



Gutachten Nr. 10378 N

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

Seeadlerweg 68 (Flst. 152)

ohne 1/73 MEA an den Grdst. Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenweg (Flst. 171, 172 und 316)

in

12355 Berlin-Rudow (Bezirk Neukölln)

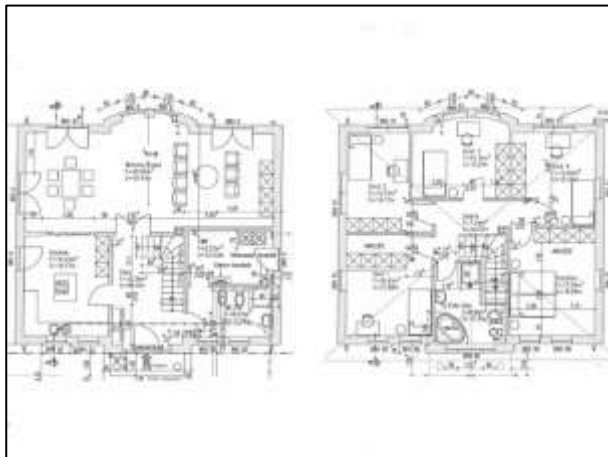
-Grundbuch von Rudow - Blatt 19225 - lfd. Nr. 1 ohne lfd. Nr. 2/zu 1 des BestVerz.-



Eckgrundstück Seeadlerweg 68



Einfamilienhaus a.d. Grdst. Seeadlerweg 68



Grundrisse Erd- und Obergeschoss (EFH)



Flurkarte (Grundstück Seeadlerweg 68)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Neukölln
70 K 16/24

Verkehrswert:

395.000,00 €

(Verkehrswert der ideellen Hälfte des Grundstücks ohne des MEA)
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

08.04.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	13
4. Gebäudedaten (technisch)	18
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	28
6. Objektbeurteilung	34
C. Bewertung	37
1. Bewertungsgrundlagen	37
2. Bodenwert.....	38
3. Sachwert.....	39
4. Ertragswert.....	44
5. Verkehrs-/Marktwert.....	46
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	53
E. Fotoseiten.....	59
F. Anlagen	A1

3 Bauzeichnungen

2 Flurkarten

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilienhausgrundstück Seeadlerweg 68 (Flurstück 152) als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses (Grdb. v. Rudow Bl. 19225) mit nicht unterkellertem, freistehendem, 2-geschossigem Einfamilienhaus mit flach unter ca. 22° geneigtem Pyramidendach ohne Eignung zum Ausbau zu Wohn- oder Hobbyzwecken sowie einem Garagen-Anbau für 1 PKW aus dem Jahre 2013 ohne den ideellen Miteigentumsanteil von 1/73 an den Grundstücken „Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 316), Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenberg (Flurstück 171) und Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 172)“ mit Privatstraßen und Erholungs- und Wasserfläche der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal als Gemeinschaftsflächen zur Binnenerschließung und Versorgung der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal als lfd. Nr. 2/zu (Grdb. v. Rudow Bl. 19225).

Das Wohngebäude innerhalb der aus 73 Einfamilienhausgrundstücken bestehenden Siedlung ist in massiver Bauweise auf Stahlbetonsohle nebst schwimmend verlegtem Zementestrich ohne Unterkellerung auf Stampfbetonfundamenten in konventioneller Mauerwerksbauweise aus Hohlziegel-Mauerwerk (Poroton o.ä.) mit hart gedecktem und flach geneigtem Pyramidendach bei 1,80 m lichter Höhe unter dem Hochpunkt bzw. 1,10 m mittlerer Raumhöhe unter den Dachflächen sowie Stahlbetondecke über dem Erd- und Holzbalkendecke über dem Obergeschoss im Jahre 2013 in deutlicher Hinterliegerlage innerhalb eines geschlossenen Siedlungsareals auf dem 620 m² großen Wohngrundstück errichtet worden.

- **Zuschnitt:**

Das hier betroffene Einfamilienhaus verfügt über 6 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Badezimmer, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellnische unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe und Gartenterrasse sowie Kriechboden.

Zusätzlich sind im rechten Bauwich eine Garage mit einer Grundfläche von ca. 5,00 m x 6,00 m = ca. 30,00 m² für 1 PKW sowie eine ungedeckte Stellplatzfläche gleichfalls für 1 PKW vorhanden.

In der südlichen bzw. süd-westlichen Grundstücksecke befindet sich ein handelsübliches Gartenhaus als hölzernes Blockhaus mit einer Grundfläche von ca. 3,50 m x 4,50 m = 15,75 m².

- **Grundstücksgröße:**

Das hier betroffene Wohngrundstück Seeadlerweg 68 (Flurstück 152) als Eckgrundstück mit Anbindung auch an den Eulenberg weist eine Größe von 620 m² gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster auf.

Der 1/73 Miteigentumsanteil an den Grundstücken „Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 316), Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenberg (Flurstück 171), Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 172)“ mit Privatstraßen und Erholungs- und Wasserfläche der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal als Gemeinschaftsflächen mit 1/73 Miteigentumsanteil zur Binnenerschließung und Versorgung der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal mit einer Gesamtfläche von 24.757,00 m² bzw. einer anteiligen Fläche von 339,14 m² bei hier vorliegendem MEA ist als Teil einer selbständigen Liegenschaft einzustufen - im grundbuchrechtlichen Sinne entfällt die anteilige Fläche nicht auf das hier betroffene Wohngrundstück.



Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine einfache Wohnlage in absoluter Stadtrandlage.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuches sind zu 1 und 2/zu 1 eine Auflassungsvormerkung und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Wohnrecht ausgewiesen. Außerdem sind zu 2/zu1 insgesamt 4 Grunddienstbarkeiten und 8 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten ausgewiesen, die durchweg Rechte für Versorgungsträger des auf dem hier betroffenen Grundstück Seeadlerweg 68 belegenen Einfamilienhauses bzw. der weiteren in der Siedlung belegenen Einfamilienhäuser und eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung bzgl. des Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft der Gemeinschaftsflächen betreffen, ausgewiesen.

Eine Baulasteintragung zulasten des Wohngrundstücks (Flurstück 152) und der Erholungs- und Wasserfläche (Flurstück 172) ist nicht vorhanden - für die Flurstücke 316 und 171 als Erschließungsflächen respektive die Privatstraßen in dem Siedlungsareal bestehen Baulasten, die inhaltlich Zufahrts- und Wegerechte u.a. für die Feuerwehr und die Öffentlichkeit umfassen. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt unter der Nummer 255 c vor, der aber bereits obsolet ist, nachdem das Anwesen vom Altlastenverdacht befreit wurde.

- **Ausstattung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus weist vermtl. einen insgesamt zeitgerechten Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit in der Dachfläche verbautem Kunststoff-Rauchgassystem und einen zusätzlich gemauerten Schornstein mit über Dach aufgehendem Schornsteinkopf nebst Einzugsrohr ggf. für eine Kaminfeuerstelle im Bereich des Wohnzimmers auf - das Wohngebäude war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich. Nach Bauakte soll seinerzeit auch eine Genehmigung zur Herstellung einer Geothermie-Anlage beantragt und erteilt worden sein, wobei unklar ist, ob ggf. die Beheizung und Warmwasserbereitung über Geothermie erfolgt - Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sind jedenfalls nicht vorhanden.

Das Grundstück ist an die Frischwasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation angeschlossen - nach Sachlage sind sämtliche medialen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden und erdverlegt an das auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude angebunden.

Es sind zeitgerecht verbaute Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. mit 3-Scheiben-Isolierverglasung in einbruchshemmender Ausführung mit Rollläden im Erdgeschoss sowie eine Hauseingangstür gleichfalls in einbruchshemmender Ausführung vorhanden - Rollladenanlagen im Erdgeschoss werden vermtl. elektrisch betrieben.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit 2 Badezimmern u.a. mit Nutzung als Gäste-Toilette vorhanden. Eine umfassende Einbauküchenausstattung dürfte gleichfalls vorhanden sein.

In der straßenseitigen Einfriedung ist eine elektrische Türöffneranlage mit Klingel- und Gegensprechanlage und vermtl. Videoporter sowie ein elektrisch betriebenes Hofrolltor zur Einfahrt der PKW in die umfassend versiegelte Vorgartenfläche und die Fläche im rechten Bauwich vorhanden. Das Grundstück weist an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen aufwendige historisierende Stahlgitter-Einfriedungen auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche liegen dem Unterzeichneten seitens der Grundstückseigentümer nicht vor.



Gemäß vorliegender Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2012/561 vom 06.09.2012 ist die Wohnfläche mit ca. 181,84 m² angegeben.

Nach vorliegenden Geschossplänen ergibt sich die Wohnfläche aus den Rohbaumaßen im Erd- und Obergeschoss unter Berücksichtigung eines Putzabzugs mit zusammen 179,73 m² incl. ca. 8,31 m² auf den Hauswirtschafts- und Hauanschlussraum entfallender Wohn/Nutzfläche ohne Ansatz der Gartenterrasse.

Die im Erdgeschoss belegene Wohnfläche beträgt ca. 91,38 m² (incl. HA/HW-Raum) und unter Berücksichtigung der gedeckten Gartenterrasse mit einer Grundfläche von ca. 32,00 m² bei Ansatz lediglich von ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin mit 8,00 m² ca. 99,38 m². Die im Obergeschoss belegene Wohnfläche beträgt ca. 88,35 m². Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit ca. 187,73 m².

Die diesseitig aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche ist insoweit als plausibel im Rahmen der vorliegenden Grundstücksbewertung zugrunde zu legen.

• **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Wohnberechtigten gemäß Abt. II lfd. Nr. 15 zu Wohnzwecken als Berechtigter gemäß Bewilligung vom 14.02.2024 unentgeltlich eigen genutzt, wobei auch die Familie des Miteigentümers des Grundstücks und Wohnungsberechtigten respektive die Miteigentümerin auf dem Grundstück wohnansässig ist.

Durch den Unterzeichneten wird im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung bei Ausfall des Wohnungsrechts absehbar von der freien Verfügbarkeit des Grundstücks nach Ersterben des hier betroffenen hälftigen Anteils ausgegangen.

• **Erhaltungszustand:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses nebst Garagen-Anbau ist aufgrund des geringen Baualters von erst 11 Jahren gut.

Allerdings besteht bzgl. des überproportional hohen Versiegelungsgrades der Freiflächen im Vorgartenbereich und im rechten Bauwich und der in der Bauakte fehlenden Baugenehmigungen für den Garagen-Anbau und die Überdachung der Gartenterrasse ggf. ein Rückbau- bzw. ein Nachgenehmigungserfordernis, was diesseitig zugrunde gelegt wird.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor. Allerdings konnte eine Innenbesichtigung anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht vorgenommen werden, da das Grundstück anlässlich des Ortstermins nach geräumiger Ladungsfrist nicht zugänglich war.

Über den Ausbauzustand und Erhaltungszustand werden im vorliegenden Gutachten insoweit weitgehend Annahmen getroffen.

Bzgl. erforderlicher Instandsetzungen wird diesseitig allenfalls von dem Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen - aufgrund des nach Sachlage bestehenden Rückbauerfordernisses bzgl. der Versiegelung des Grundstücks und der zu beantragenden Nachgenehmigungen für bauliche Veränderungen etc. wird diesseitig grob überschläglich für die Schönheitsreparaturen bzw. die Instandsetzungs- und Rückbaumaßnahmen von einem Kostenvolumen von rd. 20.000,00 € ausgegangen, das im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Verkehrswert des ½-Anteils am 08.04.2024 nach § 194 BauGB:	395.000,00 €
(Verkehrswert des ½ Anteils ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)	
Verkehrswert des ½-Anteils am 08.04.2024 nach § 194 BauGB:	95.000,00 €
(Verkehrswert des ½ Anteils mit Berücksichtigung des Wohnrechts gem. Abt. II des Grundbuches)	



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Neukölln, Abt. 70, Karl-Marx-Str. 77/79 in 12043 Berlin
Beschluss vom 02.04.2024 mit Verfügung vom 03.04.2024 sowie Posteingang am 08.04.2024.
- **Bewertungsobjekt:**
Bewertungsobjekt ist der hälftige Anteil des Grundstücks
 - Seeadlerweg 68 (Flurstück 152 als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Rudow Bl. 19225 [Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau]

ohne 1/73 Miteigentumsanteil als lfd. Nr. 2 /zu 1 des Bestandsverzeichnisses an den Grundstücken

- Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flst. 316) als lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenberg (Flst. 171) als lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flst. 172) als lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Erholungsfläche, Wasserfläche]

in 12355 Berlin-Rudow (Bezirk Neukölln).

- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 16/24
- **Wertermittlungstichtag:**
08. April 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
08. April 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 08.04.2024
anwesend:
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Der Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 2.1 des vorliegenden Grundbuchs als Schuldner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) sowie die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.2 oder sonstige Verfahrensbeteiligte konnte anlässlich des Ortstermins trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das in Rede stehende Grundstück mit freistehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich - die allgemeinen Erschließungs- und Grünflächen des Siedlungsareals mit einem hier bezogenen 1/73 Miteigentumsanteil waren zugänglich und konnten umfassend in Augenschein genommen werden.

Seitens des Unterzeichneten konnten anlässlich des Ortstermins Feststellungen bzgl. des Wohngrundstücks selbst nebst aufstehendem Einfamilienhaus etc. lediglich aus dem vor dem Grundstück belegenen Straßenraum getroffen werden. Über den technischen Ausbau und



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

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

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Rudow, Blatt 19225
(Amtsgericht Neukölln)
- **Gemarkung:**
Rudow
- **Flur, Flurstücke:**
Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
438, 152 (620 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
620 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gebäude- und Freifläche Seeadlerweg 68 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
2.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
2.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- zu je ½ -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Ifd. Nrn. 1 und 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.1
Auflassungsvormerkung für die Berechtigte gemäß Abt., I Nr. 2.2 (anonymisiert, § 38 ZVG).
Gleichrangig mit Abt. II Nr. 15. Abtretungsbeschränkung. Gemäß Bewilligung vom 14.02.2024
(UVZ-Nr. T 65/2024, Notar Fabian Tietz in Berlin) eingetragen am 11.03.2024.

Ifd. Nrn. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß §§ 1090 bis 1092 BGB) für den am
10.01.1968 geborenen Berechtigten gemäß Abt. I Nr. 2.1 (anonymisiert, § 38 ZVG). Löschar
bei Nachweis des Todes des Berechtigten. Gleichrangig mit Abt. II Nr. 14. Gemäß Bewilligung
vom 14.02.2024 (UVZ-Nr. T 65/2024, Notar Fabian Tietz in Berlin) eingetragen am 11.03.2024.



lfd. Nrn. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Zwangsversteigerungsvermerk bzgl. des hälftigen Miteigentumsanteils des Miteigentümers gemäß Abt. I Nr. 2.1 [anonymisiert, § 38] an dem Wohngrundstück nebst MEA mit Eintragungsdatum vom 12.03. 2024

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Das hier betroffene Baugrundstück mit ca. 620 m² Größe als Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus weist einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Lediglich die süd-östliche Grundstücksecke weist einen Eckanschnitt unter 45° Neigung auf.

Die nord-östliche Front zu der das Grundstück anbindenden gemeinschaftlichen Blockinnenerschließung mit Seeadlerweg als Privatstraße weist eine Länge von ca. 27,50 m bis zu dem Eckanschnitt auf, der mit ca. 5,65 m Länge unter ca. 45° zur süd-östlichen Grundstücksgrenze verläuft.

Die süd-östliche Grundstücksgrenze parallel zum angrenzenden Eulenweg weist zwischen dem Eckanschnitt und der süd-westlichen Grundstücksecke und -grenze eine Länge von ca. 15,95 m auf.

Die zum Eulenweg rechtwinklig und zum Seeadlerweg parallel verlaufende süd-westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 31,50 m auf. Die rechtwinklig zum Seeadlerweg und parallel zum Eulenweg verlaufende nord-westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 19,92 m auf (siehe anliegende Flurkarte).

Zu lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

Die unter der lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses gebuchten Flurstücke (s.o.) mit einer Gesamtfläche von 24.757 m² weisen einen völlig unregelmäßigen Zuschnitt als gemeinschaftliche Binnenerschließung des Grundstücksareals u.a. mit befestigtem und teils unbefestigtem Wegenetz u.a. im Bereich von Grünflächen mit derzeit trockengefallenem Regenwasserrückhaltebecken (Kalte-Grund-Pfuhl) etc. in dem Einfamilienhaus-Siedlungsareal mit insgesamt 73 Einfamilienhausgrundstücken süd-westlich des zweispännigen Seeadlerwegs auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Ca. 1,0 : 1,6 - die Größe und der Grundstückszuschnitt des Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 152) sind bei hier vorliegender freistehender Wohnhausbebauung zufriedenstellend.

Zu lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

Die hier betroffenen Flurstücke als Erschließungs- und Erholungsflächen sind als Baugrundstücke ungeeignet - eine Nutzung zu Bauzwecken mit Wohngebäuden ist u.a. aufgrund der Determinierung als Erschließungsfläche für das Siedlungsareal sowie insbesondere auch in Ansehung der diesbzgl. Verwaltungs- und Nutzungsreglung gemäß Abt. II Nr. 12 sowie des Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft (jeweils § 1010 BGB) weiterhin allenfalls als Er-



schließungsfläche für das Siedlungsareal mit Verkehrs- und Erholungsflächen etc. in Betracht zu ziehen.

- **Bauwisch:**

Zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Das Grundstück weist ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 116,15 m² bzw. mit Vordach von 121,22 m² (ohne Garagen-Anbau mit einer Grundfläche von ca. 30,00 m²) und einem Grenzabstand zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Eulenweg 4A (Flurstück 151) von ca. 4,95 m auf. Hinter dem Garagen-Anbau beträgt die Tiefe des Grundstücks nach Flurkarte noch ca. 3,92 m - die Tiefe der Garagenvorfahrt vom Seeadlerweg aus beträgt ca. 10,00 m.

Zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Seeadlerweg 66 (Flurstück 153) beträgt der Grenzabstand auf das Wohngebäude ca. 6,00 m. Im Bereich des Garagen-Anbaus beträgt der Grenzabstand über die Länge der Garage von ca. 6,00 m lediglich noch ca. 1,00 m. Die Vorgartentiefe zum Seeadlerweg beträgt auf den Gebäudestamm ca. 5,36 m und auf den Mittelrisalit ohne Vordach ca. 4,99 m. Die Tiefe des Gartens zum Eulenweg beträgt ca. 13,89 m (siehe anliegende Flurkarte).

In der süd-westlichen Grundstücksecke ist unmittelbar hinter der Einfriedung zum Eulenweg über ca. 3,50 m Länge ein Gartenhaus als handelsübliches Blockhaus errichtet worden, das über ca. 4,50 m Länge eine Grenzbebauung zu dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Eulenweg 4, 4A (Flurstück 151) darstellt.

Weitere Grenzbebauungen auch von den angrenzenden Nachbargrundstücken zu dem hier betroffenen Grundstück sind gemäß Satellitenaufnahme (google earth) nicht vorhanden.

- **Topographie:**

zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Das Gelände des Siedlungsareals ist insgesamt plan und im Bereich des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks gleichfalls plan.

Die Erdgeschosebene liegt gegenüber der Hauseingangszuwegung um 1 Schwelle als gedeckte Podestfläche vor der Hauseingangstür höher - gartenseitig weist die Fenstertür zu der davor belegenen gedeckten Gartenterrasse gleichfalls eine Schwelle auf. Die Terrasse selbst ist planeben zu der anbindenden Rasenfläche angelegt.

zu lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

Die Verkehrsflächen der gemeinschaftlichen Binnenerschließung mit Privatstraßen und unbefestigten Wegen im Bereich einer Grünanlage sind gleichfalls planeben hergestellt - auch die Grünanlage selbst ist mit Ausnahme eines trockengefallenen Teichs (Kalte-Grund-Pfuhl) als Regenwasserauffangbecken planeben.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Mittelsand, mittel sandiger Lehm und stark sandiger Lehm im Unterboden. Unmittelbar an den hier betroffenen Grundstücksblock angrenzend befindet sich allseitig jenseits des Blocks mittel schluffiger Sand, mittel lehmiger Sand und Mittelsand im Oberboden sowie mittel sandiger Lehm, mittel lehmiger Sand, sandiger Schluff, mittel schluffiger Sand und Mittelsand im Unterboden.



Es besteht die Gefahr von Schichtenwassereinfluss, aber keine Grundwassergefährdung. 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 überwiegend zwischen 4,00 m und 7,00 m.

Die Unterkante der Fundamentplatte liegt nach vorliegendem Gebäudeschnitt auf Höhe des Geländeneiveaus respektive bei ca. 42,92 m üNNH.

Nach vorliegendem Gebäudeschnitt soll das Erdgeschossniveau des fertigen Fußbodens allerdings bei 43,305 m üNNH liegen, was einer Differenz von 0,385 m entspricht, wobei tatsächlich allerdings im Hauseingangsbereich lediglich eine Stufe auf die vor der Hauseingangstür belegene Podestfläche der Hauseingangsebene vorhanden ist.

Das hier betroffene Einfamilienhaus ist nicht unterkellert.

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 Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln (Bereich Verwaltung) vom 27.05.2024 ist das hier betroffene Grundstück Teil einer altlastenverdächtigen Fläche, die unter der Nr. 255 auf der Teilfläche 255 c im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst ist.

Die Aufnahme der Fläche in das BBK erfolgte aufgrund des Verdachts von Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube in der Verdachtsfläche ist nicht bekannt. Im Zuge von vorgenommenen Untersuchungen wurde der Altlastenverdacht nicht bestätigt und die Teilfläche 255 c wurde vom Altlastenverdacht befreit. Lokale Bodenverunreinigungen bzw. Auffüllungen sind jedoch nach Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes nicht völlig auszuschließen.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer aktuell bestehenden Boden- oder Grundwasser- verunreinigung, 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:**

Das hier betroffene Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Bebauungsplans XIV - 274aa gemäß Aufstellungsbeschluss vom 12.10.1999 bzw. zuletzt vom 12.10.2012 mit Festsetzung durch den Bezirk am 25.06.2013 mit Veröffentlichung im GVBl. Nr. 16 vom 09.07.2013, Seite 202.

Das Flurstück 152 befindet sich dabei in einem Bereich, der im Bebauungsplan XIV - 274aa als allgemeines Wohngebiet (WA1) festgesetzt ist - es sind Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Geschossen, einer GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 zulässig. Das Baufenster gibt vor, dass entlang des Seeadlerwegs sowie entlang des Eulenwegs je ein Streifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Zusätzlich sind diverse textliche Festsetzungen im Bebauungsplan ausgewiesen.

U.a. sind gemäß den textlichen Festsetzungen die privaten Verkehrsflächen A und B mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen -



das betroffene Grundstück befindet sich außerdem weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB noch in einem Stadtbaugebiet gemäß § 171b BauGB oder in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1-3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen).

Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand lt. Auskunft auch nicht vorgesehen.

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 weitgehenden wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W3 mit landschaftlicher Prägung und einer GFZ bis 0,8 und vorgesehen.

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

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 232,30 m² ohne Dachraum o.ä. (flach unter ca. 22° symmetrisch zu den gegenüberliegenden Seiten geneigtes Pyramidendaches als sogen. Kofferboden o.ä. mit i.M. < 1,50 m lichter Höhe) nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 2012/561 gemäß § 64 BauO Bln nebst Bescheid zur Zulassung einer Ausnahme Nr. 2012/603 jeweils vom 29.08.2012 bzw. vorliegender Nutzungsberechnung vom 12.07.2012 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Jörg Biermann 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 0,375 bzw. rd. 0,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein hier nicht vorhandenes Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 116,15 m² + 5,07 m² (Vordach des Hauseingangs) = 121,22 m² mit einer GRZ von 0,196 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 620 m² (Flurstück 152).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse für Ein- und Zweifamilienhäuser die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und unter Berücksichtigung der Geschossfläche des Keller-



geschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses mit diesen Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche und 30 % der Kellerfläche ermittelt.

Die wGF beträgt hier gleichfalls ca. 232,30 m² für die 2 Vollgeschosse mit darüber belegenem flach geneigtem Pyramidendach ohne Ausbaumöglichkeit mit lichter Raumhöhe im Mittel < 1,50 m (1,10 m) und unter dem Hochpunkt ca. 1,80 m bei hier vermtl. außerdem sperrender Brettbinderkonstruktion des Dachstuhls ohne Ausbaumöglichkeit zu Wohnzwecken und ohne Ansatz einer Kellerfläche aufgrund einer hier nicht vorhandenen Unterkellerung mit baurechtlich erforderlicher Qualität von Aufenthaltsräumen mit einer wGFZ von rd. 0,4 bei Ansatz einer Grundstücksgröße von 620 m² (Flurstück 152) - hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 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 1960/30. Juni 1961 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, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Seeadlerwegs und des Eulenwegs vor dem hier betroffenen Grundstück keine Kanalisation auf: hiernach handelt es sich um bebaute Siedlungsgebiete ohne Kanalisation.

Tatsächlich konnte in der Bauakte eine Mitteilung der Berliner Wasserbetriebe mit Datum vom 09.08.2012 vorgefunden werden, wonach das hier betroffene Grundstück sein Abwasser über den Mitanschluss an ein fremdes Grundstück, nämlich das weiträumige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 127 u.a. (Flurstück 300) in das Entwässerungsnetz einleitet.

In der Waßmannsdorfer Chaussee ist nach den Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) ein Trennkanalisationssystem lediglich mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation vorhanden.



Das hier betroffene Grundstück ist nach Sachlage im Zuge der Errichtung des auf dem Wohngrundstück aufstehenden Gebäudes und im Zuge der zeitgleichen Errichtung der Straßen in dem Areal an die Binnen-Kanalisation vermtl. mit Pumpwerk etc. über das weiträumige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 127 u.a. (Flurstück 300) an das kommunaler Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen worden.

Das Regenwasser wird insoweit vermtl. im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Neukölln (Fachbereich Straßen und Verwaltung) vom 10.04.2024 wird das hier betroffene Grundstück nicht durch eine öffentliche Erschließungsanlage/Straße, sondern durch die Privatstraßen Seeadlerweg, Fischadlerweg und Eulenweg erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) sind Erschließungsbeiträge für private Straßen und Wege nicht zu entrichten und können nicht erhoben werden.

Für das hier betroffene Grundstück sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Straßenlandabtretungen sind nach Sachlage bzw. aktuellem Bebauungsplan nicht erforderlich. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Neukölln (Fachbereich Baulastenauskunft) vom 24.04.2024 besteht für das hier betroffene Baugrundstück keine Baulasteintragung.

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

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Baugrundstück liegen trotz des separaten Erschließungsgrundstücks mit diesbzgl. MEA aufgrund der vorliegenden partiellen Eigentümeridentität auf der Grundlage eines Gemeinschaftervertrages vermtl. nicht vor.

Für das separate Erschließungsgrundstück mit den Flurstücken 316 (Seeadlerweg und Fischadlerweg) und 171 (Seeadlerweg, Fischadlerweg und Eulenweg) als private Streckenabschnitte der befestigten Erschließungsflächen ist gemäß vorliegender Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Neukölln vom 24.04.2024 zulasten des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 bzw. jetzt Seeadler-, Fischadler- und Eulenweg (Grundbuch von Rudow, Blatt 12704) eine Baulast im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 1 Seite 1 vom 04.10.2010 wie folgt eingetragen:



- Die im Lageplan Nr. 17044 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Herrn Dipl.-Ing. Hartmut Zoll, vom 05.10.2009 rot schraffiert angelegten Flächen B und C stehen jederzeit als Zugang, Zu- und Ausfahrt, als Feuerwehr-Zu- und Ausfahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der auf den Flurstücken Flur 433 Flst. 124 und Flst. 30 noch zu bildenden Teilstücke zur Verfügung.
- Die im o.g. Lageplan ausgewiesene Fläche F steht zu Gunsten der noch zu bildenden Grundstücke als Wegeverbindung zwischen den Flächen B und C zum Begehen und Befahren durch die Feuerwehr und die Ver- und Entsorgungsbetriebe wie auch zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung.
- Die Gesamtheit der im o.g. Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen (B, C, F, J) steht jederzeit zudem zur Erschließung der angrenzenden naturnahen Grünflächen zu Gunsten der Allgemeinheit zum Begehen und Befahren mit dem Rad zur Verfügung.

Des Weiteren ist zulasten des Grundstücks Seeadler-, Fischadler- und Eulenweg, Flur 438, Flst. 171 als Verkehrsfläche (Grundbuch von Rudow, Blatt Nrn. 19192 bis 19241) eine Baulast im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 2, Seite 2, vom 19.03.2013 wie folgt eingetragen:

- Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Herrn Dipl.-Ing. Gunter Liedtke, vom 22.01.2013 braun schraffiert angelegte Fläche A B C D E F G H I J K L M N A steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang, Zufahrt und Feuerwehrezufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Hausanschluss- und Revisionsschächte zugunsten der Grundstücke Berlin-Rudow, Eulenweg 2, 4, 6, 7, 8 zur Verfügung.

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

Begünstigende Baulasten für das Erschließungsgrundstück liegen vermtl. nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Seeadlerweg 68 (Flurstück 152) ohne 1/73 Miteigentumsanteil an den Grundstücken Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flst. 316), Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenweg (Flst. 171) und Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flst. 172) befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Rudow und gleichfalls am süd-östlichen Rand des sich süd-östlich in der Metropole aus dem inneren Stadtbereich bis zum Stadtrand erstreckenden Stadtbezirks Neukölln.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur westlichen Stadtgrenze im Bereich des in das Stadtgebiet einkoffernden Landkreises Dahme-Spreewald im Bereich des Ortsteils Groß-Ziethen der Gemeinde Schönefeld im Bundesland Brandenburg beträgt ca. 830 m bzw. zur südlichen Stadtgrenze im Bereich des Ortsteils Schönefeld ca. 320 m (Luftlinie). Die Entfernung zu dem nord-westlich von dem Bewertungsobjekt angrenzenden Ortsteil Gropiusstadt innerhalb des Bezirks Neukölln beträgt ca. 2.300 m, zu dem nördlich an den Ortsteil Rudow angrenzen-



den Ortsteil Buckow (I) beträgt ca. 3.300 m und zu dem gleichfalls nördlich angrenzenden Ortsteil Britz ca. 4.300 m, wobei diese Ortsteile durchweg im Bezirk Neukölln liegen.

Die Entfernung zu dem nord-östlich von dem Bewertungsobjekt an den Ortsteil Rudow angrenzenden Ortsteil Baumschulenweg innerhalb des benachbarten östlich angrenzenden Bezirks Treptow-Köpenick beträgt ca. 4.400 m, zu dem gleichfalls nord-östlich angrenzenden Ortsteil Johannisthal ca. 3.500 m und zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Adlershof gleichfalls ca. 3.500 m sowie zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Altglienicke ca. 1.700 m, wobei alle zuletzt genannten Ortsteile im Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick liegen.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 14,5 km nördlich und die Entfernung zum Breitscheidplatz (Zentrum am Zoo) ca. 15,7 km nord-westlich des Bewertungsobjektes (jeweils Luftlinie).

Es handelt sich nach Mietspiegel 2021 um eine einfache Wohnlage in dezentraler Stadtlage und nach aktuellem Mietspiegel 2024 um eine einfache Wohnlage ohne weitere Differenzierung - tatsächlich handelt es sich bereits um eine absolute Stadtrandlage.

Die Entfernung zum Bezirkszentrum im Bereich der Karl-Marx-Straße auf Höhe des Rathauses Neukölln beträgt ca. 9,7 km (Luftlinie).

Die fußläufige Entfernung zum Ortsteilzentrum von Rudow im Bereich der Straße Alt-Rudow bzw. der sogen. Rudower Spinne im Kreuzungsbereich Groß-Ziethener Chaussee/Neudecker Weg und Neuköllner Straße/Waltersdorfer Chaussee bzw. der Straße Alt-Rudow beträgt rd. 1.850 m bis rd. 2.000 m mit Schwerpunkt im Abschnitt der Straße Alt-Rudow zwischen dem Einmündungsbereich der Köpenicker Straße in die Straße Alt-Rudow und der Groß-Ziethener Chaussee/Neudecker Weg.

Das Flughafenareal des Flughafens BER befindet sich ab ca. 3,5 km bzw. das neue Hauptgebäude in ca. 4,1 km Entfernung und die Haupt-Start- und Landebahnen in ca. 5,0 km bis 5,3 km Entfernung (Luftlinie).

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 152) mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau ohne die Miteigentumsanteile an der gemeinschaftlich zu nutzenden Erschließungsfläche des Siedlungsareals mit Fischadler- und Eulenweg bzw. insbesondere Seeadlerweg als die das hier betroffene Wohngrundstück (Flurstück 152) unmittelbar anbindende Privatstraße befinden sich auf der östlichen Seite der Waßmannsdorfer Straße in sogen. Hinterliegerlage im Abschnitt zwischen dem nördlich auf der östlichen Seite anbindenden Krabbentaucher- und dem südlich auf der westlichen Seite der Waßmannsdorfer Straße anbindenden Kückenweg.

Der Seeadlerweg geht als Privatstraße unter ca. 35° von der Waßmannsdorfer Straße spitzwinklig ab und weist über eine Länge von ca. 500 m jeweils 2 parallelaufende Richtungsfahrbahnen mit jeweils gegenläufigem Verkehr auf, wobei die nord-östliche Richtungsfahrbahn zu dem nord-östlich angrenzenden Siedlungsquartier gehört. Das an das hier betroffene Siedlungsareal nord-östlich angrenzende benachbarte separate Siedlungsquartier ist als Einfamilienhaus-Neubaugebiet mit rd. 70 freistehenden Einfamilienhäusern in sich gleichfalls geschlossenen - von der dort belegenen Trasse des Seeadlerwegs gehen rechtwinklig hiervon nach Nord-Osten Stichstraßen zu den dort anliegenden Einzelgrundstücken ab.

Zu dem hier betroffenen Siedlungsareal mit süd-westlicher Trasse des Seeadlerwegs sowie dem Fischadlerweg und dem Eulenweg liegt zwischen den beiden Trassen des Seeadlerwegs ein zu dem hier betroffenen Siedlungsareal mit Flachborden abgesetzter ca. 1,50 m breiter Grünstreifen mit Rasenbesatz und einzelnen in Reihe gepflanzten Laubbäumen, der nach Sachlage zu dem nord-östlich angrenzenden Siedlungsquartier gehört.



Die Erschließung des hier betroffenen Siedlungsareals erfolgt ausschließlich von der Waßmannsdorfer Chaussee aus über den hieran anbindenden Seeadlerweg, der nach ca. 100 m Entfernung einen Abzweig als Fischadlerweg aufweist. In ca. 330 m Entfernung von der Waßmannsdorfer Chaussee bindet rechtwinklig zum Seeadlerweg der Eulenweg an, der den Seeadlerweg und den hierzu in dem Streckenabschnitt parallel verlaufenden Fischadlerweg bei einer Länge von rd. 80 m mit gerader Strecke verbindet. Seeadler- und Fischadlerweg führen vom Eulenweg aus bei einem Abstand voneinander von 90,00 m parallel geradlinig in den jeweils 165 m bzw. 175 m entfernten süd-östlich belegenen Wendehammern vor dem Grüngelände des Siedlungsareals.

Seeadlerweg, Fischadlerweg und Eulenweg sind durchweg als Privatstraßen in dem Siedlungsareal ausgewiesen, wobei eine öffentliche Nutzung durch Fußgänger und Fahrradwege zu dem Grüngelände des Siedlungsareals u.a. durch Baulasteintrag gesichert ist.

Tatsächlich stellt sich das Siedlungsareal als stadträumliche Enklave mit Anbindung ausschließlich an die Waßmannsdorfer Chaussee dar.

Das hier betroffene Eckgrundstück auf der süd-westlichen Seite des Seeadlerwegs und der nord-westlichen Seite des Eulenwegs befindet sich in ca. 160 m Entfernung von der Waßmannsdorfer Chaussee (Luftlinie) - die fußläufige Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück im Bereich der Zugangspforte bis zur Einmündung des Seeadlerwegs in die Waßmannsdorfer Chaussee beträgt ca. 300 m.

Das hier betroffene Neubauquartier an dem Seeadler-, dem Fischadler und dem Eulenweg als Privatstraßen (Flurstücke 316, 171 und 172) incl. der zu den Flurstücken gehörenden Grünflächen stellt mit 73 Grundstücken und aufstehenden 1- bis 2½-geschossigen Einfamilienhäusern aus den vergangenen rd. 10 bis 12 Jahren respektive weitgehend aus der 2. Dekade der 2000er Jahre in dem hier betroffenen Areal eine in sich geschlossene Siedlungsenklave dar, wobei die Charakteristik der Gestaltung der Einfamilienhäuser extrem stark heterogen ist.

Die unmittelbar nord-östlich als dort gleichfalls geschossenes Areal anbindende Einfamilienhausssiedlung mit freistehenden 1-, 1½-, 2- und 2½-geschossigen Wohngebäuden sind nach Sachlage gleichfalls zeitgleich entstanden. Die Charakteristik der Gestaltung der Einfamilienhäuser ist in dem Quartier gleichfalls extrem stark heterogen.

Die süd-westlich angrenzende Luise-Dähne-Siedlung mit separater Zufahrt von der Waßmannsdorfer Chaussee aus weist nach Sachlage überwiegend freistehende 1- und 1½-geschossige Einfamilienhausbebauung vermtl. aus der Nachkriegszeit bis in die 1960er Jahre auf. Auf der süd-östlichen Seite der Waßmannsdorfer Chaussee befindet sich auf dem großflächigen Flurstück 300 respektive auf dem Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 127 bis 147A (ungerade) und Fischadlerweg 2 bis 20 (gerade) sowie Seeadlerweg 22, 24 durchweg 2½-geschossige Typ-Häuser als Doppelhäuser, die insoweit teilweise gleichfalls aus dem Bereich der Privatstraßen erschlossen werden.

Auf der nord-westlichen Seite der Waßmannsdorfer Chaussee befindet sich eine stark heterogene Einfamilienhausbebauung mit freistehenden 1-, 1½-, 2- und 2½-geschossigen Einfamilienhäusern weitgehend noch aus der Nachkriegszeit bis in die 1970er Jahre und teilweise auch erst aus jüngster Zeit.

Die Verkehrsbelastung der Waßmannsdorfer Chaussee als öffentliche Straße ist trotz durchlaufender Streckenführung in den Ortsteil Waßmannsdorf der Gemeinde Schönefeld trotz Linienbusverkehr u.a. mit Haltestellen unmittelbar auf Höhe der Einmündung des Seeadlerwegs vergleichsweise gering, die Verkehrslärmbelastung ist gleichfalls entsprechend gering.



Störende Gewerbebetriebe im Nahbereich bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden - entsprechende Immissionen waren anlässlich des Ortstermins auf dem hier betroffenen Grundstück nicht wahrnehmbar.

Allerdings liegen mindestens temporär und je nach Witterungslage deutlich Störungen durch Fluglärm der von dem im Nahbereich belegenen Flughafen BER startenden und landenden Flugzeuge vor. Inwieweit Triebwerk-Tests in den Wartungshallen zu Störungen führen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht wahrgenommen werden.

Die das hier betroffene Siedlungsareal mit 73 Einfamilienhäusern an den Seeadlerweg, den Fischadlerweg und den Eulenweg als Privatstraßen anbindende Waßmannsdorfer Chaussee als öffentliche Straße ist vermtl. vollausgebaut und weist auf dem gegenläufig befahrenen Fahrdamm Asphaltbelag auf. Seitlich sind Grünstreifen mit Rasenwildwuchs und beidseitig im Straßenraum hochstämmiger Baumbestand vorhanden. Auf der westlichen Seite der Waßmannsdorfer Chaussee befindet sich hinter dem Grünstreifen ein mit Betonwegeplatten angelegt Fußweg und dahinter bis zu den anliegenden Grundstücken ein weiterer Grünstreifen. Im Straßenraum sind sogen. Peitschenmast-Laternen vorhanden.

Das PKW-Stellplatzaufkommen ist im öffentlichen Straßenraum aufgrund der geringen Fahrdammbreite mit Abstellmöglichkeit allenfalls auf den Grünstreifen knapp. Innerhalb des hier betroffenen Siedlungsareals besteht durchgehend ein absolutes Parkverbot. Die Privatstraßen sind als Spielstraßen ausgewiesen und weisen Betonsteinpflasterung ohne separate Fußwege auf. Im Straßenraum sind verschiedene Cortenstahl-Kübel mit Pflanzenbesatz zur Behinderung bzw. Unterbindung von höheren Geschwindigkeiten aufgestellt. An den Straßen sind Spiegel zur besseren Einsicht in die anbindende Straße montiert. Im Straßenraum der Privatstraßen sind moderne Mastlaternen mit LED-Leuchtmitteln als Straßenbeleuchtung vorhanden. Ver- und Entsorgungsmedien u.a. mit Kanalisation sind unterirdisch im jeweiligen Straßenraum vorhanden.

Ein Stellplatzangebot im privaten Straßenraum besteht nicht und ist im öffentlichen Straßenraum im weiteren Bereich um die Einmündung des Seeadlerwegs in die Waßmannsdorfer Chaussee extrem knapp. Trotz der auf den anliegenden Grundstücken weitgehend vorhandenen Garagen oder ungedeckten PKW-Stellplätze ist ein Parken u.a. auch bei einem geringen Gleichzeitigkeitsfaktor einzelner privater Feiern in den beiden Siedlungsarealen an dem Seeadlerweg sowie auch auf den an der Waßmannsdorfer Chaussee belegenen Grundstücken kaum möglich. Tatsächlich sind für Besucher insbesondere des hier betroffenen Siedlungsareals ohnehin keine Stellplätze innerhalb des Areals vorhanden, so dass auch Besucher der dort belegenen 73 Einfamilienhäuser im öffentlichen Straßenraum parken müssen, was die Stellplatzsituation insbesondere an den Wochenenden weiter verknappt. Durch das Fehlen von Besucherparkplätzen innerhalb des Siedlungsareals, sind u.U. erhebliche Wegstrecken für Besucher aus dem öffentlichen Straßenraum bis zu einer Zieladresse in dem hier betroffenen Siedlungsareal zurückzulegen.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen mit Waßmannsdorfer Chaussee und der in rd. 1.850 m Entfernung anbindenden sogen. Rudower Spinne mit dort im Kreuzungsbereich anbindender Groß-Ziethener Chaussee, dem Neudecker Weg sowie der Neuköllner Straße und der Waltersdorfer Chaussee ist ausreichend. Die Autobahnanschlussstelle „Schönefeld-Nord“ der A113 außerhalb der Stadt beträgt ca. 3.650 m. Die nächste Anschlussstelle „Stubenrauchstraße“ der A113 innerhalb der Stadt befindet sich in ca. 4.400 m Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen auf der Waßmannsdorfer Chaussee in Einmündungsbereich des Seeadlerwegs in die Waßmannsdorfer Chaussee mit Busstationen einer



Buslinie zur Verfügung. Die U-Bahnstation „Rudow“ der Linie U7 befindet sich im Bereich der Rudower Spinne in rd. 1.850 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück - eine Buslinien-Anbindung besteht gleichfalls.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung steht eine gewisse Einzelhandelskonzentration überwiegend im Ortsteilzentrum von Rudow (Rudower Spinne bzw. Alt-Rudow) in knapp 2,0 km Entfernung bzw. mit einem einzelnen Lebensmittel-Supermarkt an der Waßmannsdorfer Chaussee im Eichenauer Weg mit rd. 1.400 m fußläufiger Entfernung deutlich näher zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum „Gropius-Passagen“ befindet sich in rd. 3,7 km und die Karl-Marx-Straße als überregionales Einkaufszentrum im Bezirkszentrum von Neukölln ab ca. 9,5 km Entfernung (jeweils Luftlinie) u.a. für die langfristige Versorgung zur Verfügung.

Es sind verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrums verfügbar. Die medizinische Versorgung im Gebiet ist u.a. aufgrund der Nähe zum Ortsteilzentrum und zu dem im Nahbereich belegenen Flughafen BER zufriedenstellend.

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 Neukölln liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 12 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 2.844 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 14,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,7 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 974 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:**

Die Grünegebiete im Bereich des früheren Mauerstreifen sind über das Grundstück selbst in bereits 350 m Entfernung zu erreichen und die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im angrenzenden Landkreis Dahme-Spreewald befinden sich in ca. 450 m fußläufiger Entfernung.

Die Grünegebiete am „Rudower Fließ“ sind ab ca. 900 m fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Die Grünanlagen der Parkanlage „Dörferblick“ ist fußläufig in rd. 1.000 m via Straßen erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 14.700 m Entfernung (Luftlinie).



4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2013

erfolgte die Errichtung des nicht unterkellerten 2-geschossigen Einfamilienhauses als sogen. Würfelbau nebst flach unter ca. 22° symmetrisch zu allen Seiten geneigtem Pyramidendach als Spitzboden ohne Ausbau (l.H. unter dem First ca. 1,80 m bzw. mittlere Höhe unter den Sparren ca. 1,10 m) und Garagen-Anbau für 1 PKW sowie 1 ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück gemäß Baugenehmigung Nr. 2012/561 vom 20.08.2012 im vereinfachten Verfahren nach § 64 Abs. 1 BauOBln und Beschied Nr. 2012/602 vom 29.08.2012 für die Zulassung einer Ausnahme wegen der Errichtung einer gedeckten Hauseingangstreppe im Bereich der lt. B-Plan nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Vorgartenbereich mit Baubeginn am 19.11.2012 und Fertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme am 06.09.2013 lt. Mitteilung an das Bauaufsichtsamt am 23.08.2013.

Eine Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung wurde vermtl. nicht vorgenommen bzw. eine Bescheinigung darüber in der Bauakte nicht vorgefunden - eine Verzichtsmitteilung des Bauaufsichtsamtes konnte in der Bauakte gleichfalls nicht vorgefunden werden.

Nach diesseitiger Einschätzung ist der Garagen-Anbau zeitgleich errichtet worden - diesbzgl. Bauvorlagen konnten allerdings in der Bauakte nicht vorgefunden werden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nahezu ebenerdig zugänglichem Erdgeschoss und Obergeschoss sowie darüber belegenem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ohne Ausbau als Rohdachboden bzw. sogen. Koffer- oder Kriechboden (l.H. unter dem First ca. 1,80 m nach vorliegendem Gebäudeschnitt und mittlere Höhe unter den Sparren ca. 1,10 m) bei ca. 22° allseitig symmetrischer Dachneigung mit Zugang vermtl. über eine handelsübliche Bodenluke nebst Einschubleiter.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das trauf- und giebelständig zu den anbindenden Straßen bzw. mit der Hauseingangsfront zum Seeadlerweg traufständig orientierte Gebäude ist als sogen. Würfelbau auf rechteckigem nahezu quadratischem Grundriss mit sogen. Pyramidendach errichtet worden.

Der Hauseingang in der straßenseitigen Gebäudefront weist eine gedeckte Hauseingangspodestfläche als Schwelle respektive ca. 15 cm hohe Stufe mit Vordach nebst flachem Satteldach und Tympanon mit profilierter Sima-Adaptierung zwischen 2 Rundstützen als Säulen auf. Ein barrierefreier Zugang besteht insoweit nicht.

Zum rechten Bauwich besteht ein weiterer Zugang in das Gebäude über eine Fenstertür im Bereich des dort anbindenden Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraums unmittelbar vor Garagenfront.

Ein weiterer Zugang in das Wohngebäude besteht über die nach Süd-Osten orientierte Gebäudefront bzw. die hierin verbaute Fensteranlage mit Fenstertür zu der vor der Gebäudefront belegen gedeckten Gartenterrasse mit hier gleichfalls flacher Schwelle auf das Erdgeschossniveau.

Zum Obergeschoss ist eine L-förmig aufgehende Treppe mit ¼-kreisrund gewendelm Knick mit kürzerem Schenkel und geradem Austritt im Obergeschoss vorhanden (17 Steigungen und Steigungsverhältnis á 18,0 cm/26,0 cm). Zum Dachgeschoss als sogen. Kriechboden (s.o.) ist nach Sachlage keine Volltreppe, sondern allenfalls eine Bodeneinschubtreppe vorhanden.



Die Grundrisszuschnitte der Geschosse ergeben sich nach vorliegenden Geschossplänen der Bauvorlagen ohne örtliche Feststellung (kein Zugang des Gebäudes anlässlich des Besichtigungstermins, s.o.) wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss:

Im Hauseingangsbereich befindet sich eine Diele ohne Windfang mit aufgehender L-förmiger Treppe mit geradem Antritt im Erdgeschoss und geradem Austritt im Dachgeschoss bzw. darunter belegener Garderobe und Abstellzone innerhalb der Diele, rechts davor belegendem Duschbadezimmer u.a. mit Nutzung als Gäste-Toilette mit 2 Fenstern in der Hauseingangsfront als Durchgangsraum zu einem anbindenden Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum mit Fenstertür zum rechten Bauwich in den Bereich der Garagenvorfahrt.

Links spannend aus der Diele ist eine zu dem anbindenden Wohnzimmer offene Küche mit Orientierung der Fenster zur Hauseingangsseite und zentral im Raum belegener sogen. Kochinsel vorhanden. Der Durchgang zu dem anbindenden Wohnzimmer ist über eine Breite ca. 2,26 m raumhoch offen.

Das anbindende Wohnzimmer ist gleichfalls über eine Doppelflügeltür aus der Diele direkt zugänglich und erstreckt sich von der nord-westlichen Außenfront des Gebäudes über die rückwärtige nach Süd-Westen sowie die zum Eulenweg nach Süd-Osten orientierte Gebäudefront. In der rückwärtigen nach Süd-Westen orientierten Gebäudefront befinden sich seitlich neben einem mit leicht gekrümmter Front vorstoßenden Mittelrisalit je eine Doppelflügel-Fenstertür und an der süd-östlichen Gebäudefront eine weitere Doppelflügel-Fenstertür mit dort anbindender Gartenterrasse. Die Gartenterrasse weist eine vermtl. auf Alu-Rechteckstützen errichtete Rahmenkonstruktion mit an der Gebäudefront verwahrtem Pultdach nebst durchscheinendem Stegplatten-Gefach aus Polycarbonat bzw. Acrylglas o.ä. auf.

Die befestigte Gartenterrasse vor der süd-östlichen Gebäudefront mit Zugang aus dem Wohnzimmer weist eine Größe von ca. 8,00 m x ca. 4,00 m = ca. 32,00 m² auf.

Eine in den Planvorlagen vorgesehene Fenstertür mit Zugang auf die Gartenterrasse auch unmittelbar von der Küche aus ist nach örtlicher Feststellung nicht realisiert worden.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,705 m und die Geschosshöhe ca. 3,055 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaustritt des aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppenlaufs erfolgt in eine Diele mit L-förmigem Zuschnitt nebst Galerie mit Balustrade zum Treppenloch der aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe und vermtl. einer Bodeneinschubtreppe zu dem darüber belegenen Dachraum unter dem Pyramidendach als sogen. Koffer- bzw. Kriechboden (im Geschossplan ist eine Bodenluke nicht ausgewiesen).

Am Treppenaustritt bindet unmittelbar links in der Diele ein geräumiges Badezimmer mit nach Nord-Osten zum Seeadlerweg orientierten Fenstern in der Hauseingangsfront mit Eckwanne und Duschstand an. An der Stirnseite der Diele befindet gegenüber dem Treppenaustritt ein Kinderzimmer mit separat abgeteiltem Ankleidebereich und Orientierung der Fenster sowohl zum Seeadlerweg nach Nord-Osten als auch zum Eulenweg nach Süd-Osten. Daneben befindet sich ein weiteres Kinderzimmer mit Orientierung der Fenster sowohl gleichfalls zum Eulenweg nach Süd-Osten als auch zur Gebäuderückseite nach Süd-Westen. Ein 3. Kinderzimmer ist ausschließlich zur Gebäuderückseite nach Süd-Westen orientiert. Ein 4. Kinderzimmer ist sowohl gleichfalls zur Gebäuderückseite nach Süd-Westen als auch zum rechten Bauwich nach Nord-Westen orientiert.

Das Elternschlafzimmer befindet sich in der nord-östlichen Gebäudeecke mit Zugang gleichfalls aus der Diele sowie Fenstern gleichfalls mit Orientierung zum rechten Bauwich nach Nord-Westen und zum Seeadlerweg nach Nord-Osten.



Ein Balkon oder eine sonstige Freisitzfläche ist im Obergeschoss nicht vorhanden.

Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,51 m und die Geschosshöhe ca. 2,895 m.

Grundriss Koffer- bzw. Kriechboden:

Über dem Obergeschoss befindet sich nach vorliegendem Gebäudeschnitt ein bis unter den Hochpunkt reichender Koffer- bzw. Kriechboden als Großraum ohne raumbildenden Ausbau - ein Zugang besteht nach Sachlage über eine Bodenluke nebst handelsüblicher Klappleiter vermtl. mit anbindender sogen. Notbohle bzw. Laufstegen zwischen den mineralisch gedämmten Balken der leichten Holzbalkendecke ggf. zu einem Dachausstieg.

Die lichte Raumhöhe im Koffer- bzw. Spitzboden beträgt unter dem Hochpunkt des Pyramidendaches ca. 1,80 m und die mittlere Höhe unter den unter ca. 22° allseitig geneigten Dachflächen ca. 1,10 m, so dass ein zweckmäßiger Ausbau zu Wohn- oder Hobbyzwecken nicht in Betracht kommt.

Insgesamt verfügt das Gebäude insoweit über 6 Zimmer, Küche, 2 Dielen, 2 Badezimmer, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellnische unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe und Gartenterrasse sowie Kriechboden.

Zusätzlich sind im rechten Bauwich eine Garage mit einer Grundfläche von ca. 5,00 m x 6,00 m = ca. 30,00 m² für 1 PKW sowie eine ungedeckte Stellplatzfläche für einen weiteren PKW vorhanden.

In der südlichen bzw. süd-westlichen Grundstücksecke befindet sich ein handelsübliches Gartenhaus als hölzernes Blockhaus mit einer Grundfläche von ca. 3,50 m x 4,50 m = 15,75 m².

• **Art der Konstruktion:**

Aufgrund der anlässlich des Besichtigungstermins fehlenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Grundstücks und insbesondere der fehlenden Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses wird die Bauwerkskonstruktion u.a. anhand der Bauakten bzw. Bauvorlagen sowie anhand des örtlichen Eindrucks durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen:

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit tragenden und aussteifenden Wänden sowie Außenwänden aus Gasbeton-Mauerwerk (Poroton o.ä.) nach vorliegenden Planunterlagen in 36,5 cm und Innenwänden in 17,5 cm Stärke im Erdgeschoss bzw. leichten Wandscheidungen im Erd- und Obergeschoss in 11,5 cm Stärke oberhalb einer 20 cm starken Bodenplatte aus Stahlbeton mit Unterfütterung als Sauberkeitsschicht aus Sand und Kies nebst PE-Folienabdeckung und schwimmend verlegtem Zementestrich als Heizestrich vermtl. auf ESP-Wärmedämmung nebst zusätzlicher Trittschalldämmung sowie frostfreier Gründung auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit seitlicher Frostschräge ggf. mit Perimeterdämmung.

Die Fassaden weisen nach vorliegender Baubeschreibung oberhalb des Erdreichs als Sockel einen ca. 20 cm hoch aufgehenden Buntsteinputz (anthrazit) entsprechend der Säulenbekleidung im Bereich des gedeckten Hauseingangspodestes auf. Die Säulen dürften aus Stahlbeton oder als Stahlrohre mit entsprechenden Kopfplatten auf Betonsohle verschraubt sein.

Die über dem Sockel aufgehenden Fassaden weisen einen hell getönten (altrosa) vermtl. mineralischen Edelreibputz (vermtl. Porotonputz) auf.

Ggf. ist allerdings abweichend von den Bauvorlagen ein sogen. Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden mit hell getöntem Kunstharzreibputz o.ä. (altrosa) über einem gleichfalls mit Po-



lystyrol-Hartschaumplatten gedämmten Sockel nebst farblich anthrazit abgesetztem Buntsteinputz vorhanden. Die mit Glattputz ausgeführten Fensterfaschen sind weiß abgesetzt.

Die nichttragenden Innenwände sind nach Sachlage als Kalksand-Lochsteinwände mit beidseitigem Kalkputz oder ggf. als gespachtelte Gipsdielen- oder Gipskarton-Ständerwände in 8 cm bis 10 cm Stärke ausgeführt.

Die Geschossdecke über dem Erdgeschoss ist als Stahlbetondecke ggf. als sogen. Filigrandecke nebst Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrich als Heizestrich auf Trittschalldämmung ausgeführt.

Die Geschossdecke über dem Obergeschoss zum Koffer- bzw. Spitzboden ist nach vorliegendem Gebäudeschnitt als Holzbalkendecke mit abgehängter Gipskarton-Unterdecke und mineralischer Dämmung der Balkengefache nebst Alukaschierung und ggf. lediglich vorhandener Laufbohle (Notbohle zu einem Dachausstieg) oder Holzriemenboden im Bereich von Laufstegen bzw. eine mit Boden versehenen Teilfläche des Kriechbodens ausgeführt.

Der Treppenlauf zwischen Erd- und Obergeschoss ist vermtl. als wandverwahrte Holzwangentreppe mit eingestemmtten Holz-Trittstufen ohne Setzstufen und Holzstabgeländer (System Treppenmeister o.ä.) oder ggf. als selbsttragende Systemtreppe (Fa. Kenngott o.ä.) ausgeführt.

Die Podestfläche vor der Hauseingangstür weist lediglich 1 Schwelle und die Fenstertüren zu den anbindenden Außenbereichen weisen gleichfalls lediglich 1 Schwelle ohne Podestfläche o.ä. auf.

Die Gartenterrasse weist vermtl. großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 50 cm x 100 cm geschmacksneutral: grau changierend o.ä.) vermtl. in Mörtelbett mit Kantensteineinfassung auf.

Das Dach ist als Pyramidendach mit symmetrisch unter jeweils ca. 22° flach geneigten Dachflächen nebst harter Deckung als glasierte Betondachsteindeckung (anthrazit o.ä.) auf Lattung nebst Unterspannbahnen als Sparrendach oder Brettbinderdach des zimmermannsmäßig abgebundenen Dachstuhls ausgeführt - in der Hauseingangsfront ist das Dach als Vordach oberhalb des Hauseingangstür als Satteldach mit Giebelfront ausgeführt.

Eine Dämmung des Kaldaches im Koffer- bzw. Spitzboden ist nach vorliegendem Gebäudeschnitt nicht als Zwischen- oder Untersparrendämmung, sondern zwischen den Deckenbalken als Mineralwollendämmung in vermtl. ca. 22 cm Stärke nebst Alukaschierung als Dampfsperre eingebaut.

Ein über Dach aufgehender Schornsteinkopf ist nach örtlichem Eindruck mit Echtschiefer-Bekleidung vermtl. als Systemschornstein (Schiedel o.ä.) nebst Edelstahl-Einzugsrohr ggf. für einen Kaminofen mit nur einem Rauchgaszug nebst Abdeckung und Haube vorhanden - eine vermtl. vorhandene Gastherme zur Beheizung und zur Warmwasserbereitung weist nach örtlichem Eindruck ein vor der straßenseitigen Front in der Dachfläche aufgehendes Kunststoff-Rauchgassystem auf.

Dachüberstände bzw. Dachkästen weisen an den Trauf- und den Ortgangseiten Holzschalung nebst Lackanstrich (weiß) und sogen. Downlight-Einbaustrahler auf.

Es sind vorgehängte Zinkblechrinnen nebst entsprechenden Fallrohren und anbindenden Standrohren vermtl. mit Ringdrainage und Untergrundverrieselung vorhanden - Schneefanggitter sind nach örtlichem Eindruck auch an der Hauseingangsfront und über der Gartenterrasse nicht vorhanden.

Der Garagen-Anbau ist vermtl. entsprechend als konventioneller Mauerwerksbaus aus Gasbeton-Mauerwerk bzw. ggf. aus KS-Mauerwerk auf frostfreier Gründung mit Stampfbeton-Streifenfundamenten und Betonsohle nebst Zementverbundestrich ausgeführt. Die Fassaden weisen



gleichfalls einen pastellfarbenen Anstrich (altrosa o.ä.) mit weiß abgesetzten Faschen an der Toreinfahrt auf.

Das flach geneigte Pultdach ist vermtl. in zimmermannsmäßiger Konstruktion mit Deckenbalken und Holzschalung nebst Schwarzdecke und unterseitiger Mineralwollendämmung nebst GKF-Unterdecke nebst Attikaeinfassung an der freien Längsseite und der straßenseitigen Front mit Zinkblecheinfassung bzw. an der Vorderfront mit einem sogen. Dachreiter nebst zwei Reihen glasierter Ziegeldeckung entsprechend dem Wohngebäude nebst Firststein-Abschluss und knappem Dachüberstand ausgeführt - an der Garagenrückseite fehlt vermtl. eine Attika-Einfassung mit stattdessen ausgeführter vorgehängter Rinne.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der anlässlich des Besichtigungstermins fehlenden Zugänglichkeit des auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses wird der Ausbaustandard u.a. anhand der Bauakten bzw. Bauvorlagen sowie des örtlichen Eindrucks durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und tapeziert bzw. gespachtelt und gestrichen. Die Küche weist gleichfalls verputzte bzw. gespachtelte Wände nebst Anstrich sowie vermtl. einen keramischen Fliesenspiegel mit großformatigen Fliesen oberhalb der Küchenarbeitszeilen (vermtl. geschmacksneutral: weiß oder hellgrau o.ä.) auf. Das Duschbadezimmer (EG) ist vermtl. halbhoch bzw. im Bereich des Duschstandes raumhoch mit großformatiger Keramikfliesung (vermtl. geschmacksneutral: weiß oder hellgrau o.ä.) versehen. Das Wannens- und Duschbadezimmer (DG) weist vermtl. zargenhohe bzw. im Bereich des Duschstandes raumhohe großformatige Keramikfliesung (vermtl. geschmacksneutral: weiß oder hellgrau o.ä.) auf. Der Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum weist vermtl. mindestens partiell halbhoch im Raum keramische Fliesung bzw. über den Arbeitszeilen einen keramischen Fliesenspiegel entsprechend den weiteren Wandverfliesungen auf.

Böden:

Die Hauseingangsdiele weist vermtl. entsprechend der gedeckten Podestfläche vor der Hauseingangstür großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 40 cm x 100 cm, geschmacksneutral: dunkelgrau bis anthrazit) auf. Das an die Diele anbindende Duschbadezimmer als Durchgangsräum mit dem dahinter anbindendem Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum weist vermtl. eine entsprechende Plattierung auf.

Auch die postalisch links an die Diele anbindende zum Wohnzimmer offene Küche und das auch aus der Diele zugängliche Wohnzimmer weisen vermtl. einen entsprechenden Feinsteinzeugplattenbelag auf, wobei die Plattierung vermtl. im gesamten Erdgeschoss mit einem Heizestrich ausgestattet ist.

Die Gartenterrasse weist vermtl. großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 50 cm x 100 cm geschmacksneutral: grau changierend o.ä.) vermtl. in Mörtelbett mit Kantensteineinfassung auf.

Die in das Obergeschoss aufgehende Treppe ist nach Sachlage als handelsübliche wandverwahrte und sich selbsttragende Systemtreppe (System Treppenmeister oder Kenngott o.ä.) mit Massivholz-Trittstufen ohne Setzstufen ausgeführt. Die freien Seiten der Trittstufen sind vermtl. über die Geländerstäbe untereinander verbunden und insofern ohne Wange hierdurch selbsttragend ausgeführt. Die Geländerstäbe sind vermtl. aus poliertem Edelstahl oder verchromt und der Obergurt als Holzhandlauf ausgeführt. Die Galeriebrüstung im Obergeschoss zum Treppenloch weist abweichend zwischen den Geländerstäben einen Unter- und einen Obergurt gleichfalls aus Holz entsprechend den Trittstufen auf.



Im Obergeschoss weisen die Böden mit Ausnahme des Badezimmers vermtl. einen textilen Bodenbelag als Veloursteppichboden oder einen Echtholzparkett ggf. in Landhausdielendekor (Eiche) auf, wobei nach Sachlage im Obergeschoss vermtl. gleichfalls ein Heizestrich vorhanden ist.

Zum Koffer- bzw. Spitzboden unter dem Pyramidendach ist vermtl. eine thermisch getrennte handelsübliche Bodenluke mit Einschubleiter ggf. aus Aluminium vorhanden.

Der Koffer- bzw. Spitzboden weisen vermtl. lediglich eine Laufbohle (Notbohle zu einem Dachausstieg) oder einen Holzriemenboden im Bereich von Laufstegen bzw. eine mit Boden versehenen Teilfläche des Kriechbodens auf.

Decken:

Über dem Erdgeschoss ist eine glattgespachtelte Stahlbetondecke und über dem Obergeschoss eine Holzbalkendecke mit gespachtelter Gipskartonbeplankung (GKF) nebst mineralischer Dämmung und Alukaschierung als Dampfsperre in den Balkengefachen vorhanden. Die Raumdecken weisen vermtl. auf der Spachtelung unmittelbar Anstrich bzw. ggf. Glasvlies- oder Raufasertapeten-Bekleidung nebst Anstrich (weiß) auf.

Die Dachschrägen im Koffer- bzw. Spitzboden des Pyramidendaches als Kaltdachboden sind ohne Dämmung und GKF-Bepankung o.ä. geblieben und weisen lediglich Unterspannbahnen unter der Betondachsteindeckung auf.

Fenster:

Das Gebäude weist Kunststoff-Isolierglasfenster in vermtl. einbruchshemmender Ausführung bzw. entsprechende Fenstertüren zu den im Erdgeschoss anbindenden Freiflächen mit Dreischeiben-Isolierverglasung teilweise als Doppelflügel-Stulpentüren auf. Im Obergeschoss weisen einzelne mit niedriger Brüstungshöhe ausgelegte Fenster in den Laibungen verwahrte Edelstahlstäbe als Absturzsicherung auf.

Die Fenster weisen teilweise vermtl. in der Verglasung liegende Sprossung und vermtl. verschließbare Oliven sowie im Erdgeschoss vermtl. elektrisch zu bedienende Rollläden mit Kunststoffpanzern (weiß bzw. lichtgrau) auf. Einzelne Fenster weisen Rahmenvorsätze mit Fliegengaze auf.

Die Fenster weisen nach örtlichem Eindruck Granit-Sohlbänke und vermtl. Naturstein- bzw. gleichfalls Granit-Lateibänke auf.

In den Dachflächen sind liegende Fenster nicht vorhanden. Nach örtlichem Eindruck ist in der rückwärtigen bzw. süd-westlichen Dachfläche knapp unter dem Schornsteinkopf bzw. dem Hochpunkt des Daches ein handelsüblicher sogen. Schornsteinfegerausstieg als thermisch getrenntes Kunststoff-Rahmenelement mit Acrylverglasung nebst anbindendem Lauf- bzw. Trittrast für den Schornsteinfeger unterhalb des Schornsteinkopfes vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür ist vermtl. als pulverbeschichtete Aluminium-Plattentür mit Stahlkern und kleineren Isolierglausausschnitten nebst Milchglas-Verglasung in vermtl. einbruchshemmender Ausführung sowie seitlichen Rahmengewänden in entsprechender Ausführung mit jeweils großflächigem Milchglas-Glausausschnitt als dreifach Isolierverglasung in pulverbeschichteter Stahlzarge (geschmacksneutral: weiß) und in vermtl. gleichfalls einbruchshemmender Ausführung verbaut.

Raumtüren sind vermtl. als furnierte oder folierte Holzplattentüren nebst Röhrenspaneinlage (geschmacksneutral: weiß) mit entsprechenden Zargen in 2,01 m oder 2,13 m lichter Durchgangshöhe ausgeführt - die Wohnzimmertür ist nach vorliegendem Grundrissplan vermtl. als Rahmen-Doppelflügeltür mit großflächigem Echtglas-Ausschnitt ausgeführt.



Elektroinstallationen:

Es sind unter Putz bzw. im Querschnitt der Wände ggf. in Leerrohren verlegte Leitungen mit zeitgerechtem Standard in zufriedenstellender Quantität und Qualität der Installationen vorhanden - im Koffer- bzw. Spitzboden sind vermtl. lediglich lose verlegtes Mantelkabel mit Schildkrötenbeleuchtung verbaut.

Der Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum weist nach Sachlage u.a. ein zeitgerechtes Sicherungstableau nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter sowie ggf. einen Drehstromzähler auf.

Hinter der Grundstücksfront zum Eulenberg ist nahe dem Holzschuppen in der südlichen bzw. süd-westlichen Grundstücksecke der Elektro-Hausanschlusskasten vorhanden.

Die durchweg im Gebäude in den Wohngeschossen vorhandene Fußbodenheizung und die ggf. zusätzlich vorhandenen Konvektoren ggf. als sogen. Handtuschwärmer in den Badezimmern werden elektrisch über Raumthermostate gesteuert. Die im Badezimmer vermuteten Handtuchwärmer sind ggf. zusätzlich über eine elektrische Heizpatrone zu betreiben.

Rauchwarnmelder dürfen gleichfalls vorhanden sein.

Das Gebäude weist eine zeitgerechte Schwachstromanlage u.a. mit Telefon- und Antennensteckdosen in allen Wohnräumen bzw. einen Anschluss für einen WLAN-Router auf.

Das Grundstück dürfte einen Breitbandkabelanschluss aufweisen. Eine Parabolantenne für Satellitenempfang ist auf dem Dach oder an den Fassaden des Gebäudes nicht montiert.

Ein Lüftungssystem (Lunos o.ä.) zur dezentralen kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung in den Außenwandumfassungen mit Außenwandhaube mit Schalldämpfung etc. ist nicht vorhanden.

Anschlüsse für eine Luft- (Aerothermie) oder Sole-Wasser-Wärmepumpe (Geothermie) mit Nutzung des Erdreichs als primäre Wärmequelle (Erdwärmepumpe) sind vermtl. nicht vorhanden, obwohl für eine Erdwärme-Sondenanlage eine wasserbehördliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz bereits mit Datum vom 05.10.2012 erteilt wurde.

Nach diesseitiger Einschätzung wurden bisher Erdkollektoren oder tieferreichende Erdsonden nicht verbaut. Eine Erdwärmepumpe nebst Wärmetauscher und Warmwasserpufferspeicher etc. ist nach Sachlage im Haustechnikbereich des Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraums nicht vorhanden.

Nach diesseitiger Einschätzung wird das Einfamilienhaus bisher noch über fossile Energieträger mit Gas-Heiztherme als Kombitherme u.a. auch zur Warmwasseraufbereitung beheizt. Zusätzlich ist im Wohnzimmer ein Kaminanschluss für eine offene Kaminfeuerstelle oder einen sogen. Schwedenofen vorhanden, der ggf. bereits aus Emissionsschutzgründen nachgerüstet werden muss. Der Schornstein des Kamins ist als Systemschornstein (Schiedel, Plewa o.ä.) eingebaut. Die vermutete Gas-Kombitherme weist nach örtlichem Eindruck ein über Dach in der straßenseitigen Dachfläche zum Seeadlerweg aufgehendes Kunststoff-Rauchgassystem auf.

An der Hauseingangstür selbst ist eine einfache Klingelanlage ohne Gegensprecheinrichtung vorhanden - an der straßenseitigen Einfriedung ist eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Videoporter sowie elektrischem Türöffner vorhanden.

Die Garagenzufahrt weist in der straßenseitigen Einfriedung ein nicht freitragendes Hofschiebetor auf Rollen mit Elektrobetrieb und Steuerung vermtl. über Türöffner manuell und Funkfernbedienung auf. Die Garage dürfte ein elektrisch zu bedienendes Sektional- oder Rolltor aufweisen.

Eine Hausnummernleuchte bzw. eine beleuchtete Hausnummer ist sowohl an der straßenseitigen Einfriedung neben der Zugangspforte als auch an der Hauseingangsfront neben der Alarmleuchte mit Beleuchtung über die Downlight-Strahler im Dachüberstand vorhanden. Nach örtli-



chem Eindruck weisen alle Dachüberstände Downlight-Strahler vermtl. mit Steuerung über Dämmerungsschalter oder manuelle Schalter auf. Auch die Deckenunterseite des Vordaches über der gedeckten Podestfläche des Hauseingangs weist Downlight-Strahler mit Steuerung über Bewegungsmelder sowie eine Außenkamera auf. Der straßenseitige Dachüberstand der Garage weist nach Sachlage vermtl. gleichfalls Downlight-Strahler und hier mit Steuerung über Bewegungsmelder auf.

An der gartenseitigen Gebäudefront befinden sich rechts und links neben der Zugangstür aus dem Wohnzimmer auf die Terrasse jeweils wandverwahrte Außenleuchten vermtl. mit Steuerung über Innenschalter auf - von innen schaltbare Außensteckdosen sind hier gleichfalls vorhanden.

Der gedeckte Terrassenbereich weist ggf. unterseitig der Stegplattendeckung eine elektrisch zu bedienende Markise oder ein Rollo als Sonnenschutz- bzw. Verschattungselement auf.

Heizungsanlage:

Das Wohngebäude weist vermtl. eine Gaszentralheizung mit Erdgasversorgung und Gas-Kombitherme als Brennwerttherme und ggf. einen externen Warmwasserspeicher mit ca. 80 L Speichervolumen sowie Fußbodenheizung in allen Räumen nebst Raumthermostaten zzgl. vermtl. Stahlglieder-Heizkörpern als sogen. Handtuchwärmer nebst Thermostat-Regelventil in den beiden Badezimmern mit Vorlauf vermtl. gleichfalls über den Fußbodenheizkreislauf bzw. mit separatem Heizkreislauf und Dreiwegemischer oder Wärmetauscher auf.

Außerdem ist ein Kamin oder ein Kaminofen nebst Rauchgaszug für fossile Brennstoffe (Holzscheite) vorhanden, der ggf. bereits aus Emissionsschutzgründen nachgerüstet werden muss. Der Schornstein des Kamins ist als Systemschornstein (Schiedel, Plewa o.ä.) eingebaut. Die vermutete Gas-Kombitherme weist nach örtlichem Eindruck ein über Dach in der straßenseitigen Dachfläche zum Seeadlerweg aufgehendes Kunststoff-Abgassystem mit über Dach aufgehendem Kunststoffrohr auf.

Nach diesseitiger Einschätzung wurden bisher Erdkollektoren oder tiefreichende Erdsonden nicht verbaut. Die im Erdgeschossplan ausgewiesene Erdwärmeleitung vor der nord-westlichen Gebäudefront im rechten Bauwich bis in mittlere Vorgartentiefe mit hier ausgewiesenen 2 Erdsonden für Geothermie auf Höhe der beiden Gebäudeecken in der Front zum Seeadlerweg sind vermtl. nicht realisiert worden. Anschlüsse für eine Luft- (Aerothermie) oder Sole-Wasser-Wärmepumpe (Geothermie) mit Nutzung des Erdreichs als primäre Wärmequelle (Erdwärmepumpe) sind insoweit vermtl. nicht vorhanden, obwohl für eine Erdwärme-Sondenanlage eine wasserbehördliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz bereits mit Datum vom 05.10.2012 erteilt wurde (s.o.).

Eine Erdwärmepumpe nebst Wärmetauscher und Warmwasserpufferspeicher etc. ist nach diesseitiger Einschätzung im Haustechnikbereich des Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraums in den Planvorlagen nicht ausgewiesen und vermtl. nicht vorhanden.

Ein Lüftungssystem (Lunos o.ä.) zur dezentralen kontrollierten Raumbelüftung mit Wärmerückgewinnung in den Außenwandumfassungen mit Außenwandhaube mit Schalldämpfung etc. ist nicht vorhanden.

Sanitärausstattungen:

Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss mit Nutzung als Gäste-Toilette weist vermtl. eine Flachduschtasse aus Acryl oder einen bodengleichen Duschstand mit Einlaufrinne hinter einer raumhohen Wandscheidung und hierdurch dreiseitiger Wandumfassung nebst Echtglas-Spritzschutzelement als Doppelflügeltür und Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und wandverwahrter Regendusche sowie ein Porzellan-Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur, ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz (Melamin o.ä.) und einem Ein-



bauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie ein wandhängendes Porzellan-Bidetbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist eine dem Duschbadezimmer im EG entsprechende Dusche als Flachduschtasse oder bodengleiche Duschstand mit Einlaufrinne etc. sowie eine ovale Eckwanne aus Acryl oder Melamin als Einbauwanne mit Fliesenschürze o.ä. und tiefer Ablage zur Raumecke nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause, einen Porzellan-Waschtisch ggf. mit Halbsäule und Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffstuhlsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie auch hier ein wandhängendes Porzellan-Bidetbecken nebst Einhebel-Mischarmatur auf.

Alle Sanitärobjekte weisen vermtl. den Farbton Sanitärweiß auf - die Armaturen sind vermtl. durchweg verchromt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Kupfer- oder Alu-Verbundrohr und Kunststoff bzw. aus Hart-PVC in Installationswänden bzw. in Schachtabspannungen nicht sichtbar verzogen.

Im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum befindet sich vermtl. ein Waschmaschinen-Stellplatz mit einem Waschmaschinenanschluss und -direktablauf sowie ggf. ein emailliertes Stahl-Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil ggf. als Sandmannhahn bzw. Füllarmatur für die Heizungsanlage.

Ein Außensprengventil ist in der nord-westlichen Giebelwand auf Höhe des Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraums vorhanden - für die Gartensprengwasserzapfstelle ist vermtl. ein separater Sprengwasserzähler gleichfalls im Hausanschlussraum vorhanden. Ein weiteres Gartensprengventil dürfte an der süd-westlichen Front bzw. ggf. an der Rückseite der Garage vorhanden sein.

Frischwasserleitungen sind vermtl. durchweg als Kupferrohr- bzw. ggf. Aluminium-, Edelstahl- oder Kunststoffverbund-Frischwasserleitungen ausgeführt. Abwasserleitungen sind vermtl. durchgehend als Hart-PVC-Anschlussleitungen ausgeführt bzw. als Ventilationsrohre mit Abluftsystem über Dach geführt. Abwassergrundleitungen unter der Fundamentplatte sind vermtl. als HAT und KG-Abwasserrohre ausgeführt.

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

Das Grundstück ist an eine kommunale Schmutzwasser-Straßenkanalisation angeschlossen (s.o.).

Regenwasser wird über eine Grundleitung bzw. ggf. eine Drainage im Untergrund verrieselt.

Küchenausstattung:

Das Wohngebäude weist vermtl. eine im Wesentlichen U-förmige Einbauküche mit sogen. Kücheninsel zentral im Raum und den üblichen Elektro-Einbaugeräten in einer vermtl. mit Granitplatte versehenen Arbeitsfläche u.a. mit Kunststeinspüle nebst Einhebel-Mischarmatur und Glaskeramikkochfeld als Induktionsherd nebst Wrasenabzug sowie vermtl. ausreichenden Schrankraum in Ober- und Unterschränken u.a. mit Glasvitrinen bzw. Schubfachauszügen nebst geschmacksneutral folierten Frontflächen (vermtl. weiß) auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend den Sanitärräumen als Kupfer-, Edelstahl- oder Kunststoffverbundrohr-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzogen.



Garagen-Anbau:

Der Garagen-Anbau weist nach Sachlage verputzte Innenwände nebst Anstrich (weiß) und einen Zementestrichboden vermtl. mit staubbindendem Anstrich auf.

An der straßenseitigen Front ist ein Sektionaltor mit allenfalls nur einer Wagenbreite vermtl. aus thermisch getrennten pulverbeschichteten Aluminium-Segmenten und an der Gebäuderückseite vermtl. eine thermisch getrennte Stahlblechtür in T30-Ausführung vorhanden.

Mediale Anschlüsse dürfte sich auf Elektroinstallationen beschränken - ggf. ist ein Wasseranschluss mit Ausgussbecken vorhanden.

Der Garagen-Anbau ist nach diesseitiger Einschätzung vermutlich nicht beheizbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse ergibt sich nach Bauakte mit ca. 808,00 m³ für den Gebäudestamm des freistehenden Einfamilienhauses gemäß Baugenehmigung Nr. 2012/561 vom 29.08.2012 zzgl. ca. 75,00 m³ für den Garagen-Anbau (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 232,30 m² für das nicht unterkellerte 2-geschossige Einfamilienhaus ohne Berücksichtigung des Koffer- bzw. Spitzbodens unter dem Pyramidendach mit lichter Raumhöhe unter dem Hochpunkt von lediglich ca. 1,80 m bzw. i.M. ca. 1,10 m ohne zweckmäßig realisierbarem Ausbau nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2012/561 vom 29.08.2012 (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Das Terrain des Grundstücks ist zum jeweils anbindenden Straßenraum plan und weist einen ebenerdigen Zugang aus dem Straßenraum in den zum Seeadlerweg orientierten Vorgartenbereich auf. Auch die Garagenzufahrt ist aus dem Straßenraum absolut plan.

Die gesamte Vorgartenfläche vor der straßenseitigen Hauseingangsfront sowie der Bereich des rechten Bauwichts mit Garagenzufahrt und ungedecktem PKW-Stellplatz sind mit Betonsteinpflasterung befestigt. Der Zuwegungsbereich von der Pforte der Einfriedung zum gedeckten Hauseingangsbereich weist ein hellgrau-dunkelgrau-schraffiertes Verlegemuster der Betonsteinpflasterung auf. Weitere befestigte Bereiche vor der Hauseingangsfront und im Bereich der Garagenzufahrt weisen hellere Dekor-Applikationen in der dunkelgrauen Pflasterung auf. Unmittelbar vor der aufgehenden Hauseingangsfront befindet sich ein mit Hochbordeinfassung versehener Kiesbettstreifen.

Die Vorgartenfläche ist nach Sachlage weitgehend versiegelt und weist mindestens 1 ungedeckten PKW-Stellplatz außerhalb des Zufahrtbereichs der Garage auf.

Die weiteren Grundstücksflächen sind weitgehend mit Rasenbesatz versehen und weisen im Randbereich zu den straßenseitigen und den rückwärtigen Einfriedungen überwiegend immergrüne dichte Thuja-Hecken auf. Lediglich die rechte Grundstücksgrenze weist bis hinter die Garage keine Hecke auf, wobei sich zwischen Garage und dem nord-westlichen Nachbargrundstück eine mit Betonsteinpflasterung befestigte Durchwegung befindet.

Die vor der süd-westlichen Gebäudefront belegene Gartenterrasse weist vermtl. großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 50 cm x 100 cm geschmacksneutral: grau changierend o.ä.) vermtl. in Mörtelbett mit Kantensteineinfassung auf.

Zu dem in der südlichen bzw. in der süd-westlichen Grundstücksecke belegenen handelsüblichen Gartenhaus als Blockhaus mit Nutzung als Geräteschuppen geht rechtwinklig von der Terrasse aus ein vor der straßenseitigen Front bzw. hinter der Hecke zum Eulenweg L-förmig abzweigender Weg mit Betonsteinpflasterung ab. Die Terrassenfläche ist seitlich mit weißen Kiesbeetflächen nebst einzeltem Buschbestand eingefasst.



Die Grundstücksgrenzen weisen entlang der nord-westlichen und entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze weitgehend einen Stabmattenzaun auf. Entlang den beiden straßenseitigen Grundstücksfronten ist ein historisierender Stahlgitterzaun mit Stahl- oder Aluminium-Rechteckpfosten vorhanden, der in der zum Seeadlerweg eine Pforte zur Hauszuwegung und zur Garagenzufahrt ein Hofrolltor mit gleicher Charakteristik aufweist.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befinden sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit nebst Garagen-Anbau für 1 PKW sowie ein handelsüblicher Holzschuppen als Geräteschuppen o.ä. und ein ungedeckter PKW-Stellplatz für 1 PKW.

- **Nutzfläche:**

Gemäß den vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2012/561 vom 06.09.2012 ist die Wohnfläche mit ca. 181,84 m² angegeben.

Nach vorliegenden Geschossplänen ergibt sich die Wohnfläche aus den Rohbaumaßen im Erd- und Obergeschoss unter Berücksichtigung eines Putzabzugs mit zusammen 179,73 m² incl. ca. 8,31 m² auf den Hauswirtschafts- und Hauanschlussraum entfallender Wohn/Nutzfläche ohne Ansatz der Gartenterrasse.

Die im Erdgeschoss belegene Wohnfläche beträgt ca. 91,38 m² (incl. HA/HW-Raum) und unter Berücksichtigung der gedeckten Gartenterrasse mit einer Grundfläche von ca. 32,00 m² bei Ansatz lediglich von ¼ der Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin mit 8,00 m² ca. 99,38 m². Die im Obergeschoss belegene Wohnfläche beträgt ca. 88,35 m².

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche ergibt sich insoweit mit ca. 187,73 m².

Die diesseitig aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche ist insoweit als plausibel im Rahmen der vorliegenden Grundstücksbewertung zugrunde zu legen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Wohnberechtigten gemäß Abt. II lfd. Nr. 15 zu Wohnzwecken als Berechtigter gemäß Bewilligung vom 14.02.2024 unentgeltlich eigen genutzt, wobei auch die Familie des Miteigentümers des Grundstücks und Wohnberechtigten sowie auch die Miteigentümerin auf dem Grundstück wohnansässig sind.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Neukölln 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 2001 bis 2020 (hier: Baujahr 2013) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 14,00 €/m² Wfl. und in mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m² Wfl. bis 14,50 €/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 Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Neukölln bei 12,00 €/m² und in mittlerer Wohnlage bei 12,75 €/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 bei Ausfall des im vorliegenden Bewertungsfall nachrangigen Wohnrechts mit dem Potential einer Neuvermietung des Wohngebäudes als Einfamilienhaus oder zur Eigennutzung nicht zu berücksichtigen.

In Ansehung des nach Sachlage vorliegenden zeitgerechten und insgesamt für das Baujahr durchschnittlichen bis vermtl. überdurchschnittlichen Ausbaustandards mit 2 Badezimmern mit modernen Objekten und Armaturen, Fußbodenheizung in den Wohngeschossen und vermtl. zusätzlichen Handtuchwärmern in den Badezimmern mit allerdings vermtl. noch bestehender Versorgung über fossile Primärenergie ohne regenerative Energie als Geothermie mit Erdwärmepumpe bei hier vermtl. noch vorhandener Gas-Kombitherme nebst zentraler Warmwasserbereitung zzgl. separatem Rauchgaszug für einen Kaminofen o.ä. für feste Brennstoffe (Holzscheite) und Ausführung als konventioneller Mauerwerksbau aus Porenbeton-Plansteinen mit Fertigstellung im Jahre 2013 und einem modernen, neutralen zeitgerechten Geschmackempfinden unterliegenden entsprechenden Ausbau bzgl. des Dekors der Raumdekorationen mit Fliesen, Feinsteinzeug- oder ggf. Natursteinplattierung sowie der Objektausstattungen, der Küchenausstattungen und insbesondere auch des Fassadenanstrichs mit Pastellfarbe (altrosa) und anthrazit- oder schwarz-glasierter Dachsteindeckung bzw. anthrazit-farbenen Applikationen und unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit vergleichsweise guter Energieeffizienz und moderner Elektroausstattung u.a. mit elektrisch betriebenen Rollladen- und Toranlagen, einer Vielzahl an Außenleuchten und Video-Überwachung des Hauseingangs, aber bisher fehlender Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und einer Photovoltaikanlage etc. bei einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 187,73 m² unter Berücksichtigung der anrechenbaren Freisitzfläche bei 6 Zimmern zzgl. Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, zum Wohnzimmer offener Küche, Hauseingangsdiele und Obergeschossdiele nebst Galerie zum Treppenloch, 2 Badezimmern u.a. als Wannenbad mit Dusche und gedeckte Gartenterrasse und geräumigem Garagen-Anbau für 1 PKW und 1 ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück im Bereich der durchweg mit Betonsteinpflasterung versiegelten Vorgartenfläche und der Fläche im rechten Bauwich ist auch unter Berücksichtigung der nur ausreichenden technischen und sozialen Infrastruktur mit fußläufiger Versorgung des täglichen Bedarfs erst in größerer Entfernung bei einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen Wohnlage in einer geschlossenen stark heterogenen baulichen Einfamilienhaus-Umgebung im Bereich von Privatstraßen mit überwiegend nur geringer Frequentierung bei Auslegung als Spielstraße ohne Parkmöglichkeiten u.a. für Besucher in dem weitläufigen Areal mit Verwaltungs- und Benutzungsregelung des Gemeinschaftseigentums an den Erschließungs- und Erholungsflächen bei hier 1/73 MEA mit dinglich gesichertem Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft in einer dezentralen bzw. absoluten Stadtrandlage innerhalb der Metropole bei gegenwärtiger Marktlage nach diesseitiger Auffassung in Ansehung der Ausführung als freistehendes Einfamilienhaus ohne Unterkellerung und ohne zu Wohn- oder Hobbyzwecken ausbaubarem Dachraum eine Miethöhe von rd. 13,00 €/m² Wfl. als marktgerecht zu berücksichtigen.



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 fehlenden Verfügbarkeit von Stellplätzen in den das Grundstück anbindenden Privatstraßen und der extrem geringen Verfügbarkeit von PKW-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum (s.o.) eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 100,00 €/Monat und für einen Carport von 70,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 50,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren gedeckten PKW-Stellplatz in der geräumigen Garage ist eine Miete von 100,00 €/Monat und für den ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück von 50,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

187,73 m² Wfl. x 13,00 €/m²/Wfl.= 2.440,49 €/Monat

PKW-Garagenstellplatz

1 Stpl. x 100,00 €/Stpl. = 100,00 €/Monat

ungedeckte PKW-Stellplatz

1 Stpl. x 50,00 €/Stpl. = 50,00 €/Monat

Gesamtertrag 2.590,49 €/Monat [\cong 13,80 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren 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

Umlage für die Erschließungsfläche (lt. Auskunft)



pauschal 60,00 €/Monat	=	360,00 €/a
Wohngebäude 13,20 €/m ² x 187,73 m ² Wfl.	=	2.478,04 €/a
PKW-Stellplatz (gedeckt) 100,00 €/Stpl. X 1 Stpl.	=	100,00 €/a
PKW-Stellplatz (ungedeckt) 50,00 €/Stpl. X 1 Stpl.	=	50,00 €/a
Mietausfallwagnis 31.085,88 € x 2 %	=	<u>621,72 €/a</u> 3.948,76 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit 1 Wohnung im gegenwärtigen Bestand sowie Garage mit 1 PKW-Stellplatz und 1 ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,7 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 13,80 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 187,73 m² Wfl. anrechenbarer Wohnfläche entsprechend rd. 1,75 €/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 lediglich von außen bzw. überwiegend aus dem Bereich des privaten Straßenraums vor dem Grundstück u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die Freiflächen des Grundstücks sind nach örtlicher Wahrnehmung in unzulässiger Weise überproportional hoch versiegelt.
- Für den Garagen-Anbau lagen in der Bauakte Planvorlagen oder eine diesbzgl. Genehmigung nicht vor, so dass ggf. eine diesbzgl. Genehmigung erforderlich wird, da in dem amtlichen Lageplan zur Baugenehmigung des Wohnhauses lediglich 2 ungedeckte PKW-Stellplätze ausgewiesen sind.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes durch einen Erwerber respektive einen Dritten sind nach Sachlage bei Ausfall des Wohnrechts gemäß Abt. II Nr. 15 turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.
- Ein Wärmedämmverbundsystem ist bei hier vorliegenden Außenwandumfassungen zur Reduzierung des Heizenergieverbrauchs ggf. in Betracht zu ziehen.
- Eine energetische Verbesserung bzgl. des Primärenergieverbrauchs durch Einbau einer 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 Instandhal-



tungs- 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 baulichem 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 „gut“ (s.o.) ein etwa im Niveau eines Viertels des 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. 20.000,00 € respektive rd. 110,00 €/m² Wfl. bei einer zugrunde gelegten Wohnfläche von ca. 187,73 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.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus dürfte aber eine vergleichsweise gute Energieeffizienz aufweisen (s.o.).

Tatsächlich haben sich allerdings die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und der Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen für alle Räume (ohne Kaminfeuerstelle) nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 11 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2013) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt gutem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 65 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 11 Jahren und gutem Bauzustand mit gleichfalls 65 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse von 13 bis 17 Jahre) noch rd. 65 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 2013 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 15 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2009.



Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2013 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 69 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 152) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Wohnberechtigten gemäß Abt. II lfd. Nr. 15 zu Wohnzwecken als Berechtigter gemäß Bewilligung vom 14.02.2024 unentgeltlich eigengenutzt, wobei auch die Familie des Miteigentümers des Grundstücks und Wohnberechtigten sowie auch die Miteigentümerin auf dem Grundstück wohnansässig sind.

Insoweit liegt eine Eigentüternutzung nebst Nutzung durch den Berechtigten des im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren nachrangigen Wohnrechts vor, so dass durch den Unterzeichneten des im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens lediglich hälftigen Anteils des Grundstücks trotz des bestehenden Wohnrechts gemäß § 1090 bis 1092 BGB, dass sich nach vorliegender Urkunde vom 14.02.2024 (UVZ-Nr. T 65/2024 des Notars Arnim Fabian Tietz in Berlin) zur Nutzung des Berechtigten auf das gesamte Wohngebäude und das Grundstück ohne Ausschluss der Eigentümer des Grundstücks bezieht, auch unter Berücksichtigung der gegenüber der Forderung, aus der Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, bestehenden Nachrangigkeit des Wohnrechts zunächst die freie Verfügbarkeit des Grundstücks mit aufstehendem Wohngebäude zugrunde gelegt wird, da Rechte gemäß Abt. II des Grundbuchs hier durch den Unterzeichneten nicht zu berücksichtigen sind.

Bei ggf. tatsächlich zwischenzeitlich vereinbartem Mietverhältnis ist in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin hinzuweisen.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Grundstückseigentümer selbst.

Die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals als Binnenerschließung erfolgt durch eine externe Verwaltung.

Für die Betriebs- und Instandhaltungskosten der gemeinschaftlichen Verkehrsflächen etc. wird der jeweilige Kostenanteil monatlich entsprechend dem Miteigentumsanteil des jeweils bezogenen Einfamilienhausgrundstücks mit 1/73 Anteil zugrunde gelegt.

Auf den hier betroffenen Miteigentumsanteil respektive auf das hier betroffene Wohngrundstück entfallen vermtl. rd. 60,00 €/Monat - diesbzgl. Angaben seitens der Verfahrensbeteiligten liegen dem Unterzeichneten nicht vor.

Verwaltung des Gemeinschaftseigentums an den Verkehrs- und Erholungsflächen des Siedlungsareals ist die Fa. STRABAG Residential Property Service GmbH, Wohnungseigentumsverwalterin, Freiheit 6 in 13597 Berlin - Telefon: 030 / 200 508 - 260.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus um ein vermtl. zeitgerecht ausgestattetes freistehendes 2½-geschossiges nicht unterkellertes Einfami-



lienhaus aus dem Jahre 2013 nebst 1-geschossigem Anbau als Garage für 1 PKW und ungedecktem Stellplatz für 1 PKW auf dem mit 620 m² durchschnittlich großen Grundstück (Flurstück 152) mit weitgehend versiegelter Freifläche im Vorgartenbereich und bis zur Garagenfront sowie geräumiger Terrassenanlage vor der süd-östlichen Gebäudefront mit darüber separater und bisher ungenehmigter Dachkonstruktion über die volle Breite und Tiefe der Gartenterrasse und einem handelsüblichen hölzernen Gartenhaus als Blockhaus für die Gartenmöbel- und -geräte.

Das 2½-geschossige Einfamilienhaus ist in massiver Ausführung aus Poroton-Mauerwerk o.ä. in den Wohngeschossen nebst Porotonputz (o.ä.) ohne Wärmedämmverbundsystem und Massivdecke aus Stahlbeton über dem Erdgeschoss und Holzbalkendecke über dem Obergeschoss ausgeführt - das Dachgeschoss reicht bis unter den Hochpunkt des Gebäudestamms als zimmermannsmäßig abgebandertes sogen. Pyramidendach mit maximaler Höhe unter dem Hochpunkt von ca. 1,80 m und einer mittleren Höhe unter den lediglich mit 22° nur flach geneigten Dachflächen von ca. 1,10 m und ist als Kaldachboden erhalten bzw. auch für einen Ausbau zu Wohn- oder Hobbyzwecken ungeeignet.

Das Gebäude weist einen vermtl. zeitgerechten Ausbau u.a. mit Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Zentralheizung mit Kunststoff-Abgassystem mit über der straßenseitigen Dachfläche aufgehendem Rauchgasrohr und über dem First aufgehendem massiven Schornstein für einen separaten Kaminofen bzw. eine Kaminfeuerstelle im Wohnzimmer mit Edelstahl-Einzugsrohr auf. Der Einbau einer seinerzeit genehmigte Geothermie-Anlage mit Erdwärmepumpe und Flachkollektor oder Tiefensonden ist vermtl. nicht realisiert worden.

Es sind zeitgerecht verbaute vermtl. einbruchshemmende Kunststoff-Isolierglasfenster sowie eine Hauseingangstür in vermtl. einbruchshemmender Ausführung vorhanden - Rollladenanlagen sind im Erdgeschoss vorhanden und vermtl. elektrisch zu bedienen.

Die medialen Ausstattungen u.a. bzgl. der Elektroanlage sind zeitgerecht. Es sind zeitgerecht ausgestattete Sanitärräume mit 2 Badezimmern u.a. als Duschbadezimmer mit Nutzung als Gäste-Toilette vorhanden. Eine Einbauküchenausstattung ist nach Sachlage gleichfalls vorhanden.

In der aufwendigen Einfriedung weist die straßenseitige Front ein elektrisch zu bedienendes Hofrolltor und eine separate Pforte mit Klingel- bzw. Türöffner- und Gegensprechanlage sowie Videoporter etc. auf. Es sind Außenleuchten mit Bewegungsmelder und eine Alarmanlage vermtl. mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden.

Das Gebäude weist einen Grundrisszuschnitt mit 6 Zimmern, Küche, 2 Dielen, 2 Badezimmern, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellnische unterhalb der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe und Gartenterrasse sowie Kriechboden bei einer anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 187,73 m² (incl. der anrechenbaren Freisitzfläche) auf.

Der separate Garagen-Anbau weist eine Grundfläche von ca. 30,00 m² für 1 PKW und Restfläche als Lagerfläche auf.

Das Gebäude ist an die kommunalen medialen Anschlussleitungen der jeweiligen Versorgungsträger angeschlossen. Das Grundstück liegt an einer Privatstraße, die an eine öffentliche Straße anbindet, deren Ausbau nach örtlichem Eindruck bisher nicht abgeschlossen ist, für den allerdings keine Erschließungskostenbeiträge mehr erhoben werden können.

Nachteilig sind die Anbindung des Grundstücks an Privatstraßen ohne Verfügbarkeit von PKW-Stellplätzen im unmittelbaren Nahbereich u.a. für Besucher innerhalb des Siedlungsareals sowie die entfernte Lage zum öffentlichen Straßenraum mit erst dort bestehender, aber dort auch nur knapper Verfügbarkeit von Besucherparkplätzen für das Siedlungsareal mit den dort bele-



genen 73 Einfamilienhausgrundstücken nebst aufstehender stark heterogener Architektur und Geschossigkeit ohne gestalterische Harmonie.

Nachteilig sind auch die separat zu leistenden Bewirtschaftungskosten für die Nutzung der Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung und Erholungsflächen des Siedlungsareals außerhalb des hier betroffenen Grundstücks (s.o.).

Die Gestaltungssatzung der Siedlungsbebauung und die Benutzerregelung der Miteigentümerordnung für die Gemeinschaftsflächen der gemeinschaftlichen Binnenerschließung und Erholungsflächen etc. grenzen den individuellen Gestaltungsraum gleichfalls ein.

Die Lage in dem hier betroffenen Siedlungsareals mit 73 Einfamilienhäusern weitgehend als freistehende Einfamilienhäuser oder als Doppelhaushälften in offener Bauweise ist nach örtlichem Eindruck hinsichtlich der Straßenverkehrslärmbelastung ruhig - die Privatstraßen sind durchweg als Spielstraßen ausgelegt. Gewerbebetriebe im Nahbereich sind nicht vorhanden. Die Lage ist nach örtlichem Eindruck überwiegend ruhig. Vom Flughafen BER dürften zeitweise Lärmbelastungen je nach Witterungslage vorliegen.

Die Nahversorgungslage und die technische und soziale Infrastruktur sind auch in Ansehung der dezentralen Stadtlage bzw. der tatsächlichen Stadtrandlage allenfalls ausreichend.

Bei dem Quartier handelt es sich gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel um eine einfache Wohnlage.

- **Unterhaltung:**

Der Unterhaltungszustand des hier betroffenen Einfamilienhauses nebst Garagen-Anbau und der Freiflächen des Wohngrundstücks wirken in Ansehung des geringen Baualters von erst 11 Jahren des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes weitgehend gut gepflegt.

Fertigstellungsdefizite im Außenbereich und relevante Instandsetzungserfordernisse an dem Wohngebäude oder dem Garagen-Anbau konnten anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden. Allerdings konnte das Eckgrundstück anlässlich des Ortstermins lediglich aus dem privaten Straßenraum vor dem Grundstück in Augenschein genommen werden. Feststellungen innerhalb des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses oder des Garagen-Anbaus konnten anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten.

Insoweit waren durch den Unterzeichneten Annahmen über den Ausbauzustand und Erhaltungszustand zu treffen.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor.

Der Unterhaltungszustand der Außenanlagen ist ansonsten zufriedenstellend.

Diesseitig wird allenfalls von dem Erfordernis einer Sanierung der Raumdekorationen im Zuge turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen bei einem Nutzerwechsel ausgegangen. Zusätzlich sind ggf. Rückbaumaßnahmen bzgl. der bauaufsichtlich nicht genehmigten Terrassen-Überdachung und bzgl. des erheblichen Versiegelungsgrades erforderlich.

Für den Garagen-Anbau konnten im Übrigen in den Bauakten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes gleichfalls keine Bauvorlagen vorgefunden werden.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher des hälftigen Anteils an dem Grundstück im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Im-



mobilenmarktbericht 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 08. April 2024 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, OG und Gebäudeschnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2012/561 vom 29.08.2012
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem 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 Neukölln wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks mit Datum vom 26.03.2024 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 geht.

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Seeadlerweg 68 (Flurstück 152) ohne 1/73 MEA an den Grundstücken Seeadlerweg, Fischadlerweg und Eulenweg (Flurstücke 316, 171 und 172) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 630,00 €/m² und zum 01.01.2023 von 660,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist insoweit um rd. 4,5 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 630,00 €/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. geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von 0,4 nur für das Wohngrundstück selbst ohne Berücksichtigung des Miteigentumsanteils an den gemeinschaftlichen Erschließungs- und Erholungsflächen (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück bei einer Größe für das Wohngrundstück von 620 m² mit einer GFZ von rd. 0,4 ohne die anteiligen Gemeinschaftsfläche bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 232,30 m² zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Ansatz zu bringen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bei Betrachtung lediglich des mit dem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau bebauten Wohngrundstücks mit einer Fläche von lediglich 620 m² (Flurstück 152) ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vor-



handene bauliche Ausnutzung bzw. nach geltendem Baurecht zulässige Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 Immo-WertV 21) realisierbar.
Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.
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 152) mit einer Fläche von 620 m² ergibt sich hier- nach wie folgt:

620,00 m ² x 630,00 €/m ²	=	390.600,00 €
	rd.	391.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind bei hier vorliegender Lage des Wohngrundstücks an Privatstraßen nicht mehr zu erwarten.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Grundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 660,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Grundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus ohne den Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche zur Binnenerschließung des Siedlungsareals und der Erholungsfläche ohne Zu- oder Abschläge mit:

620,00 m ² x 660,00 €/m ²	=	409.200,00 €
	rd.	409.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind bei hier vorliegender Lage des Wohngrundstücks an Privatstraßen nicht mehr zu erwarten.

3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück u.a. mit aufstehendem freistehendem 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 Seeadlerweg 68 (Flurstück 152) ohne 1/73 Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche der Binnenerschließung des Siedlungsareals bzw. der Grundstücke „Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 316), Seeadlerweg, Fischadlerweg,



Eulenberg (Flurstück 171), Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 172)“ als Privatstraßen und Erholungs- und Wasserfläche (s.o.) der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal 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 ImmoWertV 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) bzw. Immo-



WertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.33 (NHK 2010) (nicht unterkellertes 2-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit Flachdach oder flach geneigtem Dach)	785 €	870 €	1.000 €	1.205 €	1.510 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	$1,0 \times 23 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	277,15 €/m ² BGF
Dächer	$1,0 \times 15 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	180,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	$1,0 \times 11 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	132,55 €/m ² BGF
Innenwände	$1,0 \times 11 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	132,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	$1,0 \times 11 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	132,55 €/m ² BGF
Fußböden	$1,0 \times 5 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	60,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	$1,0 \times 9 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	108,45 €/m ² BGF
Heizung	$1,0 \times 9 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	108,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	$1,0 \times 6 \% \times 1.205 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} =$	<u>72,30 €/m² BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe)

1.205,00 €/m² BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Einfamilienhauses mit evtl. fehlendem DrempeI bzw. eines hier nicht vorhandenen Rohdachboden mit einer lichten Höhe $\geq 1,50$ m (unter dem First) bei einer Dachneigung des Pyramidendaches von ca. 22° bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.33 gem. Anlage 4 ImmoWertV21 bzw. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ist ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2-geschossige nicht unterkellerte Gebäude mit flach geneigtem Pyramidendach 1.205,00 €/m² Brutto-Grundfläche.



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

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des nicht unterkellerten Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.33) ohne Berücksichtigung eines evtl. Dachraums gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$232,30 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.205,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 279.921,50 \text{ €}$$

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

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$279.921,50 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 457.363,73 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (Baualterstufe 13 -17 Jahre - Alter: 11 Jahre bei dem Baujahr 2013) und gutem baulichen Zustand nach Realisierung der Instandsetzungsmaßnahmen mit rd. 65 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 11 Jahren bzw. dem Baujahr 2013 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 65 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. 11 Jahren bzw. dem Baujahr 2013 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen) noch mit rd. 65 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 - 65 Jahre)/80 x 100 = 18,75 % (linear) in Ansatz zu bringen.

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

$$457.363,73 \text{ €} - 18,75 \% = 371.608,04 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Einfamilienhausgrundstücks (Flst. 152) mit Richtwertansatz bei einer GFZ von 0,4 zum 01.01.2022
620,00 m² x 660,00 €/m² (s.o.)

409.200,00 €
780.808,04 €

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 Tempelhof, Neukölln, Wilmersdorf und Marzahn (Tabelle 1 Nr. 3) bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,23 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,17 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 780.808,04 € interpoliert mit

1,176

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

zzgl. Zuschlag für Baujahresgruppen von 2010 bis 2017:	+ 0,073
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes EFH/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit gutem/normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
abzgl. Abschlag für einfache stadträumliche Wohnlage:	./ 0,037
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ <u>0,082</u>
	1,294

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

$$780.808,04 \text{ €} \times 1,294 = 1.010.365,60 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Geräteschuppens in Höhe von rd. 1.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des GaragenAnbaus in Höhe von rd. 15.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 41.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl.



des marktangepassten Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert bei einer GFZ von 0,4 zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -19.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 20.000,00 €:

rd. 1.010.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des Geräteschuppens in Höhe von rd. 1.000,00 €, des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 15.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 41.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung des Bodenwertes aufgrund des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -19.000,00 € (390.600,00 € ./ 409.200,00 € = -18.600,00 € bzw. rd. -19.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 20.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus etc. bebaute Grundstück ohne Berücksichtigung des MEA an der Gemeinschaftsfläche des Siedlungsareals als Binnenerschließung und Erholungs- und Wasserfläche etc. mit 1.010.000,00 € + 1.000,00 € + 15.000,00 € + 41.000,00 € ./ 19.000,00 € ./ 20.000,00 € = 1.028.000,00 € bzw. rd. 1.030.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau bebauten Grundstücks (Flurstück 152) 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 Instandsetzungsmaßnahmen des Gebäudes wie folgt:

anrechenbare Wohnfläche 187,73 m ² x 13,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	29.285,88 €
Garagen-Anbau mit 1 PKW-Stellplatz 1 PKW-Stpl. x 100,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	1.200,00 €
ungedeckter PKW-Stellplatz 1 PKW-Stpl. x 50,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>600,00 €</u> 31.085,88 €

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. 12,7 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,75 €/m² Wfl./Monat).



Jahresrohertrag:		31.085,88 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.947,91 €</u>
Reinertrag:		27.137,97 €

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

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

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

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 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 Größe des Grundstücks von 620 m² mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus mit einer bereits beachtlichen Größe der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 187,73 m² incl. der mit ¼ der Grundfläche anrechenbaren Terrassenfläche sowie der Verfügbarkeit einer PKW-Garage und eines ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Grundstück sowie dem zeitgerechten Ausbaustandard bei vorliegendem Baujahr 2013 mit nur sehr geringem Instandhaltungsaufwand und im Übrigen gutem Bauzustand mit einer Restnutzungsdauer von rd. 65 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Bezugsfähigkeit aufgrund der bisher vorliegenden Eigennutzung trotz einer fehlenden Unterkellerung und eines zu Ausbauzwecken als Wohn- oder Hobbyfläche ungeeigneten Pyramidendaches mit lediglich 22° Dachneigung sowie der nach Mietspiegel einfachen Wohnlage in einer rückwärtig in sogen. 2. oder 3. Baureihe von einer öffentlichen Straße an Privatstraßen innerhalb einer Einfamilienhaussiedlung mit 73 Einzelgrundstücken belegenen Grundstückslage mit Restriktionen aufgrund einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung innerhalb der Siedlungsenklave sowie auch unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % zugrunde zu legen.

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



Reinertrag:		27.137,97 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
390.600,00 € x 2,5 %	./.	<u>9.765,00 €</u>
		17.372,97 €

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. 11 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2013) und Bauzustandsnote „gut“ noch 65 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 65 Jahren mit 31,96.

17.372,97 € x 31,96	=	555.240,12 €
	rd.	555.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Seeadlerweg 68 (Flurstück 152) mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		555.000,00 €
Bodenwert:		<u>391.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		946.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Instandsetzungsaufwands:	rd. ./.	<u>20.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		926.000,00 €
	rd.	930.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Einfamilienhausgrundstücks „Seeadlerweg 68“ (Flurstück 152) ohne des dem Einfamilienhausgrundstück zugeschriebenen 1/73 Miteigentumsanteils an den Grundstücken „Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 316), Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenweg (Flurstück 171), Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 172)“ mit Privatstraßen und Erholungs- und Wasserfläche (s.o.) der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal als Gemeinschaftsflächen zur Binnenerschließung und Versorgung der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal als wirtschaftlich verbundene Einheiten 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 markt-



üblich realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Bei dem in Rede stehenden Grundstück Seeadlerweg 68 (Flurstück 152) 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 1.010.000,00 € um 10 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.010.000,00 € \cdot 10 % = 909.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 38.000,00 € respektive zusammen rd. 947.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit rd. 0,1 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 946.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende Wert in Höhe von rd. 909.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 4.840,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 187,73 m² Wohnfläche bzw. einem Preis von rd. 3.915,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 232,30 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 29,2-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 31.085,88 €/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 1991 bis 2018 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 791 m² bzw. i.M. 556 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 110 m² bis 223 m² bzw. i.M. 163 m² in einer Spanne von 3.042,00 €/m² wGF bis 5.857,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.393,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 134 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 gleichbleibendem Niveau und dann leicht fallender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Neukölln liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.283,00 €/m² Wfl. bis 6.961,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.102,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Neukölln 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10. 2023 ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 (ohne Erstbezug) in einer Spanne von 430.000,00 € (rd. 3.070,00 €/m² Wfl.) bis 530.000,00 € (rd. 3.785,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 480.000,00 € (rd. 3.430,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 110 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² bzw. i.M. 700 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über alle Baujahresklassen hinweg (bis 2020) liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Neukölln bei 440.000,00 € (entsprechend ca. 3.145,00 €/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 (kurzfristig frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus 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 Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 28,7 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 10,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2018 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/ 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 187,73 m² Wfl. gleichfalls ca. 47,4 % über dem unteren Rahmenwert und ca. 5,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Neukölln gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 187,73 m² Wfl. ca. 27,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10. 2022 bis 01.10.2023 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 (ohne Erstbezug) in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Neukölln gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Neukölln 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 187,73 m² Wfl. ca. 53,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Neukölln ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Neukölln 2023/2024 mit Stichtag 01.10. 2023.

Für das hier u.a. betroffene Einfamilienhausgrundstück „Seeadlerweg 68 (Flurstück 152)“ ist zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objekt-spezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des Geräteschuppens in Höhe von rd. 1.000,00 €, des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 15.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Februar 2024 um 10,9 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 41.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung des Bodenwertes aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -19.000,00 € und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 20.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 909.000,00 € + 1.000,00 € + 15.000,00 € + 41.000,00 € ./ 19.000,00 € ./ 20.000,00 € = 927.000,00 € bzw. rd. 930.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert beträgt nach weiterer Marktanpassung (boG) insoweit rd. 4.005,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 232,30 m² wGF bzw. rd. 4.955,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 187,73 m² Wohnfläche incl. anrechenbarer Freisitzflächen sowie das 29,9-fache des markt-fähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 31.085,88 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks „Seeadlerweg 68 (Flurstück 152)“ gemäß lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Rudow Blatt 19225, ohne Berücksichtigung des 1/73 Miteigentumsanteils an den Grundstücken „Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 316), Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenberg (Flurstück 171), Seeadlerweg,



Fischadlerweg (Flurstück 172)“ mit Privatstraßen und Erholungs- und Wasserfläche (s.o.) der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke mit Gemeinschaftsflächen zur Binnenerschließung und Versorgung der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal gemäß lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses in 12355 Berlin-Rudow (Bezirk Neukölln) zum Bewertungsstichtag 08. April 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

930.000,00 €
=====

(i.W. neunhundertdreißigtausend Euro)

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

Bei einer Versteigerung und einem diesbzgl. Ausgebot lediglich der ideellen Hälfte des Grundstücks ergibt sich der Verkehrswert mit 50 % des ermittelten Wertes des Grundstücks unter Abzug eines Abschlages in Höhe von rd. 15 % u.a. aufgrund der schlechteren Marktgängigkeit entsprechender Objekte und des zu erwartenden Kapital- und Verwaltungsaufwandes etc. bis zur Sicherung abschließender Nutzungsverhältnisse an dem Grundstück (ggf. Antrag zur Aufhebung der Gemeinschaft o.ä.) aufgrund zuletzt deutlich gestiegener Zinsen wie folgt:

930.000,00 € x 50 % - 15 %	=	395.250,00 €
	rd.	395.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des hälftigen Anteils (ideelle Hälfte) des Einfamilienhausgrundstücks „Seeadlerweg 68 (Flurstück 152)“ gemäß lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Rudow Blatt 19225, ohne Berücksichtigung des 1/73 Miteigentumsanteils an den Grundstücken „Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 316), Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenweg (Flurstück 171), Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 172)“ mit Privatstraßen und Erholungs- und Wasserfläche (s.o.) der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke mit Gemeinschaftsflächen zur Binnenerschließung und Versorgung der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal gemäß lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses in 12355 Berlin-Rudow (Bezirk Neukölln) zum Bewertungsstichtag 08. April 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

395.000,00 €
=====

(i.W. dreihundertfünfundneunzigtausend Euro)

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

Nachrichtlich 1:

In Abt. II lfd. Nr. 14 zur Nr. 1 und zur Nr. 2/zu 1 des Grundbuches ist nur lastend auf dem Anteil I Nr. 2.1 eine Auflassungsvormerkung für die Miteigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2.2 (anonymisiert, § 38 ZVG) gemäß Bewilligung bzw. Kaufvertrag vom 14.02.2024 (UVZ-Nr. T 65/2024,



Notar Fabian Tietz in Berlin) verzeichnet und stellt eine sogen. „eintragungsfeindliche Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. des hier betroffenen hälftigen Teil des Grundstücks behindert, so dass das Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehenbleibender Auflassungsvormerkung ist ohne Zustimmung der Berechtigten nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.

Nach diesseitiger Einschätzung dürfte das Recht aufgrund der Nachrangigkeit gegenüber der Forderung, aus der das hier anhängige Schuldversteigerungsverfahren betrieben wird, aber ausfallen.

Nachrichtlich 2:

Das betroffene Grundstück ist gemäß Abt. II lfd. Nr. 15 zur Nr. 1 und zur Nr. 2/zu 1 des Grundbuches mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß §§ 1090 bis 1092 BGB und Mitbenutzungsrecht der am gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen sowie von Hof und Garten (kein Wohnungsrecht gemäß § 1093) für eine männliche Person (anonymisiert gemäß § 38 ZVG) belastet - das Geburtsdatum des unter Nr. 15 verzeichneten Berechtigten des Wohnrechts ergibt sich lt. vorliegender Bewilligung vom 14.02.2024 mit dem 10.01.1968.

Die gemäß Bewilligung vom 14.02.2024 gewünschte Befugnis zur bloßen Mitnutzung des Einfamilienhauses neben der Miteigentümerin oder ggf. zukünftigen Alleineigentümerin des Grundstücks (bzw. dem jeweiligen Eigentümer) ist nur als „Wohnrecht“ in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach §§ 1090 - 1092 BGB möglich. Dagegen kann ein „Wohnungsrecht“ im Sinne des § 1093 BGB nach dem ausdrücklichen Gesetzeswortlaut nur mit dem Inhalt bestellt werden, ein Gebäude oder bestimmte Räume eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen.

Soweit hingegen später (nach dem Tod der Miteigentümerin oder ggf. zukünftigen Alleineigentümerin des Grundstücks bzw. des jeweiligen Eigentümers) dem Berechtigten die alleinige Nutzungsbefugnis zustehen soll, ist dies nicht mehr in Form eines Wohnrechtes nach § 1090 - 1092 BGB möglich. Nach allgemeiner Rechtsauffassung kann der Ausschluss des jeweiligen Eigentümers von der Benutzung des belasteten Gegenstandes lediglich in der Sonderform des Wohnungsrechts nach § 1093 BGB zum Rechtsinhalt gemacht werden.

Ist ein solcher Ausschluss gewollt, so ist hierfür zwingend ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB zu vereinbaren. Die Möglichkeit der Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach §§ 1090 - 1092 BGB besteht für diesen Fall nicht (OLG Düsseldorf MittRhNotK 1997, 358; Bauer/von Oefele, GBO, 1999, AT III Rn. 468; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 12. Aufl. 2001, Rn. 1236; Staudinger/Ring, BGB, 13. Bearb. 1994, § 1090 BGB Rn. 1).

Eine Kombination beider Inhalte ist weder allein in Form einer regulären beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach §§ 1090 ff. BGB, noch in Form eines Wohnungsrechts nach § 1093 BGB zulässig, da eine Mischform nach den sachenrechtlichen Grundsätzen nicht möglich ist.

Insoweit ist in dem hier vorliegenden Bewertungsfall davon auszugehen, dass das lebenslängliche unentgeltliche „Wohnrecht“ sich auf das gesamte Einfamilienhaus als Mitbenutzungsrecht auch und insbesondere neben der Nutzung durch die Miteigentümerin oder ggf. zukünftige Alleineigentümerin des Grundstücks (bzw. den jeweiligen Eigentümer) bezieht, wobei sich das Mitbenutzungsrecht zusätzlich auf die zum gemeinsamen Gebrauch der Hausbewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen sowie den Hof und den Garten bezieht.



Der „Wohnungsberechtigte“ trägt nach dem Gesetz die gewöhnlichen Erhaltungs-, Reparatur- und privaten Kosten sowie die laufenden öffentlichen Kosten (Wasser, Müll, Licht, Heizung etc.). Der Eigentümer trägt die Kosten für außergewöhnliche Ausbesserungen, ist aber nicht verpflichtet, außergewöhnliche Ausbesserungen vornehmen zu lassen (z.B. Neueindeckung des Daches).

In der vorliegenden Bewilligung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit als „Wohnrecht“ gemäß den §§ 1090 bis 1092 BGB vom 14.02.2024 ist eine Vereinbarung über die durch den Berechtigten bzw. den jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragenden Kosten insoweit getroffen worden, dass die Bewirtschaftungskosten incl. der Betriebskosten und aller Instandhaltungs- und Erhaltungskosten zu gleichen Teilen übernommen werden.

Insoweit ist nach diesseitiger Auffassung in Abhängigkeit der Anzahl der Mitbewohner eine Beteiligung des Berechtigten nach billigem Ermessen mit maximal der Hälfte (mindestens 1 Mitbewohner) oder maximal der vollen Höhe (überhaupt kein Mitbewohner) der regelmäßigen Bewirtschaftungskosten zugrunde zu legen.

Über die Übernahme oder ggf. teilweise Übernahme der Tilgung valutierender Grundschulden ab dem Zeitpunkt der Eintragung des Wohnrechts ist in der vorliegenden Urkunde keine Aussage getroffen, so dass diesseitig abweichend zur Einräumung eines Wohnungsrechts nach § 1093 BGB davon ausgegangen wird, dass der Kapitaldienst alleine von der Grundstückseigentümerin als ggf. zukünftige Alleineigentümerin des Grundstücks (bzw. dem jeweiligen Grundstückseigentümer) zu tragen ist.

Für die Bewertung des mit dem „Wohnrecht“ belasteten Grundstücks ist gemäß Nr. 4.4.2 WertR 06 (ImmoWertV A bisher noch Entwurf) der hier auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelte Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zugrunde zu legen.

Hierbei sind analog zur Sachwertermittlung folgende Bewertungsparameter in Ansatz zu bringen:

– Herstellungswert der baulichen Anlagen	457.363,73 €
– Bodenwert nach GAA-Modell	409.200,00 €
– Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	65 Jahre
– Alter des Berechtigten (geb. am 10.01.1968)	56 Jahre
– durchschnittliche Lebenserwartung des Berechtigten gemäß aktueller amtlicher Sterbetafel 2020/2022 mit Stand vom 25.07.2023	24,77 Jahre
– Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen in rd. 25 Jahren	40 Jahre
– Alterswertminderung gemäß § 4 ImmoWertV21 bzw. Gemäß GAA-Modell bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer RND 40 Jahren in 25 Jahren	50,0 %
– angemessener/marktgerechter Liegenschaftszinssatz für das Grundstück	2,5 %

Hieraus folgt:

Herstellungswert der baulichen Anlagen (s.o.)	457.363,73 €
Alterswertminderung bei 80 Jahren GND und 40 Jahren RND in 25 Jahren mit 50,0 %	./.
Sachwert der baulichen Anlagen bei einer RND von 40 Jahren in 25 Jahren	228.681,86 €
Bodenwert nach GAA-Modell	409.200,00 €
Sachwert	637.881,86 €
Sachwert-Marktanpassungsfaktor 0,90 =>	



Verkehrswert des (wert-)unbeeinflussten unbelasteten Grundstücks in 25 Jahren		574.093,68 €
zzgl. sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) mit zusammen	./.	<u>18.000,00 €</u>
		556.093,68 €
an das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (56 Jahre, 2,5 %) 0,56701 =>		
diskontierter vorläufiger Verkehrswert		315.310,67 €

jährlicher Vorteil aus

– Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten (anteilige Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV, hier: anteilig alle Bewirtschaftungskosten mit 3.327,04 €/a x ½ (s.o.) = 1.663,52 €/a bei hälftigen Anteil (ohne Mietausfall))		1.663,52 €
---	--	------------

jährlicher Nachteil aus

– Übernahme von Kosten und Belastungen durch den Berechtigten (Bewirtschaftungskosten nach § 19 ImmoWertV, hier: keine (s.o.) mit	./.	<u>0,00 €</u>
Summe		1.663,52 €

Leibrentenbarwertfaktor für einen 56-jährigen Mann bei 2,5 % Liegenschaftszinssatz 17,7737
Entlastung des Grundstücks durch das Recht

29.566,91 €

(wert-)unbeeinflusster Verkehrswert des mit dem Wohnrecht belasteten Einfamilienhausgrundstücks

rd. 344.877,58 €
345.000,00 €

Der Verkehrswert ergibt sich für das mit einem Wohnrecht gemäß Abt. II Nr. 15 belastete Einfamilienhausgrundstück wie folgt:

Unter Berücksichtigung der Belastung des Grundstücks mit einem Wohnrecht ist von dem vorläufigen Wert des Grundstücks zur weiteren Marktanpassung aufgrund dieser Belastung sowie der stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des auf dem in Rede stehenden Grundstück aufstehenden Einfamilienhauses bei Ausübung dieses Rechts als worst case mit hierdurch schlechterer Marktgängigkeit aufgrund des grundsätzlichen Risikos für den jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich eines evtl. deutlich längeren Lebens des Berechtigten und der während der Dauer und evtl. Ausübung des Wohnrechts faktisch nicht bestehenden alleinigen Verfügbarkeit zur alleinigen Nutzung des belasteten Grundstücks für den jeweiligen Grundstückseigentümer ein zusätzlicher Abschlag u.a. auch in Ansehung des noch vergleichsweise geringen Alters des Berechtigten von rd. 35 % auf die Wertminderung durch das Recht in Abzug zu bringen (marktüblich 20 % bis 50 % u.a. in: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber 6. Auflage 2010).

(vorläufiger) unbeeinflusster Verkehrswert des mit dem Wohnrecht belasteten Grundstücks

345.000,00 €

abzgl. spezielle Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale (bereits berücksichtigt, s.o.):

./. 0,00 €



abzgl. Marktanpassung aufgrund schlechterer Marktgängigkeit wegen des Wohnrechts 345.000,00 € x 35 % = 120.750,00 €	rd.	./. <u>121.000,00 €</u> 224.000,00 €
Verkehrswert des mit dem Wohnrecht gem. Abt. II Nr. 15 be- lasteten Einfamilienhausgrundstücks <u>ohne 1/73 MEA an den</u> <u>Gemeinschaftsflächen:</u>	rd.	224.000,00 €

Bei einer Versteigerung und einem diesbzgl. Ausgebot lediglich der ideellen Hälfte des Einfamilienhausgrundstücks Seeadlerweg 68 (Flurstück 152) ergibt sich der Verkehrswert mit 50 % des ermittelten Wertes des Grundstücks unter Abzug eines Abschlages in Höhe von rd. 15 % u.a. aufgrund der schlechteren Marktgängigkeit entsprechender Objekte und des zu erwartenden Kapital- und Verwaltungsaufwandes etc. bis zur Sicherung abschließender Nutzungsverhältnisse an dem Grundstück (ggf. Antrag zur Aufhebung der Gemeinschaft o.ä.) aufgrund zuletzt deutlich gestiegener Zinsen wie folgt:

224.000,00 € x 50 % - 15 %	=	95.200,00 €
	rd.	95.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des hälftigen Anteils (ideelle Hälfte) des Einfamilienhausgrundstücks „Seeadlerweg 68 (Flurstück 152)“ gemäß lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Rudow Blatt 19225, ohne und den 1/73 Miteigentumsanteil an den Grundstücken „Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 316), Seeadlerweg, Fischadlerweg, Eulenweg (Flurstück 171), Seeadlerweg, Fischadlerweg (Flurstück 172)“ mit Privatstraßen und Erholungs- und Wasserfläche (s.o.) der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke mit Gemeinschaftsflächen zur Binnenerschließung und Versorgung der anliegenden 73 Einfamilienhausgrundstücke in dem Siedlungsareal gemäß lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses, Rudow Blatt 19225, als wirtschaftlich verbundene Einheiten in 12355 Berlin-Rudow (Bezirk Neukölln) zum Bewertungsstichtag 08. April 2024 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung insbesondere der Belastung in Abt. II Nr. 15 des Grundbuches (Wohnrecht) auf rd.:

95.000,00 €
=====
(i.W. fünfundneunzigtausend Euro)

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bln-



BodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Umwelt- und Naturschutzamtes Neukölln (Bereich Verwaltung) vom 27.05.2024 ist das hier betroffene Grundstück Teil einer altlastenverdächtigen Fläche, die unter der Nr. 255 auf der Teilfläche 255 c im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst ist.

Die Aufnahme der Fläche in das BBK erfolgte aufgrund des Verdachts von Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube mit unbekanntem Material. Die genaue Lage der Kiesgrube in der Verdachtsfläche ist nicht bekannt. Im Zuge von vorgenommenen Untersuchungen wurde der Altlastenverdacht nicht bestätigt und die Teilfläche 255 c wurde vom Altlastenverdacht befreit. Lokale Bodenverunreinigungen bzw. Auffüllungen sind jedoch nach Mitteilung des Umwelt- und Naturschutzamtes nicht völlig auszuschließen.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer aktuell bestehenden Boden- oder Grundwasser- verunreinigung, 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 sogenannten Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 152) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch den Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 2.1 als Wohnberechtigten gemäß Abt. II ffd. Nr. 15 zu Wohnzwecken als Berechtigter gemäß Bewilligung vom 14.02.2024 unentgeltlich eigengenutzt, wobei auch die Familie des Miteigentümers und Wohnberechtigten sowie auch die Miteigentümerin des Grundstücks auf dem Grundstück wohnansässig sind.

Insoweit liegt eine Eigentüternutzung nebst Nutzung durch den Berechtigten des im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens nachrangigen Wohnrechts vor, so dass durch den Unterzeichneten des im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens lediglich hälftigen Anteils des Grundstücks trotz des bestehenden Wohnrechts gemäß § 1090 bis 1092 BGB, dass sich nach vorliegender Urkunde vom 14.02.2024 (UVZ-Nr. T 65/2024 des Notars Arnim Fabian Tietz in Berlin) zur Nutzung des Berechtigten auf das gesamte Wohngebäude und das Grundstück ohne Ausschluss der Eigentümer des Grundstücks bezieht, auch unter Berücksichtigung der gegenüber der Forderung, aus der Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, bestehenden Nachrangigkeit des Wohnungsrechts zunächst die freie Verfügbarkeit des Grundstücks mit aufstehendem Wohngebäude zugrunde gelegt wird, da Rechte gemäß Abt. II des Grundbuchs hier durch den Unterzeichneten nicht zu berücksichtigen sind.

Bei ggf. tatsächlich zwischenzeitlich vereinbartem Mietverhältnis ist in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogenannte außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin hinzuweisen.

Zu c)

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



Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nach örtlichem Eindruck mit Blick aus dem Straßenraum vor dem Wohngrundstück nicht geführt.

Zu e)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - das Wohngrundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Eine ggf. vorhandene Küchenausstattung als Einbauküche ist dem Bewertungsobjekt als wesentlicher Bestandteil bzw. Zubehör zuzuschreiben.

Zu f)

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne des EnEV bzw. des GEG liegt vermtl. bisher nicht vor bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümer bzw. des Wohnberechtigten oder sonstiger Verfahrensbeteiligten nicht beigebracht werden.

Der Energieverbrauchskennwert bzw. Endenergiebedarfswert ist insoweit nicht bekannt geworden - Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes als freistehendes Einfamilienhaus können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Zu g)

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Einfamilienhaus sowie dem Garagen-Anbau bzw. den weiteren baulichen Anlagen auf dem Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist vermtl. bei erst rd. 11 Jahren Alter (Baujahr 2013) insgesamt gut und weist einen vermtl. vergleichsweise geringen Instandsetzungsaufwand respektive allenfalls turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen insbesondere bei einem Nutzerwechsel auf - diesseitig wird innerhalb des Gebäudes von dem Erfordernis durchzuführender Schönheitsreparaturen ausgegangen.

Bzgl. des beachtlichen Versiegelungsgrades des Grundstücks im Vorgartenbereich und im rechten Bauwich besteht ggf. aber zusätzlich ein Rückbauaufwand - für die Terrassenüberdachung und den Garagen-Anbau konnten in der Bauakte geprüfte bzw. genehmigte Bauvorlagen nicht vorgefunden werden, so dass diesbzgl. ggf. Planvorlagen etc. nachzureichen sind.

Der Unterhaltungszustand der Außenanlagen ist ansonsten zufriedenstellend.

Der Instandsetzungs- und Rückbauaufwand wird mit insgesamt rd. 20.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Zu h)

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, offene Vorgänge, Auflagen oder Forderungen zu dem hier betroffenen Bewertungsobjekt liegen nach Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (zentrale Auskunftsstelle) vom 27.05.2024 nicht vor.

Diesbzgl. Restriktionen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen - das betroffene Grundstück befindet sich außerdem weder in einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder in einem Entwicklungsbereich gemäß § 165 ff BauGB noch in einem Stadumbaugebiet gemäß § 171b BauGB oder in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1-3 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner



städtebaulichen Gestalt, zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sowie zur Unterstützung städtebaulicher Umstrukturierungen).
Entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand lt. Auskunft auch nicht vorgesehen.

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 weitgehenden wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932), haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

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

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum des Seeadlerwegs und des Eulenwegs vor dem hier betroffenen Grundstück keine Kanalisation auf: hiernach handelt es sich um bebaute Siedlungsgebiete ohne Kanalisation.

Tatsächlich konnte in der Bauakte eine Mitteilung der Berliner Wasserbetriebe mit Datum vom 09.08.2012 vorgefunden werden, wonach das hier betroffene Grundstück sein Abwasser über den Mitanschluss an ein fremdes Grundstück, nämlich das weiträumige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 127 u.a. (Flurstück 300) in das Entwässerungsnetz einleitet.
In der Waßmannsdorfer Chaussee ist nach den Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) ein Trennkanalisationssystem lediglich mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation vorhanden.

Das hier betroffene Grundstück ist nach Sachlage im Zuge der Errichtung des auf dem Wohngrundstück aufstehenden Gebäudes und im Zuge der zeitgleichen Errichtung der Straßen in dem Areal an die Binnen-Kanalisation vermtl. mit Pumpwerk etc. über das weiträumige Grundstück Waßmannsdorfer Chaussee 127 u.a. (Flurstück 300) an das kommunaler Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen worden.

Das Regenwasser wird insoweit vermtl. im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirksamtes Neukölln (Fachbereich Straßen und Verwaltung) vom 10.04.2024 wird das hier betroffene Grundstück nicht durch eine öffentliche Erschließungsanlage/Straße, sondern durch die Privatstraßen Seeadlerweg, Fischadlerweg und Eulenweg erschlossen.



Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) sind Erschließungsbeiträge für private Straßen und Wege nicht zu entrichten und können nicht erhoben werden.

Für das hier betroffene Grundstück sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Straßenlandabtretungen sind nach Sachlage bzw. aktuellem Bebauungsplan nicht erforderlich. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Neukölln (Fachbereich Baulastenauskunft) vom 24.04.2024 besteht für das hier betroffene Baugrundstück keine Baulasteintragung.

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

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Baugrundstück liegen trotz des separaten Erschließungsgrundstücks mit diesbzgl. MEA aufgrund der vorliegenden partiellen Eigentümeridentität auf der Grundlage eines Gemeinschaftervertrages vermtl. nicht vor.

Für das separate Erschließungsgrundstück mit den Flurstücken 316 (Seeadlerweg und Fischadlerweg) und 171 (Seeadlerweg, Fischadlerweg und Eulenweg) als private Streckenabschnitte der befestigten Erschließungsflächen ist gemäß vorliegender Positivbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Neukölln vom 24.04.2024 zulasten des Grundstücks Waßmannsdorfer Chaussee 127/147 bzw. jetzt Seeadler-, Fischadler- und Eulenweg (Grundbuch von Rudow, Blatt 12704) eine Baulast im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 1 Seite 1 vom 04.10.2010 wie folgt eingetragen:

- Die im Lageplan Nr. 17044 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Herrn Dipl.-Ing. Hartmut Zoll, vom 05.10.2009 rot schraffiert angelegten Flächen B und C stehen jederzeit als Zugang, Zu- und Ausfahrt, als Feuerwehr-Zu- und Ausfahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der auf den Flurstücken Flur 433 Flst. 124 und Flst. 30 noch zu bildenden Teilstücke zur Verfügung.
- Die im o.g. Lageplan ausgewiesene Fläche F steht zu Gunsten der noch zu bildenden Grundstücke als Wegeverbindung zwischen den Flächen B und C zum Begehen und Befahren durch die Feuerwehr und die Ver- und Entsorgungsbetriebe wie auch zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung von Ver- und Entsorgungsleitungen zur Verfügung.



- Die Gesamtheit der im o.g. Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen (B, C, F, J) steht jederzeit zudem zur Erschließung der angrenzenden naturnahen Grünflächen zu Gunsten der Allgemeinheit zum Begehen und Befahren mit dem Rad zur Verfügung.

Des Weiteren ist zulasten des Grundstücks Seeadler-, Fischadler- und Eulenweg, Flur 438, Flst. 171 als Verkehrsfläche (Grundbuch von Rudow, Blatt Nrn. 19192 bis 19241) eine Baulast im Baulastenverzeichnis unter Blatt Nr. 2, Seite 2, vom 19.03.2013 wie folgt eingetragen:

- Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, Herrn Dipl.-Ing. Gunter Liedtke, vom 22.01.2013 braun schraffiert angelegte Fläche A B C D E F G H I J K L M N A steht jederzeit und uneingeschränkt als Zugang, Zufahrt und Feuerwehrezufahrt sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Hausanschluss- und Revisionsschächte zugunsten der Grundstücke Berlin-Rudow, Eulenweg 2, 4, 6, 7, 8 zur Verfügung.

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

Begünstigende Baulasten für das hier betroffene Erschließungsgrundstück liegen vermtl. nicht vor.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 02. Juli 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick nach Süd-Osten über die Waßmannsdorfer Chaussee in den Einmündungsbereich des Seeadlerwegs



Blick nach Süd-Osten aus der Waßmannsdorfer Chaussee in den Einmündungsbereich des Seeadlerwegs mit rechts im Bild zu dem hier betroffenen Siedlungsareal gehörender Trasse des Seeadlerwegs - wobei beide Trassen gegenläufigen Richtungsverkehr aufweisen



Blick nach Süd-Osten in den Seeadlerweg mit rechts im Bild zu dem hier betroffenen Siedlungsareal gehörender Trasse des Seeadlerwegs - wobei beide Trassen als Spielstraßen gegenläufigen Richtungsverkehr aufweisen



Blick nach Süd-Osten in den Seeadlerweg mit rechts im Bild zu dem hier betroffenen Siedlungsareal gehörender Trasse des Seeadlerwegs - rechts im Bild an die hier betroffene rechte bzw. süd-westliche Trasse anbindender Fischadlerweg



an die hier betroffene rechte bzw. süd-westliche Trasse des Seeadlerwegs anbindender Fischadlerweg mit Blick nach Süd-Westen



Blick in den Fischadlerweg nach Süd-Westen



Blick in den Fischadlerweg nach Süd-Osten



Blick in den Fischadlerweg nach Süd-Osten mit links im Bild einmündendem Eulenweg und geradeaus verschwenkter Streckenführung des Fischadlerwegs weiterhin nach Süd-Osten in den Grünflächenbereich des Siedlungsareals mit Wendehammer am Ende der Straße



Blick in den Fischadlerweg aus dem Bereich der verschwenkten Streckenführung hinter dem Eulenweg nach Süd-Osten in den Grünflächenbereich des Siedlungsareals mit Wendehammer am Ende der Straße



Blick aus dem Fischadlerweg im Bereich der verschwenkten Streckenführung in den Eulenweg nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Seeadlerweg 68 auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick in den Eulenweg nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Seeadlerweg 68 auf der nord-westlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Eulenweg nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Seeadlerweg 68 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



zum Eulenweg orientierte Straßenfront des Grundstücks Seeadlerweg 68 mit in der süd-westlichen Grundstücksecke errichtetem Gartenhaus als handelsübliches hölzernes Blockhaus mit Nutzung vermtl. als Geräteschuppen o.ä.



Blick nach Westen von der nord-östlichen Trasse des Seeadlerwegs auf dem nord-östlich angrenzenden Siedlungsareal auf die süd-westliche Trasse des Seeadlerwegs mit einmündendem Eulenweg links im Bild und Lage des Eckgrundstücks Seeadlerweg 68 mit Einfamilienhaus



Blick in den Seeadlerweg nach Süd-Osten mit nord-östlicher Trasse des Seeadlerwegs auf dem nord-östlich angrenzenden Siedlungsareal links im Bild und süd-westlicher Trasse des Seeadlerwegs auf dem hier betroffenen Siedlungsareal rechts im Bild mit Lage des auf dem Grundstück Seeadlerweg 68 aufstehenden Einfamilienhauses (Pfeil)



Blick in den Seeadlerweg nach Süden aus dem Bereich der nord-östlichen Trasse des Seeadlerwegs über die süd-westliche Trasse des Seeadlerwegs auf das hier betroffene Siedlungsareal mit Lage des Grundstücks Seeadlerweg 68 nebst aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick in den Seeadlerweg nach Nord-Osten aus dem Bereich der nord-östlichen Trasse des Seeadlerwegs über die süd-westliche Trasse des Seeadlerwegs hinweg auf das hier betroffene Siedlungsareal und Lage des Eckgrundstücks Seeadlerweg 68 hinter der dem einmündenden Eulenweg nebst aufstehendem Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick in den Seeadlerweg aus dem Bereich der süd-westlichen Trasse des Seeadlerwegs mit hier rechts anbindendem Siedlungsgebiet und am süd-östlichen bzw. rückwärtigen Auslauf als Wendehammer belegtem Grüngelände des Siedlungsareal



Blick in den Seeadlerweg aus dem Bereich der süd-westlichen Trasse des Seeadlerwegs mit hier rechts anbindendem Siedlungsgebiet und am süd-östlichen bzw. rückwärtigen Auslauf als Wendehammer belegtem Grüngelände des Siedlungsareal



Blick aus dem am süd-östlichen bzw. rückwärtigen Auslauf des Seeadlerwegs belegtem Wendehammer anbindendem Grüngelände des Siedlungsareal



am süd-östlichen Rand des hier betroffenen Siedlungsareals belegenes Grüngelände im Bereich des Flurstücks 172 mit Schotterweg als Hauptweg zwischen Seeadlerweg und Fischadlerweg



am süd-östlichen Rand des hier betroffenen Siedlungsareals belegenes Grüngelände im Bereich des Flurstücks 172 mit nach Süd-Osten abweigendem Weg zu der Grundstücksgrenze als Landesgrenze mit angrenzendem Grüngelände im Bereich des früheren Grenzstreifens



Blick nach Nord-Westen von dem vom Hauptweg zwischen Seeadlerweg und Fischadlerweg abzweigenden Weg in Richtung des trocken-gefallenen Regenwasserauffangbeckens als „Kalte-Grund-Pfuhl“ im Hintergrund



Blick nach Westen von dem Hauptweg zwischen Seeadlerweg und Fischadlerweg in Richtung des trockengefallenen Regenwasserauffangbeckens als „Kalte-Grund-Pfuhl“ rechts im Bild



Blick nach Nord-Westen von dem Hauptweg zwischen Seeadlerweg und Fischadlerweg in Richtung des süd-östlichen Auslaufs des Fischadlerwegs als dessen Wendezone rechts im Bild



Blick nach Nord-Westen von dem Hauptweg zwischen Seeadlerweg und Fischadlerweg in Richtung des süd-östlichen Auslaufs des Fischadlerwegs als dessen Wendezone



Blick aus dem Bereich des Seeadlerwegs nach Süden auf die nord-westliche Giebelseite des auf dem Grundstück Seeadlerweg 68 aufstehenden Einfamilienhauses mit Garagen-Anbau im rechten Bauwich



Blick aus dem Bereich des Seeadlerwegs nach Süd-Westen auf das Grundstück Seeadlerweg 68 mit aufstehendem Einfamilienhaus nebst Garagen-Anbau im rechten Bauwich



im rechten Bauwich vor der nord-westlichen Giebelseite belegener Garagen-Anbau mit schmaler Durchweg in den rückwärtigen Garten vor der rechten bzw. nord-westlichen Grundstücksgrenze



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Seeadlerweg 69 aufstehenden Einfamilienhauses mit im rechten Bauwich belegendem Garagen-Anbau



straßenseitige Front des auf dem Grundstück Seeadlerweg 69 aufstehenden Einfamilienhauses mit im rechten Bauwich belegtem Garagen-Anbau



Hauseingang in der zum Seeadlerweg orientierten Gebäudefront des Einfamilienhauses



zum Seeadlerweg orientierte straßenseitige Einfriedung mit einkofferner Einfriedung als gleichfalls befestigte und frei zugängliche Müllgefäß-Stellplatznische



zum Eulenberg orientierte Straßenfront des Grundstücks Seeadlerweg 68 mit in der süd-westlichen Grundstücksecke errichtetem Gartenhaus als handelsübliches hölzernes Blockhaus mit Nutzung vermtl. als Geräteschuppen o.ä.



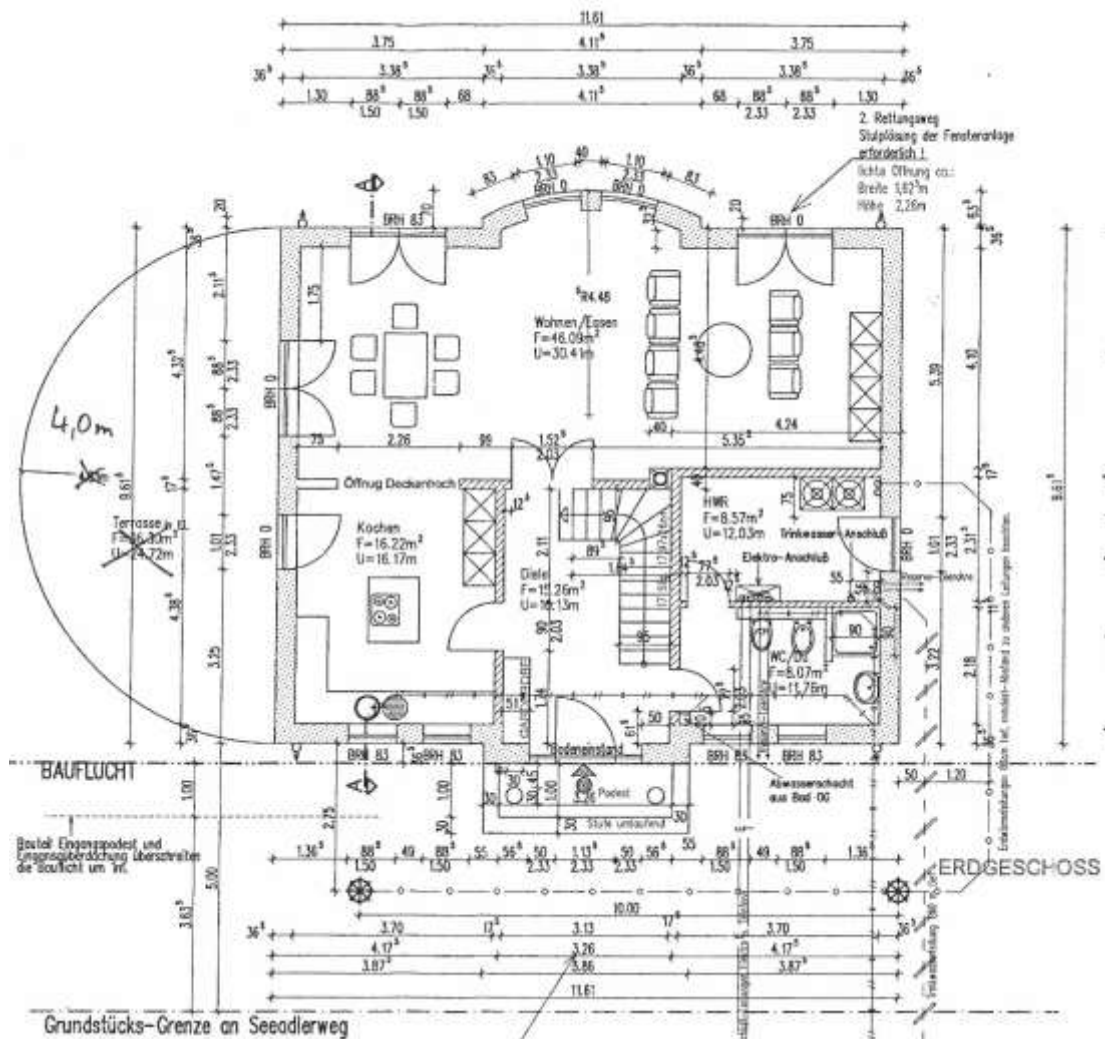
Blick über die zum Eulenweg orientierte Einfriedung auf das auf dem Grundstück Seeadlerweg 68 aufstehende Einfamilienhaus im Bereich der nach Süd-Westen orientierten Gebäudefront links im Bild - im Vordergrund als Geräteschuppen o.ä. genutztes handelsübliches Gartenhaus als hölzernes Blockhaus



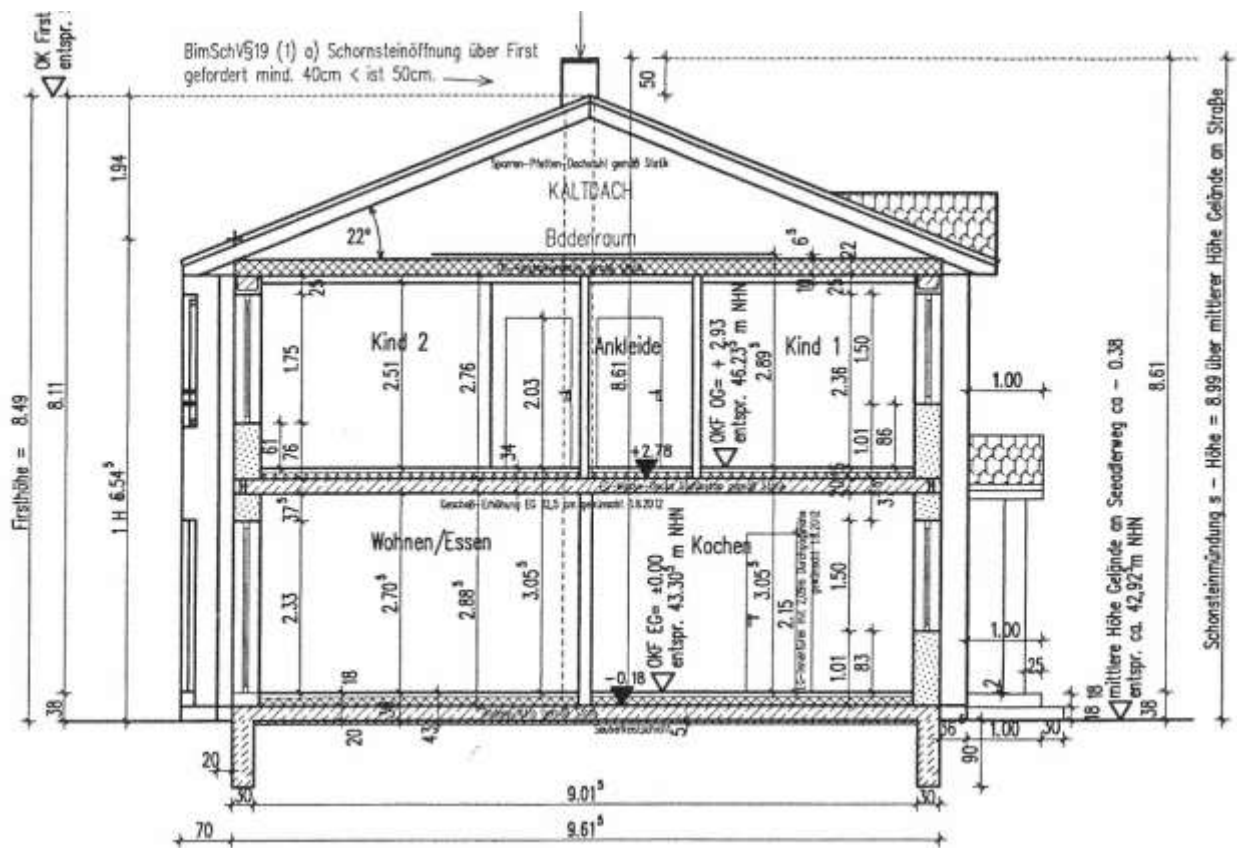
Blick über die zum Eulenweg orientierte Einfriedung auf das auf dem Grundstück Seeadlerweg 68 aufstehende Einfamilienhaus im Bereich der nach Süd-Osten orientierten Gebäudefront mit davor belegener gedeckter Terrasse



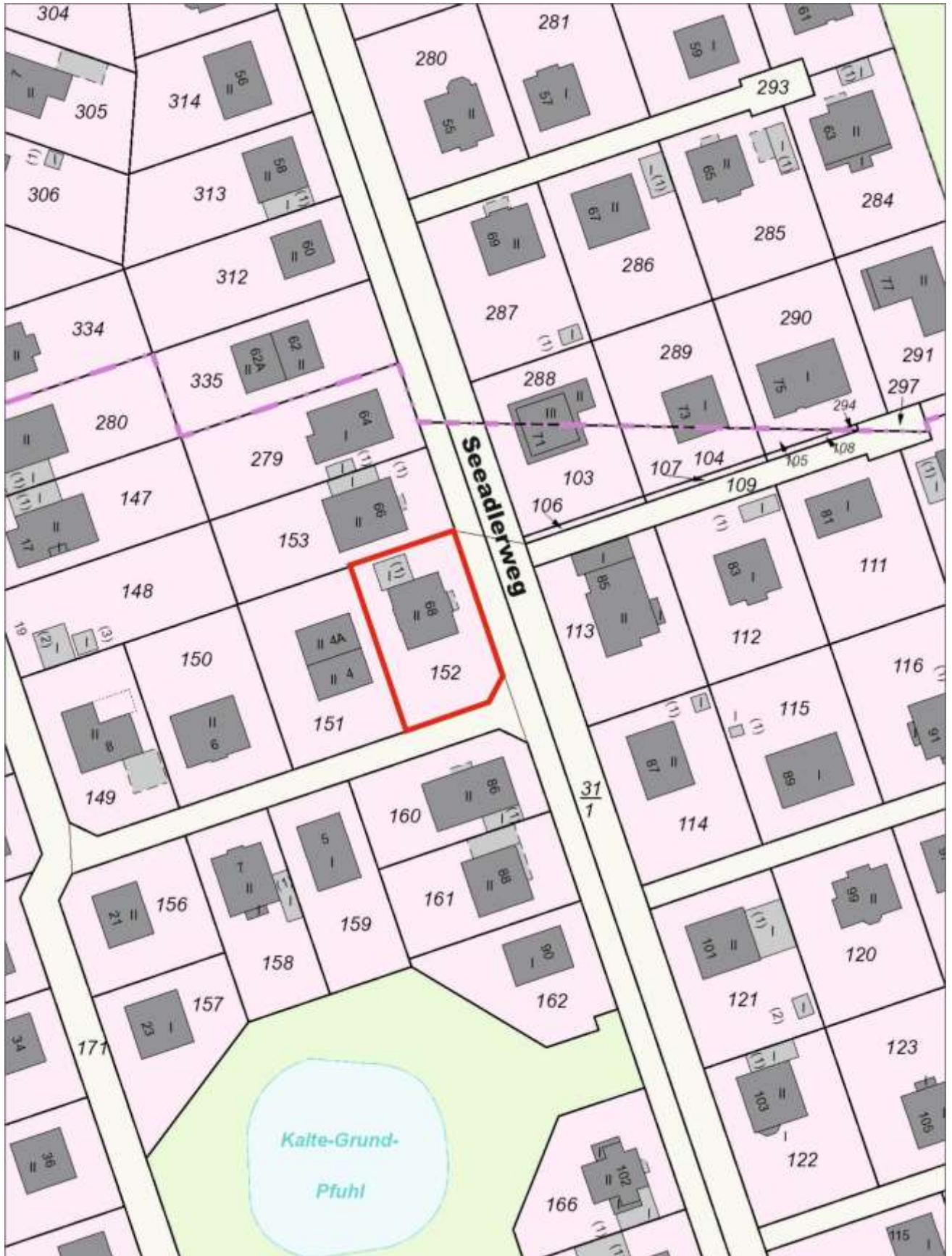
F. ANLAGEN



Grundriss Erdgeschoss gemäß Baugenehmigung Nr. 2012/561 vom 29.08.2012



Gebäudeschnitt gemäß Baugenehmigung Nr. 2012/561 vom 29.08.2012



Flurkarte (fis-broker) - umschriebene Grundstücksfläche (Flurstück 152)



Flurkarte (fis broker) - nachrichtlich: umschriebene Gemeinschaftsflächen mit 1/73-MEA



EFH-Grdst. Seadlerweg 68 ohne 1/73 MEA an Erschließungsflächen etc. in 12355 Berlin-Rudow



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern