

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
das Grundstück

in 12524 Berlin-Altglienicke

Rosestraße 45



WST: 16.09.2025

Verkehrswert: 470.000,00 €

GA vom: 07.11.2025

ERSTATTET VOM

DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

DAHMESTRASSE 25 * 12527 BERLIN * TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18
Internet: www.immobilienbewertung.de / e-mail: stenkewitz@immobilienbewertung.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	5
2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....	5
2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten	6
2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten	7
3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung.....	8
3.1. Lagebeschreibung und Verkehr.....	8
3.2. Beschaffenheit des Grundstückes.....	12
3.3. Bebauung.....	14
3.3.1 Gebäude.....	14
3.3.2 Außenanlagen.....	19
4. Wertermittlung	20
4.1. Grundsätze und Verfahren.....	20
4.2. Bodenwert	21
4.2.1 Vergleichspreise	22
4.2.2 Bodenrichtwert.....	22
4.2.3 Bodenwert - Bauland.....	22
4.2.4 Zusammenstellung.....	25
4.2.5 Marktanpassung.....	26
4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.2.7 Ermittlung des Vergleichswertes.....	27
4.3. Verkehrswert (Marktwert).....	28
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift	30

Anlagen

* Bilddokumentation	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte	Anlage 2
* Projektunterlagen	Anlage 3

Das Gutachten umfasst 48 Seiten einschließlich 3 Anlagen.

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick
- Bewertungsobjekt: mit einem Wohngebäude und Nebengebäuden bebautes Grundstück in 12524 Berlin-Altglienicke, Rosestraße 45
- Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache
Geschäftsnummer: **70 K 1/25** (Teilungsversteigerung)
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu erstellen.
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten Fragen erfolgt unter Punkt 5.
- Wertermittlungsstichtag: 16. September 2025
- Qualitätsstichtag: 16. September 2025
- Ortsbesichtigung: 16. September 2025
- Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)
- Herr XXXX, Antragsgegner
 - Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter Sachverständiger.
- Unterlagen: Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur Erstellung des Gutachtens:
- Beschluss des AG Köpenick vom 15.08.2025
 - Grundbuchauszug Blatt 20202N vom 20.208.2025

Rücksprachen

und Recherchen:

Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Treptow-Köpenick:

- Stadtplanungsamt, Tel. 030/90297-2115
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle
- Umweltamt

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde

Des Weiteren realisierte der Unterzeichner eine Bauakteneinsicht beim zuständigen Bezirksamt Treptow-Köpenick in der Luisenstraße.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben

Katasterbezeichnung

Gemarkung: Treptow

Flur: 194

lfd. Nr. 1: Flurstück 187 Gebäude- und Freifläche
Rosestraße 45 mit 1.126 m²

Grundbuchbezeichnung

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick
Grundbuch von Treptow
Blatt 20202N

Erste Abteilung: Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

lfd. Nr. 3:

1. Herr XXXX
2. Herr XXXX
3. Herr XXXX
4. Frau XXXX

- in Erbengemeinschaft -

Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Eingetragen am 18.06.2025.

2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten

Planungsrecht: Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick nahm am 03.09.2025 wie folgt Stellung:

„die Beurteilung von Vorhaben auf dem Grundstück Rosestraße 45 erfolgt nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Wohnbaufläche W4 dar, hat aber keinen Einfluss auf die planungsrechtliche Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Diese Beurteilung erfolgt ausschließlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB, einem Sanierungsgebiet oder in einem Denkmalsbereich.

Schriftliche Auskünfte dieser Art genießen keine Rechtsverbindlichkeit. Für eine rechtsverbindliche Aussage ist entweder ein Antrag auf Vorbescheid (zu einzelnen in der Baugenehmigung zu entscheidenden Fragen; vgl. § 75 Bauordnung Berlin) oder ein Antrag auf Baugenehmigung beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht einzureichen.“

Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes betrachtet der Unterzeichner das Grundstück als Bauland.

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergnügungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes vom 24.09.2025 zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 16.09.2025 ist im Baulastenverzeichnis keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin¹ nicht als Denkmal verzeichnet.

2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten

Das Bewertungsobjekt wurde zum Wertermittlungsstichtag durch den Antragsgegner und dessen Schwester eigengenutzt.

Vertragliche Belastungen wurden nicht recherchiert.

¹ Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung

3.1. Lagebeschreibung und Verkehr

Bundesland: **Berlin** mit 3.685.265 Einwohnern (Stand 31.12.2024) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km² die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je m² die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

Bezirk: **Treptow-Köpenick** ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin und hatte 288.802 Einwohner (Stand 31.12.2024). Der Bezirk entstand nach der Verwaltungsreform 2001 durch die Zusammenlegung der zuvor eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick.

Das im Südosten gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte der zwölf Berliner Bezirke und weist eine verhältnismäßig günstige Sozialstruktur auf. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in der Gegend.

Internationale Bedeutung hat der Standort durch sein Innovations- und Technologiezentrum in Adlershof.

Das im Südosten gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte der zwölf Berliner Bezirke und weist eine verhältnismäßig günstige Sozialstruktur auf. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in der Gegend.

Internationale Bedeutung hat der Standort durch sein Innovations- und Technologiezentrum in Adlershof.

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Altglienicke, in einem Siedlungsgebiet der 1930er Jahre (Siedlung Am Falkenberg) zwischen dem Autobahnzubringer (B 96 a) und den Bahnanlagen des um 1951 entstandenen Berliner Außenringes im Osten und Westen und der Straße „Am Falkenberg“ im Norden.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Nordwestseite der Rosestraße im Baublock zwischen der Germanenstraße und der Preußenstraße, ca. 15 km Luftlinie südöstlicher Richtung vom Berliner Alexanderplatz entfernt.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch eine siedlungsartige, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit partieller Nachverdichtung geprägt.

Das Zentrum von Köpenick liegt ca. 5 km nordöstlich vom Bewertungsobjekt. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2024² eine Ausweisung als mittlere Wohnlage.

Eingrenzungen:

Nordosten	-	offene Wohnbebauung
Nordwesten	-	offene Wohnbebauung
Südosten	-	Rosestraße
Südwesten	-	Germanenstraße

² veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 v. 30.05.2024 mit Berichtigung ABl. 25 v. 14.06.2024

Verkehrslage: Bei der Rosestraße handelt es sich um eine auf ca. 6 m Breite mit Bitumen ausgebaute, rege frequentierte Durchgangsstraße (Zone Tempo 30 km/h). Beidseitig sind befestigte Gehsteige mit begrünten Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

Bei der Germanenstraße handelt es sich um eine auf ca. 6 m Breite mit Bitumen ausgebaute, rege frequentierte Durchgangsstraße (Tempo 50 km/h). Beidseitig sind befestigte Gehsteige mit begrünten Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

Die ca. 1,8 km weiter westlich verlaufende Schönefelder Chaussee ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (50 km/h). Diese Hauptverkehrsstraße führt direkt zum Zentrum des Ortsteils Adlershof bzw. nach Schönefeld.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

- Bundesstraße 96a	ca.	2,5 km
- Autobahnanschluss A 113	ca.	3,5 km
- Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	9,5 km
- Alexanderplatz	ca.	19,0 km
- Zentrum des Ortsteils Altglienicke	ca.	1,8 km

Die Haltestelle der Buslinie 160 befindet sich ca. 250 m entfernt an der Ewaldstraße. Weitere Buslinien sind fußläufig in ca. 5 bis 20 min zu erreichen. Der S-Bahnhof Altglienicke ist in ca. 280 m südöstlicher Richtung und der S-Bahnhof Grünau ca. 1,2 km nordöstlicher Richtung gelegen.

Soziale Infrastruktur: Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden. Im alten Ortskern von Altglienicke, am S-Bahnhof Grünau sowie im südlich angrenzenden Wohngebiet sind Waren des täglichen Bedarfs erhältlich.

Ein Einkaufszentrum mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration ist ca. 4,5 km entfernt im Ortskern von Rudow bzw. 8,0 km entfernt an der Johannisthaler Chaussee (Gropiuspassagen) anzutreffen, wobei hier auch größere Ansprüche befriedigt werden können.

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (5 bis 20 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen sowie Verbrauchermärkte zu erreichen.

Die soziale Infrastruktur wird insgesamt als ausreichend gewertet.

Demographie: Gemäß Auswertungen des Berliner Senats³ (Bevölkerungsprognose 2018 bis 2030) leitet sich für Berlin eine relative Veränderung von + 4,7 % ab. Für den Bezirk Treptow-Köpenick wird eine relative Veränderung von + 9,2 % angegeben.

³ <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

3.2. Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus einem Flurstück bestehenden Eckgrundstückes ist nahezu regelmäßig, symmetrisch mit rechteckiger Gestalt und mit in sich ebenem Terrain.

Die Straßenanbindungen sind als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist ein geringe Reliefenergie auf.

Die Frontlänge an der Rosestraße misst ca. 31 m und die Frontlänge an der Germanenstraße ca. 37 m.

Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze⁴ von Berlin wurde für diese Region Geschiebelehm ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009⁵ für das Grundstück in Höhe von 20 bis 30 m unterhalb des Geländes angegeben.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Bereich mit gespanntem Grundwasser. Hier liegt das oberste Grundwasserstockwerk unter einer schlecht durchlässigen bzw. undurchlässigen Schicht, wobei das Grundwasser gegen diese Schicht drückt. In sandig-kiesigen Einlagerungen kann dort lokal eng begrenzt, schwebendes Grundwasser mit geringerem Flurabstand auftreten.

Die Bodenverhältnisse werden als tragfähig gewertet.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren Immissionen von der Germanenstraße, der ca. 250 m weiter östlich verlaufenden Bundesstraße 96a mit paralleler Bahntrasse feststellbar.

⁴ veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

⁵ Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben des Antraggegners mit folgenden Medien versorgt:

- Elektroenergie,
- Trinkwasser,
- Erdgas,
- Telekommunikation.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt lt. Angaben in die öffentliche Kanalisation.

Netzabfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt.

Altlasten: Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 17.09.2025 **nicht** im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

In der Übersichtskarte von Berlin und dem Umland über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten mit Bearbeitungsstand

- Berlin (West) vom Mai 1989, einzelne Nachträge 1990
- Berlin (Ost), ehemalige Bezirke Potsdam und Frankfurt/Oder vom März 1978 - April 1982, einzelne Nachträge 1990

sind keine Altlasten für das Grundstück ausgewiesen.

Der Unterzeichner unterstellt, dass das Grundstück von wertrelevanten Altlasten frei ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

3.3. Bebauung

Das Grundstück Rosestraße 45 (Flurstück 187) ist im nordwestlichen Abschnitt ca. 10 m von der Straßenfront an der Germanenstraße zurückversetzt mit einem partiell unterkellerten, 1 1/2-geschossigen Einfamilienhaus überbaut.

3.3.1 Gebäude

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Bauunterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen.

Eine Innenbesichtigung war **nicht** möglich. Diese wurde am Ortstermin abgelehnt.

Allgemeine Angaben (lt. Angaben und äußerem Augenschein)

Ausführung: 1 ½ -geschossiges Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise, partiell unterkellert, ausgebauter Dachraum

Struktur: KG: nur Innenzugang, Flur mit Treppenaufgang, Heizungsraum, Hobbyraum, Waschküche
EG: Flur, Küche, Bad, 2 Wohnräume
DG: Flur, 3 Wohnräume, Bad, Balkon

Zweckbestimmung: Wohnzwecke mit 1 Wohneinheit

Baujahr: um 1930 lt. Angaben

An-/Umbau: 1982

Rohbau

Fundamente: massive Streifenfundamente, als Stampfbeton

Umfassungswände: KG: konventionelles Mauerwerk, 38 cm dick aus Kalksandstein
EG/DG: konventionelles Mauerwerk, 25 cm und 30 cm dick, Holzfachwerk

Innenwände: konventionelles Mauerwerk, Rabitzwände

Decken: KG: massive Flachdecke
EG: Holzbalkendecke
DG: Holzbalkendecke

Treppen:	außen: massives Podest zum Hauseingang innen: Holzkonstruktion mit Holztrittstufen sowie Handlauf zum DG, Holzterasse zum KG
Dächer:	Mansarddach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Ziegeleindeckung (laut Angaben um 2010), Holzkastengesims mit vorgehängter Rinne Anbau mit Satteldach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, Weicheindeckung auf Schalung, Gesims mit vorgehängter Rinne
<u>Ausbau</u>	(unter Annahme und lt. Angaben)
Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen:	Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sind im ausreichenden Umfang vorhanden, Leitungssysteme partiell veraltet
Sanitäre Anlagen:	EG: WC, Handwaschbecken, Wanne DG: keine Aussage möglich
E-Anlage:	partiell erneuerte Anlage
Heizung:	Gaszentralheizung als Standkessel im KG, Konvektoren und alte Radiatoren mit Thermostatventilen,
Warmwasser:	dezentrale Warmwasser-Bereitung über E-Erhitzer
Fußböden:	KG: Zementestrich EG: Holzdielung, Verbundestrich, Fliesen im Bad, Teppichböden DG: Holzdielung, Teppichböden, Fliesen im Bad

Fassaden:	Rauputz ohne Dämmung
Sockel:	Sperrputz
Türen:	1-flügelige, unverglaste Holzblendrahmentür mit Mehrfachverriegelung als Hauseingangstür, Holzfuttertüren und Stahlzargentüren im Innenbereich
Fenster:	KG: einfach verglaste Holzrahmenfenster EG/DG: Kunststoffthermofenster, einfach verglaste Holzrahmenfenster, Holzkastenfenster
Wandbehandlung:	Putz, Farbe, Tapete, Fliesen
sonstige techn. Anlagen:	wirtschaftlich verschlissene Einbauküche

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis aus Verbrauchsausweis liegt lt. Angaben nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit **nicht** möglich.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist **nicht** gegeben.

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Baumängel: - unzureichende Wärmedämmung im Dach- und Fassadenbereich ist zu unterstellen

- Bauschäden lt. Angaben:
- malermäßige Instandsetzung der äußeren Holzbauteile ist erforderlich
 - alte Fenster und Türen sind zu erneuern
 - salpetrige Ausblühungen im Wandbereich des KG
 - Küche und Sanitärbereiche sind wirtschaftlich verschlissen
 - malermäßige Instandsetzung ist erforderlich
 - Bodenbeläge sind verschlissen
 - Rohrleitungssysteme sind zu erneuern
 - Gasheizungsanlage ist zu erneuern
 - E-Anlage ist zu erneuern

Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten⁶

- | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sehr gut | - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungswand erforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten. |
| Gut | - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. |
| Normal | - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung. |
| Ausreichend | - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung. |
| Schlecht | - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar |

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz in die Bauzustandsnote **schlecht** als sachgerecht.

⁶ Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

Die vorhandene Altbebauung stellt aus sachverständiger Sicht keinen Restwert mehr dar. Die Mängelbeseitigungskosten übersteigen den Gebäuderestwert bei weitem.

Die verwendeten, unter Umständen gesundheitsbedenklichen Baustoffe werden am Markt nicht mehr akzeptiert. Die Grundrisskonzeption ist nicht mehr zeitgemäß. Die Energie Bilanz ist aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist hier auch eine Errichtung eines modernen Gebäudekomplexes möglich. Derartige Grundstücke werden deshalb nach Erwerb meist kostenintensiv kernsaniert oder zeitnah komplett neu beplant.

Freilegungskosten sind marktüblich **nicht** in Abzug zu bringen.

3.3.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Wohngebäude erfolgen unter Terrain.

Freiflächengestaltung:

Die Zuwegungen sind mit Betonplatten und Betonpflaster befestigt, die Terrasse ist mit Betonplatten belegt.
Freiflächen gärtnerisch angelegt.

Einfriedungen:

Schmiedeeiserner Zaun im Bereich der Straßenfronten, 2 Pforten, keine Toranlage, seitlich und hinten als Maschendrahtzäune.

4. Wertermittlung

4.1. Grundsätze und Verfahren

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194⁷; WertR 2006⁸; ImmoWertV⁹).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

⁷ Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

⁸ Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

⁹ Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Vergleichswert hier als Bodenwert abzüglich Freilegungskosten orientieren, wird im vorliegenden Fall der Vergleichswert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichswert.

4.2. Bodenwert

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

4.2.1 Vergleichspreise

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

4.2.2 Bodenrichtwert

Am 20. Oktober 2025 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin¹⁰ durch.

In Auswertung dieser Internetrecherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwerte der Bundeshauptstadt Berlin) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 1049) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2025 mit einem Richtwert von 490,00 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 0,4 gekennzeichnet worden.

4.2.3 Bodenwert - Bauland

Aufgrund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Wohngebiet aktuellen, zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 490,00 €/m² abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist gemäß § 16 ImmoWertV nun an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

¹⁰ <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

Der Berliner Gutachterausschuss stellt im aktuellen ad hoc Marktreport Ausgabe Oktober 2025 folgendes fest:

Der Ad hoc Marktreport dient der allgemeinen Orientierung. Er wird auf der Grundlage der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS Berlin) erstellt.

Zum Ausgabezeitpunkt Oktober 2025 werden für die Analyse Verkaufsfälle aus den Monaten Mai bis Juli 2025 verwendet und auf die Bodenrichtwertverhältnisse vom 1. Januar 2025 bezogen.

Mit Hilfe statistischer Methoden werden aus dem vorhandenen Datenmaterial Ausreißer eliminiert.

*Das sich daraus ergebende Verhältnis Kaufpreis (KP)/ Bodenrichtwert (BRW) zeigt ein Preisniveau für Gesamt-Berlin für den Betrachtungszeitraum bis Ende Juli 2025 in Höhe von **93 %** gegenüber dem Bodenrichtwertniveau zum 1. Januar 2025 (100 %). Die aktuelle Preisentwicklung für Gesamt-Berlin wird in der folgenden Grafik im Vergleich zur Entwicklung des Vorjahres dargestellt:*

Bezirk	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Pankow	12	94	84	103	75	118
Spandau ¹	5	103			93	122
Neukölln ¹	5	96			78	114
Marzahn-Hellersdorf	27	91	86	97	61	113
Reinickendorf	11	93	82	104	64	115

typ. GFZ	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
0,3	7	89	76	102	75	107
0,4	54	93	89	97	61	122
0,6 ¹	3	96			81	114

Wohnlage	Anzahl	Mittelwert %	95%-Konfidenzintervall für den Mittelwert		Minimum %	Maximum %
Einfache Lage	14	96	87	104	75	122
Mittlere Lage	44	91	86	95	61	118
Gute Lage	7	98	84	112	69	112

Aus gutachterlicher Sicht ist deshalb ein Abschlag in Höhe von 10 % angemessen.

Somit:

490,00 €/m² - 10 % = 441,00 €/m² rd. 440,00 €/m²

Immissionen durch Verkehrslärm wie hier festgestellt, insbesondere Lärm, Abgase und Erschütterungen, wirken sich i.d.R. wertmindernd auf den Verkehrswert eines Grundstückes aus. Eine besondere Berücksichtigung bei der Verkehrswertermittlung wird allerdings erst immer dann in Betracht kommen, wenn diese Immissionen eine ungewöhnlich starke Beeinträchtigung darstellen, von der Bevölkerung nicht als „üblich“ empfunden und hingenommen werden und vor allem die bestimmungsgemäße ortsübliche Nutzung des Grundstückes beeinträchtigt.

Hierfür ist die Situationsgebundenheit und die Ortsüblichkeit entscheidend: So wird z.B. eine Wohnlage in sehr viel stärkerem Maße durch Verkehrsimmissionen beeinträchtigt als ein Gewerbegebiet; des Weiteren wird man in Großstädten Verkehrsimmissionen eher hinnehmen und als gegendüblich ansehen als in kleineren Gemeinden.

Dementsprechend hat der BFH die Einwirkung des Straßenverkehrslärms auf ein in einer Großstadt gelegenes Wohngrundstück, die sich innerhalb der üblichen Schwankungsbreite des Straßenverkehrslärms in Großstädten bewegt, nicht als „ungewöhnlich“ starke Lärmimmission (i.S.d. § 82 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG) angesehen.

Zur bodenwertmindernden Wirkung von Straßenverkehrsgeräuschen liegen bislang nur wenige und zugleich auch widersprüchliche Untersuchungen vor¹¹. Grundsätzlich kann aber davon ausgegangen werden, dass die bodenwertmindernde Wirkung von Geräuschimmissionen nicht nur von der Lautstärke, sondern – wie ausgeführt – auch von der Art des Gebietes und seiner Vorbelastung abhängt, d.h., die Beeinträchtigung sind bei reinen Wohngebieten (WR) größer als in allgemeinen Wohngebieten (WA), Mischgebieten (MI) oder gar in Gewerbe- und Industriegebieten (GE, GI). Da eine Verzehnfachung des objektiv messbaren Schallpegels als doppelt so laut wahrgenommen wird, muss des Weiteren davon ausgegangen werden, dass die Abhängigkeit des Bodenwertes von Änderungen des Schallpegels einer Exponentialfunktion folgt.

¹¹ Struck in AVN 1973, 104; Lichtner in AVN 1975; ders. in dng 1975, 39; Glathe in AVN 1974, 376, Grumbolz in Nachr. Der nds. Kat. Und VermVw. 1989, 164, Bähr in GuG 1992, 9; Ollefs in GuG 1992, 9

Aus der Literatur sind folgende Angaben bekannt:

- a) Für Einfamilienhäuser ergibt sich nach *Borjans* eine mittlere Wertminderung von 0,5 % des Bodenwertes bei Zunahme des Schallpegels um 1 dB(A)¹².
- b) Für reine Wohngebiete (WR) ergibt sich nach *Scholland* im Bereich des Schallpegels von 40 bis 60 dB(A) eine mittlere Wertminderung von 1,7 % des Bodenwertes bei Zunahme des Schallpegels um 1 dB(A); in allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die Wertminderung etwa halb so groß. Entsprechend der funktionalen Abhängigkeit ist die prozentuale Bodenwertminderung im unteren Bereich kleiner als im oberen Bereich.

Untersuchungen zum Schallpegel im Bereich des Bewertungsobjektes liegen nach Angabe jedoch nicht vor, so dass eine derartig fundierte Herleitung nicht erfolgen kann.

Aufgrund der temporären, starken Immissionen und Erschütterungen ist hier jedoch von einem bei weitem höheren Minderungsbetrag auszugehen.

In Zusammenfassung der vorstehenden Auswertungen und der Würdigung der tatsächlich am Objekt vorliegenden Immissionen und Emissionen, erachtet der Unterzeichner einen Abschlag in Höhe von 5 % vom Bodenrichtwert als erforderlich und zutreffend ein.

Somit:

$$440,00 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 418,00 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad \underline{\underline{420,00 \text{ €/m}^2}}$$

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner zum Wertermittlungsstichtag für das Bauland einen Bodenwert von rd. **420,00 €/m²** als zutreffend.

4.2.4 Zusammenstellung

Rosestraße 45, Flurstück 187

Bauland

$$1.126 \text{ m}^2 \times 420,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{472.920,00 \text{ €}}}$$

¹² Borjans, Immobilienpreise als Indikatoren der Umweltbelastung durch den städtischen Kraftverkehr, Institut für Verkehrswissenschaften an der Universität Köln, Buchreihe Nr. 44, Düsseldorf 1983, der Untersuchung liegen Kölner Verhältnisse zu Grunde

4.2.5 Marktanpassung

vorläufiger Vergleichswert als Bodenwert **472.920,00 €**

Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Marktanpassung als nicht erforderlich ein.

Marktanpassung
472.920,00 € x 0 % = 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert **472.920,00 €**

4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren nicht erkennbar.

4.2.7 Ermittlung des Vergleichswertes

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 472.920,00 €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- keine = 0,00 €
472.920,00 €

Vergleichswert, rd.: 473.000,00 €

4.3. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB durch den Preis zu bestimmen, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Er ist gemäß § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen¹³.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

¹³ BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Grundstücks in 12524 Berlin-Altglienicke, Rosestraße 45, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag 16. September 2025 mit rd.

470.000,00 €

(in Worten: vierhundertsiebzigtausend Euro)

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung ausgeliefert.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift

a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

- nein -

b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

- nein -

c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**

- nein -

d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm **nicht** abgeleitet werden.

e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Lt. Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.

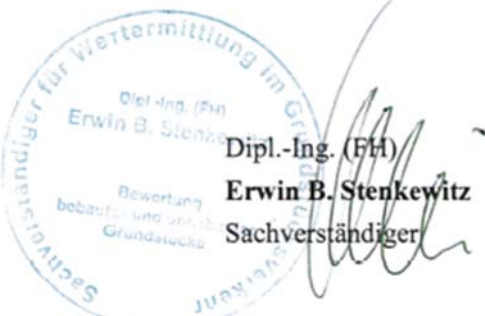
f) **Energieausweis?**

- nein -

f) **Wer ist WEG-Verwalter?**

- nein -

Berlin, den 07. November 2025


Dipl.-Ing. (FH)
Erwin B. Stenkewitz
Sachverständiger



Eckgrundstück



Front an der Rosestraße



verschlossene Tür



verschlossene Tür



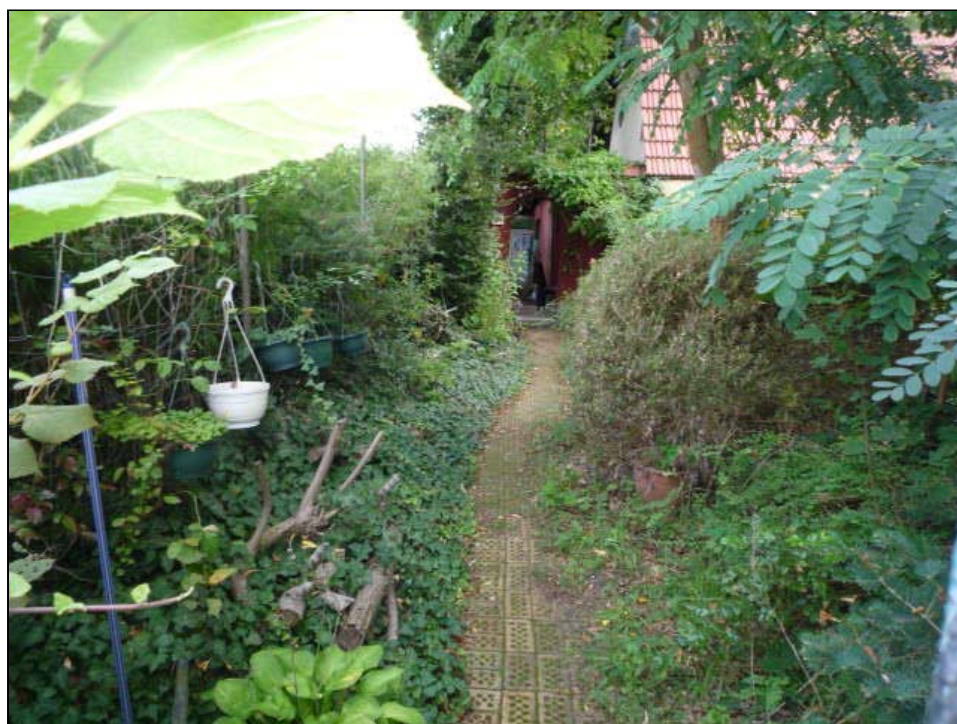
Blick in das Grundstück



Blick von der Germanenstraße zum Haus



Tür an der Germanenstraße



befestigter Weg zum Haus



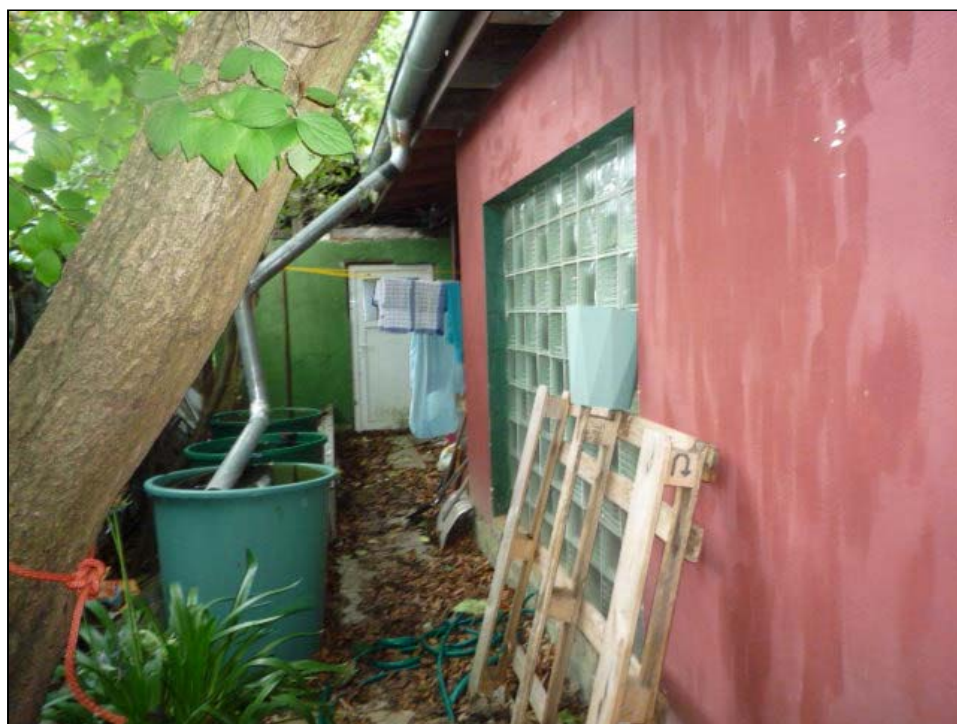
hoher Baumbestand



altes Gewächshaus



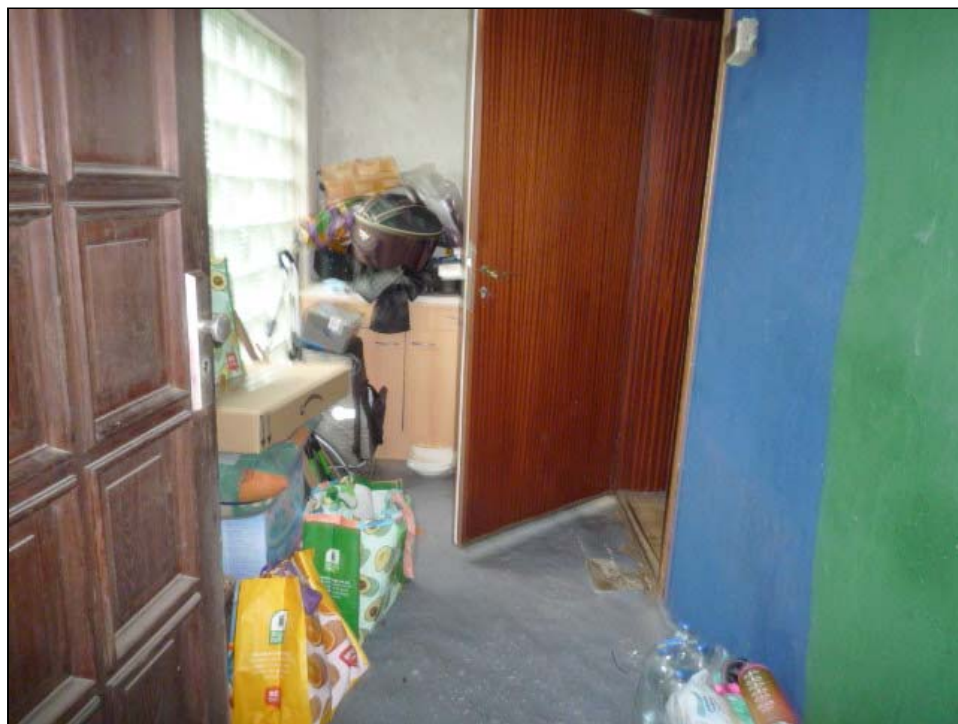
Hauseingang



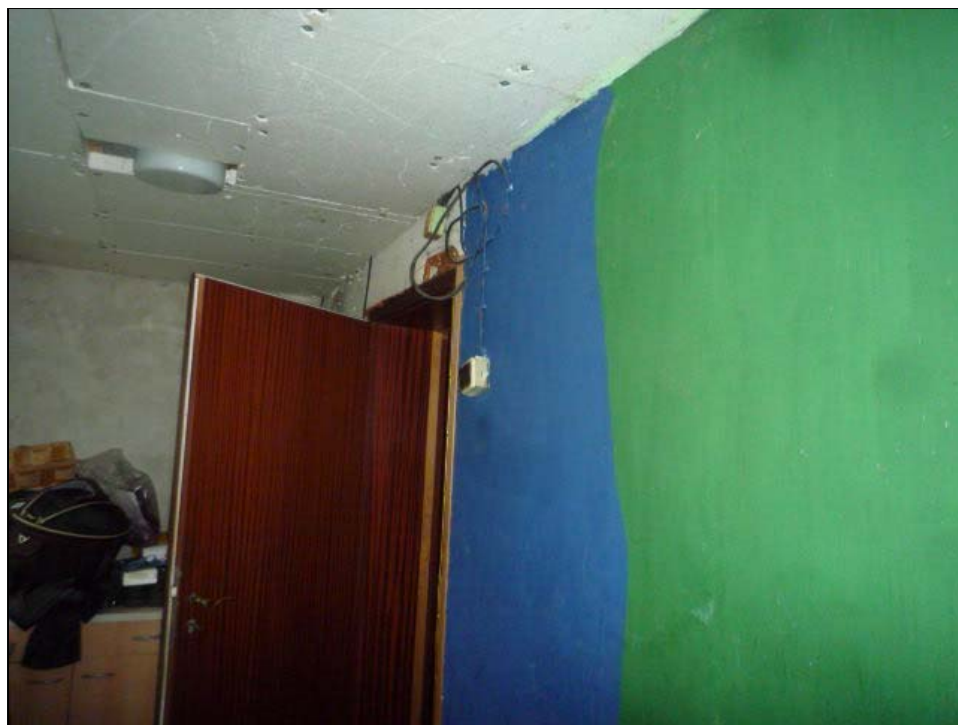
Blick zum Schuppen



alte Eingangstür



Zugangsflur



Tür zur Wohnung



Veranda - Glasbausteine



Ansicht des Schuppens



Anbau



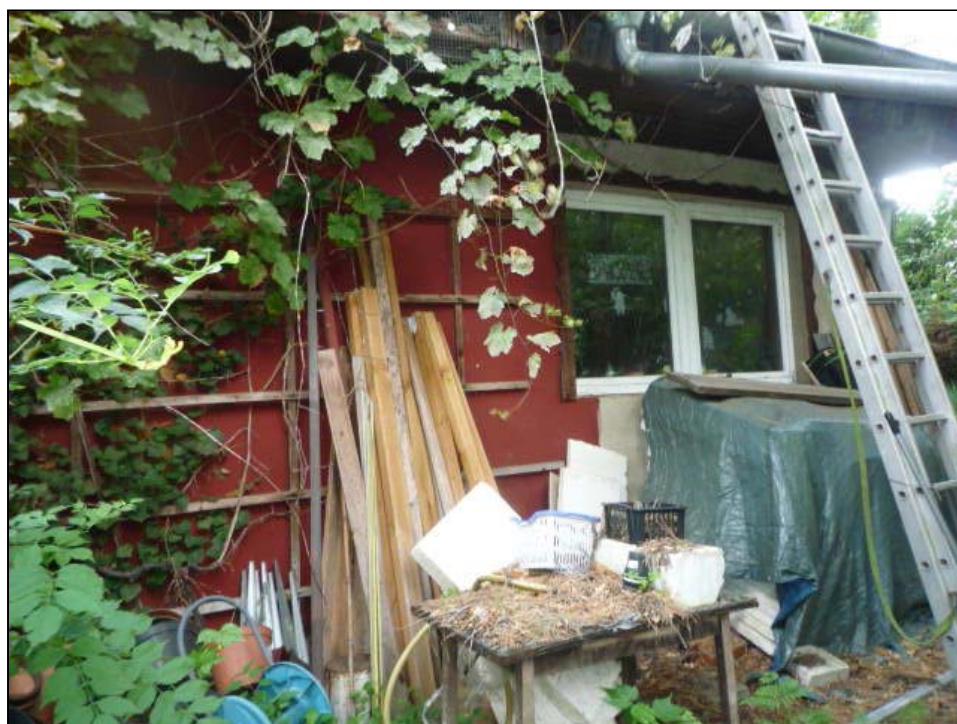
Weg zum Haus durch Garten



Mansarddach



Giebelansicht mit Balkon



Giebelseite



rechte Fassadenseite



unverputzter Sockel



Kelleraußenzugang



Kellertür



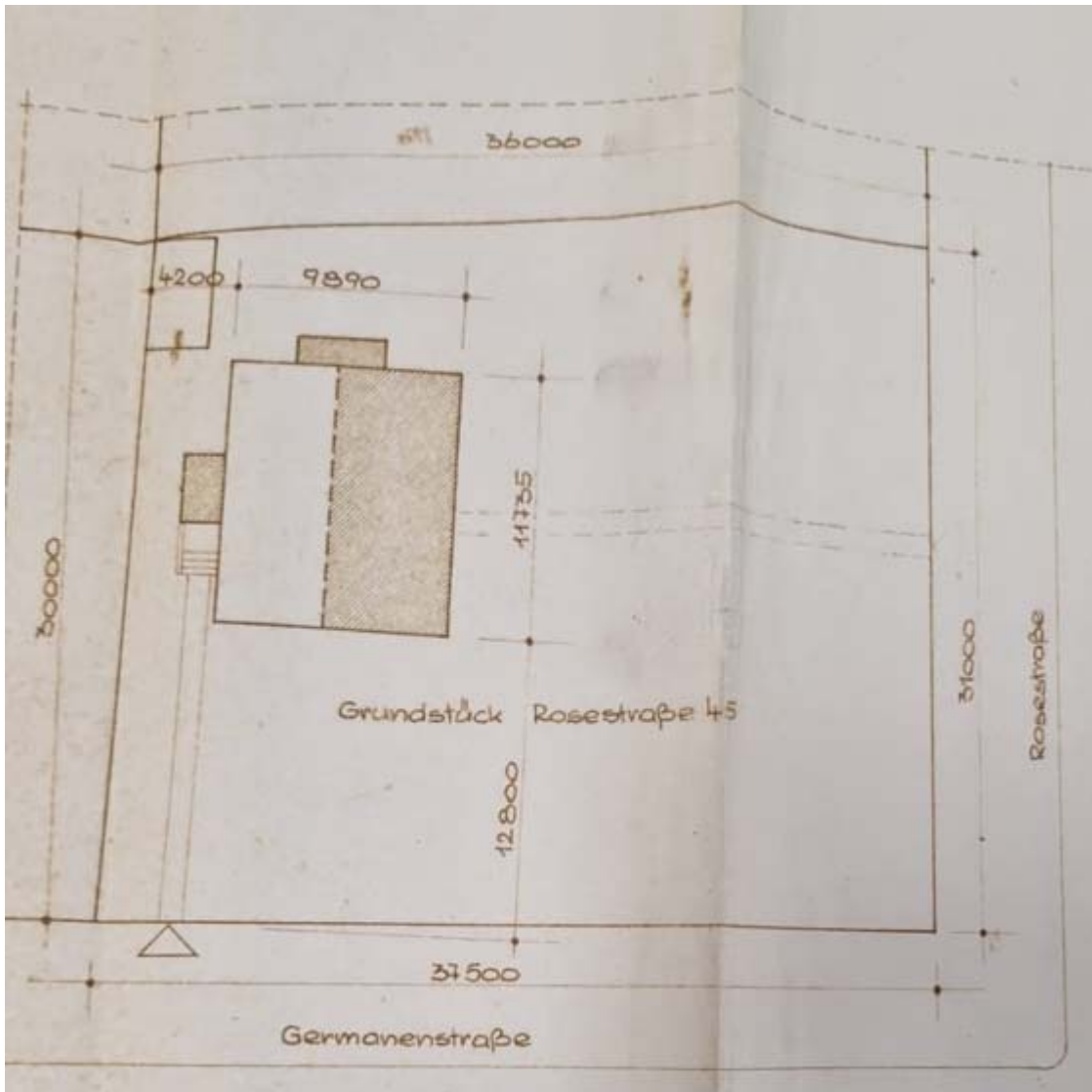
Garten



Garten

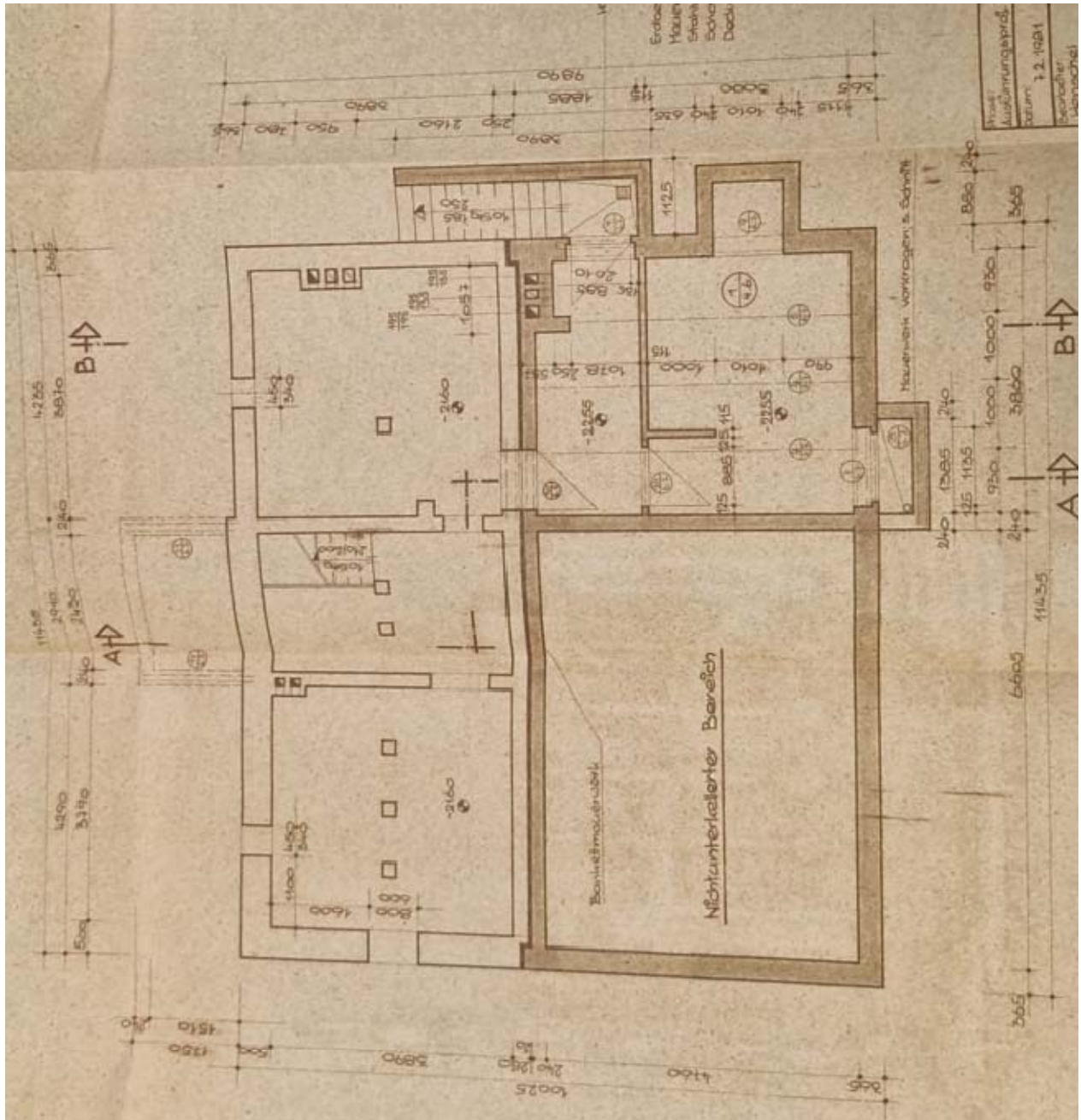
Lageplan

(Der Lageplan wurde aus der Bauakte entnommen.)



Grundriss – Kellergeschoss

(Der Grundriss wurde aus der Bauakte entnommen.)



Grundriss - Erdgeschoss

(Der Grundriss wurde aus der Bauakte entnommen.)

