

Gutachten Nr. 10170

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

Beuckestraße 4

in

14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

-Grundbuch von Zehlendorf - Blatt 1527-



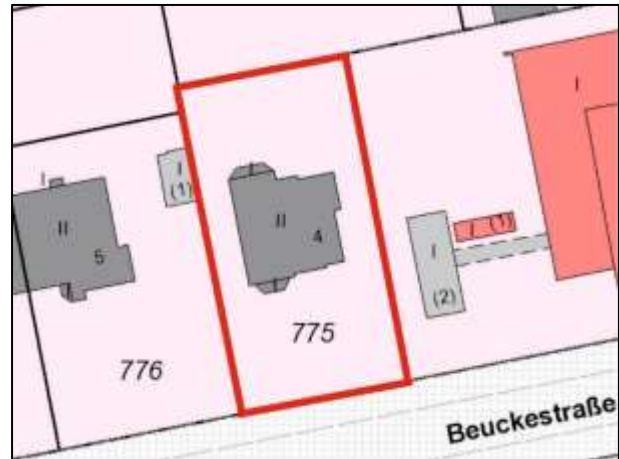
Grdst. Beuckestr. 4 mit Villa a.d. Jahr 1899



straßenseitig Gebäudefront



EG- und OG-Grundrisse (ursprüngl. Bestand)



Flurkarte (Grundstück Beuckestraße 4)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Schöneberg
76 K 35/20

Verkehrswert:

1.800.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

25.06.2024

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	32
6. Objektbeurteilung	41
C. Bewertung	42
1. Bewertungsgrundlagen	42
2. Bodenwert.....	44
3. Sachwert.....	45
4. Ertragswert.....	49
5. Verkehrs-/Marktwert.....	52
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	55
E. Fotoseiten.....	60
F. Anlagen	A1

10 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem auf dem Grundstück Beuckestr. 4 (Flurstück 775) in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) aufstehenden massiv errichteten Gebäude handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein freistehendes giebelständiges und vollständig unterkellertes 2½-geschossiges Zweifamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem mehrteiligem Sattel- und Walmdach sowie einer Hochparterrewohnung und einer Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss als sogen. Villa aus dem Jahre 1899 für ursprünglich lediglich 1 Familie in massiver Ausführung. Umfassende Mod.-/Inst.-Maßnahmen und eine Revitalisierung des Gebäudes erfolgten in den Jahren 2009/2010 u.a. in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufgrund der Denkmaleigenschaft des aufstehenden Wohngebäudes als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles. Der teilweise umfassend erneuerte Ausbau ist insgesamt zeitgerecht und entspricht einem neutralen modernen Geschmacksempfinden.

Zeitgleich wurde eine separate Garage für 1 PKW neu errichtet.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über eine abgeschlossene Wohnung im Hochparterre und eine abgeschlossene Maisonettewohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss sowie ein neutrales Treppenhaus mit anbindendem neutralem Kellergeschoss als Souterrain mit über Terrain liegenden Kellerfenstern sowie insgesamt 7 Kellerräumen incl. Hausanschlussräumen und Heizungsraum mit großer Kellerdiele nebst Raumnische.

Die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre belegene Wohnung weist 4 Zimmer, Wintergarten (beheizt), Essküche, Diele, Windfang und Duschbadezimmer auf - eine zur Wohnung in der Wohnungsebene belegene Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Die im Obergeschoss und im Dachgeschoss belegene Maisonettewohnung weist im Obergeschoss 2 Zimmer, Kochküche, Diele nebst Stichflur mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss sowie ein geräumiges Badezimmer auf. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Zimmer, Flur, Badezimmer, Toilettenraum, Hauswirtschaftsraum und Dachabseitenraum (vermtl. beheizt) - eine zur Wohnung in den Wohnungsebenen belegene Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Als Freisitzfläche steht nach Sachlage sowohl die Vorgartenfläche als auch die rückwärtige Gartenfläche zur Verfügung.

PKW-Stellplätze beschränken sich auf lediglich den vorhandenen Garagenstellplatz in der nord-östlichen Grundstücksecke.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 997 m Größe als Reihengrundstück an einer untergeordneten Quartierstraße mit allerdings regelmäßig nur knappem Stellplatzangebot im Straßenraum auch für Besucher in weitgehender Villen-Nachbarschaft u.a. als Kindergarten auf einem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück und einem Gymnasium unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt mit diesbzgl. temporär jeweils beachtlicher Lärmkulisse und Lage des Bewertungsobjektes in unmittelbarer Nachbarschaft zur architektonisch deutlich abfallenden Ortsteilbibliothek mit opulenter Bücherbus-Garage und hierdurch gemindertem Referenzwert des Bewertungsobjektes bei zufriedenstellender Versorgungslage im Nahbereich des Ortsteilzentrums mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guter Wohnlage.

- **Belastungen:**

Es liegen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten von 3 Privatpersonen bzgl. des Verbots zur Errichtung von Fabrikanlagen auf dem Grundstück und zugunsten des Landes Berlin bzgl. des Gebotes zur ausschließlichen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes zu Wohnzwecken vor, womit aufgrund der Denkmaleigenschaft mit im Bestand und zukünftiger Nutzung als Wohngebäude eine gewerbliche Nutzung aufgrund des Erfordernisses einer denkmalrechtlichen Genehmigung zur Umnutzung nicht in Betracht kommen dürfte. Eine Baulasteintragung zulasten des Grundstücks ist nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Das 2½-geschossiges Wohngebäude aus dem Jahre 1899 als ursprüngliches Einfamilienhaus im Charakter einer Villa mit Umbau als Zweifamilienhaus und Teil eines denkmalgeschützten Ensembles in architektonisch aufwendiger Landhausarchitektur in massiver Mauerwerksbauweise mit mehrschaligen Außenwandumfassungen und umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen zuletzt Ende der 2000er Jahre u.a. mit Veränderung und Neueinbau von Dachgauben, Neueindeckung des Daches, der Umstellung der Öl-Zentralheizung auf Gas-Verfeuerung mit Einbau von Solarpaneelen zur Unterstützung der zentralen Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage (Solarthermie) und hinsichtlich der Küchen- und Sanitärausstattungen mit Strangsanierung und Aufwertung der Fenster durch Einbau von Isolierglasscheiben in die inneren Flügel der historischen Holz-Kasten- und Verbundfenster sowie Echtholzdielen-, Stab- und Großtafelparkettböden sowie keramischem Mosaikfliesen- und anthrazitfarbenem Asphaltboden mit Fußbodenheizung in den Badezimmern und partiell noch vorhandenen Stuckdecken aus dem ursprünglichen Bestand weist einen insgesamt vergleichsweise modernen und zeitgerechten Ausbaustandards mit nach Sachlage im Kellergeschoss noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Installationen als Stahlrohr-Frischwasser- und gusseiserne Grundlei-

tung sowie einer energetisch nachteiligen Außenhülle des Gebäudes trotz der zweischaligen Ausführung mit 43 cm Wandstärke auf.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

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

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümerin bzw. auch der anlässlich des Ortstermins anwesenden Vertreterin der Grundstückseigentümerin liegt nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 329,62 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss (Hochparterre) 142,70 m² incl. beheiztem Wintergarten, auf das Obergeschoss ca. 120,06 m² und auf das Dachgeschoss 66,86 m² (ohne Abseitenkammer). In den Flächen sind die Treppenhausflächen sowie auch die Kellerflächen nicht enthalten.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Wohngebäude mit abgeschlossenen 2 Wohnungen sowie einer separaten Garage werden durch die Familie der Eigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2 als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.

Eine Vermietung des hier betroffenen Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 775) liegt nach Sachlage nicht vor. Ein Mietertrag wird insoweit nicht erzielt.

In Ansehung der hier anhängigen Schuldversteigerung ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

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

- **Erhaltungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Altbau-Zweifamilienhaus nebst separatem Garagen-Neubau weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf - in Ansehung der vor erst rd. 14 Jahren umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen ist der Erhaltungszustandes Gebäudes und das Erscheinungsbild sowohl des Wohnhauses und der separaten Garage als auch der Grundstücksfreifläche als gut zu bezeichnen.

Kleinere Instandsetzungsmaßnahmen sind allerdings u.a. an den Fassaden des Wohngebäudes erforderlich. Nach Feststellung der Ursache der Durchfeuchtungen im Kellergeschoss ist außerdem vermtl. mindestens eine Verkieselung der Kelleraußenwandumfassungen erforderlich.

Außerdem ist die Modernisierung der Fensterverglasung der im Hochparterre belegenen Wohnung und mittelfristig die Erneuerung der Heizwärme- und Warmwasserbereitungsanlage mit regenerativer Energie geboten. Im Übrigen besteht bei einem Nutzerwechsel das Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen. Für den erforderlichen Mod.-/Inst.-Aufwand ist im Verkehrswert ein grob überschläglicher Kostenansatz von rd. 80.000,00 € berücksichtigt.

Verkehrswert am 25.06.2024 nach § 194 BauGB:

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

1.800.000,00 €

A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**

Amtsgericht Schöneberg, Abt. 76, Ringstr. 9 in 12203 Berlin

Beschluss vom 21.04.2021 mit Verfügung vom 23.04.2021 sowie Posteingang am 27.04.2021

Nach Mitteilung des Vollstreckungsgerichts vom 18.05.2021 war ein zunächst für den 20.05.2021 angesetzter Ortstermin abzusetzen. Ein weiterer Ortstermin wurde seitens des Unterzeichneten für den 06.07.2021 angesetzt und geladen, der allerdings aufgrund der einstweiligen Einstellung des Verfahrens bis zum 30.07.2021 seitens des Unterzeichneten erneut abgesetzt wurde.

Seitens des Vollstreckungsgerichts erreichte den Unterzeichneten mit Posteingang vom 10.05.2023 eine Fortführungsmitteilung zur Erstattung des Gutachtens vom 03.05.2023. Allerdings war gemäß einstweiliger Einstellung des Verfahrens vom 08.05.2023 mit Posteingang am 11.05.2023 ein erneuter Ortstermin zunächst nicht anzusetzen.

Nach mehrfacher Einstellung des Verfahrens erfolgte mit Schreiben vom 21.05.2024 eine erneute Fortführungsmitteilung zur Erstattung des Gutachtens.

Um der Schuldnerin aufgrund der langen Anreise eine Teilnahme am Ortstermin zu ermöglichen war auf gerichtliche Weisung ein Besichtigungstermin des in Rede stehenden Grundstücks in Absprache mit dem Verfahrensbevollmächtigten der Schuldnerin anzusetzen.

- **Bewertungsobjekt:**

Bewertungsobjekt ist das Grundstück Beuckestraße 4 (Flurstück 775) in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 76 K 35/20

- **Wertermittlungsstichtag:**

25. Juni 2024 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

25. Juni 2024 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Dienstag, der 25.06.2024

anwesend:

- die Tochter der Grundstückseigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2 als Vertreterin der Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Schwager der Grundstückseigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2 als Vertreter der Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) - nur zeitweise
- eine Mitarbeiterin des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf als Vertreterin des Landes Berlin als Berechtigtem des Rechts gemäß Abt. II Nr. 6 (anonymisiert, § 38 ZVG)
- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Grundstück und das auf dem Grundstück aufstehende Zweifamilienhaus als historische Villa nebst separatem Garagen-Neubau konnten anlässlich des Ortstermins durch die anwesende Vertreterin der Grundstückseigentümerin zugänglich gemacht werden, so dass der Unterzeich-



nete hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Wohngebäudes nebst Garage und des Grundstücks treffen konnte.

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:**
Zehlendorf, Blatt 1527
(Amtsgericht Schöneberg)
- **Gemarkung:**
Zehlendorf
- **Flur, Flurstücke:**
10, 775 (997 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
997 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Beuckestraße 4 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
Auf dem Grundstück dürfen Fabrikanlagen nicht errichtet und Fabriken nicht betrieben werden. Das Recht wurde zu Gunsten von 3 Personen in Berlin (anonymisiert, § 38 ZVG) auf Grund der Verhandlung vom 02.05.1893 eingetragen am 03.05.1893.

Weiterhin besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für das Land Berlin mit folgendem Inhalt:

Die auf dem Grundstück befindlichen Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume dürfen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung Berlins zulässig. Gemäß Bewilligung vom 21.12.1993 wurde das Recht eingetragen am 07.09.1995.

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 11.03.2021

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Vorderlieger-Reihengrundstücks ist rechteckig. Die nach Süd-Osten orientierte Straßenfront zur Beuckestraße weist nach Lageplan der Bauvorlagen vom 22.11.1898 eine Länge von ca. 22,29 m und die rückwärtige nach Nord-Westen orientierte zur Straßenfront parallel verlaufende Grundstücksgrenze eine entsprechende Länge auf.

Die zueinander parallel verlaufende nord-östliche und die süd-westliche Grundstücksgrenze weisen jeweils eine Länge von ca. 44,00 m rechtwinklig zum Straßenraum auf - siehe anliegende Flurkarte.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,0 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 775) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus in so-gen. 1. Baureihe zufriedenstellend.

- **Bauwich:**

Das Grundstück weist ein freistehendes Wohngebäude als Villa bzw. ehemaliges 1-Familien-Landhaus aus dem Jahre 1899 mit einem Grenzabstand im rechten Bauwich von 4,70 m auf den Gebädestamm bzw. 5,50 m im Bereich des sogen. Wintergartens auf. Der Grenzabstand im linken Bauwich beträgt nach Lageplan der Bauvorlagen vom 22.11.1898 ca. 4,30 m.

Die Tiefe des hinter dem Wohngebäude belegenen rückwärtigen Gartens beträgt ca. 15,24 m und im Bereich des Mittelrisalits im Bereich des Treppenhauses ca. 14,81 m. Die Vorgartentiefe beträgt auf den Gebädestamm ca. 16,40 m und im Bereich des straßenseitigen Standerkers (Auslucht) ca. 15,00 m.

In der nord-östlichen Grundstücksecke befindet sich außerdem eine separate erst im Jahre 2010 errichtete Garage für 1 PKW mit Nebengelass als Fahrrad- und Geräteraum o.ä. mit Streckung über ca. 9,00 m Länge entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze mit einem Grenzabstand von ca. 0,50 m und entsprechendem Grenzabstand auf die nord-westliche Grundstücksgrenze über die Breite der Garage von ca. 3,50 m.

Die Garageneinfahrt befindet sich insoweit vom öffentlichen Straßenraum aus ca. 34,50 m weit zurück auf dem Grundstück - eine Ausweisung in der aktuellen amtlichen Flurkarte liegt allerdings bisher nicht vor.

Von dem süd-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Beuckestr. 5 (Flurstück 776) liegt auf Höhe der rückwärtigen Front des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Wohngebäudes eine Grenzbebauung als Garage über ca. 7,00 m Länge vor, wobei die Grenzbebauung noch ca. 4,00 m aus dem linken Bauwich über die Flucht des rückwärtigen Standerkers (Auslucht) auf dem hier betroffenen Grundstück mit ca. 3,50 m Höhe hinausreicht. Die vordere Front der Grenzgarage auf dem Nachbargrundstück liegt ca. 29,00 m weit zurück vom öffentlichen Straßenraum der Beuckestraße (siehe anliegende Flurkarte).

Weitere Grenzbebauungen von den weiteren Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks liegt zum Straßenraum insgesamt plan an und ist insoweit nicht kupiert.

Die Hauseingangstreppe in der zum rechten Bauwich orientierten Hauseingangsfront zu der im Hochparterre belegenen Wohnung mit Zugang über den sogen. Wintergarten weist 7 Steigungen auf - das Hochparterre liegt 1,42 m über Terrain-Niveau.

Im Bereich des in der Gebäuderückseite belegenen Zugangs zum neutralen Treppenhaus ist ein barrierefreier Hauseingang vorhanden, aus dem allerdings eine Differenztreppe mit gleichfalls 7 Steigungen auf das Hochparterre-Niveau aufgeht. Aus dem Hauseingangsbereich führt gleichfalls ein im Treppenhaus offener Treppenabgang mit 7 Steigungen in das Kellergeschoss, dessen Sohle 1,04 m unter Terrain-Niveau liegt.

- **Untergrund:**

Das Grundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des Grundstücks befindet sich diluvialer Sand und Kies und im unmittelbaren Nahbereich süd-östlich des Bewertungsobjektes diluvialer Geschiebemergel nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Oberboden sowie mittel lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, Mittelsand, mittel sandiger Lehm und stark sandiger Lehm im Unterboden.

Die Gefahr von Schichtenwasser ist gering. Eine Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 7 m und 10 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 05.05. 2021 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als gemischtes Gebiet mit offener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe II/2 bzw. 2 Vollgeschossen mit einer Bebauungstiefe bis zu max. 20 m und einer GFZ von 0,4 bzw. einer GRZ von 0,2 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien aus einem förmlich festgestellten Fluchtlinienplan (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fortgilt.

Der Baunutzungsplan wurde geändert durch den Bebauungsplan XIII-A vom 09.07.1971 (GVBl. vom 05.08.1971, S. 1234). Das Maß der Nutzung beträgt hiernach: Geschosszahl: II, GRZ: 0,2 und GFZ 0,4 einschließlich der Aufenthaltsräume und Treppenraum in den Nichtvollgeschossen - offene Bauweise.

Die größte Bebauungstiefe, gerechnet von der straßenseitigen Baulinie, Baugrenze oder Baufluchtlinie an, beträgt gemäß § 8 BO 58 für allgemeine Wohngebiete in der offenen Bauweise 20 m. Über die Bebauungstiefe hinaus können Gebäude oder Gebäudeteile zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Nach einer Vorgartentiefe von 6 Metern

verläuft die geplante Baugrenze (festgesetzte Baufluchtlinie), ab der bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Textbebauungsplans X-A, der die Bauleitplanung auf die BauNVO 1968 überleitet.

Außerdem liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs X-182, der noch nicht die Voraussetzungen der Planreife hat. Danach soll insbesondere ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB festgesetzt werden, um die städtebauliche Erscheinung des Gebietes zu erhalten.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 sowie der aktuellen Arbeitskarte zum FNP ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W₄) mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 vorgesehen.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 775) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnisstand gleichfalls nicht.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 nicht um ein ausgewiesenes Bau-Einzeldenkmal, aber um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles:

Wohnhausgruppe, Mietshausgruppe Beuckestraße 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 15, 16 und Hohenzollernstraße 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 29, 31, 31A innerhalb eines städtebaulichen Ovals als sogen. Hippodrom aus den 90er Jahren des 19. Jh. (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09075660).

Das auf dem Grundstück Beuckestr. 4 aufstehende Wohnhaus stellt hierbei einen Teil des Ensembles mit Baujahr 1898/1899 dar (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09075661). Bei den beiden auf den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken Beuckestr. 5 und Beuckestr. 6 jeweils als Grenzbebauung errichteten Häusern quasi als Doppelhaus handelt es sich jeweils um Einzeldenkmäler aus den Jahren 1899/1900 (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09075662).

Auch unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück auf der südlichen Seite der Beuckestraße befindet sich ein Bau-Einzeldenkmal (ehemals Oberrealschule Zehlendorf aus den Jahren 1912/1913 - (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09075685).

Aufgrund der im unmittelbaren Nahbereich bzw. auf den angrenzenden Nachbargrundstücken belegenen weiteren Einzeldenkmäler sowie der Denkmaleigenschaft des hier betroffenen Objektes selbst bestehen Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen und aufgrund des relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 452,11 m² nach diesseitiger Ermittlung aus den vorliegenden Geschossplänen zur Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2010 incl. Dachraum bei $< \frac{2}{3}$ der Dachraumfläche $\geq 2,30$ m l.H. als Nicht-Vollgeschoss gemäß Baunutzungsplan abweichend von § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GV Bl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01. 2017- mit einer GFZ von 0,453 bzw. rd. 0,5 (ohne Berücksichtigung einer GF für das Dachgeschoss bzw. den zu Wohnzwecken ausgebauten Dachraum mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für das Kellergeschoss mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 186,97m² mit einer GRZ von 0,188 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 997 m² (Flurstück 775).

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

Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nicht-Vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier: ein Dachraumausbau ist vorhanden - ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist hier aufgrund der mit 2,00 m nur unzureichenden lichten Raumhöhe und der unzureichenden Fensterflächen etc. nicht vorhanden):

$351,02 \text{ m}^2 + (164,05 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 474,06 \text{ m}^2$ für das Erd- und Obergeschoss sowie Ansatz der Dachraumfläche als Nicht-Vollgeschoss ohne Ansatz der Kellergeschossfläche als Nicht-Vollgeschoss mit einer wGFZ von 0,475 bzw. rd. 0,5 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,188 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 997 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

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

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

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist die das hier betroffene Grundstück anbindende Straße entsprechend den den gesamten Block umschreibenden Straßen Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

Regenwasser wird insoweit im Untergrund auf den Grundstücken selbst bzw. im Bereich unbefestigter Randstreifen im Straßenraum verrieselt.

Nach örtlicher Feststellung sind allerdings beidseitig im Straßenraum regelmäßig Gullys zu verzeichnen, so dass das Regenwasser offensichtlich in die Schmutzwasserkanalisation entwässert, womit vermtl. eine Mischkanalisation im Straßenraum vorliegt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 25.05.2021 des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Tiefbau und Grünflächenverwaltung) wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Beuckestraße“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die „Beuckestraße“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten. Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Nach diesseitigem Eindruck ist die das Grundstück anbindende Straße bereits fertig ausgebaut.

Nach vorliegender Bescheinigung wurde die Anfrage bzgl. abzutretenden Straßenlandes an das dem Vernehmen nach hierfür zuständige Vermessungsamt weitergeleitet. Allerdings konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens eine diesbzgl. Auskunft nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier in Rede stehenden Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 04.05.2021 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück befindet sich am süd-westlichen Stadtrand des süd-westlich in der Metropole belegenen Stadtbezirks Steglitz-Zehlendorf zentral im Ortsteil Zehlendorf unmittelbar im Bereich des wirtschaftlichen Zentrums und des S-Bahnhofs „Zehlendorf“ in ca. 250 m fußläufiger Entfernung vom Teltower Damm.

Die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 10 km und im Bereich des Alexanderplatzes rd. 15 km (jeweils Luftlinie) - die Entfernung zur Innenstadt der angrenzenden Landeshauptstadt Potsdam beträgt ca. 14 km.

Die Entfernung zur Schloßstraße im Ortsteil Steglitz als Haupteinkaufsstraße des Bezirks beträgt ca. 5 km (Luftlinie).

Die Entfernung zur Stadtgrenze im Bereich des angrenzenden Landkreises Potsdam-Mittelmark bzw. der Gemeinde Kleinmachnow beträgt rd. 1,5 km.

Das hier betroffene Grundstück Beuckestraße 4 (Flurstück 775) befindet sich auf der nördlichen Seite der Beuckestraße im Abschnitt zwischen dem Nentershauser Platz in ca. 50 m Entfernung östlich und der Ahornstraße in rd. 180 m Entfernung westlich des Grundstücks vis á vis des großflächigen Areals der Schadow-Schule (Gymnasium) aus den Jahren 1912/1913 (Baudenkmal) und unmittelbar neben den Baudenkmalen Beuckestr. 5 und Beuckestr. 6 als Doppelhaus und Bau-Einzeldenkmal auf den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken und unmittelbar neben der Gottfried-Benn-Bibliothek als Mittelpunktbibliothek für den Ortsteil Zehlendorf mit 2 Großgaragen für die dort betriebenen beiden Bücherbusse auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Beuckestr. 1.

Das Grundstück befindet sich gleichfalls auf Höhe des früheren Güterbahnhofs „Zehlendorf“ unmittelbar südlich hinter dem Schadow-Gymnasium in ca. 150 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück - die Gleistrasse der weiterhin befahrenen S-Bahntrasse befindet sich in ca. 190 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Bei der Beuckestraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße (30-km/h-Zone) mit nur vergleichsweise geringem Verkehrsaufkommen allenfalls durch örtlichen Anliegerverkehr. Temporär liegt allerdings deutlicher Zielverkehr aufgrund des im Quartier gegenüber dem Bewertungsobjekt belegenen Schadow-Gymnasiums und des im Nahbereich belegenen Bezirksamtes und der Haupteinkaufszone des Ortsteils mit Einzelhandelskonzentration zwischen dem S-Bahnhof „Zehlendorf“ und dem Kreuzungsbereich Teltower Damm/Clayallee und Potsdamer/ Berliner Straße vor.

Die Beuckestraße weist trotz der geringen Fahrdammbreite gegenläufigen Richtungsverkehr auf.

Stellplätze sind beidseitig an den Randstreifen der Straße vorhanden, wobei unmittelbar vor dem hier betroffenen Grundstück beidseitig im Straßenraum ein absolutes Halteverbot besteht. Tatsächlich ist zwischen den an den Randstreifen geparkten PKW noch eine Breite des Fahrdamms für allenfalls ein Fahrzeug vorhanden, so dass entgegenkommendem Fahrzeugverkehr an Grundstücksausfahrten oder im Bereich einmündender Straßen auszuweichen ist.

Der Fahrdamm selbst weist Asphaltbelag auf. Bürgersteige sind beidseitig in der Straße mit Bordschwellen abgesetzt und hinter einem unbefestigten Vegetationsstreifen mit weitgehend verkarsteter Fläche mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt. Kanalisation ist im Straßenraum vorhanden; Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt. Beidseitig im Straßenraum befinden sich hochstämmige Straßenbäume und auf der nördlichen Straßenseite vergleichsweise niedrige Peitschenmastlaternen.

Das Stellplatzangebot für PKW im öffentlichen Straßenraum ist u.a. aufgrund des nahen örtlichen Zentrums u.a. mit Einzelhandelskonzentration und Verdichtung von Dienstleistungsbetrieben sowie eines gegenüber dem Bewertungsobjekt belegenen Gymnasiums und der benachbarten Bibliothek im Quartier regelmäßig knapp.

Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist in dem Gebiet bisher nicht eingerichtet worden.

Nennenswerte Lärmemissionen von dem in ca. 250 m Entfernung verlaufenden Teltower Damm u.a. mit Schwerlast-Kraftverkehr und Linienbusverkehr u.a. aus dem Bereich einer S-Bahnunterführung sind auf dem hier betroffenen Grundstück vermtl. allenfalls noch bei entsprechender Witterungslage wahrnehmbar.

Der Schienenverkehr auf der im Nahbereich unmittelbar hinter dem gegenüber dem hier betroffenen Grundstück belegenen Schulareal angrenzenden S-Bahntrasse im Bereich des S-Bahnhofs „Zehlendorf“ mit an- und abfahrenden Zügen und Lautsprecheransagen ist nach Sachlage deutlicher wahrnehmbar.

Erheblich störender dürfte sich allerdings der beachtliche Pausenlärm des großflächigen Schulkomplexes auf der südlichen Straßenseite (Shadow-Gymnasium) u.a. mit Sportplatz-Freiflächen innerhalb des Areals sowie der Spiellärm von dem unmittelbar an das hier betroffene Grundstück angrenzenden Kindergarten mindestens bei schönem Wetter insbesondere im Sommer auswirken. Auch die An- und Abfahrgeräusche aus und vor den unmittelbar angrenzenden Bücherbus-Garagen dürften die Wohnqualität auf dem hier betroffenen Grundstück nicht nur visuell sondern auch auditiv stören.

Die Bebauung im Quartier stammt überwiegend aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) als 2- bis 3-geschossige Villen und kleinere Mehrfamilienhäuser im Charakter von Landhausvillen der Vorkriegszeit des 1. Weltkrieges. Allerdings befindet sich völlig stilfremd auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Nachbargrundstück ein 1- bis 3-geschossiges Zweckgebäude als Stadtbibliothek des Ortsteils Zehlendorf vermtl. aus den 1960er oder 1970er Jahren mit vermtl. seit den 1990er Jahren vorhandener opulenter Doppelgarage für die beiden dort betriebenen Bücherbusse.

Auf der südlichen Seite der Beuckestraße befindet sich auf Höhe des Bewertungsobjektes im Wesentlichen das Schulareal des gleichfalls noch knapp vor dem 1. Weltkrieg entstandenen Shadow-Gymnasiums mit 1- bis 4-geschossigem Gebäudekomplex und 7-geschossigem Uhrenturm sowie einer vermtl. erst in den 1970er Jahren entstandenen Sporthalle und -anlage.

Lt. Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2024 handelt es sich bei den an die Beuckestraße im hier betroffenen Abschnitt anbindenden Grundstücken um eine gute Wohnlage.

Insgesamt handelt es sich bei den an die Beuckestraße im hier betroffenen Abschnitt anbindenden Grundstücken nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel 2024 um eine gute Wohnlage und nach Mietspiegel 2021 auch um eine zentrale Stadtlage.

Nach diesseitiger Auffassung handelt es sich aber tatsächlich trotz der unmittelbaren Nähe zum Ortsteilzentrum von Zehlendorf in Ansehung der nur geringen Entfernung zur Stadtgrenze bereits um eine deutliche Stadtrandlage.

Die Verkehrsanbindung im Nahbereich für den Individualverkehr u.a. mit Teltower Damm, Potsdamer und Berliner Straße (B1) sowie Clayallee als wesentliche Magistralen in der Stadt mit einer Entfernung über Straßen von ca. 200 m bis 600 m ist gut.

Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln ist gleichfalls gut. Auf dem Teltower Damm sowie im Kreuzungsbereich Clayallee/Potsdamer Straße verkehren verschiedene Buslinien u.a. mit Anschluss an das U-Bahnnetz im Bereich des U-Bahnhofes „Krumme Lanke“ als Endbahnhof der Linie U3 in ca. 2 km fußläufiger Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

Der S-Bahnhof „Zehlendorf“ ist fußläufig in rd. 250 m von dem hier betroffenen Grundstück aus erreichbar.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurzfristige Versorgung steht im Nahbereich ab ca. 250 m fußläufiger Entfernung ein vergleichsweise gutes Angebot im Bereich der Einzelhandelskonzentration im Ortsteilzentrum von Zehlendorf am Teltower Damm und auch im Kreuzungsbereich zur Potsdamer und Berliner Straße bzw. der Clayallee zur Verfügung.

Für die mittel- und langfristige Versorgung stehen im Ortsteilzentrum von Steglitz ab ca. 5 km Entfernung in der Schloßstraße bzw. den weiteren überregionalen Einkaufszentren der Metropole vielfältige Angebote zur Verfügung.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot befinden sich im Gebiet respektive im Ortsteilzentrum bzw. z.T. im unmittelbaren Nahbereich.

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 Steglitz-Zehlendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 1 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.727 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 6,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,8 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.216 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 Schweizerhofpark und der Schönowener Park sowie das Gemeindewäldchen befinden sich in ca. 500 m bis 800 m Entfernung. Der Fischtalpark, der Dreipfuhlpark sowie der Heinrich-Laehr-Park befinden sich in jeweils rd. 1,5 km Entfernung.

Der Grunewald mit weitläufigen Waldgebieten und die Krummer Lanke bzw. der Schlachtensee sind ab ca. 2,5 km Entfernung gleichfalls noch gut erreichbar.

Die Stadtgrenze im Bereich des Landkreise Teltow-Fläming bzw. der Gemeinde Kleinmachnow mit dort angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Gebieten ist in rd. 1,5 km Entfernung erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 10,5 km Entfernung (Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1899

erfolgte die Errichtung des vollunterkellerten 2½-geschossigen freistehenden Zweifamilienhauses ursprünglich als Einfamilien-Landhaus (Villa) mit mehrteiligem Sattel- und Walmdach sowie an der Gebäuderückseite belegenem Hauseingang nebst anbindendem Treppenaufgang in die Wohngeschosse und den Dachraum als Rohdachboden und in das über Terrain als Souterrain aufgehende Kellergeschoss gemäß Bauschein vom 29.11.1898 mit Schornsteinabnahme am 28.03.1899 und Gebrauchsabnahme am 01.04.1899.

1908

erfolgte der Umbau des zum rechten Bauwich orientierten Balkons als Veranda mit Erweiterung des Gebäudes als daran straßenseitig anbindender Wintergarten im Bereich der bereits vormals vorhandenen Außentreppe zu dem vormals vorhandenen Balkon mit Neubau einer Außentreppe zu einer nicht unterkellerten Podestfläche vor der neu hergestellten Veranda sowie der Erweiterung des Kellergeschosses an der Gebäuderückseite rechts neben dem ursprünglichen Mittelrisalit der gartenseitigen Gebäudefront um einen sogen. Standerker mit darüber aufgehender Erweiterung des Wohnzimmers und darüber im Obergeschoss belegener Balkonterrasse sowie Ausbau des Rohdachbodens mit Treppenaufgang aus dem Obergeschoss als Volltreppe, Flur und 2 zum linken Bauwich orientierten Zimmern nebst Dachgaube bei Beibehaltung der weiteren Dachraumflächen als Rohdachboden gemäß Bauschein vom 10.09.1908.

1909

erfolgte mit Datum vom 29.10.1909 die provisorische Abnahme der Abwasserkanalisation auf dem Grundstück gemäß Bauschein Nr. B 307/24 vom 17.03.1909 und die endgültige Abnahme am 26.01.1910 - am 07.03.1910 wurde die baupolizeiliche Genehmigung zur Benutzung der Abwasserkanalisation mit Einleitung in das öffentliche Kanalnetz erteilt.

1932

erfolgte die Erneuerung des Anstrichs der Gebäudefronten des Einfamilienhauses gemäß Bauschein Nr. 299 vom 18.06.1932.

1933

erfolgte der Umbau des Einfamilienhauses in ein Wohnhaus für 2 Familien mit Einbau eines Badezimmers im Hochparterre durch Teilung der Küche nebst Speisekammer sowie Einbau einer Küche mit Zugang über eine Veranda oberhalb der aus dem ursprünglichen Balkon hervorgegangenen Veranda im Hochparterre, die ggf. zeitgleich entstanden ist (diesbzgl. Unterlagen konnten in der Bauakte im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht gefunden werden) sowie Umbau des Treppenhauses mit Wandscheidungen nebst Wohnungseingangstüren zu den abgeschlossenen Wohnungen im Hochparterre und im Obergeschoss gemäß Bauschein Nr. 687 vom 21.08.1933.

Mit Schreiben vom 22.08.1933 wurde die beantragte Befreiung von § 27 Ziffer 2 der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 09.11.1929 für die Herrichtung einer selbständigen Wohnung im Dachgeschoss mit 2 Zimmern und Kammer neben dem Treppenaufgang sowie Küche und Toilettenraum nebst Gaube zum rechten Bauwich zzgl. Nachtrag Nr. 1 vom 08.09.1933 zum Bauschein Nr. 687 vom 21.08.1933 erteilt.

1935

erfolgte mit Schreiben vom 27.03.1935 die Erweiterung der Befreiung von § 27 Ziffer 2 der Bauordnung für die Stadt Berlin vom 09.11.1929 für die mit Datum vom 22.08.1933 erteilte Befreiung für die Herrichtung eines 14,50 m² großen weiteren Bodenraums zu Wohnzwecken in der straßenseitigen Gebäudefront mit stehendem Fenster in der großflächigen straßenseitigen Kasettengaube der im Dachgeschoss belegenen selbständigen Wohnung mit bisher 2 Zimmern sowie Küche und Toilettenraum nebst Umbau der Kammer als Badezimmer mit der Auflage, in den Befreiungsbeschluss aufzunehmen, dass keine weiteren Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden dürfen, gemäß Bauschein Nr. 235 vom 24.04.1935.

1949

erfolgten in dem nominellen 3-Familienhaus mit partieller Nutzung als Bestrahlungsinstitut Reparaturmaßnahmen an der Dachdeckung und den Regenrinnen und bzgl. der Sanierung von Mauerrissen in den Fassaden aufgrund von Kriegseinwirkungen gemäß Antragstellung auf Baufreigabe durch die Grundstückseigentümerin vom 28.11.1949.

1955

erfolgte der Einbau eines Gas-Wasserheizers in der Küche neben dem Treppenhaus im Erdgeschoss des Wohngebäudes gemäß Vorbescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers zur Vorlage bei den Berliner Gaswerken (GASAG) mit Datum vom 08.06.1955 und Bauschein Nr. 693 vom 13.07.1955 mit Abnahme am 27.07.1955.

1973

erfolgte die Umstellung der Koks-Zentralheizung auf Öl-Verfeuerung mit Einbau eines Heizkessels im Heizungskeller und Einbau eines kellergeschweißten Stahltanks mit 4.812 L Volumen nebst Errichtung einer Wandscheidung zur Herstellung einer Öl-Auslaufwanne innerhalb des Heizungskellers gemäß Baugenehmigung Nr. 885 vom 27.03.1973 mit Fertigstellungsanzeige vom 05.04.1973 und Verzicht auf eine Schlussabnahme seitens des Bauaufsichtsamtes.

1988

erfolgte eine Veränderung des Rauchgaszug mit Reduzierung des Querschnitts durch Einbau eines Einsatzrohres aus Edelstahl, nachdem der Rauchgaszug der Öl-Zentralheizungen bereits Versottungen im Dachraum aufwies, gemäß Baugenehmigung Nr. 640 vom 13.04.1988 mit Abnahme durch den Bezirksschornsteinfeger am 30.01.1989.

2000

erfolgten Mängelbeseitigungsmaßnahmen bzgl. des kellergeschweißten Stahltanks der Öl-Zentralheizung auf Anforderung des zuständigen Umweltamtes über das zuständige Bauaufsichtsamt mit Datum vom 31.07.2000 vermtl. mit Auflage zum Einbau einer Leckschutzauskleidung des Öltanks.

2009

erfolgte nach bauaufsichtlicher Rüge aufgrund der Aufnahme und Ausführung von Baumaßnahmen ohne Baugenehmigung für ein nicht genehmigungsfreies Vorhaben die Beantragung baulicher Veränderungen gemäß § 64 BauO Bln an dem bestehenden Wohngebäude mit Datum vom 30.06.2009 bzgl. einer Gaube in der Dachfläche über der nach Süden orientierten Gebäudefront und bzgl. einer Gaube in der Dachfläche über der nach Osten orientierten Gebäude-

front und baulicher Veränderungen in dem Gebäude sowie der Errichtung einer Garage für 1 PKW nebst Abstellkammer gemäß Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009 (§ 64 BauO Bln) sowie mit denkmalrechtlicher Genehmigung Nr. 52/72/09 vom 30.07.2009 der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde aufgrund der vorliegenden Denkmaleigenschaft des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes als Teil eines Denkmalbereichs (denkmalgeschützten Ensemble) mit Zulassung der Abweichung Nr. 2009/1704 vom 01.09.2009 bzgl. einer gesicherten, ständig freizuhaltenden Zugänglichkeit der Feuerwehraufstellfläche unterhalb einer Anleiterstelle etc. im linken Bauwich mit Bezugnahme auf die Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009 sowie Zulassung der Abweichung Nr. 2010/823 vom 10.05.2010 bzgl. einer in einem Gebäude der Gebäudeklasse 4 zu verbauenden tragenden Teile der notwendigen Treppe aus nicht brennbaren Baustoffen aufgrund der Zusammenführung der beiden im 1.OG und im DG belegenen Wohnungen zu nur einer Wohnung und der weiteren Wohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses mit Ausführung der bestehenden Holztreppe zum Treppenraum hin mit feuerhemmender Verkleidung in F60-Qualität analog der neuen Treppenhauswand im 1.OG in Ergänzung der bauaufsichtlichen Nachtragsgenehmigung Nr. 2010/876 vom 10.05.2010.

Zusätzlich wurden die Dachdeckung nebst aller Spenglerarbeiten erneuert und die Fassaden saniert. Es erfolgten dem Vernehmen nach eine Kernsanierung des Ober- und Dachgeschosses und bauliche Veränderungen im Erdgeschoss u.a. mit Wegnahme von 2 Wandscheidungen innerhalb des Wohnzimmers und zwischen Badezimmer und früherer Küche im Obergeschoss sowie mit Wegnahme verschiedener Wandscheidungen in der nord-westlichen Gebäudeecke im Bereich des ausgebauten Dachraums und Einbau eines Toilettenraums im Dachraum sowie umfangreichen Sanierungsmaßnahmen als Strangsanierungen für Kalt- und Warmwasserleitungen mit Anschluss an die sanitären Anlagen sowie der Verbesserung der Tragfähigkeit der Decke im Badezimmer und der Küche im Erdgeschoss durch Einbau eines Stahlträgers unter die Steineisendecke aufgrund des Einbaus einer größeren freistehenden Badewanne im Badezimmer im Obergeschoss sowie die brandschutztechnische Ertüchtigung des Treppenhauses und der Raumdecken sowie die Neuausstattung der Sanitärräume und der Küchenbereiche sowie partiell der Elektro-Anlage des Gebäudes u.a. mit 3 Stromzählern für eine potentiell dem Vernehmen nach wiederherzustellende separate Wohnung im Dachraum.

Die Umstellung der Öl-Zentralheizung auf Gas-Verfeuerung erfolgte ggf. bereits in den 1990er Jahren mit Ausbau des kellergeschweißten Stahl tanks.

Die Erweiterung der zentralen Warmwasserbereitung mit Unterstützung über Solarpaneele auf dem Flachdach der separaten Garage (Solarthermie) erfolgte nach Sachlage im Zuge der Kernsanierung des Gebäudes mit Errichtung u.a. der separaten Garage.

Die gemäß Landeskonservator zu erhaltenden Holz-Kasten- und Holz-Verbundfenster bzw. -fenstertüren aus dem ursprünglichen Bestand wurden vermtl. gleichfalls bereits in den 1990er Jahren ggf. im Zuge der Umstellung der Heizungsanlage auf Gasverfeuerung bzgl. der inneren Flügel mit Isolierverglasung versehen.

Der nominelle Baubeginn war nach Erteilung der Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009 am 21.09.2009 (nachdem bereits zuvor Baumaßnahmen ungenehmigt eingeleitet und durchgeführt worden waren).

Die Anzeige der beabsichtigten Nutzungsaufnahme des Gebäudes nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgte am 16.06.2010 für den 07.07.2010.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem in Vorderliegerlage belegenen Reihengrundstück aufstehenden massiv errichteten Gebäude handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein freistehendes giebelständiges und vollständig unterkellertes 2½-geschossiges Zweifamilienhaus mit zu Wohnzwecken ausgebautem mehrteiligem Sattel- und Walmdach sowie Hochparterrewohnung und Maisonettewohnung.

nung im Ober- und Dachgeschoss als sogen. Villa aus dem Jahre 1899 für ursprünglich lediglich 1 Familie in massiver Ausführung.

Umfassende Mod.-/Inst.-Maßnahmen und eine Revitalisierung des Gebäudes erfolgten in den Jahre 2009/2010 u.a. in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde aufgrund der Denkmaleigenschaft des aufstehenden Wohngebäudes als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Zeitgleich wurde eine separate Garage für 1 PKW neu errichtet.

- **Organisation des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein giebelständiges Gebäude mit an der östlichen Gebäudefront belegenem Windfangvorbau hinter einem davor belegenem Wintergarten mit parallel hierzu aufgehender Außentreppe zu der im Hochparterre belegenen Erdgeschosswohnung.

Ein weiterer Gebäudeeingang befindet sich an der Gebäuderückseite im Bereich des ehemaligen Mittelrisalits zu einem Treppenhaus links neben der später realisierten Auskoffierung von Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie eines zusätzlich davor errichteten Standerkers mit Keller- und Erdgeschoss nebst ehemals darüber belegener Balkonterrasse, die zwischenzeitlich allerdings zugunsten einer Überdachung des Standerkers entfallen ist.

Aus dem Treppenhaus ist über eine Differenzterrasse von 7 Steigungen gleichfalls die im Hochparterre belegene Wohnung zugänglich.

Die im Obergeschoss belegene Wohnung ist gleichfalls aus dem Treppenhaus zugänglich und bindet unmittelbar an den Treppenhauskopf im gegenwärtigen Bestand an - das Dachgeschoss ist im gegenwärtigen Bestand ausschließlich über die im Obergeschoss belegene Wohnung zugänglich und mit dieser als Maisonettewohnung verbunden. Im Bereich des ehemaligen Mittelrisalits geht insoweit vor der rückwärtigen Gebäudefront ein weiterer gegenläufiger Treppenaufgang in den im Dachgeschoss belegenen Wohnungsteil auf.

Das Dach des Gebäudes ist als mehrteiliges Sattel- bzw. Walmdach ohne konstruktiven Dremmel, aber mit mehreren Gauben nebst hoch aufgehenden Fronten bzw. Backen und Satteldach- oder Pultdächern ausgeführt. Ein nennenswerte Spitzboden oberhalb des Dachraumausbaus ist nicht vorhanden und allenfalls als sogen. Kofferboden mit offenen nur niedrigen Raumnischen zu einzelnen Wohnräumen nutzbar.

Das Kellergeschoss des Gebäudes ist gleichfalls aus dem vor der Gebäuderückseite belegene Treppenhaus über einen offenen Treppenabgang mit 7 Steigungen zugänglich - eine Kelleraußentreppe ist nicht vorhanden.

Die Kellerfenster liegen nach vorliegenden Geschossplänen und örtlicher Feststellung durchweg über Terrain.

Die separate Garage als Neubau auf dem Grundstück weist 2 Raumteile ohne Fenster mit 1 PKW-Stellplatz nebst straßenseitigem Sektionaltor und einen separaten Lagerraum mit Türverbindung zu dem Garagenstellplatz und einen separaten Zugang unmittelbar aus dem Freien auf.

Die Grundrisszuschnitte des Wohngebäudes ergeben sich nach örtlicher Feststellung weitgehend entsprechend den vorliegenden Geschossplänen der genehmigten Bauvorlagen wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre belegene abgeschlossene Wohnung weist unmittelbar hinter der zum rechten Bauwich orientierten Hauseingangstür mit Zugang über die Außentreppe einen kleinen Windfang mit Orientierung der Fenster nach Osten respektive zum rechten Bauwich auf.

An den Windfang bindet rechts spannen ein Duschbadezimmer mit hochliegendem Fenster zum rechten Bauwich nach Osten an. Links spannend bindet ein beheizter sogen. Wintergarten mit Fensterfronten zum rechten Bauch nach Osten sowie zur Straße nach Süden als Durchgangsraum zu einem gefangenen Zimmer vor der straßenseitigen Gebäudefront mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Süden zur Straße an. Eine vormals vorhandene Türverbindung zu dem angrenzenden straßenseitigen Zimmer ist dauerhaft verschlossen worden, so dass lediglich noch die Türleibungen mit Futter und Bekleidungen mit dazwischen eingebauten Regalborden vorhanden sind - die weitere vormals vorhandene Tür zu einer an das Treppenhaus anbindenden Diele ist gleichfalls dauerhaft verschlossen worden und mit einer Gipskartonvorsatzschale über die gesamte Wandfläche abgespannt.

Aus dem Windfang ist gleichfalls die an das Treppenhaus anbindende Diele über einen breiten mit sogen. Wagenradfenster und Speichen-Sprossung versehenen Rundbogen-Türdurchgang mit Rahmentür und seitlich feststehendem Seitenteil nebst Oberlicht und großflächigen Klarglasausschnitten zugänglich.

An die Diele binden rechts spannend mit Blick aus dem Windfang zunächst eine ehemalige Küche mit Nutzung als Wohn- und Hobbyraum mit Orientierung des Fensters nach Norden zum rückwärtigen Garten und daneben die Wohnungseingangstür mit Zugang aus dem Treppenhaus an.

An der rückwärtigen Stirnseite der Diele befindet sich links ein Wohnzimmer u.a. im Bereich des straßenseitigen Ständerkers mit Orientierung zur Straße nach Süden sowie großflächiger Wandöffnung mit Doppelflügel-Schiebetür in Futtertaschen zu dem in der Stirnseite der Diele rechts anbindenden Zimmer als Teil des insoweit verbundenen Wohnzimmers mit hierin nunmehr installierter Küchenzeile nebst großem Esstisch quasi als Wohn-/Esszimmer-Küche. Der Raum weist ein nach Westen zum linken Bauwich orientiertes Fenster auf.

Aus der Wohn-/Esszimmer-Küche als Durchgangsraum bindet an der Gebäuderückseite im Bereich der späteren Gebäudeerweiterung u.a. mit gartenseitigem Ständerker ein weiteres Zimmer als gefangenes Zimmer mit Orientierung der Fenster im Bereich des Ständerkers zum rückwärtigen Garten nach Norden bzw. Nord-Osten und Nord-Westen an.

Eine Freisitzfläche der Wohnung im Hochparterre-Niveau ist nicht vorhanden. Eine barrierefreie Zugänglichkeit zu der Wohnung besteht nicht.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 3,50 m - die Geschosshöhe beträgt ca. 3,77 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaufgang zum Obergeschoss weist auf halber Höhe ein zum rückwärtigen Garten nach Norden orientiertes Fenster auf. Der Treppenaustritt nach einem Zwischengeschosspodest mit hiernach weiter aufgehendem Treppenlauf führt auf eine nur knappe Podestfläche mit dahinter verbauter Wohnungseingangstür und anbindender innenliegender Diele.

Aus der Diele geht mit davor belegtem Stichflur hinter einer Wandscheidung zu dem aus dem Hauseingangsbereich aufgehenden Treppenhaus eine weitere gegenläufige, allerdings aufgrund der Wandscheidung zwischen den Treppenläufen geringfügig schmalere Treppe mit 7 Steigungen zum Zwischengeschosspodest des Treppenaufgangs zum Dachgeschoss auf.

Links spannen befindet sich in der Diele unmittelbar neben dem Treppenaufgang und der Wohnungseingangstür ein geräumiges Badezimmer u.a. mit freistehender Badewanne und $\frac{3}{4}$ -hoher Wandscheidung mit einer bodengleichen Duschnische und einem separaten Toiletten-Abteil sowie zum rückwärtigen Garten nach Norden orientierten Fenstern.

Gleichfalls links spannend aus der Diele ist im Bereich eines früheren Wintergartens bzw. einer Veranda nunmehr eine kleine zweizeilige Küche vorhanden mit Orientierung der Fenster zum rechten Bauwich nach Osten und zur Straße nach Süden.

An der Rückseite der Diele befindet sich ein straßenseitiges Zimmer mit gleichfalls zur Straße nach Süden orientierten Fenstern.

Rechts spannend aus der Diele ist im Bereich des Stichflurs zur weiter aufgehenden Treppe ein knapp 70 m² großes Wohnzimmer mit Orientierung der Fenster sowohl zum linken Bauwich nach Westen als auch zum rückwärtigen Garten nach Norden und zur Straße nach Süden vorhanden. Eine vormals aus der Diele zugängliche 2. Tür zu dem vormals auf 3 Raumteile verteilten Wohnzimmer ist dauerhaft verschlossen worden und mit Vorsatzschalen abgespannt.

Eine Freisitzfläche der Wohnung im Obergeschoss-Niveau ist nicht vorhanden. Eine barrierefreie Zugänglichkeit zu der Wohnung besteht nicht.

Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 3,00 m - die Geschosshöhe beträgt ca. 3,40 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Über dem Zwischengeschosspodest der Treppe in das Dachgeschoss befindet sich ein sogen. Bullaugenfenster zum rückwärtigen Garten nach Norden und der Treppenlauf zum Dachraum mit 11 Steigungen.

Am Treppenaustritt befindet sich links spannend eine kleine Abseitenkammer unter dem Walm-dach der zum rechten Bauwich orientierten Auskofferung des Gebäudestamms mit liegendem Fenster in der gartenseitigen nach Norden orientierten Dachfläche als Schornsteinausstieg und links am Treppenaustritt in den anbindenden L-förmigen Flur im Bereich des kurzen Schenkels in der zum rechten Bauwich orientierten Dachfläche 2 liegende Fenster mit Orientierung nach Osten. Unmittelbar neben der in das Dachgeschoss aufgehenden Treppe befindet sich mit Zugang aus dem rechtwinkligen Knick des Flurs in den langen Schenkel eine gartenseitige Kammer als Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss etc. und liegendem Fenster in der gartenseitigen nach Norden orientierten Dachfläche.

Hieran angrenzend befindet sich mit Zugang gleichfalls aus dem Flur ein in der nord-westlichen Gebäudeecke belegenes Zimmer mit stehendem Fenster in der Gaube und einem hochliegenden Fenster in der Dachfläche unter dem First quasi als Schornsteinfegerausstieg gleichfalls mit Orientierung zum linken Bauwich nach Westen und einem weiteren stehenden Fenster in einer zur Gebäuderückseite nach Norden orientierten Gaube und gleichfalls einem liegenden Fenster in der gartenseitigen Dachfläche unmittelbar vor der Wand zum angrenzenden Hauswirtschaftsraum mit dem Vernehmen nach hierin verbauten Installationsanschlüssen für eine ggf. noch einzubauende Küchenarbeitszeile. Der weitgehend bis unter den First aufgehende Raum weist partiell kleine Raumnischen unterhalb des Firstes bereits oberhalb des Flurs als zu dem Wohnraum offenen Kofferboden o.ä. auf.

Unmittelbar angrenzenden an den zuletzt genannten Wohnraum befindet sich ein weiterer Wohnraum mit stehenden Fenstern in der von dem vorgenannten Zimmer aus durchlaufenden Gaube mit Orientierung zum linken Bauwich bzw. nach Westen und hier gleichfalls oberhalb des Flurs unter dem First vorhandener Kofferbodennische.

An der Stirnseite des langen Schenkels des L-förmigen Flurs befindet sich ein weiteres Zimmer mit Orientierung einer im Einvernehmen mit dem Denkmalschutz völlig neu gestalteten Kasten-gaube mit rautenartiger Fensterfront, flach geneigtem Pultdach und einseitig abgeschleppter Gaubenbacke nach Süden zur Straße. Zusätzlich ist in der partiell im Raum vorhandenen Dachgiebelfront ein sogen. Bullaugenfenster gleichfalls mit Orientierung nach Süden zur Straße vorhanden.

Links spannend hinter dem kurzen Schenkel des L-förmigen Flurs befindet sich ein innenliegender Toilettenraum unter der zum rechten Bauwich orientierten Dachfläche ohne Fenster und ggf. ohne atmosphärische oder motorische Belüftung.

Unmittelbar hinter dem Toilettenraum befindet sich ein geräumiges Duschbadezimmer mit stehenden Fenstern in einer großen Kastengaube mit Orientierung zum rechten Bauwich nach Osten sowie mit $\frac{3}{4}$ hoher Wandscheidung als Raumabspannung des ca. 30 cm hoch angehobe-

nen Duschstandes (ohne Duschtasse o.ä.) mit in einer dahinter belegenen Raumnische installiertem Toilettenbecken sowie großem Beton-Doppelwaschtisch mit Installations-Vorsatzschale.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 4,40 m bis unter den First bzw. ca. 4,10 m bis unter die Hahnenbalken-Abspannung unter dem First bzw. ca. 2,50 m bis 2,70 m bis unter die Kehlbalkenlage zu dem darüber belegenen Spitzboden.

Über eine Strecke von ca. 2,20 m beträgt die Firsthöhe im Spitzboden ca. 1,70 m und überwiegend max. lediglich ca. 1,00 m bei unmittelbar unter ca. 37° bis 45° abfallenden Dachneigungen, so dass ein zweckmäßiger Ausbau nicht in Betracht kommen - kleinere offene Raumnischen von bis auf Spitzbodenhöhe heraufreichenden Wohnräumen sind als Kofferböden o.ä. nutzbar. Ein separater Zugang über eine Bodeneinschubtreppe o.ä. zum weiteren Spitzboden ist nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.

Grundriss Kellergeschoss:

Der aus dem Hauseingangsbereich des Treppenhauses abgehende Kellertreppenabgang weist hinter der Zugangstür eine zentrale Kellerdiele mit einer unterhalb des in das Hochparterre aufgehenden Treppenlaufs belegener Raumnische mit massiver Wandscheidung zum Treppenabgang als Abstellnische u.a. mit Gartensprengwasserzähler auf. Links davon befindet sich mit Orientierung der über Terrain liegenden Kellerfenster zur Gartenseite nach Westen ein Heizungsraum u.a. mit Ausgussbecken und Zapfarmatur sowie Gas-Kombitherme und Gasanschluss bzw.-zähler. In der nord-östlichen Raumecke befindet sich eine ca. 30 cm hohe Schwelle mit Sperrtür zu einer ehemaligen Duschkammer o.ä. mit über Terrain liegender kleiner Fensterluke zum rechten Bauwich nach Osten. Zusätzlich weist der Heizungsraum eine zum rechten Bauwich orientierte Raumnische gleichfalls mit über Terrain liegendem Fenster auf. Unmittelbar gegenüber dem Kellertreppenabgang bzw. der daneben belegenen Raumnische befindet sich an der straßenseitigen Gebäudefront ein Hausanschlussraum mit Panzersicherung und Stromzählerschrank u.a. mit Elektroverteilung für das Kellergeschoss und das Treppenhaus sowie Warmwasserspeicher der zentralen Warmwasserversorgung über die Heizungsanlage nebst über Terrain liegenden Fenster mit Orientierung zu Straße nach Süden.

Rechts spannend aus der zentralen Kellerdiele ist ein offener Durchgang zu einem straßenseitigen Lagerraum mit im Standerkerbereich über Terrain aufgehenden Fenstern mit Orientierung nach Süden vorhanden.

Gleichfalls rechts spannend aus der Kellerdiele ist ein vermtl. früherer Heizungskeller als Durchgangsraum mit über Terrain liegendem Fenster zum linken Bauwich mit T30-Stahlblechtür zu einem dahinter belegenen innenliegenden Raum ohne Außenfenster, aber Fensteröffnung und großflächigem offenen Durchgang zu einem weiteren dahinter belegenen gefangenen Raum im Bereich des gartenseitigen Standerkers als Hauswirtschaftsraum o.ä. mit Waschmaschinenanschluss und Wasseruhr sowie gleichfalls über Terrain liegendem Fenster mit Orientierung nach Norden vorhanden. Die beiden vor dem Hauswirtschaftsraum belegenen Räume waren vermtl. vormals als nur ein Raum verbunden sind nachfolgend mit einer leichten Wandscheidung nebst Stahlblechtür (Ytongwand o.ä.) geteilt worden.

Der Wintergarten und die Hauseingangspodestfläche der aus dem Freien aufgehenden Hauseingangstreppe der Hochparterrewohnung weisen keinen zugänglichen Kellerbereich auf, sondern sind lediglich mit einem bis auf das Hochparterre-Niveau angehobenen Gebäudesockel mit frostfreier Gründung ausgeführt.

Die lichte Raumhöhe beträgt nach historischem Gebäudeschnitt der Bauvorlagen aus dem ursprünglichen Bestand ca. 2,20 m und tatsächlich vermtl. aufgrund der weitgehend vorhandenen Unterdecke unterhalb der Preußischen Kappendecke allenfalls noch zu 2,00 m.

Insgesamt verfügt das Zweifamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über eine abgeschlossene Wohnung im Hochparterre und eine abgeschlossene Maisonettewohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss sowie ein neutrales Treppenhaus mit anbindendem neutralem Kellergeschoss als Souterrain mit über Terrain liegenden Kellerfenstern sowie insgesamt 7 Kellerräumen incl. Hausanschlussräumen und Heizungsraum mit großer Kellerdiele nebst Raumnische.

Die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre belegene Wohnung weist 4 Zimmer, Wintergarten (beheizt), Essküche, Diele, Windfang und Duschbadezimmer auf - eine zur Wohnung in der Wohnungsebene belegene Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Die im Obergeschoss und im Dachgeschoss belegene Maisonettewohnung weist im Obergeschoss 2 Zimmer, Kochküche, Diele nebst Stichflur mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss sowie ein geräumiges Badezimmer auf. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Zimmer, Flur, Badezimmer, Toilettenraum, Hauswirtschaftsraum und Dachabseitenraum (vermtl. beheizt) - eine zur Wohnung in den Wohnungsebenen belegene Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Als Freisitzfläche steht nach Sachlage sowohl die Vorgartenfläche als auch die rückwärtige Gartenfläche zur Verfügung.

PKW-Stellplätze beschränken sich auf lediglich den vorhandenen Garagenstellplatz in der nordöstlichen Grundstücksecke.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Einfamilienhauses erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf gemauerten Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen im Keller-, Erd- und Obergeschoss aus Mz-Mauerwerk. Nach des historischen Planvorlagen betragen die Außenwandstärken im Kellergeschoss 48 cm und die tragenden bzw. aussteifende Innenwände 38 cm bzw. 25 cm. Die Außenwandumfassungen im Hochparterre und im Obergeschoss weisen hiernach eine Stärke von 43 cm auf und sind vermtl. 2 schalig mit stehender Luftschicht zur Isolierung des Gebäudes ausgeführt. Tragende und aussteifende Innenwände sowie die Treppenhauswände im Hochparterre und Obergeschoss sind in 38 cm und 25 cm Stärke ausgeführt. Die über die Traufe aufgehenden Giebelendreiecke im Dachgeschoss weisen vermtl. eine Außenwandstärke von lediglich 25 cm auf.

Leichte Wandscheidungen sind als Rohrputzständerwände oder Schlackenplattenwände in 6 cm oder 8 cm Stärke ausgeführt - verschiedene Wandscheidungen insbesondere im Dachgeschoss sind als Gipskarton-Ständerwände erneuert bzw. neu eingebaut worden. Zusätzlich weisen verschiedene Außenwandbereiche insbesondere im Dachgeschoss gedämmte GK-Vorsatzschalen auf.

Die separate Garage als Neubau weist KS-Mauerwerk vermtl. in 24 cm Stärke auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe auf.

Die Fassaden des Zweifamilienhauses als ehemalige Einfamilien-Villa weisen oberhalb des ca. 1,42 m hoch aufgehenden Verblendmauerwerksockels eine mineralische Glattputzfassade mit hell getöntem Anstrich (altweiß o.ä.) sowie Sichtmauerwerksfriesen und Lisenen u.a. an den Gebäudeecken und Fenstergewände sowie als Dekoration der Dachdreiecke und der Erkerbrüstungen etc. vereinzelt auch mit Stuckdekorationen auf.

Der Windfangvorbau im Hochparterre und die ehemalige Veranda als Küche im Obergeschoss weisen eine weitgehend aufgelöste Fassade mit massiver Brüstung und in der Fassade aufkonfektionierten Holzstaketen als Zierrate zwischen Vollholzstielen und Kämpfern bzw. Rundbogenaussteifungen mit dazwischen verbauten kleinteilig gesprossenen Fenstern bzw. abweichend im Obergeschoss einfacherer Aussteifung als Holzbalkensturz unter dem Dachüberstand auf. Gaubenbacken und -fronten weisen nach Sachlage eine zimmermannsmäßig abgebundene Konstruktion mit außenseitig verputzter Holzschalung auf entsprechendem Putzträger als ge-

dämmte Sandwichkonstruktion nebst mineralischer Dämmung und Dampfsperre sowie innen-seitiger GKF-Beplankung auf.

Die zum linken Bauwich orientierte Gaube ist als Fachwerkskonstruktion mit stehenden Vollholz-balken und liegenden Holzbalken-Aussteifungen und mineralischen Glattputz der Balkenge-fache ausgeführt. Innenseitige sind an der Frontfläche und den Backen nach Sachlage ge-dämmte Gipskarton-Vorsatzschalen verwahrt worden.

Die separate Garage weist eine mineralische Glat- oder Reibputzfassade mit hell getöntem Anstrich (altweiß o.ä.) mit etwa kniehoch farblich grau abgesetztem Gebäudesockel auf.

Die Kellersohle des Wohngebäudes weist Unterbeton auf Ölpapier und Kiesschüttung sowie überwiegend Ziegelpflasterboden und partiell Zementverbundestrich in Teilbereichen auf. Die Kellerdecke des Wohngebäudes ist nach Sachlage als sogen. Preußische Kappendecke mit Ziegelmauerwerkskappen zwischen Stahlträgern und aufgesattelten Holzbalken nebst Stakung und Lehmschüttung sowie Holzdielen- und Stabparkettboden sowie keramischem Fliesenboden und Terrazzoboden und weitgehend unterseitiger Rohrputzdecke ausgeführt.

Die Geschossdecken in den Wohngeschossen sind nach diesseitiger Einschätzung weitgehend als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke mit Stakung, die auf seitlich an den Deckenbal-ken verwahrten Leisten aufgelagert ist, ausgeführt - die Stakung dürfte eine Koksaschen- oder Lehmschüttung aufweisen. Auf den Balken ist im Wesentlichen ehemals ein Holzdielen- oder Stabparkettboden vorhanden gewesen bzw. noch vorhanden und ggf. im Bereich der Bade-zimmer und des Toilettenraums im Ober- und Dachgeschoss mit Asphaltestrich auf Spanplat-tenunterboden aufgezogen. Die über der ursprünglichen Küche im Hochparterre und dem Ba-dezimmer im Obergeschoss belegenen Decken sind ggf. gleichfalls als Kappen- bzw. Steinei-sendecken entsprechend der Kellerdecke ausgeführt, wobei die Decke unter dem Badezimmer im Obergeschoss aufgrund der neu eingebauten Badewanne ggf. mit einem zusätzlich einge-bauten Stahlträger verstärkt worden ist. Mindestens der Duschstandbereich der Badezimmer in allen Geschossen oder ggf. die gesamte Fläche des jeweiligen Badezimmers weisen nach Sachlage einen Nassbodenaufbau vermtl. mit Zementestrich als Unterboden auf.

Die Raumdecken weisen in Teilbereichen eine Gipskarton-Unterdecke u.a. mit einer Vielzahl von Decken-Einbauleuchten auf. Im Hochparterre sind noch die ursprünglichen Rohrputzdecken partiell noch mit reichlichen Stuckdekorationen aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden.

Die aus dem Hauseingangsbereich des Treppenhauses aufgehenden Treppenläufe sind als Holzwangentreppe mit eingestemmt Holz-Tritt- und Setzstufen nebst unterseitiger Rohrputz-abspannung und Holztraljengeländern mit Obergurt als Holzhandlauf noch aus dem ursprüngli-chen Bestand vorhanden. Die aus dem Obergeschoss in das Dachgeschoss aufgehende Trep-pe weist im Treppenauge unter Einschluss des Treppengeländers eine Gipskarton-Wandschei-dung als Wohnungstrennwand zum Treppenhaus auf, so dass die wirksame Treppenlaufbreite geringfügig reduziert und hier lediglich partiell ein wandverwahrter Handlauf vorhanden ist.

Der aus dem Treppenhaus abgehende Kellertreppenlauf weist als massive Winkelfalzsteinwan-gentreppe mit Ziegelrollschicht-Blockstufen und gleichfalls ein Holztraljengeländer mit Obergurt als Holzhandlauf auf.

Die außenliegende Hauseingangstreppe der im Hochparterre belegenen Wohnung weist eine wiederhergestellte Massivtreppe mit Ziegelrollschicht-Tritt- und Setzstufen mit entsprechend gepflastertem Podestflächenaustritt vor der Hauseingangstür der Hochparterrewohnung auf. Die Treppe weist eine massive Brüstung mit innenseitigem mineralischen Glattputz nebst Anstrich (weiß) auf.

Das Dach des Wohngebäudes ist im Bereich des Gebäudestamms als mehrteiliges Sattel- und Walmdach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 45° zimmermannsmäßig abgebunden und mit tonroter Strang- oder Muldenfalzziegeldeckung auf Sparren und Lattung eingedeckt. Im Bereich der Walmdachgauben mit hier ca. 38° symmetrischer Dachneigung ist eine entsprechende Tonziegeldeckung vorhanden. Die weiteren Gauben weisen als Kastengauben lediglich flach geneigte Pultdächer mit hier gleichfalls zimmermannsmäßigem, Abbund auf, wobei hier allerdings lediglich eine Schwarzdecke auf Holzschalung vorhanden ist. Die veränderte bzw. neu eingebaute Gaube in der straßenseitigen Front weist eine einseitige Schleppdachfläche mit nach örtlichem Eindruck Stehfalzblechdeckung aus Zinkblech auf. Über der ehemaligen Veranda im Obergeschoss ist gleichfalls lediglich ein flach geneigtes Pultdach mit zimmermannsmäßigem Abbund und Holzschalung nebst Schwarzdecke vorhanden. Über dem Wintergarten bzw. dem Windfang im Hochparterre ist ein zimmermannsmäßig abgebundenes Walmdach mit Ziegeldeckung und Regelquerschnitt der Dachschaalen entsprechend dem Gebäudestamm vorhanden.

Die Dachüberstände des Gebäudekerns sowie des Windfangvorbaus und des Wintergartens im Hochparterre sowie der früheren Veranda im Obergeschoss weisen Holzschalung mit darunter sichtbaren Sparren der Dachschaalen auf - sogen. Dachkästen sind nicht vorhanden. In den Giebelseiten weisen die Ortgänge der Dachdreiecke reichliches Dekor mit profilierten Holzbekleidungen und Zierrate als Holzbalkenaussteifungen der Streichbalken hinter der Ortgangbekleidung auf.

Der Regelquerschnitt der Dachschaalen über dem Wohngebäudestamm im Bereich des vollständig zu Wohnzwecken und z.T. bis unter den First ausgebauten Dachraums weist nach Sachlage unter der Lattung der Dachziegeldeckung eine Delta-Unterspannbahn gegen eintreibenden Flugschnee nebst Hinterlüftung sowie eine mineralische Dämmung als Zwischensparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre auf. Unterhalb der Sparrenlage ist eine Lattung mit hierauf aufkonfektionierter Gipskartonbeplankung ggf. in doppelschaliger Ausführung bzw. ggf. mit Installationsvorsatzschale vorhanden. Teilweise sind Abseiten-Vorsatzschalen vorhanden und teilweise reichend die Raumbereiche bis in das Decken-/Bodenixel. Im Dachraum-Ausbaubereich sind die hölzernen Bauteile des Dachtragwerks teilweise ohne Bekleidung sichtbar geblieben und mit Anstrich versehen.

Zu dem über dem Dachgeschoss belegene Spitzboden ist allenfalls eine nur leichte Raumdecke in Kehlbalckenlage ggf. mit Holzdielen- oder Spanplattenboden als sogen. Kriech- bzw. Kofferboden vorhanden, wobei Zugänge vermtl. ausschließlich über die zum linken Bauwich orientierten Zimmer im Dachgeschoss und die dort vorhandenen offenen Kofferbodennischen unter dem First bestehen.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe sind nach Sachlage ggf. im Zuge der Dacheindeckung neu aufgemauert worden und weisen Sichtmauerwerk mit Zinkblecheinfassungen ohne Schornsteinhaube auf. Der Schornsteinkopf der Zentralheizung weist nach örtlichem Eindruck ein Einzugsrohr auf. Unmittelbar neben dem liegenden Fenster als Schornsteinfegerausstieg ist ein feuerverzinktes Laufrost für den Schornsteinfeger vorhanden.

Auch der weitere Schornsteinkopf zwischen den beiden zum linken Bauwich orientierten Gauben weist einen separaten Schornsteingergerausstieg auf. Auf dem Dach ist zwischen dem unter dem First liegenden Schornsteinausstieg ein gleichfalls feuerverzinkter Laufsteg zu dem Schornsteinkopf zwischen den Gauben vorhanden - der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Schornstein ist ggf. mit Sand verfüllt oder soll ggf. für eine spätere Kaminfeuerstelle oder einen sogen Schwedenofen vorgehalten werden.

Zusätzlich gehen Ventilationsrohre der Abwasserleitungen der Sanitärbereiche und der Küchen als Zinkblech- oder Kunststoff-Abluftsysteme über die Dachschaale auf. Sämtliche Spenglerarbeiten sind im Übrigen in Zinkblech ausgeführt. Es sind vorgehängte halbrunde Rinnen und ent-

sprechende Fallrohre vorhanden, die vermtl. über Grundleitungen an die Kanalisation anbinden. Leiterhaken oder Schneefanggitter sind nicht vorhanden.

Auf dem Dach befindet sich über dem First im zentralem Dachbereich des Gebäudekerns eine sogen. Dachspitze vermtl. aus Zinkblech.

Die separate Garage weist massive Außenwandumfassungen aus KS-Mauerwerk nebst hellgetöntem mineralischem Glatt- oder Reibputz auf Stampfbeton-Fundamenten in frostfreier Tiefe, eine Zwischenwand bisher ohne Tür zwischen dem PKW-Garagenstellplatz und einem separaten Geräteraum sowie eine Betonsohle nebst Zementestrichboden und nach Bauakte eine „harte Dacheindeckung“ vermtl. als Stahlbeton-Flachdach mit Schwarzdecke und Kiesschüttung nebst umlaufender Attika sowie Innenentwässerung auf.

Auf dem Dach der Garage sind Solarpaneele der Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der zentralen Warmwasserbereitung verbaut.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger Einschätzung und örtlicher Feststellung anlässlich des Besichtigungstermins durch den Unterzeichneten wie folgt:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. gespachtelt und gestrichen (weiß).

Das Duschbadezimmer im Hochparterre weist im Bereich des Duschstandes ca. 2,00 m hoch keramische Mosaikfliesung (geschmacksneutral: weiß) auf. Im Bereich des Waschtisches ist ein entsprechender Fliesenspiegel und im Bereich des bodenstehenden WC-Beckens ist halbhoch keramische Mosaikfliesung (weiß) vorhanden - die weiteren Umfassungswände weisen glatt gefilzten bzw. gespachtelten Kalkputz auf. Der Raum weist neben einem hochliegenden Fenster außerdem ein Glasbausteinfeld in der Außenwand auf.

Der als Küche umgenutzte Wohnzimmerteil im Hochparterre weist über der Arbeitszeile entsprechen den weiteren Wandumfassungen gleichfalls glatt gefilzten bzw. gespachtelten Kalkputz auf, wobei unmittelbar über der Arbeitszeile ein Acryl-Klarglaspaneel mit darüber bis ca. 1,80 m Höhe aufgehender transparente sogen. Elefantenhaut vorhanden ist.

Das Badezimmer im Obergeschoss weist durchweg gespachtelte Kalk- bzw. Gipsputzumfassungen bzw. Gipskartonvorsatzschalen und Wandscheidungen auf - Fliesenbekleidungen oder sonstige Wandbekleidungen sind durchweg auch im Bereich des Duschstands nicht vorhanden. Die Küche weist über der Arbeitszeile im Bereich der Spüle ein Acryl-Klarglaspaneel und über der Arbeitszeile mit hierin integriertem Herd vermtl. gleichfalls eine bis ca. 1,80 m Höhe aufgehende transparente sogen. Elefantenhaut auf glatt gespachteltem Kalk- oder Gipsputz auf.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer der Maisonettewohnung weist entsprechend dem im Obergeschoss belegenen Badezimmer durchweg gespachtelte Kalk- bzw. Gipsputzumfassungen bzw. Gipskartonvorsatzschalen und Wandscheidungen auf, wobei der Duschstand hier abweichend trennwand- bzw. raumhoch respektive ca. 2,00 m hoch keramische Mosaikfliesung in hell- bis dunkelgrau changierenden Farbstufen (geschmacksneutral) aufweist.

Die Wandumfassungen im Treppenhaus sowie im Bereich der aus dem Obergeschoss in das Dachgeschoss aufgehenden Treppenläufe weisen gleichfalls glatt gefilzten Kalkputz bzw. gespachtelte Gipskartonwände auf.

Im Kellergeschoss sind weitgehend ehemals verputzte Wandumfassungen mit überwiegend bis auf das Rohmauerwerk abgelöstem Putz vorhanden. Lediglich der straßenseitige Hausanschlussraum mit hier verbauter Panzersicherung und zentraler Stromzähleranlage sowie Warmwasserspeicher weist verputzte Wandumfassungen auf.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des neutralen Treppenhauses in dem Zweifamilienhaus weist keramische Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die im Treppenhaus aufgehenden Treppenläufe weisen Holz-Tritt- und Setzstufen mit Lackanstrich (grau) ohne Teppichläufer zum Hochparterre sowie Holzdielung auf den Podestflächen mit Lackanstrich (grau) auf. Ab dem Hochparterre weist der Treppenaufgang zum Obergeschoss in der Laufzone einen Sisal-Teppichläufer (grau meliert) mit Messing-Haltestangen auf - innerhalb der Maisonette ist die in das Dachgeschoss aufgehende Treppe ohne Teppichläufer geblieben und weist lediglich einen Anstrich auf Tritt- und Setzstufen (weiß) auf.

Der Kellertreppenabgang ist gleichfalls unbekleidet geblieben und weist Ziegel-Rollschichtstufen auf.

Der Keller selbst weist weitgehend Ziegelpflasterung noch aus dem ursprünglichen Bestand bzw. in Teilbereichen auch unbekleideten Zementestrichboden auf.

Der Windfang der Hochparterrewohnung mit Zugang über die zum rechten Bauwich orientierte Außentreppe weist rotbraune keramische Polygonalfliesung noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand auf. Der hieraus zugängliche Wintergarten weist einen abgezogenen und gewachsenen Holzdielenboden und der unmittelbar hinter einer Doppelflügel-Schiebetür anbindende straßenseitige Raum einen Großmosaik-Parkettboden noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Das gleichfalls aus dem Windfang zugängliche Duschbadezimmer weist einen rektangulär verlegten keramischen Kleinmosaikfliesenboden (geschmacksneutral: weiß) entsprechend den partiell vorhandenen Wandbekleidungen auf. Der um ca. 5 cm angehobene Duschstand mit zentralem Bodeneinlauf weist gleichfalls entsprechende keramische Mosaikfliesung auf.

Die an den Windfang anbindende Diele weist naturtonbelassenen ggf. gewachsenen oder mit Wasserlack versehenen Holzdielenboden auf. Die heran anbindende ursprüngliche Küche mit Nutzung als Wohnraum weist noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene rektangulär verlegte Keramikfliesung (15 cm x 15 cm, weiß) mit quadratischen Einlegern im Fliesenkreuz (geschmacksneutral: grau, ca. 5 cm x 5 cm) und umlaufende Bordüre (gleichfalls grau) auf.

Der straßenseitige Wohnraum mit Auskofferung aus sogen. Standerker weist einen naturtonbelassenen ggf. gewachsenen oder mit Wasserlack versehenen Holzdielenboden auf. Der hinter einer Doppelflügel-Schiebetür anbindende Raum als Essküche weist einen Echtholz-Stabparkettboden und der weitere dahinter anbindende Raum als gefangenes Zimmer weist einen entsprechenden Boden auf, wobei in Ansehung des durchlaufenden Deckenspiegels davon auszugehen ist, dass beide Raumbereiche vormals einen ungeteilten Raum umfassten.

Im Obergeschoss weist der Boden weitgehend Holzdielung mit Lackanstrich (weiß) u.a. auch in der Küche auf. Abweichend ist im Bereich des Badezimmers ein Asphaltbelag (anthrazit) auch im Bereich der Raumnische u.a. mit Duschstand nebst Bodeneinlaufrinne vorhanden.

Die Dachgeschossebene der Maisonettewohnung weist gleichfalls weitgehend Holzdielenboden mit Lackanstrich (weiß) auf. Lediglich der separate Toilettenraum und das Badezimmer weisen Asphaltbelag (anthrazit) mit Ausnahme des 20 cm höher liegenden und mit Wandscheidungen abgespannten Duschstands auf. Der Duschstand weist entsprechend den Wandumfassungen keramische Mosaikfliesung in hell- bis dunkelgrau changierenden Farbstufen (geschmacksneutral) auf.

Der evtl. in Teilbereichen noch verfügbare Spitzboden weist vermtl. einen unbekleideten Spanplatten- bzw. Holzriemenboden ggf. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Decken:

Die Raumdecken sind nach örtlichem Eindruck nahezu durchgehend mit Gipskarton-Unterdecken versehen und weisen überwiegend Decken-Einbauleuchten auf. Die im Hochparterre vor

der zum linken Bauwich orientierten Außenwand belegenen Räume weisen noch reichliche Stuckdekorationen als Vouten, Frieze bzw. Rosetten etc. mit Gründerzeitcharakter aber auch schon Jugendstileinfluss auf.

Die Raumdecken in der Obergeschoss-Küche und im straßenseitigen Gaubenzimmer im Dachgeschoss weisen eine der leicht geneigten Pultdachfläche folgende Raumdecke auf.

In einem Raum im Obergeschoss sind umlaufende Stuckfrieze vorhanden und die Deckenbalken sichtbar geblieben und mit einem Lackanstrich (weiß) versehen - die Bretter der Stakung sind vermtl. mit Gipskartonbeplankung versehen.

Fenster:

In dem Gebäude sind unter gemauerten Rundbogen bzw. Bogenstürzen bzw. mit Stich gemauerten Stürzen nach örtlichem Eindruck weitgehend Holz-Katenfenster oder Holzverbundfenster aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand erhalten und im Obergeschoss und Dachgeschoss innenseitig in den ursprünglichen Flügelprofilen mit einer Isolierverglasung versehen worden. Vereinzelt sind Holzverbundfenster mit Isolierverglasung und historischer Sprossung auch nachgebaut worden. Die straßenseitige Gaube weist ein großflächiges Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung auf. Im Obergeschoss ist ein gartenseitig verbautes Kastenfenster partiell im Bereich des Mittelflügels als Hoch- bzw. Vertikal-Schiebefenster ausgelegt.

Im Hochparterre sind die Fenster noch entsprechend dem ursprünglichen Bestand erhalten. Insbesondere die Fenster des Windfangs und des Wintergartens sind nur einfachverglast und kleinteilig gesprosst. Einzelne Fenster im Bereich der ehemaligen Küche weisen außenliegende Vergitterung auf. Im Bereich des Duschbadezimmers ist ein neu eingebautes Holz-Isolierglasfenster in einbruchshemmender Ausführung vorhanden.

Im Dachgeschoss sind stehende Fenster gleichfalls als Holz-Kastenfenster mit Isolierverglasung der inneren Flügel sowie als liegende Holz-Isolierglasfenster und auch als Kunststoff-Isolierglasfenster eingebaut worden.

Der Treppenhausaufgang weist Holzkastenfenster partiell mit außenliegender Bunt-Bleiverglasung und ein sogen. Bullaugenfenster als Holzverbundfenster auf.

Im Keller sind über Terrain liegende Fenster unter gemauerten Bogenstürzen bzw. mit Stich gemauerten Stürzen weitgehend als Holz-Isolierglasfenster bzw. mit in die Flügelrahmen eingebauter Isolierverglasung und teilweise auch noch Holz-Einfachfenster aus dem ursprünglichen Bestand mit außenliegender Vergitterung vorhanden.

Die im Hochparterre belegenen Fenster weisen Rollladenanlagen noch mit Holz- und z.T. Kunststoffpanzern nebst Gurtzügen auf. Die Fenster weisen Holz-Lateibänke und Zinkblech-Sohlbankbekleidungen auf.

Türen:

Die Hauseingangstür zum Treppenhaus ist als Holz-Mehrfüllungstür mit feststehendem Oberlicht vermtl. mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Tür ist mit Türschließer ausgestattet und einbruchshemmend ausgeführt bzw. entsprechend nachgerüstet worden.

Die an das Treppenhaus anbindenden Wohnungseingangstüren sind als Holz-Mehrfüllungstüren aus dem ursprünglichen Bestand erhalten bzw. nach historischer Vorlage im Obergeschoss nachgebaut worden. Zum Keller ist aus dem Treppenhaus eine einfache Holzplattentür in Holzzarge vorhanden.

Der separate zusätzliche Hauseingang über die Außentreppe zu der im Hochparterre belegenen Wohnung ist als Holz-Doppelflügel-Mehrfüllungstür mit halbhohen Ornamentglasausschnitten und außenliegender Vergitterung ausgeführt - eine Aufrüstung als einbruchshemmende Tür ist hier nicht vorhanden.

Die Raamtüren in den Wohnungen sind weitgehend als Holz-Mehrfüllungstüren mit Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Im straßenseitig gefangenen Zimmer hinter dem Wintergarten und im Wohnzimmer der Hochparterrewohnung ist jeweils eine Doppelflügel-Schiebetür in Futtertaschen mit großflächigen Ornamentglas-Ausschnitten vorhanden - eine entsprechende Doppelflügel-Mehrfüllungsschiebetür aus dem Wohnzimmer im Obergeschoss ist dem Vernehmen nach Ausbau der diesbezüglichen Trennwand im Keller eingelagert.

Zwischen dem Windfang und der Diele im Hochparterre ist eine nahezu raumhohe Holzrahmen-tür mit großflächiger Ornamentverglasung und sogen. Speichenrad-Oberlicht unter einem Bogensturz und darunter weiterem feststehendem Oberlicht sowie seitlich feststehendem Rahmenelement vorhanden. Einzelne Mehrfüllungstüren weisen anstelle von Holzfüllungen einzelne Glasausschnitte auf. Einzelne Mehrfüllungstüren sind auch als $\frac{3}{4}$ -hohe Türen u.a. zu Sanitär-räumen oder Abseitenräumen bzw. Kammern etc. ausgeführt.

Im Kellergeschoss sind teilweise einfache Brettholztüren mit Bändern und Angeln sowie einfache Fh-Stahlblechtüren und neuere Stahlblechtüren in T30-Qualität in Stahlzarge und nach örtlichem Eindruck mindestens eine Holz-Mehrfüllungstür in Holzfuttern und -bekleidungen vorhanden.

Die separate Garage weist eine Stahlblechtür in T30-Qualität aus dem Freien zu dem rückwärtigen Geräteraum sowie in der straßenseitigen Front ein elektrisch über Fernbedienung betriebenes Sektionaltor auf - zwischen den Raumteilen fehlt eine Sperrtür bisher.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage durchgehend unter Putz bzw. hinter GK-Vorsatzschalen verlegt und in Ansehung der zuletzt im Jahre 2010 mindestens im Ober- und Dachgeschoss umfassend durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen durchweg für moderne Haushalte zeitgerecht. Die im Hochparterre verbauten Elektroinstallationen dürften weitgehend bereits in den 1990er Jahren erneuert worden sein.

Insgesamt sind aber ausreichende Brennstellen sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem zeitgerechten gehobenen Standard in einem Vintage-Stil der 1920er oder 1930er Jahre o.ä. vorhanden. Verschiedene Deckenstromkreisläufe sind nach Sachlage gleichfalls über Dimmer schaltbar. Die Treppenhausbeleuchtung dürfte über Zeitschaltautomaten gesteuert sein.

U.a. sind in nahezu allen Räumen und z.T. in den Badezimmern und den Küchen Decken-Einbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler ggf. mit Dimmerschaltung etc. vorhanden.

Ein Netzwerk-Anschluss mit CAT 7 Standard ist nach Sachlage allerdings nicht verfügbar. FI-Steckdosen dürften gleichfalls noch nicht vorhanden sein.

Es sind dem Vernehmen nach für potentiell drei Wohnungen separat getrennte Stromkreise mit jeweils separaten zentralisierten Stromzählern im Kellergeschoss vorhanden - Sicherungstableaus mit Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern befinden sich in den Wohnungen und für die Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung etc. im Kellergeschoss. Es sind 2 Wechselstromzähler und 1 Drehstromzähler vorhanden.

Im Übrigen sind im Kellergeschoss Feuchtrauminstallationen mit Aufputzinstallationen und Schildkröten- sowie Langfeld-Leuchten vorhanden.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. für WLAN-Router etc. ist nach Sachlage in allen Wohnräumen verfügbar. Rauchwarnmelder sind gleichfalls vorhanden.

Das Grundstück weist an der straßenseitigen Einfriedung und an der Hauseingangstür zum Treppenhaus eine Klingel- und Türöffneranlage mit Gegensprechanlage ohne Videoporter bzw. innerhalb des Gebäudes entsprechende Gegensprech- und Türöffneranlagen auf. Die Außentür als Wohnungseingangstür der im Hochparterre belegenen Wohnung weist ein Zylinderschloss mit Steuerung über ein Tastenfeld mit Codierung auf.

Im Zubehörsbereich des Grundstücks sind Pilzleuchten mit Steuerung über Bewegungsmelder und Kugelleuchten über den Hauseingängen gleichfalls mit Steuerung über Bewegungsmelder vorhanden. An der Garage befinden sich Außenleuchten als moderne Schildkrötenlampen.

Die separate Garage weist nach Sachlage gleichfalls Feuchtrauminstallationen mit Lichtschaltern und Steckdosen und zusätzlicher Außensteckdose sowie einen elektrischen Torantrieb für das Sektionaltor auf. Ein zusätzlicher Starkstromanschluss für den evtl. vorgesehenen Einbau einer Wallbox (Wandladestation) für das Aufladen von Elektrofahrzeugen ist nach diesseitigem Eindruck in der Garage nicht vorhanden.

In der straßenseitigen Einfriedung befindet sich außerdem ein Stahlgitter-Doppelflügeltor der Garagenzufahrt mit Stellmotoren und elektrischer Steuerung über Fernbedienung.

Heizung:

Das hier betroffene Zweifamilienhaus weist eine Gas-Zentralheizung mit Kombitherme im Kellergeschoss mit zentraler Warmwasserbereitung nebst separatem 500-L-Warmwasserspeicher sowie ein vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenes Heizrohrnetz mit in Wandschlitten verlegten Stahlrohrleitungen aus schwarzem Stahl bzw. nachträglich ergänzten Vor- und Rücklaufleitungen als Kupferrohrleitungen in veränderten Raumbereichen und in dem neu ausgebauten Dachraum mit verbauten Stahlglieder- und Plattenheizkörpern nebst Thermostatregelventilen und Heizkostenverteilern allerdings lediglich in der im Hochparterre belegenen Wohnung auf. Teilweise sind noch Gussgliederheizkörper aus dem ursprünglichen Bestand u.a. vereinzelt noch im Kellergeschoss vorhanden.

Der sogen. Wintergarten ist gleichfalls beheizbar und weist Stahlgliederheizkörper auf. In den Badezimmern sind moderne Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer eingebaut.

In den im Hochparterre und den im Ober- und Dachgeschoss belegenen Badezimmern ist dem Vernehmen nach eine Warmwasser-Fußbodenheizung vorhanden - ein Dreiwegemischer bzw. Wärmetauscher ist nach Sachlage in der Heizungsanlage vorhanden.

Eine Kaminfeuerstelle o.ä. bzw. ein Rauchgasanschluss für einen Kaminofen (sogen. Schwebenofen o.ä.) ist nicht vorhanden.

Die Warmwasserbereitung wird über eine Solarthermie-Anlage mit Solarpaneelen auf dem Flachdach der separaten Garage unterstützt. Die separate Garage ist nicht beheizbar.

Sanitärausstattung:

Das Duschbadezimmer im Erdgeschoss bzw. Hochparterre weist ein bodenstehendes Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken nebst Kunststoffstuhl (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit Kunststoff-Drückerplatte sowie eine um ca. 5 cm angehobene Bodenfläche mit Mosaikfliesung und Bodeneinlauf als offener Duschstand mit Duschvorhang und Einhebel-Mischarmatur nebst Duschstange, Schlauchbrause und sogen. Regendusche sowie einen wandverwahrten Porzellan-Waschtisch nebst wandverwahrter Einhand-Mischarmatur auf.

Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist ein wandhängendes Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken (Designer-Becken) nebst Kunststoffstuhl (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit verchromter Kunststoff-Drückerplatte sowie einen offenen Duschstand mit Bodeneinlaufrinne, Einhebel-Mischarmatur und sogen. Regendusche ohne Duschvorhang oder Acryl-

oder Echtglas-Spritzschutzelement in einer abgespannten Raumnische entsprechend dem Toilettensitz sowie eine freistehende Acryl- oder Melamin-Badewanne mit bodenstehender Einhebel-Mischarmatur als Standarmatur mit Auslauf und Schlauchbrause sowie einen Beton-Waschtisch mit entsprechendem bodentiefen Betonsockel als nur ein Werkstück und wandverwahrter Einhand-Mischarmatur auf.

Das im Dachgeschoss belegene Badezimmer weist gleichfalls ein wandhängendes Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken (Designer-Becken) nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit verchromter Kunststoff-Drückerplatte sowie einen offenen Duschstand mit Bodeneinlaufrinne, Einhebel-Mischarmatur und sogen. Regendusche ohne Duschvorhang oder Acryl- oder Echtglas-Spritzschutzelement in einer abgespannten Raumnische mit Einhebel-Mischarmatur und Schlauchbrause sowie wandverwahrter Regendusche und einen wandverwahrten bzw. an einer vertikal dahinter aufgehenden Betonplatte (mit weißem Anstrich) verwahrten Doppelwaschtisch aus Beton nebst wandverwahrten Einhand-Mischarmaturen auf.

Der separate Toilettenraum im Dachgeschoss weist gleichfalls ein wandhängendes Porzellan- oder ggf. Melamin-WC-Becken (Designer-Becken) nebst Kunststoffsitz (Melamin o.ä.) und Einbauspülkasten mit verchromter Kunststoff-Drückerplatte sowie ein Porzellan- oder Melamin Designer-Handwaschbecken mit wandverwahrter Zweiloch-Mischarmatur auf.

Alle Sanitärobjekte mit Ausnahme der Waschtische in den Badezimmern im Ober- und Dachgeschoss (naturtonbelassener Beton: grau) weisen den Farbton Sanitärweiß auf - die Armaturen sind durchweg verchromt.

Der im Dachgeschoss belegene Hauswirtschaftsraum weist einen Waschmaschinen-Direktanschluss und -ablauf auf.

Der im Kellergeschoss belegene Hauswirtschaftsraum weist gleichfalls einen Waschmaschinenanschluss und -direktablauf auf.

Ein Bodeneinlauf ist nach örtlichem Eindruck im Hauswirtschaftsraum nicht vorhanden. Allerdings ist im Heizungsraum ein Bodeneinlauf vorhanden, der vermtl. noch an die aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Grundleitung anbindet.

Im Heizungskeller ist außerdem ein einfaches Stahlblech-Ausgussbecken mit Zapfarmatur und sogen. Sandmannhahn u.a. als Füllarmatur für die Heizungsanlage vorhanden. Außerdem ist ein Absperrventil mit Gartensprengwasserzähler für die Gartenzapfventile vorhanden.

Die Frisch- und Abwasserinstallationen sind nach Sachlage im Zuge einer umfassenden Strangsanierung erneuert worden. Allerdings sind im Kellergeschoss noch alte Gussrohre u.a. als Grundleitung noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und vermtl. marode.

Die Frischwasserleitungen sind nach Sachlage als Kupfer- oder Kunststoffverbundrohre ausgeführt und z.T. im Kellergeschoss über Rotgussarmaturen an die alten Stahlrohrleitungen angeschlossen. Die Abwasserfallrohre sind vermtl. als SML-Rohre bzw. Hart-PVC-Anschlusleitungen ausgeführt. In den Wohngeschossen sind sämtliche Installationen mit GK-Vorsatzschalen abgespannt bzw. in verputzten Wandschlitzern verzogen und nicht sichtbar.

Im Kellergeschoss sind Frisch- und Abwasserleitungen weitgehend gedämmt - lediglich partiell sind alte Gussrohre der Abwasserinstallationen sichtbar.

Eine Hebeanlage ist allenfalls für das Kondensat der Gastherme mit Einspeisung in die Abwassergrundleitung vorhanden. Über Dach gehen die Abwasserleitungen als Zinkblech-Ventilationsrohre auf.

Das Grundstück ist an die Schmutzwasser-Straßenkanalisation angeschlossen. Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der

Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück ein Trennkanalisationssystem mit Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation auf.

Regenwasser dürfte insoweit im Untergrund verrieselt werden. Allerdings sind im Straßenraum Gullys vorhanden, so dass davon auszugehen ist, das Regenwasser gleichfalls in die Straßenkanalisation eingeleitet wird.

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

Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist im Hochparterre eine einzeilige Küchenausstattung mit Einstellmobiliar mit Unterschränken und Resopal-beschichteter Arbeitsfläche in Holzdekor (Eiche, hell o.ä.) mit hierin eingebauter Nirosta-Spüle nebst Abtropffeld und Einhebel-Mischarmatur sowie Geschirrspülautomaten-Unterbau und separatem Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld sowie separatem Kühl- und Gefrierschrank auf. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in Wandschlitzfenstern bzw. hinter einer GK-Vorsatzschale verzogen und nicht sichtbar.

Im Obergeschoss ist eine zweizeilige Arbeitsküche mit Einbau-Arbeitszeilen nebst Unterschränken mit Edelstahl-Frontflächen und Echtholz-Arbeitsfläche (Eiche o.ä.) mit integriertem Porzellan-Spülbecken (weiß) nebst objektstehender Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Glaskeramikkochfeld mit Elektroherd-Unterbau ohne Wrasenfilter oder -abzug sowie Unterschränken und einem Kühl- und Gefrierschrank vorhanden.

Im Dachgeschoss ist dem Vernehmen nach die Mimik der Frisch- und Abwasserinstallationen in der Wandscheidung des in der nord-westlichen Gebäudeecke belegenen Zimmers zu dem angrenzenden Hauswirtschaftsraum bei späterer ggf. vorgesehener Nutzung als Küche vorgehalten, aber im gegenwärtigen Bestand durch eine GK-Vorsatzschale abgespannt.

Garage:

Die Garage nebst Nebengelass weist einen unbekleideten Zementestrichboden und glattgefilzte Kalkputz-Wandumfassungen sowie eine entsprechend verputzte Deckenfläche auf.

Die als Einzelgarage für lediglich 1 PKW ausgelegte Garage weist ein thermisch getrenntes elektrisch betriebenes Sektionaltor u.a. mit Funkfernbedienung und eine einbruchshemmend ausgeführte rückwärtige Zugangstür als Stahlblechtür in T30-Qualität auf. Die Türöffnung zwischen dem Geräteraum und dem PKW-Stellplatz weist bisher noch keinen Türflügel oder eine Zarge auf und ist insoweit noch fertigzustellen.

Es sind Feuchtraum-Elektroinstallation u.a. in Kabelkanälen oder als Mantelkabel auf Putz verlegt und sogen. Schildkrötenleuchten vorhanden. Frisch- und Abwasserleitungen sind nicht vorhanden. Die Garage ist nicht beheizbar.

Auf dem Flachdach der Garage befinden sich Solarpaneele der Solarthermie-Anlage zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in dem Wohngebäude.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Zweifamilienhaus umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 2.074,89 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

Die Baumasse für die separate Garagen umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 94,50 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene voll unterkellerte Zweifamilienhaus mit mehrteiligem Sattel- und Walmdach umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planvorlagen zum Bauschein vom 29.11.1898 und zur Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009 und der vorliegenden Flurkarte ca. 639,08 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

Die BGF für den Garagen-Anbau umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 31,50 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen eine gärtnerische Anlage mit zentraler Rasenfläche sowohl vor der straßenseitigen als auch hinter der gartenseitigen Wohnhausfront mit in den Randbereichen weitgehend dichter Buschvegetation und vereinzelt hochstämmigem Baumbestand auf. Insbesondere der linke Bauwich weist auch im Bereich der vorgesehenen Anleiterfläche für den 2. Rettungsweg im Dachgeschoss dichte sogen. Spontanvegetation als Buschwerk auf. In der nord-westlichen Grundstücksecke ist eine kleinere Teilfläche mit Bruchsteinplattierung befestigt bzw. als Terrasse angelegt und mit einem Gartenmöbel als schmalen Biertisch und davor gestellten Sitzbänken belegt.

Die Garagenzufahrt weist im rechten Bauwich Betonsteinpflasterung im Römischen Verband o.ä. auf. Zuwegungsflächen aus dem Bereich der Pforte in der straßenseitigen Einfriedung zur Hauseingangstreppe der Hochparterrewohnung und zum Müllgefäßstellplatz weisen Granit-Kleinsteinpflasterung auf. Zwischen der Hauszuwegung und der Garagenzufahrt ist eine dichte Strauchhecke vorhanden.

Die Zuwegung zu dem rückwärtigen Hauseingang respektive zu dem Treppenhaus erfolgt über die Garagenzufahrt und einem rechtwinklig hinter dem Wohnhaus abzweigendem Weg mit entsprechender Pflasterung bis zum Treppenhauseingang.

Der linke Bauwich ist an Vorder- und Rückseite gleichfalls mit einem Maschendrahtzaun versehen und weist lediglich an der straßenseitigen Vorderfront eine Zugangspforte auf.

Die Grundstücksgrenzen sind nach örtlichem Eindruck mit Ausnahme der glatt verputzten Brandwand der Grenzbebauung von dem westlichen Nachbargrundstück aus weitgehend mit Maschendrahtzäunen und partiell mit Holzlamellenzäunen bzw. zum rechten Nachbargrundstück als Stahlrahmenzaun mit geköpften Stahlgittergefachen ausgeführt.

Die straßenseitige Grundstückseinfriedung ist weitgehend gleichfalls als Maschendrahtzaun ausgeführt und hier auf einem Ziegelrollschicht-Sockel aufgesattelt. Innerhalb der Einfriedung sind eine historisierende Stahlgitterpforte zur Hauszuwegung und ein entsprechendes Strahlgitter-Doppelflügeltor zur Garagenzufahrt vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück in Vorderliegerlage aufstehenden Wohngebäude handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein freistehendes Zweifamilienhaus mit dem Potential zum Umbau als 3 Familienhaus als abgeschlossene Wohneinheit im ausgebauten Dachraum

mit Zugang über ein neutrales Treppenhaus und vollständiger Unterkellerung mit den erforderlichen Haustechnik- und Lagerräumen.

Das Zweifamilienhaus auf dem hier betroffenen Grundstück weist einen 1-geschossigen Vorbau als Auslucht bzw. Standerker und Wintergarten mit Windfang sowie einen 2-geschossigen Bauteil mit ehemaliger Veranda über dem Windfang und vor dem gartenseitigen Standerker als früherem Anbau sowie bzgl. des Gebäudestamms 2½ Geschosse als Hochparterre und Obergeschoss mit hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain mit über Terrain liegenden Fenstern und ca. 4,70 m hoch über die Geschossdecke des Obergeschosses aufgehendem mehrteiligem Sattel- und Walmdach mit unter 45° geneigten Satteldachflächen und unter ca. 38° geneigten Walmdachflächen nebst verschiedenen Gauben u.a. mit Pultdächern nebst Schwarzdecke bzw. Stehfalzblechbekleidung sowie vorgehängten Zinkblechrinnen an allen Gebäudefronten auf.

Außerdem ist im Zuge der Ende der 2000er Jahre durchgeführten Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen im Ober- und Dachgeschoss mit Erweiterung bzw. Neueinbau von Dachgauben und partieller Modernisierung auch der im Erdgeschoss belegenen Wohnung eine separate Garage für 1 PKW mit Nebengelass errichtet worden.

- **Nutzfläche:**

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

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümerin bzw. auch der anlässlich des Ortstermins anwesenden Vertreterin der Grundstückseigentümerin liegt nicht vor.

Ein seitens der Antragstellerin vorgelegtes Verkehrswertgutachten vom 05.10.2020 weist eine Wohnfläche von rd. 330 m² aus.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne ergibt sich die Wohnfläche in entsprechender Größenordnung mit ca. 329,62 m². Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss (Hochparterre) ca. 142,70 m² incl. beheiztem Wintergarten, auf das Obergeschoss ca. 120,06 m² und auf das Dachgeschoss ca. 66,86 m² (ohne Abseitenkammer). In den Flächen sind die Treppenhausflächen sowie auch die Kellerflächen nicht enthalten.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL bzw. ImmowertV 21 von 474,06 m² (ohne anteilige wGF für die Dachgeschossfläche von 123,04 m²), ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,81 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2022/2023) ohne Dachgeschossfläche mit 351,02 m² BGF x 81 % = 284,33 m² Wfl. - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche für Erd- und Obergeschoss von ca. 262,76 m² liegt ca. 8,2 % über den aus den Planvorlagen ohne die Treppenhausfläche ermittelten Wohnfläche und damit in dem nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranzrahmen.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche für die Wohngechosse incl. des Dachgeschosses bei Ansatz etwa der hälftigen Fläche der Wohnfläche des Obergeschosses ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen.

Das Kellergeschoss weist aufgrund der deutlich dickeren Außenwandumfassungen gegenüber dem Hochparterre eine Nutzfläche von rd. 138,00 m² (ohne Treppenhausfläche) auf.

Die bezogenen Flächen sind trotz der über Terrain liegenden Fenster u.a. in Ansehung der unzureichenden Fensterfläche mit < 1/8 der Grundfläche der Räume und der nur ca. 2,00 m betragenden Raumhöhe zu Wohnzwecken nicht ausreichend.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird dem Vernehmen nach nicht erzielt.

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Wohngebäude mit abgeschlossenen 2 Wohnungen sowie einer separaten Garage werden durch die Familie der Eigentümerin eigengenutzt.

In Ansehung der hier anhängigen Schuldversteigerung ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens abweichend vom ursprünglichen Bestand als Zweifamilienhausgrundstück.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 12,75 €/m² Wfl. bis 14,75 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 14,50 €/m² Wfl. bis 18,00 €/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 überwiegenden 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 bzw. Baujahresklasse bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei 14,00 €/m² und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 16,00 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

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

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

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt beträgt u.a. unter Berücksichtigung der Ausführung als freistehendes voll unterkellertes 2½-geschossiges Wohngebäude aus dem Jahre 1899 als ursprüngliches Einfamilienhaus im Charakter einer Villa mit Umbau als Zweifamilienhaus und Teil eines denkmalgeschützten Ensembles in architektonisch aufwendiger Landhausarchitektur in massiver Mauerwerksbauweise mit mehrschaligen Außenwandumfassungen mit umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen zuletzt Ende der 2000er Jahre u.a. mit Veränderung und Neueinbau von Dachgauben, Neueindeckung des Daches, der Umstellung der Öl-Zentralheizung auf Gas-Verfeuerung mit Einbau von Solarpaneelen zur Unterstützung der zentralen Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage (Solarthermie) und hinsichtlich der Küchen-

und Sanitärausstattungen mit Strangsanierung und Aufwertung der Fenster durch Einbau von Isolierglasscheiben in die inneren Flügel der historischen Holz-Kasten und Verbundfenster bei einer im Bestand anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 329,62 m² und Verfügbarkeit von 9 Zimmern zzgl. sogen. Wintergarten und 2 Dielen, 1 Flur, insgesamt 3 Badezimmern und 1 Toilettenraum und geräumiger Dach-Abseitenkammer im Erd-, Ober- bzw. Dachgeschoss und Kofferboden im Spitzboden sowie haustechnischen Räumen und Abstell- bzw. Lagerräumen im Kellergeschoss mit durchweg über Terrain liegenden Fenstern bei allerdings lediglich ca. 2,00 m lichter Höhe und ca. 138,00 m² Nutzfläche auch in Ansehung des insgesamt vergleichsweise modernen und insgesamt zeitgerechten Ausbaustandards mit nach Sachlage im Kellergeschoss noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Installationen als Stahlrohr-Frischwasser- und gusseiserne Grundleitung sowie der energetisch nachteiligen Außenhülle des Gebäudes trotz der zweischaligen Ausführung mit 43 cm Wandstärke und in Ansehung der beachtlichen Grundstücksgröße von 997 m² mit Orientierung des rückwärtigen Gartens nach Norden und des vorderen Gartens nach Süden zur Straße mit dort allerdings eingeschränkter Individuierungsmöglichkeit sowie der Lage an einer vergleichsweise ruhigen Quartierstraßen mit allerdings regelmäßig nur knappem Stellplatzangebot im Straßenraum auch für Besucher in weitgehender Villen-Nachbarschaft u.a. als Kindergarten auf einem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück und einem Gymnasium unmittelbar gegenüber dem Bewertungsobjekt mit diesbzgl. temporär jeweils beachtlicher Lärmkulisse und Lage des Bewertungsobjektes in unmittelbarer Nachbarschaft zur architektonisch deutlich abfallenden Ortsteilbibliothek mit opulenter Bücherbus-Garage und hierdurch gemindertem Referenzwert des Bewertungsobjektes bei zufriedenstellender Versorgungslage im Nahbereich des Ortsteilzentrums mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel guter Wohnlage rd. 14,50 €/Wfl./Monat (nettokalt).

Zusätzlich ist auf dem Grundstück bei im gegenwärtigen Bestand vorhandenen 2 Wohnungen lediglich 1 PKW-Stellplatz in der erst ca. 2010 errichteten Garage vorhanden - ein ungedeckter 2. Stellplatz ist auf dem Grundstück nicht verfügbar.

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 regelmäßig geringen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum trotz der hier weitgehend vorliegenden offenen Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte, aber bereits im Nahbereich belegtem Ortsteilzentrum mit Verwaltung und Geschäftskonzentration sowie S-Bahnhof, Bibliothek und Gymnasium in unmittelbarer Nachbarschaft eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 120,00 €/Monat und für einen Carport von 100,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 80,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Garagenstellplatz mit Nebengelass ist eine Miethöhe von 120,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**
anrechenbare Wohnfläche
329,62 m² Wfl. x 14,50 €/m²/Wfl. = 4.779,49 €/Monat

PKW-Stellplatz in der Garage

1 Stpl. x 120,00 €/Stpl. = 120,00 €/Monat

Gesamtertrag 4.899,49 €/Monat

[$\approx$ 14,86 €/m² Wfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümerin oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben nicht gemacht werden.

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

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

Verwaltungskosten

1 x E/ZFH x 339,00 €/a = 339,00 €/a

Instandhaltungskosten

Wohngebäude

13,20 €/m² x 329,62 m² Wfl. = 4.350,98 €/a

PKW-Stellplatz (Garage)

100,00 €/Stpl. x 1 Stpl. = 100,00 €/a

Mietausfallwagnis

58.793,88 € x 2 % = 1.175,88 €/a
5.965,86 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit einer Wohnung und zusätzlichen Hobbyflächen sowie separater Doppelgarage und ungedeckten PKW-Stellplatz auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 10,1 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 14,86 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 329,62 m² Wfl. entsprechend rd. 1,51 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Der Ziegel-Rollschichtmauerwerkssockel der straßenseitigen Einfriedung weist partiell erhebliche Frostschäden und Ausbrüche sowie stark ausgewaschene bzw. lysierte Fugen auf.
- Die Stahlrahmen der Maschendraht- und Stahlgitterzäune weisen Korrosionsneigung auf.
- Die straßenseitige Klingel- und Gegensprechanlage und der Briefkasten wirken nur provisorisch.
- An den Wohnhausfassaden zeigen sich partiell erhebliche Anstrichablösungen und leichte Putzschäden.

- Das Regenfallrohr an der straßenseitigen Front des Wintergartens im Hochparterre ist derzeit nicht an das Standrohr angebunden, so dass Niederschlagswasser unsachgerecht frei abläuft.
- Der Außenanstrich der Fenster ist teilweise verbraucht.
- Der Anstrich der Sohlbankbekleidungen ist gleichfalls teilweise verbraucht.
- Die Holz-Kasten- und Holz-Verbundfenster im Hochparterre weisen bisher keine Innenflügel mit Isolierverglasung entsprechend den darüber belegenen Wohngeschossen auf.
- Der beheizte Wintergarten weist lediglich einfachverglaste Fenster auf.
- Im Kellergeschoss sind einzelne Fenster noch als Holz-Einfachfenster erhalten - die überwiegende Zahl der Fenster weist Isolierverglasung in den ursprünglichen Holzrahmenprofilen auf.
- Unter dem Sturz der Hauseingangstür zum Treppenhaus ist lediglich eine nackte Glühbirne in der Lampenfassung vorhanden.
- Der Treppenhausaufgang weist lediglich zwischen dem Hochparterre und dem Obergeschoss einen Sisalläufer auf - auf dem Treppenlauf aus dem Hauseingangsbereich zum Hochparterre und auf der Podestfläche des Hochparterres fehlt ein entsprechender Läufer.
- Die Treppenhausdekorationen weisen leichte Gebrauchsspuren auf.
- Die Verteilung des elektrischen Hausstroms im Treppenhaus und im Kellergeschoss auf die vorhandenen Stromzähler ist unklar, nachdem ein dritter Stromzähler dem Vernehmen nach für eine evtl. vorgesehene separate dritte Wohnung bei Teilung der Maisonette ausschließlich im Dachgeschoss vorgehalten wird.
- Der Kellertreppenabgang und die anbindende Kellerdiele weisen einen erheblichen Spak- bzw. Modergeruch auf. Die Ursache liegt dem Vernehmen nach darin, dass über ein undichtes Absperrventil über längere Zeit Leitungswasser ausgetreten war. Weitere Durchfeuchtungen der Kellersohle und teilweise der Kelleraußenwände sollen gleichfalls auf Oberflächenwasser zurückzuführen sein, nachdem bei Starkregen Niederschläge über die teilweise bis auf das Gelände-Niveau reichenden und z.T. undichten Fenster in das Kellergeschoss eingedrungen sein sollen. Inwieweit ggf. ein Schichtenwasser- oder Grundwassereinfluss vorliegt ist derzeit unklar und ist zu untersuchen, wobei ein derartiger Einfluss nicht ursächlich sein dürfte (Bodenverhältnisse s.o.).
- Die Kellerraumumfassungen sind extrem stark verbraucht und neu zu verputzen (erhebliche Putzablösungen und lysierte Fugen des Rohmauerwerks), Raumzuschnitte sind zu überarbeiten und Türen sind teilweise zu erneuern. Teilweise verbliebene Alt-Installationen sind zu entfernen.
- Die im Hochparterre belegene Wohnung weist Heizkostenverteiler auf - in der im Ober- und Dachgeschoss belegenen Maisonettewohnung fehlen nach örtlichem Eindruck Heizkostenverteiler. Ebenso sind vereinzelte Heizkörper im Kellergeschoss ohne Heizkostenverteiler geblieben.
- In der Obergeschosswohnung weist die Diele eine eingebrochene Holzdiele auf.
- Die Porzellanspüle in der Küche der Obergeschosswohnung weist Risse auf.
- Der Duschstand im Badezimmer der Obergeschosswohnung weist keine Fliesung der Umfassungsflächen, sondern lediglich stark saugenden Kalk- oder Gipsputz auf, was zu erhöhter Staubbildung und Verfleckung der Wandumfassungen und Pilzbildung führt.
- Der separate innenliegende Toilettenraum in der Dachgeschossebene der Maisonettewohnung weist nach örtlichem Eindruck weder eine atmosphärische noch eine motorische Belüftung auf.
- Das straßenseitige Zimmer in der Dachgeschossebene der Maisonettewohnung weist mit lediglich 2,40 m lichter Raumhöhe eine deutlich geringere Raumhöhe als die weiteren Räume in der Dachgeschossebene auf, die allerdings in einem Dachgeschoss bei mehr als 2,30 m Höhe noch auskömmlich ist.

- Der separate Garagen-Neubau weist zwischen der Gerätekammer und dem PKW-Stellplatz eine bisher unverputzte Türlaibung ohne Zargen- und Türeinbau auf. In der Sohle zeigen sich im Bereich des bisher dauerhaft offenen Türdurchgangs Rissbildungen in der Zementestrichsohle - die Innenraumumfassungen sind durchweg noch zu streichen.
- Bei einem Neubezug des Wohngebäudes sind außerdem turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen und ggf. partiell Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.

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

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

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

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

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

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Diesseitig wird insofern für das Zweifamilienhaus in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau etwa der Hälfte des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 80.000,00 € respektive rd. 240,00 €/m² Wfl. bei einer Wohnfläche von ca. 329,62 m² im Verkehrswert berücksichtigt.

Der Abschlag für Mängel bzw. Schäden bzw. den gebotenen Mod.-/Inst.-Aufwand 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 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 aktueller Energiepass für das Gebäude konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden und in Ansehung des fehlenden Erfordernisses aufgrund der Denkmaleigenschaft des Objektes nicht notwendig.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1899 mit vor rd. 10 bis 14 Jahren vorgenommenen energetisch relevanten Verbesserungen bzgl. der Heizungsanlage (Gas-Zentralheizung) nebst zentraler Warmwasserversorgung mit Unterstützung über Solarpaneele (Solarthermie) sowie des überwiegenden Einbaus von innenseitiger Isolierverglasung in den ursprünglichen Holz-Kasten- und Verbundfenstern sowie der umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen Ende der 2000er Jahre insbesondere im Ober- und Dachgeschoss u.a. mit Erneuerung bzw. Neueinbau von Gauben und der Neueindeckung und Dämmung des Daches mit Neuausbau der Dachräume u.a. mit energetischer Verbesserung der Gebäude-Außenschale und der partiellen Modernisierung auch der Hochparterrewohnung ist zufriedenstellend. Allerdings ist die Heizwärme- und Warmwasserversorgung über fossile Energie bei hier vorhandener Heizquelle als Gas-Kombitherme grundsätzlich zu modernisieren.

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

Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind. Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung geboten und unter Beibehaltung der Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.

In dem hier zugrunde gelegten Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Warmwasserversorgung sowie der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) nicht berücksichtigt.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Zweifamilienhauses von rd. 125 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes 1899) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 125 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1899 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1984.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1899 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Wohngebäude mit abgeschlossenen 2 Wohnungen sowie einer separaten Garage werden durch die Familie der Eigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2 als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.

Eine Vermietung des hier betroffenen Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 775) liegt nach Sachlage nicht vor.

In Ansehung der hier anhängigen Schuldversteigerung ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen

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

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Zweifamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümerin selbst ggf. über die auf dem Grundstück wohnansässigen erwachsenen Kinder der Grundstückseigentümerin.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1899 handelt es sich um ein insgesamt zeitgerecht und einem neutralen Geschmacksempfinden entsprechend modern ausgestattetes freistehendes 2½-geschossiges Wohngebäude als historisches Landhaus (Villa) als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles mit ausgebautem Sattel- und Walmdach und vollständiger Unterkellerung mit einem separaten Garagen-Neubau mit 1 PKW-Stellplatz und Geräteraum.

Die im Gebäude vorhandene Gas-Zentralheizung weist eine in den 2000er Jahren eingebaute Brennwert-Gas-Kombitherme mit Edelstahl-Einzugsrohr im Rauchgaszug und zentraler Warmwasserversorgung nebst Unterstützung über Solarthermie mit auf dem Flachdach des Garagen-Neubaus verbauten Solarpaneelen auf.

Abweichend von der Heizwärme- und Warmwasserversorgung noch über einen fossilen Energieträger ist der Ausbau und der energetische Zustand des Gebäudes Ende der 2000er Jahre im Rahmen umfangreicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen u.a. auch mit Sanierung der Ver- und Entsorgungsstränge, der Dämmung des Daches nebst Neueindeckung und Erweiterung der aus älterem Bestand erhaltenen Gauben und der Veränderung bzw. des Neueinbaus einer straßenseitigen Gaube, der energetischen Verbesserung der Holz-Kastenfenster durch Einbau von Isolierverglasung in den Inneren Fensterflügelprofilen mit Ausnahme der im Hochparterre belegenen Wohnung, des partiellen Einbaus von zusätzlicher Innendämmung, neuer Heizkörper u.a. als Handtuchwärmer und einzelner Böden als Asphaltestrich mit Fußbodenheizung und des Neuausbaus der Badezimmer auch im Hochparterre und partieller Veränderung der Grundrisszuschnitte mit Neugestaltung des Treppenhauses bzw. der Anbindung an die Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss und der weitgehenden Erneuerung der Elektroinstallationen zeitgerecht, wobei der Zustand insgesamt gepflegt ist - nachteilig ist lediglich der Erhaltungszustand des Kellergeschosses mit partiell vorliegenden Durchfeuchtungen und marodem Wandputz und insgesamt mangelhaftem Dekorationszustand.

Ende der 2000er Jahre erfolgte gleichfalls eine Erneuerung der Gartengestaltung mit Erneuerung der Zuwegungsflächen u.a. zur separaten Garage mit elektrisch über Funkfernbedienung betriebenen Stahlgitter-Doppelflügeltor in der straßenseitigen Einfriedung.

Das Wohngebäude weist eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 329,62 m² und eine abgeschlossene Wohnung im Hochparterre und eine abgeschlossene Maisonettewohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss sowie ein neutrales Treppenhaus mit anbindendem neutralem Kellergeschoss als Souterrain mit über Terrain liegenden Kellerfenstern sowie insgesamt 7 Kellerräumen incl. Hausanschlussräumen und Heizungsraum mit großer Kellerdiele nebst Raumnische auf.

Die im Erdgeschoss bzw. Hochparterre belegene Wohnung weist 4 Zimmer, Wintergarten (beheizt), Essküche, Diele, Windfang und Duschbadezimmer auf - eine zur Wohnung in der Wohnungsebene belegene Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Die im Obergeschoss und im Dachgeschoss belegene Maisonettewohnung weist im Obergeschoss 2 Zimmer, Kochküche, Diele nebst Stichflur mit Treppenaufgang zum Dachgeschoss sowie ein geräumiges Badezimmer auf. Im Dachgeschoss befinden sich 3 Zimmer, Flur, Badezimmer, Toilettenraum, Hauswirtschaftsraum und Dachabseitenraum (vermtl. beheizt) - eine zur Wohnung in den Wohnungsebenen belegene Freisitzfläche ist nicht vorhanden.

Nennenswerte oder erkennbare substanzielle Schäden an dem Zweifamilienhaus und dem separaten Garagengebäude liegen nicht vor. Allerdings liegen in der Sohle und an den Außenwänden in Teilbereichen des Kellergeschosses Durchfeuchtungen vor, deren Ursache teilweise auf Oberflächenwasser aufgrund eines zuletzt undichten Absperrventils einer Frischwasserleitung und auf eingedrungenes Niederschlagswasser nach Starkregenniedergängen zurückzu-

führen sein könnte, aber ggf. zusätzlich auch eine andere unklare Ursache hat, die nach Sachlage zu ermitteln ist.

Insbesondere sind energetisch relevante Maßnahmen hinsichtlich der Heizwärme- und Warmwasserversorgung nach Sachlage mindestens mittelfristig geboten.

Vorteilhaft ist die nominell gute Wohnlage an einer untergeordneten Quartierstraße allerdings in einer vergleichsweise lärmbelasteten Lage gegenüber einem großflächigen Schulkomplex und einem Kindergarten auf einem unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück sowie der architektonisch wenig ansprechenden unmittelbaren Nachbarschaft von Omnibus-Garagen und einer Ortsteilbibliothek.

Nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine gute Wohnlage in Stadtrandlage trotz der unmittelbaren Nähe zum Ortsteilzentrum von Zehlendorf mit hierdurch guter Nahversorgungslage und guter sozialer und technischer Infrastruktur u.a. nahe dem S-Bahnhof „Zehlendorf“ in ca. 250 m Entfernung in einem denkmalgeschützten Villenquartier als Gesamtanlage aus der Zeit Ende des 19. Jh. bzw. aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) in einem insgesamt gutbürgerlichen Wohnumfeld.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Altbau-Zweifamilienhaus nebst separatem Garagen-Neubau weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf - in Ansehung der vor erst rd. 14 Jahren umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen ist der Erhaltungszustand des Gebäudes und das Erscheinungsbild sowohl des Wohnhauses und der separaten Garage als auch der Grundstücksfreifläche als gut zu bezeichnen.

Kleinere Instandsetzungsmaßnahmen sind allerdings u.a. an den Fassaden des Wohngebäudes erforderlich. Nach Feststellung der Ursache der Durchfeuchtungen im Kellergeschoss ist außerdem vermtl. mindestens eine Verkieselung der Kelleraußenwandumfassungen erforderlich.

Außerdem ist die Modernisierung der Fensterverglasung der im Hochparterre belegenen Wohnung und mittelfristig die Erneuerung der Heizwärme- und Warmwasserbereitungsanlage mit regenerativer Energie geboten. Im Übrigen besteht bei einem Nutzerwechsel das Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Zweifamilienhauses durch zukünftige Eigentümer ggf. über zwei Generation selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist. Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2023 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 25. Juni 24 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG, OG und Gebäudeschnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein vom 29.11.1898
- Grundrisse KG, EG, OG und DG sowie Gebäudeschnitte zur Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

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

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

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

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

2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Beuckestraße 4 (Flurstück 775) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2024 von 1.100,00 €/m² und zum 01.01.2023 von 1.200,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2023 ist insoweit um rd. 8,3 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 1.100,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

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

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

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 775) mit einer Fläche von 907 m² ergibt sich hiernach wie folgt:

997,00 m ² x 1.100,00 €/m ²	=	1.096.700,00 €
	rd.	1.097.000,00 €

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge nach BauGB in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Zweifamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 in Höhe von 1.200,00 €/m² bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Zweifamilienhausgrundstück mit aufstehendem Gebäude ohne Abschläge mit:

997,00 m ² x 1.200,00 €/m ²	=	1.196.400,00 €
	rd.	1.196.000,00 €

3. Sachwert

Für das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Zweifamilienhaus ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des Objektes (Zweifamilienhausgrundstück) 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 Beuckestraße 4 (Flurstück 775) 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:

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

	Gebäudestandard (Anl. 4 der ImmoWertV 21)				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.11 (NHK 2010)	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €
(freistehendes unterkellertes 2½-geschossiges Zweifamilienhaus mit Dachgeschoss voll ausgebaut)					

Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 1.005 €/m ² BGF =	231,15 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.005 €/m ² BGF =	150,75 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.005 €/m ² BGF =	110,55 €/m ² BGF



Villengrundstück Beuckestraße 4 in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

Fußböden	1,0 x 5 % x 1.005 €/m ² BGF =	50,25 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.005 €/m ² BGF =	90,45 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.005 €/m ² BGF =	60,30 €/m ² BGF
ermittelter Kostenkennwert (Summe)		1.005,00 €/m ² BGF

Wegen eines im Dachgeschoss des Zweifamilienhauses fehlenden (konstruktiven) Drempels mit hierdurch bestehendem gemindertem Nutzwert aufgrund der geschmälernten Nutzfläche ist gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL (Pkt. 4.1.1.6) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit Ausbau des Dachgeschosses gemäß GAA-Modell (Gebäude-Typ 1.11 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ein Abschlag vom Kostenkennwert mit 5 % in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 2½-geschossige, vollunterkellerte Gebäude mit ausgebautem mehrteiligem Sattel-/Walmdach 1.005,00 €/m² ./. 5 % = 954,75 €/m² Brutto-Grundfläche. Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

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

$$639,08 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 954,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 610.161,63 \text{ €}$$

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 2024 auf der Basis 2015 = 100 % bei 164,4 %, was einer Steigerung von 11,7 % 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:

$$610.161,63 \text{ €} \times 163,39 \% : 100,0 \% = 996.943,08 \text{ €}$$

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



Bei einem Gebäude mit Baujahr bis 1948 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baulter (125 Jahre bei Baujahr 1899) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 125 Jahren bzw. dem Baujahr 1899 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 125 Jahren bzw. dem Baujahr 1899 (Baujahre bis 1948, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand (nach Durchführung von Mod.-/Inst.-Maßnahmen) noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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

996.943,08 € - 50,0 % = 498.471,54 €

zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 775)

mit Richtwertansatz zum 01.01.2022

997,00 m² x 1.200,00 €/m² (s.o.)

1.196.400,00 €

1.694.871,50 €

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 Pankow, Spandau, Zehlendorf und Hohenschönhausen (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grundstückssachwert von 950.000,00 € mit 1,17 und bei einem Grundstückssachwert von 2.100.000,00 € mit 0,80 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor für das Jahr 2022 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 1.694.871,50 € interpoliert mit

0,930

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

abzgl. Abschlag für Baujahresgruppen bis 1919:

./ 0,168

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

zzgl. Zuschlag für gute stadträumliche Wohnlage:

+ 0,053

zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):

+ 0,082

0,897



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

$$1.694.871,50 \text{ €} \times 0,897 = 1.520.299,70 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des separaten Garagen-Neubaus in Höhe von rd. 20.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2024 um 11,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 58.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -100.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. -80.000,00 €: rd. 1.520.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. des Zeitwertes des separaten Garagen-Neubaus in Höhe von rd. 20.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2024 um 11,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 58.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gefallenen Bodenwertes in Ansehung der weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Richtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -100.000,00 € (1.096.700,00 € ./ 1.196.400,00 € = -99.700,00 € bzw. rd. -100.000,00 €) und bzgl. des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. -80.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Zweifamilienhaus etc. (im gegenwärtigen Bestand) bebaute Grundstück mit 1.520.000,00 € + 20.000,00 € + 58.000,00 € ./ 100.000,00 € ./ 80.000,00 € = 1.418.000,00 € bzw. rd. 1.420.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des im gegenwärtigen Bestand mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks (Flurstück 775) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert. Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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

anrechenbare Wohnfläche		
329,62 m ² x 14,50 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	57.353,88 €
separater Garagen-Neubau mit 1 PKW-Stellplatz		
1 PKW-Stpl. x 120,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	1.440,00 €
		58.793,88 €



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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 10,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,51 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		58.793,88 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>5.938,18 €</u>
Reinertrag:		52.855,70 €

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 2023 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

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

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 997 m² auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes aus dem Jahre 1899 als freistehendes Einfamilienhaus im Charakter einer Villa als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles mit Nutzung als Zweifamilienhaus sowie unter Berücksichtigung zuletzt insbesondere Ende der 2000er Jahre umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit Dämmung der Dachschalen und Neueindeckung des Daches mit Veränderung bzw. Erweiterung und Neubau von Gauben, Strangsanierung und Modernisierung der Sanitärbereiche, Erneuerung der Heizungsanlage nunmehr mit Gas-Kombitherme und Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und Verbesserung der Holzkastenfenster weitgehend mit inneren Isolierglasscheiben und Erneuerung der Elektroanlage und insoweit insgesamt zeitgerechtem Ausbaustandard bei ca. 329,62 m² anrechenbarer Gesamtwohnfläche mit zweckmäßiger und insbesondere im Obergeschoss großzügiger bzw. partiell offener Grundrisskonfiguration mit interner Treppe zur Dachgeschossebene der abgeschlossenen Wohnung als Maisonette zzgl. ca. 138 m² Kellerfläche allerdings mit bisher nicht erneuertem Ausbau und partiell vorliegenden Durchfeuchtungen und verbliebener Grundleitung etc. noch aus dem ursprünglichen Bestand sowie der Verfügbarkeit einer separaten Einzelgarage für 1 PKW mit Nebenglass als Geräteraum trotz der nicht



barrierefreien Zugänglichkeit u.a. des Hochparterres in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen guten Wohnlage mit guter Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur nahe dem Ortsteilzentrum von Zehlendorf in allerdings deutlicher Stadtrandlage mit temporär deutlichen Lärmbelastungen und einer teilweise nachteiligen baulichen Nachbarschaft trotz der hier vorliegenden Denkmaleigenschaft aufgrund eines Teil eines denkmalgeschützten Ensembles bei zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 125 Jahren auch in Ansehung des gepflegten und repräsentierlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes und der Grundstücksfreifläche im Charakter der typischen Landhaus- bzw. Villenbebauung des Quartiers und großzügig angelegter Freifläche als gut begrünter Garten sowie des marktüblichen Mietansatzes für die Wohnfläche nach Fertigstellung erforderlicher Maßnahmen gemäß BGB unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,0 % zugrunde zu legen.

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

Reinertrag:		52.855,70 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
1.096.700,00 € x 2,0 %	./.	<u>21.934,00 €</u>
		30.921,70 €

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 125 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1899) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.-Maßnahmen s.o.) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

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

30.921,70 € x 27,36	=	846.017,71 €
	rd.	846.000,00 €

Der Ertragswert des Zweifamilienhausgrundstücks Beuckestraße 4 (Flurstück 775) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	846.000,00 €
Bodenwert:	<u>1.097.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	1.943.000,00 €



abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.-Aufwands:	rd.	./.	80.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks:			1.863.000,00 €
	rd.		1.860.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Beuckestraße 4 (Flurstück 775) 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 Abschlags 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 auch bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis mindestens realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 1.520.000,00 € um rd. 25 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.520.000,00 € + 25 % = 1.900.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -22.000,00 € respektive zusammen rd. 1.878.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand) liegt insoweit mit ca. 3,3 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.943.000,00 € (ohne Mod.-/Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 1.900.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.765,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 329,62 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 4.010,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 474,06 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 32,3-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 58.793,88 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guter und sehr guter Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren bis 1919 bei Grundstücksflächen von 696 m² bis 1.163 m² bzw. i.M. 876 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 178 m² bis 422 m² bzw. i.M. 287 m² in einer Spanne von 2.254,00 €/m² wGF bis 11.611,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 5.253,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 5 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr weiter leicht fallender Tendenz und zuletzt gleichbleibender bzw. leicht steigender Tendenz.

Für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guter und sehr guter Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren bis 1919 lag im Betrachtungszeitraum 2022/2023 lediglich 1 Transaktion ohne Eignung für eine Preisaussage zu der in Rede stehenden Grundstückskategorie vor.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Zehlendorf liegt hiernach im Jahre 2023 in einer

Spanne von 4.338,00 €/m² Wfl. bis 10.051,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 7.027,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des GAA Berlin, womit sich eine fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -11,0 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -10,4 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -10,5 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) bis 650.000,00 € (rd. 4.645,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 585.000,00 € (rd. 4.180,00 €/m² Wfl.) sowie in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 700.000,00 € (rd. 5.000,00 €/m² Wfl.) bis 1.000.000,00 € (rd. 7.145,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 850.000,00 € (rd. 6.070,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei 590.000,00 € (entsprechend rd. 4.215,00 €/m² Wfl.) bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage bei 840.000,00 € (entsprechend rd. 6.000,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 und sich hiernach langsam stabilisierendem Preisniveau

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither bis in das Frühjahr 2024 nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (kurzfristig frei verfügbare bzw. bezugsfreie) Zweifamilienhausgrundstück u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen gegenüber dem Anfang der 2020er Jahre liegenden Niveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 77,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 23,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäften in guten und sehr guten Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr bis 1919 bei Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) von 474,06 m² gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 329,62 m² Wfl. ca. 32,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 18,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Zehlendorf gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 329,62 m² Wfl. ca. 24,1 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10. 2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfa-



cher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.
Der Wert liegt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 329,62 m² Wfl. ca. 15,3 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 5,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1948 in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 329,62 m² Wfl. ca. 36,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 329,62 m² Wfl. ca. 3,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes des separaten Garagen-Neubaus in Höhe von rd. 20.000,00 €, der Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2022 bis Mai 2024 um 11,7 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 58.000,00 € sowie der Minderung wegen der Marktanpassung aufgrund des gefallen Bodenwertes in Ansehung der stagnierenden bzw. nachgebenden weiteren Marktentwicklung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -100.000,00 € und aufgrund des Mod.-/Inst.- Aufwands in Höhe von rd. 80.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:
 $1.900.000,00 \text{ €} + 20.000,00 \text{ €} + 58.000,00 \text{ €} \text{ ./} 100.000,00 \text{ €} \text{ ./} 80.000,00 \text{ €} = 1.798.000,00 \text{ €}$
bzw. rd. 1.800.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 3.800,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 474,06 m² wGF bzw. rd. 5.460,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 329,62 m² Wohnfläche und das 30,6-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 58.793,88 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Beuckestraße 4 (Flurstück 775) in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) zum Bewertungsstichtag 25. Juni 2024 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.800.000,00 €

=====

(i.W. eine Million achthunderttausend Euro)

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

Nachrichtlich:

Bei der in Abt. II Nr. 1 des Grundbuches mit Eintragsdatum vom 03.05.1893 verzeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für 3 Personen (anonymisiert) handelt es sich nach Sachlage um Rechte mit der Eigenschaft von Baubeschränkungen bzgl. des Verbots zur Errichtung von Fabrikanlagen auf dem hier betroffenen Grundstück.

Das Recht stellt für den gegenwärtigen Bestand auf dem Grundstück mit aufstehendem Wohngebäude als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble) keinen Einfluss auf die vorhandene Grundstücksnutzung und damit für den Verkehrswert des Grundstücks dar, da der Bestand nachhaltig aufgrund der Denkmaleigenschaft geschützt ist.

Bei der in Abt. II Nr. 2 des Grundbuches mit Eintragsdatum vom 07.09.1995 verzeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für das Land Berlin handelt es sich nach Sachlage um Rechte mit der Eigenschaft von Nutzungsbeschränkungen mit der Auflage zur Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes ausschließlich zu Wohnzwecken, was mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf die Denkmaleigenschaft (s.o.) des Objektes zurückzuführen ist und der gegenwärtigen und insoweit nachhaltigen Nutzung entspricht.

Das Recht stellt bei gegenwärtigem Bestand auf dem Grundstück mit aufstehendem Wohngebäude als Teil einer denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble) und vollständiger Wohnnutzung keinen Einfluss für den Verkehrswert des Grundstücks dar, da der Bestand nachhaltig aufgrund der Denkmaleigenschaft als Wohngebäude gesichert und eine denkmalrechtliche Genehmigung zur Umnutzung ggf. zu gewerblichen Zwecken nicht zu erwarten ist.

Insoweit sind für die genannten Abt. II-Rechte allenfalls Erinnerungswerte in Betracht zu ziehen.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 05.05.2021 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

Die Verwaltung des Zweifamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümerin selbst ggf. über die auf dem Grundstück wohnansässigen erwachsenen Kinder der Grundstückseigentümerin.

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

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

Zu c)

Das Grundstück und das auf dem betroffenen Grundstück aufstehende Wohngebäude mit abgeschlossenen 2 Wohnungen sowie einer separaten Garage werden durch die Familie der Eigentümerin gemäß Abt. I Nr. 2 als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren eigengenutzt.

Eine Vermietung des hier betroffenen Zweifamilienhausgrundstücks (Flurstück 775) liegt nach Sachlage nicht vor.

In Ansehung der hier anhängigen Schuldversteigerung ist insoweit bei evtl. Zwischenvermietung zusätzlich auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht zum ersten möglichen Termin gemäß ZVG hinzuweisen.

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

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde im Jahre 1899 fertiggestellt. Die partiell vermtl. im Wesentlichen zunächst in den 1990er Jahren und zuletzt Ende der 2000er Jahre durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfolgten vermtl. freifinanziert.

Die Modernisierung der Heizungsanlage als Gas-Zentralheizung mit Kombitherme auch zur Warmwasserbereitung nebst Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie und Pufferspeicher sowie die Anhebung des Ausbaustandards im gegenwärtigen Bestand bewirken keine Wohnpreisbindung gemäß § 17 WoBindG.

Die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem hier betroffenen Grundstück nicht geführt - das Anwesen ist gemäß beschränkter persönlicher Dienstbarkeit ausschließlich zu Wohnzwecken zu nutzen und als Wohngebäude Teil eines denkmalgeschützten Ensembles (s.o.).

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Küchenausstattungen stellen lediglich bzgl. der im Obergeschoss belegenen Küche nach diesseitiger Auffassung einen wesentlichen Bestandteil des Gebäudes bzw. mindestens Zubehör dar.

Das in der Hochparterrewohnung lediglich eingestellte Küchenmobiliar nebst eingestellten Elektrogeräten wurde nicht mitgeschätzt (siehe Foto Küchenzeile).

Zu g)

Ein Energieausweis konnte seitens des Grundstückseigentümerin auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft des Objektes besteht tatsächlich für einen Energieausweis kein Erfordernis.

Zu h)

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Altbau-Zweifamilienhaus nebst separatem Garagen-Neubau weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand auf - in Ansehung der vor erst rd. 14 Jahren umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen ist der Erhaltungszustand des Gebäudes und das Erscheinungsbild sowohl des Wohnhauses und der separaten Garage als auch der Grundstücksfreifläche als gut zu bezeichnen.

Kleinere Instandsetzungsmaßnahmen sind allerdings u.a. an den Fassaden des Wohngebäudes erforderlich. Nach Feststellung der Ursache der Durchfeuchtungen im Kellergeschoss ist außerdem vermtl. mindestens eine Verkiezelung der Kelleraußenwandumfassungen erforderlich.

Außerdem ist die Modernisierung der Fensterverglasung der im Hochparterre belegenen Wohnung und mittelfristig die Erneuerung der Heizwärme- und Warmwasserbereitungsanlage mit regenerativer Energie geboten. Im Übrigen besteht bei einem Nutzerwechsel das Erfordernis turnusmäßig durchzuführender Schönheitsreparaturen. Für den erforderlichen Mod.-/Inst.-Aufwand ist im Verkehrswert ein grob überschläglicher Kostenansatz von rd. 80.000,00 € berücksichtigt.

Zu i)

Nach vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) liegen laufende Vorgänge nicht vor. Ebenso ergeben sich aus den Bauakten keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 775) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen.

Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnisstand gleichfalls nicht.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 06.12.2023 nicht um ein ausgewiesenes Bau-Einzeldenkmal, aber um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles:

Wohnhausgruppe, Mietshausgruppe Beuckestraße 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 15, 16 und Hohenzollernstraße 1, 2, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 29, 31, 31A innerhalb eines städtebaulichen Ovals als sogen. Hippodrom aus den 90er Jahren des 19. Jh. (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09075660).

Das auf dem Grundstück Beuckestr. 4 aufstehende Wohnhaus stellt hierbei einen Teil des Ensembles mit Baujahr 1898/1899 dar (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09075661). Bei den beiden auf den westlich angrenzenden Nachbargrundstücken Beuckestr. 5 und Beuckestr. 6 jeweils als Grenzbebauung errichteten Häusern quasi als Doppelhaus handelt es sich jeweils um Einzeldenkmäler aus den Jahren 1899/1900 (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09075662).

Auch unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück auf der südlichen Seite der Beuckestraße befindet sich ein Bau-Einzeldenkmal (ehemals Oberrealschule Zehlendorf aus den Jahren 1912/1913 - (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09075685).

Aufgrund der im unmittelbaren Nahbereich bzw. auf den angrenzenden Nachbargrundstücken belegenen weiteren Einzeldenkmäler sowie der Denkmaleigenschaft des hier betroffenen Objektes selbst bestehen Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen und aufgrund des relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 25.05.2021 des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Tiefbau und Grünflächenverwaltung) wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Beuckestraße“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die „Beuckestraße“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten. Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Nach diesseitigem Eindruck ist die das Grundstück anbindende Straße bereits fertig ausgebaut.

Nach vorliegender Bescheinigung wurde die Anfrage bzgl. abzutretenden Straßenlandes an das dem Vernehmen nach hierfür zuständige Vermessungsamt weitergeleitet. Allerdings konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens eine diesbzgl. Auskunft nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier in Rede stehenden Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 04.05.2021 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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

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

Zu j)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht konkret nicht.



Allerdings liegen partiell erhebliche Durchfeuchtungen der Kellersohle und der Außenwandumfassungen vor, die dem Vernehmen nach auf eindringendes Oberflächenwasser zurückzuführen sein soll, was noch näher zu untersuchen ist.
Aufgrund der vorliegenden Feuchtigkeit sind insoweit Nassfäuleverbreitungen mit Schwammbefall nicht auszuschließen.

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

Berlin-Charlottenburg, den 09. August 2024

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Beuckestraße nach Osten mit Lage des Grundstück Beuckestraße 4 auf der nördlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Beuckestraße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Beuckestraße 4 aufstehenden Wohngebäudes als historische Villa aus dem Jahre 1899 (Pfeil)



Blick aus der Beuckestraße nach Nord-Osten mit Lage des auf dem Grundstück Beuckestraße 4 aufstehenden Wohngebäudes als historische Villa aus dem Jahre 1899 (zum linken Bauwich orientierte Gebäudefront mit Gauben in der Dachfläche und straßenseitige Giebelseite)



Blick über die Beuckestraße nach Norden auf das Grundstück Beuckestraße 4 mit aufstehendem Wohngebäude als historische Villa und Teil eines denkmalgeschützten Ensembles



Blick aus der Beuckestraße nach Norden auf das auf dem Grundstück Beuckestraße 4 aufstehende Wohngebäude als historische Villa aus dem Jahre 1899



Blick aus der Beuckestraße nach Nord-Westen auf das auf dem Grundstück Beuckestraße 4 aufstehende Wohngebäude als historische Villa aus dem Jahre 1899 mit Zugangspforte a.d. Grundstück links und Toranlage der Garagenzufahrt zur Garage a.d. Jahre 2010 rechts im Bild



Blick aus der Beuckestraße nach Nord-Westen auf das auf dem Grundstück Beuckestraße 4 aufstehende Wohngebäude als historische Villa aus dem Jahre 1899 mit zum rechten Bauwich orientierter Gebäudefront und straßenseitiger Giebelseite



Blick in die Beuckestraße nach Westen mit Lage des Grundstück Beuckestraße 4 auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück Beuckestr. 4 im Bereich des Bürgersteigs mit Blick nach Osten



Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück Beuckestr. 4 im Bereich des Bürgersteigs mit Blick nach Süd-Westen und Toranlage zur Garagenzufahrt auf dem Grundstück und Pforte zur Hauszuwegung links im Bild



elektrisch betriebene Doppelflügel-Toranlage zur Garagenzufahrt auf dem Grundstück Beuckestr. 4



Blick über die elektrisch betriebene Doppelflügel-Toranlage zur Garagenzufahrt auf dem Grundstück Beuckestr. 4 mit neu im Jahre 2010 errichteter Garage im Hintergrund

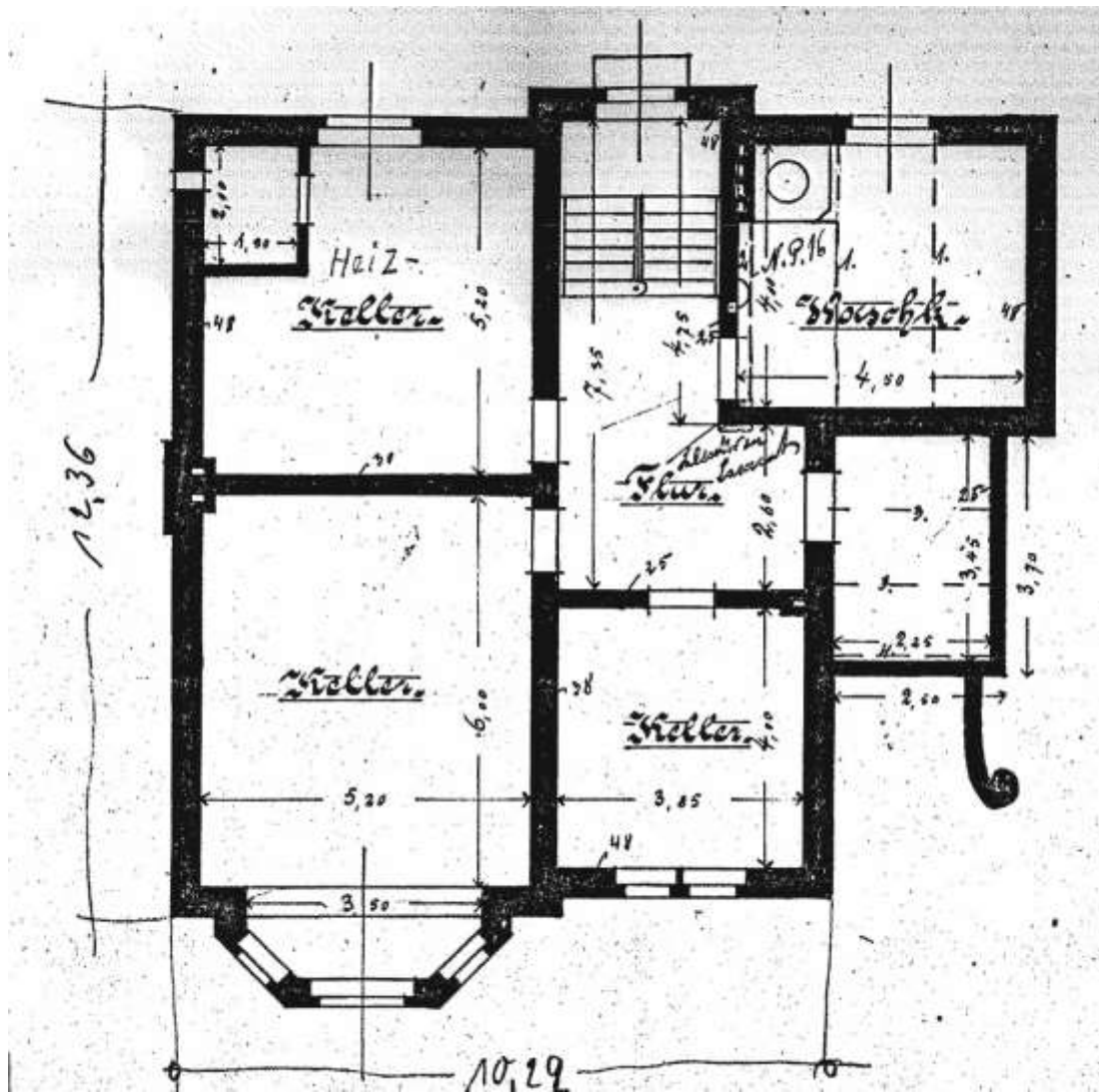


Pforte zur Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung mit Klingel- und Gegensprechanlage sowie elektrisch betriebener Türöffneranlage auf dem Grundstück Beuckestr. 4

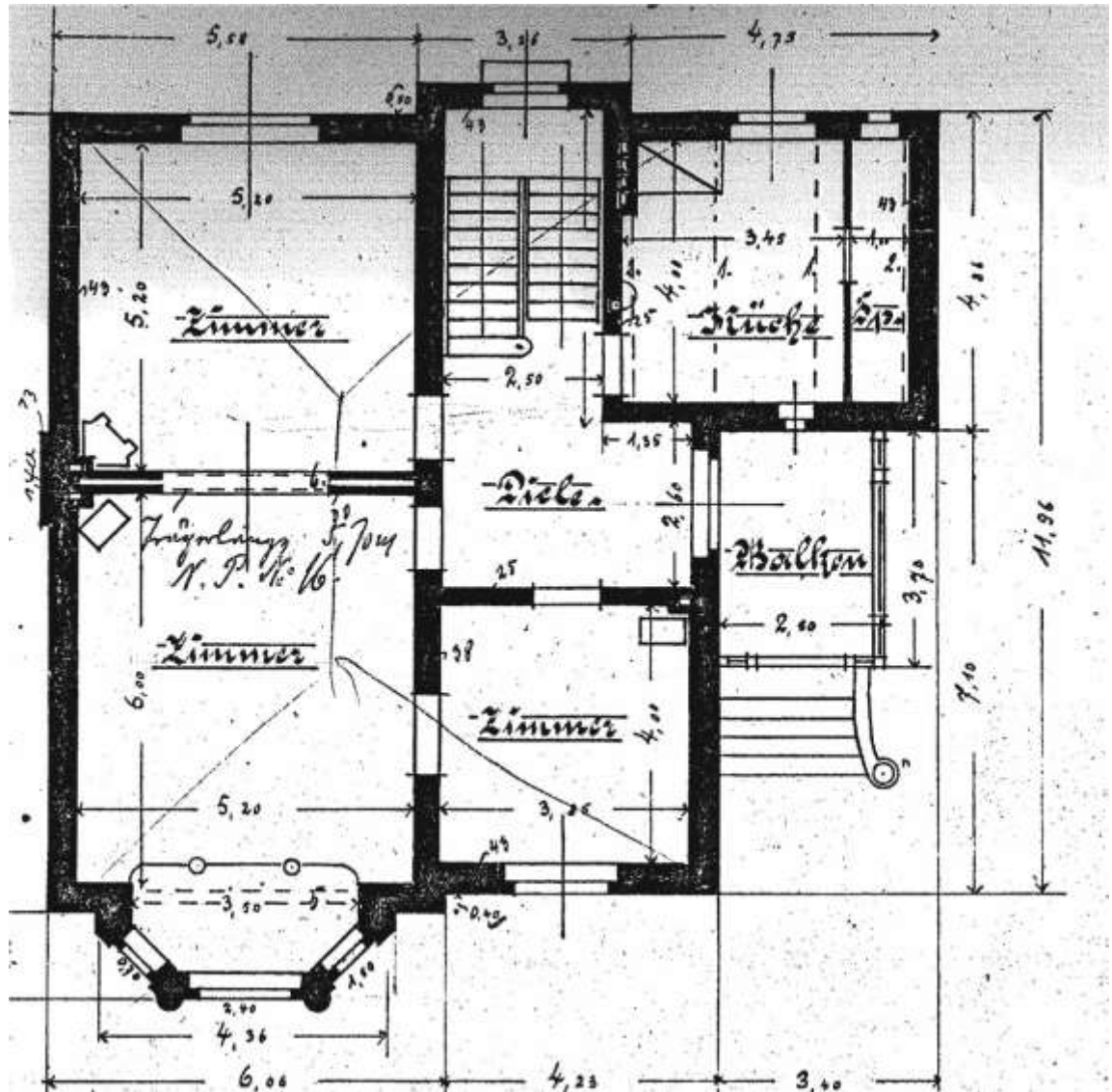


Blick über die Zugangspforte in der straßenseitigen Einfriedung auf die straßenseitige Giebelseite des auf dem Grundstück Beuckestraße 4 aufstehende Wohngebäude als historische Villa aus dem Jahre 1899

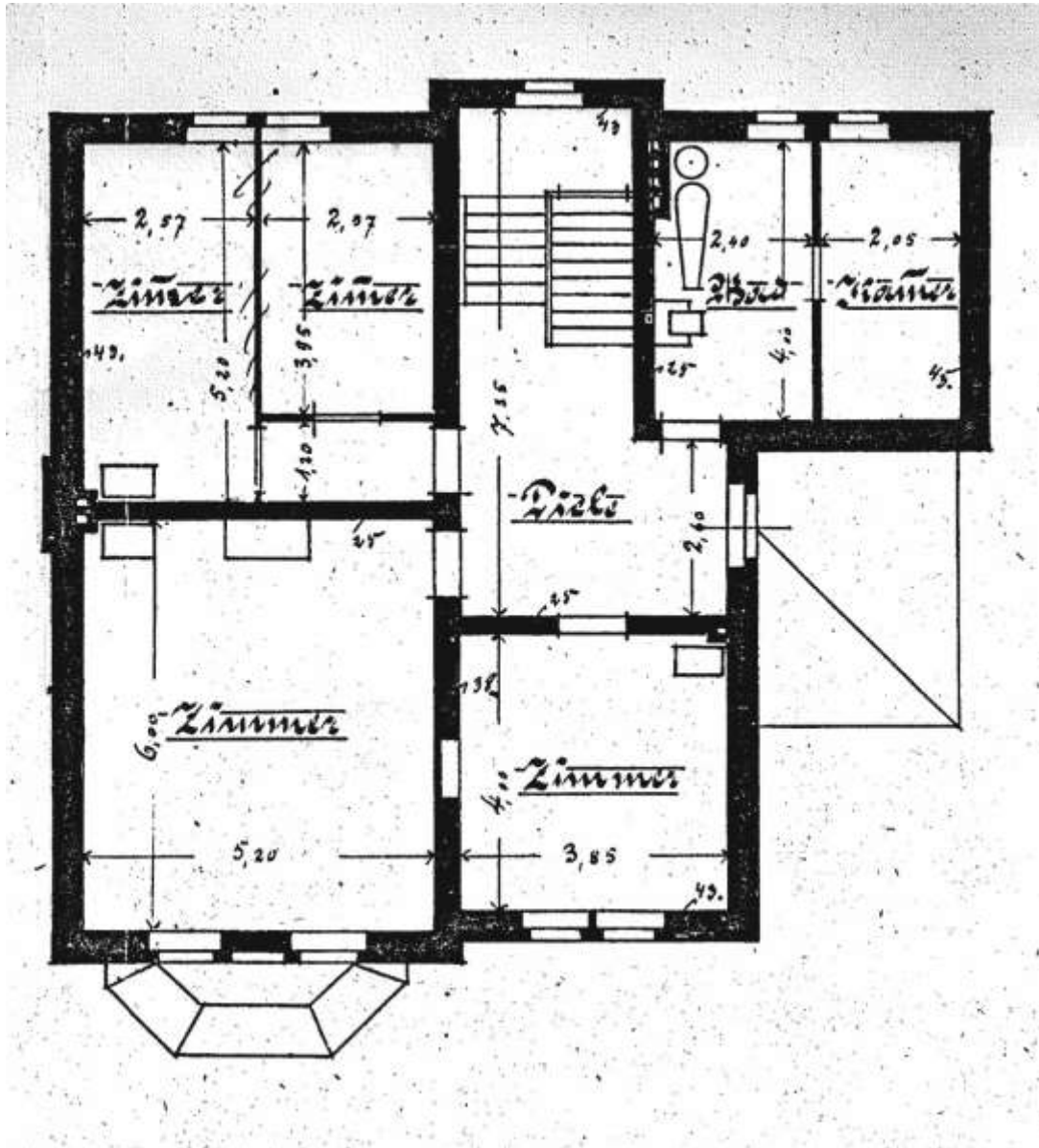
F. ANLAGEN



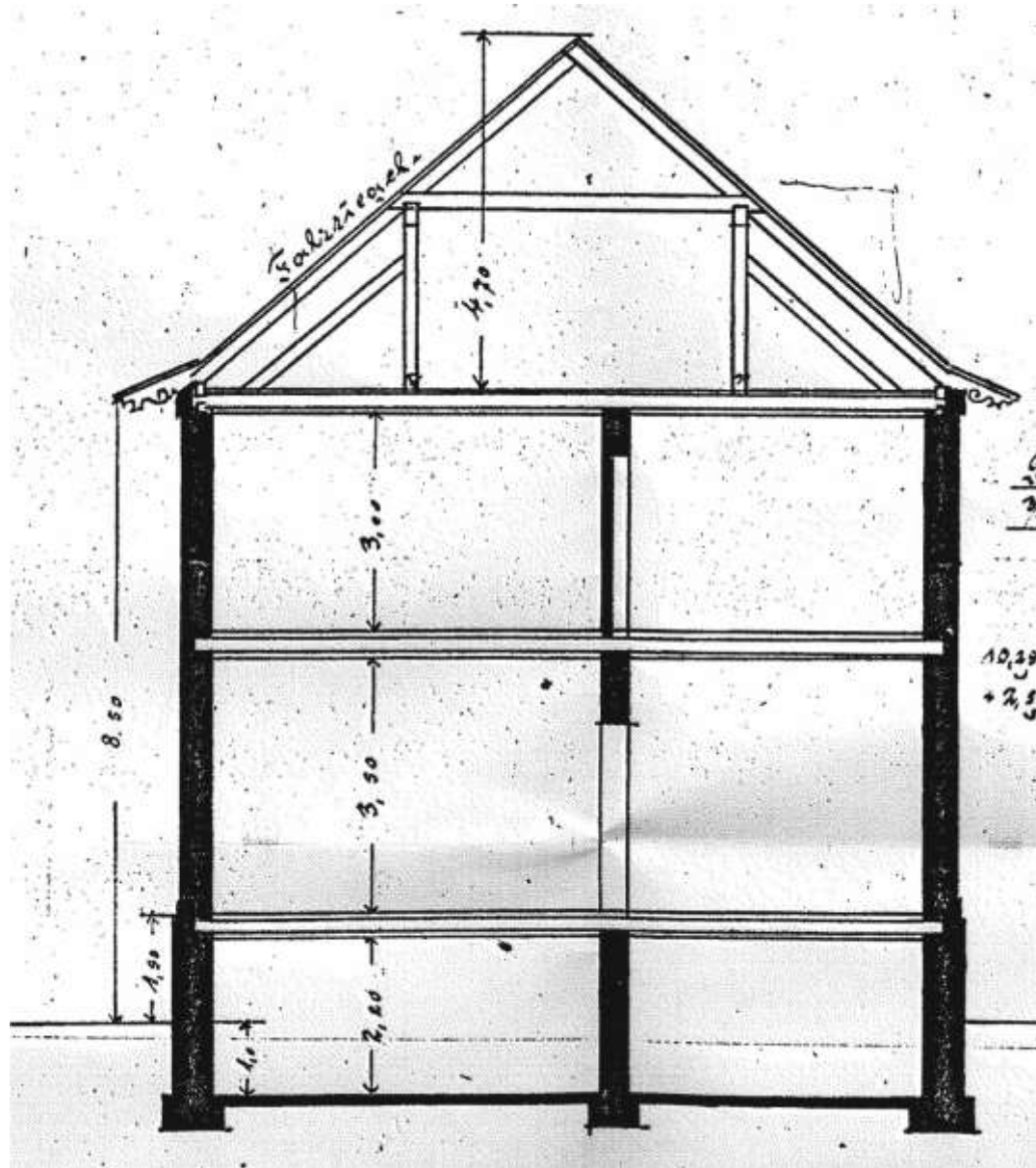
ursprünglicher Kellergeschoss-Grundriss gemäß Bauschein vom 29.11.1898



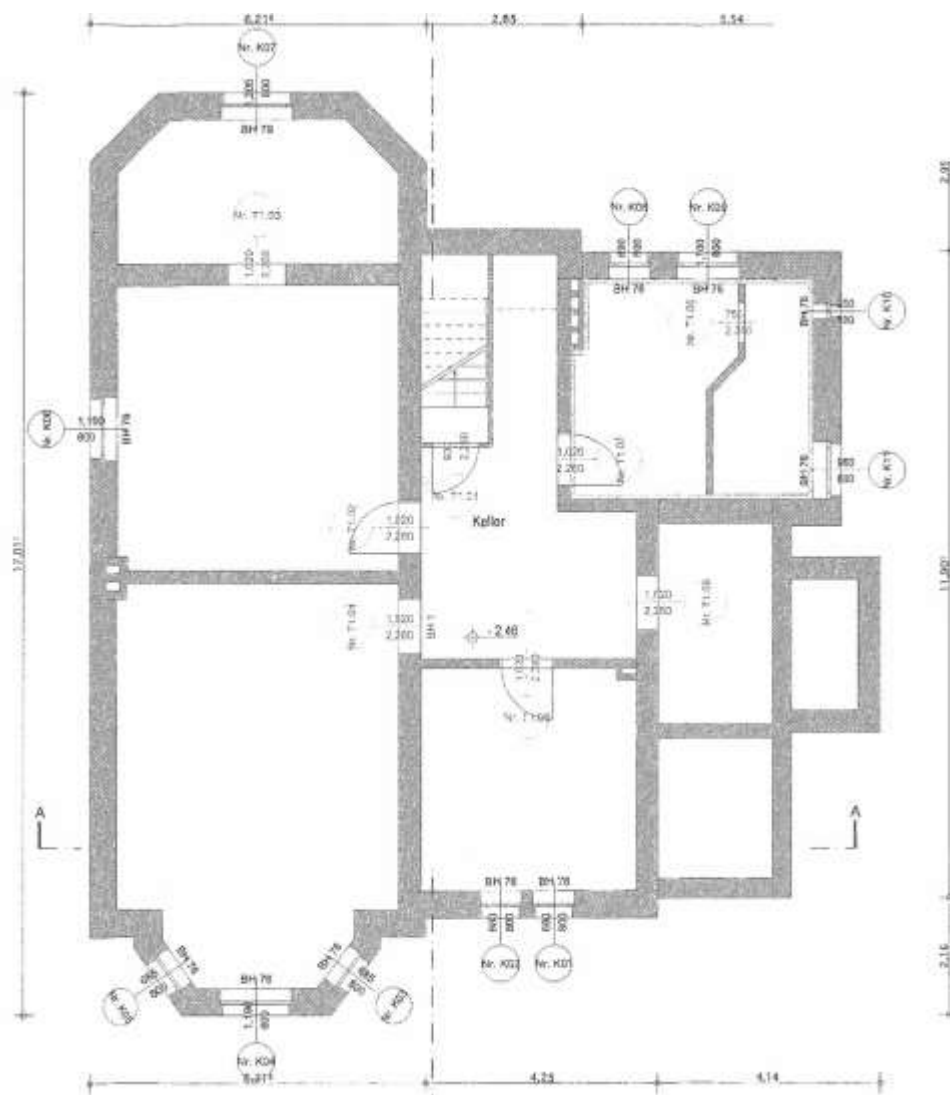
ursprünglicher Erdgeschoss-Grundriss gemäß Bauschein vom 29.11.1898



ursprünglicher Obergeschoss-Grundriss gemäß Bauschein vom 29.11.1898

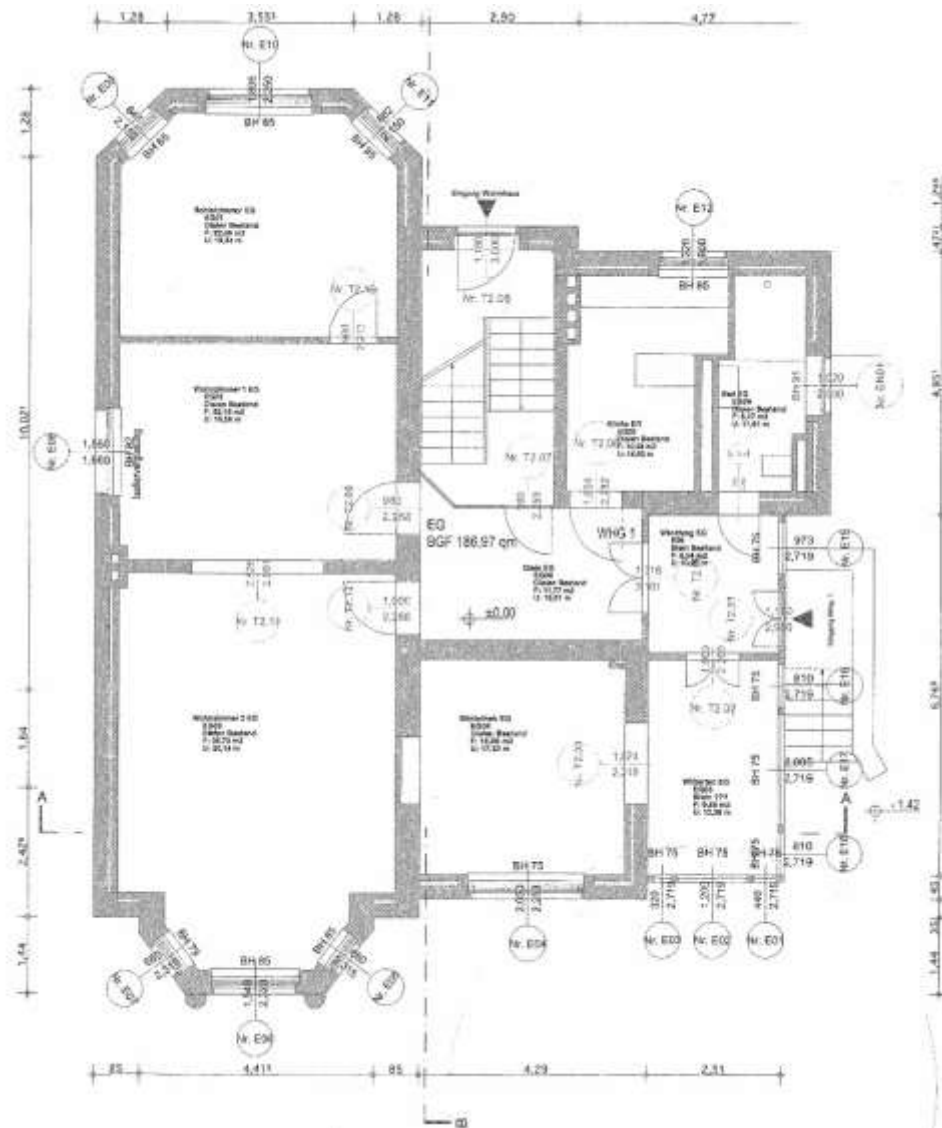


ursprünglicher Gebäudeschnitt gemäß Bauschein vom 29.11.1898



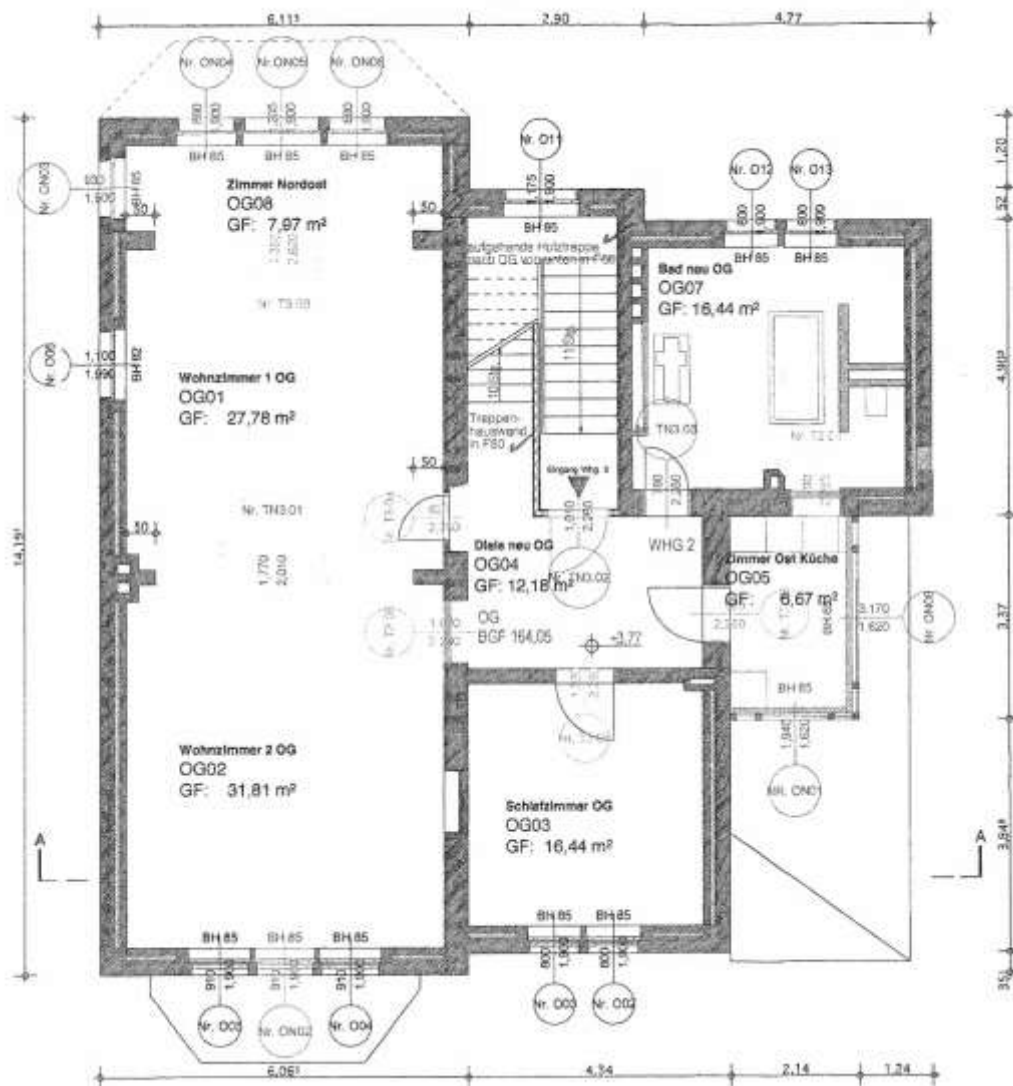
Kellergeschoss-Grundriss gemäß Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009

Villengrundstück Beuckestraße 4 in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

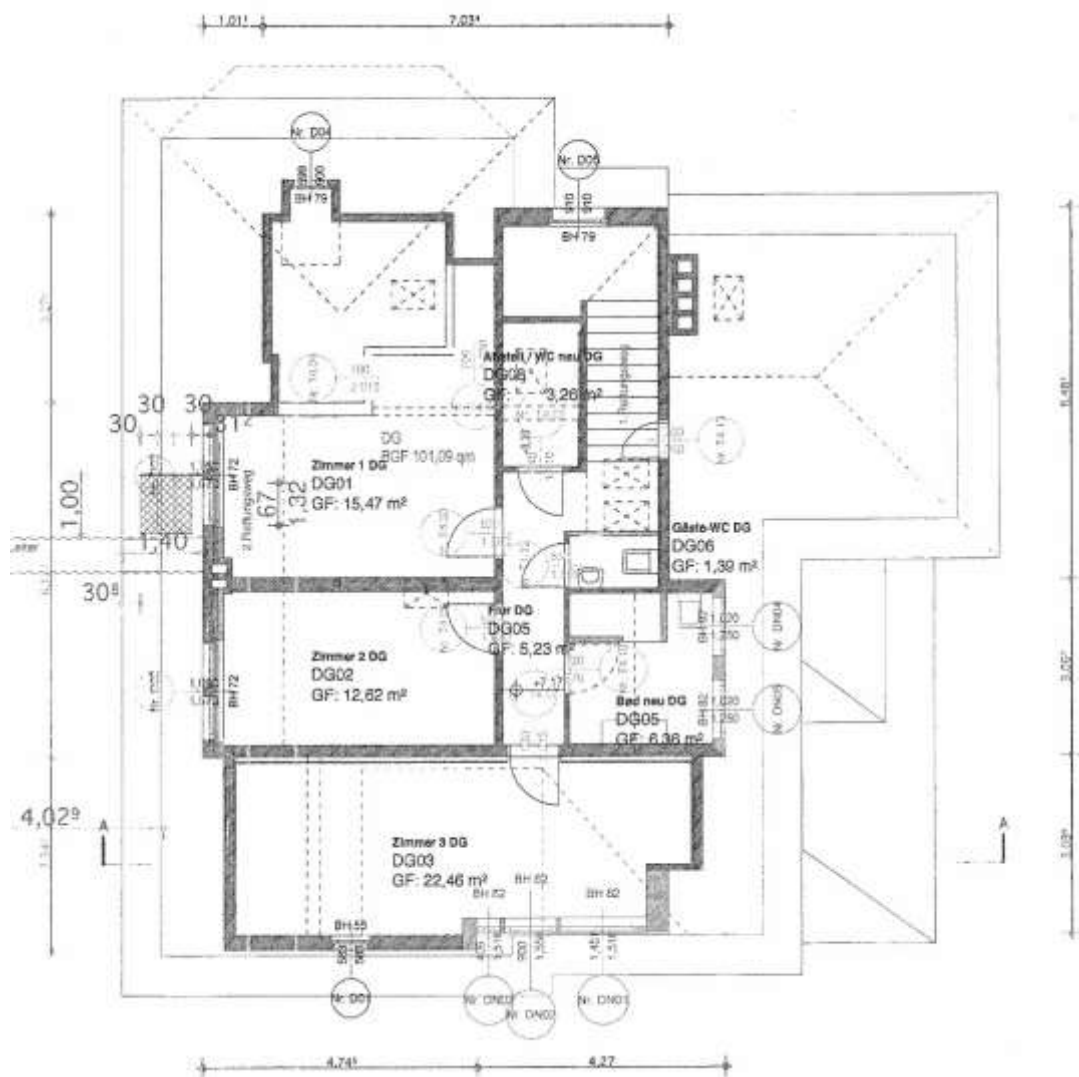


Erdgeschoss-Grundriss gemäß Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009

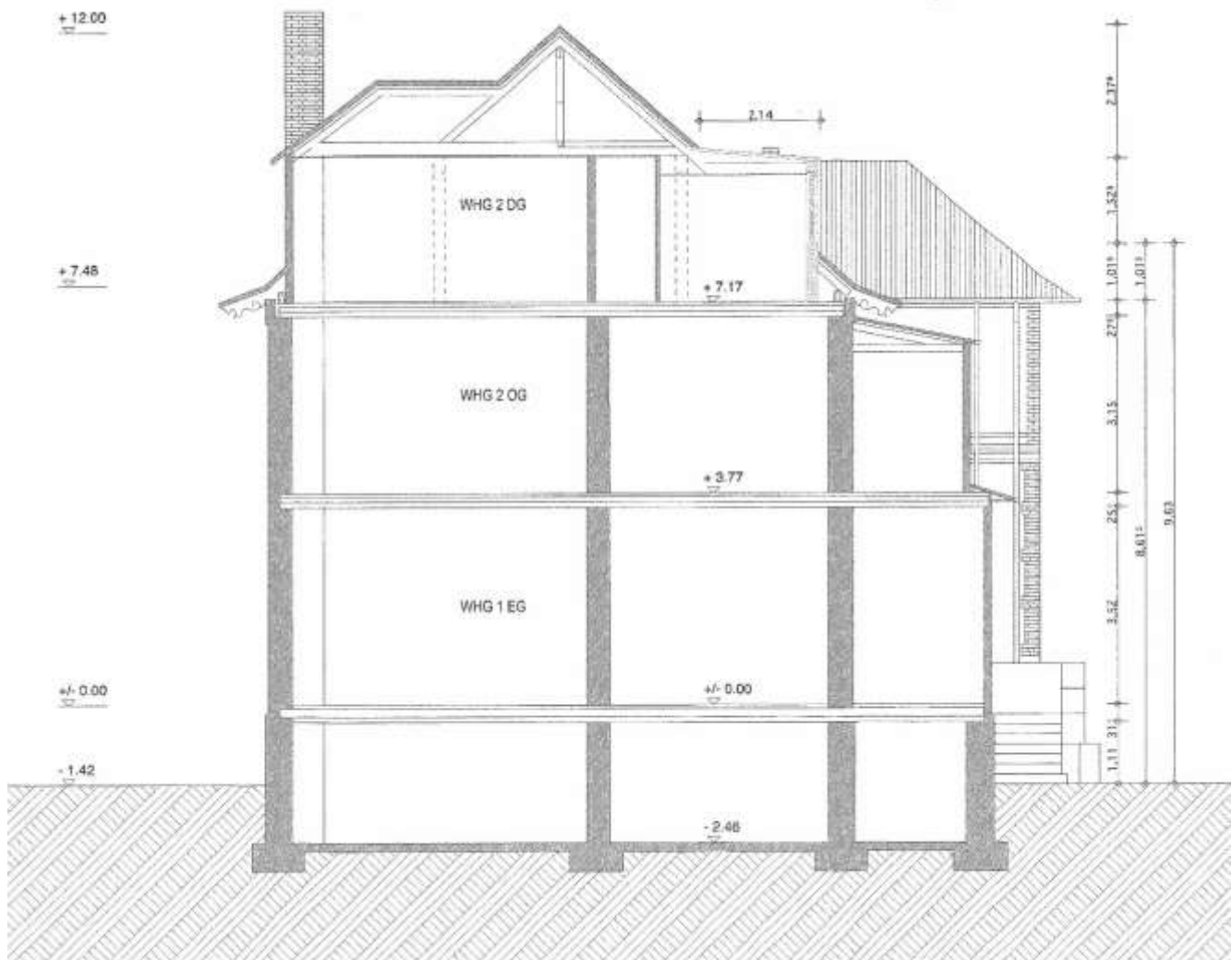
Villengrundstück Beuckestraße 4 in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)



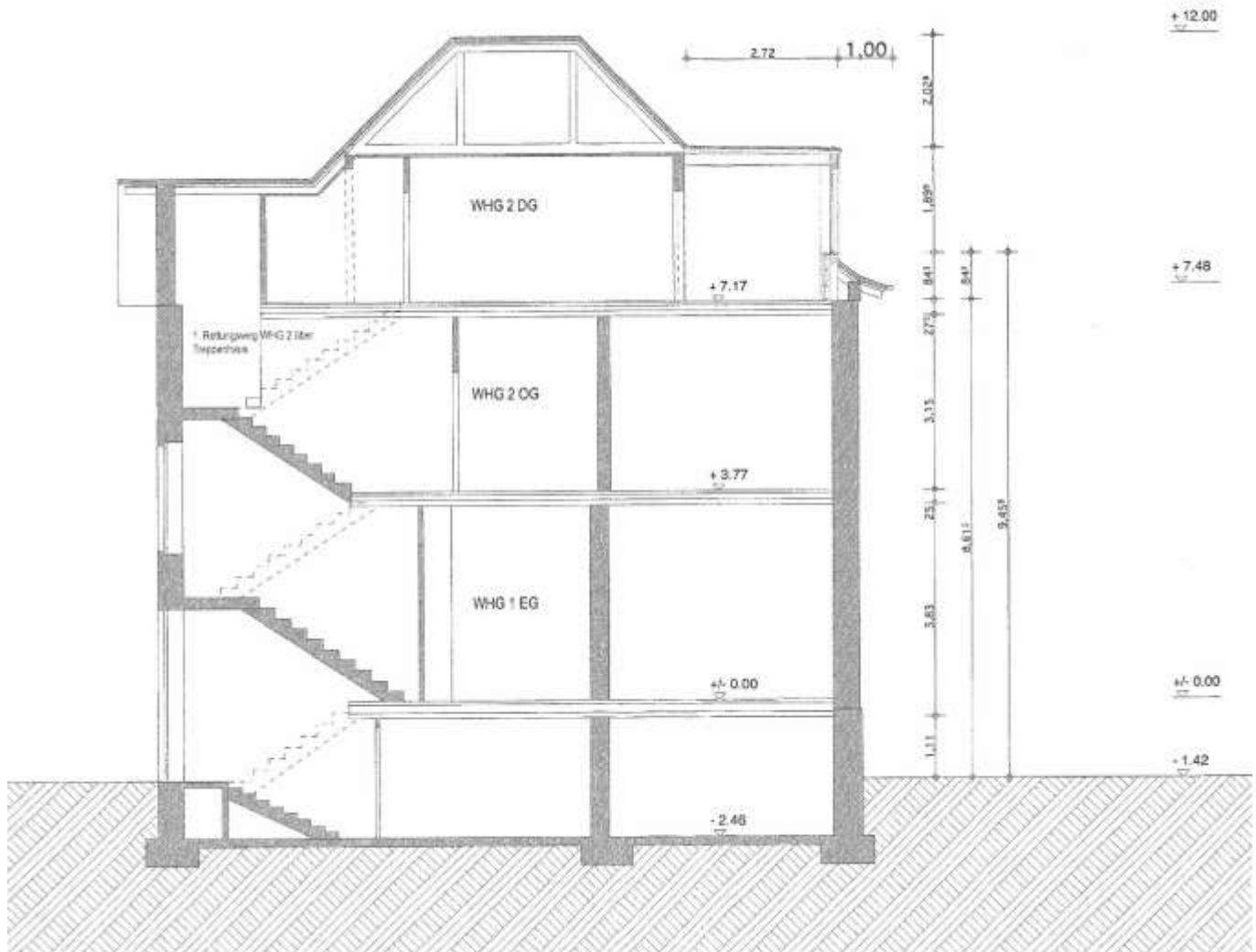
Obergeschoss-Grundriss gemäß Nachtrag Nr. 2010/876 zur BG Nr. 2009/1441 v. 01.09.2009



Dachgeschoss-Grundriss gemäß Nachtrag Nr. 2010/876 zur BG Nr. 2009/1441 v. 01.09.2009



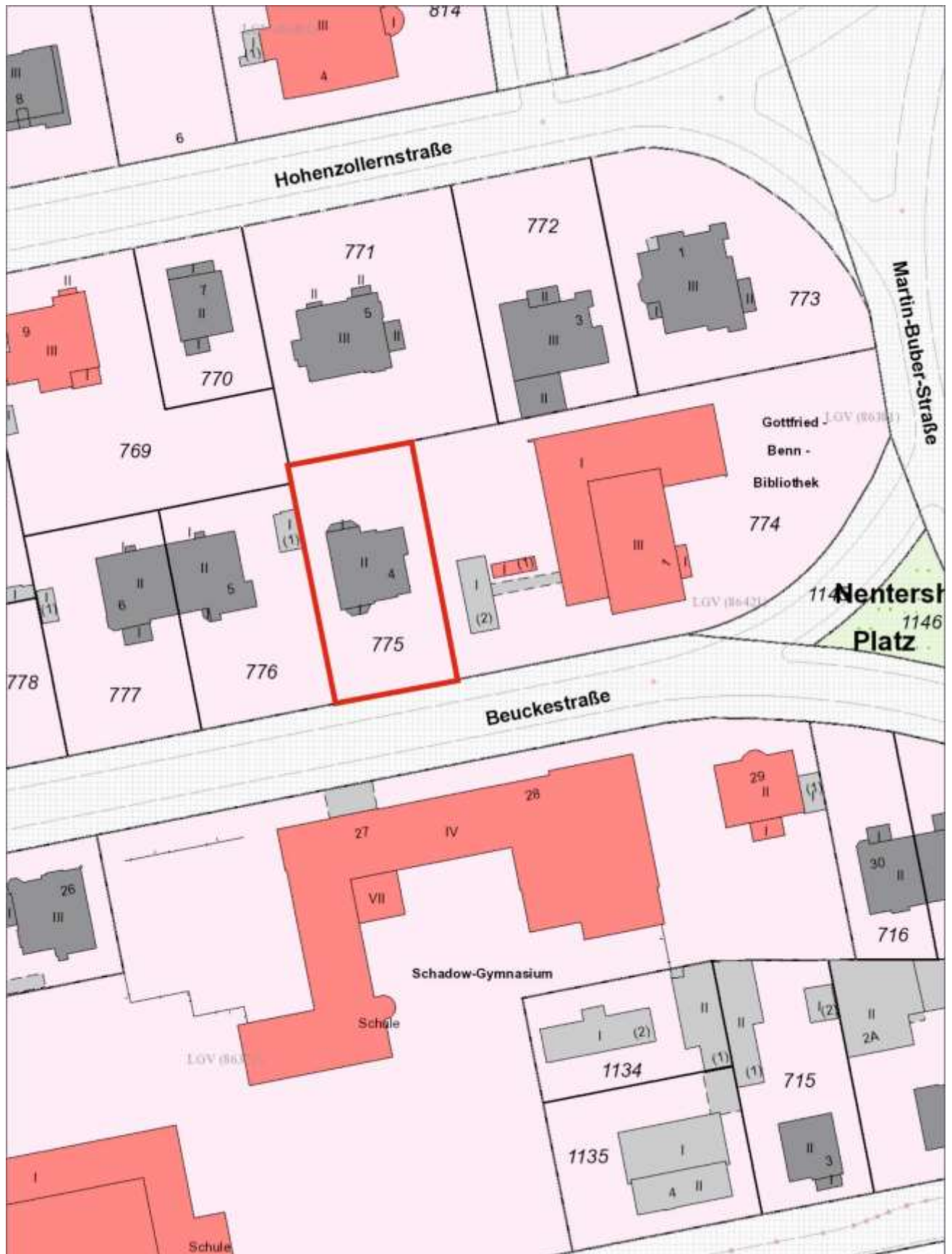
Gebäudeschnitt gemäß Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009



Gebäudeschnitt gemäß Baugenehmigung Nr. 2009/1441 vom 01.09.2009

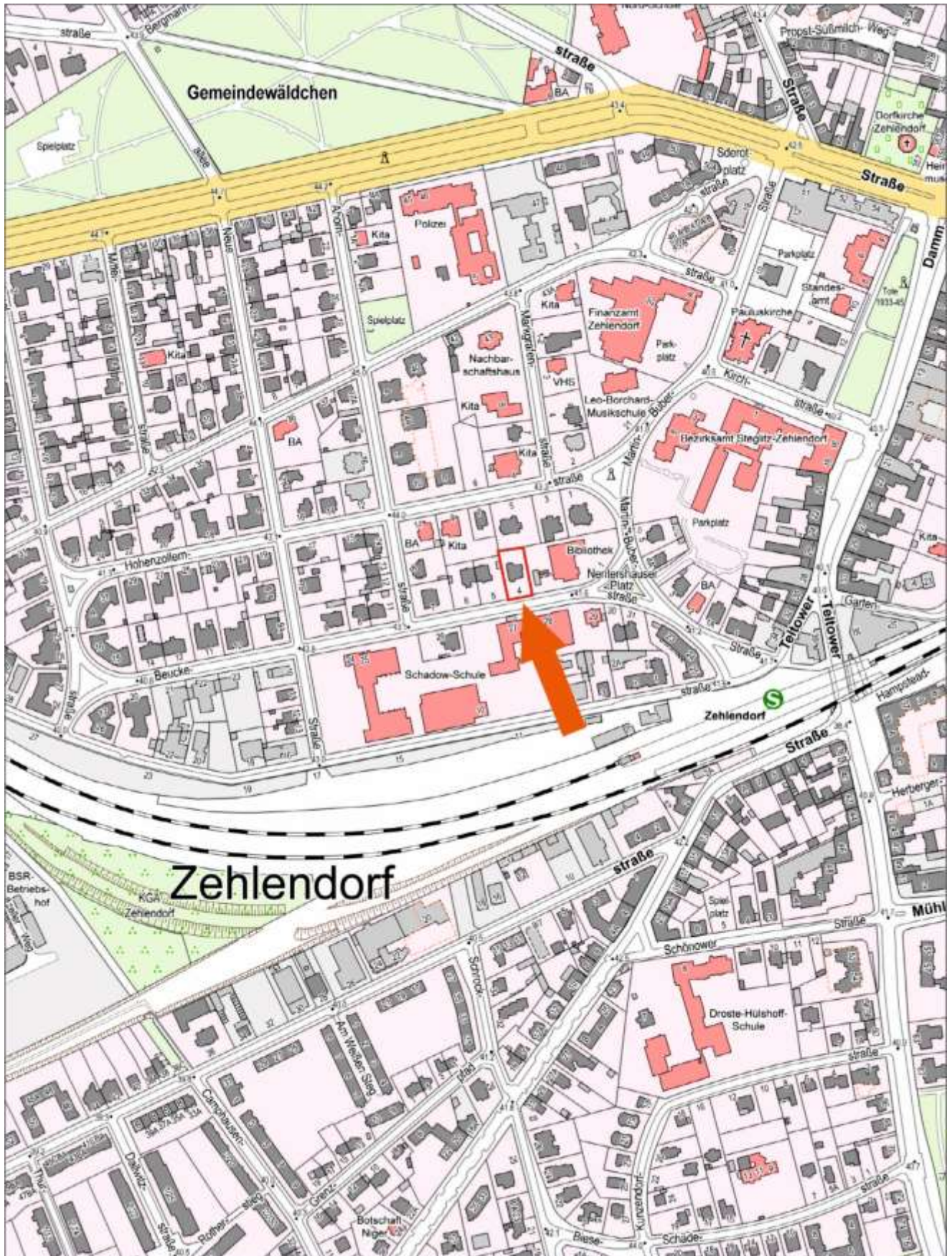


Villengrundstück Beuckestraße 4 in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)



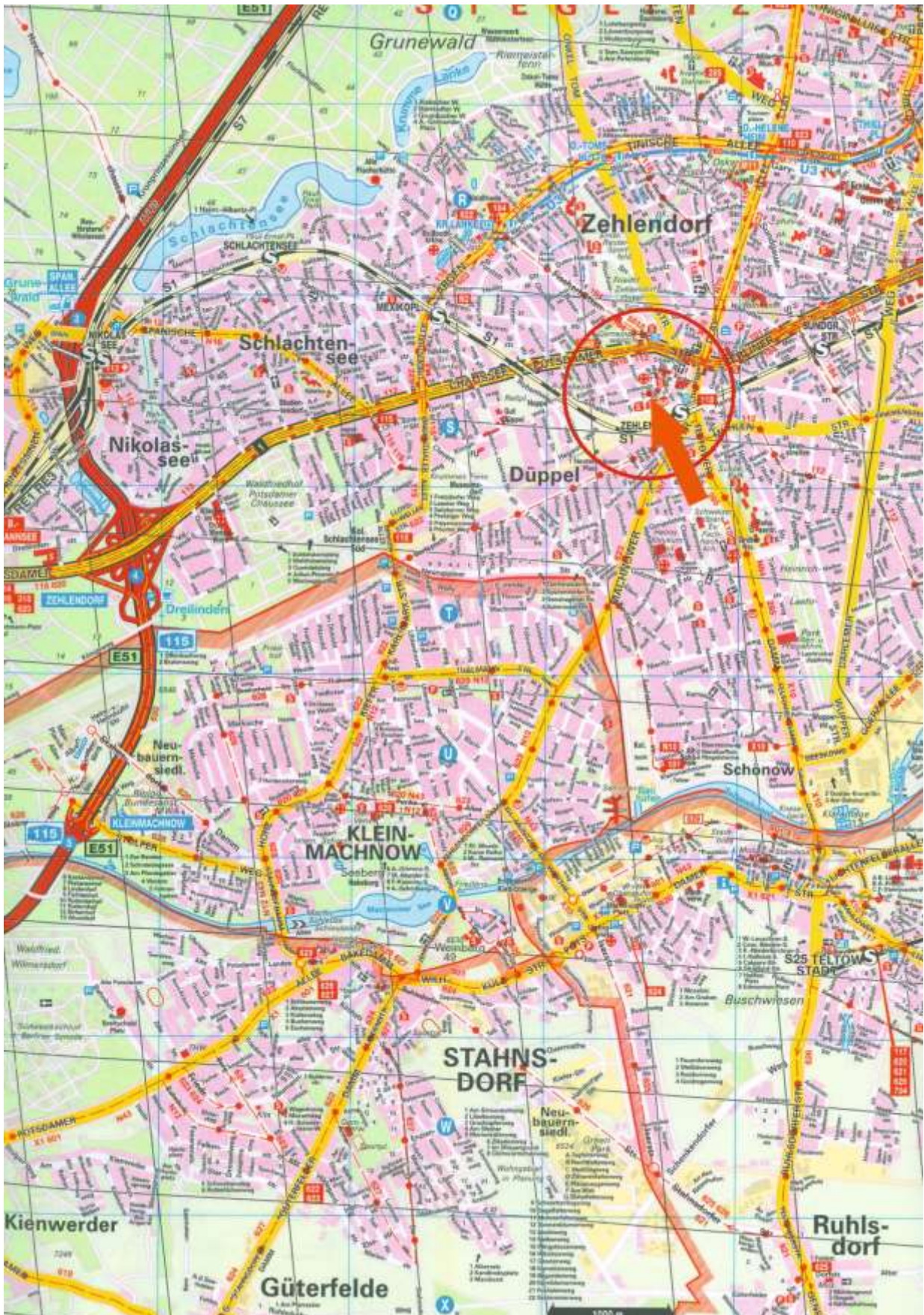
Flurkarte (fis-broker)

Villengrundstück Beuckestraße 4 in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)



Lageplan (fis broker)

Villengrundstück Beuckestraße 4 in 14163 Berlin-Zehlendorf (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern