



Gutachten Nr. 10280

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

Alpenrosenweg 52

in

12437 Berlin-Baumschulenweg (Bezirk Treptow-Köpenick)

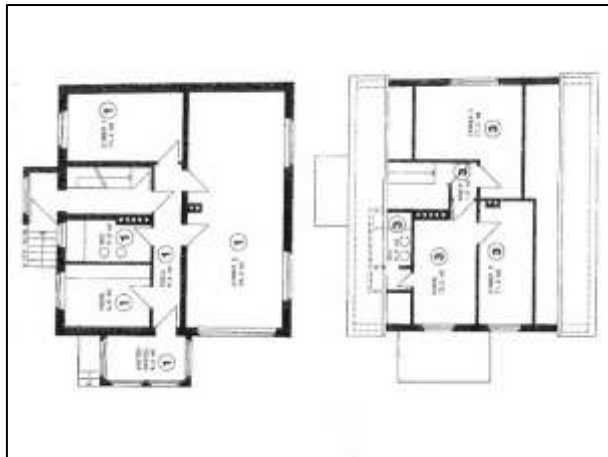
-Grundbuch von Treptow - Blatt 5243 N-



nord-östl. Giebelseite und Straßenfront



süd-westl. Giebelseite und Straßenfront



Grundrisse EG/OG und DG (3-F-Whs)



Flurkarte (Lage d. Grdst. Alpenrosenweg 52)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Köpenick
70 K 19/21

Verkehrswert:

820.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

22.12.2022

Textfassung



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	11
4. Gebäudedaten (technisch)	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	27
6. Objektbeurteilung	35
C. Bewertung	36
1. Bewertungsgrundlagen	36
2. Bodenwert.....	37
3. Sachwert.....	38
4. Ertragswert.....	43
5. Verkehrs-/Marktwert.....	46
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	52



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohngrundstück Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) in Berlin-Baumschulenweg (Bezirk Treptow-Köpenick) als Reihengrundstück an einer untergeordneten bisher nicht abschließend ausgebauten Quartierstraße in bereits deutlicher Stadtrandlage in einem vergleichsweise einfachen Wohnquartier in einfacher Wohnlage unmittelbar neben einer auf dem angrenzenden Nachbargrundstück parallel zur nord-westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden 220-kV-Hochspannungstrasse mit im Luftraumprofil über dem Nachbargrundstück bis knapp an die Grundstücksgrenze des hier betroffenen Bewertungsobjekt heranreichender Traverse der Starkstromkabeltrasse und hierdurch bestehenden Ressentiments gegen einen sinnlich nicht bewusst wahrnehmbaren und deshalb als bedrohlich vermuteten Elektromog durch die Hochspannungsleitungen. Zusätzlich befindet sich ein durch diese 220-kV-Hochspannungsleitungen bewirkter Schutzstreifen auf dem hier betroffenen Grundstück mit einer Breite über etwa die Hälfte der Grundstücksfront und über die volle Tiefe des Grundstücks mit hierdurch bestehenden Restriktionen hinsichtlich der Bebaubarkeit des Anwesens. Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude ist konventionell als Mauerwerksbau baujahrestypisch mit Stahl-Hohlbetondecke über dem KG und Holzbalkeneinschubdecken über den Wohngeschossen im Jahre 1932 als 2-Familienhaus mit 1. und 2. Obergeschoss und Satteldach als Rohdachboden nebst Spitzboden sowie vollständiger Unterkellerung errichtet worden. Im Jahre 1942 erfolgte die Genehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses als abgeschlossene Wohnung mit Befristung bis 31.05.1952.

Vermtl. wurde bereits in den 1930er oder während des Krieges eine Aufstockung des ursprünglichen Ständerkers (Auslucht) realisiert. Während der 1990er Jahre und in den 2000er Jahren mit Schwerpunkt ab dem Jahre 2015 erfolgten weitere bauliche Veränderungen und Mod.-/Inst.-Maßnahmen.

Im Jahre 2010 wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung u.a. auch für eine Dachgeschosswohnung erteilt, für die allerdings eine geltende Baugenehmigung vermtl. nicht vorliegt.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das ursprünglich als Zweifamilienhaus genehmigte Wohngebäude offensichtlich 3 abgeschlossene Wohnungen mit Zugang über ein neutrales Treppenhaus. Die Wohnungen weisen 2 oder 3 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer auf. Im Kellergeschoss befinden sich 4 Räume mit Zugang von 3 Räumen aus dem Treppenhausflur und 1 Raum unmittelbar aus dem Freien über eine Kelleraußentreppe im Bereich der Erker. Der Spitzboden ist als Rohdachboden aus dem Treppenhauskopf über eine Einschubleiter zugänglich.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück (Flurstück 98) umfasst eine Fläche von 934 m² mit Streckung vom Straßenraum aus nach Süd-Westen und ist nach Auskunft des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ auch in Ansehung der Nähe zur Hochspannungstrasse real teilbar bzw. mit einer weiteren Bebauung in sogen. 2. Baureihe bebaubar.

Die hälftige Breite des Grundstücks ist allerdings über seine volle Tiefe mit einem Schutzstreifen aufgrund der auf dem nord-westlichen Nachbargrundstück verlaufenden 220-kV-Hochspannungsleitung und hierdurch bedingten Restriktionen bzgl. der Bebaubarkeit belegt.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind eine Grunddienstbarkeit als Recht zum Ziehen von Grundwasser zugunsten eines entfernteren Grundstücks aus dem Jahre 1924 sowie eine beschränkte per-



sönliche Dienstbarkeit (Anlagenrecht nach § SachenR-DV für 220-kV-Leitung) für den diesbzgl. Versorgungsträger ausgewiesen. Das Grundstück ist nicht mit einer Baulast belegt. Das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Nach diesseitiger Einschätzung mit Feststellungen lediglich von außen mit Blick aus dem Straßenraum bei fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks anlässlich des Ortstermins sind vermtl. ab den 1990er Jahren bzw. insbesondere Anfang der 2000er Jahre und zuletzt ab dem Jahre 2015 umfangreiche Mod./Inst.-Maßnahmen vermtl. u.a. mit Erneuerung sämtlicher medialen Ver- und Entsorgungsleitungen, dem Einbau einer Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung über eine Gas-Kombitherme mit Kunststoff-Abgassystem und der Erneuerung der Sanitär- und Küchenausstattungen, dem Austausch der Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster, dem Anbau eines weiteren Ständerkers nebst Dachterrasse, der Sanierung der Fassaden, der Sanierung des Dachstuhls und der Neueindeckung des Dachs sowie der Errichtung von Nebengebäuden und eines Schwimmbeckens im rückwärtigen Grundstücksteil realisiert worden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Angaben zur Wohnfläche konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin oder sonstiger Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der nicht durchgehend zutreffenden Grundrisszuschnitte und vom tatsächlichen Bestand nach Sachlage partiell abweichenden Bauvorlagen mit ca. 229,14 m² innerhalb der 3 abgeschlossenen Wohnungen - hiervon entfallen auf die im Erdgeschoss belegene WE ca. 92,09 m², auf die im OG belegene WE ca. 89,55 m² und auf die im DG belegene WE ca. 47,50 m².

Unter Berücksichtigung der Treppenhausfläche von ca. 14,94 m² ergibt sich die Gesamtwohnfläche bei Nutzung als Einfamilienhaus mit ca. 244,08 m².

Die Kellerfläche umfasst insgesamt vermtl. ca. 98,49 m², wobei eine Raumhöhe mit vermtl. lediglich ca. 1,95 m nicht vorliegt.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Eine Vermietung liegt nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vor. ein Mietertrag wird insoweit nicht realisiert. Das Grundstück mit aufstehendem Wohngebäude wird nach Sachlage durch die Eigentümerin und ihre Familie ggf. über 3 Generationen eigengenutzt.

Aufgrund der vorliegenden Eigennutzung durch die Eigentümerin des Grundstücks wird diesseitig von der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Grundstücks ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Der Erhaltungszustand des Zwei-/Dreifamilienhauses ist nach örtlichem Eindruck lediglich von außen mit Blick aus dem Straßenraum (s.o.) weitgehend zufriedenstellend - kleinere Instandsetzungs- und Modernisierungs- bzw. Fertigstellungserfordernisse sowie durchzuführende Schönheitsreparaturen dürften aber bei Erhaltung des Wohngebäudes und einem Nutzerwechsel erforderlich werden. Die Freiflächen des Grundstücks stellen sich in einem vermtl. weitgehend zufriedenstellendem Zustand dar.

Der Mod./Inst.-Aufwand für das Zwei-/Dreifamilienhauses ist mit rd. 25.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 22.12.2022 nach § 194 BauGB:
(Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

820.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Köpenick, Abt. 70, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin
Beschluss vom 01.12.2022 mit Verfügung vom 02.12.2022 sowie Posteingang am 07.12.2022
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98), Treptow Blatt 5243 N, in 12437 Berlin-Baumschulenweg (Bezirk Treptow-Köpenick)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 19/21
- **Wertermittlungstichtag:**
22. Dezember 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
22. Dezember 2022 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 22.12.2022
anwesend:
 - der erwachsene Sohn als Vertreter der Grundstückseigentümerin gemäß Abt. I Nr. 4 als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem Grundstück aufstehende Zwei- bzw. Dreifamilienhaus konnte anlässlich des Ortstermins lediglich von außen respektive vom Straßenraum aus in Augenschein genommen werden, nachdem der auf dem Grundstück wohnansässige Vertreter der Grundstückseigentümerin den Zugang des Grundstücks anlässlich des Ortstermins verweigert hatte. Die gleichfalls auf dem Grundstück wohnansässige Eigentümerin des Grundstücks selbst konnte nicht angetroffen werden.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes sowie bzgl. des Grundstücks selbst werden insoweit überwiegend Annahmen getroffen - die Grundstücksbewertung erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und der zur Verfügung gestellten Unterlagen aus den Bauakten beim zuständigen Bauaufsichtsamt.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Treptow, Blatt 5243 N
(Amtsgericht Köpenick)
- **Gemarkung:**
Treptow
- **Flur, Flurstücke:**
138, 98 (934 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
934 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Alpenroseweg 52 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Der jeweilige Eigentümer der im Grundbuch von Berlin-Johannisthal Blatt 1976 verzeichneten Grundstücke ist berechtigt, zum Zwecke des Betriebes eines Wasserwerkes das Grundwasser der dienenden Grundstücke in beliebigen Mengen zu entziehen. Dies Recht ist auf den Blättern der herrschenden Grundstücke vermerkt, mit Eintragungsdatum vom 06.05.1924 bzw. 16.07.1931 und ist bei Abschreibung der Parz. Kbl. 4 Parz. 281/23 von Rudow Band 7 Blatt 198 unter Bezugnahme auf die Urkunde vom 11.07.1932 hierher zur Mithaft übertragen am 24.11.1934/ 21.05.1971.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anlagenrecht nach § 4 SachenR-DV für 220-kV-Leitung) für den diesbzgl. Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)]. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach § 9 GBBerG vom 18.03.2008 (III E 23/A084-2, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 04.01.2011.

Die Zwangsversteigerungsvermerk ist angeordnet, mit Eintragungsdatum vom 01.09.2022.

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



2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des hier betroffenen Reihen-Vordergrundstücks ist unregelmäßig viereckig bzw. etwa trapezförmig.

Die Länge der nach Nord-Osten orientierten und dem Straßenverlauf unter einem flachen Bogen folgende Straßenfront beträgt ca. 20,85 m und die Länge der hierzu nahezu parallel geradlinig verlaufenden rückwärtigen nach Süd-Westen orientierten Grundstücksgrenze beträgt ca. 24,35 m. Die nord-westliche bzw. rechte Grundstücksgrenze weist rechtwinklig zum flachen Bogenverlauf der Straßenfront eine Länge von 41,95 m und die süd-östliche bzw. linke Grundstücksgrenze eine Länge von 41,10 m gleichfalls rechtwinklig zum flachen Bogenverlauf der Straßenfront auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,8 - die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 98) sind bei hier vorliegender Bebauung als freistehendes Zwei-/Dreifamilienhaus zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Zwei-/Dreifamilienhaus weist vor der süd-östlichen Giebelseite im linken Bauwich auf den Gebäudestamm einen Grenzabstand von ca. 6,80 m auf. Im Bereich der 1- und 2-geschossigen Auslucht u.a. als Veranda-Anbau o.ä. nebst Balkonterrasse beträgt der Grenzabstand noch ca. 4,60 m.

Die nord-westlichen Giebelseite des Zwei-/Dreifamilienhauses weist im rechten Bauwich einen Grenzabstand von ca. 4,25 m auf.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze ein in der amtlichen Flurkarte (Aktualität vom 06.12.2022) nicht ausgewiesenes Schuppengebäude aus dem Jahre 2017 mit lediglich ca. 0,50 m Grenzabstand über ca. 3,50 m Länge in ca. 17,50 m Entfernung vom öffentlichen Straßenraum aus mit einer Breite von ca. 3,00 m. Ein weiteres dahinter belegenes Schuppengebäude aus dem Jahre 2016 ist als Grenzbebauung über ca. 10,00 m Länge in ca. 21,00 m Entfernung vom öffentlichen Straßenraum aus mit einer Breite von ca. 3,50 m vorhanden.

Dahinter befindet sich eine großflächig gepflasterte Fläche mit einem gleichfalls offensichtlich baubehördlich nicht genehmigten Schwimmbecken mit einer Größe von ca. 3,00 m x 7,00 m.

Auf den angrenzenden Nachbargrundstücken ist nach diesseitigem Eindruck lediglich an der süd-westlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung als Schuppengebäude mit einer Länge von ca. 4,00 m von der westlichen Grundstücksecke aus vorhanden.

Auf dem nord-westlichen Nachbargrundstück Alpenrosenweg (o.Nr. - Flurstück 97) befindet sich ein Ausbildungszentrum des Treptower Landschafts- und Gartenbaus mit aufstehenden Gebäuden u.a. als Gewächshäuser etc. bei teilweise nur extrem geringen Grenzabständen.

Die Tiefe des hier betroffenen Grundstücks hinter dem Wohngebäude im Bereich des Gebäudestamms beträgt ca. 25,03 m und im Bereich des rückwärtigen Windfangvorbaus ca. 23,33 m. Die Vorgartentiefe beträgt ca. 6,50 m.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks fällt vom Straßenraum aus leicht nach Süd-Westen ab, so dass im rechten und im linken Bauwich jeweils eine unbefestigte Rampe zum rückwärtigen Grundstücksteil führt.



Die Vorgartenfläche des Grundstücks ist zum Straßenraum plan. Die hinter dem Wohngebäude belegene Gartenfläche dürfte nach diesseitiger Einschätzung mit Blick lediglich aus dem Straßenraum (s.o.) und der im jeweiligen Bauwich vorhandenen Sichtschutzbarriere in der Flucht der rückwärtigen Außenwand des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes gleichfalls plan sein.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden sowie verbreitet Niedermoortorf im Oberboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser auf dem hier betroffenen Grundstück besteht hiernach nicht. Allerdings besteht eine Grundwassergefährdung insbesondere im Bereich der wesentlichen Grundstücksfläche bereits ab der straßenseitigen Front des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2009) beträgt der Flurabstand des Grundwassers hier 2,50 m bis 3,00 m und auf dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück lediglich noch 2,00 m bis 2,50 m.

Im Vorgartenbereich des hier betroffenen Grundstücks und im Bereich des anbindenden Straßenraums beträgt der Flurabstand hiernach 3,00 m bis 4,00 m.

Das betroffene Grundstück befindet sich in einem Wasserschutzgebiet: Wasserschutzgebiet „Johannisthal“ in der Zone IIIA (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung mit Erlass vom 31.08.1999, GVBl. S. 106 - Wasserschutzgebietsverordnung „Johannisthal“).

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) vom 15.12.2022 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster von Berlin registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht.

Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Treptow-Köpenick zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage nicht vor.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB.



Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Hiernach ist die bauliche Umgebung geprägt durch freistehende 1- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, wobei nach Auskunft des zuständigen Bezirksamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Stadtentwicklung) gemäß Schreiben vom 13.01.2023 das hier betroffene Grundstück entsprechend der Bebauung in der näheren Umgebung auch in sogen. 2. Baureihe mit einem weiteren Gebäude bebaubar ist, wobei eine Grundstücksteilung aufgrund der gebietsprägenden Verhältnisse zwischen bebauten und unbebauter Fläche so vorzunehmen ist, dass das vordere Grundstück mindestens 500 m² und das hintere Grundstück mindestens 400 m² Grundstücksfläche umfasst - das Gebäude in der 2. Baureihe darf das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche von max. 70 m² keine 1 Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss nicht überschreiten (die angrenzende Hochspannungstrasse wurde nicht erwähnt).

Gebietstypisch handelt es sich um eine offene Bebauung wobei sich eine Zuordnung als allgemeines Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vornehmen lässt.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls weder in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2 und 3 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen noch in einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet), einem Landschaftsschutz-, Naturschutz-, oder Vogelschutzgebiet sowie auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Außerdem bestehen für das Grundstück kein städtebaulicher Vertrag, keine Gestaltungssatzung und keine Veränderungssperre - außerdem befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Verordnung über das Vorkaufsrecht des Landes Berlin.

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

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, ABl. S. 31) zuletzt geändert am 02.09.2021 (Abl. S. 3809) ist das Gebiet weiträumig um das hier betroffene Grundstück für Wohnbauflächen (W₄) mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 vorgesehen.

Bei dem hier betroffenen Gebäudekomplex handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.



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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 320,09 m² nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. B IV 286/34 vom 14.03.1934 sowie diesseitiger Einschätzung anhand örtlich aufgenommener Fotos u.a. bzgl. des Anbaus vor der süd-östlichen Giebelseite und der Einhausung der rückwärtigen Hauseingangstreppe u.a. als Windfang mit zu Wohnzwecken vollständig ausgebautem Dachraum trotz $< \frac{2}{3}$ der Dachraumfläche $\geq 2,30$ m l.H. als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GV Bl. 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 0,343 bzw. rd. 0,3 (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 des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 131,29 m² mit einer GRZ von 0,141 bzw. rd. 0,1 (ohne Schuppengebäude etc.) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 934 m² (Flurstück 98).

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Teilausbau des Dachraums und teilausgebautem Kellergeschoss für Ein- und Zweifamilienhäuser die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 mit diesen Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche und 30 % der Kellerfläche ermittelt.

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachraumausbau ist vorhanden - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden):

$248,09 \text{ m}^2 + (108,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 329,09 \text{ m}^2$ für das Erd- und Obergeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche (Dachraum als Nicht-Vollgeschoss) ohne Ansatz der Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 0,352 bzw. rd. 0,4 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,141 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 934 m² Grundstücksfläche.

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 Baunutzungsplan 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:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an.

Das auf dem hier betroffenen Baugrundstück aufstehende Wohngebäude ist vermtl. bereits in den 1990er Jahren an die Schmutzwasserkanalisation im Straßenraum angeschlossen worden. Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2017 (Umweltatlas) weist der Straßenraum im Abschnitt vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkana-lisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf. Regenwasser wird insoweit auf dem hier betroffenen Grundstück selbst bzw. im Straßenraum auf dem unbefestigten Randstreifen verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick vom 04.01.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Straße „Alpenrosenweg“ erschlossen.

Die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt des Alpenrosenwegs ist gemäß den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) endgültig hergestellt und aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen, so dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben werden kann.

Für den betroffenen Abschnitt der das Grundstück anbindenden Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) konnten trotz schriftlicher Anforderung per Fax bereits am 07.12.2022 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens weder Angaben über ggf. vorliegende für das hier betroffene Grundstück belastende noch evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken gemacht werden.



Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Grundstücksbewertung davon ausgegangen, dass weder für das Grundstück belastende noch begünstigende Baulasten vorliegen.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) befindet sich in östlicher Randlage des Ortsteils Baumschulenweg im süd-östlich in der Metropole belegenen Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick bzw. am westlichen Rand des Bezirks.

Die Entfernung zu dem süd-westlich an den Ortsteil Baumschulenweg angrenzenden Ortsteil Rudow im Stadtbezirk Neukölln beträgt ca. 950 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Britz im Bezirk Neukölln ca. 850 und zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Neukölln im Stadtbezirk Neukölln ca. 900 m.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zu dem nördlich an den Ortsteil Baumschulenweg angrenzenden Ortsteil Alt-Treptow beträgt ca. 4.000 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Plänterwald ca. 2.150 m und zu dem östlich bzw. süd-östlich angrenzenden Ortsteil Johannisthal ca. 110 m (jeweils Luftlinie), wobei diese Ortsteile durchweg im Stadtbezirk Treptow-Köpenick liegen.

Die Entfernung zur südlichen Stadtgrenze bzw. zur benachbarten Gemeinde Schönefeld im Bereich des Ortsteils Großziehten im Landkreis Dahme-Spreewald süd-westlich des Bewertungsobjektes beträgt ca. 3.550 m und zur östlichen Stadtgrenze bzw. zur Gemeinde (Dahlwitz-) Hoppegarten im Bereich des Ortsteils Waldesruh im Landkreis Märkisch-Oderland nord-östlich des Bewertungsobjektes ca. 9.100 m (Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 9,1 km nach Norden und die Entfernung zum Zentrum am Zoo ca. 11,6 km nach Nord-Westen (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Grundstück Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) befindet sich auf der süd-westlichen Straßenseite im Abschnitt zwischen Späthfelder Weg in ca. 25 m Entfernung süd-östlich und Thujaweg in ca. 65 m Entfernung nord-westlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei dem Alpenrosenweg handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße innerhalb einer 30 km/h-Zone mit Frequentierung überwiegend durch quartierbezogenen Anliegerverkehr - nennenswerter Straßenverkehrslärm ist nicht zu verzeichnen. Ebenso ist Gewerbelärm aus dem Nahbereich nicht zu verzeichnen.

Allerdings liegt ein permanentes Rauschen durch erheblichen Straßenverkehr aufgrund einer im entfernteren Nahbereich belegenen Hauptdurchgangsstraße u.a. mit Linienbus vor.

Die das Grundstück anbindende Straße weist im hier betroffenen Streckenabschnitt bei rd. 10,00 m Gesamtbreite und einer mit rd. 4,00 m vergleichsweise geringen Fahrdammbreite gegenläufigen Richtungsverkehr auf, so dass ein beidseitiges Parken auf gleicher Höhe auf dem befestigten Fahrdamm zur Sicherung einer ausreichenden Durchfahrtsbreite nicht möglich ist. Tatsächlich wird nach örtlichem Eindruck auf dem befestigten Fahrstreifen auch nicht geparkt, sondern der ca. 4,50 m breite unbefestigte Randstreifen auf der nord-östlichen Straßenseite als Parkstreifen genutzt.

Aber auch bei seitlich im unbefestigten Randstreifen geparkten Autos ist entgegenkommendem Verkehr im Bereich von Grundstücksausfahrten oder einmündenden Straßen bzw. in den Randstreifen auszuweichen, da der befestigte Fahrstreifen auch ohne ruhenden Verkehr für ein Passieren nicht ausreichend breit ist.



Der Straßenraum der das Grundstück anbindenden Straße ist trotz Entlassung aus dem Erschließungsbeitragsrecht (gemäß Erschließungsbeitragsbescheinigung) nicht abschließend ausgebaut.

Der einstreifige Fahrdamm des Alpenrosenwegs weist im hier betroffenen Streckenabschnitt Fahrbahnbeton auf. Ein Bürgersteig ist lediglich einseitig im Straßenraum auf der süd-westlichen Straßenseite mit einer Bordschwelle abgesetzt. Der Fußweg weist hier Betonverbundsteinpflasterung bis ca. 30 cm vor die anbindende Einfriedung der anliegenden Grundstücke auf.

Auf der nord-östlichen Straßenseite befindet sich neben dem befestigten Fahrdamm bis zu den Einfriedungen der anliegenden Grundstücke lediglich ein unbefestigter Sandboden mit spärlicher Spontanvegetation als Rasenwildwuchs o.ä., wobei eine weitgehende Verkarstung offensichtlich aufgrund der regelmäßigen Nutzung als Kfz-Stellplatzfläche vorliegt.

Straßenbäume oder Straßenbegleitgrün als Rasenblanketts o.ä. sind nicht vorhanden - Vegetation reicht aber von den anliegenden Grundstücken weitgehend bis in den öffentlichen Straßenraum. Auf der süd-westlichen Straßenseite befindet sich im Bereich des Bürgersteigs ausreichende Straßenraumbelichtung als Mastlaternen mit Betonmasten noch aus DDR-typischer Produktion mit vermtl. in den vergangenen rd. 10 Jahren erneuerten Aufsatzleuchten, wobei die Anschlussleitungen erdverlegt sind. Die Elektroversorgung bzw. Medien-Leitungen der Wohngrundstücke, Schmutzwasserkanalisation und Frischwasserleitungen sind unterirdisch im Straßenraum verlegt und verfügbar.

Straßenkanalisation ist vorhanden - Straßengullys zur Einleitung von Niederschlagswasser sind nicht vorhanden.

Die Bebauung im Quartier ist geprägt durch freistehende 1- bis 1½- und 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung teilweise auch als 2-geschossige sogen. Würfelbauten u.a. mit Dachausbauten aus den 1920er und 1930er Jahren. Zu einem größeren Teil sind auch Einfamilienhäuser aus der Nachkriegszeit bzw. den 1950er bis 1980er Jahren u.a. als sogen. Bungalows und neuzeitliche Einfamilienhäuser aus den letzten rd. 10 bis 30 Jahren vorhanden. Etwas entfernter befindet sich am westlichen Ende des Alpenrosenwegs eine weiträumige Einfamilienreihenhaus- und Doppelhaussiedlung mit 2½ Geschossen erst aus den letzten Jahren.

Auf dem nord-westlich bzw. rechts angrenzenden Nachbargrundstück befinden sich einzelne ausgesprochen einfache Produktions- oder Schulungsgebäude als Fertigsteilhäuser in Holzgroßtafelbauweise des Ausbildungszentrums Treptow für den Landschafts- und Gartenbau u.a. mit Gewächshäusern bzw. Unterständen im rückwärtigen Grundstücksteil.

Auf dem süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstück respektive dem Eckgrundstück zum Späthsfelder Weg befindet sich ein 1½-geschossiger Neubau als skandinavisch anmutendes Einfamilien-Holzhaus.

Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück befindet sich ein 2½-geschossiger Würfelbau aus der Vorkriegszeit.

Deutlich prägender für das Quartier und insbesondere für das hier betroffene Grundstück sind allerdings die Hochspannungsleitungen als 220 kV-Leitungstrassen mit Kabeltrassenbreite im Luftraumprofil bis an die nord-westliche Grenze des hier betroffenen Grundstücks bzw. parallel zur Grundstückslängsseite im Bereich eines Brachland- und Koloniefächenstreifens zwischen der Königsheide als weiträumiges Waldgebiet und der Stadtautobahn A113 sowie einer weiteren Hochspannungsleitungstrasse mit noch deutlich höheren T-Masten in Verlängerung der Späthsfelder Weg auf der nord-östlichen Seite des Königsheidewegs in Richtung des Waldgebiets der Königsheide.



Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine einfache Wohnlage in dezentraler Stadtlage, wobei das bauliche Umfeld durchaus ein gutbürgerliches Sozialniveau der Wohnbevölkerung im Quartier vermittelt. Weniger anspruchsvoll wirkt dagegen der benachbarte Gartenbau- bzw. Schulungsbetrieb, der ggf. bereits nicht mehr betrieben wird.

Es handelt sich um eine bereits deutliche Stadtrandlage mit lediglich ca. 3.550 m Entfernung zur südlichen Stadtgrenze im Bereich des Ortsteils Großziehten der benachbarten Gemeinde Schönefeld im Landkreis Dahme-Spreewald süd-westlich des Bewertungsobjektes.

Eine Anbindung an wichtige Stadtmagistralen besteht unmittelbar über den angrenzenden Späthsfelder Weg an den Königsheideweg in ca. 100 m fußläufiger Entfernung mit hieran anbindender Späth- bzw. Baumschulenstraße in weiteren ca. 650 m Entfernung. Über den Alpenrosenweg selbst ist die Johannisthaler Chaussee in ca. 400 m Entfernung zügig erreichbar - in weiteren rd. 1.000 m Entfernung ist die Autobahnanschlussstelle „Johannisthaler Chaussee“ der A113 gleichfalls zügig erreichbar.

Die Anschlussstelle „Späthstraße“ der Autobahn A113 ist in knapp 2,5 km auch über die Späthstraße erreichbar.

Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich im Nahbereich auf dem Königsheideweg in knapp 200 m fußläufiger Entfernung mit 2 Buslinien u.a. zur S-Bahnstation „Baumschulenweg“ in ca. 2 km Entfernung, zur Stadt- und Regionalbahnstation „Berlin-Schöne-weide“ in ca. 2,8 km Entfernung und zur U-Bahnstation „Blaschko-Allee“ in ca. 3,2 km Entfernung jeweils via Straßen.

- **Soziale Infrastruktur:**

Ein nennenswertes Versorgungsangebot unmittelbar im Quartier ist nicht zu verzeichnen - eine Verdichtung einzelner Geschäfte für die tägliche Versorgung besteht erst im Ortsteilzentrum von Baumschulenweg in der Baumschulenstraße im Abschnitt zwischen der Sonnenallee bzw. der Süd-Ost-Allee in ca. 1.400 m fußläufiger Entfernung und der Köpenicker Landstraße (B96a) bzw. der Schnellerstraße (B96a) in ca. 2.500 m fußläufiger Entfernung mit Einzelhandelskonzentration insbesondere im Bereich des S-Bahnhofs „Baumschulenweg“.

Eine größere Anzahl an Geschäften u.a. zur mittel- und längerfristigen Versorgung ist im Bereich des S- und R-Bahnhofs „Berlin-Schöne-weide“ u.a. mit dort belegenem Einkaufszentrum „ZENTRUM Schöne-weide“ verfügbar.

Zur langfristigen Versorgung sind deutlich größere Entfernungen bis in die überregionalen Einkaufszentren des benachbarten Bezirks Neukölln (Karl-Marx-Straße) bzw. der Berliner City zu bewältigen.

Verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot befinden sich im Gebiet bzw. z.T. im nahen Ortsteilzentrum.

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 Treptow-Köpenick liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 2 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.372 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom



31.12.2020 bei 7,6 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 4.079 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 Königsheide als großflächiges Waldgebiet befindet sich ab ca. 100 m fußläufiger Entfernung nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks. Der Plänterwald mit anbindendem Treptower Park ist ab ca. 2.700 m gleichfalls fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Die Spree befindet sich in ca. 2.000 m fußläufiger Entfernung.

Die Entfernung zum „Tempelhofer Feld“ beträgt ca. 4,7 km und zum Stadtpark „Großer Tiergarten“ ca. 9,8 km (jeweils Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1933

erfolgte die Errichtung einer Laube und eines Schuppens mit zusammen 25,00 m² Grundfläche mit Feuerstätte und Abort gemäß Bauschein Nr. IV B. 79/33 vom 24.03.1933.

1934

erfolgte die Errichtung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes als freistehendes Zweifamilienhaus mit 2½ Geschossen incl. des unter knapp 50° symmetrisch geneigten Satteldaches mit Teilausbau als Dachkammern und Rohdachboden sowie Spitzboden als Rohdachboden und vollständiger Unterkellerung nebst Errichtung einer Abwassergrube und Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung gemäß Bauschein Nr. B. IV 286/34 vom 14.03.1934. Außerdem erfolgte die Errichtung einer Wasserversorgungsanlage für eine Laube und einer Klärgrube mit Untergrundverrieselung gemäß Bauschein Nr. IV B. 305/34.

Unterlagen über eine Rohbau- oder Gebrauchsabnahme etc. konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht mehr vorgefunden werden und liegen dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

1938

erfolgten bauliche Veränderungen im Erdgeschoss und in einer Kammer im Dachgeschoss gemäß Bauschein Nr. B. IV 99/38 vom 17.02.1938.

1942

erfolgte der Ausbau des Daches mit darin belegenen Dachkammern und Rohdachboden zu Wohnzwecken als selbständige Wohnung mit Befristung lediglich bis zum 31.05.1952 gemäß Bauschein Nr. 78 vom 07.05.1942

Zusätzlich erfolgte der Einbau eines Badezimmers im Dachgeschoss nebst Herstellung von Be- und Entwässerungsleitungen gemäß Bauschein Nr. 6086 vom 14.05.1942

1979

erfolgte die Zustimmung zur Errichtung eines Bauwerks als Kfz-Einstellschuppen und Geräteschuppen durch das Stadtbezirksbauamt Berlin-Treptow gemäß Prüfbescheid Nr.62/74 vom 30.05.1978



1987/1988

erfolgten umfangreiche Instandsetzungen an dem Wohngebäude u.a. bzgl. der Elektroinstallati-
onen etc. gemäß Genehmigungsbescheid des Stadtbezirksbauamtes Berlin-Treptow vom
08.02.1987 und Zustimmung des Rates des Stadtbezirks Nr. 92/87 vom 08.07.1987 - eine of-
fenbar genehmigte Garage wurde nicht realisiert.

2010

erfolgte die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung über die mit Nrn. 1, 2, 3 bezeich-
neten Wohnungen gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2010/2106 vom 10.11.2010,
wobei die Grundrisszuschnitte aufgrund nachfolgender baulicher Veränderungen an dem Ge-
bäude nicht mehr der Ausweisung in den Teilungsplänen entsprechen.

Tatsächlich erfolgte eine Genehmigung der im Dachgeschoss belegenen separaten Wohnung
nach der bereits diesbzgl. erteilten Genehmigung aus dem Jahre 1942 mit Befristung bis zum
31.05.1952 nicht mehr - insoweit besteht eine Baugenehmigung für die im Dachgeschoss bele-
gene abgeschlossene Wohnung faktisch nicht, wobei der Dachausbau als selbständige Woh-
nung aber genehmigungsfähig sein sollte, auch wenn die Auslegung als 3-Familienhaus nicht
gebietstypisch ist, wobei allerdings Restriktionen bzgl. der Nähe der Hochspannungstrasse zu
beachten sind.

Der Zeitpunkt der Verlegung des straßenseitigen Hauseingangs in die im Hochparterre belege-
ne Erdgeschosswohnung zur Gebäuderückseite zum neutralen Treppenhauseingang ist dem
Unterzeichneten nicht bekannt geworden und ergibt sich auch aus den Bauvorlagen in der Bau-
akte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht. Zeitgleich dürfte aber die Po-
destfläche der ungedeckten Außentreppe als Hauseingangswindfang umbaut worden sein.
Auch die veränderte Ausführung und Lage der im Treppenaus aus dem Kellergeschoss in die
Obergeschosse aufgehenden Treppenläufe dürfte abweichend vom ursprünglichen Bestand
noch vor der ehemals vorgesehenen Aufteilung in Wohnungseigentume vermtl. Anfang der
2000er Jahre erfolgt sein.

2015

erfolgten vermtl. der Anbau einer 1-geschossigen Auslucht ggf. mit Unterkellerung und Flach-
dach als Balkonterrasse vor der süd-östlichen Giebelseite, die Aufstockung der ursprünglich
vorhandenen 1-geschossigen Auslucht um 1 weiteres Geschoss nebst Herstellung eines flach
geneigten $\frac{1}{2}$ Pyramidendaches anstelle einer ehemals vorhandenen Balkonterrasse über der
aus dem ursprünglichen Bestand stammenden 1-geschossigen Auslucht sowie die Erweiterung
des Dachraumausbaus mit Herstellung einer großen Kastengaube in der süd-westlichen Dach-
fläche - Bauvorlagen und eine diesbzgl. Baugenehmigung respektive evtl. Bauabnahmen konn-
ten in der Bauakte nicht vorgefunden werden. Insoweit handelt es sich bei dem Anbau und der
Aufstockung etc. nach diesseitiger Auffassung um sogen. Schwarzbau-Maßnahmen.
Zeitgleich dürften umfassend Mod./Inst.-Maßnahmen an dem Gebäude u.a. mit Austausch vor-
handener Fenster gegen Kunststoff-Isolierglasfenster und der Sanierung der Fassaden ohne
Anbau eines Wärmedämmverbundsystems, der Neueindeckung des Daches nebst Zwischen-
oder Untersparrendämmung und der Erneuerung der medialen Gebäudeausrüstung und des
weitere inneren Ausbaus realisiert worden sein.

2016

erfolgte vermtl. die Errichtung des großen vermtl. nicht unterkellerten 1-geschossigen Holz-
oder Massivschuppens mit flach geneigtem Satteldach vor der nord-westlichen Grundstück-
grenze als Grenzbebauung mit einer Grundfläche von ca. 35,00 m² - diesbzgl. Bauvorlagen
bzw. eine Baugenehmigung respektive eine diesbzgl. Abnahme liegen in der Bauakte gleichfalls
nicht vor



2017

erfolgte vermtl. die Errichtung des kleinen nach Sachlage nicht unterkellerten 1-geschossigen Holz- oder Massivschuppens mit flach geneigtem Satteldach vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung mit einer Grundfläche von ca. 10,50 m² - diesbzgl. Bauvorlagen bzw. eine Baugenehmigung respektive eine diesbzgl. Abnahme liegen in der Bauakte gleichfalls nicht vor

2019

erfolgte vermtl. die Herstellung eines Garten-Schwimmbekens mit einer Fläche von vermtl. ca. 3,00 m x 7,00 m = ca. 21,00 m² mit einer Tiefe von vermtl. ca. 1,50 m vor der rückwärtigen Grundstücksgrenze mit umgebender Versiegelung als Terrassenfläche.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich um ein traufständiges 2½-geschossiges freistehendes Zwei-/Dreifamilienhaus in Massivbauweise als konventioneller Mauerwerksbau mit Hochparterre und vermtl. vollständiger Unterkellerung u.a. auch des Windfangvorbaus an der gartenseitigen Gebäudefront sowie zu Wohnzwecken nach Sachlage als selbständige abgeschlossene Wohnung ausgebautem Dachraum und neutralem Treppenhaus.

Auf dem Grundstück befindet sich weder eine Garage noch ein Carport. Allerdings sind sowohl im rechten als auch im linken Bauwich des Wohngebäudes flach geneigte Zufahrtsrampen bis auf Höhe der rückwärtigen Wohnhausfront vorhanden, deren Flächen jeweils als Kfz-Stellplatz nutzbar sind - Toranlagen in der straßenseitigen Einfriedung sind jeweils vorhanden. Allerdings fehlt bisher die Bordschwellenabsenkung zur Grundstücksauffahrt in den linken Bauwich als Gehwegüberfahrt. Die Gehwegüberfahrt zum rechten Bauwich weist eine Bordschwellenabsenkung offenbar für eine vormals andere Grundstückszufahrt auf und liegt insoweit nicht genau vor der aktuellen Toranlage mit Grundstückszufahrt in den rechten Bauwich.

Der entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze belegene kleinere Holzschuppen mit ca. 0,50 m Grenzabstand ist vermtl. in Eigenleistung in Holzkonstruktion als Geräteschuppen o.ä. errichtet.

Der dahinter anbindende größere Schuppen ist vermtl. gleichfalls in Eigenleistung in Holz- oder Massivbauweise ggf. als Lagerschuppen bzw. zur Unterbringung von Schwimmbad-Equipment u.a. als Filteranlage etc. für ein im rückwärtigen Gartenteil belegenes Schwimmbekens und ggf. mit Duschstand errichtet.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das ehemals als Zweifamilienhaus mit Dachkammern und Rohdachboden massiv errichtete Wohngebäude mit vollständiger Unterkellerung weist ehemals an der süd-östlichen Giebelseite eine kleine 1-geschossige Auslucht nebst darüber belegener Balkonterrasse als Hauseingangswindfang mit Ausweisung als Veranda nebst straßenseitigem Hauseingang und davor belegener ungedeckter Hauseingangstreppe zu der im Hochparterre belegenen Erdgeschosswohnung sowie eine vor der gartenseitigen Gebäudefront belegene außenliegende Hauseingangstreppe zum neutralen Treppenhaus mit Zugang der Obergeschosswohnung und der Dachkammern bzw. des Rohdachbodens auf.

Bereits während des II. Weltkriegs erfolgte die Umnutzung der im Dachgeschoss belegenen Kammern mit stehenden Fenstern in den Giebelseiten und eines Rohdachbodenbereichs mit stehendem Fenster in der süd-östlichen Giebelseite als abgeschlossene Wohnung nebst Einbau eines Badezimmers an der gartenseitigen Gebäudefront ggf. mit Dachlukenfenster. Zuletzt wurden im Dachgeschoss vor ca. 7 Jahren an der gartenseitigen Gebäudefront eine große Kastengaube mit flach geneigtem Pultdach errichtet und der Dachgeschossgrundriss im Zuge der Neueindeckung des Daches mindestens teilweise erneuert.



Im Zuge der vermtl. im Jahre 2015 realisierten Gebäudeerweiterung mit einer 1-geschossigen weiteren Auslucht vor der süd-östlichen Giebelseite vermtl. mit Unterkellerung und darüber belegener Balkonterrasse mit Zugang aus der Obergeschosswohnung sowie vermtl. bereits Anfang der 2000er Jahre realisierter Verlegung des straßenseitigen Hauseingangs aus dem Veranda-Vorbau in die gartenseitige Front des Gebäudestamms mit Zugang nunmehr auch der im Hochparterre belegenen Wohnung über das neutrale Treppenhaus wurde die Podestfläche der gartenseitig ungedeckten Hauseingangstreppe als Eingangswindfang umbaut, wobei die Fläche Teil des neutralen Treppenhauses ist.

Die aus dem Kellergeschoss in die Obergeschosse aufgehenden Treppenläufe wurden offenbar gegenüber dem ursprünglichen Bestand abweichend hergestellt, wobei der Treppenlauf zum Kellergeschoss offenbar nicht eingehaust ist und keine Sperrtür zum Hauseingangsflur aufweist. Allerdings ist unterhalb der einläufig aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppe im Erdgeschoss eine Abstellkammer neu eingebaut worden.

Zeitgleich (oder ggf. auch schon früher) wurde die ehemals vorhandene 1-geschossige Auslucht anstelle der darüber belegene Balkonterrasse um ein Geschoss nebst flachem $\frac{1}{2}$ Pyramindach aufgestockt und der Wohnfläche der im Obergeschoss belegenen Wohnung zugeschrieben.

Im Treppenhaus binden insoweit tatsächlich 3 abgeschlossene Wohnungen an, auch wenn die baurechtliche Genehmigung für die Dachgeschosswohnung nach Sachlage nicht nachgewiesen ist.

Das Erdgeschoss ist als Hochparterre angelegt und liegt vermtl. 6 Steigungen über Terrain-Niveau.

Das Kellergeschoss ist nach vorliegendem Geschossplan sowohl aus dem neutralen Treppenhaus als auch über eine Kelleraußentreppe vor der süd-östlichen Giebelseite mit Zugang in den Bereich der Unterkellerung der ursprünglichen Auslucht vorhanden.

Die Geschosshöhe im Kellergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt 2,20 m und die lichte Raumhöhe 1,95 m.

Die Geschosshöhe im Erd- und Obergeschoss beträgt jeweils 2,90 m und die lichte Raumhöhe jeweils 2,64 m.

Im Dachgeschoss beträgt die Geschosshöhe zum Spitzboden 2,80 m und die lichte Raumhöhe unter der Kehlbalckendecke 2,56 m. Der Spitzboden weist eine lichte Höhe bis unter die Firstpfette von ca. 2,30 m und bis unter den Hahnenbalken von ca. 1,70 m auf.

Die Grundrisszuschnitte des auf dem Grundstück aufstehenden „Dreifamilienhauses“ ergeben sich anhand der vorliegenden Geschosspläne der geprüften und bauaufsichtlich genehmigten Planvorlagen zum Bauschein Nr. B IV 286/34 vom 14.03.1934 aus der Bauakte bzw. der vorliegenden Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2010/2106 vom 10.11.2010 sowie nach partiell örtlicher Besichtigung des Grundstücks mit aufstehendem durch den Unterzeichneten lediglich von außen aus dem öffentlichen Straßenraum besichtigten Gebäude (s.o.) und diesseitiger Einschätzung wie folgt, wobei die bauaufsichtlich genehmigten Geschosspläne sowie auch die Teilungspläne nicht den tatsächlich vorhandenen Bestand und Zuschnitt ausweisen:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Das Erdgeschoss weist eine abgeschlossene Wohnung mit an das Treppenhaus anbindendem 2-hüftigem Flur und im postalisch rechten Teil des Flurs gartenseitig anbindendem nach Süd-Westen orientiertem Badezimmer neben dem Treppenhaus und daneben belegener Küche vor der süd-östlichen Giebelseite auf. An der Stirnseite des Flurs bindet im Bereich der ursprüngli-



chen Auslucht vor der süd-östlichen Giebelseite ein sogen. Wintergarten mit nach Süd-Westen und Süd-Osten orientierten Fensterfronten an.

In dem postalisch links spannenden Teil des Eingangsflurs der Erdgeschosswohnung befindet sich an dessen Stirnseite nach Sachlage ein Kinder- oder Arbeitszimmer vor der nord-westlichen Giebelseite mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Süd-Westen.

In der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich ein von der nord-westlichen Giebelseite bis zur süd-östlichen Giebelseite und in den anbindenden 1-geschossigen Anbau durchlaufendes Zimmer mit Orientierung der Fenster sowohl zum Straße nach Nord-Osten als auch zum linken Bauwich nach Süd-Osten.

Grundriss Obergeschoss:

Das Obergeschoss weist gleichfalls eine abgeschlossene Wohnung mit an das Treppenhaus anbindendem 2-hüftigem Flur und im postalisch rechten Teil des Flurs gartenseitig anbindendem nach Süd-Westen orientiertem Badezimmer neben dem Treppenhaus und daneben belegener Küche vor der süd-östlichen Giebelseite auf. An der Stirnseite des Flurs bindet im Bereich der ursprünglichen Auslucht vor der süd-östlichen Giebelseite gleichfalls ein sogen. Wintergarten mit nach Süd-Westen und Süd-Osten orientierten Fensterfronten an, wobei die Aufstockung offenbar bereits vor Ausweisung als Aufteilungsobjekt abweichend von den ursprünglichen Bauvorlagen vorhanden war (s.o.).

In dem postalisch links spannenden Teil des Eingangsflurs der Obergeschosswohnung befindet sich an dessen Stirnseite nach Sachlage ein Kinder- oder Arbeitszimmer vor der nord-westlichen Giebelseite mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Süd-Westen.

In der straßenseitigen Gebäudefront befindet sich gleichfalls vor der nord-westlichen Giebelseite ein Schlafzimmer mit Orientierung des Fensters nach Nord-Osten und daneben vor der süd-östlichen Giebelseite des ursprünglichen Gebäudestamms ein Wohnzimmer mit Orientierung der Fenster sowohl zum Straße nach Nord-Osten als auch zum linken Bauwich nach Süd-Osten mit dort anbindender Balkonterrasse über der 1-geschossigen Auslucht.

Grundriss Dachgeschoss (Dachraumausbau):

Das Dachgeschoss weist gleichfalls eine abgeschlossene Wohnung mit an das Treppenhaus anbindender Diele und hieran anbindender Küche mit Orientierung des Fensters nach Süd-Osten als Durchgangsraum zu einem in der gartenseitigen Gebäudefront anbindenden Badezimmer im Bereich der Kastengaube mit gleichfalls stehendem Fenster in der nach Süd-Westen orientierten Gaubenfront als gefangener Raum und weiterem Zimmer vor der süd-östlichen Giebelseite als weiterer gefangener Raum mit Orientierung des Fensters nach Süd-Osten auf. An die Wohnungseingangsdiele bindet außerdem ein vor der nord-westlichen Giebelseite belegenes Zimmer mit Orientierung des Fensters nach Nord-Westen an.

Liegende Fenster sind im Dachgeschoss bzw. der Dachgeschosswohnung nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden.

Ein Spitzbodenzugang dürfte aus dem neutralen Treppenhaus als handelsbliche Holz-Einschubleiter o.ä. vorhanden sein.

Grundriss Spitzboden:

Der Spitzboden mit Zugang nach Sachlage über eine Bodenluke mit handelsüblicher Einschubleiter ist vermtl. aus dem Treppenhauskopf zugänglich und weist vermtl. einen ungeteilten Großraum ohne raumbildenden Ausbau als Rohdachboden zwischen den Giebelseiten unter dem beidseitig unter knapp 50° symmetrisch geneigten Satteldach auf.

In den Giebelseiten sind kleine Dreiecksfenster vorhanden. An der gartenseitigen Gebäudefront weist die Dachfläche nach diesseitiger Einschätzung ein liegendes Fenster als Schornsteinausstieg mit über den First aufgehenden Trittrosten zu dem in der straßenseitigen Dachfläche über den First aufgehenden Schornsteinkopf auf. Ein vormals vorhandener über der gartenseitigen



Dachfläche aufgehender Schornsteinkopf ist nach Sachlage im Zuge der letzten Dachsanierung abgetragen worden.

Grundriss Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss mit Zugang sowohl aus dem neutralen Treppenhaus als auch über die Kelleraußentreppe hinter der ursprünglichen Auslucht weist eine zentrale Kellerdiele als sogenannten Vorraum mit hieran anbindenden 2 gartenseitigen und 1 straßenseitigen Kellerraum mit ehemals über Terrain liegenden Kellerfenstern auf. Nach Aufschüttung des Vorgartens liegen mindestens die Kellerfenster der straßenseitigen Räume unter Terrain in Kunststoff-Kellerlichtschächten (System MEA o.ä.).

Ein zweiter straßenseitiger Kellerraum ist als gefangener Raum über den postalisch rechtspannenden gartenseitigen Kellerraum als Durchgangsraum zugänglich.

Der ehemals mit dem anbindenden gartenseitigen Kellerraum verbundene Raum unterhalb der ursprünglichen Auslucht ist nunmehr nicht mehr über den gartenseitig angrenzenden Raum, sondern als separater Raum ausschließlich über die Kelleraußentreppe zugänglich.

Inwieweit die nachträglich errichtete Auslucht neben der ursprünglichen Auslucht gleichfalls unterkellert ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass eine diesbzgl. Unterkellerung mit dem separaten Kellerraum der ursprünglichen Auslucht verbunden ist.

Jeder Wohnung ist ein abgeschlossener Kellerraum zugeordnet. Der Erdgeschosswohnung sind nach Sachlage die garten- und straßenseitig verbundenen Kellerräume sowie die unter den Ausluchten belegenen separaten Kellerräume zugeordnet. Hausanschlüsse befinden sich vermtl. im Kellerraum der Dachgeschosswohnung an der straßenseitigen Front vor der nord-westlichen Giebelseite.

Nebengebäude (kleiner Holzschuppen):

Vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich knapp hinter dem rechten Bauwich des Wohngebäudes ein neuzeitlicher Holzschuppen als Geräteschuppen mit einer Grundfläche von ca. 10,50 m² (geschätzt) mit flach geneigtem Satteldach nebst Hartdeckung als Ziegeldeckung und Umfassungswänden als Holzkonstruktion weitgehend mit Stülpchalung bzw. Faserplattenbekleidung in den Fassaden.

Der Schuppen dürfte einen Betonboden nebst Zementestrich und eine Holzplattentür ohne weiteren Ausbau aufweisen - ein elektrischer Stromanschluss ist ggf. vorhanden.

Nebengebäude (großer Holz- oder Massivschuppen):

Vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich unmittelbar hinter dem kleinen Holzschuppen als Grenzbebauung ein gleichfalls neuzeitlicher Holz- oder ggf. Massivschuppen als Lagerraum und vermtl. als Technikraum für das Schwimmbeckenequipment eines im rückwärtigen Gartenteil belegenen Schwimmbeckens mit Pumpen- und Filteranlage sowie ggf. sanitärer Einrichtung mindestens als Dusche mit einer Grundfläche von ca. 35,00 m² (geschätzt) mit flach geneigtem Satteldach nebst Hartdeckung als Ziegeldeckung und Umfassungswänden als Holzkonstruktion oder als Mauerwerkswände (vom Straßenraum aus nicht erkennbar).

Der Schuppen dürfte einen Betonboden nebst Zementestrich und eine Holzplattentür und vermtl. einzelne Fenster ohne nennenswerten weiteren Ausbau aufweisen - ein elektrischer Stromanschluss ist vermtl. vorhanden.

• **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Wohngebäudes erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf Mauerwerks- oder Stampfbeton-Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen sowie tragenden und aussteifenden Wänden im Kellergeschoss sowie dem Erdgeschoss aus Mz-Mauerwerk nach Planvorlagen weitgehend in 25 cm bzw. in 38 cm Stärke - die tragende Mittelwand im Kel-



lergeschoss weist entsprechend den Außenwandumfassungen gleichfalls eine Stärke von 38 cm auf.

Die Außenwandumfassungen im Obergeschoss weisen 30 cm Stärke und die Giebelseiten im Dachgeschoss bzw. im Spitzboden weisen gleichfalls 30 cm Stärke auf.

Die Innenwände bzw. die Treppenhauswände weisen eine Stärke von 25 cm auf. Leichte Wandscheidungen weisen 12 cm starke Ziegelwände und 5 cm starke Schlackenplattenwände o.ä. auf.

In Umbaubereichen u.a. im Dachgeschoss sind vermtl. partiell auch Gipskarton-Ständerwände in ca. 10 cm Stärke mit doppelter Beplanung auf Metallständerwerk eingebaut worden. Drempeleseiten oder Abspannungen des Dachtragwerks bzw. der Zangen und Holzstiele bzw. der Kopfbänder sind nicht vorhanden.

Die Außenumfassungen der neu vor der süd-östlichen Giebelseite errichteten Auslucht und die Aufstockung der ursprünglichen Auslucht sowie ggf. die Einhausung der Podestfläche der gartenseitigen Hauseingangstreppe als Windfangvorbau weisen ggf. Hbl- oder KS-Mauerwerk o.ä. in 30 cm Stärke auf.

Die Fassaden des Wohngebäudes weisen mineralischen Reibputz o.ä. nach diesseitigem Eindruck mit Blick aus dem Straßenraum ohne Wärmedämmverbundsystem nebst hell getöntem Anstrich (beige) über einem Verblendmauerwerkssockel im Bereich des über Terrain aufgehenden Kellergeschosses auf. Eine Verblendmauerwerkschale ist lediglich im Bereich des ursprünglichen Gebäudesockels und nicht im Bereich der neu errichteten Auslucht vor der süd-östlichen Giebelseite vorhanden.

Die Fenstergewände im Bereich des Gebäudestamms weisen durchweg Verblendmauerwerksziegel (braun-blaubunt o.ä.) auf.

Lediglich das Fenster der neu errichteten Auslucht und des neu eingebauten Fensters zur Balkonterrasse auf der neu errichteten Auslucht weisen keine Fenstergewände auf.

Ggf. sind die im Dachgeschoss in der nord-westlichen Giebelseite belegenen Fenster gleichfalls erst neu eingebaut worden - sie weisen abweichend von dem darüber belegenen Spitzbodenfenster gleichfalls keine Fenstergewände auf.

Die Geschossaufstockung der ursprünglichen Auslucht weist offensichtlich abweichend von allen anderen Gebäudeteilen oberhalb der Fensterbrüstung durchweg Ziegelverbundung auf - ggf. ist die Aufstockung bereits in den 1930er Jahren oder sogar bereits im Zuge der Errichtung des Gebäudestamms realisiert worden, wobei eine Ausweisung in den Bauvorlagen nicht vorliegt.

Entsprechend der straßenseitigen und der gartenseitigen Front des Gebäudestamms weist auch die Aufstockung der ursprünglichen Auslucht ein mehrfach profiliertes Traufengesims aus Verblendmauerwerk (braun-blaubunt) auf.

Der in der straßenseitigen Dachfläche verbliebene Schornsteinkopf weist gleichfalls Sichtmauerwerk aus braun-blaubuntem Ziegelmauerwerk auf.

Abweichend von den Dachkästen an den Traufseiten ist der Dachüberstand im Bereich des Ortgangs der Giebelseiten des Gebäudestamms mit Holzschalung und Holzschindelbekleidung o.ä. versehen.

Im Bereich der Balkonterrasse über der neu errichteten 1-geschossigen Auslucht vor der süd-östlichen Giebelseite befindet sich vor der Sockeleinfassung eine mit Stahlträgern verwahrte Werzalitpaneele o.ä. und darüber eine mit entsprechenden Staketten versehene Stahlgitterbrüstung.

Die Kellersohle des Gebäudestamms ist vermtl. aus Ziegelpflaster nebst Zementverbundestrich hergestellt. Die Kellerdecke ist vermtl. durchgehend als sogen. Steineisendecke mit Ziegellage



oder als Hohlbetondielendecke (sogen. Stoltedielen- oder Rebell-Dielendecke) zwischen Stahlträgern ausgeführt, wobei die Gefache zwischen den aufgesattelten Lagerbalken eine Stakung aufweisen, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist - die Stakung dürfte eine Koksaschen- oder Lehmschüttung und die Balken im Wesentlichen einen Holzdielenboden bzw. partiell ggf. einen Spanplattenboden mit keramischer Fliesung in der Küche und im Badezimmer aufweisen.

Die Geschossdecken über dem Erd- und dem Obergeschoss des Gebäudestamms sind nach Sachlage als konventionelle Holzbalken-Einschubdecken eingebaut worden und weisen jeweils eine Rohrputz-Unterdecke bzw. ggf. jeweils eine Gipskarton-Unterdecke und einen Holzdielen- oder Spanplattenboden bzw. im Bereich der Küchen und der Badezimmer vermtl. einen keramischen Fliesenboden und im jeweiligen Badezimmer vermtl. einen Nassbodenaufbau mit keramischer Fliesung auf.

Die Decke über der 1-geschossigen Auslucht mit Auslegung als Dachterrasse ist vermtl. entsprechend mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden nebst Keramikboden und Nassbodenaufbau sowie unterseitiger Dämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und Gipskarton-Unterdecke ausgeführt.

Über dem Dachgeschoss ist die Decke in Kehlbalckenlage nach Sachlage gleichfalls als Holzbalkendecke allerdings hier abweichend mit mineralischer Dämmwolle nebst Alukaschierung zum Spitzboden nebst unterseitiger Gipskartonbeplankung (GKF) und Holzriemen- oder Spanplattenboden im Spitzboden ausgeführt.

Über dem Spitzboden ist vermtl. lediglich eine ungedämmte Dachschale der beidseitig unter knapp 50° symmetrisch geneigten Dachflächen des Satteldaches allenfalls mit Unterspannbahn unter der Tonziegeldeckung als Kaltdachraum vorhanden.

Die Treppenläufe aus dem Kellergeschoss bis in das Dachgeschoss sind vermtl. als Holzwangetreppen mit eingestemmtten Holz-Tritt- und Setzstufen ohne Tronsolen o.ä. und unterseitiger Rohrputzabspannung bzw. ggf. Gipskartonbeplankung ausgeführt. Die Podestflächen weisen entsprechend den Geschossdecken nach Sachlage Holzdielung auf. Die Treppenläufe sind vermtl. mit Holzstabgeländern versehen.

Die außenliegende Hauseingangstreppe sowie die Kelleraußentreppe sind vermtl. aus Ziegelmauerwerk mit Rollschicht-Ziegelstufen ohne weitere Bekleidung ausgeführt.

Zum Spitzboden ist vermtl. eine einfache handelsübliche Bodenluke nebst Holz-Einschubleiter im Treppenhauskopf des neutralen Treppenhauses vorhanden.

Das Dach des Wohngebäudes ist im Bereich des Gebäudestamms als Satteldach mit knapp unter ca. 50° beidseitig symmetrischer Neigung zimmermannsmäßig abgebunden und mit vermtl. glasierten Tonziegeln eingedeckt.

Im Zuge der Neueindeckung des Daches und des Dachraumausbaus dürfte der Regelquerschnitt der Dachschalen mit einer innenseitigen GKF-Beplankung und mineralischer Dämmwolle in den Sparrengefachen als Zwischen- oder Untersparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre sowie Hinterlüftung und Delta-Unterspannbahnen unter der Lattung und hierauf aufgebracht Dachziegeldeckung ausgeführt worden sein. Das ½ Pyramidendach als nicht begehbarer Kriechboden o.ä. über der Aufstockung der ursprünglichen Auslucht weist einen entsprechenden zimmermannsmäßigen Abbund und Ziegeldeckung entsprechend dem Gebäudestamm auf.

Spenglerarbeiten sind nach örtlichem Eindruck aus Zinkblech ausgeführt. Es sind vorgehängte Regenrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden. Ein Schornsteinfegerausstieg und Trittroste zum Schornsteinkopf nebst Zinkblecheinfassungen sowie Schneefanggitter sind gleichfalls vorhanden. Leiterhaken sind nicht vorhanden.



Der über Dach aufgehende Schornsteinkopf aus Sichtmauerwerk weist nach örtlichem Eindruck kein Einzugsrohr im Rauchgaszug und wird ggf. lediglich als Rauchgaszug für einen Kamin oder einen sogen. Schwedenofen genutzt.

Für die Heiztherme einer Gaszentralheizung ist vermtl. eine knapp unter dem First in der gartenseitigen Dachfläche installierte Kunststoff-Abgasanlage vorhanden, wobei die Gastherme ggf. im Spitzboden installiert ist.

Der hölzerne Geräteschuppen vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze weist vermtl. eine Betonsohle nebst Zementverbundestrich mit hierauf verwahrter Holzkonstruktion als Holzständerwerk in Fachwerkskonstruktion nebst Stülp Schalung an den Fassaden und Profilholzschalung an den Innenraumumfassungen sowie ein zimmermannsmäßig abgebundenes Satteldach mit flacher Neigung nebst Tonziegeldeckung entsprechend dem Wohngebäude auf.

Der dahinter belegene größere Schuppen ist vermtl. in entsprechender Konstruktion ausgeführt. Ggf. sind die Außenwandumfassungen abweichend aus KS-Mauerwerk mit frostfreier Gründung auf Stampfbetonfundamenten und gleichfalls flach geneigtem Satteldache mit Tonziegeldeckung ausgeführt.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Wohngebäudes und der Nebengebäude respektive des gesamten Grundstücks anlässlich des Ortstermins wird der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen.

Wände:

Die Außenwandumfassungen und die tragenden Wände sowie die leichten Wandscheidungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss weisen vermtl. glattgefilzten Kalkputz bzw. im Dachgeschoss überwiegend Gipskartonbeplankung nebst Anstrich sowie überwiegend Tapetenbekleidung u.a. als Raufasertapete mit Anstrich u.a. auch im Bereich der Oberwandflächen der Fliesenbekleidungen in den Badezimmern im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie den Küchen der Wohnungen auf.

Die Badezimmer weisen vermtl. zargen- oder raumhoch großformatige neuzeitliche keramische Fliesung (ggf. geschmacksneutral: weiß) auf.

Die Küchen dürften einen geschmacksneutral gestalteten gleichfalls großformatigen keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen aufweisen.

Das Kellergeschoss weist vermtl. Rohmauerwerkumfassungen ggf. mit einem Schlämmputz o.ä. und Anstrich (weiß) und im Bereich der Kellerdiele und dem Treppenaufgang im Bereich des Treppenhauses ggf. glatt gefilzten Kalkputz auf.

Soweit ein Kellerraum als Hauswirtschaftsraum hergerichtet ist, weist dieser ggf. gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz ggf. mit partiell vorhandenen Fliesenpaneelen im Bereich von Objektinstallationen bzw. der Stellflächen für eine Waschmaschine und Trockner etc. auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Treppenhaus weist vermtl. einen keramischen Fliesenboden und die Treppenläufe vermtl. PVC-Beläge auf den Holz-Trittstufen in der Laufzone und ggf. vollflächig auf der Dielung der Podestflächen auf.

Die Wohnungen weisen vermtl. weitgehend noch die Holzdielung aus dem ursprünglichen Bestand mit DD-Klarlack oder ggf. Wasserlack bzw. ggf. partiell und insbesondere ggf. im Dachgeschoss Laminatböden in Landhausdielendekor o.ä. auf. Die Badezimmer und Küchen weisen vermtl. einen keramischen Fliesenboden auf Spanplatten-Unterboden in geschmacksneutralem Dekor (weiß o.ä.) auf.

Im Spitzboden dürfte eine unbedeckter Holzriemenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten sein.



Die innerhalb des Treppenhauses vermtl. im Treppenhauskopf verbaute Zugangstreppe in den Spitzboden ist vermtl. als handelsübliche Boden-Einschubtreppe ausgeführt.
Die außenliegende Hauseingangstreppe weist vermtl. unbekleidete Ziegel-Rollschichtstufen als Tritt- und Setzstufen entsprechend der Kelleraußentreppe auf.

Die Dachterrasse über der neu angebauten 1-geschossigen Auslucht weist vermtl. eine Epoxidharzbeschichtung o.ä. bzw. ggf. gleichfalls keramische Fliesung auf.

Die Kellersohle weist vermtl. einen unbekleideten Zementestrichboden bzw. in einem ggf. vorhandenen Hauswirtschaftsraum ggf. einen keramischen Fliesenboden (geschmacksneutral: weiß) auf.

Decken:

Das Kellergeschoss weist vermtl. eine Stahlträger-/Hohlbetondielenplatte ggf. mit unterseitig aufkonfektionierten Holzwoleleichtbauplatten oder Polystyrol-Hartschaumdämmung o.ä. auf.
Die Geschossdecken in den Wohngeschossen sind vermtl. noch mit Rohrputzdecken aus dem ursprünglichen Bestand oder ggf. Gipskarton-Unterdecken versehen - der Dachraumausbau ist als Trockenausbau sowohl an der Raumdecke zum Spitzboden als auch an den Dachschrägen mit Gipskartonbeplankung versehen.

Im Spitzboden sind unterhalb der Ziegeldeckung allenfalls PE-Folien oder sogen. Delta-Folien gegen das Eintreiben von Flugschnee ohne weitere Bekleidung vorhanden.

Fenster:

Die Fenster im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie vermtl. auch im Spitzboden des Wohngebäudes sind nach örtlichem Eindruck durchweg als stehende Kunststoff-Isolierglasfenster und -fenstertüren ausgeführt. In den Laibungsflächen der Fenster im Erdgeschoss mit Ausnahme des 1-geschossigen Auslucht-Anbaus sind Kunststoffrollladen-Anlagen vorhanden.

Sohlbänke weisen Aluminium-Blechkleidungen und die Lateibänke vermtl. Werzalit- oder Holz-Bekleidungen auf.

Das liegende Fenster in der gartenseitigen Dachfläche als Schornsteinfegerausstieg im Spitzboden dürfte gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster (System Velux o.ä.) ausgeführt sein.
Die in den Kellerlichtschächten belegenen Fenster bzw. die gartenseitig ggf. über Terrain aufgehenden Fenster sind vermtl. gleichfalls als Kunststoff-Isolierglasfenster ggf. mit außenliegender Mäuseschutzvergitterung ausgeführt - die Kellerlichtschächte sind aus Kunststoff (System MEA o.ä.) und weisen TZ-Rostabdeckung o.ä. auf.

Türen:

Die Hauseingangstür im Windfangvorbau an der gartenseitigen Gebäudefront weist vermtl. eine moderne einbruchshemmend ausgeführte Kunststoff-Füllungstür mit kleinteilig gesprossenen Isolierglasausschnitten in Kunststoff-Zarge mit thermisch getrenntem Stahlkern auf.

Die Kelleraußentür zu dem unter dem ursprünglichen Ständerker als Auslucht vor der südöstlichen Giebelseite des Gebäudestamms belegenen Keller ist vermtl. als neuzeitliche Stahlblechtür in T30-Qualität ausgeführt.

Die Raumtüren im Erd- und Obergeschoss sind vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand als einfache Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen erhalten. Im Dachraumausbau dürften neuzeitliche Holzplattentüren als Röhrenspantüren in Holzzargen mit Folierung oder Lackanstrich (vermtl. weiß) vorhanden sein.

Zum Spitzboden ist im Treppenhauskopf eine vermtl. thermisch getrennte handelsübliche Bodenluke vorhanden.

Die Zugangstüren der rückwärtigen Nebengebäude dürften als einfache Brettholztüren ggf. mit außenliegenden Angeln und Bändern ausgeführt sein - Raumtüren sind hier vermutlich aufgrund eines vermtl. fehlenden raumbildenden Ausbaus nicht vorhanden.



Elektroinstallationen:

Nach diesseitiger Einschätzung ist eine zeitgerechte Anzahl an Stromkreisen mit insgesamt vermtl. zeitgerechten Elektroinstallationen aus einer Modernisierungsphase in den 1990er Jahren und zuletzt vor rd. 7 Jahren bzw. der Zeit noch hiernach vorhanden.

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

Der Stromverteilungskasten mit zentraler Verteilung und den Stromzählern für die 3 Wohnungen befindet sich nach diesseitiger Einschätzung in einem der beiden straßenseitigen Kellerräume mit Nutzung u.a. als Hausanschlussraum, wobei sich neben dem Elektroanschluss hier gleichfalls die Hausanschlüsse mit Frischwasser und Gas befinden dürften.

Innerhalb der Wohnungen befindet sich die jeweilige Unterverteilung mit jeweils vermtl. einer größeren Anzahl an Stromkreisen. Nach Sachlage sind für die Sanitärräume bzw. die Badezimmer zeitgerechte Sicherungsautomaten nebst FI-Schutzschalter vorhanden.

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

Die Beleuchtung des neutralen Treppenhauses wird vermtl. über Zeitschaltautomaten gesteuert.

Die Küchen weisen vermtl. einen Wrasenabzug mit Ventilationsrohr über Dach auf. Inwieweit Rauchwarnmelder in den Wohngeschossen und ggf. auch im Kellergeschoss vorhanden sind, konnte anlässlich des Ortstermins gleichfalls nicht ermittelt werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Rauchwarnmelder bereits eingebaut worden sind.

Es sind Schwachstromanschlüsse für Telekommunikation respektive ein Breitbandkabelanschluss u.a. mit Anschluss mindestens in den jeweiligen Wohnzimmern und vermtl. in den weiteren Wohnräumen vorhanden - ein Glasfaserkabelanschluss liegt ggf. im Straßenraum bereits gleichfalls an. Auf der süd-westlichen respektive gartenseitigen Dachfläche des Gebäudestamms ist zusätzlich eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden.

In der straßenseitigen Einfriedung ist bisher lediglich eine einfache provisorische Klingelanlage ggf. mit Funkbetrieb für nur 1 Nutzungseinheit vorhanden, so dass davon auszugehen ist, dass die in dem Gebäude belegenen 3 Wohnungen durch die Familie der Grundstückseigentümers über zwei Generationen bewohnt werden. Fremdmieter sind offenbar nicht vorhanden, auch wenn auf dem einzigen Briefkasten 2 Namen (ggf. u.a. Name der Ehefrau/Lebensgefährtin des Sohnes der Grundstückseigentümers) ausgewiesen sind.

Allerdings sind Elektroinstallationen bereits in einem Leerrohr für eine Klingel- und Gegensprechanlage mit vermtl. elektrischem Türöffner auch für die Doppelflügel-Toranlage der Hauszuwegung und Kfz-Zufahrt in den linken Bauwich im rechten Mauerwerkspfeiler vorhanden. An der in der gartenseitigen Gebäudefront belegenen Hauseingangstür dürfte eine fertig installierte einfache Klingelanlage mit Unterputz-Anschluss vorhanden sein.

Im Bereich der Hauszuwegung im linken Bauwich des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes sind Außenleuchten nicht vorhanden. Ebenso sind im Vorgartenbereich und im rechten Bauwich keine Außenleuchten u.a. als Hausnummernleuchte vorhanden.

Inwieweit ggf. an der Gebäuderückseite im Bereich des Hauseingangs bzw. im Bereich der Hauszuwegung Außenleuchten vorhanden sind, konnte durch den Unterzeichneten mit Blick aus dem Straßenraum nicht erkannt werden. Evtl. vorhandene Außenleuchten dürften über Dämmerungsschalter und Bewegungsmelder gesteuert sein.



Heizung:

Das hier betroffenen Dreifamilienhaus weist nach Sachlage eine Gas-Zentralheizung vermtl. mit im Spitzboden montierter Brennwerttherme auf. Die Entrauchung erfolgt nach diesseitigem Eindruck über ein in der gartenseitigen Dachfläche knapp unter dem First aufgehendes Kunststoff-Abgassystem.

In der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Kamingruppe mit über Dach aufgehendem Schornsteinkopf in der straßenseitigen Dachfläche ist vermtl. kein Rauchgaszug für die Zentralheizung belegt - ein Einzugsrohr für eine moderne Brennwerttherme ist am Schornsteinkopf nicht erkennbar. Insoweit dient der konventionelle Schornstein ggf. noch für eine Kaminfeuerstelle oder einen sogen. Schwedenofen.

Der ehemals über der gartenseitigen Dachfläche aufgehende Schornsteinkopf für eine deutlich größere Kamingruppe ist nach örtlichem Eindruck ggf. im Zuge der Neueindeckung des Daches abgebrochen worden.

Vor- und Rücklaufleitungen sind vermtl. als Vorwandinstallationen aus Kupferrohr verzogen - es dürften zeitgerechte Plattenheizkörper nebst Thermostatregelventilen und ggf. sogen. Handtuchwärmer in den Badezimmern vorhanden sein. Inwieweit ggf. unter den Fliesenböden der Badezimmer eine Fußbodenheizung installiert ist, konnte anlässlich des Ortstermins bzw. aus den vorliegenden Unterlagen nicht ermittelt werden.

Eine Kaminfeuerstelle o.ä. dürfte in dem Gebäude vermtl. in mindestens 1 Wohnung vorhanden sein.

Das Kellergeschoss ist ggf. lediglich in einem ggf. als Hauswirtschaftsraum ausgebauten Teil des Kellergeschosses beheizbar - der wesentliche Kellerbereich ist vermtl. nicht beheizbar.

Über die Heizungsanlage erfolgt nach diesseitiger Einschätzung gleichfalls die Warmwasserversorgung als Gas-Kombitherme mit Warmwasserspeicher und einer Zirkulationsleitung.

Soweit die Heiztherme im Kellergeschoss in einem ggf. vorhandenen Hauswirtschaftskeller installiert ist, dürfte hier gleichfalls ein Ausgussbecken nebst Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage verfügbar sein. Soweit die Therme im Spitzboden installiert ist, dürfte hier mindestens ein Frischwasseranschluss als Füllarmatur verfügbar sein.

Sanitärausstattung:

Die Badezimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoss weisen vermtl. neuzeitliche Objektausstattungen als wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten, einen Porzellan-Waschtisch und eine emaillierte Stahlliegewanne jeweils nebst Einhebel-Mischarmatur bzw. Schlauchbrause auf.

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

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

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

Für die ggf. im Kellergeschoss in einem evtl. vorhandenen Hauswirtschafts-Raum mit Nutzung auch als Heizzentrale vorhandenen Installationen als Ausgussbecken bzw. Spüle mit Zapfarmaturen bzw. Waschmaschinen-Anschluss und -Direktablauf ist ggf. eine Mobil-Hebelanlage aufgrund der Höhenlage der Kellersohle mit vermtl. unzureichendem Gefälle zum Straßenraum vorhanden.



Der Wasseranschluss weist nach Sachlage einen Wasserfilter auf. Vermutlich ist jeweils ein Bauchwasserzähler u.a. für einen separaten Gartensprengwasserzähler für das Außensprengventil und eine Gartendusche im größeren Holzschuppen vorhanden.

Küchenausstattungen:

Die Küchen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss des Wohngebäudes weisen vermtl. eine jeweils zweizeilige bzw. L-förmige Einbauküchenausstattung mit den üblichen Elektrogeräten und ausreichendem Schrankraum in Ober- und Unterschränken auf, wobei die Ausstattungen ggf. mindestens teilweise bauseitiger Bestand und vermtl. mehr als 10 Jahre alt bzw. insoweit abgeschrieben sind.

Inwieweit zugestellte Ausstattungen nicht bauseitiger Bestand sind, konnte anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

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

Nebengebäude:

Der kleinere Holzschuppen vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze weist vermtl. eine einfache Brettholztür und allenfalls einen Anschluss an das Elektronetz mit Feuchtrauminstallationen entsprechend dem Kellergeschoss auf.

Ein nennenswerter Ausbau oder weitere mediale Ausstattungen sind nach diesseitiger Einschätzung nicht vorhanden.

Der dahinter als Grenzbebauung an der nord-westlichen Grundstücksgrenze errichtete größere Holz- oder Massivschuppen weist vermtl. gleichfalls eine einfache Brettholztür und vermtl. als Technikraum für das Schwimmbeckenequipment eines im rückwärtigen Gartenteil belegenen Schwimmbeckens eine Pumpen- und Filteranlage mit Elektroinstallationen als Feuchtrauminstallationen auch zur Beleuchtung sowie ggf. eine sanitäre Einrichtung mindestens als Dusche auf.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte incl. Sattel- und Flachdächern der Gebäudeteile ca. 1.443,62 m³ incl. der Nebengebäude mit ca. 113,75 m³ und des Schwimmbeckens mit ca. 31,50 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 479,62 m² (ohne Spitzboden aufgrund fehlender zweckmäßiger Nutzungsmöglichkeit trotz lichter Höhe unter der Firstpfette von ca. 2,20 m und ca. 1,70 m unter dem Hahnenbalken nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und vorliegender Flurkarte (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Grundstücksflächen weisen vermtl. hinter der auf Höhe der rückwärtigen Wohnhausfront verlaufenden Stabmattenzaun-Anlage mit entsprechender Sperrtür und partiell immergrüner dichter Hintergrünung als Kirschlorbeerhecke bzw. Hinterlegung als Tarnnetz-Abspannung im rechten Bauwich sowie vollständiger Tarnnetz-Hinterlegung des Stabmattenzauns und der entsprechenden Sperrtür im linken Bauwich eine weitgehend mit Rasenbesatz belegte Freifläche nebst vereinzeltem Baumbestand sowie eine in der süd-westlichen Grundstückecke belegene



Teilfläche mit Pflasterung und darin belegenem vermtl. im Jahre 2019 entstandenem Schwimmbecken auf.

Unmittelbar hinter dem Wohngebäude befindet sich nach diesseitiger Einschätzung eine mit Kleinsteinpflasterung befestigte Zuwegungsfläche, die ggf. in eine Terrassenfläche übergeht. Im rechten und linken Bauwich sind die Zuwegungsflächen vom Straßenraum aus als leicht abfallende Rampen bisher unbefestigt und weisen lediglich Schotter mit durchwachsender Spontanvegetation als Rasenwildwuchs und partiell starker Veralgung auf.

Der zum Straßenraum planeben hergestellte Vorgarten im Bereich der Wohnhausfront weist zu den Rampen im rechten und linken Bauwich eine aus Straßengranitpflaster hergestellte Stützwand und eine weitgehend mit Waschkieselschüttung und partiell mit Straßengranitpflaster belegte Fläche nebst einzelnen Beetflächen u.a. als Rotunden und schmale Beetstreifen nebst niedrigem Buschwerk und Bodendeckern etc. auf. Unmittelbar vor der straßenseitig aufgehenden Wohnhausfassade ist zusätzlich ein separater Kiesbettstreifen vorhanden.

Grundstückseinfriedungen sind im rechten und im linken Bauwich als Stabmattenzäune teilweise mit Sichtschutzelementen ausgeführt - die hinter den Sperrzaunanlagen im rechten und linken Bauwich zum rückwärtigen Garten belegenen rückwärtigen Grundstücksgrenzen konnten nicht in Augenschein genommen werden und weisen vermtl. gleichfalls Stabmattenzäune oder einfache Maschendrahtzäune auf.

In der straßenseitigen Grundstücksfront ist ein ca. 20 cm hoch aufgehender Klinkersockel (braun-blaubunt o.ä.) mit hierauf aufgesattelten historisierenden Stahlgitterzaun-Elementen zwischen Stahl-Rechteckpfosten vorhanden. Im Bereich der Grundstückszuwegungen bzw. -zufahrten in den rechten bzw. den linken Bauwich sind rechts und links der Einfahrten jeweils gemauerte Pfeiler aus Klinkern in entsprechendem Dekor wie der Sockel der Einfriedung nebst historisierenden Stahlgitter-Doppelflügeltoren vorhanden. Die Tore sind bisher manuell zu bedienen. In der Toranlage zum linken Bauwich ist eine Schlupfpforte zur Hauszuwegung vorhanden. Die Mauerwerkspfeiler sind bisher nicht abschließend fertiggestellt - es fehlen die Kopfplatten.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

• Anzahl der Nutzungseinheiten:

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Wohngebäude mit nach Sachlage 3 Wohnungen, für die bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorliegt, obwohl eine bauaufsichtliche Genehmigung für eine Nutzung des Dachraums zu Wohnzwecken in der Bauakte des zuständigen Bauaufsichtsamtes allenfalls aus dem Jahre 1942 mit Befristung bis zum 31.05.1952 vorgefunden werden konnte.

Das Wohngebäude war als Zweifamilienhaus mit lediglich zwei abgeschlossenen Wohnungen jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss genehmigt und errichtet worden. Im Dachgeschoss waren lediglich 2 Dachkammern und ein Rohdachbodenbereich entsprechend dem darüber belegenen Spitzboden vorhanden. Erst aufgrund der Wohnungsnot nach Zerstörungen in den Innenstadtlagen aufgrund des Krieges wurde eine temporäre Genehmigung zum Ausbau des Dachraums zu einer Wohnung u.a. mit Herstellung eines Badezimmers genehmigt und nach Sachlage auch hergestellt.

Inwieweit das Wohngebäude nachfolgend im Wesentlichen als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt wurde, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Noch im Jahre 1987 wird das aufstehende Wohngebäude seitens des zuständigen Bauaufsichtsamtes als Zweifamilienhaus ausgewiesen.

Nach vorliegenden Teilungsplänen sind 3 Wohnungen vorhanden, die jeweils aus einem neutralen Treppenhaus und einen in der gartenseitigen Gebäudefront belegenen Hauseingang erschlossen werden.



Das Erd- und das Obergeschoss weisen jeweils 2 bzw. 3 Zimmer, Küche, Flur und Badezimmer auf. Im Erd- und Obergeschoss weist die vor der süd-östlichen Giebelseite belegene Auslucht jeweils einen sogen. Wintergarten auf. Der davor neu errichtete Ständerker-Vorbau als Anbau an die süd-östliche Giebelseite weist im Erdgeschoss eine Wohnzimmererweiterung und im Obergeschoss eine Balkonterrasse auf.

Die im Dachgeschoss belegene Wohnung weist 2 Zimmer, Küche, Diele und Badezimmer auf.

Eine Freisitzfläche innerhalb der Wohnungen ist lediglich im Obergeschoss vorhanden. Allerdings dürften die Grundstücksfreiflächen im rückwärtigen Gartenteil allgemein durch die Bewohner des Anwesens nutzbar sein.

Diesseitig wird das von ausgegangen, dass im rechten und linken Bauwich jeweils 1 Kfz-Stellplatz verfügbar ist, wobei die Gehwegüberfahrten noch herzustellen bzw. zu verändern sind.

- **Nutzfläche:**

Pläne oder Angaben zur Wohnfläche bzw. zur tatsächlichen Nutzung oder zur Erschließung der als abgeschlossene Wohnungen ausgewiesenen Nutzungseinheiten über ein neutrales Treppenhaus innerhalb des Gebäudes konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin und Besitzerin des Grundstücks mit aufstehendem Wohngebäude und hierin belegenen Wohnungen oder der sonstigen Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht beigebracht werden und liegen dem Unterzeichneten allenfalls eingeschränkt aus dem Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes vor.

Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung anhand der nicht durchgehend zutreffenden Grundrisszuschnitte und vom tatsächlichen Bestand nach Sachlage partiell abweichenden Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2010/2196 vom 10.11.2010 aufgrund nachfolgend vorgenommener Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen mit ca. 244,08 m² bei Nutzung als Einfamilienhaus incl. der Treppenhausflächen.

Hiervon entfallen auf das bei Nutzung als 3-Familienhaus neutrale Treppenhaus nebst Eingangsvorbau ca. 14,94 m² sowie auf die im Erdgeschoss belegene Wohnung ca. 92,09 m², auf die im Obergeschoss belegene Wohnung ca. 89,55 m² incl. 1,89 m² mit $\frac{1}{4}$ anrechenbarer Freisitzfläche und auf das Dachgeschoss ca. 47,50 m².

Die in den Wohnungen belegenen Wohnflächen ergeben sich insoweit mit ca. 229,14 m².

Die Kellerfläche umfasst insgesamt vermtl. ca. 98,49 m², wobei eine Raumhöhe mit vermtl. lediglich ca. 1,95 m vorliegt.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nach diesseitigem Kenntnisstand nicht erzielt. Das Grundstück wird nach Sachlage durch die Eigentümerin des Grundstücks und ihre Familie vermtl. über zwei bzw. bereits drei Generationen eigengenutzt.

Das hier betroffene Wohngrundstück wird aufgrund der insoweit vorliegenden Eigennutzung im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als frei verfügbar bzw. kurzfristig bezugsfrei zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2022/23 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 9,75 €/m² Wfl. bis 13,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m² Wfl. bis 14,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrö-



ßen 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 Lage im Bezirk Treptow-Köpenick bei 11,75 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,75 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Berliner Mietspiegel 2021 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr von 1919 bis 1949 in einfacher Wohnlage mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung sowie Größen

- bis unter 40 m² in einer Spanne von 6,07 €/m² bis 8,78 €/m² bzw. i.M. mit 7,89 €/m²
- von 40 m² bis unter 60 m² in einer Spanne von 5,48 €/m² bis 8,28 €/m² bzw. i.M. mit 6,47 €/m²
- von 60 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 5,12 €/m² bis 7,35 €/m² bzw. i.M. mit 5,93 €/m²
- von 90 m² und mehr in einer Spanne von 5,20 €/m² bis 7,24 €/m² bzw. i.M. mit 6,20 €/m²

Der aktuelle Mietpreisspiegel 2021 ist allerdings stark umstritten und wird bereits von verschiedenen Berliner Gerichten als weder qualifizierter noch als einfacher Mietspiegel zur Begründung eines Erhöhungsbegehrens akzeptiert, wobei eine abschließende Beurteilung der Sachlage durch die Gerichtsinstanzen abzuwarten bleibt.

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2022 in einer Spanne von 9,00 €/m² Wfl. bis 12,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 9,50 €/m² Wfl. bis 13,75 €/m² Wfl, wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Treptow-Köpenick bei 10,25 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 11,25 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2022 von Mai 2022 (18. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 12437 (Baumschulenweg) 10,40 €/m² Wfl. (Spanne von 6,67 €/m² bis 16,99 €/m² bei Ansatz 65,00 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach Sachlage nicht - insofern sind die betreffenden Wohnflächen preisfrei vermietbar nach BGB.

Bei den hier betroffenen Wohnungen handelt es sich nach Sachlage bzw. diesseitiger Einschätzung durchweg um bereits in den 2000er und vermtl. hiernach in den letzten rd. 10 Jahren weit-



gehend zeitgerecht modernisierte Wohnungen mit Badezimmer und Sammelheizung als Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserbereitung und zeitgerechten Kunststoff-Isolierglasfenstern bei allerdings energetischen Nachteilen der Gebäudehülle aufgrund eines bisher fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden.

Die Fassaden und die Dachdeckung sind erst in den letzten Jahren saniert worden - zeitgleich dürften ein Anbau vor der linken bzw. süd-östlichen Giebelseite errichtet und eine gartenseitige Dachgaube neu eingebaut worden sein.

Vorteilhaft ist in Ansehung der lediglich für die Obergeschosswohnung vorhandenen Balkonterrasse die Verfügbarkeit der Gartenfläche für alle in dem Wohngebäude belegenen Wohnungen. Vorteilhaft sind auch die geräumigen Kellerflächen. Und die Verfügbarkeit eines Spitzbodens als Rohdachboden mit Zugang vermtl. aus dem neutralen Treppenhaus.

Die Wohnungen weisen mit 2 bis 3 Zimmern nachgefragte Grundrisszuschnitte und angemessene Größen auf.

Allerdings fehlt aufgrund des Treppenhauszugangs im Hochparterre und des Fehlens einer Aufzugsanlage in allen Geschossen ein barrierefreier Zugang der Wohnungen und des Kellergeschosses.

In Ansehung der bereits City-entfernten und vergleichsweise nachteiligen Versorgungslage im unmittelbaren Nahbereich handelt es sich um eine weniger nachgefragte Stadtlage.

Das Grundstück befindet sich an einer untergeordneten nicht abschließend fertiggestellten Quartierstraße in einfacher Wohnlage lt. Mietspiegel unmittelbar neben einer gewerblichen Gartenbau-Schulungsanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer 220-kV-Hochspannungstrasse mit Schutzstreifen etwa über die Hälfte des hier betroffenen Grundstücks.

Bei Neuvermietung kann aktuell zum Bewertungsstichtag eine Miethöhe von 12,50 €/m² Wfl. für die im Dachgeschoss belegene Wohnung und rd. 11,00 €/m² Wfl. für die im Erd- und im Obergeschoss belegenen Wohnungen als ortsüblich und angemessen auch unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse zugrunde gelegt werden.

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 60,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für die hier auf dem Grundstück verfügbaren ungedeckten PKW-Stellplätze ist aufgrund der Verfügbarkeit von Stellplätzen im Straßenraum eine Miethöhe von rd. 30,00 €/Stellplatz/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**
anrechenbare Wohnfläche EG
92,09 m² Wfl. x 11,00 €/m²/Wfl. = 1.012,99 €/Monat



anrechenbare Wohnfläche OG			
89,55 m ² Wfl. x 11,00 €/m ² /Wfl.	=	985,05 €/Monat	
anrechenbare Wohnfläche DG			
47,50 m ² Wfl. x 12,50 €/m ² /Wfl.	=	593,75 €/Monat	
ungedeckte PKW-Stellplätze			
2 Stpl. x 30,00 €/Stpl.	=	<u>60,00 €/Monat</u>	
Gesamtertrag		2.651,79 €/Monat	[$\hat{=}$ 11,57 €/m ² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümerin 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 01.01.2021 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten			
1 x E/ZFH x 312,00 €/a	=	312,00 €/a	
Instandhaltungskosten			
Wohngebäude			
12,21 €/m ² x 229,14 m ² Wfl.	=	2.797,80 €/a	
ungedeckte PKW-Stellplätze			
92,00 €/Stpl. x 2 Stpl. x ½	=	92,00 €/a	
Mietausfallwagnis			
31.821,48 € x 2 %	=	<u>636,43 €/a</u>	
		3.838,23 €/a	

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Ein- bzw. Dreifamilienhaus mit 3 abgeschlossenen Wohnungen sowie 2 ungedeckten PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,1 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 11,57 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 229,14 m² Wfl. entsprechend rd. 1,40 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und des auf dem Grundstück selbst aufstehenden Wohngebäudes und der Nebengebäude lediglich mit Blick aus dem öffentlichen Straßenraum u.a. wie folgt festgestellt werden:



- Eine Bordschwellenabsenkung der Gehwegüberfahrt zu dem im linken Bauwich vorgesehenen PKW-Stellplatz ist nicht vorhanden.
- Die Bordschwellenabsenkung der Gehwegüberfahrt zu dem im rechten Bauwich vorgesehenen PKW-Stellplatz befindet sich nicht genau gegenüber der Toranlage und stammt vermutlich noch aus einem früheren Bestand mit Gehwegüberfahrt zu einem ggf. versetzt vormals im Vorgartenbereich belegtem PKW-Stellplatz - eine diesbzgl. Neuanlegung ist insoweit geboten.
- Die Kopfplatten der Mauerwerkspfeiler der Tordurchfahrten zu den jeweils im rechten und linken Bauwich vorgesehenen PKW-Stellplätzen fehlen.
- Die im rechten und linken Bauwich belegenen leicht abschüssig geneigten Rampen als Zuwegungs- und PKW-Stellplatzflächen sind bisher nicht abschließend abgelegt und befestigt.
- In der straßenseitigen Einfriedung ist bisher erst eine provisorische Klingelanlage vermtl. als Funk-Klingelanlage für nur eine Nutzungseinheit bei ggf. bestehender Nutzung als Einfamilienhaus vorhanden. Die Kabelinstallationen für eine Klingel- und Gegensprechanlage ggf. für 3 Nutzungseinheiten sind bereits vorhanden - die Klingel- und Gegensprechanlage selbst fehlt noch.
- Die Baugenehmigungen nebst statischen Nachweisen etc. für den Anbau vor der süd-östlichen Giebelseite sowie die Aufstockung der ursprünglichen Auslucht und den Anbau für einen Hauseingangsvorbau sowie eine gartenseitig große Dachgaube fehlen nach Sachlage.
- Ebenso fehlen Genehmigungen mindestens für den großen Schuppen als Grenzbebauung und das Schwimmbekken aufgrund diesbzgl. vorliegender Abgrabung des Geländes mit ggf. bestehendem Rückbauerfordernis.
- Auf dem Grundstück befindet sich nach örtlichem Eindruck verschiedener Sperrmüll, der abzufahren ist.
- Im Zuge eines Neubezugs des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes sind nach Sachlage mindestens Schönheitsreparaturen und ggf. Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.
- Eine energetische Verbesserung der Außenhülle des Gebäudes insbesondere im Bereich des ursprünglichen Ständerkers mit lediglich 25 cm starkem Mz-Mauerwerk bzw. der Außenwandumfassungen des Obergeschosses und der Giebelseiten im Dachgeschoss mit 30 cm starkem Mz-Mauerwerk bzw. des Ständerker-Anbaus mit vermtl. 30 cm starkem KS-Mauerwerk dürfte geboten sein.

Inwiefern Mängel oder Schäden etc. in anlässlich des Besichtigungstermins nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks und der Freiflächen sowie des Wohngebäudes und der Nebengebäude anlässlich des Ortstermins nicht erkannt werden - diese sind insofern nicht auszuschließen.

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „gut“ mit überdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, relativ neuwertiger oder geringer Abnutzung, geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung oder Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten bis ca. 500,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/2023 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler)



Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.000,00 €/m² Wfl. und ca. 1.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2022/2023 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.500,00 €/m² Wfl. und ca. 2.750,00 €/m² Wfl. an (incl. Baunebenkosten und MwSt.) - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern der Mod./Inst.-Aufwand der auf dem Grundstück belegenen baulichen Anlagen respektive des aufstehenden Wohngebäudes in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s. o.) ein im Niveau eines Viertels des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit 125,00 €/m² Wfl. zugrunde gelegt.

Für den zugrunde gelegten Mod./Inst.-Aufwand ist insoweit ein Abschlag in Höhe von rd. 25.000,00 € entsprechend rd. 110,00 €/m² Wfl. bei Ansatz einer Wohnfläche für das gesamte Grundstück von ca. 229,14 m² Wfl. der 3 Wohnungen (ohne Treppenhausflächen) wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen.

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

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

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

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

Insofern wird im Rahmen der vorliegenden Bewertung modelkonform zum GAA-Modell (Ertragswertmodell des zuständigen Gutachterausschusses für Mietwohnhäuser und Mietwohn- und



Geschäftshäuser bzw. Sachwertmodell für Ein- und Zweifamilienhäuser) ein zu erwartender Mod./Inst.-Aufwand zunächst nicht berücksichtigt.

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

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentüme-
rin und Besitzerin des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes bzw. der hierin bele-
genen Wohnungen etc. als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfah-
ren nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten insofern nicht vor.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizi-
enz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht wer-
den - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standard-
stufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterauss-
schusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdau-
er ergibt sich gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorlie-
gendem Alter des Wohngebäudes von rd. 88 Jahren (Baujahr/Fertigstellung vermtl. 1934) und
zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder
„schlecht“) nach Durchführung erforderlicher Mod./Inst.-Maßnahmen zuletzt innerhalb der ver-
gangenen rd. 10 Jahre mit rd. 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter
von 88 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd.
40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1934 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungs-
dauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive
Baujahr mit 1982.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1934
und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag besteht nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht. Das Grund-
stück wird durch die Eigentümerin des Grundstücks und ihre Familie vermtl. über zwei bzw. be-
reits drei Generationen eigengenutzt.

Das hier betroffene Wohngrundstück wird aufgrund der insoweit vorliegenden Eigennutzung im
Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in der vorliegenden Verkehrswer-
termittlung als frei verfügbar bzw. kurzfristig bezugsfrei zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Sachlage bisher durch die auf dem Anwesen
selbst wohnansässige Eigentümerin und Besitzerin des Grundstücks selbst.



6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem 934 m² großen Reihengrundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein 2½-geschossiges freistehendes Gebäude mit lt. vorliegender Abgeschlossenheitsbescheinigung tatsächlich 3 abgeschlossenen Wohneinheiten, obwohl eine Baugenehmigung lediglich für ein 2-Familienhaus vorliegt - eine Baugenehmigung für eine 3. Wohnung konnte in der Bauakte bei zuständigen Bauaufsichtsamt über den 31.05.1952 hinaus nicht vorgefunden werden.

Das Wohngebäude mit unter knapp 50° beidseitig geneigtem Satteldach und vollständiger Unterkellerung des Gebäudestamms nebst ehemals 1-geschossigem Ständerker als sogen. Auslucht aus dem Jahre 1934 mit nachträglicher Aufstockung um 1. Geschoss sowie einem nachträglichen Anbau gleichfalls vor der süd-östlichen Giebelseite aus dem Jahre 2016 als weiterer Ständerker mit lediglich 1 Geschoss und darüber belegener Balkonterrasse und einem nachträglich errichteten Eingangsvorbau an der Gebäuderückseite sowie einer Dachraum-Erweiterung als große gartenseitige Gaube weist im Erdgeschoss (Hochparterre) eine Wohnfläche von ca. 92,09 m², im Obergeschoss eine Wohnfläche von ca. 89,55 m² und im Dachgeschoss eine Wohnfläche von ca. 47,50 m² auf.

Alle Wohnungen sowie der Spitzboden und das Kellergeschoss sind über das neutrale Treppenhaus zugänglich - das Treppenhaus weist eine Fläche von ca. 14,94 m² auf.

Die Wohnungen weisen mit 2 und 3 Zimmern sowie Größen von ca. 47,50 m² (DG), ca. 89,55 m² (OG) und ca. 92,09 m² (EG) zweckmäßige Grundrisszuschnitte auf. Die eingeschränkte Verfügbarkeit von Freisitzflächen wird durch die Verfügbarkeit der gemeinschaftlich zu nutzenden Gartenfläche kompensiert. Nachteilig ist die fehlende barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen.

Es handelt sich um einen solide errichteten Mauerwerksbau in baujahrestypischer Ausführung aus Mz-Mauerwerk und Holzbalken-Einschubdecken bzw. Stahl-Hohlbetondielendecke mit Lagerhölzern über dem Kellergeschoss sowie vermtl. weitgehend Holzdielenböden mit im Übrigen vermtl. überwiegend zeitgerechtem Ausbau aus den vergangenen rd. 10 Jahren. Der Ausbaustandard dürfte insgesamt bereits zeitgerecht sein (das Objekt war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

Der energische Zustand des Gebäudes ist trotz des vermuteten Einbaus eines Brennwertheizkessels/Therme der Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung sowie der innerhalb der vergangenen rd. 10 Jahre durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit Einbau von Kunststoff-Isolierglasfenstern u.a. aufgrund eines fehlenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden nachteilig.

Nachteilig sind verschiedene vorliegende Mängel mit einem diesbzgl. Instandsetzungsaufwand.

Die Lage des Grundstücks ist bei hier vorliegender Lage in einem Einfamilienhausquartier mit bereits umfangreicher Neubebauung aus den letzten 10 bis 30 Jahren u.a. in sogen. 2. Baureihe bei ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur und noch zufriedenstellendem Versorgungsangebot in einem im fußläufigen Nahbereich belegenen Ortsteilzentrum lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfach.

Nachteilig ist die unmittelbare Nachbarschaft zu einer 220 kV-Hochspannungstrasse mit maximaler Traversen-Reichweite bis etwa auf Höhe der nord-westlichen Grundstücksgrenze und diesbzgl. Schutzstreifen bis etwa zur Hälfte der Breite des hier betroffenen Grundstücks aufgrund der bestehenden Ressentiments gegen einen sinnlich nicht bewusst wahrnehmbaren und deshalb als bedrohlich vermuteten Elektromog durch die Hochspannungsleitungen.



- **Unterhaltung:**

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die Freiflächen des Grundstücks weisen einen vermtl. insgesamt zufriedenstellenden Zustand auf. Kleinere Mängel sind zu verzeichnen - zusätzlich sind energetisch relevante Modernisierungen bzgl. der Gebäudehülle nach diesseitiger Auffassung geboten.

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

Inwieweit ggf. verdeckte Mängel u.a. in nicht besichtigten Gebäudeteilen vorliegen, konnte anlässlich des Besichtigungstermins nicht ermittelt werden (das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich).

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes entsprechend dem gegenwärtigen Bestand trotz vorhandener 3 Wohnungen als Einfamilienhaus durch zukünftige Eigentümer selbst ggf. über 2 oder 3 Generationen hinweg ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist - der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Grundstücks mit aufstehender Bebauung herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2021 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 22. Dezember 2022 festgestellt.

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

- Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschossgrundriss sowie Gebäudeschnitt des 2-Familienhauses i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein B IV 286/34 vom 14.03.1934
- Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschossgrundriss des nunmehr 3-Familienhauses i.M. 1:100 gemäß Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2010/2106 vom 10.11.2010
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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



Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anforderung per Fax vom 07.12.2022 seitens der zuständigen Behörde allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

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

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

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

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

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

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - auch nach dem Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.



Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2022 von 490,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 5 % anzuheben und mit rd. 515,00 €/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 ohne Berücksichtigung der Belastung gemäß Abt. II Nr. 2 (Grdb.Bl. 5243N) bei einer Neubebauung des Grundstücks eine abweichend vom gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechend § 34 BauGB entsprechend der baulichen Umgebung bzw. gemäß insoweit geltendem Baurecht als freistehendes 1- und 2- bzw. auch 3-Familienhaus mit einer GFZ von rd. 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) u.a. auch mit Bebauung in sogen. 2. Baureihe realisierbar.

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

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich hiernach wie folgt:

934,00 m ² x 515,00 €/m ²	=	481.010,00 €
	rd.	481.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in Höhe von 410,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Grundstück mit aufstehendem Wohngebäude mit:

934,00 m ² x 410,00 €/m ²	=	382.940,00 €
	rd.	393.000,00 €

3. Sachwert

Für das hier betroffene Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstück ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 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 (Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstück Alpenrosenweg 52 - Flurstück 98) gemäß § 35 Immo-WertV 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 § 14 ImmoWertV 10 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2021 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin) zu ermitteln.



Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) 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 in Berlin (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Baupreisindex Mai 2021 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 i.d.F. von 2005 gemäß SW-RL vom 18.10.2012 (bzw. 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 10 bzw. ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise wurden 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, so dass die hierauf entfallenden Zeitwerte bzw. Wertansätze als besondere objektspezifische Merkmale erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung zu berücksichtigen sind



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

Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)					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		7 %
Sanitäreinrichtungen				1,0		7 %
Heizung				1,0		9 %
Sonstige technische Einrichtungen				1,0		6 %

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.11 (NHK 2010) (freistehendes 2½-geschossiges Einfamilienhaus auch für Zwei- und Dreifamilienhaus mit Keller sowie Erd-, Ober- und Dachgeschoss voll ausgebaut)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €

Ermittlung Kostenkennwert		
Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m ² BGF =	231,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m ² BGF =	150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 7 % x 1.005 €/m ² BGF =	70,35 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 7 % x 1.005 €/m ² BGF =	70,35 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m ² BGF =	<u>60,30 €/m² BGF</u>
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		1.005,00 €/m ² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Wohngebäudes fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses



gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.11 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach (ohne Spitzboden, s.o.) $1.005,00 \text{ €/m}^2 \cdot 5 \% = 954,75 \text{ €/m}^2$ Brutto-Grundfläche. Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.11) ohne Berücksichtigung des Spitzbodens gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$479,62\text{m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 457.917,19 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2021 liegt der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 147,1 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 131,7 % bzw. im November 2022 auf der Basis 2015 = 100 % bei 162,1 %, was einer Steigerung von 23,1 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für Wohngebäude im Land Berlin für Mai 2021 mit 147,1 % (Basis 2010 = 100 %) zugrunde zu legen. [Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 89,5 % $\times 1/100 = \text{Faktor } 1,116 \rightarrow \text{Index Mai 2021 (Basis 2015 = 100 \%)} \text{ mit } 131,7 \% \times \text{Faktor } 1,116 = 146,98 \%$] Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2021 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$457.917,19 \text{ €} \times 146,98 \% : 100,0 \% = 673.046,68 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 (ursprünglicher Gebäudestamm) ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (88 Jahre bei Baujahr 1934) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen zuletzt innerhalb der vergangenen rd. 10 Jahre mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 88 Jahren bzw. dem Baujahr 1934 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.



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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 88 Jahren bzw. dem Baujahr 1934 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen) noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

$$673.046,68 \text{ €} - 50,0 \% = 336.523,34 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks mit

Richtwertansatz zum 01.01.2021

$934,00 \text{ m}^2 \times 410,00 \text{ €/m}^2$ (s.o.)

$$\begin{array}{r} 382.940,00 \text{ €} \\ \hline 719.463,34 \text{ €} \end{array}$$

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser - hier: ursprüngliches Zweifamilienhaus nunmehr mit Dachausbau zu einer Wohnung) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Treptow, Neukölln, Spandau, Pankow, Zehlendorf, Tempelhof, Marzahn, Hohenschönhausen und Wilmersdorf (Tabelle 1 Nr. 2) bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,10 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,05 (Tabelle 5).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2021 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 719.463,34 € interpoliert mit

$$1,070$$

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen von 1920 bis 1948:	- 0,082
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes E/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für einfache stadträumliche Wohnlage:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Beurkundung ohne Bauerrichtungsvertrag:	<u>0,000</u>
	0,988

Der vorläufige Verkehrswert des bebauten Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücks ergibt sich nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses wie folgt:

$$719.463,34 \text{ €} \times 0,988 = 710.829,77 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes der Nebengebäude auf dem Grundstück in Höhe von rd.



10.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Schwimmbeckens mit Außenanlagen und Equipment in Höhe von rd. 20.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2021 bis November 2022 und hiernach um 23,1 % gestiegenen Baukosten in Höhe von rd. 78.000,00 € unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des Bodenwertes aufgrund der weiteren Marktentwicklung in Höhe von rd. 98.000,00 € gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2021 gemäß Sachwertmodell und ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.- bzw. Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. 25.000,00 €:

rd. 711.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes der Nebengebäude auf dem Grundstück in Höhe von rd. 10.000,00 €, bzgl. des Zeitwertes des Schwimmbeckens mit Außenanlagen und Equipment in Höhe von rd. 20.000,00 €, bzgl. der seit Mai 2021 bis November 2022 um 23,1 % und hiernach gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 78.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gegenüber dem Richtwert vom 01.01.2021 nach weiterer Marktentwicklung gestiegenen Bodenwertes in Höhe von rd. 98.000,00 € (481.010,00 € ./382.940,00 € = 98.070,00 € bzw. rd. 98.000,00 €) und bzgl. des Mod.-/Inst.- bzw. Fertigstellungsaufwands in Höhe von rd. 25.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem freistehenden Zwei- bzw. Dreifamilienhaus bebaute Grundstück mit 711.000,00 € + 10.000,00 € + 20.000,00 € + 78.000,00 € + 98.000,00 € ./25.000,00 € = 892.000,00 € rd. 890.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücks Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

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

anrechenbare Wohnfläche EG		
92,09 m ² x 11,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	12.155,88 €
anrechenbare Wohnfläche OG		
89,55 m ² x 11,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	11.820,60 €
anrechenbare Wohnfläche DG		
47,50 m ² x 12,50 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	7.125,00 €
ungedekte PKW-Stellplätze		
2 PKW-Stellplätze x 30,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>720,00 €</u>
		31.821,48 €



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. 12,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,40 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		31.821,48 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.850,40 €</u>
Reinertrag:		27.971,08 €

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

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

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

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2022 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,5 % bis 3,5 % und für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,25 % bis 3,25 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 0,75 % bis 3,00 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 934 m² mit aufstehendem freistehendem Wohngebäude als vollständig unterkellertes 2½-geschossiges Zwei- bzw. Dreifamilienwohnhaus nebst unter knapp 50° symmetrisch geneigtem Satteldach aus dem Jahre 1934 mit Durchführung von Mod.-/Inst- und Umbaumaßnahmen vermtl. ab den 1990er Jahren bzw. zuletzt vermtl. innerhalb der vergangenen rd. 10 Jahre nebst Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken und insoweit nunmehr 3 Wohnungen in dem Gebäude mit jeweils 2 bzw. 3 Zimmern und zufriedenstellendem Grundrisszuschnitt mit ca. 92,09 m² Wfl. (EG), ca. 89,55 m² Wfl. (OG) und ca. 47,50 m² Wfl. (DG) bzw. insgesamt 229,14 m² Wohnfläche zzgl. ca. 14,94 m² Fläche im neutralen Treppenhaus bei Nutzung als Einfamilienhaus bei einem insgesamt bereits zeitgerechten Ausbau trotz energetischer Nachteile bzgl. der Gebäudehülle und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche und die zugrunde gelegte kurzfristig freie Verfügbarkeit des Grundstücks bei gegenwärtig vorliegender Eigennutzung durch die Grundstückseigentümerin und deren Familie ggf. über 2 oder 3 Generationen in Ansehung der auch nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel einfachen Wohnlage in einem bürgerlichen Wohnquartier mit stark



heterogener Einfamilienhausbebauung im näheren Umfeld an einer untergeordneten nicht abschließend ausgebauten Quartierstraße unmittelbar neben einer Hochspannungstrasse nebst etwa hälftig auf dem hier betroffenen Grundstück liegendem diesbzgl. Schutzstreifen in dezentraler Stadtlage mit ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur im Nahbereich und einem noch fußläufig erreichbaren örtlichen Zentrum zur täglichen Versorgung sowie der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung bei zuletzt deutlich steigenden Zinsen und in Ansehung der Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,75 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,75 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		27.971,08 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
934,00 m ² x 515,00 €/m ² x 2,75 %	./.	<u>13.227,78 €</u>
		14.743,31 €

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. 88 Jahren des Gebäudes (Baujahre bis 1948 - hier: 1934) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Instandsetzung) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 24,08.

14.743,31 € x 24,08	=	355.018,78 €
	rd.	355.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		355.000,00 €
Bodenwert:		<u>481.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		836.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Mod./Inst.-Aufwand:	rd. ./.	<u>25.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		811.000,00 €
	rd.	810.000,00 €



5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert Wert in Höhe von 711.000,00 € um rd. 10 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 711.000,00 € \cdot 10 % = 639.900,00 € bzw. rd. 640.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 206.000,00 € respektive zusammen rd. 846.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 1,2 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 836.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 640.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 2.620,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 244,08 m² anrechenbarer Wohnfläche incl. Treppenfläche bzw. einem Preis von rd. 1.945,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 329,09 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA sowie dem rd. 20,1-fachen des zugrunde gelegte Jahresrohertrages in Höhe von 31.821,48 €/a auf Basis des ortsüblichen Nettokaltmiete.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1920 bis 1948 bei Grundstücksflächen von 431 m² bis 975 m² bzw. i.M. 688 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 80 m² bis 252 m² bzw. i.M. 158 m² in einer Spanne von 2.124,00 €/m² wGF bis 5.422,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.705,00 €/m² wGF bei zuletzt im Jahre 2021 steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Treptow liegt hiernach im Jahre 2021 in einer Spanne von 2.920,00 €/m² Wfl. bis 5.685,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.293,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900-1949 in einer Spanne von 340.000,00 € (2.430,00 €/m² Wfl.) bis 540.000,00 € (3.855,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 440.000,00 € (3.145,00 €/m² Wfl.) und in mittlerer bis guter Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900-1949 in einer Spanne von 370.000,00 € (2.645,00 €/m² Wfl.) bis 590.000,00 € (4.210,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 480.000,00 € (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-/Zweifamilienhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Treptow-Köpenick bei 470.000,00 € (entsprechend ca. 3.355,00 €/m² Wfl.) und in mittleren und guten Wohnlagen bei 520.000,00 € (entsprechend ca. 3.715,00 €/m²) bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 überwiegend noch weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Zwei-/Dreifamilienhausgrundstück auch in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau 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 vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. weiterhin vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen rentierlichen Anlagemöglichkeiten trotz steigender Bauzinsen angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 8,4 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1920 bis 1948 gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses bei Ansatz der bewertungsrelevanten Geschossfläche von ca. 329,09 m².

Der Wert liegt gleichfalls ca. 10,3 % unter dem unteren Rahmenwert der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Treptow bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 244,08 m² gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 7,8 % über dem unteren Rahmenwert (rd. 2.430,00 €/m²) bzw. ca. 16,7 % unter dem Mittelwert (rd. 3.145,00 €/m²) der Kaufpreise für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von 1900 bis 1999 in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Treptow-Köpenick bei Ansatz der Wohnfläche von 244,08 m² und in mittleren bis guten Wohnlagen ca. 0,9 % unter dem unteren Rahmenwert (2.645,00 €/m²) bei Ansatz der Wohnfläche von 244,08 m² für entsprechende Objekte im Bezirk Treptow-Köpenick gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Treptow-Köpenick 2022/2023.

Der resultierende Wert liegt gleichfalls ca. 21,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt (rd. 3.355,00 €/m²) für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfachen bis mittleren Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 244,08 m² und ca. 29,5 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt (rd. 3.715,00 €/m²) für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in mittleren bis guten Wohnlagen bei Ansatz der Wohnfläche von 244,08 m² gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Treptow-Köpenick 2022/2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Nebengebäude in Höhe von rd. 10.000,00 €, Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Schwimmbeckenanlage nebst



Equipment in Höhe von rd. 20.000,00 €, Erhöhung aufgrund der gestiegenen Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 78.000,00 €, Erhöhung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung in Höhe von rd. 98.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Mod.-/Inst.- und Fertigstellungsaufwand in Höhe von rd. 25.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 640.000,00 € + 10.000,00 € + 20.000,00 € + 78.000,00 € + 98.000,00 € ./. 25.000,00 € = 821.000,00 € rd. 820.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 2.490,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 329,09 m² wGF bzw. 3.360,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 244,08 m² Wohnfläche sowie das 25,8-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 31.821,48 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Alpenrosenweg 52 (Flurstück 98) in 12437 Berlin-Baumschulenweg (Bezirk Treptow-Köpenick) zum Bewertungsstichtag 22. Dezember 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

820.000,00 €
=====

(i.W. achthundertzwanzigtausend Euro)

Nachrichtlich 1:

Die in Abteilung II Nr. 1 verzeichnete Grunddienstbarkeit bzgl. des Rechts zum Zwecke des Betriebes eines Wasserwerks das Grundwasser der dienenden Grundstücke in beliebigen Mengen zu entziehen mit Ersteintragung vom 06.05.1924, dürfte in Ansehung der wasserrechtlichen Gesetzgebung (Wasserhaushaltsgesetz) und diesbzgl. erforderlicher Genehmigungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nach diesseitiger Auffassung bereits obsolet und das diesbzgl. Recht insoweit löschungsfähig sein.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte nach diesseitiger Auffassung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

Nachrichtlich 2:

Die in Abt. II Nr. 2 ausgewiesene beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anlagenrecht nach § 4 SachenR-DV für eine 220-kV-Leitung) als Höchstspannungsleitung mit Schutzstreifen für den diesbzgl. Versorgungsträger stellt sich für das hier betroffene Grundstück als erheblich wertmindern wie folgt dar:

Die Belastung ergibt sich aufgrund des bis ca. 1,00 m vor die nord-westliche Grundstücksgrenze reichenden Luftraumprofils der nicht abgeschirmten parallel zur Grundstücksgrenze in einer geschätzten Entfernung von ca. 1,00 m verlaufenden Starkstromleitungen einer 220-kV-Höchstspannungstrasse mit unterer Traverse in ca. 40 m Höhe (geschätzt) bzw. darunter abgehängten



Stromleitungen in ca. 38 m Höhe (geschätzt) aufgrund der bestehenden Ressentiments gegen einen sinnlich nicht bewusst wahrnehmbaren und deshalb als bedrohlich vermuteten Elektrosmog durch die Hochspannungsleitungen sowie des mit der Leitungstrasse verbundenen Schutzstreifens, der sich nach Angabe des Versorgungsträgers bis knapp über die Hälfte der Breite und über die volle Tiefe des hier betroffenen Grundstücks erstreckt. Neben der Beeinträchtigung für Wohngebäude durch emotionale Auswertung sind auch Beeinträchtigungen u.a. aufgrund von Geräuschentwicklung, Schattenwirkung und Blickbeeinträchtigung gegeben. Weiterhin gibt es subjektive, emotionale und gesundheitliche Folgen, die sich aufgrund der tatsächlichen oder vermuteten Einwirkung einstellen und den Grundstückswert beeinflussen können.

Es gibt in Deutschland kein Gesetz, das einen Mindestabstand von Hochspannungsleitungen zu Wohngebäuden vorschreibt.

Es gibt jedoch seit dem Jahr 2013 ein Überspannungsverbot von Gebäuden und Gebäudeteilen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Dies betrifft den Neubau von Freileitungstrassen mit Wechselstrom, die eine Frequenz 50 Herz und eine Nennspannung von 220 Kilovolt oder mehr aufweisen. Es gibt jedoch Ausnahmen, für die eine Stichtagsregelung gilt. Nicht betroffen von dem Überspannungsverbot sind bestehende Freileitungstrassen sowie entsprechende Planfeststellungsbeschlüsse, Planfeststellungs- und Plangenehmigungsverfahren, die bis zum 22. August 2013 eingereicht wurden (§ 4 Abs.3 26. BImSchV).

Nach § 3 Abs. 4 Bundesbedarfsplanungsgesetz (BBPlG) ist die Errichtung und der Betrieb oder die Änderung als Freileitung nach Absatz 2 und 3 unzulässig, wenn die Leitung

1. in einem Abstand von weniger als 400 Metern zu Wohngebäuden errichtet werden soll, die im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 des Baugesetzbuchs liegen, falls diese Gebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, oder
2. in einem Abstand von weniger als 200 Metern zu Wohngebäuden errichtet werden soll, die im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs liegen.

Die gesetzlichen Grenzwerte für die elektrischen und magnetischen Felder müssen an allen Orten des dauerhaften Aufenthalts nicht nur eingehalten werden, es besteht darüber hinaus noch ein Minimierungsgebot bzgl. der von der jeweiligen Anlage ausgehenden elektrischen Felder.

Nach aktuellem Stand der Forschung schützt die Einhaltung der Grenzwerte Erwachsene und Kinder selbst bei einer geringen Entfernung vom Wohngebäude zur Hochspannungsleitung vor allen nachgewiesenen gesundheitlichen Wirkungen. Mit jedem Meter Abstand zu den Hochspannungsleitungen werden die dazugehörigen elektrischen und magnetischen Felder sehr schnell deutlich schwächer.

Im konkret hier vorliegenden Fall liegt die Traufhöhe des auf dem Bewertungsobjekt aufstehenden Wohngebäudes nach vorliegendem Gebäudeschnitt der ursprünglichen Bauvorlagen bei 6,75 m über Terrain-Niveau und die Firsthöhe der nord-westlichen Giebelseite bei 12,00 m über Terrain - der Grenzabstand des Wohngebäudes auf die nord-westliche Grundstücksgrenze im rechten Bauwich beträgt 4,25 m (s.o.).

Insoweit beträgt der Abstand des Gebäudes zu nächsten niederfrequenten 220-kV-Starkstromleitung der Höchstspannungstrasse ca. 27,00 m.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt nach vorliegender unbemaßter Grafik der Berechtigten gemäß Abt. II Nr. 2 ca. 9,00 m von der nord-westlichen Grundstücksgrenze. Die Tiefe der belasteten Fläche beträgt ca. 41,53 m rechtwinklig zur rückwärtigen Grundstücksgrenze. Die unbelastete Restfläche des Grundstücks umfasst insoweit einen rechteckigen Streifen parallel zur süd-östlichen Grundstücksgrenze mit ca. 11,85 m Breite und ca. 41,95 m Länge entsprechend



der Länge der süd-östlichen Grundstücksgrenze von ca. 497,11 m² - die belastete Fläche ergibt sich insoweit mit 934 m² Grundstücksfläche \cdot 497,11 m² unbelastete Fläche = 436,89 m² belastete Grundstücksfläche.

Aufgrund der auf dem angrenzenden Nachbargrundstück vorhandenen 220-kV-Höchstspannungsfreileitungstrasse ergeben sich Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks durch bauliche Berücksichtigung bei Neubaumaßnahmen Wohngebäude (Gebäudehöhe unter Hochspannungsfreileitungstrasse und -schutzstreifen) bzw. baulicher Erweiterung mit hierdurch erhöhtem Aufwand bzw. fehlender Realisierbarkeit oder gänzlich ausfallender Bebaubarkeit als Wohngebäude (s.o.) bei hier vorliegender Nähe zur Hochspannungstrasse, auch wenn seitens des zuständigen Stadtplanungsamtes eine zusätzliche Bebauung in sogen. 2. Baureihe in Aussicht gestellt wird.

Für die hierdurch bestehende Belastung aufgrund der Nähe zur Stromtrasse selbst und eines hiermit einhergehenden Schutzstreifens ist eine Wertminderung für das Baugrundstück begründet.

In der früheren DDR waren bis 1989 im Gegensatz zum alten Bundesgebiet Entschädigungen für Rechte aufgrund von Versorgungsleitungstrassen kommunaler oder privater Versorgungsträger nicht geleistet worden, so dass diesbzgl. Entschädigungen für betroffene Grundstücke nachzuholen waren.

Zur rechtlichen Absicherung von Leitungsrechten in den neuen Bundesländern gilt folgendes: § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) begründet zur Absicherung der Energieanlagen in den neuen Bundesländern beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens. Um die Eintragung dieser gesetzlich begründeten Dienstbarkeiten in das Grundbuch zu ermöglichen, sieht das GBBerG ein Bescheinigungsverfahren vor. Das Versorgungsunternehmen kann danach die Grundbuchberichtigung beantragen und muss hierfür entweder dem Grundbuchamt durch eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde den Verlauf der Leitung auf den betreffenden Grundstücken nachweisen oder aber eine Bewilligung des Grundstückseigentümers vorlegen.

Die Entschädigung ist in § 9 Abs. 3 GBBerG wie folgt geregelt:

„(3) Das Versorgungsunternehmen ist verpflichtet, dem Eigentümer des nach Absatz 1 mit dem Recht belasteten Grundstücks, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 3 als Gesamtgläubiger neben dem Inhaber des Erbbaurechts oder Gebäudeeigentums, einen einmaligen Ausgleich für das Recht zu zahlen. Dieser Ausgleich bestimmt sich nach dem Betrag, der für ein solches Recht allgemein üblich ist. Die erste Hälfte dieses Betrags ist unverzüglich nach Eintragung der Dienstbarkeit zugunsten des Versorgungsunternehmens und Aufforderung durch den Grundstückseigentümer, frühestens jedoch am 1. Januar 2001 zu zahlen, die zweite Hälfte wird am 1. Januar 2011 fällig.

Das Energieversorgungsunternehmen ist zur Zahlung eines Ausgleichs nicht verpflichtet, wenn das Grundstück mit einer Dienstbarkeit des in Absatz 1 bezeichneten Inhalts belastet ist oder war und das Grundstück in einem diese Berechtigung nicht überschreitenden Umfang genutzt wird oder wenn das Versorgungsunternehmen auf die Dienstbarkeit nach Absatz 6 vor Eintritt der jeweiligen Fälligkeit verzichtet hat. Zahlungen auf Grund der Bodennutzungsverordnung vom 26. Februar 1981 (GBl. I Nr. 10 S. 105), früherer oder anderer Vorschriften entsprechenden Inhalts genügen im Übrigen nicht. Abweichende Vereinbarungen sind zulässig.“

Der Entschädigungsbetrag für die Eintragung der Dienstbarkeit orientiert sich an der Wertminderung des Bewertungsobjektes durch die jeweilige Trassen- bzw. Leitungsführung und -lage. Im Allgemeinen ist die Höhe der Wertminderung nach dem jeweiligen Schutzstreifen zu bemessen. Nach Kleiber ist der Schutzstreifen bei unterirdisch verlegten Leitungen i.d.R. 3 m bis 10 m breit - bei Freileitungen kann die Breite des Schutzstreifens bis zu 30 m bis 100 m betragen.



Im vorliegenden Bewertungsfall sind die Modalitäten der Eintragung der bezogenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit abschließend geklärt; das Recht ist im Grundbuch eingetragen und evtl. Entschädigungszahlungen sind nach Sachlage bereits geleistet worden.

Insoweit ist hier lediglich noch die Wertminderung für das Grundstück aufgrund der Belastung selbst abzuleiten.

Nach Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigungen für vergleichbare Hochspannungsleitungen beträgt die Schutzstreifenbreite ca. 27,70 m aus der Hochspannungsleitungs-Trassenachse gemessen und überdeckt insoweit das betroffene Grundstück von der nord-westlichen Grundstücksgrenze aus über knapp die Hälfte der Fläche des Grundstücks bzw. mit ca. 436,89 m² (s.o.), wobei das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude etwa hälftig und die Nebengebäude vollständig im Bereich dieser Fläche liegen.

Ein unmittelbar oberhalb des hier betroffenen Grundstücks vorhandener Leitungsverlauf der Hochspannungstrasse ist nicht vorhanden. Allerdings ist der lichte Abstand zwischen Wohngebäude und nächster Stromfreileitung mit lediglich ca. 27 m bei einem vertikalen Grenzabstand von 1,00 m auf die nord-westliche Grundstücksgrenze knapp.

Nach Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ 8. Auflage 2017, Seite 3070 (Bundesanzeigerverlag) ergibt sich die Minderung der vom Schutzstreifen bedeckten Grundstücksfläche in v.H. des ortsüblichen Bodenpreises wie folgt:

	Wohngrundstücke (in %)	Gewerbegrundstücke (in %)
- unwesentliche Beeinträchtigung	10- 30	10-20
- teilweise eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	30- 70	20-55
- stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit	70- 80	55-80
- volle Beeinträchtigung	80-100	69-90

Die Wertminderung aufgrund der durch die Leitungen beanspruchten Baulandfläche und der hieraus resultierenden Beeinflussung für das Grundstück ergibt sich in Anlehnung an die Minderungskategorien nach Kleiber (s.o.) im mittleren Rahmen der Spanne für Wohngrundstücke mit stark eingeschränkter Nutzungsmöglichkeit mit einem mittleren Ansatz von rd. 75 % (aufgrund beschränkter Höhe von Gebäuden und der von hochstämmigen Bäumen freizuhaltenen Grundstücksfläche) sowie aufgrund des bei Festsetzung eines Bebauungsplanes vermtl. zukünftig auszuweisenden Mindestabstands zwischen Hochspannungstrassen und Wohngrundstücken von 400 m (s.o.) bei Neubauvorhaben.

Die Bodenwertminderung des Grundstücks aufgrund der vorhandenen Leitungen ergibt sich insoweit wie folgt:

Minderung wegen Leitungen (Schutzstreifen)		
436,89 m ² x 515,00 €/m ² x 75 %	=	168.748,76 €
	rd.	169.000,00 €

Bei Berücksichtigung des Hochspannungsfreileitungsrechts ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks lediglich noch mit



(unbelasteter) Bodenwert des Grundstücks		
934,00 m ² x 515,00 €/m ²	=	481.010,00 €
Minderwert wegen Schutzstreifen		
436,89 m ² x 515,00 €/m ² x 75 %	=	<u>168.748,76 €</u>
		<u>312.261,24 €</u>
	rd.	312.000,00 €

Der Barwert der Belastung durch den Schutzstreifen in Höhe von rd. 169.000,00 € ist als objekt-spezifisches Merkmal von dem Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes (nach allgemeiner Marktanpassung) zusätzlich zur Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Nebengebäude in Höhe von rd. 10.000,00 €, zur Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Schwimm-becken-Anlage nebst Equipment in Höhe von rd. 20.000,00 €, zur Erhöhung aufgrund der ge-stiegenen Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 78.000,00 €, zur Erhöhung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwer-terentwicklung in Höhe von rd. 98.000,00 € sowie zur Minderung aufgrund der Kosten für den Mod.-/ Inst.- und Fertigstellungsaufwand in Höhe von rd. 25.000,00 € um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

640.000,00 € + 10.000,00 € + 20.000,00 € +		
78.000,00 € + 98.000,00 € ./ 25.000,00 € ./		
169.000,00 €	=	652.000,00 €
	rd.	650.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Alpenrosenweg 52 (Flur-stück 98) in 12437 Berlin-Baumschulenweg (Bezirk Treptow-Köpenick) zum Bewertungsstichtag 22. Dezember 2022 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II Nrn. 2 und 3 des Grundbuches auf rd.:

650.000,00 €
=====

(i.W. sechshundertfünfzigtausend Euro)

Das Anlagen- bzw. Hochspannungsfreileitungsrecht dürfte nach diesseitiger Einschätzung im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund der vermtl. bestehen- den Vorrangigkeit gegenüber der Forderung, aus der das Zwangsversteigerungsverfahren be- trieben wird, bestehen bleiben.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpe- nick (Fachbereich Umweltschutz) vom 15.12.2022 ist das betroffene Grundstück nicht im Bo- denbelastungskataster von Berlin registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umwel- tamt nicht vor.



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

Das betroffene Grundstück befindet sich in einem Wasserschutzgebiet: Wasserschutzgebiet „Johannisthal“ in der Zone IIIA (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung mit Erlass vom 31.08.1999, GVBl. S. 106 - Wasserschutzgebietsverordnung Johannisthal).

Zu b)

Die Verwaltung des Grundstücks erfolgte nach Sachlage bisher durch die auf dem Anwesen selbst wohnansässige Eigentümerin und Besitzerin des Grundstücks selbst. Der Name der Eigentümerin als Nutzerin des Grundstücks ergibt sich aus dem dem vorliegenden Gutachten anliegenden Schreiben an das Vollstreckungsgericht.

Ein Wohngeld wird nicht erhoben - bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um Raumeigentum, sondern um ein nicht in Wohnungs- und/oder Teileigentum aufgeteiltes Grundstück.

Zu c)

Ein Mietvertrag besteht nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht. Das Grundstück wird durch die Eigentümerin des Grundstücks und ihre Familie vermtl. über zwei bzw. bereits drei Generationen eigengenutzt.

Das hier betroffene Wohngrundstück wird aufgrund der insoweit vorliegenden Eigennutzung im Rahmen des anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als frei verfügbar bzw. kurzfristig bezugsfrei zugrunde gelegt.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WoBindG aufgrund der Errichtung des auf dem Anwesen aufstehenden Zwei- bzw. Dreifamilienhauses ggf. im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau besteht nach Sachlage in dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht - das betreffende Objekt ist insoweit preisfrei vermietbar nach BGB bzw. kann unbeschränkt eigengenutzt werden.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nach örtlichem Eindruck nicht geführt - das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude und rückwärtigen Nebengebäuden war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Zu f)

Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nach Sachlage vermtl. nicht vorhanden - das Grundstück und das aufstehende Wohngebäude etc. waren allerdings anlässlich des angesetzten Ortstermins nicht zugänglich, so dass diesbzgl. örtliche Feststellungen nicht getroffen werden konnten (s.o.).

Zu g)

Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass für das Gebäude im Sinne der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) bzw. im Sinne des am 01.11.2020 in Kraft getretenen neu eingeführten Energieeinsparungsgesetzes (GEG) liegt nicht vor bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Miteigentümerin des Grundstücks bzw. der hier gleichfalls wohnansässigen Besitzerin des Grundstücks oder sonstiger Verfahrensbeteiligter nicht beigebracht werden.



Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu h)

Der Erhaltungszustand des Zwei- bzw. Dreifamilienhauses ist nach örtlichem Eindruck lediglich von außen mit Blick aus dem Straßenraum (s.o.) weitgehend zufriedenstellend - kleinere Instandsetzungs- und Modernisierungs- bzw. Fertigstellungserfordernisse sowie durchzuführende Schönheitsreparaturen dürften aber bei Erhaltung des Wohngebäudes und der Nebengebäude nach einem Nutzerwechsel erforderlich werden.

Der Mod./Inst.-Aufwand wird bei Beibehaltung des Wohngebäudes mit rd. 25.000,00 € in Ansatz gebracht.

Zu i)

Angaben über ggf. bestehende baubehördliche Auflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen konnten auf diesseitige Anforderung per Fax vom 07.12.2022 seitens der zuständigen Behörde allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht.

Ein Aufstellungsbeschluss des zuständigen Bezirksamtes Treptow-Köpenick zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die hier vorliegende bzw. vorwiegende Wohnnutzung im Gebiet liegt nach Sachlage nicht vor.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls weder in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB Nrn. 1, 2 und 3 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt oder zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzverordnung/Erhaltungsverordnung) oder bei städtebaulichen Umstrukturierungen noch in einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet), einem Landschaftsschutz-, Naturschutz-, oder Vogelschutzgebiet sowie auch nicht in einem Überschwemmungsgebiet - entsprechende Verordnungen sind nach gegenwärtigem Stand vermtl. auch nicht vorgesehen.

Außerdem bestehen für das Grundstück kein städtebaulicher Vertrag, keine Gestaltungssatzung und keine Veränderungssperre - außerdem befindet sich das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Verordnung über das Vorkaufsrecht des Landes Berlin.

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

Bei dem hier betroffenen Gebäudekomplex handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.



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

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick vom 04.01.2023 wird das hier betroffene Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Straße „Alpenrosenweg“ erschlossen.

Die das Grundstück anbindende Verkehrsanlage im hier betroffenen Streckenabschnitt des Alpenrosenwegs ist gemäß den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) endgültig hergestellt und aus dem Erschließungsbeitragsrecht entlassen, so dass für diese öffentliche Straße auch zukünftig ein Erschließungsbeitrag nicht mehr erhoben werden kann.

Für den betroffenen Abschnitt der das Grundstück anbindenden Straße sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für das hier betroffene Grundstück auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht abzutreten ist.

Seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) konnten trotz schriftlicher Anforderung per Fax bereits am 07.12.2022 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens weder Angaben über ggf. vorliegende für das hier betroffene Grundstück belastende noch evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken gemacht werden.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Grundstücksbewertung davon ausgegangen, dass weder für das Grundstück belastende noch begünstigende Baulasten vorliegen.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht. Das Grundstück sowie das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude und die aufstehenden Nebengebäude waren allerdings anlässlich des angesetzten Ortstermins nicht zugänglich (s.o.).

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

Berlin-Charlottenburg, den 23. Februar 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

