



Gutachten Nr. 10325

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

Beiersdorfer Weg 29

in

12589 Berlin-Rahnsdorf - Ortslage Rahnsdorfer Mühle (Bezirk Treptow-Köpenick)

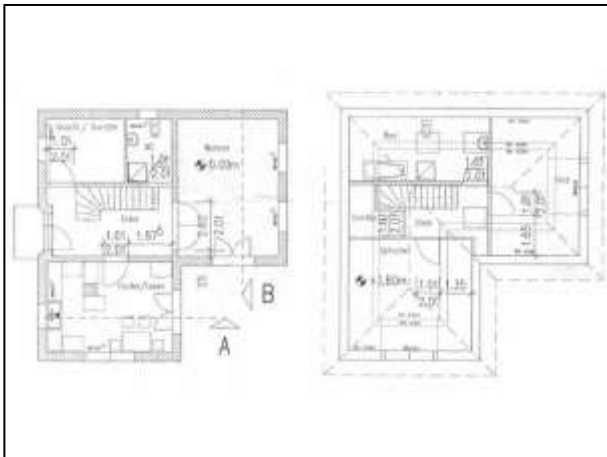
-Grundbuch von Köpenick - Blatt 26143 N-



straßenseitige Gebäudefront (Pfeil)



Hauszuwegung mit Carport und EFH (Pfeil)



Grundrisse Erd- und Dachgeschoss



Flurkarte (Grundstück Beiersdorfer Weg 29)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Köpenick
70 K 35/19

Verkehrswert:

268.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

04.07.2023

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	1
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	10
4. Gebäudedaten (technisch)	13
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	20
6. Objektbeurteilung	24
C. Bewertung	26
1. Bewertungsgrundlagen	26
2. Bodenwert.....	27
3. Sachwert.....	28
4. Ertragswert.....	32
5. Verkehrs-/Marktwert	34
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	41
E. Fotoseiten.....	44
F. Anlagen	A1

8 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**
Bewertungsobjekt ist das Grundstück Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Rahnsdorfer Mühle (Bezirk Treptow-Köpenick) mit aufstehendem, freistehendem, nicht unterkellertem, 1½-geschossigem Einfamilienhaus als sogen. Winkelhaus in konventioneller Mauerwerksbauweise mit unter ca. 45° geneigtem Satteldach aus dem Jahre 2002 in sogen. 2. Baureihe auf dem 743 m² großen Grundstück mit straßenseitigem Carport für 1 PKW nebst Nebengelass als Geräteschuppen o.ä. im Bereich eines ca. 7,00 m tiefen nicht mit baulichen Anlagen zu belegenden Vorgartenstreifens.
- **Zuschnitt:**
Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus über 3 Zimmer, Essküche, 2 Dielen, 2 Badezimmer, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer und Gartenterrasse sowie Kriechboden.



- **Grundstücksgröße:**
Das Grundstück weist eine Größe von 743 m² gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster mit dem Potential zur Realteilung und Errichtung eines weiteren E/ZFH in sogen. 1. Baureihe im straßenseitigen Grundstücksteil auf. Es handelt sich um eine einfache Wohnlage lt. Mietspiegel an einer ruhigen Quartierstraße in einem Einfamilienhausquartier in Stadtrandlage.
- **Belastungen:**
Auf dem Grundstück lasten gemäß Abt. II Nrn. 1-3 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Wohnungsrecht sowie eine Rückauffassungsvormerkung und ein Verfügungsverbot für den hälftigen Grundstücksanteil. Eine Baulast besteht nicht. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt gleichfalls nicht vor.
- **Ausstattung:**
Das aufstehende Gebäude weist einen insgesamt zeitgerechten Ausbau entsprechend dem Standard des Baujahres 2002 mit Gas-Zentralheizung nebst Fußbodenheizung und Konvektoren, Kunststoff-Isolierglasfenstern und bereits erhöhtem Wärmedämmwert der mit Gasbeton-Mauerwerk konventionell errichteten Außenwandumfassungen nebst Wärmedämmverbundsystem als energetisch zufriedenstellende Gebäudehülle auf (keine Innenbesichtigung anlässlich des Besichtigungstermins und keine Angaben zum Objekt seitens des Eigentümers oder der Berechtigten des bestehenden Wohnungsrechts).
- **Wohn-/Nutzfläche:**
Die Wohnfläche ergibt sich nach diesseitiger Ermittlung mit ca. 120,87 m² Wfl. incl. Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum bei einer Fläche von 8,44 m² (EG = ca. 69,08 m² Wfl. und DG = ca. 51,79 m² Wfl.) zzgl. Spitzboden als Kaltdach- bzw. Rohdachboden (Kriechboden).
- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**
Es besteht eine vollständige Nutzung des Grundstücks nebst aufstehendem Einfamilienhaus durch die Nutzungsberechtigten eines auf dem Grundstück lastenden Wohnungsrechts (s.o.) sowie ggf. eine Mitbenutzung durch den Grundstückseigentümer selbst - Angaben zum Grundstück seitens des Grundstückseigentümers konnten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.
Anlässlich des Ortstermins war der Zugang des Grundstücks möglich - der an der Hauseingangstür des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäude angetroffene Wohnungsberechtigte als früherer Miteigentümer gemäß Abt. I Nr. 1 b) verweigerte allerdings den Zugang und verwies den Unterzeichneten von dem hier betroffenen Grundstück, so dass eine Innenbesichtigung sowie eine unmittelbare Außenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes etc. nicht vorgenommen werden konnten.
- **Erhaltungszustand:**
Bei erst 21 Jahren Gebäudealter sind vermtl. allenfalls turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen im Zuge eines Nutzerwechsels sowie ggf. die Erneuerung der Küchenausstattung und ggf. der Rückbau eines Carports im nicht mit baulichen Anlagen zu belegenden Vorgartenstreifen durchzuführen, so dass eine diesbzgl. Wertminderung im Verkehrswert mit rd. 18.000,00 € berücksichtigt ist

Verkehrswert des ½-Anteils am 04.07.2023 nach § 194 BauGB:	268.000,00 €
(Verkehrswert des ½ Anteils ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)	
Verkehrswert des ½-Anteils am 04.07.2023 nach § 194 BauGB:	85.000,00 €
(Verkehrswert des ½ Anteils mit Berücksichtigung des Wohnungsrechts gem. Abt. II des Grundbuches)	



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Köpenick, Abt. 70, Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin
Beschluss vom 07.06.2023 mit Verfügung vom 08.06.2023 sowie Posteingang am 13.07.2023

Nach einstweiliger Einstellung des Verfahrens 70 K 35/19 wird der Unterzeichnete durch das Zwangsversteigerungsgericht mit o.g. Beschluss gebeten das in dem Verfahren mit Datum vom 11.09.2020 zum Bewertungsstichtag 12.08.2020 erstattete Gutachten Nr. 10124/20 zu aktualisieren.
- **Bewertungsobjekt:**
Bewertungsobjekt ist der hälftige Anteil des Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Rahnsdorfer Mühle (Bezirk Treptow-Köpenick).
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 35/19
- **Wertermittlungsstichtag:**
04. Juli 2023 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
04. Juli 203 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Dienstag, der 04.07.2023
anwesend:
 - der Berechtigte des Wohnungsrechts nach § 1093 gemäß Abt. II Nr. 1 b) als früherer Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 1 b) und Berechtigter der Rückkauflassungsvormerkung gemäß Abt. II Nr. 2 b) (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Durch den anlässlich des Besichtigungstermin angetroffenen Berechtigten des Wohnungsrechts gemäß Abt. II Nr. 1 b) als auf dem Anwesen wohnansässigen Mitbesitzer des Grundstücks wurde der Zugang des Einfamilienhauses verwehrt und der Unterzeichnete von dem zugänglichen Grundstück verwiesen, so dass eine Innenbesichtigung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohnhauses und eine differenzierte Außenbesichtigung des Gebäudes und des gesamten Anwesens durch den Unterzeichneten nicht durchgeführt werden konnte.

Das Grundstück und das aufstehende Wohngebäude sowie ein im vorderen Grundstücksteil belegener Carport konnten anlässlich des Besichtigungstermins insoweit lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum in Augenschein genommen werden, wobei ein freier Blick auf das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude aufgrund des dichten Vegetationsbestandes insbesondere an der straßenseitigen Grundstücksfront sowie auch zu den angrenzenden Nachbargrundstücken nicht möglich war.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes sowie den Zustand des Grundstücks selbst werden insoweit Annahmen getroffen - die Grundstücksbewertung erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und nach Aktenlage u.a. anhand der 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:**
Köpenick, Blatt 26143 N
(Amtsgericht Köpenick)
- **Gemarkung:**
Köpenick
- **Flur, Flurstücke:**
147, 205 (743 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
743 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Beiersdorfer Weg 29 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für
 - a) eine weibliche Person [anonymisiert, § 38], geboren am 30.11.1958 als frühere Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 1 a) und Rückauflassungsvormerkungsberechtigte gemäß Abt. II Nr. 2 a)
 - b) eine männliche Person [anonymisiert, § 38], geboren am 27.01.1957 als früherer Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 1 b) und Rückauflassungsvormerkungsberechtigter gemäß Abt. II Nr. 2 b)
-als Gesamtberechtigte-
gemäß Bewilligung vom 29.09.2011 mit Eintragungsdatum vom 02.12.2011Rückauflassungsvormerkung für
 - a) eine weibliche Person [anonymisiert, § 38], geboren am 30.11.1958 als frühere Miteigentümerin des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 1 a) und Wohnungsrechtsberechtigte gemäß Abt. II Nr. 1 a)
 - b) eine männliche Person [anonymisiert, § 38], geboren am 27.01.1957 als früherer Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 1 b) und Wohnungsrechtsberechtigter gemäß Abt. II Nr. 1 b)
-als Gesamtberechtigte-
gemäß Bewilligung vom 29.09.2011 mit Eintragungsdatum vom 02.12.2011

Verfügungsbeschränkung - durch einstweilige Verfügung des Landgerichts Berlin vom 19.06.2018 (Gesch.-Nr. 9 O 231/18) ist dem Eigentümer des Grundstücks verboten über den früher im



Eigentum des früheren Miteigentümers [anonymisiert, § 38] gemäß Abt. I Nr. 1 b) stehenden hälftigen Miteigentumsanteil zum Nachteil der das anhängige Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Gläubigerin [anonymisiert, § 38] zu verfügen, insbesondere den Miteigentumsanteil insoweit zu veräußern, zu belasten oder zu verpfänden - Eintragungsdatum vom 27.06.2018

Zwangsversteigerungsvermerk bzgl. des ehemaligen ideellen Anteils des früheren Miteigentümers [anonymisiert, § 38] gemäß Abt. I Nr. 1 b) mit Eintragungsdatum vom 04.07.2019

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Grundstücks ist rechteckig. Die Straßenfrontlänge zum Beiersdorfer Weg nach Nord-Westen beträgt ca. 18,00 m entsprechend der Breite der rückwärtigen nach Süd-Osten orientierten Grundstücksfront - die Tiefe des Grundstücks entlang der nord-östlichen bzw. linken Grundstücksgrenze beträgt ca. 40,98 m und die Tiefe entlang der hierzu parallel verlaufenden süd-westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze ca. 41,02 m jeweils rechtwinklig zum Straßenraum des Beiersdorfer Wegs (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,3 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks ist bei hier vorliegender Bebauung als freistehendes Einfamilienhaus in sogen. 2. Baureihe bzw. sogen. Hinterliegerlage bei möglicher Realteilung des Grundstücks mit dem Potential einer weiteren Bebauung entsprechend einem ursprünglichen Projekt im vorderen Grundstücksteil als Ein-/Zwei-familienhaus entsprechend einzelner Grundstücke innerhalb des Quartiers bzw. bereits einem auf der gegenüberliegenden Straßenseite belegenen Grundstück zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Die Grenzabstände des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes mit 4,00 m Grenzabstand im linken bzw. nord-östlichen Bauwich vor der Hauseingangsfront und 3,50 m Grenzabstand im rechten bzw. süd-westlichen Bauwich sind ausreichend - der Grenzabstand auf die rückwärtige bzw. süd-östliche Grundstücksgrenze beträgt nach amtlichem Lageplan vom 30.01.2002 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Peter Schmidt 5,00 m.

Die Vorgartentiefe des Wohngebäudes bis zur Straßenfluchtlinie des Beiersdorfer Wegs beträgt auf die vordere Giebelseite des vorstoßenden Gebäudeschenkels 25,50 m und auf die Front des rechten nach Süd-Westen orientierten Gebäudeschenkels ca. 21,40 m.

Die Grenzabstände der auf den angrenzenden Nachbargrundstücken belegenen Wohngebäude sind gleichfalls ausreichend - Grenzgaragen sind nach vorliegender amtlicher Flurkarte nicht vorhanden bzw. ausgewiesen.

Der auf dem hier betroffenen Grundstück belegene Carport als Unterstellplatz für 1 PKW mit rückwärtigem Geräteschuppenteil ist allerdings an der süd-westlichen Grundstücksgrenze über ca. 8,00 m Länge in einem Abstand zur straßenseitigen Grundstückfront von rd. 3,00 m als Grenzbebauung errichtet.



- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks ist insgesamt plan - das Gelände steigt vom Straßenraum aus zur rückwärtigen Grundstücksgrenze um ca. 0,30 m an, was aber visuell kaum erkennbar ist.

Das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoss liegt nach Planvorlagen ca. 0,15 m über OK Gelände - vor der Hauseingangstür befindet sich insoweit eine flache Podestfläche zum Erdgeschoss entsprechend hoch der Gartenterrasse, die zwischen den beiden Gebäudeschenkeln liegt.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten 2018) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Oberboden als auch im Unterboden sowie in der weiteren Umgebung weiträumig Feinsand im Ober- und Unterboden.

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

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) vom 16.07.2020 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone „Friedrichshagen“ IIIB des Wasserwerks Friedrichshagen (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Erlass vom 31.08.1999, GVBl. S. 516) mit hieraus resultierenden Restriktionen.

- **Entwicklungszustand:**

Das betroffene Grundstück liegt im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Rahnsdorf), für den ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach § 30 BauGB nicht vorliegt - die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier insoweit nach § 34, Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen, der auf die Art und das Maß der Umgebungsbebauung abstellt.

Das entscheidungsrelevante Umfeld des hier betroffenen Grundstücks ist geprägt durch Wohnbebauung - charakteristisch sind 1- bis 1½-geschossige und vereinzelt auch 2½-geschossige Wohngebäude in offener Bauweise weitgehend als freistehende Gebäude. Nach Auffassung des zuständigen Fachbereichs „Stadtplanung“ des Stadtentwicklungsamtes Köpenick sind Grundflächen von bis 120 m² ortstypisch und an der östlichen Seite des Beiersdorfer Wegs soll die Bauflucht von 7 m Abstand zum öffentlichen Straßenraum prägen.



Das hier betroffene Grundstück ist insoweit ebenfalls entsprechend der Umgebungsbebauung mit einem Wohngebäude in offener Bauweise bebaubar - das Grundstück ist aktuell mit einem freistehenden 1½-geschossigen Wohngebäude als Einfamilienhaus bebaut, wobei dieses deutlich hinter der prägenden straßenseitigen Baufluchtlinie in sogen. 2. Baureihe entsprechend der etwa zeitgleich bzw. geringfügig später entstandenen Bebauung auf dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück liegt.

Hiernach handelt es sich um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit einer Baustufe von II/2 bzw. einer GFZ von 0,2 und einer GRZ von 0,2 in offener Bauweise mit freistehenden Gebäuden - eine Vorgartentiefe von 7 m ist einzuhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Ein Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht ergangen und bisher auch nicht absehbar.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Quartier u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück als Wohnbaufläche W_4 mit landschaftlicher Prägung und einer GFZ bis 0,4 vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich noch in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 3 BauGB.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gemäß aktueller Denkmalliste vom 24.03.2023.

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 92,25 m² gemäß vorliegender Nutzungsbeurteilung des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Peter Schmidt vom 31.01.2002 als Anlage zum Lageplan vom 30.01.2002 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) - Inkrafttreten am 01.01.2017 - mit einer GFZ von 0,124 bzw. rd. 0,1 (ohne Berücksichtigung der GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung der GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) bei Ansatz der Grundstücksfläche von 743 m² (Flurstück 205) und einer bebauten Fläche von ca. 92,25 m² mit einer GRZ von 0,124 bzw. rd. 0,1.

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) 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 ist ein diesbzgl. nutzbares Dachgeschoss, aber kein entsprechend nutzbares Kellergeschoss vorhanden): $ca. 92,25 + (92,25 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 161,44 \text{ m}^2$ für Erd- und anteilige Dachgeschossfläche und ohne Ansatz einer Kellerfläche (nicht unterkellert, s.o.) mit einer wGFZ von 0,217 bzw. rd. 0,20 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung).



Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Das hier betroffene Grundstück ist im Jahre 2000 im Zuge der Kanalisation und Neuasphaltierung der Straße an die Abwasserkanalisation im Straßenraum vermtl. ohne Regenwasserkanalisation (Mischkanal) bzw. im Zuge der aktuellen Wohnhausbebauung im Jahre 2002 angeschlossen worden (das Regenwasser wird insoweit vermtl. im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt).

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick (Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung) vom 22.07.2020 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Beiersdorfer Weg“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage zulasten des hier betroffenen Grundstücks nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr erhoben werden und sind insoweit nicht mehr zu erwarten.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen hiernach nicht.

Mit dem Gesetz zur Aufhebung des Straßenausbaubeitragsgesetzes vom 05.09.2012 (GVBl. S. 2666) fallen keine Straßenausbaubeiträge an.

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten nach vorliegender Bescheinigung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick (Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.



Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 13.07.2020 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

Nach vorliegender Bescheinigung der zuständigen Behörde liegen begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken gleichfalls nicht vor.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Rahnsdorf in der Ortslage „Rahnsdorfer Mühle“ (nördlich des ursprünglichen Kerndorfs bzw. der Ortslage „Alt-Rahnsdorf“) im süd-östlichen Berliner Stadtbezirk Treptow-Köpenick in gleichfalls süd-östlicher Randlage der Metropole.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur nord-östlichen Stadtgrenze im Bereich des nördlich von dem hier betroffenen Grundstück in das Stadtgebiet einkoffernden Landkreises Oder-Spree im Bereich des Ortsteils Fichtenau der Gemeinde Schöneiche beträgt ca. 1.500 m bzw. zur nord-östlichen Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde Woltersdorf ca. 2.000 m und zur süd-östlichen Stadtgrenze im Bereich der Kleinstadt Erkner gleichfalls im Landkreis Oder-Spree knapp 3.000 m (Luftlinie), wobei von der Stadt Erkner ein schmaler Korridor bis etwa auf Höhe des S-Bahnhofs „Wilhelmshagen“ in knapp 1.500 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück in das Stadtgebiet von Berlin einkoffert.

Die Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Müggelheim innerhalb des Bezirks Treptow-Köpenick beträgt ca. 1.500 m, zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Köpenick ca. 2.000 m und zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshagen gleichfalls im Bezirk Treptow-Köpenick ca. 2.800 m (jeweils Luftlinie).

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 22,0 km und die Entfernung zum Breitscheidplatz (Zentrum am Zoo) ca. 26,0 km (jeweils Luftlinie).

Das Reihengrundstück Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) befindet sich auf der süd-östlichen Seite des Beiersdorfer Wegs im Abschnitt zwischen Bauernheideweg in ca. 35 m Entfernung nördlich und Püttbergweg in ca. 145 m Entfernung südlich des Bewertungsobjektes - es handelt sich um eine untergeordnete Quartierstraße mit Frequentierung allenfalls durch Anliegerverkehr innerhalb einer 30-km/h-Zone.

Die Lage ist überwiegend ruhig - Straßenverkehrslärm ist nicht zu verzeichnen; allerdings sind mindestens temporär Störungen durch Fluglärm aus bereits größerer Höhe im Nahbereich u.a. aufgrund der neuen Abflugrouten des Flughafens BER zu verzeichnen.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 sind Überflüge im Nahbereich bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) in ca. 700 m Entfernung nördlich des Müggelsees bzw. des hier betroffenen Grundstücks im Bereich des Stadtfortes sowie in ca. 2.500 m Entfernung westlich des Dämeritzsees sowie auch bei Flugbewegungen Richtung 07 (Ostbetrieb) gleichfalls in ca. 2.500 m Entfernung westlich des Dämeritzsees und in ca. 3.500 m Entfernung quer über den Müggelsee nach Nord-Osten vorgesehen, wobei eine endgültige Festlegung der An- und Abflugstrecken für den Flughafen BER offenbar noch nicht besteht.



Störende Gewerbebetriebe sind nach Sachlage nicht vorhanden bzw. konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht festgestellt werden.

Die das Grundstück anbindende Straße weist Asphaltbelag im Bereich des Fahrdamms sowie seitlich unbefestigte Randstreifen als abgesetzte Rasenblanketts z.T. mit Buschwerk bzw. sogen. Spontanvegetation auf - teilweise sind die Seitenblanketts auch mit Metall- oder Holzpoltern belegt um ein Parken von Kraftfahrzeugen vor den insoweit jeweils betroffenen Grundstücken zu unterbinden.

Bürgersteige sind nicht abgesetzt und ein befestigter Fußweg ist abschnittsweise lediglich auf der süd-westlichen bzw. der dem Bewertungsobjekt gegenüberliegenden Straßenseite als schmaler Pfad zwischen Grundstücksgrenze und unbefestigtem Seitenblankett zum Fahrdamm mit Betonwegeplattierung noch aus DDR-typischer Produktion vorhanden.

Der befestigte Fahrdamm des Beiersdorfer Wegs weist eine Breite von ca. 4,00 m bei einer Gesamtbreite der Straße von ca. 12,50 m auf.

Die Breite des Fahrdamms ist für gegenläufigen Kraftfahrzeugverkehr ausreichend, wobei der ruhende Verkehr sich halbversetzt oder vollständig auf den seitlichen Rasenblanketts befindet - das Stellplatzaufkommen im Straßenraum ist insbesondere aufgrund der auf den anliegenden Grundstücken belegenen Garagen und Carports sowie ungedeckten PKW-Stellplätze nach Sachlage regelmäßig ausreichend.

Straßenlaternen sind noch aus DDR-typischer Produktion mit Betonmasten erhalten, wobei die Anschlussleitungen erdverlegt sind - die Elektroversorgung bzw. Medien-Leitungen der Wohngrundstücke, Schmutzwasserkanalisation und Frischwasserleitungen sind unterirdisch im Straßenraum verlegt und verfügbar.

Straßengullys fehlen allerdings bisher, so dass Niederschlagswasser frei in die Rasenblanketts bzw. die anliegenden Grundstücke entwässert - Regenwasser der Grundstücke selbst wird nach Sachlage gleichfalls im Untergrund verrieselt.

Die Bebauung im Quartier ist als freistehende 1- bis 1½- und 2-geschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung u.a. weitgehend ab den 1990er Jahren bzw. teilweise auch aus der Nachkriegszeit bzw. den 1950er bis 1980er Jahren u.a. als sogen. Bungalows bzw. ehemalige Lauben o.ä. sowie vereinzelt auch aus der Vorkriegszeit als 1½-geschossige Gebäude oder sogen. Würfelbauten mit 2½ Geschossen erhalten - im unmittelbarem Nahbereich befinden sich auch moderne sogen. Würfelbauten mit 2 bzw. 2½ Geschossen erst aus den vergangenen rd. 10 bis 15 Jahren sowie im Einmündungsbereich des Beiersdorfer Wegs in den Püttbergweg auch 3½-geschossige Mehrfamilienhäuser.

Das bauliche Umfeld befindet sich seit rd. 20 bis 30 Jahren in einem deutlichen Wandel mit erheblicher Verbesserung der Gebäudestruktur - nach Mietspiegel 2021 handelt es sich dennoch um eine nur einfache Wohnlage.

Die Entfernung zur Innenstadt im Bereich des Alexanderplatzes beträgt ca. 22 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo rd. 26 km (jeweils Luftlinie).

Es handelt sich um eine absolute Stadtrandlage mit lediglich rd. 1,5 km geringster Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich der Gemeinde Schöneiche im Landkreis Oder-Spree - das Stadtzentrum von Erkner als unmittelbar angrenzende Kleinstadt mit 12.000 EW befindet sich in knapp 4 km Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

Die Anbindung an wichtige Stadtmagistralen ist zufriedenstellend - über den den Block südlich einfassenden Püttbergweg in ca. 145 m Entfernung von dem Bewertungsobjekt beträgt die Entfernung zur Fürstenwalder Allee ca. 800 m bzw. 1.000 m.



Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich u.a. auf dem Püttbergeweg im Abschnitt zwischen Petershagener und Beiersdorfer Weg sowie auf der Fürstenwalder Allee im Einmündungsbereich der Straße Am Schonungsberg in ca. 1.000 m Entfernung mit 2 Buslinien - die S-Bahnstation „Rahnsdorf“ befindet sich in ca. 1.250 m Entfernung (Luftlinie) bzw. in ca. 2.400 m fußläufiger Entfernung. Die S-Bahnstation „Wilhelmshagen“ befindet sich in ca. 1.400 m Entfernung (Luftlinie) bzw. in 1.700 m fußläufiger Entfernung oder in ca. 2.750 m Entfernung via Straßen (via Straßen mit Linienbus-Anbindung).

- **Soziale Infrastruktur:**

Die kurzfristige Versorgung ist allenfalls ausreichend - lediglich einzelne Geschäfte u.a. mit einem Lebensmitteldiscounter und einer 24-Std.-Tankstelle befinden sich ab rd. 850 m Entfernung auf der Fürstenwalder Allee mit Verdichtung weniger Geschäfte gleichfalls auf der Fürstenwalder Allee im Ortsteilzentrum von Rahnsdorf mit Schwerpunkt zwischen deren Verlängerung als Fürstenwalder Damm und dem Einmündungsbereich des Püttbergewegs ab ca. 1.200 m u.a. mit weiterem Netto-Mark bzw. Plus-Markt, Getränke-Hoffmann, Volksbank etc. sowie am „Lagunen Eck“ ab ca. 2.000 m Entfernung mit Edeka-Markt.

Ein deutlich besseres Warenangebot für den kurzfristigen Bedarf befindet sich in der Stadt Erkner in rd. 4 km bzw. im Ortsteil Friedrichshagen in rd. 5,5 km Entfernung.

Eine mittel- und langfristige Versorgung steht erst im Bereich des wirtschaftlichen Zentrums des Bezirks in der Bahnhofstraße u.a. mit Forum Köpenick etc. in ca. 9 km oder im Bereich der Köpenicker Altstadt in ca. 9,5 km Entfernung sowie insbesondere in der City (u.a. Alexanderplatz) zur Verfügung.

Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergarten, Kita etc. und medizinische Versorgung mit zufriedenstellendem Angebot befinden sich im Ortsteil selbst bzw. überwiegend im Bereich des Ortsteilzentrums von Friedrichshagen bzw. von Köpenick und außerhalb der Metropole auch in der im Nahbereich angrenzenden Stadt Erkner.

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:**

Der Berliner Stadtforst ist ab rd. 300 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks am nördlichen Auslauf des Beiersdorfer Wegs fußläufig gut erreichbar.

Der Große Müggelsee ist ab ca. 1.800 m erreichbar - das „Strandbad Müggelsee“ befindet sich in ca. 2.000 m Entfernung.



Der Bereich „Neu-Venedig“ mit Müggelspree und etlichen Kanälen ist von dem Bewertungsobjekt ab ca. 1.500 m Entfernung gleichfalls fußläufig gut erreichbar.

Die ländlichen Gebiete des angrenzenden Landkreises Oder-Spree sind ab Entfernungen von rd. 2.000 m nord-östlich der Berliner Stadtgrenze gleichfalls fußläufig noch gut erreichbar.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2002

erfolgte die Errichtung eines nicht unterkellerten 1½-geschossigen Einfamilienhauses als sogenanntes Winkelhaus nebst Satteldach mit Gauben und Ausbau zu Wohnzwecken sowie Spitzboden ohne Ausbau (l.H. unter dem First ca. 1,10 m) gemäß Baugenehmigung Nr. 847/2001 vom 08.04.2002 im vereinfachten Verfahren nach § 60 Abs. 1 BauOBlN mit Fertigstellung am 08.12.2002 lt. Mitteilung desselben Tages an das Bauaufsichtsamt zur Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des genehmigten Vorhabens.

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

2007

erfolgte die Errichtung eines Carports nebst rückwärtigem Geräteschuppen o.ä. nach Sachlage ohne Bauanzeige oder -genehmigung unmittelbar hinter der straßenseitigen Grundstücksfront in der 7,00 m tiefen und von baulichen Anlagen freizuhaltenden Vorgartenzone als Grenzbebauung an der süd-westlichen Grundstücksgrenze.

Weitere Feststellungen konnten anlässlich des Besichtigungstermins auf das Grundstück nicht getroffen werden.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit nahezu ebenerdig zugänglichem Erdgeschoss und darüber belegtem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit vollständigem Ausbau zu Wohnzwecken und darüber belegtem Spitzboden als Rohdach- bzw. sogen. Koffer- oder Kriechboden (l.H. unter dem First ca. 1,10 m nach vorliegendem Gebäudeschnitt) mit Zugang über eine Einschubleiter.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das trauf- und giebelständig zur Straße orientierte Einfamilienhaus ist in sogen. 2. Baureihe als Winkelhaus errichtete, das heißt, der linke Gebäudeschenkel steht giebelständig und der rechte Schenkel traufständig zur Straße.

Der Hauseingang zur anbindenden Diele mit Treppenaufgang in das Dachgeschoss (15 Steigungen und Steigungsverhältnis á 18,6 cm/26,0 cm) befindet in der zum linken Bauwich orientierten nord-östlichen Gebäudefront - zwischen den beiden Gebäudeschenkeln befindet sich eine knapp unter dem Erdgeschoss-Niveau belegene Gartenterrasse bis zu den jeweiligen Giebelseiten mit Zugang sowohl aus dem straßenseitig giebelständigen als auch aus dem traufständigen Schenkel des Einfamilienhauses.

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



Grundriss Erdgeschoss:

Im Hauseingangsbereich befindet sich eine Diele ohne Windfang mit aufgehender $\frac{1}{4}$ -kreisrund gewendelter Treppe im Antritt und geradem Austritt im Dachgeschoss bzw. darunter belegener Garderobe und Abstellzone, links davor belegendem Hausanschluss- bzw. Hauswirtschafts- und Vorratsraum mit Orientierung des Fensters in der Hauseingangsfront nach Nord-Osten, dahinter anbindendem Duschbadezimmer mit Nutzung u.a. als Gäste-Toilette mit Orientierung des Fensters in der Gebäuderückseite nach Süd-Osten, in der Diele rechts spannender Essküche mit sogenannter Kochinsel oder Kochtresen sowie Essplatz und Fenster in der straßenseitigen Gebäudefront nach Nord-Westen zur Hauszuwegung sowie Doppelflügelstertür in der süd-westlichen Gebäudefront zur anbindenden Terrasse.

An der rückwärtigen Stirnseite der Diele ist ein Wohnzimmer über eine Doppelflügeltür zugänglich, das gleichfalls eine Doppelflügel-Fensterstertür zur Terrasse zwischen den beiden Gebäudeschenkeln in der straßenseitigen Front nach Nord-Westen sowie weitere Fenster in der zum rechten Bauwich orientierten süd-westlichen Giebelseite aufweist.

Die befestigte Gartenterrasse zwischen den beiden Gebäudeschenkeln mit Zugang sowohl aus der Wohnküche als auch aus dem Wohnzimmer weist eine Größe von ca. 19,14 m² auf.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,50 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Der Treppenaustritt des aus dem Erdgeschoss aufgehenden Treppenlaufs erfolgt in eine Diele quasi als Galerie mit Balustrade zum Treppenloch und Bodeneinschubtreppe zum Kriechboden über dem Dachgeschoss. An der zur Hauseingangsfront orientierten Stirnseite der Diele befindet sich eine Abstellkammer ohne Fenster. In der Diele ist im Zwickel zwischen den beiden Gebäudeschenkeln ein liegendes Fenster mit Orientierung zur Straße vorhanden.

Am Treppenaustritt bindet unmittelbar links in der Diele ein geräumiges Badezimmer mit nach Süd-Osten bzw. zur Gebäuderückseite orientierten liegenden Fenstern in der Dachfläche an. An der Stirnseite der Diele befindet sich ein Kinderzimmer mit Orientierung der stehenden Fenster in der Giebelseite nach Süd-Westen und rechts spannend in der Diele befindet sich ein Elternschlafzimmer mit Orientierung der stehenden Fenster in der Giebelseite nach Nord-Westen zur Straße.

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

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 2,50 m.

Grundriss Spitz- bzw. Kriechboden:

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

Die lichte Raumhöhe im Spitzboden beträgt unter dem First der Satteldachflächen ca. 1,10 m.

Insgesamt verfügt das Gebäude insoweit über 3 Zimmer, Essküche, 2 Dielen, 2 Badezimmer, Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum, Abstellkammer und Gartenterrasse sowie Kriechboden.

Zusätzlich ist in der 7,00 m tiefen und von baulichen Anlagen freizuhaltenen Vorgartenzone ein hölzerner Carport mit extensiver Begrünung des Flachdaches vorhanden, der rückwärtig offenbar als Lagerschuppen mit festen Wandumfassungen aus Holz mit Stülpschalung eingefasst



ist und zusammen mit dem gedeckten Unterstad als Carport mindestens 8,00 m Tiefe umfasst - aufgrund der freizuhaltenden Vorgartenzone dürfte für den Carport nebst anbindendem Lager-schuppen ein Rückbau erforderlich werden.

- **Art der Konstruktion:**

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

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit tragenden und aussteifenden Wänden sowie Außenwänden aus Gasbeton-Mauerwerk (Poroton o.ä.) nach vorliegenden Planunterlagen in 36,5 cm und 24,0 cm Stärke oberhalb einer 16 cm starken Bodenplatte aus Stahlbeton ggf. in WU-Beton-Ausführung mit Unterfütterung aus Sand und Kies nebst PE-Folienabdeckung und schwimmend verlegtem Zementestrich als Heizestrich vermtl. auf ESP-Wärmedämmung nebst zusätzlicher Trittschalldämmung sowie frostfreier Gründung auf Stampfbeton-Streifenfundamenten mit seitlicher Frostschräge ggf. mit Perimeterdämmung. Die Fassaden weisen nach vorliegender Baubeschreibung oberhalb des Erdreichs „als Sockel eine Klinkerstruktur“ (ggf. als Klinkerriemchen) und im Bereich der darüber aufgehenden Fassade einen hell getönten vermtl. mineralischen Edelputz auf.

Nach örtlichem Eindruck ist allerdings abweichend von den Bauvorlagen ein sogen. Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden mit hell getöntem Kunstharzreibputz o.ä. (weiß) über einem gleichfalls mit Polystyrol-Hartschaumplatten gedämmten Sockel nebst farblich beige abgesetztem Kunstharzreibputz vorhanden.

Nichttragende Innenwände sind nach Sachlage gleichfalls als Gasbetonwände in 11,5 cm Stärke oder ggf. als Gipsdielen- oder Gipskarton-Ständerwände in 8 cm bis 10 cm Stärke ausgeführt.

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

Die Geschossdecke über dem Dachgeschoss zum Spitzboden ist nach vorliegendem Gebäudeschnitt abweichend von der Baubeschreibung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 847/2001 vom 08.04.2002 nicht als Stahlbetondecke, sondern nach Sachlage als leichte Holzbalkendecke in Zangenlage des Satteldaches mit unterseitiger Gipskartonbeplankung und mineralischer Dämmung der Balkengefache nebst Alukaschierung als Dampfsperre und ggf. lediglich vorhandener Laufbohle (Notbohle zu einem Dachausstieg) oder Holzriemenboden im Bereich von Laufstegen bzw. eine mit Boden versehenen Teilfläche des Kriechbodens ausgeführt.

Der Treppenlauf zwischen Erd- und Dachgeschoss ist als im Antritt ¼-kreisrund gewendelte wandverwahrte Holzwangentreppe mit eingestemmen Holz-Trittstufen ohne Setzstufen und Holzstabgeländer oder ggf. als selbsttragende Systemtreppe (Fa. Kenngott o.ä.) ausgeführt.

Die Podestfläche vor der Hauseingangstür weist lediglich 1 Schwelle und die Fenstertür zur Terrasse weist gleichfalls lediglich 1 Schwelle ohne Podestfläche auf.

Die Gartenterrasse weist vermtl. terrakotta-artige keramische Plattierung in Mörtelbett mit seitlicher Hochbordeinfassung auf.



Das Dach ist als winkelförmiges Satteldach mit symmetrisch unter jeweils ca. 45° geneigten Dachflächen nebst harter Deckung als glasierte Betondachsteindeckung (anthrazit o.ä.) auf Latung nebst Unterspannbahnen als Sparrendach des zimmermannsmäßig abgebundenen Dachstuhls ausgeführt - in der Hauseingangsfront ist das Dach als Vordach oberhalb des Hauseingangstür geringfügig abgeschleppt.

Der Dachausbaubereich weist nach Sachlage eine Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung sowie ggf. zusätzlich eine PE-Folie zur Sicherung der Winddichtigkeit und Hinterlüftung der Dachsteindeckung nebst Deltafolie o.ä. auf - eine Dämmung des Kaltdaches im Spitzboden ist nach vorliegendem Gebäudeschnitt nicht als Zwischen- oder Untersparrendämmung, sondern zwischen den Deckenbalken in Zangenlage als Mineralwolledämmung in vermtl. ca. 20 cm Stärke nebst Alukaschierung als Dampfsperre eingebaut.

Ein über Dach aufgehender Schornsteinkopf ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden - die Gastherme dürfte lediglich ein über Dach aufgehendes Kunststoff-Abgassystem aufweisen.

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

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

Der Carport ist als handelsübliche Holzkonstruktion mit Vollholz-Stielen auf sogen. Stahlschuhern sowie entsprechenden Pfetten, Vollholz-Sparren mit Verblattung etc. sowie Flachdach auf Holzschalung nebst Attika-Einfassung und Traufschalung sowie Dichtungsaufbau und extensiver Begrünung nicht nur im Bereich des gedeckten PKW-Stellplatzes, sondern auch in dem Bereich des mit hölzerner Stülpeschalung umbauten Lagerraums an der rückwärtigen Kopfseite des Carports ausgeführt - der Bereich des Carports weist entsprechend der Carportzufahrt Betonsteinpflasterung auf.

- **Art des Ausbaus:**

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

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und tapeziert bzw. gespachtelt und gestrichen. Die Küche weist gleichfalls verputzte bzw. gespachtelte Wände nebst Anstrich sowie einen keramischen Fliesenspiegel oberhalb der Küchenarbeitszeilen (vermtl. geschmacksneutral: weiß) auf. Das Duschbadezimmer (EG) ist mit halbhoher bzw. im Bereich des Duschstandes raumhoher großformatiger Keramikfliesung (vermtl. geschmacksneutral: weiß) versehen. Das Wannengebadezimmer (DG) weist vermtl. zargenhohe großformatige Keramikfliesung (vermtl. geschmacksneutral: weiß) auf.

Böden:

Die Hauseingangsdiele sowie die Essküche, die Sanitärräume und der Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum weisen keramische Fliesung (vermtl. geschmacksneutral: weiß, oder weiß-grau-marmorierend o.ä.) auf. Wohnbereiche und die im Dachgeschoss belegene Diele weisen nach vorliegenden Bauvorlagen textile Bodenbeläge auf, die ggf. zwischenzeitlich gegen Vinyl- oder Laminatböden ggf. in Schiffsboden- oder Landhausdielendekor ausgetauscht worden sind.



Der Spitzboden weist vermtl. lediglich eine sogen. Notlaufbohle aus Schalbetten o.ä. zu einem Dachausstieg oder einfachen Holzriemenboden als Lagerfläche ohne Bekleidung auf.

Der Treppenlauf zwischen Erd- und Dachgeschoss als im Antritt $\frac{1}{4}$ -kreisrund gewendelte wandverwahrte Holzwangentreppe weist unbekleidete Holz-Trittstufen (Buche bzw. ggf. Kiefer o.ä.) ohne Stufenmatten o.ä. auf.

Decken:

Über dem Erdgeschoss ist eine glattgespachtelte Stahlbetondecke und über dem Dachgeschoss ist eine Holzbalkendecke mit gespachtelter Gipskartonbeplankung (GKF) vorhanden - die Raumdecken und die Dachschrägen weisen vermtl. Raufasertapeten-Bekleidung nebst Anstrich (weiß) auf.

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

Fenster:

Das Gebäude weist Kunststoff-Isolierglasfenster in vermtl. einbruchshemmender Schallschutzausführung (Klasse II) bzw. Fenstertüren zur Gartenterrasse im Wohnzimmer und der Küche als Doppelflügel-Stulpentüren.

Die Fenster weisen vermtl. in der Verglasung liegende Sprossung als Fensterkreuz und vermtl. verschließbare Oliven sowie im Erdgeschoss manuell über Gurtzüge zu bedienende Kunststoffrollläden auf.

Die Fenster weisen Naturstein- bzw. Juramarmor-Lateibänke und pulverbeschichtete Aluminium-Sohlbänke (weiß) auf.

In den Dachflächen sind insgesamt 3 liegende Fenster vermtl. als Holz-Isolierglasfenster (System Velux o.ä.) vorhanden - ggf. ist zusätzlich eine thermisch nicht getrennte Zinkblechlücke im Bereich des Spitzboden als Dachausstieg vorhanden.

Türen:

Die Hauseingangstür ist vermtl. als kunststoffbeschichtete Rahmentür mit Stahlkern und kleinerem Isolierglausschnitt nebst Ornamentverglasung in einbruchshemmender Ausführung sowie Kunststoffzarge (geschmacksneutral: weiß) in vermtl. gleichfalls einbruchshemmender Ausführung nebst seitlich feststehendem schmalem horizontal gesprostem Teil mit Isolierverglasung ausgeführt.

Raumtüren sind vermtl. als folierte Holzplattentüren nebst Röhrenspaneinlage (geschmacksneutral: weiß) und entsprechenden Zargen (Standardausführung mit 2,01 m Höhe) - Wohnzimmer als Rahmen-Doppelflügeltür nebst großflächigem Echtglas-Ausschnitt ausgeführt.

Elektroinstallationen:

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

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

In der straßenseitigen zum linken Bauwich orientierten Außenwand der Küche ist vermtl. ein Ventilator des Wrasenabzug-Kanals eingebaut.

Das Gebäude weist vermtl. eine zeitgerechte Schwachstromanlage u.a. mit Telefon- und Antennensteckdosen in allen Wohnräumen auf.



Auf dem Dach des Objekts ist eine Parabolantenne für Satellitenempfang montiert - ein Breitbandkabelanschluss ist im Straßenraum vermtl. vorhanden.

An der Hauseingangstür selbst ist eine einfache Klingelanlage ohne Gegensprecheinrichtung vorhanden - an der straßenseitigen Einfriedung ist weder eine Klingelanlage noch eine Gegensprechanlage vorhanden.

Eine Hausnummernleuchte bzw. eine beleuchtete Hausnummer an der straßenseitigen Einfriedung ist nicht vorhanden - allerdings ist an einem Stiel der Holzkonstruktion des Carports innerhalb des gedeckten Unterstandes eine Hausnummernleuchte installiert.

Im Bereich der Hauseingangstür sowie an den Außenwänden zur Gartenterrasse sind Außenleuchten als Kandelaber bzw. Kugelleuchten o.ä. mit Dämmerungsschalter installiert - vermtl. sind zusätzlich auch Halogenstrahler ggf. mit Steuerung über Bewegungsmelder sowie von innen schaltbare Steckdosen vorhanden.

Der Carport bzw. der hierunter gleichfalls vorhandene bzw. unter dem durchlaufenden Dach an der Rückseite anbindende Geräteschuppen weist gleichfalls Stromleitungen als Mantelkabel und ggf. sogen. Schildkrötenleuchten und Feuchtraum- bzw. Außensteckdosen auf, die von innen aus dem Wohngebäude über einen separaten Stromkreis schaltbar sind.

Im Bereich der Hauszuwegung befinden sich Pollerleuchten als Kugellampen an Stahlrohrbügeln.

Heizungsanlage:

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

Ein Kamin oder ein Kaminofen nebst Rauchgaszug für fossile Brennstoffe ist nicht vorhanden - die Therme weist ein Abgassystem mit über Dach aufgehendem Kunststoffrohr auf.

Sanitärausstattungen:

Das Duschbadezimmer (EG) weist ggf. noch ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoffspülkasten und Porzellan-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur sowie eine Acryl-Flachduschtasse nebst Acryl-Glas-Spritzschutzelementen der zweiseitig umbauten Duschtasse und eine Einhebel-Mischarmatur nebst Brausekopf und Schlauchbrause auf.

Das Wannenbadezimmer (DG) weist nach Sachlage eine emaillierte Stahlliege-Einbauwanne vermtl. auf Poresta-Wannenträger sowie eine Acryl-Flachduschtasse nebst Acryl-Glas-Spritzschutzelementen der hier dreiseitig umbauten Duschtasse und jeweils eine Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause nebst wandverwahrter Duschstange und einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoffspülkasten auf.

Sämtliche Sanitärobjekte und Applikationen als Toilettengarnitur bzw. Lokusbrille und -deckel sowie Spülkasten etc. sind vermtl. geschmacksneutral weiß.

Im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum ist vermtl. ein Waschmaschinenstellplatz nebst Waschmaschinenanschluss und -direktablauf vorhanden.



In der Gebäudevorderfront befindet sich vermtl. ein Gartensprengwasserzapfventil nebst entsprechendem Sprengwasserzähler im Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraum.

Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Sachlage nicht sichtbar hinter Abspannungen bzw. in Wandschlitzen verzogen und als Hart-PVC-Abwasserrohre und Kupferrohr-Frischwasserleitungen ausgeführt.

Küchenausstattung:

Das Objekt weist vermtl. eine U-förmige Küchenausstattung als Einbauküche mit Arbeits- bzw. Kochtressen oder sogen. Kochinsel auf, die weitgehend auf den Grundrisszuschnitt des Raums ausgelegt sein dürfte und insoweit als Festeinbau wesentlicher Bestandteil des Gebäudes ist. Frisch- und Abwasseranschluss befinden sich vermtl. an der Hauseingangsfront unterhalb des nach Nord-Osten orientierten Fensters sowie ein Elektro-Anschluss für den Herd in der tragenden bzw. aussteifenden Mittelwand der Küche zur Diele. Zusätzlich ist ein Wrasenabzug vermtl. an der Raumdecke mit zur Hauseingangsfront geführtem Abluftkanals oder mit Ventilationsrohr über Dach vorhanden.

• **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse umfasst ca. 472,34 m³ für das Einfamilienhaus nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 847/2001 vom 08.04.2002 (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

• **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 184,50 m² für das nicht unterkellerte Einfamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach ohne Berücksichtigung des Spitz- oder Kriechbodens mit lichter Raumhöhe unter dem First von lediglich ca. 1,10 m nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 208/06 vom 13.06.2006 (DIN 277 - 1:2005 - 02).

• **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen nach örtlichem Eindruck weitgehend eine gärtnerische Anlage mit Buschvegetation und niedrigen Bäumen sowie Bodendeckern und Ziergartenvegetation im straßenseitigen Grundstücksteil u.a. mit dichtem Baum- und Buschbesatz insbesondere zu den angrenzenden Nachbargrundstücken und an der straßenseitigen Grundstücksfront auf, so dass eine Einsicht auf das Grundstück mindesten von dem Straßenraum aus nicht besteht. Die weitere Gartenfläche vor der straßenseitigen Front des im rückwärtigen Grundstücksteil aufstehenden Einfamilienhauses weist im Wesentlichen Rasenbesatz und unmittelbar vor dem Gebäude Zierbeetflächen mit entsprechendem Vegetationsbesatz auf.

Die zwischen den Gebäudeschenkeln belegene Gartenterrasse ist befestigt und weist vermtl. keramische terrakotta-artige Plattierung auf.

Die Grundstückszufahrt über das mit Rasenbesatz versehene Seitenblankett weist Rasengittersteine aus Beton und die Carportzufahrt selbst auf dem hier betroffenen Grundstück Betonsteinpflasterung entsprechend dem gedeckten Unterstand für den PKW sowie der Hauszuwegung auf. Unmittelbar vor den aufgehenden Wohnhausfronten ist ein ca. 30 cm breiter Kiesbettstreifen vorhanden.

Die straßenseitige Grundstücksfront weist einen Stabmattenzaun nebst entsprechender Doppelflügel-Toranlage zur Carport-Vorfahrt u.a. mit Schlupfpforte zur Hauszuwegung auf - die weiteren Grundstücksgrenzen sind vermtl. mit Stabmatten-, Maschendraht- oder Wildzäunen o.ä. belegt.



5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein freistehendes Einfamilienhaus mit 1 Wohneinheit und Carport für 1 PKW nebst partieller Umbauung als Gerätschuppen im Bereich des freizuhaltenden Vorgartenstreifens.

- **Nutzfläche:**

Gemäß vorliegender Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 847/2002 vom 08.04.2002 ist die Wohn-/Nutzfläche mit ca. 120,47 m² angegeben.

Nach vorliegenden Geschossplänen ergibt sich die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss mit zusammen 120,87 m² incl. ca. 8,44 m² auf den Hauswirtschafts- und Hauanschlussraum entfallender Wohn/Nutzfläche ohne Ansatz der Gartenterrasse mit variabler Erweiterbarkeit.

Die im Erdgeschoss belegene Wohnfläche beträgt ca. 69,08 m² (incl. HA/HW-Raum) und die im Dachraum belegene Wohnfläche beträgt ca. 51,79 m².

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

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt. Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch die Wohnungsberechtigten gemäß Abt. II Nr. 1 zu a) und b) zu Wohnzwecken als Gesamtberechtigte gemäß Bewilligung vom 29.09.2011 unentgeltlich eigengenutzt, wobei der Grundstückseigentümer noch mindestens bis Juni 2018 und ggf. auch hiernach noch selbst in dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus bei seinen Eltern wohnansässig war.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2022/23 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre ab 2001 (ohne Erstbezug) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,75 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 11,50 €/m² Wfl. bis 16,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird - die 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.

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

Der marktüblicher Mietansatz für das Bewertungsobjekt u.a. unter Berücksichtigung der Ausführung als 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahre 2002 mit vermtl. zeitgerechtem Ausbau u.a. mit 2 Badezimmern und Fußbodenheizung, aber ohne Unterkellerung und nicht begehbarem Spitzboden als Kriechboden auf einem mit 743 m² vergleichsweise gro-



ßen Grundstück in sogen. 2. Baureihe als potentielle Hinterliegerlage bei Realteilung des Grundstücks, der Orientierung des Wohnzimmers mit Gartenterrasse und des Gartens nach Nord-Westen zur Straße als untergeordnete Quartierstraße in absoluter Stadtrandlage auch in Ansehung der nachteiligen Nahversorgung bzw. der eingeschränkten bzw. entfernten Verfügbarkeit des öffentlichen Nahverkehrs und der nachgefragten Größe des Einfamilienhauses mit allerdings lediglich 3 Zimmern und ca. 120,87 m² Wohnfläche (ohne Ansatz der Gartenterrasse) sowie Verfügbarkeit eines Carports für 1 PKW nebst Geräteschuppen in einem 7,00 m nicht mit baulichen Anlagen zu belegenden tiefen Vorgartenstreifen beträgt rd. 11,00 €/Wfl./Monat (nettokalt).

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

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

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der ausreichenden Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 50,00 €/Monat und für einen Carport von 35,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 25,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren gedeckten PKW-Stellplatz als Carport wäre aufgrund der Verfügbarkeit von Stellplätzen im Straßenraum eine Miethöhe von rd. 35,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

Allerdings ist aufgrund der zu erwartenden Rückbauverfügung wegen der unzulässigen Errichtung des Carports in dem 7 m tiefen Vorgartenstreifen lediglich ein Mietansatz für einen ungedeckten Stellplatz in Höhe von 25,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

120,87 m² Wfl. x 11,00 €/m²/Wfl.= 1.329,57 €/Monat

PKW-Stellplatz

1 Stpl. x 25,00 €/Stpl.

= $\frac{25,00 \text{ €/Monat}}{1.354,57 \text{ €/Monat}}$

Gesamtertrag

1.354,57 €/Monat

[\approx 11,21 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens des Grundstückseigentümers 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 01.01.2022 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten 1 x E/ZFH x 312,00 €/a	=	312,00 €/a
Instandhaltungskosten Wohngebäude 12,21 €/m ² x 120,87 m ² Wfl.	=	1.475,82 €/a
PKW-Stellplatz (ungedeckt) 92,00 €/Stpl. X ½ x 1 Stpl.	=	46,00 €/a
Mietausfallwagnis 16.254,84 € x 2 %	=	<u>325,10 €/a</u> 2.158,92 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude mit Nutzung als Einfamilienhaus mit nur einer Wohnung auf dem Grundstück und ungedecktem Kfz-Einstellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 13,3 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 11,21 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 120,87 m² Wfl. entsprechend rd. 1,49 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins lediglich von außen bzw. überwiegend aus dem Bereich des öffentlichen Straßenraums u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die Holzbauteile des Carports weisen Anstrichmängel auf.
- Der Carport steht unzulässig im Bereich des nicht durch bauliche Anlagen zu belegenden straßenseitigen Vorgartenstreifen von 7,00 m Tiefe und ist insoweit kostenwirksam rückzubauen, so dass lediglich ein ungedeckter Stellplatz für das Grundstück im gegenwärtigen Bestand zu berücksichtigen ist.
- Eine Klingel- oder Klingel- und Gegensprechanlage ist in der straßenseitigen Grundstückseinfriedung nicht vorhanden und fehlt.
- Die Einbauküchenausstattung weist nach rd. 20 Jahren des Gebrauchs vermtl. Beschädigungen auf und ist nach Sachlage verbraucht und abgeschrieben.
- Turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen sind innerhalb der vergangenen rd. 20 Jahre nach Erstbezug vermtl. nicht durchgeführt worden - bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug des Wohngebäudes sind insoweit umfassende Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. aufgrund fehlender Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden sind diesseitig nicht auszuschließen.

Für das betroffene Grundstück werden nach Sachlage und diesseitiger grob überschläglicher Einschätzung Instandsetzungsarbeiten etc. erforderlich, die ein Kostenvolumen von rd. 18.000,00 € erreichen - für den diesbzgl. Sanierungsaufwand wird diesseitig eine Wertminderung im Verkehrswert von rd. 18.000,00 € in Ansatz gebracht



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

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

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

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

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

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

Ein Energiepass ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens des Grundstückseigentümers bzw. der Wohnungsrechtsberechtigten bzw. sonstiger Verfahrensbeteiligten auf diesseitige Anforderung 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.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 21 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2002) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 55 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 21 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 55 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA (Baualterklasse von 18 bis 22 Jahre) noch rd. 55 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 2002 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 25 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1998.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2002 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 59 Jahre.



- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 205) liegt nach Sachlage nicht vor.

Das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Gebäude wird durch die Wohnungsberechtigten gemäß Abt. II Nr. 1 zu a) und b) zu Wohnzwecken als Gesamtberechtigte gemäß Bewilligung vom 29.09.2011 unentgeltlich eigengenutzt, wobei der Grundstückseigentümer noch mindestens bis Juni 2018 und ggf. auch hiernach noch selbst in dem auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienhaus bei seinen Eltern wohnansässig war.

Insoweit liegt eine Eigentüternutzung nebst Nutzung durch die Berechtigten des im hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahrens nachrangigen Wohnungsrechts vor, so dass durch den Unterzeichneten des im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens lediglich hälftigen Anteils des Grundstücks trotz des bestehenden Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB, dass sich nach vorliegender Urkunde vom 29.09.2011 (UR-Nr. 447/2011 des Notars Arnim Platzek in Berlin) zur Nutzung der Berechtigten auf das gesamte Wohngebäude und das Grundstück unter Ausschluss des Miteigentümers des Grundstücks bezieht, auch unter Berücksichtigung der gegenüber der Forderung, aus der Zwangsversteigerungsverfahren betrieben wird, bestehenden Nachrangigkeit des Wohnungsrechts zunächst die freie Verfügbarkeit des Grundstücks mit aufstehendem Wohngebäude zugrunde gelegt wird, da Rechte gemäß Abt. II des Grundbuchs hier durch den Unterzeichneten nicht zu berücksichtigen sind.

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch den Grundstückseigentümer selbst bzw. die früheren Grundstückseigentümer als nunmehr Wohnungsberechtigte gemäß § 1093 BGB - eine Fremdverwaltung ist nach Sachlage nicht eingesetzt.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude um ein vermtl. insgesamt zeitgerecht und geschmacksneutral ausgestattetes freistehendes Einfamilienhaus als Massivbau ohne Unterkellerung mit zu Wohnzwecken ausgebautem Satteldach auf einem 743 m² großen Reihengrundstück in sogen. 2. Baureihe mit dem Potential des Grundstücks zur weiteren Bebauung in sogen. 1. Baureihe an einer untergeordneten und ruhigen Quartierstraße.

Das Gebäude weist einen zweckmäßigen Grundrisszuschnitt mit allerdings lediglich 3 Zimmern, aber 2 Badezimmern sowie Orientierung der großen Essküche und des Wohnzimmers zur Gartenterrasse nach Süd-Westen bzw. zur Straße nach Nord-Westen auf - die vorhandene Wohnfläche von ca. 120,87 m² incl. eines ca. 8,44 m² Hauswirtschafts- und Hausanschlussraums ist durchschnittlich.

Eine Innenbesichtigung konnte anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht durchgeführt werden - insoweit konnten lediglich Annahmen über den Innenausbau getroffen werden.

Auch vom Straßenraum aus ist das Grundstück nahezu nicht einsehbar, so dass auch örtliche Feststellungen über das äußere Erscheinungsbild des Einfamilienhauses nur eingeschränkt ge-



troffen werden konnten, so dass sich diesbzgl. Angaben überwiegend aus der Aktenlage ergeben.

Soweit aus dem Straßenraum und der Zuwegung zur Hauseingangstür des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes Feststellungen getroffen werden konnten, ist das Wohngebäude äußerlich ohne erkennbare wesentliche und substantielle Schäden erhalten - lediglich der Carport hinter der straßenseitigen Grundstücksfront weist partiell erhebliche Anstrichschäden bzw. einen deutlich verbrauchten Anstrich auf.

Der Carport befindetet allerdings ohnehin in einer 7,00 m tiefen Vorgartenzone, die nach Auskunft der zuständigen Behörde (s.o.) von baulichen Anlagen freizuhalten und damit nach Sachlage zurückzubauen ist.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Wohngebäudes bei ordnungsgemäßer Bauausführung und Fertigstellung im Jahre 2002 bzw. ordnungsgemäßem Gebrauch des Objektes keine substantiellen Mängel oder Schäden vorliegen.

Die Größe des Wohngebäudes mit ca. 120,87 m² Wohnfläche ist bei lediglich 3 Zimmern, Essküche, 2 Dielen, 2 Badezimmern, Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum und Gartenterrasse bzw. Garten sowie Spitzboden als Kriechboden auch in Ansehung des Fehlens eines Kellers insgesamt für eine kleinere Familie ausreichend - zusätzlich ist ein ungedeckter PKW-Stellplatz auf dem Grundstück im Bereich einer befestigten Fläche des Vorgartens im Bereich des bisher aufstehenden Carports mit Nebengelass vorhanden.

Es handelt sich um eine absolute Stadtrandlage in einfacher Wohnlage mit bereits zu einem erheblichen Anteil neuerer und z.T. erst aus den letzten rd. 10 bis 15 Jahren stammenden Einfamilienhäusern mit insgesamt nur ausreichender Versorgungslage in noch fußläufiger Entfernung für die täglichen Versorgung, aber großer Entfernung für die mittlere und langfristige Versorgung - insgesamt handelt es sich um eine zufriedenstellende technische und soziale Infrastruktur bei hier vorliegender Stadtrandlage.

- **Unterhaltung:**

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist vermtl. bei erst rd. 21 Jahren Alter (Baujahr 2002) normal und weist einen vermtl. vergleichsweise geringen Instandsetzungsaufwand respektive allenfalls turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen insbesondere bei einem Nutzerwechsel auf - diesseitig wird innerhalb des Gebäudes von dem Erfordernis durchzuführender Schönheitsreparaturen und der Erneuerung der Küchenausstattung ausgegangen. Tatsächlich besteht aber zusätzlich ein Rückbauaufwand bzgl. des im nicht mit baulichen Anlagen zu belegenden Vorgartenstreifen errichteten Carports nebst Nebengelass.

Der Unterhaltungszustand der Außenanlagen ist ansonsten zufriedenstellend.

- **Verwertbarkeit:**

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

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



C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 04. Juli 2023 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, DG und Gebäudeschnitte sowie Ansichten des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 847/01 vom 08.04.2002
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks eingesehen - bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt. Durch das Amtsgericht Köpenick wurde ein Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

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

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

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

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

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



2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) stellt hiernach eine einfache Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine einfache Wohnlage.

Für das Quartier der Grundstücke weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2023 von 480,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,3 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits leicht nachgibt. Der Richtwert ist insoweit um rd. 5 % zu mindern und mit rd. 456,00 €/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 Sachlage ist bei einer Erweiterung des gegenwärtigen baulichen Bestandes bzw. bei Realteilung und zusätzlicher separater Bebauung gemäß geltendem Baurecht mit freistehenden Einfamilienhäusern in Vorder- und Hinterliegerlage eine GFZ von 0,3 des fiktiv unbebauten Grundstücks (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der insoweit realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 0,3 ist der marktangepasste Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung zugrunde zu legen.

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 205) mit einer Fläche von 743 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

743,00 m ² x 456,00 €/m ²	=	338.808,00 €
	rd.	339.000,00 €

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 Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 480,00 €/m² bei einer GFZ von 0,3 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

743,00 m ² x 480,00 €/m ²	=	356.640,00 €
	rd.	357.000,00 €



3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus 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 (Einfamilienhausgrundstück) gemäß § 35 ImmoWertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

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

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Baupreisindex Mai 2022 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells



- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2022 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobiler Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

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

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

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.21 (NHK 2010) (nicht unterkellertes 1½-geschossiges freistehendes Einfamilienhaus mit voll ausgebautem Dachgeschoss)	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.215 €/m ² BGF =	279,45 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.215 €/m ² BGF =	182,25 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =	133,65 €/m ² BGF



Innenwände	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =	133,65 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.215 €/m ² BGF =	133,65 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 1.215 €/m ² BGF =	60,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.215 €/m ² BGF =	109,35 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.215 €/m ² BGF =	109,35 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.215 €/m ² BGF =	<u>72,90 €/m² BGF</u>
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		1.215,00 €/m ² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Einfamilienhauses vorhandenen knapp 1,00 m hohen Dremfels mit hierdurch bestehendem vollem Nutzwert aufgrund der nicht nennenswert geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und Giebelhöhe des Spitzbodens < 1,50 m gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.21 gem. Anlage 4 ImmoWertV21 bzw. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) kein Abschlag vom Kostenkennwert in Ansatz zu bringen.

Diesseitig ist insoweit für das 1½-geschossige, nicht unterkellerte Gebäude mit ausgebautem Satteldach nebst Spitzboden als sogen. Kriechboden der volle Kostenkennwert in Höhe von 1.215,00 €/m² Brutto-Grundfläche in Ansatz zu bringen.
Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.21) mit Berücksichtigung des Dachraums gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$184,50 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.215,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 224.167,50 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2022 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 163,4 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 147,2 % bzw. im Mai 2023 auf der Basis 2015 = 100 % bei 160,2 %, was einer Steigerung von 8,8 % entspricht.

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

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

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

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$224.167,50 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 366.267,27 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 3 (SW-RL) für diese Art von Gebäuden bei zugrunde zu legender Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung einer



gewogenen Standardstufe bzw. diesbzgl. Anteil am Standardmerkmal und dem Wägungsanteil gemäß Modell des Gutachterausschusses in Berlin ist zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren als Bewertungsparameter die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit gleichbleibend 80 Jahren zugrunde zu legen.

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe 18 - 22 Jahre - hier 21 Jahre bei Baujahr 2002) und normalem baulichen Zustand mit rd. 55 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 21 Jahren bzw. dem Baujahr 2002 ergibt sich hier nach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 55 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. 21 Jahren bzw. dem Baujahr 2002 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 55 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$ entsprechend $(80 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 31,25 \%$ (linear) in Ansatz zu bringen.

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

366.267,27 € - 31,25 % = 251.808,75 €

zzgl. Bodenwert des Grundstücks
mit Richtwertansatz zum 01.01.2022
743,00 m² x 480,00 €/m² (s.o.)

356.640,00 €
608.448,75 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 vom 19.05.2023, Seite 2269, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Reinickendorf, Weißensee, Hellersdorf und Köpenick (Tabelle 1 Nr. 4) bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,21 und bei einem Grundstückssachwert von 800.000,00 € mit 1,15 (Tabelle 7).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 608.448,75 € interpoliert mit

	1,207
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen von 1991 bis 2009:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
abzgl. Abschlag für einfache stadträumliche Wohnlage:	./ 0,037
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	<u>0,000</u>
	1,170



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

$$608.448,75 \text{ €} \times 1,170 = 711.885,03 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2023 um 8,8 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 22.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenem Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -18.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 18.000,00 €:

$$\text{rd. } 712.000,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2023 und hiernach um 8,8 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 22.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. des gefallenem Bodenwertes aufgrund der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -18.000,00 € (338.808,00 € ./ 356.640,00 € = -17.832,00 € bzw. rd. -18.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 18.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück mit 712.000,00 € + 22.000,00 € ./ 18.000,00 € ./ 18.000,00 € = 698.000,00 € bzw. rd. 700.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

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

$$\begin{array}{l} \text{Wohnfläche} \\ 120,87 \text{ m}^2 \times 11,00 \text{ €/m}^2/\text{Monat} \times 12 \text{ Monate} \end{array} = 15.954,84 \text{ €}$$

$$\begin{array}{l} \text{(fiktiv) ungedeckter PKW-Stellplatz} \\ 1 \text{ PKW-Stpl.} \times 25,00 \text{ €/Stpl.} \times 12 \text{ Monate} \end{array} = \frac{300,00 \text{ €}}{16.254,84 \text{ €}}$$



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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 13,3 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,49 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		16.254,84 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.161,89 €</u>
Reinertrag:		14.092,95 €

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 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 2022/2023 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 743 m² mit aufstehendem freistehendem Einfamilienhaus in sogen. 2. Baureihe mit dem Potential zur Aufteilung des Grundstücks bzw. Errichtung eines weiteren Ein-/Zweifamilienhauses im straßenseitigen Grundstücksteil in sogen. 1. Baureihe sowie dem zweckmäßigen Grundrisszuschnitt des Gebäudes bei allerdings nur 3 Zimmern mit einer überdurchschnittlichen Größe der Wohnfläche von ca. 120,87 m² im Erd- und Dachgeschoss incl. 8,44 m² großem Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum bei hier fehlender Unterkellerung trotz Verfügbarkeit eines nicht ausgebauten Spitzbodens als Kriechboden mit vermtl. zeitgerechtem Ausbaustandard bei vorliegendem Baujahr 2002 mit vermtl. vergleichsweise geringem Instandhaltungsrückstand (ggf. Erfordernis zur Durchführung von Schönheitsreparaturen, Erneuerung der Küchenausstattung und ggf. bestehendem Rückbauerfordernis bzgl. des Carports mit Nebengelass) bei ansonsten vermtl. zufriedenstellendem normalem Bauzustand mit einer Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes und der kurzfristigen Bezugsfähigkeit aufgrund der nach Sachlage vorliegenden Eigennutzung bzw. Nutzung durch die Berechtigten des hier nachrangigen Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB sowie der nach Miet-



spiegel einfachen Wohnlage in absoluter Stadtrandlage mit hierdurch nur ausreichender technischer und sozialer Infrastruktur auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich steigenden Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 1,75 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,75 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		14.092,95 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
339.000,00 € x 1,75 %	./.	<u>5.932,50 €</u>
		8.160,45 €

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. 21 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2002) und Bauzustandsnote „normal“ noch 55 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren mit 35,14.

8.160,45 € x 35,14	=	286.758,21 €
	rd.	287.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 205) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		287.000,00 €
Bodenwert:		<u>339.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		626.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>18.000,00 €</u>
Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks (Flurstück 205):		608.000,00 €
	rd.	610.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Einfamilienhausgrundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste



Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits in der fiktiv angesetzten marktüblich realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

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

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert in Höhe von 712.000,00 € um rd. 10 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 712.000,00 € ./. 10 % = 640.800,00 € bzw. rd. 641.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 4.000,00 € respektive zusammen rd. 645.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 3,0 % über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 626.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 641.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.305,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 120,87 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.970,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 161,44 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 39,4-fachen des Jahresrohtrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 16.254,84 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1991 bis 2018 bei Grundstücksflächen von 400 m² bis 791 m² bzw. i.M. 556 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 110 m² bis 223 m² bzw. i.M. 163 m² in einer Spanne von 3.042,00 €/m² wGF bis 5.857,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 4.393,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 134 Transaktionen vorlagen bei bis Ende 2021 deutlich steigender und hiernach noch bis Herbst 2022 weiter steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Köpenick liegt hiernach im Jahre 2022 in einer Spanne von 3.089,00 €/m² Wfl. bis 8.370,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.577,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des GAA Berlin.

Gemäß Bezirksreport Treptow-Köpenick 2022/2023 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2022 ergibt sich der Preis für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in einer Spanne von 410.000,00 € (rd. 2.930,00 €/m² Wfl.) bis 630.000,00 € (rd. 4.500,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 110 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² bzw. i.M. 700 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Treptow-Köpenick bei 470.000,00 € (entsprechend ca. 3.355,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisanstieg zwischen 10/2021 und 10/2022.



Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Einfamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung der noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin vergleichsweise günstigem Zinsniveau trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Sicherung von Kapital in festen Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 30,5 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 9,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahren von 1991 bis 2018 in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossflächen (wGF) gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 120,87 m² Wfl. gleichfalls ca. 71,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 4,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2022 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Köpenick gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 120,87 m² Wfl. ca. 17,9 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2021 bis 01.10. 2022 für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit Baujahresklasse von ab 2001 (ohne Erstbezug) in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Treptow-Köpenick gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Treptow-Köpenick 2022/2023 mit Stichtag 01.10.2022.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 120,87 m² Wfl. ca. 58,1 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Treptow-Köpenick ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2022/2023 mit Stichtag 01.10.2022.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund der gestiegenen Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 22.000,00 €, Minderung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von rd. -18.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 18.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 641.000,00 € + 22.000,00 € ./ 18.000,00 € ./ 18.000,00 € = 627.000,00 € bzw. rd. 630.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 3.900,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 161,44 m² wGF bzw. 5.210,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 120,87 m² Wohnfläche und das 38,8-fache des marktfähigen Jahresrohretrags bei Ansatz von 16.254,84 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Rahnsdorfer Mühle (Bezirk Treptow-Köpe-



nick) zum Bewertungsstichtag 04. Juli 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

630.000,00 €
=====

(i.W. sechshundertdreißigtausend Euro)

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

630.000,00 € x 50 % - 15 %	=	267.750,00 €
	rd.	268.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des hälftigen Anteils (ideelle Hälfte) des Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Rahnsdorfer Mühle (Bezirk Treptow-Köpenick) zum Bewertungsstichtag 04. Juli 2023 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

268.000,00 €
=====

(i.W. zweihundertachtundsechzigtausend Euro)

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

Nachrichtlich 1:

Das betroffene Grundstück ist gemäß Abt. II lfd. Nr. 1 des Grundbuches mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) belastet.

Das Geburtsdatum der Berechtigten des unter Nr. 1a) verzeichneten Wohnungsrechts ergibt sich lt. Bewilligung bzw. vorliegender Urkunde vom 29.09.2011 (UR-Nr. 447/2011 des Notars Arnim Platzek in Berlin) mit dem 30.11.1958 und das des Berechtigten zu 1b) mit dem 27.01.1957.

Das gemäß vorliegender Bewilligung vom 29.11.2011 eingeräumte „Wohnungsrecht“ bezieht sich auf die Nutzung des „überlassenen Grundbesitzes einschließlich der gesamten Bebauung“.



Es handelt sich um ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht unter Ausschluss des jeweiligen Eigentümers nach § 1093 BGB.

Bzgl. zu tragender Bewirtschaftungskosten sind Festlegungen insoweit getroffen worden, dass anfallende Betriebskosten, einschließlich Grundsteuer und Schornsteinfegerkosten sowie alle Kosten für Renovierungsarbeiten im Inneren der Bebauung einschließlich Kleinreparaturen bis 500,00 € durch die Berechtigten zu tragen sind. Gemäß vorliegender Urkunde bestand die Absicht der Parteien sich über weitere Einzelheiten ggf. noch untereinander abstimmen zu wollen.

Eine zeitgleich bewilligte Grundschuld ist nach vorliegender Urkunde zinsfrei - die Tilgungsmodalitäten sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Ebenso ist der Valutastand der bis zum Zeitpunkt der Beurkundung des Wohnungsrechts und weiterhin bestehenden Grundschuld gemäß Abt. III Nr. 1 nicht bekannt geworden. Nach Sachlage ist davon auszugehen, dass Zins- und Tilgungsleitung der Grundschuld durch die Berechtigten bedient werden. Entsprechendes dürfte für die zeitgleich mit der Beurkundung des Wohnungsrechts bewilligte Grundschuld zutreffen. Eine explizite diesbzgl. Regelung ist in der vorliegenden Urkunde nicht festgelegt.

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

Insoweit ist nach diesseitiger Auffassung eine diesbzgl. Belastung der Berechtigten an den regelmäßigen Bewirtschaftungskosten zugrunde zu legen.

Für die Bewertung des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks wird analog zum ermittelten Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks der Sachwert als Basis zugrunde gelegt. Hierbei ist gemäß WertR 06 zunächst der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zum Zeitpunkt des Ablaufs des Rechts zu ermitteln.

Die durchschnittliche Lebenserwartung der Berechtigten zu Abt. II Nr. 1a) beträgt bei einem vollendeten Alter von 64 Jahren zum Bewertungsstichtag lt. aktueller Sterbetafel 2020/22 noch 21,96 Jahre bzw. rd. 22 Jahre und des Berechtigten zu 1b) bei einem vollendeten Alter von 66 Jahren noch 17,19 Jahre bzw. rd. 17 Jahre.

Die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes zum Zeitpunkt des Auslaufs des Wohnungsrechts nach Ableben der Berechtigten nach Sterbetafel in längsten 22 Jahren beträgt noch ca. 33 Jahre (GAA-Modell) - die technische Wertminderung (linear) für das Gebäude ist insofern bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND) mit $(80 \text{ Jahre} - 33 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 58,75 \%$ in Ansatz zu bringen.

Die Ermittlung des Sachwertes ist analog zur vorstehenden Sachwertermittlung des unbelasteten Grundstücks wie folgt vorzunehmen:

aktualisierter Gestehungswert abzgl. technischer Wertminderung:

366.267,27 € - 58,75 % = 151.085,25 €

Bauwert: 151.085,25 €

Bodenwert (analog GAA-Modell): rd. 356.640,00 €

unbeeinflusster Sachwert bei Auslauf des Wohnungsrechts (Abt. II Nr. 1): 507.725,25 €



Marktanpassung mittels Sachwertfaktor gemäß GAA-Modell analog (s.o.): 507.725,25 € x (1,207 ./ 0,037)	=	594.038,54 €
zzgl. spezielle Marktanpassung aufgrund besonderer objekt-spezifischer Merkmale (boG) mit Erhöhung der Baukosten gegenüber GAA-Modell		22.000,00 €
Minderung des Bodenwertes gegenüber GAA-Modell	./.	<u>18.000,00 €</u>
		598.038,54 €
abzgl. Abschlag von rd. 10 % zur allgemeinen Marktanpas-sung (s.o., analog)	./.	59.803,85 €
Wertminderung wegen Sanierungsaufwand	./.	<u>18.000,00 €</u>
resultierender durch das Wohnungsrecht unbeeinflusster Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ablaufs des Wohnungs-rechts	rd.	520.234,69 € 520.000,00 €

Der so ermittelte Wert ist mit Hilfe des an das Leben gebundenen Abzinsungsfaktors der letzt-versterbenden Person zu diskontieren. Der an das Leben gebundene Abzinsungsfaktor auf der Basis der Leibrentenbarwertfaktoren (2020-2022) für eine 64-jährige Frau (vollendetes Alter zum Bewertungsstichtag) als statisch zuletzt versterbenden Person ergibt sich bei einem Zins-satz von 1,75 % mit 0,66416. Die Diskontierung des Verkehrswertes ergibt sich wie folgt:

520.234,69 € x 0,66416	=	345.519,07 €
	rd.	346.000,00 €

jährlicher Vorteil aus:
Übernahme von Kosten und Belastungen durch die Berech-tigten mit 0,00 €

jährlicher Nachteil aus:
Übernahme von Kosten und Belastungen (Bewirtschaftungs-kosten nach § 12 ImmoWertV 21, hier: Verwaltungs- und In-standhaltungskosten und nicht umlagefähige Betriebskosten etc.)

Verwaltungskosten (s.o.): 1 x EFH x 312,00 €/a =	312,00 €
Instandhaltungskosten: 120,87 m ² Wfl. x 12,21 €/m ² =	1.475,82 €
ungedeckter PKW-Stellplatz: 92,00 €/Stpl. x ½ x 1 Stpl. =	<u>46,00 €</u>
Kosten des Grundstückseigentümers:	1.833,82 €

Leibrentenbarwertfaktor einer verbundenen Leibrente Mann-Frau bis zum Tod der letztversterbenden Person für eine 64-jährige Frau bei 1,75 % Zinssatz und monat-



lich nachschüssiger Zahlungsweise (gemäß WertR):
19,6464 gemäß aktueller Sterbetafel 2020/2022

Belastung des Grundstücks durch das Recht somit 1.833,82 € x 19,6464 = 36.027,96 €	rd.	./.	<u>36.000,00 €</u>
---	-----	-----	--------------------

vorläufiger Verkehrswert des mit dem Wohnungsrecht belasteten Grundstücks:			310.000,00 €
--	--	--	--------------

Der Verkehrswert ergibt sich für das mit einem Wohnungsrecht gemäß Abt. II Nr. 1 belastete Grundstück wie folgt:

Unter Berücksichtigung der Belastung des Grundstücks mit einem Wohnungsrecht ist von dem vorläufigen Wert des Grundstücks zur weiteren Marktanpassung aufgrund dieser Belastung mit hierdurch erheblich schlechterer Marktgängigkeit des Grundstücks ein Abschlag von rd. 35 % in Abzug zu bringen (marktüblich 20 % bis 50 % u.a. in: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber 6. Auflage 2010), da grundsätzlich ein Risiko für den jeweiligen Grundstückseigentümer hinsichtlich eines evtl. deutlich längeren Lebens des/der jeweils Berechtigten besteht und während der Dauer des Wohnungsrechts keine freie Verfügbarkeit des Grundstücks respektive des aufstehenden Einfamilienhauses besteht:

(vorläufiger) unbeeinflusster Verkehrswert des mit dem „Wohnungsrecht“ belasteten Grundstücks			310.000,00 €
---	--	--	--------------

abzgl. Marktanpassung aufgrund schlechterer Marktgängigkeit wegen des Wohnungsrechts 310.000,00 € x 35 % = 108.500,00 €	rd.	./.	<u>109.000,00 €</u> 201.000,00 €
--	-----	-----	-------------------------------------

Verkehrswert des mit dem Wohnungsrecht gem. Abt. II Nr. 1 belasteten Grundstücks:	rd.		201.000,00 €
---	-----	--	--------------

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

201.000,00 € x 50 % - 15 %	=		85.425,00 €
	rd.		85.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des hälftigen Anteils (ideelle Hälfte) des Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) in 12589 Berlin-Rahnsdorf, Ortslage Rahnsdorfer Mühle (Bezirk Tempelhof-Schönefeld) zum Bewertungsstichtag 04. Juli 2023 gemäß § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Wohnungsrechts gemäß Abt. II Nr. 1 des Grundbuches auf rd.:

85.000,00 €

=====

(i.W. fünfundachtzigtausend Euro)



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

Nachrichtlich 2:

Die in Abt. II Nr. 2 des Grundbuches von Köpenick Blatt 26143 N verzeichnete Rückauflassungsvormerkung gemäß Bewilligung bzw. Überlassungsvertrag vom 29.09.2011 (UR-Nr. 447/2011, Notar Arnim Platzek in Berlin) zugunsten einer weiblichen und einer männlichen Person (anonymisiert, § 38 ZVG) mit den Geburtsdaten 30.11.1958 bzw. 27.01.1957 stellt eine sogen. „eintragungsfeindliche Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. des hier betroffenen Grundstücks behindert, so dass das Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehenbleibender Rückauflassungsvormerkung ist ohne Zustimmung der Berechtigten nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar.

Die Bedingungen zur Umsetzung einer Rückabwicklung des Übertragungsvertrages vom 29.09.2011 (UR-Nr. 447/2011, Notar Arnim Platzek in Berlin) beziehen sich auf Regularien und Restriktionen zur Belastung des Grundstücks und den Umgang mit den Berechtigten im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge im Sinne einer Erbvertraglichen Regelung.

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

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Umweltschutz) vom 16.07.2020 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

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

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

Das betroffene Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone „Friedrichshagen“ IIIB des Wasserwerks Friedrichshagen (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Erlass vom 31.08.1999, GVBl. S. 516) mit hieraus resultierenden Restriktionen.

Zu b)

Grundstücksverwalter ist nach Sachlage der Grundstückseigentümer selbst bzw. die gemäß Abt. II Nr. 1 Berechtigten des Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB - eine kommerzielle professionelle Fremdverwaltung ist nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht eingesetzt.

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

Ein Wohngeld wird insoweit nicht erhoben.



Zu c)

Mieter oder Pächter sind auf dem Grundstück nicht vorhanden - das Anwesen wird durch die Berechtigten des Wohnungsrechts gemäß Abt. II Nr. 1 des Grundbuches genutzt sowie ggf. auch durch den Grundstückseigentümer selbst mitgenutzt.

Zu d)

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

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

Zu f)

Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - eine ggf. vorhandene Küchenausstattung als Einbauküche ist dem Bewertungsobjekt als wesentlicher Bestandteil bzw. Zubehör zuzuschreiben.

Das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude war allerdings anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich, so dass Feststellungen durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten.

Zu g)

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne des EnEV bzw. des GEG liegt vermtl. bisher nicht vor bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens des Grundstückseigentümers oder der Berechtigten gemäß Abt. II Nr. 1 bzw. der sonstigen Verfahrensbeteiligten nicht beigebracht werden.

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

Zu h)

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist vermtl. bei erst rd. 21 Jahren Alter (Baujahr 2002) normal und weist einen vermtl. vergleichsweise geringen Instandsetzungsaufwand respektive allenfalls turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen insbesondere bei einem Nutzerwechsel auf - diesseitig wird innerhalb des Gebäudes von dem Erfordernis durchzuführender Schönheitsreparaturen und der Erneuerung der Küchenausstattung ausgegangen. Tatsächlich besteht aber zusätzlich ein Rückbauaufwand bzgl. des im nicht mit baulichen Anlagen zu belegenden Vorgartenstreifen errichteten Carports nebst Nebengelass.

Der Unterhaltungszustand der Außenanlagen ist ansonsten zufriedenstellend.

Der Instandsetzungs- und Modernisierungs- sowie der Rückbauaufwand (Carport) wird mit insgesamt rd. 18.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Zu i)

Behördliche Beschränkungen oder Auflagen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich noch in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nrn. 1, 2 und 3 BauGB.



Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gemäß aktueller Denkmalliste vom 24.03.2023.

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

Lt. Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick (Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung) vom 22.07.2020 wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Beiersdorfer Weg“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff. und 242 Abs. 9 BauGB in Verbindung mit den §§ 14, 15, und 15a des Erschließungsbeitragsgesetzes können Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlage zulasten des hier betroffenen Grundstücks nach derzeitiger Rechtslage nicht mehr erhoben werden und sind insoweit nicht mehr zu erwarten.

Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen hiernach nicht.

Mit dem Gesetz zur Aufhebung des Straßenausbaubeitragsgesetzes vom 05.09.2012 (GVBl. S. 2666) fallen keine Straßenausbaubeiträge an.

Angaben zu ggf. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten nach vorliegender Bescheinigung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Treptow-Köpenick (Abteilung Bauen, Stadtentwicklung und öffentliche Ordnung) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Treptow-Köpenick (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 13.07.2020 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

Nach vorliegender Bescheinigung der zuständigen Behörde liegen begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken gleichfalls nicht vor.

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. Echten) Hausschwamm besteht nicht.

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

Berlin-Charlottenburg, den 29. August 2023

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick über den Bauernheideweg hinweg in den Beiersdorfer Weg nach Süd-Westen mit Lage des hier betroffenen Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Seite (Pfeil)



Blick in den Beiersdorfer Weg nach Süd-Westen mit Lage des hier betroffenen Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) auf der süd-östlichen bzw. im Bild linken Seite (Pfeil)



Blick aus dem Beiersdorfer Weg nach Süd-Osten über das Nachbargrundstück Beiersdorfer Weg 27 (Flurstück 842) hinweg auf das auf dem hier betroffenen Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) aufstehende Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick aus dem Beiersdorfer Weg auf die straßenseitige Front des Grundstück Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) mit Lage des aufstehenden Einfamilienhauses im Hintergrund (Pfeil)



Blick aus dem Beiersdorfer Weg auf die straßenseitige Front des Grundstück Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) im Bereich der Grundstücksauffahrt und der Toranlage mit Schlupfpforte zur Hauszuwegung sowie Lage des aufstehenden Einfamilienhauses im Hintergrund (Pfeil)



Blick aus dem Beiersdorfer Weg auf die straßenseitige Front des Grundstück Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) im Bereich der Toranlage mit Schlupfpforte zur Hauszuwegung sowie Lage des aufstehenden Einfamilienhauses im Hintergrund (Pfeil)



Blick aus dem Beiersdorfer Weg nach Osten über das Nachbargrundstück Beiersdorfer Weg 31 (Flurstück 206) hinweg auf das auf dem hier betroffenen Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) aufstehende Einfamilienhaus (Pfeil)



Blick in den Beiersdorfer Weg nach Nord-Osten mit Lage des hier betroffenen Grundstücks Beiersdorfer Weg 29 (Flurstück 205) auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



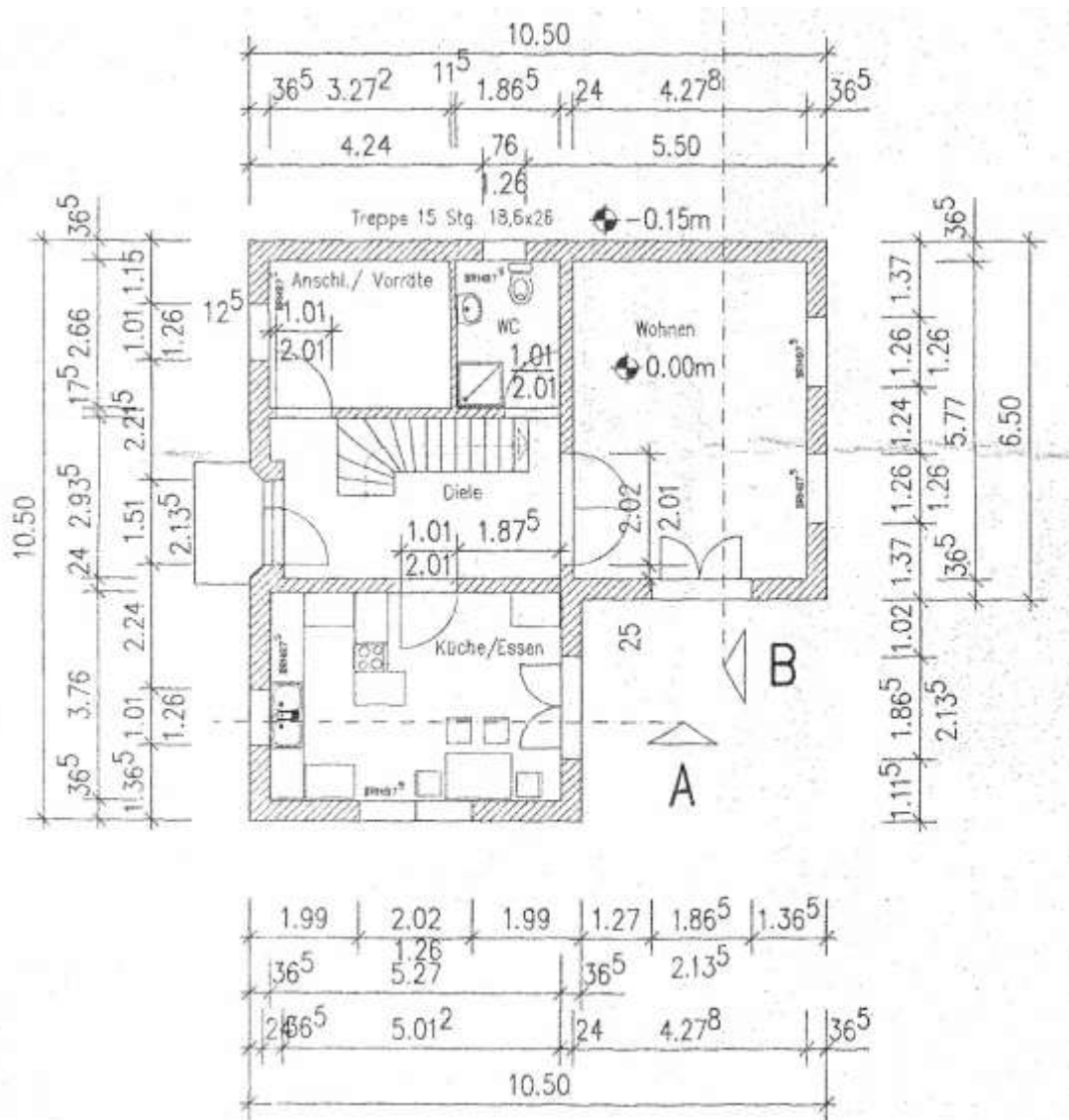
Blick über die Toranlage der straßenseitigen Grundstückseinfriedung mit anbindender Vorfahrt zu dem vor der rechten Grundstücksgrenze belegenen Carport



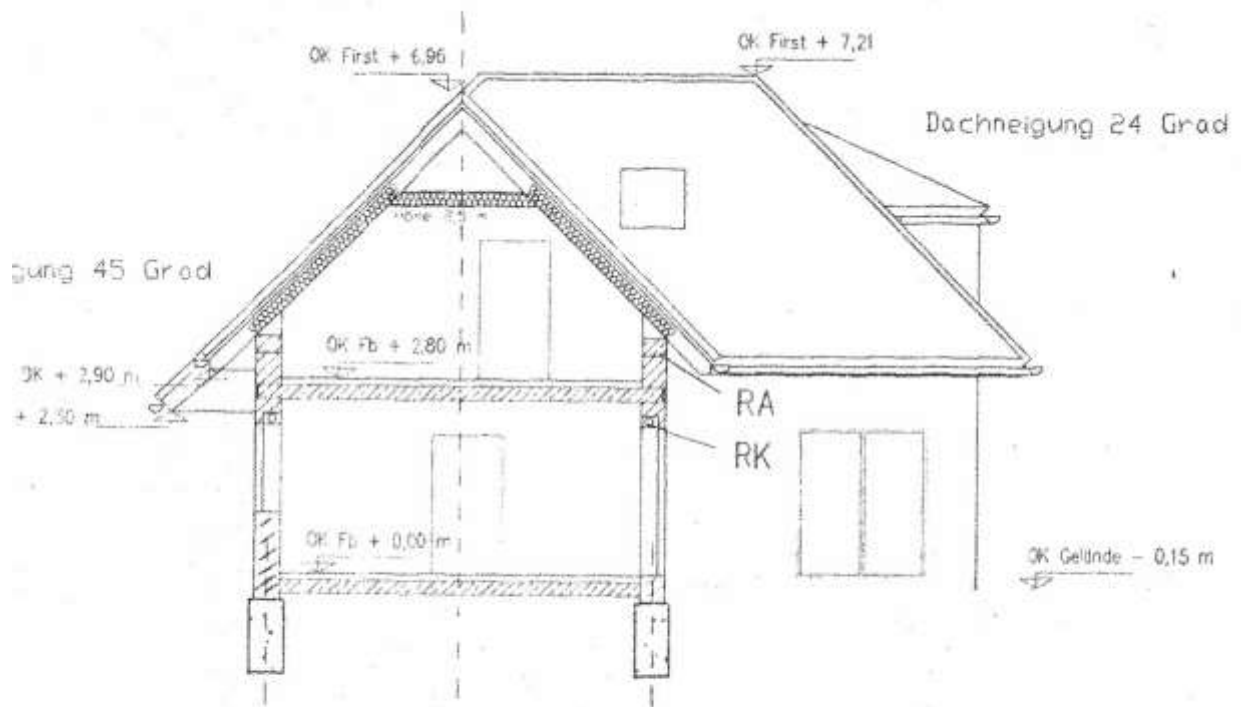
Blick über die Toranlage der straßenseitigen Grundstückseinfriedung mit anbindender Vorfahrt zu dem vor der rechten Grundstücksgrenze belegenen Carport hinweg auf die Hauszuwegung des Wohngebäudes in sogen. 2. Baureihe auf dem Grundstück



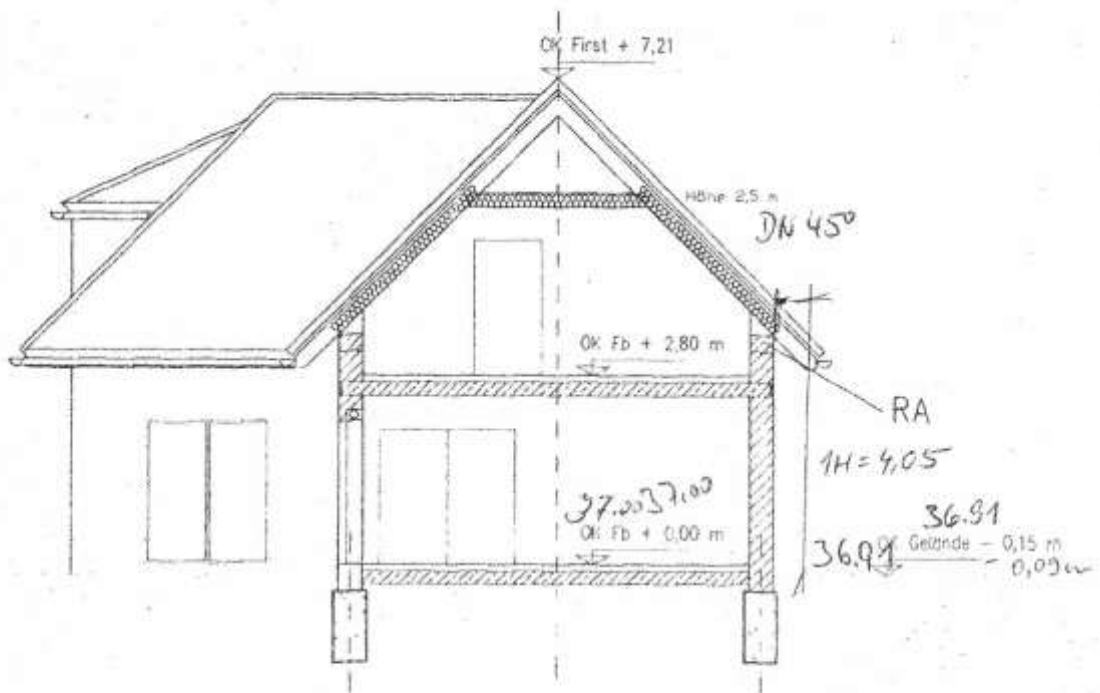
F. ANLAGEN



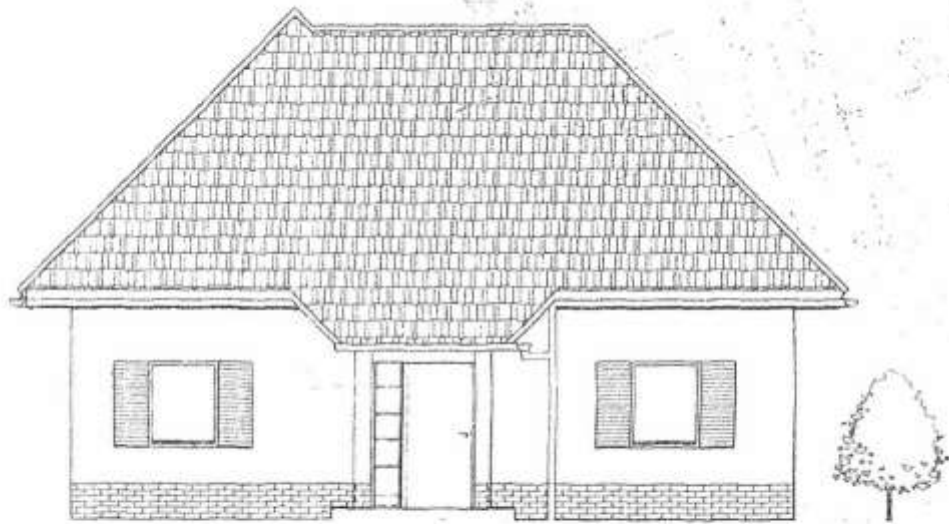
Grundriss Erdgeschoss (gemäß der genehmigten Bauvorlagen)



Schnitt A - A



Schnitt B - B



Nordansicht

N-Ansicht



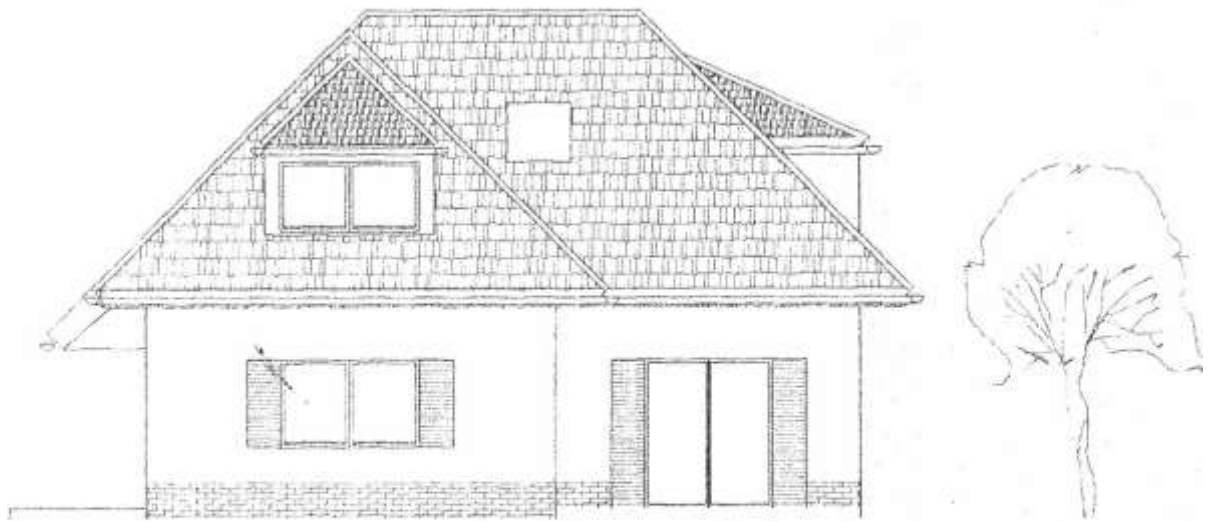
Ostansicht

O-Ansicht



Südansicht

S-Ansicht

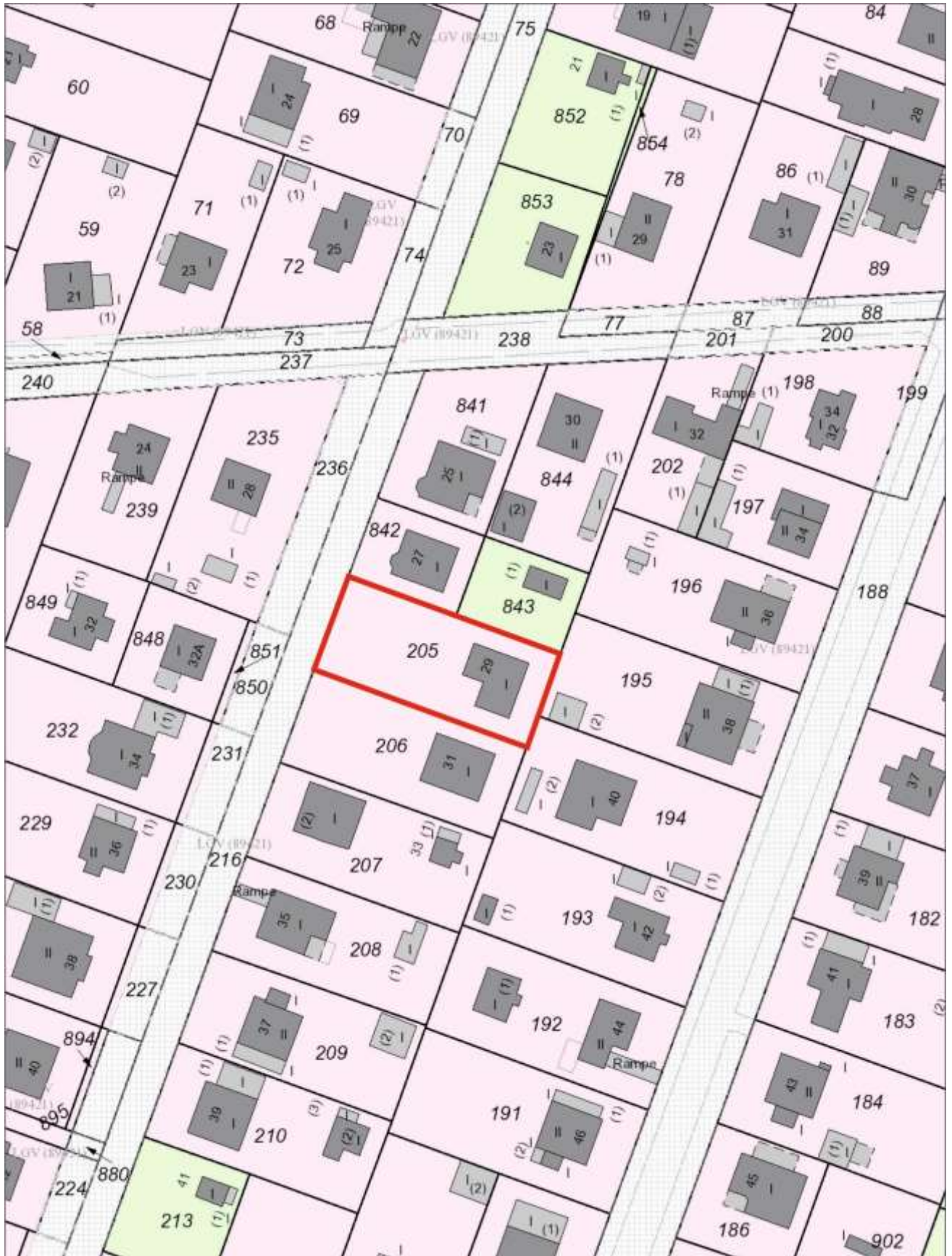


Westansicht

W-Ansicht



EFH-Grundstück Beiersdorfer Weg 29 in 12589 Berlin-Rahnsdorf (Bezirk Treptow-Köpenick)



Flurkarte (fis-broker)



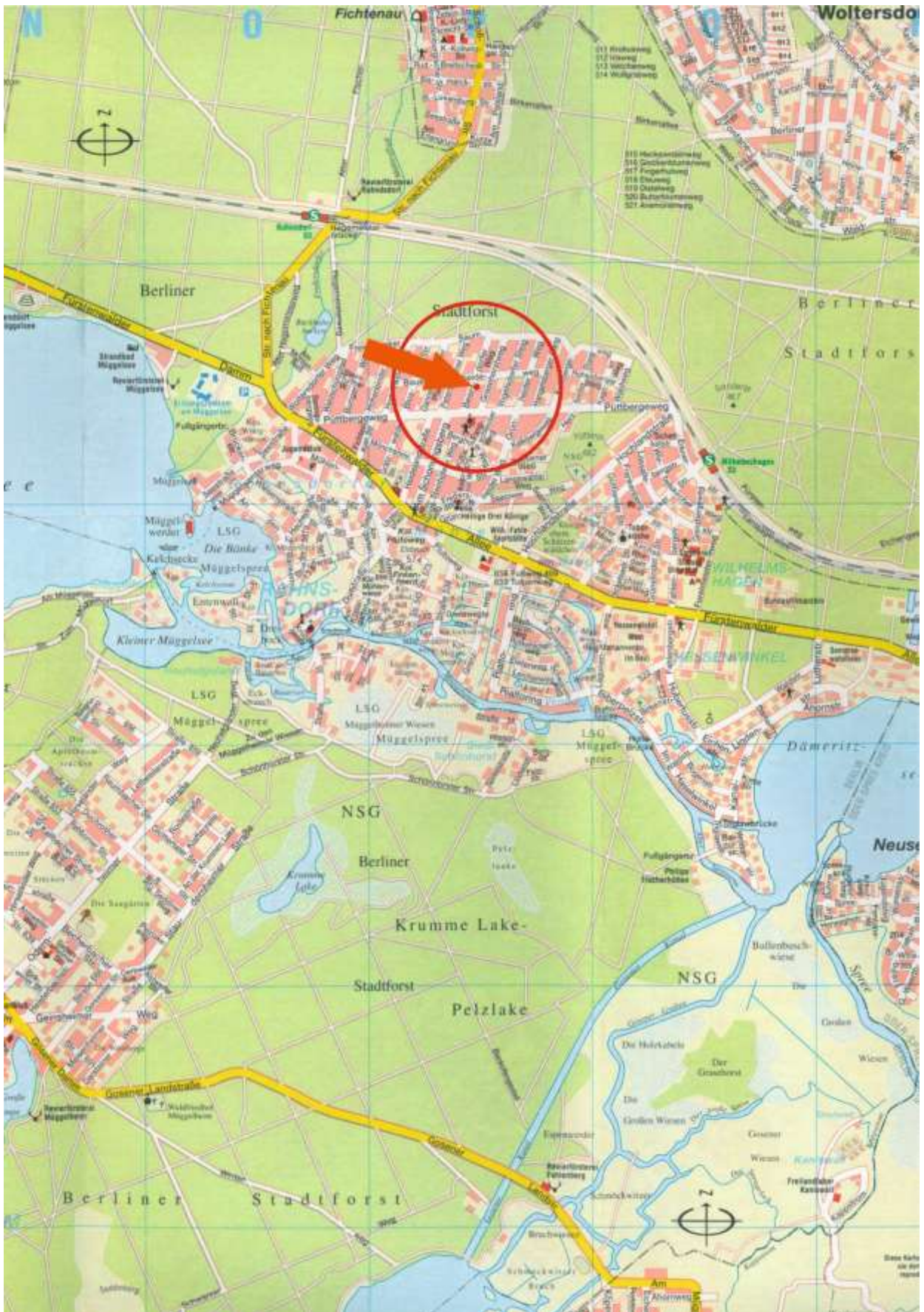
EFH-Grundstück Beiersdorfer Weg 29 in 12589 Berlin-Rahnsdorf (Bezirk Treptow-Köpenick)



Lageplan (fis broker)



EFH-Grundstück Beiersdorfer Weg 29 in 12589 Berlin-Rahnsdorf (Bezirk Treptow-Köpenick)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern