

Klaus Helms
 Dipl.-Bauingenieur
 Sachverständiger für Bewertungen von
 bebauten und unbebauten Grundstücken

Berlin, 20.07.2022

Halskestr. 43 A
 12167 Berlin

Kurzübersicht

Aktenzeichen	2 K 24/22
<u>Postanschrift</u>	Wachtfeld 6 14612 Falkensee
<u>Objektbeschreibung</u>	
- Bewertungsobjekt	<p><u>Einfamilienhaus mit Nebengebäude</u></p> <p><u>Gebäude</u> 1-geschossiges Gebäude ohne Kellergeschoss und ohne Dachboden- ausbau</p> <p><u>Gebäudekonstruktion</u> Massivgebäude mit Zeltdach</p> <p>Baujahr: ca. 30er Jahre (gemäß Aussage der Miteigentümerin)</p> <p>Baujahr Anbau: unbekannt Wintergarten und Bad Voraussichtlich DDR-Zeit</p> <p>Umbau: Teilausbau nach der Wende</p> <p><u>Nebengebäude / rückwärtiges Gebäude</u> 1-geschossiges Gebäude</p> <p><u>Gebäudekonstruktion</u> Massivgebäude mit Satteldach und giebelseitigem Anbau</p> <p>Baujahr: unbekannt</p> <p><u>Garage</u> 1-geschossiges Gebäude</p> <p><u>Gebäudekonstruktion</u> Massivgebäude mit flach geneigtem Pultdach</p> <p>Baujahr: unbekannt</p>

	<p><u>Grundstück</u> 1.277 m² (gemäß Grundbuch)</p> <p><u>Behördliche Planungsdaten</u></p> <p>Die Liegenschaft befindet sich im Geltungsbereich des einfachen rechtswirksamen Bebauungsplanes F 54 „Finkenkrug“.</p> <p>Ein Bauvorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt. Für die nicht getroffenen Festsetzungen im Sinne eines unbeplanten Innenbereiches werden Bauvorhaben gemäß § 34 Absatz 1 des Baugesetzbuches beurteilt.</p> <p>Folgende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen: (Teilauszug)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeines Wohngebiet (WA) - max. zwei Vollgeschosse, drittes Vollgeschoss als Dachgeschoss - Bauweise: Einzelhäuser - Mindestgrundstücksgröße 600 m² <p>Gebäudegrundfläche, Bautiefen und Lage auf dem Grundstück gemäß § 34 BauGB.</p>
- Grundbuchangaben	<p>Grundbuch von Falkensee Blatt 11977</p> <p>Bestandsverzeichnis: lfd. Nr.: 3 Flur 41 Flurstück 473 Gebäude- und Freifläche Wachtelfeld 6, 6 a Grundstück: 1.277 m²</p>
- Kurzbeschreibung der Objektlage	<p>Falkensee ist eine Stadt mit rd. 45.000 Einwohnern und befindet sich im Osten des Landkreises Havelland. Falkensee liegt ferner westlich von Berlin, unmittelbar an der Stadtgrenze. In den vergangenen Jahren siedelten sich in Falkensee verschiedene Unternehmen an.</p> <p>Das zu bewertende Objekt befindet sich in Finkenkrug.</p>

<p>- Kurzbeschreibung Wohngebiet und Umfeld</p>	<p>Die Straße „Wachtelfeld“ hat in Objektnähe den Charakter einer Wohn- und Geschäftsstraße.</p> <p>Nördlich befinden sich vorwiegend Wohnhäuser. Südlich vereinzelt Gewerbeobjekte und Wohnhäuser.</p> <p>Bedingte Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in direkter Nähe vom Objekt vorhanden. Ein Supermarkt befindet sich gegenüber. Ebenso ein Frisör und eine Sparkasse.</p> <p>Discounter und Dienstleistungsbetriebe befinden sich vereinzelt im Ortsteil Finkenkrug.</p> <p>Geschäfte für den täglichen Bedarf, Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, individuelle Geschäfte, Banken und Lokale befinden in der Innenstadt von Falkensee.</p> <p>Das Einkaufscenter „Havelpark“ befindet sich südlich von Falkensee in Dallgow-Döberitz.</p> <p>Eine abwechslungsreichere größere Einkaufsstruktur befindet sich in der Altstadt von Berlin-Spandau. Ebenfalls befindet sich in Spandau ein Einkaufszentrum.</p>
<p>- Baujahre</p>	<p><u>Wohnhaus</u> Baujahr: ca. 30er Jahre (gemäß Aussage der Miteigentümerin)</p> <p><u>Stallgebäude und Garage</u> Unbekannt</p>
<p>- Gebäudezustand</p>	<p><u>Wohnhaus</u> Partiell angewitterter Außenzustand Einzelängel</p> <p><u>Stallgebäude / Garage</u> Partiell angewitterter Außenzustand</p> <p><u>Garage - Hinweis</u> Seitliche Dachbereiche (Attika o.ä.) sind abgebrochen.</p>

<p>- Sanierung und Modernisierung</p>	<p><u>Rückwärtiger Anbau</u> Wintergarten und Bad Anbau voraussichtlich in der DDR-Zeit</p> <p><u>Umbau</u> Teilausbau nach der Wende Kunststoff-Fenster, Gastherme, Fußböden</p>
<p>- Mängel / Reparaturrückstau</p>	<p><u>Mängel</u> Innenbesichtigungen waren nicht möglich!</p> <p>Das zu bewertende Gebäude hat zeitbedingte Witterungs- und Abnutzungserscheinungen. Diverse Einzelmängel.</p> <p>Eventuelle Kleinmängel, die bei der Begehung optisch nicht erkannt wurden, sind vereinzelt möglich.</p> <p><u>Dachschaden</u> Gemäß Aussage der Miteigentümerin ist der hölzerne Dachstuhl mit Holzbock befallen. Ein Schriftliches Gutachten liegt nicht vor. Voraussichtlich ist die Tragfähigkeit des Daches in absehbarer Zeit zu prüfen. Eine Teilsanierung ist nicht auszuschließen.</p> <p><u>Innenmängel</u> Innenbesichtigungen waren nicht möglich. Das Gebäude wird zur Zeit bewohnt. Die Ausstattung ist voraussichtlich normal abgenutzt. Versteckte Mängel sind nicht auszuschließen.</p> <p><u>Reparaturrückstau</u> Der Reparaturrückstau wird hier lediglich als rechnerischer Wert für genutzte marktübliche Gebäude zum Vergleich angesetzt. Eventuelle Kleinmängel, die bei der Begehung optisch nicht erkannt wurden, sind vereinzelt möglich. Es wird ein merkantiler, anteiliger und geschätzter Reparaturrückstau von pauschal <u>20.000 €</u> angesetzt.</p> <p>Hinweis: Die Kostenschätzung des Gutachters hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>

- Wohnfläche	<p>Erdgeschoss rd. 50 m²WF <u>Wintergarten</u> rd. 14 m²WF <u>Gesamtwohnfläche</u> rd. 64 m²WF</p> <p>Maße gemäß neuem Umbauplan Massivgebäude. Wintergarten und Bad gemäß Aussage der Miteigentümerin und separate Berechnung über die Bruttogrundfläche mit Wandfaktor.</p>
- Raumaufteilung	<p><u>Erdgeschoss</u> Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche im Flurbereich, Wintergarten</p> <p>Zuordnung gemäß Umbauplan und Aussage der Miteigentümerin (Keine Innenbesichtigung möglich)</p> <p><u>Dachgeschoss</u> Unausgebauter Dachboden</p>
- Nutzung	Das zu bewertende Objekt wird durch den Miteigentümer bewohnt.
- Raumzustände	Innenbesichtigungen waren nicht möglich!
Zubehör	<p><u>Küche, Maschinen, Betriebseinrichtungen</u> Innenbesichtigungen waren nicht möglich!</p> <p><u>Pkw-Anhänger</u> 1 Pkw-Anhänger befindet sich auf dem Grundstück.</p> <p><u>Baumaterialien</u> Auf einem rückwärtigen eingezäunten Grundstücksbereich werden vereinzelt bzw. in geringen Mengen Baumaterialien gelagert. Betonpflastersteine, Fliesen, Trockenbauschienen, Wellplatten, U-Tonsteine, Diverses.</p>

<u>Verkehrswert</u>	<u>593.000 €</u> Bodenwertanteil 574.650 € <u>Altlasten - Hinweis</u> Dieses Gutachten ist ohne monetäre Bewertung von eventuellen Boden- und Grundwasserkontaminationen.
<u>Wertermittlungstichtag</u>	30.06.2022

Gebäudefotos

Frontansicht



Rechtsseitige Gebäudeansicht Rückwärtiges Stallgebäude



Gebäuderückseite Gebäudeeingang im Wintergarten



Pläne

Baupläne vom Bestandsgebäude lagen im Bauarchiv nicht vor.