33.015,00 €
Barwert der Belastung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: rd.		33.000,00 €

3. Sachwert

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

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

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2022 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 30.06.2022) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Bilsenkrautstr. 15 (Flurstück 798) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe ImmoWertV 21)

- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND $\neq$ 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 (BAVZ 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, Reihennittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

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



geschossiges Einfamilienhaus
mit Satteldach)

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	$1,0 \times 23 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	231,15 €/m ² BGF
Dächer	$1,0 \times 15 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	110,55 €/m ² BGF
Innenwände	$1,0 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	110,55 €/m ² BGF
Fußböden	$1,0 \times 5 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	50,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	90,45 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	90,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	$1,0 \times 6 \% \times 1.005 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	60,30 €/m ² BGF

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 1.005,00 €/m² BGF

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

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

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

$$248,12 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 236.892,57 \text{ €}$$

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 November 2023 auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 %, was einer Steigerung von 9,6 % entspricht.

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

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

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:

$$236.892,57 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 387.058,77 \text{ €}$$

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 bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (87 Jahre bei Baujahr 1936) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Instandsetzungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 87 Jahren bzw. dem Baujahr 1936 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 87 Jahren bzw. dem Baujahr 1936 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen) noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

$$387.058,77 \text{ €} - 50,0 \% = 193.529,38 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 798)

mit Richtwertansatz zum 01.01.2022

538,00 m² x 750,00 €/m² (s.o.)

403.500,00 €
597.029,38 €

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 400.000,00 € mit 1,27 und bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,21 (Tabelle 7).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 597.029,38 € interpoliert mit



	1,211
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:	./ 0,180
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Einfamilienhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ 0,082
	1,113

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

$$597.029,38 \text{ €} \times 1,113 = 664.493,69 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Grenzgarage in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 19.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -22.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 30.000,00 €:

rd. 664.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Grenzgarage in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,6 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 19.000,00 €, 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. -22.000,00 € (381.980,00 € ./ 403.500,00 € = -21.520,00 € bzw. rd. -22.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 30.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus etc. bebaute Grundstück mit 664.000,00 € + 5.000,00 € + 19.000,00 € ./ 22.000,00 € ./ 30.000,00 € = 636.000,00 € bzw. rd. 640.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus nebst Grenzgarage bebauten Grundstücks (Flurstück 798) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert. Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.



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

anrechenbare Wohnfläche		
109,71 m ² x 12,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	15.798,24 €
separate Einzelgarage mit 1 PKW-Stellplatz		
1 PKW-Stpl. x 60,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>720,00 €</u>
		16.518,24 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 13,2 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,65 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		16.518,24 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.180,41 €</u>
Reinertrag:		14.337,83 €

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

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

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

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

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 durchschnittlicher Größe des Grundstücks von 538 m² auch unter Berücksichtigung der mit rd. 93 m² durch ein GFL-Recht belasteten Fläche respektive noch 445 m² individuell nutzbarer Grundstücksfläche und aufstehendem freistehendem 1½-geschossigem vollunterkellertem Einfamilienhaus aus dem Jahre 1936 mit vermtl. zuletzt vor rd.



20 Jahren durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. mit baulichen Veränderungen bzw. realisiertem Dachraumausbau zu Wohnzwecken mit vermtl. insgesamt bereits zeitgerechtem Ausbaustandard bei ca. 109,71 m² anrechenbarer Wohnfläche zzgl. rd. 60,00 m² Kellerfläche mit über Terrain liegenden Fenstern bei weitgehend ca. 1,70 m bzw. im Hauswirtschaftsraum auch ca. 2,40 m lichter Raumhöhe und Spitzboden als Kriechboden ohne Eignung für einen zweckmäßigen Ausbau mit lichter Höhe unter dem First von knapp 1,50 m bei ca. 45° beidseitiger Neigung des Satteldaches mit Spitzboden als Kriech- bzw. Kofferboden trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit des Erdgeschosses als Hochparterre in Ansehung der nach Mietspiegel ausgewiesenen mittleren Wohnlage mit ausreichender Versorgungslage und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in allerdings deutlicher Stadtrandlage insbesondere unter Berücksichtigung der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 87 Jahren trotz des vergleichsweise einfachen Erscheinungsbildes des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudes sowie in Ansehung der hier vorliegenden nachgefragten Größe der Wohnung von insgesamt ca. 109,71 m² Wfl. bei 4½ Zimmern, zum Wohnzimmer offener Küche, Diele, Flur, Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette (EG) und Badezimmer (DG) und einer von außen oder aus der Küche über eine außenliegende Differenzterrasse vor der gartenseitigen Giebelseite belegenen kleinen Gartenterrasse sowie einem Keller mit Flur, Lagerraum, Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale u.a. als Hausanschlussraum nebst Öltanklagerraum und einer von außen direkt zugänglichen aber eingehausten Kellertreppe sowie einem Spitzboden vermtl. als Rohdachboden sowie der Verfügbarkeit einer separaten Grenzgarage allerdings bei nur geringer Größe allenfalls für kleinere PKW aufgrund der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		14.337,83 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
381.980,00 € x 2,0 %	./.	<u>7.639,60 €</u>
		6.698,23 €

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. 87 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1936) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung von erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

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

6.698,23 € x 27,36	=	183.263,57 €
	rd.	183.000,00 €



Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Bilsenkrautstraße 15 (Flurstück 798) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		183.000,00 €
Bodenwert:		<u>382.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		565.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands:	rd. ./.	<u>30.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		535.000,00 €
	rd.	540.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Einfamilienhausgrundstücks Bilsenkrautstr. 15 (Flurstück 798) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 664.000,00 € um rd. 15 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 664.000,00 € $\cdot$ 15 % = 564.400,00 € bzw. rd. 564.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 2.000,00 € respektive zusammen rd. 566.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 0,2 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 565.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 564.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.140,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 109,71 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.810,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 148,00 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 34,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 16.518,24 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 425 m² bis 977 m² bzw. i.M. 679 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 85 m² bis 236 m² bzw. i.M. 154 m² in einer Spanne von 2.358,00 €/m² wGF bis 6.323,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.222,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 177 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis

Herbst 2022 weiter steigender Tendenz und dann zunächst gleichbleibender und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.451,00 €/m² Wfl. bis 7.530,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.428,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von 450.000,00 € (rd. 3.215,00 €/m² Wfl.) bis 600.000,00 € (rd. 4.285,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 525.000,00 € (rd. 3.750,00 €/m² Wfl.) sowie in mittlerer und guter Wohnlage in einer Spanne von 550.000,00 € (rd. 3.930,00 €/m² Wfl.) bis 700.000,00 € (rd. 5.000,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 625.000,00 € (rd. 4.465,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 540.000,00 € (entsprechend rd. 3.860,00 €/m² Wfl.) bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage bei 630.000,00 € (entsprechend rd. 4.500,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023.

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. 61,6 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 9,8 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1920 bis 1948 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. 109,71 m² Wfl. ca. 67,1 über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 5,3 % 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. 109,71 m² Wfl. ca. 20,0 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für Grundstücke mit



freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 109,71 m² Wfl. ca. 2,8 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 109,71 m² Wfl. ca. 33,2 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 109,71 m² Wfl. ca. 14,2 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

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 separaten Grenzgarage in Höhe von rd. 5.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis November 2023 um 9,2 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 19.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -22.000,00 € und aufgrund des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 30.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 564.000,00 € + 5.000,00 € + 19.000,00 € ./ 22.000,00 € ./ 30.000,00 € = 536.000,00 € rd. 540.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.650,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 148,00 m² wGF bzw. rd. 4.920,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 109,71 m² Wohnfläche und das 32,7-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 16.518,24 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Bilsenkrautstraße 15 (Flurstück 798) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 20. Dezember 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

540.000,00 €

=====

(i.W. fünfhundertvierzigtausend Euro)

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



Nachrichtlich A:

Nach vorliegendem Baulastenblatt 2060, Seite 1 vom 14.08.1989 mit Änderung am 11.12.1989 (s.o.), besteht zugunsten des in Hinterliegerlage belegenen Nachbargrundstücks Bilsenkrautstr. 15A eine Erschließungsbaulast (GFL-Recht) entsprechend der Grunddienstbarkeit gemäß Abt. II Nr. 1 des vorliegenden Grundbuchs von Heiligensee, Blatt 9045, über eine Fläche des hier betroffenen Grundstücks von ca. 3,00 m x 31,00 m = 93,00 m².

Eine Vereinbarung über ein evtl. zu leistendes Entgelt für die Nutzung des hier betroffenen Grundstücks ist nach diesseitigem Kenntnisstand bzw. Angabe der Eigentümerin des Hinterliegergrundstücks nicht getroffen worden - bzgl. der Herstellung und Unterhaltung der Fläche des GFL-Rechts auf dem dienenden Vordergrundstück ist dem Vernehmen nach zulasten des insofern herrschenden Hinterliegergrundstücke keine dinglich gesicherte Vereinbarung getroffen worden.

Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung von einem unentgeltlichen GFL-Recht ausgegangen. Bei hier vorliegender Auslegung des GFL-Rechts ist die Unterhaltungspflicht dem herrschenden Hinterliegergrundstück zuzuschreiben.

Die Belastung des betroffenen Grundstücks durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist marktüblich mit ca. 50 % des Bodenwertes der belasteten Fläche in Ansatz zu bringen, auch wenn im gegenwärtigen Bestand keine Nutzung durch das dienende Vorderliegergrundstück vorliegt und zweckmäßig wäre. Der Barwert der Belastung ergibt sich analog zur vorstehenden Bodenwertermittlung wie folgt:

Bodenwert als ewige Rente		
3,00 m x 31,00 m x 710,00 €/m ² x 50 %	=	33.015,00 €

Barwert der Belastung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: rd.	33.000,00 €
--	-------------

Der Barwert der Belastung durch das GFL-Recht ist als weiteres objektspezifisches Merkmal von dem Verkehrs- bzw. Marktwert des bereits (wert-)beeinflussten Objektes (nach allgemeiner Marktanpassung) bei analoger spezieller Marktanpassung zusätzlich in Abzug zu bringen:

536.000,00 € ./. (33.000,00 € ./. 15 %) = 507.950,00 €	rd.	510.000,00 €
--	-----	--------------

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Bilsenkrautstraße 15 (Flurstück 798) in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 20. Dezember 2023 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der Belastung gemäß Abt. II Nr. 1 des Grundbuchs auf rd.:

510.000,00 €
=====

(i.W. fünfhundertzehntausend Euro)

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



Nachrichtlich B:

Für das herrschende Grundstück Bilsenkrautstraße 15 (Flurstück 797) in Hinterliegerlage hinter dem Bewertungsobjekt ergibt sich der Wert des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts aus der Höhe der ohne Bestehen des Rechtes zu entrichtenden Notwegerechte, deren Höhe sich lt. Fischer/Simon in Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger-Verlag, S. 2820, „allein nach der durch das Notwegerecht bedingten Wertminderung des belasteten Grundstücks“ richtet, wobei zur Ermittlung der Notwegerechte der Bodenwert im Zeitpunkt der Entstehung des Rechts zugrunde zu legen ist.

Die Grundstücksteilung mit beabsichtigter Bebauung des rückwärtigen Grundstücks erfolgte gemäß Eintragung in das Baulastenverzeichnis bereits am 14.08.1989 (s.o.).

Das bezogene Recht wurde gemäß Bewilligung vom 10.05.1991 nach § 9 GBO in das Grundbuch (Heiligensee, Blatt 9045) als Grunddienstbarkeit am 24.07.1991 eingetragen.

Der Bodenrichtwert für das Grundstück betrug zum 31.12.1988 520,00 DM/m² entsprechend 265,87 €/m² und zum 31.12.1990 650,00 DM/m² entsprechend 332,33 €/m².

Unter Berücksichtigung der seinerzeit geltenden Bauleitplanung nach Baunutzungsplan war zum Zeitpunkt der Grundstücksteilung bzw. Errichtung des rückwärtigen Gebäudes eine bauliche Ausnutzung des dienenden Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,4 (s.o.) realisierbar. Der seinerzeit für die Grundstückslage zutreffende Bodenrichtwert ist insoweit als angemessener Bodenwert zugrunde zu legen.

Bei linearer Bodenwertentwicklung und einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4, ergibt sich die Bodenwertsteigerung innerhalb von 24 Monaten mit 25,0 %.
Insoweit beträgt der Bodenwert per August 1989: 265,87 €/m² + 8,334 % = 288,03 €/m².

Analog zur Belastung des dienenden Grundstücks wird der hälftige Bodenwert der belasteten Teilfläche als Grundlage zur Ermittlung der Höhe der Notwegerechte in Ansatz gebracht. Der Barwert der Belastung ergibt sich im Zeitpunkt der Entstehung des Rechts (1989) als ewige Rente wie folgt:

$$3,00 \text{ m} \times 31,00 \text{ m} \times 288,03 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 13.393,40 \text{ €}$$

$$\text{Barwert der Belastung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: rd. } 13.000,00 \text{ €}$$

Dieser Wert entspricht einer als ewige Rente kapitalisierten Notwegerechte in Höhe von 267,87 €/a bei einem Liegenschaftszinssatz von seinerzeit 2,0 % und einem Vervielfältiger von 50,0.

$$\begin{array}{rcl} 13.393,40 \text{ €} \times 2,0 \% & = & 267,87 \text{ €/a} \\ 267,87 \text{ €/a} \times 50,0 & = & 13.393,40 \text{ €} \\ & \text{rd.} & 13.000,00 \text{ €} \end{array}$$

Gemäß vorliegender Urkunde (Bewilligungen vom 10.05.1991) zur Eintragung der in Abt. II Nr. 1 des Grundbuches verzeichneten Grunddienstbarkeit (GFL-Recht) ist eine Vereinbarung über ein evtl. zu leistendes Entgelt nicht getroffen.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 21.12.2023 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer bzw. die ortsansässige Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 a) als Besitzerin des Grundstücks.

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

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

Zu c)

Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart. Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude werden durch die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 a) als Antragsgegnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft eigengenutzt. Der Miteigentümer als Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens weist nach vorliegendem Beschluss des Vollstreckungsgerichts einen anderen Wohnsitz auf.

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

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde freifinanziert errichtet und im Jahre 1936 fertiggestellt. Vermtl. wurden vor rd. 20 Jahren weitgehende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. auch Dachraum-Ausbaumaßnahmen durchgeführt, die vermtl. freifinanziert durchgeführt wurden - in Anspruch genommene öffentliche Darlehen ergeben sich aus dem vorliegenden Grundbuch des Grundstücks nicht.

Die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)

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

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden. Diesbzgl. Feststellungen konnten anlässlich der beiden Ortstermine durch den Unterzeichneten aufgrund fehlender Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes nicht getroffen werden.

Die vermtl. vorhandenen Küchenausstattungen als Einbauküche stellen nach diesseitiger Auffassung einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bzw. mindestens Zubehör dar.

Die im Bereich des mit einem GFL-Recht belasteten Erschließungskorridors auf dem hier betroffenen Grundstück vor der nördlichen Grundstücksgrenze zugunsten des Hinterliegergrundstücks nach Sachlage durch die Eigentümer des Hinterliegergrundstücks installierten 5 Edelstahl-Pollerleuchten mit einem vermuteten Zeitwert von zusammen max. 1.000,00 € wurden im ausgewiesenen Verkehrswert nicht mitgeschätzt.

Zu g)

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

Zu h)

Das Einfamilienhaus und die Garage mit in dem Wohnumfeld schrill hervorstechendem rotem Fassadenanstrich macht trotz vorliegender Mängel insbesondere hinsichtlich des nicht deckenden bzw. fleckigen Fassadenanstrichs aufgrund der vermtl. vor rd. 20 Jahren im Zuge des Erwerbs durch die gegenwärtigen Grundstückseigentümer vorgenommenen Mod.-/Inst.-Maßnahmen einen insgesamt ausreichend gepflegten Eindruck. Substanzielle Mängel oder Schäden waren anlässlich der beiden Ortstermine nicht erkennbar.

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen insgesamt zufriedenstellenden Zustand auf. Kleinere Mängel sind zu verzeichnen - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Heizwärme bei hier vorhandener Öl-Zentralheizung und der Warmwasserversorgung nach diesseitiger Auffassung vermtl. über einen elektr. Durchlauferhitzer geboten.

Bei einem Nutzerwechsel sind außerdem Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten etc. erforderlich.

Insoweit liegt nach diesseitiger Einschätzung lediglich ein vergleichsweise kleiner Instandsetzungsaufwand vor, für dessen Beseitigung ein grob überschläglich zugrunde gelegter Kostenaufwand in Höhe von rd. 30.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird. Energetische Modernisierungen bzgl. der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sind in dem Ansatz nicht berücksichtigt.

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich der beiden Ortstermine u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit der auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.

Zu i)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 29.11.2023 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 798) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

Das Grundstück befindet sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Seit Inkrafttreten der „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (GVBl. 2021, S. 1175) am 07.10.2021 bedarf es bis zum 31.12.2025 zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in ganz Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 250 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 250 Abs. 3 BauGB.

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

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

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

Angaben über evtl. zu leistende Erschließungskosten konnten bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per Fax am 29.11.2023 seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.

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

Nach diesseitiger Einschätzung werden nach der derzeitigen Rechtslage voraussichtlich noch Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die „Bilsenkrautstraße“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück anfallen - ob und zu welchem Zeitpunkt diese konkret anfallen, lässt sich derzeit nicht sagen.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach diesseitiger Einschätzung aber nicht.

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

Gemäß vorliegender Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 14.12.2023 besteht für das hier be-

treffene Grundstück (Bilsenkrautstraße 15, Trennstück A als Vordergrundstück) eine Baulasteintragung gemäß Baulastenblatt 2060, Seite 1, vom 14.08.1989 mit Nachtrag vom 11.12.1989 wie folgt:

Die im Lageplan vom 29.05.1989 der öffentlichen bestellten Vermessungsingenieure Herbert und Harald Zech grau angelegte Fläche A B C D A steht jederzeit als Zugang/Zufahrt/zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und für die Ableitung von Abwassern zugunsten des Grundstücks Bilsenkrautstraße 15A zur Verfügung.

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

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

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht. Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus sowie die separate Grenzgarage waren allerdings anlässlich der beiden Ortstermine nicht zugänglich.

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

Berlin-Charlottenburg, den 11. März 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Bilsenkrautstraße nach Norden mit Lage des Grundstücks Bilsenkrautstr. 15 auf der westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Bilsenkrautstraße nach Nord-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick aus der Bilsenkrautstraße über das links angrenzende Nachbargrundstück hinweg nach Nord-Westen auf das auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehende Einfamilienhaus



Blick aus dem Straßenraum der Bilsenkrautstraße vor dem Grundstück nach Nord-Westen auf das auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehende Einfamilienhaus



Blick aus dem Straßenraum der Bilsenkrautstraße vor dem Grundstück nach Westen auf das auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehende Einfamilienhaus mit separater Grenzgarage im Hintergrund



Blick aus dem Straßenraum der Bilsenkrautstraße vor dem Grundstück nach Westen auf das auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehende Einfamilienhaus mit östlicher Giebelseite



Blick aus dem Straßenraum der Bilsenkrautstraße vor dem Grundstück nach Westen auf das auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehende Einfamilienhaus mit zum rechten Bauwich orientierter Gebäudefront und Zufahrt auf das GFL-Recht zu dem auf dem Hinterliegergrundstück belegenen Einfamilienhaus im Vordergrund



Blick aus der Bilsenkrautstraße über das rechts angrenzende Nachbargrundstück hinweg nach Süd-Westen auf das auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehende Einfamilienhaus



Blick aus dem Straßenraum der Bilsenkrautstraße vor dem Grundstück nach Süd-Westen auf das auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehende Einfamilienhaus



Blick aus der Bilsenkrautstraße nach Süd-Westen mit Lage des auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick in die Bilsenkrautstraße nach Süden mit Lage des Grundstücks Bilsenkrautstr. 15 auf der westlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



straßenseitige Front des Grundstücks Bilsenkrautstr. 15 mit davor belegtem unbefestigtem Fußweg und Zufahrt in den rechten Bauwich des Grundstücks mit Belastung durch ein GFL-Recht zugunsten des herrschenden Hinterliegergrundstücks



straßenseitige Front des Grundstücks Bilsenkrautstr. 15 im Bereich der Zufahrt in den rechten Bauwich des Grundstücks mit Belastung durch ein GFL-Recht zugunsten des herrschenden Hinterliegergrundstücks



Blick aus dem Bauwich des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses in den rückwärtigen Grundstücksteil mit Belastung durch das GFL-Recht zugunsten des herrschenden Hinterliegergrundstücks sowie separat umfriedeter Gartenteil des dienenden Grundstücks



rückwärtige Grundstücksgrenze mit Blick von dem Hinterliegergrundstück auf den im Bild links angrenzenden Erschließungskorridor mit Belastung durch das GFL-Recht zugunsten des herrschenden Hinterliegergrundstücks sowie dorthin separat umfriedeter Gartenteil des dienenden Grundstücks



rückwärtige Grundstücksgrenze mit Blick von dem Hinterliegergrundstück (rechts) auf den Erschließungskorridor mit Belastung durch das GFZ-Recht zugunsten des herrschenden Hinterliegergrundstücks sowie dorthin separat umfriedeter Gartenteil des dienenden Grundstücks



Blick aus dem Erschließungskorridor mit Belastung durch das GFZ-Recht zugunsten des herrschenden Hinterliegergrundstücks mit dorthin separat umfriedetem Gartenteil des dienenden Grundstücks auf die westliche Giebelseite des auf dem dienenden Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses



Blick aus dem Erschließungskorridor zugunsten des herrschenden Hinterliegergrundstücks mit dorthin separat umfriedetem Gartenteil des dienenden Grundstücks auf die westliche Giebelseite des auf dem dienenden Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses



Blick aus dem Erschließungskorridor über die separate Umfriedung des Gartenteils des dienenden Grundstücks zu dem mit dem GFL-Recht belasteten Erschließungskorridor zugunsten des Hinterliegergrundstücks auf die westliche Giebelseite des auf dem dienenden Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses im Bereich des Hochparterres mit separatem Vorbau als Einhausung der Kellertreppe



Blick aus dem Erschließungskorridor über die separate Umfriedung des Gartenteils des dienenden Grundstücks hinweg auf die westliche Giebelseite des aufstehenden Einfamilienhauses mit separatem Vorbau als Einhausung der Kellertreppe und separate Grenzgarage (rechts im Bild)



Blick aus dem Erschließungskorridor über die separate Umfriedung des Gartenteils des dienenden Grundstücks hinweg auf die vor der südlichen Grundstücksgrenze belegene separate Grenzgarage



Blick aus dem Erschließungskorridor über die separate Umfriedung des Gartenteils des dienenden Grundstücks hinweg auf die rückwärtige bzw. westliche Grundstücksgrenze mit dahinter anbindendem Hinterliegergrundstück nebst aufstehendem Einfamilienhaus



straßenseitige Front des Grundstücks Bilsenkrautstr. 15 im Bereich der Zufahrt in den linken Bauwich des Grundstücks mit einfacher Doppel-flügel-Toranlage u.a. als Schlupfporte zur Hauszuwegung mit in den Bauwich auskofferndem Windfangvorbau sowie dahinter belegener separater Grenzgarage im Hintergrund



Garagenzufahrt im linken Bauwich des Grundstücks mit in den Bau-wich auskofferndem Windfangvorbau sowie dahinter belegene separa-te Grenzgarage im Hintergrund



in den linken Bauwich auskoffernder Windfangvorbau mit Differenzstufe zum Hauseingang



über den linken Bauwich anzufahrende separate Grenzgarage auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 und Windfangvorbau rechts im Bild

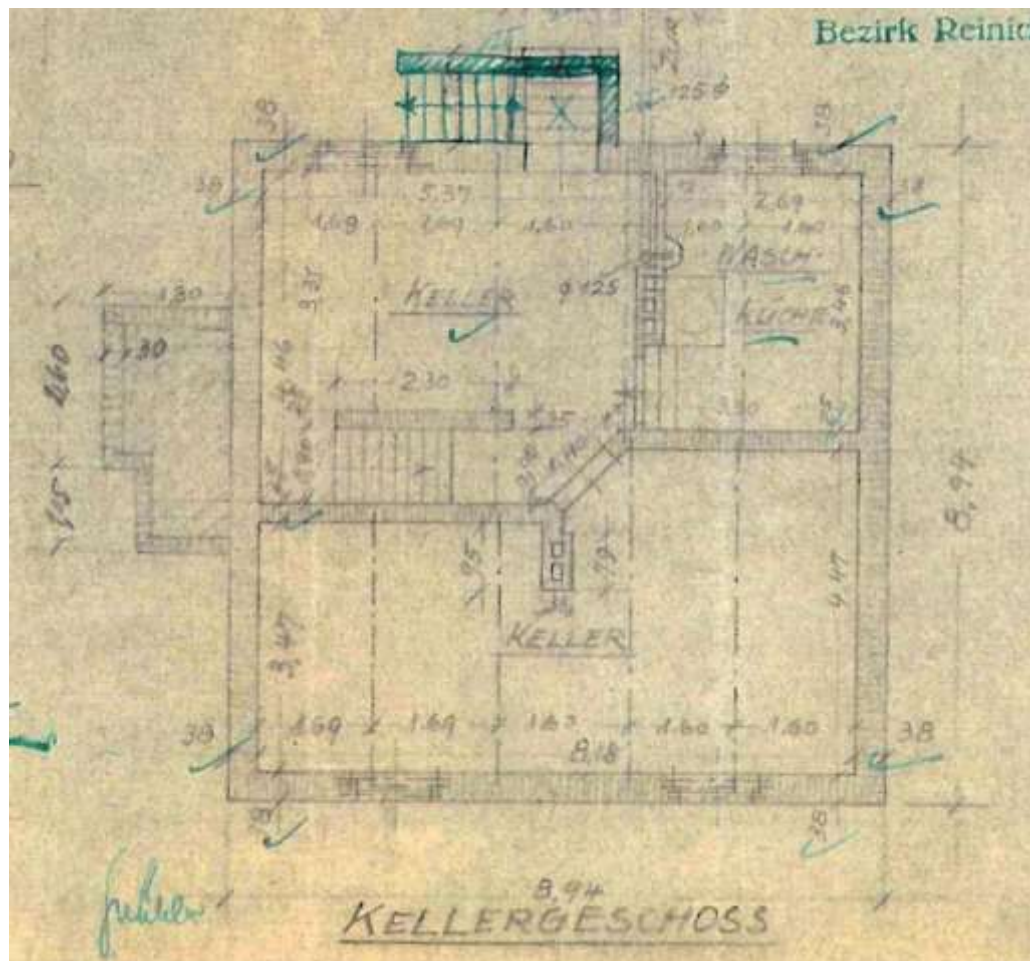


separate Grenzgarage auf dem Grundstück Bilsenkrautstraße 15

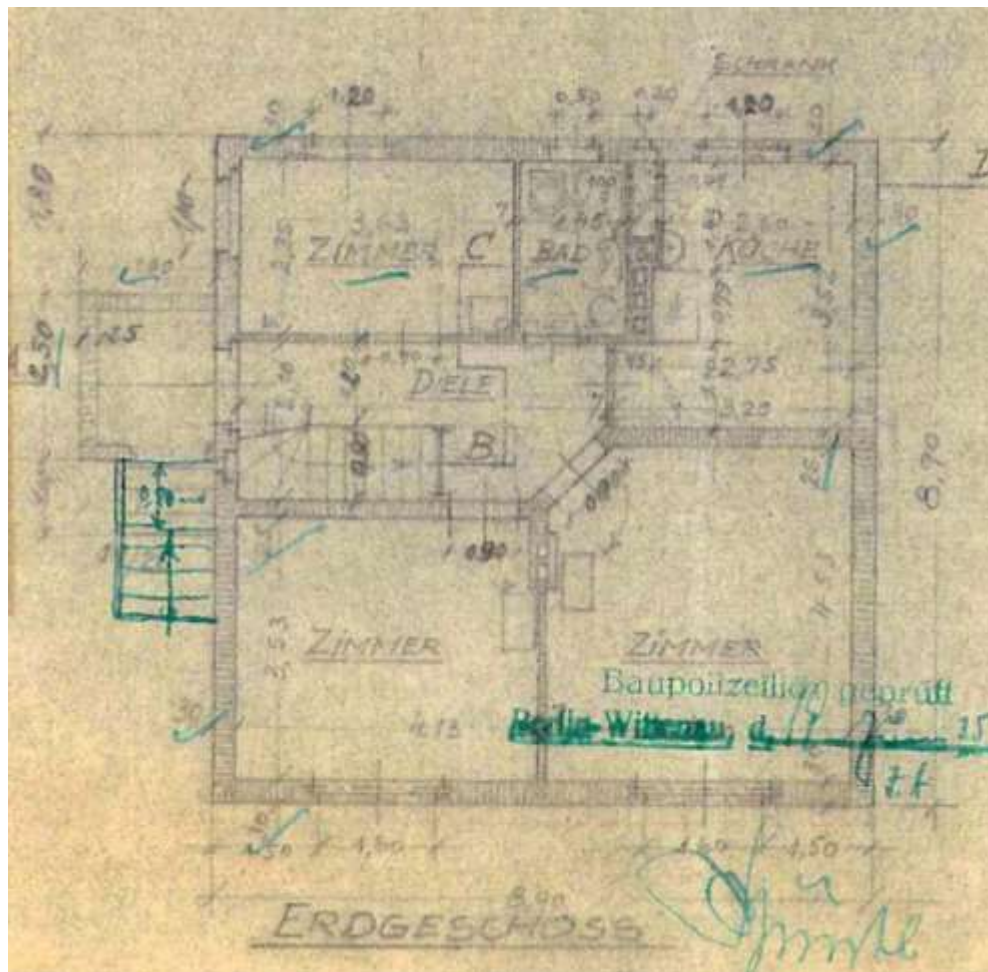


Zäsur zwischen separater Grenzgarage links und auf dem Grundstück Bilsenkrautstr. 15 aufstehendem Einfamilienhaus rechts im Bild mit Durchwegung zum rückwärtigen Garten des Anwesens

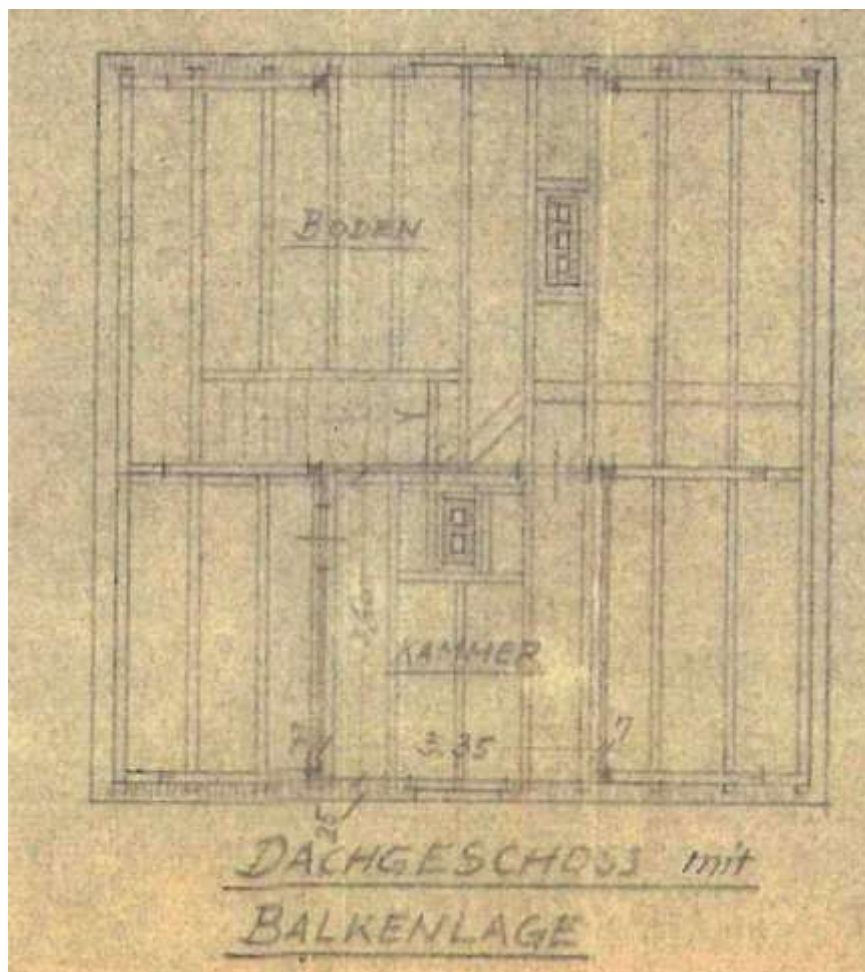
F. ANLAGEN



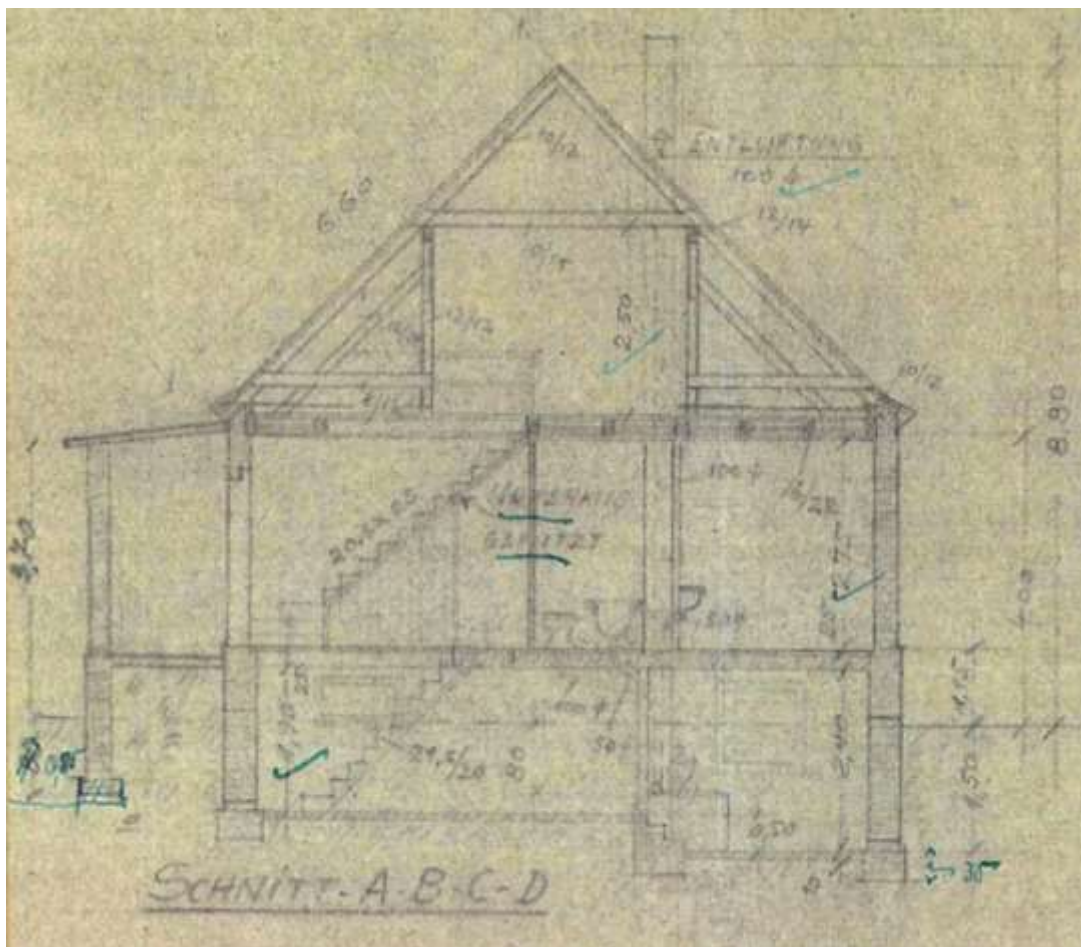
Grundriss Kellergeschoss gemäß Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935



Grundriss Erdgeschoss gemäß Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935



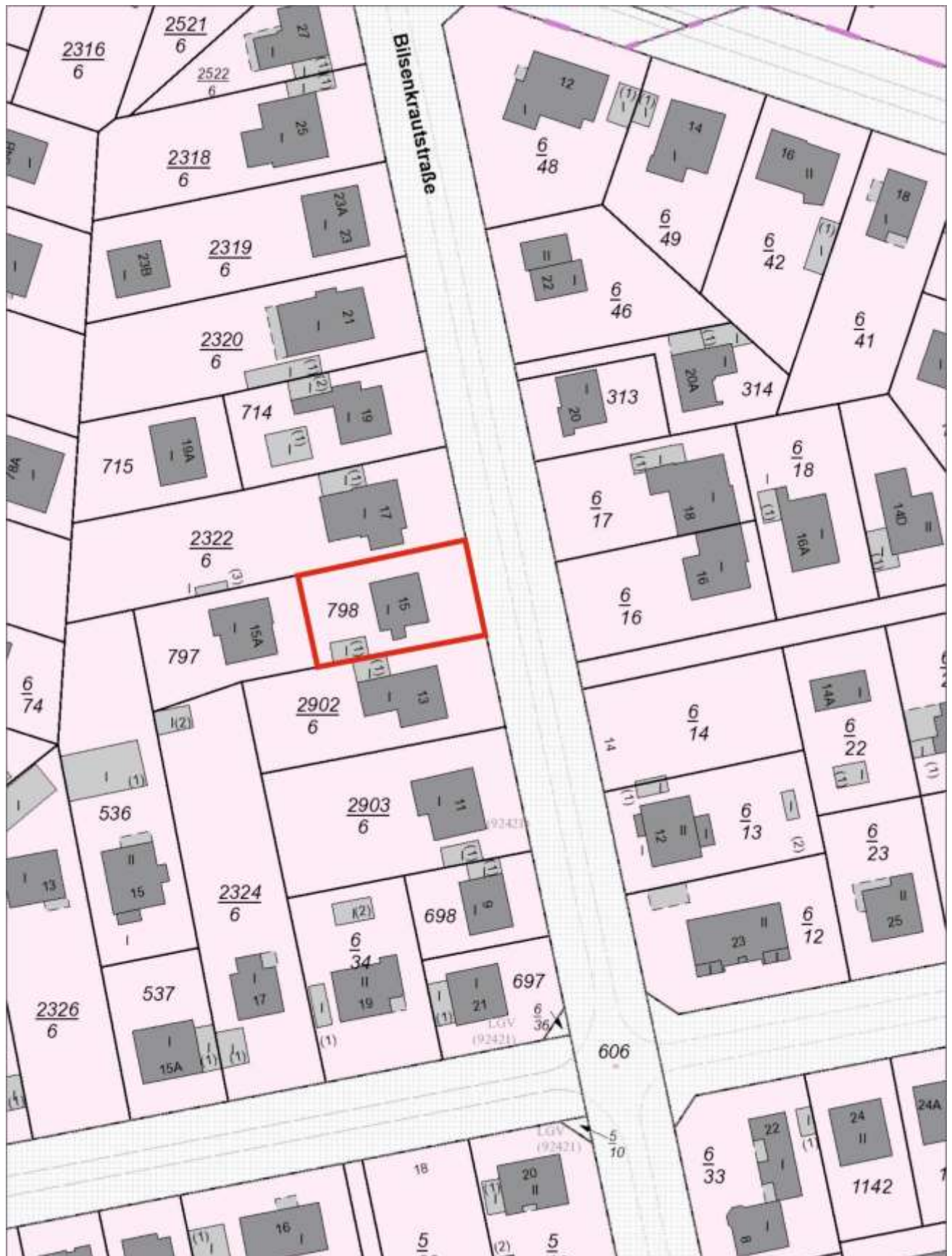
Grundriss Dachgeschoss gemäß Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935



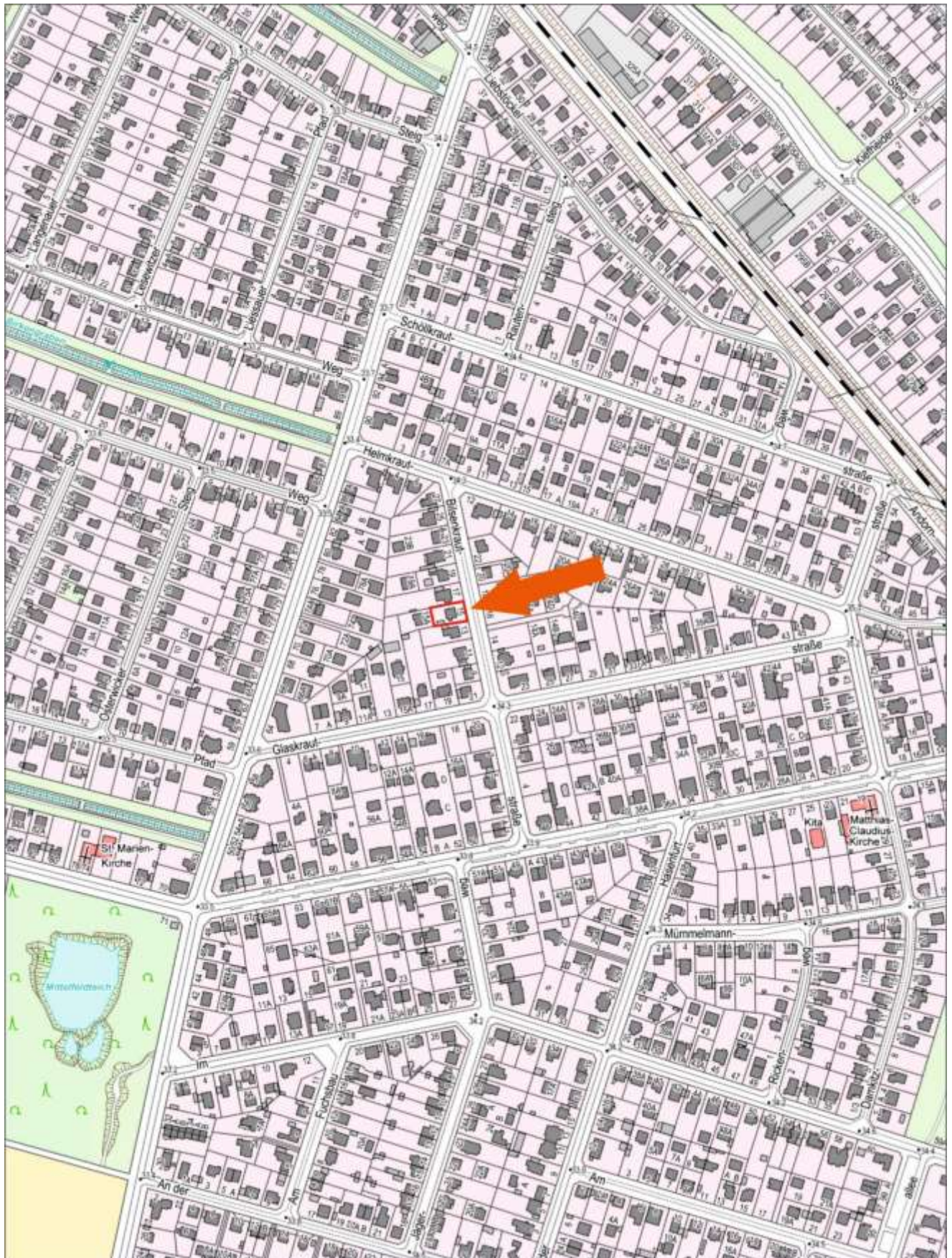
Gebäudeschnitt gemäß Bauschein Nr. 598/35 vom 19.06.1935



Einfamilienhaus-Grundstück Bilsenkrautstr. 15 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)

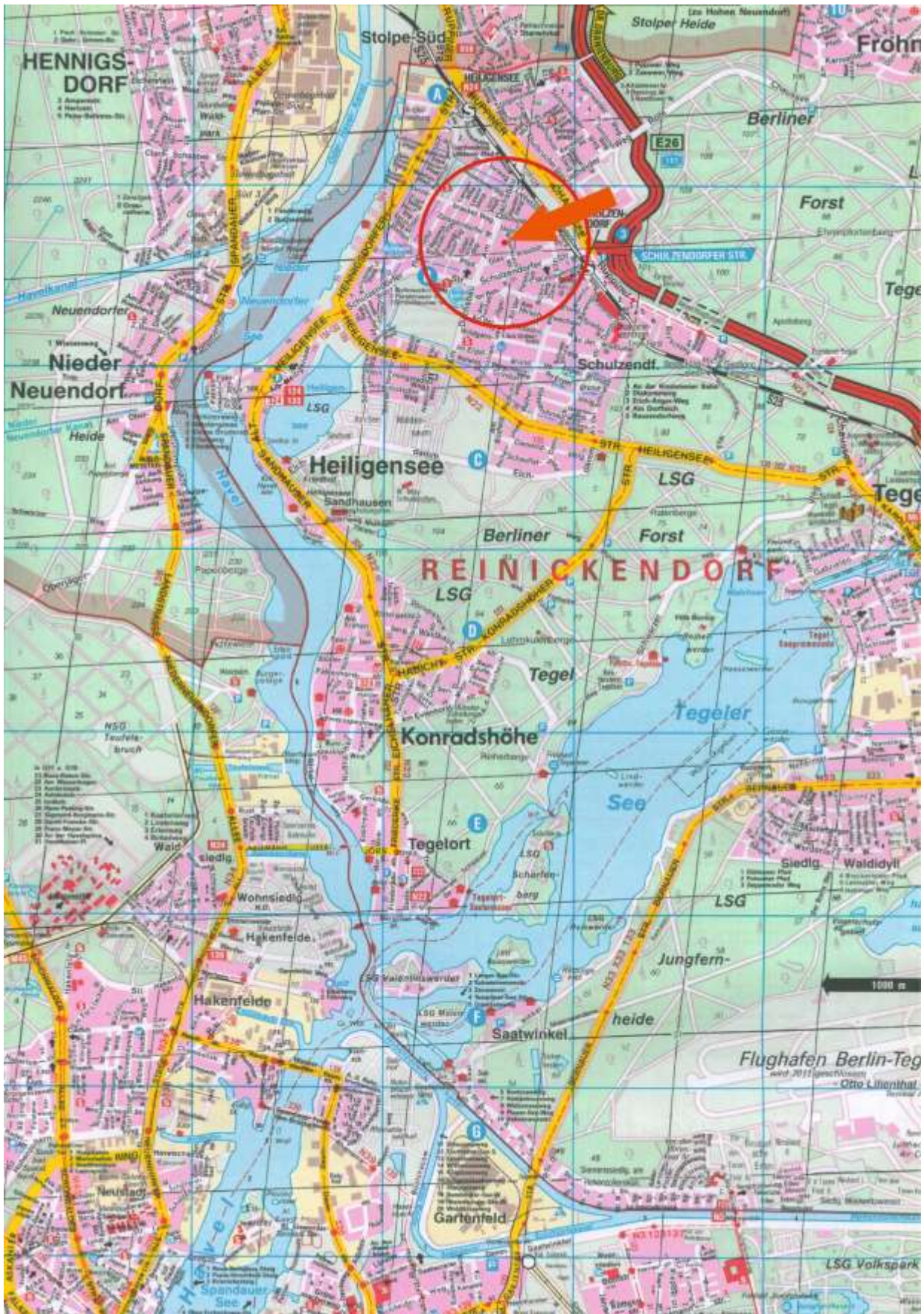


Flurkarte (fis-broker)



Lageplan (fis broker)

Einfamilienhaus-Grundstück Bilsenkrautstr. 15 in 13503 Berlin-Heiligensee (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern