

**Exposé zum Gutachten  
im Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Schöneberg, Az.: 76 K 42/25**

<b>Bewertungsobjekt</b>	Objektart: bebautes Grundstück Grundbuch: Grundbuch von Lichterfelde, Blatt 6655, lfd. Nr. 1 Kataster: Gemarkung Lichterfelde, Flur 5, Flurstück 2866/3 Fläche: 594 m <sup>2</sup> Objektadresse: Lichtenfelder Ring 203, 12209 Berlin, Bezirk Steglitz-Zehlendorf, OT Lichterfelde
<b>Bewertungsstichtag</b>	19.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Qualitätsstichtag</b>	19.11.2025
<b>Lage</b>	Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Lichterfelde des Stadtbezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser) sowie vereinzelt Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem 1976 errichteten Einfamilienhaus (OKAL-Fertighaus) mit Terrasse.
<b>Bauplanungsrecht</b>	Entwicklungszustand: baureifes Land Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche W4, § 34 BauGB
<b>Erschließung</b>	voll erschlossen, weitere Erschließungsmaßnahmen stehen derzeit nicht an
<b>abgabenrechtl. Zustand</b>	beitrags- und abgabefrei
<b>Besonderheiten</b>	Denkmalschutz: nein, Altlasten: nein; Baulasten: keine, Überbauten: keine
<b>Bebauung</b>	
<u>Einfamilienhaus</u>	
Bauweise:	Fertighaus (Marke OKAL), Holztafelbauweise, Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Anbauart:	freistehend
Baujahr:	1976
Modernisierung	nicht modernisiert
Nutzung	im Wesentlichen ungenutzt, sporadische Nutzung zu Ferienzwecken
BGF:	rd. 271,4 m <sup>2</sup>
NHK 2010:	1.005 €/m <sup>2</sup> (Modellansatz Gutachterausschuss)
Restnutzungsdauer	55 Jahre (nach Modernisierung / Instandsetzung)
Sachwertfaktor	0,87
Wohnfläche	rd. 151 m <sup>2</sup> (inkl. ausgebauter Kellerraum, Terrasse)
Bodenwert	rd. 451.440 € (WE-ST), 760 €/m <sup>2</sup>
Zustand	alterstypisch, erheblicher Instandhaltungsstau und Renovierungsbedarf
Besonderheit	In OKAL-Häusern des Baujahrs 1976 ist aufgrund der damals verwendeten Baumaterialien mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit von folgenden Schadstoffen auszugehen: Formaldehyd (aus Spanplatten), Asbest (in Spachtelmassen, Putzen, Bodenbelägen und Fassadenverkleidung), sowie chlororganischen Holzschutzmitteln wie PCP und Lindan.
<u>Schuppen</u>	Holzständerkonstruktion, Beplankung mit Asbestplatten, abbruchreif

<b>Verkehrswert</b>	<b>471.000 €</b>
Gebädefaktor	3.119 €/m <sup>2</sup>



Straßenansicht



Gartenansicht



Auszug aus der  
Straßenkarte



Auszug aus der Flurkarte

Metzging Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzging MRICS	Rykestraße 26, 10405 Berlin Fon: (030) 54 44 59 98, Fax: (0800) 63 89 46 41 mail: info@metzging-immobilienbewertung.de web: www.metzging-immobilienbewertung.de
--	--