

Gutachten Nr. 10122N

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB der Grundstücke

Freiesienweg 20 (Flst. 408) und Freiesienweg (Flst. 367)

nebst 1/24 MEA an den Grundstücken

Freiesienweg (Flst. 353), Freiesienweg (Flst. 384), Freiesienweg (Flst. 351), Freiesienweg (Flst. 352), Freiesienweg (Flst. 390), Freiesienweg (Flst. 397), Freiesienweg (Flst. 404) sowie 1/12 MEA a. d. Grdst. Freiesienweg (Flst. 383) sowie 1/10 MEA a. d. Grdst. Freiesienweg (Flst. 387) und Freiesienweg (Flst. 388)

in 10365 Berlin-Lichtenberg (Ortsteil und Bezirk Lichtenberg)

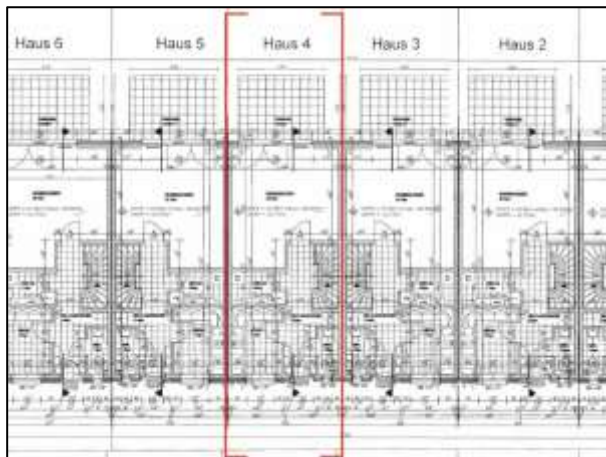
-Grdb. von Lichtenberg - Blatt 17752 N, lfd. Nrn. 1 u. 2 sowie 3/zu 1 bis 12/zu 1-



Einfamilienreihenhauszeile mit Haus 4



Gartenfront des EFRH Freiesienweg 20 (Hs4)



Grundriss Erdgeschoss des EFRH (Hs4)



Flurkarte mit EFRH-Grdst. u. Garagen-Grdst.

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Lichtenberg
30 K 4/22

Gesamt-Verkehrswert:

680.000,00 €

(EFRH- u. Garagen-Grdst. u. ant. Gemeinschaftsflächen als wirtschaftl. verb. Einheiten)
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

Bewertungsstichtag:

14.09.2022

Textfassung



Inhaltsverzeichnis

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	4
B. Grunddaten.....	5
1. Grundbuchangaben.....	5
2. Grundstücksdaten	9
3. Lagedeterminanten	15
4. Gebäudedaten (technisch)	18
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)	26
6. Objektbeurteilung	32
C. Bewertung	34
1. Bewertungsgrundlagen	34
2. Bodenwert.....	35
3. Sachwert.....	38
4. Ertragswert.....	43
5. Verkehrs-/Marktwert	48
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	55

KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Einfamilien-Reihenhausgrundstück Freesienweg 20 (Flst. 408) mit aufstehendem 3-geschossigem nicht unterkellertem Einfamilien-Reihenmittelhaus nebst flach geneigtem Pultdach und Dachterrasse über dem 2-geschossigen Gebäudebereich in konventioneller Bauweise aus dem Jahre 2014 und das separate Garagengrundstück Freesienweg (Flst. 367) sowie die zugeschriebenen ideellen Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals als wirtschaftlich verbundene Einheiten.

- **Zuschnitt:**

Das auf dem Wohngrundstück aufstehende Einfamilienhaus mit Erd-, Ober und Staffelgeschoss weist 5 Zimmer incl. sogen. Dachstudio, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum sowie Dachterrasse über dem 2.OG und eine Gartenterrasse nebst Garten auf - zusätzlich steht eine Einzelgarage an der freien Kopfseite einer Garagenzeile auf einem separaten Garagengrundstück zur Verfügung.

- **Grundstücksgröße:**

Das EFH-Grundstück mit 118 m² Größe als Hinterliegergrundstück in einer Einfamilien-Reihenhauszeile aus 6 Häusern innerhalb einer Reihenhaussiedlung mit insgesamt 4 Reihenhauszeilen und 24 Einfamilienhäusern sowie das separate Garagengrundstück mit 18 m² Größe sind über Miteigentumsanteile an eine Gemeinschaftsfläche der Siedlung als Binnenerschließung nebst Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Grünflächen etc. mit einer Größe von 2.322 m² bzw. hiervon anteilig ca. 102,83 m² gebunden - die anteilige Fläche als mit dem Wohn- dem Garagengrundstück wirtschaftlich verbundene Einheiten ergibt sich insoweit mit zusammen ca. 238,83 m².

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel trotz Straßenverkehrslärmbelastung von der Ruschestraße.

- **Belastungen:**

In Abt. II des Grundbuchs sind beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Leitungs- und Anlagenrechte, Fernmeldekabelrecht, Wasserwirtschaftsanlagenrecht, Trinkwasserleitungs- und Regenwasserkanalrecht) sowie eine Rückauflassungsvormerkung und Grunddienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte aller Arten) sowie beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zur Sicherung des Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft der anteiligen Gemeinschaftsflächen sowie einer Verwaltungs- und Benutzungsregelung ausgewiesen. Außerdem bestehen Baulasten bzgl. der Binnenerschließung des Siedlungsareals. Es liegt gleichfalls ein Eintrag im Bodenbelastungskataster als Teil der BBK-Fläche Nr. 804 vor, die allerdings von dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderung befreit ist (Befreiung bzgl. Pfad Boden-Mensch und/oder Boden-Pflanze mit hierdurch teilweiser Neubewertung).

- **Ausstattung:**

Das Wohngrundstück mit aufstehendem Einfamilienhaus weist Fernwärmeversorgung mit Unterflurverteilung in den EFRH nebst Konvektoren und vermtl. Warmwasserspeichern in den Einzelgebäuden sowie Frisch- und Schmutzwasser-Ver- und Entsorgung mit Netzanschluss auf - das Objekt weist in Ansehung des geringen Baualters nach Sachlage einen insgesamt zeitgerechten modernen Ausbau entsprechend dem Standard des Baujahres 2014 mit Holz-Isolierglasfenstern und hohem Wärmedämmwert der Gebäudehülle auf. Eine Innenbesichtigung konnten anlässlich des Ortstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht durchgeführt werden.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Lt. Bauvorlagen beträgt die Wohnfläche ca. 137,39 m² Wfl. (EG = 48,06 m², OG = 49,19 m² und Staffelgeschoss = 40,14 m² incl. Dachterrasse mit ¼ Ansatz bzw. 3,94 m² gemäß LG Berlin - ohne Ansatz der Gartenterrasse aufgrund der variablen Erweiterungsmöglichkeit.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Es liegt eine Eigennutzung durch die Grundstückseigentümerin und ihre Familie vor. Ein Mietvertrag ist nach Sachlage nicht vereinbart - ein Mietertrag wird nicht erzielt.

- **Erhaltungszustand:**

Bei erst 8 Jahren Gebäudealter sind für das Einfamilien-Reihenmittelhaus vermtl. lediglich Schönheitsreparaturen etc. erforderlich - zusätzlich besteht das Erfordernis einer gärtnerischen Überarbeitung der Grundstücksfreiflächen, so dass eine diesbzgl. Wertminderung im Verkehrswert mit rd. 5.000,00 € berücksichtigt ist.

Verkehrswert am 14.09.2022 nach § 194 BauGB:

(Gesamtverkehrswert ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuchs)

680.000,00 €

A. GUTACHTENAUFRAG

- **Auftraggeber:**

Amtsgericht Lichtenberg, Abt. 30, Roedeliusplatz 1 in 10365 Berlin

Beschluss vom 20.07.2022 mit Verfügung vom 25.07.2022 und Posteingang am 27.07.2022 - nach Aufhebung der verbundenen Verfahren 30 K 48/19 und 30 K 49/19 mit dem führenden Verfahren 30 K 48/19 wurde der Unterzeichnete durch das Vollstreckungsgericht mit o.g. Beschluss erneut zur Erstattung eines Verkehrswertgutachtens als Aktualisierung des bereits in dem Vorverfahren erstatteten Gutachtens Nr. 10122/20 vom 04.09.2020 in der Sache bestellt.

- **Bewertungsobjekt:**

Grundstücke

- Freesienweg 20 (Flst. 408) als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Lichtenberg Bl. 17752 N [Einfamilien-Reihenhausgrundstück]
- Freesienweg (Flst. 367) als lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Lichtenberg Blatt 17752 N [Garagengrundstück]

zzgl. 1/24 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

- Freesienweg (Flst. 353) als lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 384) als lfd. Nr. 4/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 351) als lfd. Nr. 5/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 352) als lfd. Nr. 6/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 390) als lfd. Nr. 7/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 397) als lfd. Nr. 8/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 404) als lfd. Nr. 9/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

zzgl. 1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Freesienweg (Flst. 383) als lfd. Nr. 10/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

zzgl. 1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Freesienweg (Flst. 387) als lfd. Nr. 11/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 388) als lfd. Nr. 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

in 10365 Berlin-Lichtenberg (Ortsteil und Bezirk Lichtenberg)

- **Bewertungsgrund:**

Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 4/22

- **Wertermittlungstichtag:**

14. September 2022 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)

- **Qualitätsstichtag:**

14. September 2022 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)

- **Besichtigungstermin:**

Mittwoch, der 14.09.2022

anwesend:

- der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Eigentümerin des hier betroffenen Einfamilien-Reihenhausgrundstücks bzw. des separaten Garagengrundstücks und Miteigentümerin zugehöriger Verkehrs- und Erholungsflächen der hier

betroffenen Reihenhaussiedlung als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren oder sonstige Verfahrensbeteiligte konnten anlässlich des Besichtigungstermins nicht angetroffen werden.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück Freesienweg 20 (Flurstück 408) nebst aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus und das separate Garagengrundstück Freesienweg (Flurstück 367) mit aufstehender Reihenendgarage waren insoweit anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich, so dass das Wohngebäude und die Garage lediglich von außen aus dem Bereich der allgemein zugänglichen Wohn- bzw. Gartenwege als Gemeinschaftsflächen sowie der sogen. Zeilenstraße vor der Garagenzeile bzw. den westlichen Kopfseiten der Reihenhauszeilen gleichfalls als Gemeinschaftsfläche in Augenschein genommen bzw. dies- bzgl. Feststellungen lediglich nach äußerem Augenschein getroffen werden konnten. Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes und der separaten Garage werden insoweit Annahmen getroffen.

Die Freiflächen des Wohngrundstücks sowie die gemeinschaftlichen mit dem jeweiligen Miteigentumsanteil als lfd. Nrn. 3/zu 1 bis 12/zu 1 (als dem Wohngrundstück zugeschriebene MEA) in dem Siedlungsareal „Freesienweg“ als Einfamilien-Reihenhaussiedlung belegten Erholungs- und Verkehrsflächen waren zugänglich bzw. konnten bzgl. des Wohngrundstücks von den Erschließungsflächen aus in Augenschein genommen werden - das Garagengrundstück ist vollständig überbaut und weist insoweit keine Freiflächen auf.

Die Grundstücksbewertung erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und nach Aktenlage u.a. anhand der Bauakten beim zuständigen Bauaufsichtsamt.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten ergeben sich aus dem dem Gutachten beigelegten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.

B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Lichtenberg, Blatt 17752 N
(Amtsgericht Lichtenberg)
- **Gemarkung:**
Lichtenberg
- **Flur, Flurstücke:**
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 408 (118 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
812, 367 (18 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 353 (790 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 4/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 384 (26 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 5/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 351 (718 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 6/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 352 (563 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 7/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 390 (53 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 8/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 397 (40 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 9/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 404 (25 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 10/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 383 (10 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 11/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 387 (49 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
812, 388 (48 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

- **Grundstücksgröße:**

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
118 m² gemäß Grundbuch und Kataster

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
18 m² gemäß Grundbuch und Kataster

lfd. Nrn. 3/zu 1 bis 9/zu 1 des Bestandsverzeichnisses mit 1/24 Anteil:
2.215 m² gemäß Grundbuch und Kataster

lfd. Nr. 10/zu 1 des Bestandsverzeichnisses mit 1/12 Anteil:
10 m² gemäß Grundbuch und Kataster

lfd. Nrn. 11/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses mit 1/10 Anteil:
97 m² gemäß Grundbuch und Kataster

- **Wirtschaftsart und Lage:**

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Gebäude- und Freifläche Freesienweg 20 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
Gebäude- und Freifläche Freesienweg (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)

lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
1/24 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 4/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/24 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 5/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/24 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 6/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/24 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 7/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/24 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 8/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/24 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 9/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/24 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 10/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/12 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 11/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/10 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

1/10 (ideeller) Miteigentumsanteil an der Verkehrsfläche Freesienweg (ohne Bindung an ein Sondereigentum o.ä.) gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster

- **Eigentümer:**

lfd. Nrn. 1 und 2 sowie lfd. Nrn. 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
anonymisiert (§ 38 ZVG)

- **Lasten und Beschränkungen:**

lfd. Nrn. 1 und 2 sowie 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

lastend auf den ehemaligen Flurstücken 173, 177 der Flur 812: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für den jeweiligen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG9)] gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 08.11.2007 mit Eintragungsdatum am 28.05.2008

lfd. Nrn. 1 und 2 sowie 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

lastend auf den ehemaligen Flurstücken 175 der Flur 812: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für den jeweiligen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG9)] gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 08.11.2007 mit Eintragungsdatum am 28.05.2008

lfd. Nrn. 1 und 2 sowie 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
lastend auf den ehemaligen Flurstücken 181, 206, 207, 208 und 209 der Flur 812: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernmeldekabelrecht) für den jeweiligen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG9)] gemäß Bewilligung vom 17.06.2010 mit Eintragungsdatum am 05.08.2010

lfd. Nrn. 1 und 2 sowie 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
lastend auf den ehemaligen Flurstücken 181, 206, 207, 208 und 209 der Flur 812: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserwirtschaftsanlagenrecht gemäß § 4 SachenR-DV) für den jeweiligen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG9)] gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 23.07.2010 mit Eintragungsdatum am 30.11.2010

lfd. Nrn. 3/zu 1 bis 9/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
je Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer von Flur 812 Flurstücke 353, 384, 351, 352, 390, 397 und 404 (Blätter 17737 N bis 17760 N):
a) Verwaltungs- und Benutzungsreglung nach § 1010 BGB
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB
gemäß Bewilligungen vom 18.04.2013 und 26.07.2013 (UR-Nr. 335/2013 und UR-Nr. 632/2013, je Notar Klaus Reinhardt in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 18.11.2013

lfd. Nr. 10/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer von Flur 812 Flurstück 383 (Blätter 17749 N bis 17760 N):
a) Verwaltungs- und Benutzungsreglung nach § 1010 BGB
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB
gemäß Bewilligungen vom 18.04.2013 und 26.07.2013 (UR-Nr. 335/2013 und UR-Nr. 632/2013, je Notar Klaus Reinhardt in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 18.11.2013

lfd. Nr. 11/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer von Flur 812 Flurstück 387 (Blätter 17744 N bis 17747 N und 17749 N bis 17754 N):
a) Verwaltungs- und Benutzungsreglung nach § 1010 BGB
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB
gemäß Bewilligungen vom 18.04.2013 und 26.07.2013 (UR-Nr. 335/2013 und UR-Nr. 632/2013, je Notar Klaus Reinhardt in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 18.11.2013

lfd. Nr. 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer von Flur 812 Flurstück 388 (Blätter 17750 N bis 17753 N und 17755 N bis 17760 N):
a) Verwaltungs- und Benutzungsreglung nach § 1010 BGB
b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB
gemäß Bewilligungen vom 18.04.2013 und 26.07.2013 (UR-Nr. 335/2013 und UR-Nr. 632/2013, je Notar Klaus Reinhardt in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 18.11.2013

lfd. Nrn. 3/zu 1 und 5/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:
beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trinkwasserleitungs- und Regenwasserkanalrecht) an den Grundstücken Flurstück 351 (Flur 812) und Flurstück 353 (Flur 812) für den jeweiligen Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG9)] gemäß Bewilligung vom 31.07.2013 mit Eintragungsdatum vom 25.02.2014

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht aller Arten) für die jeweiligen Eigentümer von Lichtenberg Blätter 17749 bis 17751 N, 17753 und 17754 N (je BV Nr. 1) als Gesamt-

berechtigte gemäß § 428 BGB gemäß Bewilligungen vom 31.07.2013, 29.08.2013, 04.11.2013 und 24.2.2014 mit Eintragungsdatum vom 25.02.2014

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht aller Arten) für die jeweiligen Eigentümer von Lichtenberg Blätter 17737 N bis 17742 N (je BV Nr. 1), 17743 N bis 17748 N (je BV Nr. 1) und 17755 N bis 17760 N (je BV Nr. 1) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB gemäß Bewilligungen vom 16.12.2013 und vom 24.02.2014 mit Eintragungsdatum vom 25.02.2014

lfd. Nrn. 1 und 2 sowie 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

Rückauflassung für den Voreigentümer gemäß Abt. I Nr. 2 gemäß Bewilligung vom 20.10.2015 (UR-Nr. 656/2015, Notar Klaus Reinhardt in Berlin) mit Eintragungsdatum vom 27.01.2016

lfd. Nrn. 1 und 2 sowie 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 31.03.2022

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

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

Zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Das hier betroffene Baugrundstück als Reihenhaushausgrundstück mit aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus mit ca. 118 m² Größe weist einen rechteckigen Zuschnitt und rd. 5,30 m Frontlänge zum vorderen Erschließungsweg vor der Hauseingangsfassade an der nördlichen Grundstücksseite bzw. eine entsprechende Frontlänge zum rückwärtig anbindenden Erschließungs- bzw. Gartenweg an der südlichen Grundstücksseite sowie rd. 22,30 m Tiefe sowohl entlang der westlichen als auch entlang der hierzu parallel verlaufenden östlichen Grundstücksgrenze jeweils rechtwinklig zu den anbindenden Erschließungswegen auf (siehe anliegende Flurkarte).

Zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Das hier betroffene separate Garagengrundstück als Reihengaragengrundstück mit aufstehender Reihengarage als Stahlbeton-Fertigarage als südliches Kopfgebäude einer aus 15 Garagen bestehenden Garagenzeile mit ca. 18 m² Größe weist einen rechteckigen Zuschnitt und rd. 3,00 m Frontlänge zur Binnenerschließung des Siedlungsareals an der östlichen Grundstücksseite und eine entsprechende Frontlänge zur rückwärtig anbindenden Gemeinschaftsfläche als Gartenfläche (Flurstück 351) vor der westlichen Grundstücksseite sowie rd. 6,00 m Tiefe sowohl entlang der südlichen als auch entlang der hierzu parallel verlaufenden nördlichen Grundstücksgrenze jeweils rechtwinklig zur anbindenden Binnenerschließung des Siedlungsareals auf (siehe anliegende Flurkarte).

Zu lfd. Nrn. 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

Die unter den lfd. Nrn. 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses gebuchten Grundstücke (s.o.) mit einer Gesamtfläche von 2.322 m² weisen einen völlig unregelmäßigen Zuschnitt als gemeinschaftliche Binnenerschließung des Grundstücksareals u.a. mit befestigtem Wegenetz, Grünanlagen u.a. als Beetflächen etc. und Müllgefäßstellplätzen in dem Einfamilienhaus-Sied-

lungsareal mit insgesamt 24 Einfamilienhausgrundstücken und 24 Garagengrundstücken auf (siehe anliegende Flurkarte).

- **Seitenverhältnis:**

Zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Ca. 1,0 : 4,2 - der Grundstückszuschnitt ist bei hier vorliegender beidseitiger Grenzbebauung auf dem Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 408) als Einfamilien-Reihenmittelhaus zufriedenstellend.

Zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Ca. 1,0 : 2,0 - der Grundstückszuschnitt ist bei hier vorliegender Zweckbestimmung als Garagengrundstück mit vollständiger Bebauung als Garage (Flurstück 367) innerhalb des Siedlungsareals mit privater gemeinschaftlicher Binnenerschließung zufriedenstellend.

Zu lfd. Nrn. 3/zu 1 bis 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses:

Der Zuschnitt ist für eine Wohnhausbebauung o.ä. unzuweckmäßig - eine Nutzung ist allenfalls als Erschließungsfläche für das Siedlungsareal mit Verkehrsflächen und ggf. Stellplatzflächen etc. möglich.

- **Bauwich:**

Zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Das Grundstück weist ein Einfamilien-Reihenmittelhaus als beidseitige Grenzbebauung über ca. 11,745 m Länge auf - auf den angrenzenden Nachbargrundstücken Freesienweg 18 (Flurstück 407) und Freesienweg 22 (Flurstück 410) befinden sich in gleicher Flucht von Vorder- und Rückseite der aus 6 Einfamilienhäusern bestehenden Reihenhauszeile errichtete Einfamilien-Reihenmittelhäuser, so dass außerhalb der Reihenhauzeile keine weitere Grenzbebauung vorliegt - die Vorgartentiefe vor der Hauseingangsfront zum gemeinschaftlichen Erschließungsweg beträgt ca. 1,40 m und die Gartentiefe hinter der rückwärtigen Gebäudefront zum gemeinschaftlichen Erschließungsweg beträgt ca. 9,25 m (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Zu lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:

Das Gelände des Siedlungsareals ist insgesamt plan und im Bereich des hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhauses gleichfalls plan.

Die Erdgeschosebene liegt gegenüber der Hauseingangszuwegung um 1 Schwelle als Podestfläche vor der Hauseingangstür höher - gartenseitig liegt das Erdgeschoss gleichfalls 1 Schwelle über Terrainniveau, wobei der Garten planeben bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze von der befestigten Terrasse hinter der Hausfront aus bis zur Einfriedung mit rückwärtiger Pforte zu dem rückwärtig anbindenden Fußweg der Binnenerschließung des Areals angelegt ist.

Zu lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:

Das Garagengrundstück mit vollständiger Belegung durch eine Einzelgarage ist zur gemeinschaftlichen Binnenerschließung bzw. der westlich angrenzenden Gemeinschaftsfläche und den angrenzenden Garagen- und Stellplatzgrundstücken gleichfalls planeben hergestellt.

- **Untergrund:**

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

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) befinden sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mit-

telsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Oberboden als auch im Unterboden sowie eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden.

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser ist lagetypisch; eine Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Einfamilienhaus- und des Garagengrundstücks bzw. des gesamten Siedlungsareals zwischen 20 m und 30 m im Bereich eines gespannten Hauptgrundwasserleiters.

Das betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Grundwasserschutzgebiet.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Lichtenberg vom 30.06.2020 sind die hier betroffenen Grundstücke Freesienweg 20 (Flurstück 408) und Freesienweg (Flurstück 367) sowie das gesamte Siedlungsareal u.a. mit hier betroffener gemeinschaftlicher Binnenschließung anteiliger Bestandteil der im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 6804 erfassten Fläche - die Eintragung der Fläche 6804 in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der langjährigen ehemaligen gewerblichen Nutzung (Haupteintrag auf dem Grundstück Bornitzstraße 46).

Die historische Nutzung des Gebietes ist wesentlich durch einen Gärtnereibetrieb bereits seit 1899 geprägt; des Weiteren sind als ehemalige Nutzungen die Kleingartenanlage „Bergauf“ sowie verschiedene Kfz-Werkstätten bzw. Fuhrunternehmen mit Garagennutzung etc. dokumentiert.

Der angefragte Teilbereich der BBK-Fläche 6804 wurde bereits im Jahr 2004 aufgrund der Ergebnisse der U.C.A. Dr. Knauf & Partner Umwelttechnologie und Chemische Analytik und in den Jahren 2008 nach Beprobung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Kleen GmbH und 2011 das Geotechnische Planungs- und Beratungsbüro Arke und weitere labortechnische Untersuchungen weiterer Institute bis 2014 hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze vom Altlastenverdacht befreit - der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist bisher nicht abschließend untersucht.

Aufgrund der geologischen Lage als Hochfläche und der hydrologischen Grundwasserverhältnisse als geschützter Grundwasserleiter wurde bislang kein dringender Handlungsbedarf gesehen.

Tatsächlich ist das Siedlungsareals bereits im Jahre 2014 mit der aufstehenden Siedlung als Einfamilienhausquartier erschlossen und bebaut worden, so dass der Wirkungspfad Boden-Mensch auch in Ansehung des Vorhandenseins von Kinderspielflächen als unschädlich eingestuft wurde.

Tatsächlich liegt auf den an den Freesienweg als Privatstraße (Flurstücke 353 u.a.) und der nördlich an der Gotlindestraße als öffentliche Straße anliegenden Grundstücken durchweg eine sensible Nutzung als Wohnnutzung mit den durchweg erst in den vergangenen rd. 7 bis 8 Jahren errichteten Einfamilienhaus-Neubauten vor.

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

- **Entwicklungszustand:**

Nach Sachlage befindet sich das hier betroffene Grundstück in einem Bereich, für den eine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) nicht besteht. Ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte bisher nicht.

Das Grundstück befindet sich in einem unbeplanten Innenbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils - planungsrechtliche Grundlage ist insofern bisher § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Umgebung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die maßgebliche Bebauung wird geprägt durch 1- und 2-geschossige Einfamilienhausbebauung bzw. weitgehend zweigeschossige Einfamilien-Reihenhausbebauung in offener und teilweise geschlossener Bauweise und die zur Wohnnutzung gehörenden Nebenanlagen (Carports, Garagen, Schuppen).

Nach Sachlage handelt es sich um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet nach diesseitiger Einschätzung gemäß § 34 BauGB mit einer zulässigen Baustufe von III/3 bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 - aufgrund der Realisierung der Siedlungsbebauung in dem Areal weitgehend als offene und teilweise auch geschlossene Einfamilien-Reihenhausbebauung bzw. vereinzelte Doppelhausbebauung mit Einfamilienhäusern und teilweise freistehenden Einfamilienhäusern dürfte der bauliche Ausnutzungsgrad bei überwiegend 2-geschossiger Bebauung nebst sogen. Staffelgeschoss als Vollgeschoss mit mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter belegenen Vollgeschosses deutlich höher sein.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015) bzw. aktueller Arbeitskarte ist das Gebiet des hier betroffenen Grundstücks nördlich der Gotlindestraße bzw. östlich der Ruschestraße und südlich der Bornitzstraße als Wohnbaufläche W₂ mit einer GFZ bis 1,5 sowie teilweise als Grünfläche für eine Parkanlage ausgewiesen bzw. für zukünftige Planungen vorgesehen.

Das Flurstück 352 als ca. 15 m tiefe Grundstücksmaske ist aufgrund entsprechender Baulasten als öffentlich nutzbare Grünfläche angelegt und mit einem Fußweg belegt, der parallel zur Gotlindestraße verläuft - zur Erschließung des weiteren hier betroffenen Grundstücksareals ist eine Querung dieser zum hier betroffenen Grundstücksareals gehörenden Grünfläche zulässig.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich weder in einem Sanierungsgebiet oder in einem Entwicklungsgebiet noch in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1-3.

Das Siedlungsareal liegt gleichfalls nicht im Bereich einer Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlage gemäß § 12 AGBauGB (ein Beschluss zur Aufstellung einer Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde weder gefasst noch ortsüblich bekannt gemacht).

Bei dem auf dem jeweils betroffenen Baugrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 09.06.2022 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

GF vorhanden: ca. 168,20 m² ohne Dachraum o.ä. (Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach über dem Staffelgeschoss als Vollgeschoss und Dachterrasse über dem Obergeschoss) nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 2013/1031 vom 05.08.2013 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09. 2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06.2016 (GVBl. S. 361) -Inkrafttreten am 01.01.2017- mit einer GFZ von 1,425 bzw. rd. 1,4 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter einem evtl. Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksich-

tigung einer GF eines evtl. Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über einem evtl. 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. 62,25 m² mit einer GRZ von 0,527 bzw. rd. 0,5 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 118 m² (Flurstück 408) und einer GFZ von 0,704 bzw. rd. 0,7 oder einer GRZ von 0,261 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 238,83 m² (Flurstücke 408 und 367 zzgl. anteilige Flächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) ergibt sich abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und unter Berücksichtigung der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses bzw. gleichfalls 168,20 m² für die drei Vollgeschosse mit darüber belegenem Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach und ohne Ansatz einer Kellerfläche aufgrund einer hier nicht vorhandenen Unterkellerung mit baurechtlich erforderlichen Qualität von Aufenthaltsräumen mit einer wGFZ von rd. 1,4 bei Ansatz einer Grundstücksgröße von 118 m² (Flurstück 408) oder einer wGFZ von rd. 0,7 bei Ansatz einer Grundstücksgröße von 238,83 m² (Flurstücke 408 und 367 zzgl. anteilige Flächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals) - hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung.

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 Bau-nutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

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

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabel-Netzleitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; ein DSL-Zugang (Internet) bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an.

Bei der Art der Kanalisation handelt es sich im Straßenraum vor dem hier betroffenen Grundstück um eine Schmutzwasserkanalisation mit Regenwasserkanalisation (das Regenwasser wird insoweit nicht im Untergrund auf dem Grundstück selbst verrieselt) - die Binnenerschließung des Areals der 24 Einfamilienhausgrundstücke erfolgt im Wesentlichen über das Flurstück

353 bzw. die Flurstücke 382, 383, 384 sowie 385, 386, 387, 388 und 389 mit hier vorhandener Elektro- sowie Wasser-Ver- und Entsorgung, wobei das Abwasser vermtl. über ein in der Gemeinschaftsfläche belegenes Pumpwerk (Hebeanlage) in die Straßenkanalisation eingeleitet wird.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. Bescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Lichtenberg vom 24.06.2020 werden die betroffenen Grundstücke incl. der gemeinschaftlichen Erschließungsflächen des Siedlungsareals durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlage „Gotlindestraße“ erschlossen.

Das hier betroffene Wohngrundstück und das Garagengrundstück selbst werden aufgrund der vorliegenden Hinterliegerlage (Flurstücke 408 und 367) über eine hieran anbindende Privatstraße und einzelne Privatwege erschlossen.

Entsprechend den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) gilt die genannte Verkehrsanlage als endgültig hergestellt.

Für die Erschließungsanlage können somit Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Es lasten keine Erschließungsbeiträge auf den hier betroffenen Grundstücken - für die betroffenen Grundstücke bestehen in diesem Zusammenhang keine offenen Forderungen.

Angaben über ggf. abzutretendes Straßenland konnten auf diesseitige Anforderung seitens des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Lichtenberg nicht beigebracht werden - diesseitig wird nicht davon ausgegangen, dass in Ansehung der vorhandenen Grundstücksmaske mit ca. 15 m Tiefe zur Gotlindestraße als durch Baulast gesicherte bzw. als ggf. öffentlich gewidmete Grünfläche mit Durchwegung parallel zur Gotlindestraße Straßenland abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Nach Sachlage bestehen zu Lasten des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) und des Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) keine Baulasteinträgen - allerdings bestehen zugunsten des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) und des Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) sowie der anteiligen gemeinschaftlichen Flächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals mehrere Baulasten.

Lt. Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Lichtenberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde) vom 13.07.2020 stehen für die hier betroffenen Grundstücke Freesienweg 20 (Flurstück 408) und Freesienweg (Flurstück 367) sowie die weiteren Grundstücke und anteiligen Grundstücke der gemeinschaftlichen Erschließungsfläche des Siedlungsareals Baulasten im Baulastenverzeichnis zur Sicherung des Zugangs und zur Verlegung, zur Unterhaltung und zur Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie als Feuerwehrezufahrt und -zugang zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie einzelner Baubeschränkungen und erforderlicher Abstandsflächen und der Grundstücksmaske als 15 m tiefe Grünfläche mit Querung und öffentlicher Durchwegung parallel zur Gotlindestraße Baulasten gemäß Ausweisung im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Knut Seibt vom 11.06.2013 bzw. den anliegenden Baulastenblättern

- Nr. L 831, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 20.05.2015
- Nr. L 834, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 21.05.2015
- Nr. L 835, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 21.05.2015
- Nr. L 837, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 20.05.2015
- Nr. L 838, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 21.05.2015
- Nr. L 841, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 21.05.2015

- Nr. L 842, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
 - Nr. L 843, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
 - Nr. L 844, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
 - Nr. L 845, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
 - Nr. L 846, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
 - Nr. L 498, Seite 5 vom 23.07.2009 bzw. 20.05.2015
 - Nr. L 499, Seite 5 vom 23.07.2009 bzw. 20.05.2015
- (siehe Anlage) zur Verfügung.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Bei der Gotlindestraße handelt es sich um eine das hier betroffene Siedlungsareal anbindende öffentliche Straße bzw. eine Quartiersammelstraße mit hier anbindendem Freesienweg als Privatstraße, die sich trotz noch zentraler Stadtlage in der Metropole in einer stadträumlichen Enklave mit weitgehender Einfamilien-Reihenhausbauung und freistehenden Einfamilienhäusern zwischen hoch aufgehenden Verwaltungsgebäuden auf der südlichen Seite der Gotlindestraße und 5-geschossiger Blockrandbebauung westlich der Ruschestraße sowie gleichfalls hoch aufgehender Gewerbebebauung nördliche der Bornitzstraße zentral im Ortsteil Lichtenberg und gleichfalls zentral in dem gleichnamigen Stadtbezirk Lichtenberg, der sich von der nördlichen Stadtgrenze bis zentral in die Stadt bzw. den im Süd-Osten angrenzenden Bezirk Treptow-Köpenick erstreckt, befindet.

Das Einfamilien-Reihenhausgrundstück Freesienweg 20 liegt westlich im Bezirk und im Ortsteil Lichtenberg in ca. 730 m Entfernung von dem westlich angrenzenden Ortsteil Friedrichshain im Stadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg sowie in ca. 1.000 m Entfernung von dem gleichfalls westlich angrenzenden Ortsteil Prenzlauer Berg im Stadtbezirk Pankow.

Insgesamt handelt es sich in der Metropole noch deutlich um eine Citylage knapp außerhalb des inneren S-Bahnringes („Großer Hundekopf“) bzw. der sogen. Umweltzone in ca. 850 m Entfernung.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 5,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo (Breitscheidplatzes mit Gedächtniskirche, Europa-Center und anbindendem Kurfürstendamm) rd. 10,5 km (jeweils Luftlinie).

Das hier betroffene Einfamilien-Reihenhausgrundstücks (Flurstück 408) und das separate PKW-Garagengrundstück (Flurstück 367) sowie die Miteigentumsanteile an den gemeinschaftlich zu nutzenden Erschließungsflächen des Siedlungsareals befinden sich auf der nördlichen Seite der Gotlindestraße u.a. mit den Flurstücken 353 und 387 als diesbzgl. Erschließungsflächen in sogen. Hinterliegerlage zwischen Rusche- und Siegfriedstraße im Abschnitt zwischen Plontzstraße und dem Einmündungsbereich zur Ruschestraße unmittelbar westlich vor dem hier betroffenen Siedlungsareal.

Das selbst stadtbildbestimmende Quartier zwischen der 11- bis 14-geschossigen Hochhausbebauung als Verwaltungsgebäude einer Bundesbehörde auf der südlichen Seite der Gotlindestraße, der 4½- bis 5-geschossigen Mietswohnhaus-Blockrandbebauung auf der westlichen Seite der Ruschestraße und der 4- bis 8-geschossigen Gewerbebebauung auf der nördlichen Seite der den Block gleichfalls einfassenden Bornitzstraße stellt mit 24 Einfamilienreihenhäusern auf dem hier betroffenen Areal in Verbindung mit 143 Einfamilienreihenhäusern in verschiedenen Reihenhauszeilen sowie Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern in angrenzenden Arealen westlich des Rhododendronwegs mit dort anbindenden weiteren Einfamilienhaus-Arealen eine geschlossenen Siedlungsenklave dar.

Die Verkehrsbelastung der Gotlindestraße als 30 km/h-Zone ist nach örtlichem Eindruck anlässlich des Besichtigungstermins vergleichsweise gering - deutlich erheblicher ist die Verkehrsbelastung in der gleichfalls das Areal anbindenden Ruschestraße als örtliche Durchgangsstraße u.a. auch durch LKW-Verkehr zwischen Josef-Orlopp bzw. Vulkanstraße und Frankfurter Allee (B1, B5), wobei eine direkte Zufahrt in das hier betroffene Siedlungsareal lediglich von der Gotlindestraße aus besteht mit Anbindung an den Freesienweg als Privatstraße.

Lt. Berliner Mietspiegel 2021 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt auf der westlichen Seite der Ruschestraße anbindenden Grundstücken um eine stark verkehrslärmbelastete Grundstückslage mit einem Gesamtlärmindex L_{DEN} von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder einem Gesamtlärmindex L_N von über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteils - auf das hier betroffene Einfamilien-Reihenhausgrundstück in ca. 55 m Entfernung von der Ruschestraße dürften insbesondere bei entsprechender Witterung deutliche Verkehrslärmemissionen wirken.

Störende Gewerbebetriebe auf den an der Rusche- und der Gotlindestraße belegenen Grundstücken sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden - allerdings befindet sich an der Ecke Rusche-/Rutnikstraße in knapp 100 m Entfernung von dem hier betroffenen Reihenhaus-Grundstück ein Glas-Container als Ursache regelmäßiger Lärmbelastungen.

An der Ecke zwischen der Rusche- und der Gotlindestraße bzw. entlang der Ruschestraße entsteht auf Höhe des hier betroffenen Reihenhaus-Areals in den Jahren 2023 bis 2025 ein Kindergarten des Bezirksamtes Lichtenberg für 130 Kinder, so dass in der weiteren Zukunft von einer zusätzlichen Lärmquelle in der Nachbarschaft auszugehen ist.

Beachtliche Lärmbelastungen ergeben sich auch zeitweise durch Überflüge von Verkehrsflugzeugen im Nahbereich in bereits größerer Höhe.

Gemäß Veröffentlichung der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH über Radarführungsstrecken, Endanflüge und Abflugstrecken mit Stand der Flugsicherungsangaben vom 03.06.2012 für den Flughafen BER liegen Überflüge im Nahbereich in bereits größerer Höhe bei Flugbewegungen Richtung 25 (Westbetrieb) in geringer Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks vor.

Die das hier betroffene Grundstück unmittelbar anbindende Gotlindestraße als öffentliche Straße ist vollausgebaut - der Fahrdamm weist Asphaltbelag und 2 Richtungsfahrstreifen auf, von denen der an der südlichen Straßenseite belegene Streifen außerhalb der Haltverbotszone auf Höhe des hier betroffenen Siedlungsareals regelmäßig als PKW-Stellplatzfläche genutzt wird, so dass entgegenkommendem Verkehr im Bereich von Grundstücksausfahrten bzw. einmündenden Straßen oder Halteverbotsbereichen auszuweichen ist.

Bürgersteige sind mit Bordsteinen abgesetzt und mit Betonstein- und Kleinsteinpflaster befestigt. Straßenbegleitgrün ist als Baumbestand weitgehend im Bereich der vor dem hier betroffenen und dem angrenzenden Siedlungsareal belegenen ca. 15 m tiefen Grundstücksmasken mit Rasenbesatz nebst Baum- und Buschbestand sowie mit Grant-Schüttung belegter Durchwegung parallel zur Gotlindestraße vorhanden - eine Überfahrt auf dem zu dem Siedlungsareal gehörenden Grünstreifen ist mit Betonsteinpflasterung befestigt.

Ver- und Entsorgungsmedien u.a. mit Kanalisation sind unterirdisch im Straßenraum vorhanden - Straßenraumbeleuchtung ist weitgehend noch mit DDR-typischen Mastlaternen mit Betonmasten vorhanden.

Das Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum ist im Bereich der Gotlindestraße aufgrund der hoch aufgehenden Verwaltungsgebäude des Bundes mindestens tagsüber ausgesprochen knapp.

Im Bereich der Ruschestraße und der hiervon abgehenden Quartierstraßen u.a. mit einer großflächigen PKW-Stellplatzanlage an der Rutnikstraße ist trotz der verdichteten Mietwohnhaus-Blockrandbebauung das Stellplatzaufkommen zufriedenstellend.

Im Bereich des hier betroffenen Siedlungsareals selbst u.a. mit hierin belegenem Einfamilien-Reihenhausgrundstück ohne Stellplatz, aber zugehörigem separatem Garagengrundstück mit einer aufstehenden Einzelgarage ist das Stellplatzaufkommen extrem knapp - insgesamt sind 24 Garagenstellplätze sowie 4 ungedeckte PKW-Stellplätze, aber keine Besucherparkplätze vorhanden, so dass erhebliche Wegstrecken für Besucher aus dem öffentlichen Straßenraum bis zu einer Zieladresse in dem hier betroffenen Siedlungsareal zurückzulegen sind.

Die bauliche Umgebung des hier betroffenen Bewertungsobjektes ist weitgehend homogen und umfasst westlich der Ruschestraße weitgehend aufgehende Blockrandbebauung als Mietwohnhausbebauung mit 4 bis 5 Geschossen noch überwiegend aus der Vorkriegszeit bzw. den 1930er Jahren.

Nördlich und östlich an die hier betroffene Einfamilien-Reihenhaussiedlung grenzen weitere Neubaugebiete mit 2- bis 3-geschossigen Einfamilien-Reihenhauszeilen und vereinzelt auch Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern aus den vergangenen rd. 10 bis 15 Jahren an.

Das hier betroffene Siedlungsareal umfasst 24 Einfamilien-Reihenhäuser in 4 Reihenhauszeilen mit jeweils 6 3-geschossigen Einfamilien-Reihenhäusern, wobei das 3. Obergeschoss als Staffelgeschoss mit über dem 2.OG belegener geräumiger Dachterrasse ausgelegt ist - bei dem Staffelgeschoss als sogen. Dachgeschoss handelt es sich bei deutlich mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter belegenen Vollgeschosses gleichfalls um ein Vollgeschoss.

Das Areal weist eine private Binnenerschließung rechtwinklig zur öffentlichen Gotlindestraße mit einer in den Blockinnenbereich führenden Privatstraße als Freesienweg auf - von dem Freesienweg mit parallel hierzu auf der westlichen Privatstraßenseite belegenen Garagenzeilen mit 9 und 15 Einzelgaragen und dazwischen belegenen 4 ungedeckten PKW-Stellplätzen gehen nach Osten insgesamt 5 sogen. Zeilen- und Gartenwege als Hauszuwegungen von ca. 1,60 m Breite mit Nutzung auch als sogen. Dungwege ab.

Die Binnenerschließung als Freesienweg weist Betonsteinpflasterung ohne abgesetzte Fußwege o.ä. auf - die rechtwinklig abgehenden Stichwege weisen gleichfalls Betonsteinpflasterung auf.

Straßenraumbelichtung ist in der Privatstraße vorhanden - im Bereich der Hauszuwegungen ist ausreichende Beleuchtung von den Hausnummernleuchten an den Hauseingängen vorhanden.

Vegetationsbestand ist im Bereich der ca. 1,40 m tiefe Vorgartenstreifen vor den Reihenhauszeilen bzw. im Bereich der hieran rückwärtig anbindenden und nach Süden orientierten Gartenflächen sowie als schmaler Rasenstreifen auf der östlichen Seite des Freesienwegs und in einem Streifen hinter den Garagenzeilen sowie im Bereich der sogen. Grundstücksmaske zur Gotlindestraße vorhanden.

Die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 5,5 km und die Entfernung zum Zentrum am Zoo rd. 10,5 km (jeweils Luftlinie).

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit der Ruschestraße unmittelbar vor der westlichen Front des hier betroffenen Siedlungsareals, der Möllendorffstraße in ca. 450 m, der Josef-Orlopp-Straße in rd. 530 m, der Frankfurter Allee (B1/B5) in ca. 650 m und der Siegfriedstraße in rd. 850 m Entfernung.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen auf der Möllendorffstraße und der Siegfriedstraße jeweils mit verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien sowie der Josef-Orlopp-Straße und der Frankfurter Allee mit weiteren Buslinien zur Verfügung - im Bereich der Frankfurter Allee befinden sich gleichfalls die U- Station „Magdalenenstraße“ in rd. 950 m Entfernung sowie die U-

und S-Bahnstation „Frankfurter Allee“ (Ring-Center) in ca. 1.300 m Entfernung von dem hier betroffenen Einfamilienhausgrundstück.

- **Soziale Infrastruktur:**

Die soziale Infrastruktur ist zufriedenstellend - Kindergärten und Schulen sowie medizinische Versorgung mit gutem Angebot bzw. u.a. mit mehreren Klinikkomplexen befinden sich im näheren Umfeld bzw. im Gebiet - ein Kindergarten wird auf dem Nachbargrundstück des Siedlungsareals in den nächsten Jahren neu eröffnet (s.o.).

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung bestehen einzelne Angebote vereinzelt bereits im Quartier sowie überwiegend im Bereich der Möllendorfstraße und mit zunehmendem Angebot in der Frankfurter Allee im Bereich des Bezirkszentrums auf Höhe des U- und S-Bahnhofes „Frankfurter Allee“ (Ring-Center) ab ca. 1.300 m Entfernung bzw. im Bereich der Alten Frankfurter Allee auf Höhe des U-, S- und R-Bahnhofs „Lichtenberg“ als dem örtlichen Zentrum in ca. 1.600 m Entfernung.

Überregionale Einkaufszonen in der City u.a. mit Alexanderplatz befinden sich ab rd. 5,5 km Entfernung von dem Bewertungsobjekt.

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 Lichtenberg liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 7 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.125 €/Monat (Berlin: 3.181 €/ Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,2 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,3 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 4.008 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:**

Unmittelbar an das Siedlungsareal u.a. mit hier betroffenem Einfamilien-Reihenhausgrundstück grenzt ein weiträumiges Grüngelände eines kommunalen Gartenbau-Schulbetriebes an. In ca. 200 m Entfernung befindet sich die HOWOGE-Arena „Hans Zoschke“ als großflächige Sportanlage mit umgebenden Grünanlagen und in ca. 500 Entfernung befindet sich der Stadtpark Lichtenberg.

Der „Landschaftspark Herzberge“ nördlich hinter dem Städtischen Friedhof mit hieran östlich anbindenden weiträumigen Kleingartenanlagen befindet sich in ca. 1.200 m Entfernung.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2014

erfolgte nach Bauantrag vom 19.04.2013 die Errichtung einer Reihenhaussiedlung mit 24 Einfamilien-Reihenhäusern nebst Garagen in 4 Reihenhauszeilen á 6 Einfamilien-Reihenhäusern

mit verschiedenen Haustypen sowie 2 Garagenzeilen à 9 und à 15 Einzelgaragen mit dazwischen belegenen 4 ungedeckten PKW-Stellplätzen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gemäß § 64 BauO Bln mit vereinfachter Baugenehmigung Nr. 2013/1.031 vom 05.08.2013.

Bei dem hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhaus handelt es sich um den Haustyp „Townhouse MIH N“ auf dem Flurstück 408 in der Reihenhauszeile 3 des Siedlungsareals - bei der Reihenhauszeile 3 handelt es sich um die 2. Zeile von der Gotlindestraße aus mit den Flurstücken 405 bis 410 in der Einfamilien-Reihenhaussiedlung „Gotlindepark“ im Bereich der von der Gotlindestraße abgehenden Privatstraße „Freesienweg“.

Baubeginn der Einfamilien-Reihenhaus-Siedlung u.a. mit hier betroffenem Einfamilien-Reihenmittelhaus war am 07.10.2013 und die Aufnahme der Nutzung für die Reihenhauszeilen 1 und 2 in rückwärtiger Lage des Siedlungsareals erfolgte am 12.08.2014 - die Nutzungsaufnahme der Reihenhauszeilen 3 und 4 erfolgte am 04.11.2014.

Ein Protokoll zur Besichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus oder ein Besichtigungsprotokoll zur Fertigstellung der Baumaßnahme bzgl. des hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhauses konnte in der Bauakte des Bauaktenarchivs des zuständigen Bauaufsichtsamtes nicht vorgefunden werden und dürfte in einer anderen Bauakte der in der Reihenhaussiedlung belegenen Einfamilien-Reihenhäuser gebucht sein - diesseitig wird davon ausgegangen, dass die Fertigstellung des Rohbaus gleichfalls im Jahre 2014 erfolgte und auf eine Schlussbesichtigung nach Fertigstellung der Baumaßnahme seitens des Bauaufsichtsamtes verzichtet wurde.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Wohngrundstück aufstehenden Einfamilien-Reihenhaus handelt es sich um das in der Zeile 3 als Haus 4 bzw. 4. Haus vor der westlichen bzw. 3. Haus vor der östlichen Giebelseite belegene Reihenmittelhaus auf dem Flurstück 408 mit 118 m² und einer GFZ von rd. 1,4 bzw. einer GRZ von rd. 0,5 bezogen alleine auf die Fläche des Wohngrundstücks.

Es handelt sich insoweit um eine beidseitige Grenzbebauung als Mittelhaus einer aus 6 Einfamilienhäusern bestehenden Reihenhauszeile mit Streckung der Zeilenachse in Ost-West-Richtung innerhalb einer Einfamilien-Reihenhaus-Siedlungsenklave mit 2 Garagenzeilen à 9 und à 15 Einzelgaragen parallel zum Freesienweg als Privatstraße zur Binnenerschließung auf jeweils separaten Grundstücken und dazwischen belegenen 4 ungedeckten PKW-Stellplätzen gleichfalls als separate Grundstücke - das hier gleichfalls betroffene Garagengrundstück mit dem Flurstück 367 mit aufstehender Garage als beidseitige Grenzbebauung befindet sich an der südlichen Kopfseite der rückwärtigen aus 15 Garagen bestehenden Zeile unmittelbar vor den ungedeckten PKW-Stellplätzen in der Zäsur zwischen den Garagenzeilen, so dass die südliche Garagenfront freisteht.

Die Erschließung der sich rechtwinklig zum Freesienweg erstreckenden Reihenhauszeilen erfolgt entsprechend der Privatstraße und der vor und hinter den Reihenhauszeilen belegenen Fußwege als gemeinschaftlich zu nutzende private Binnenerschließung auf verschiedenen Grundstücken des Siedlungsareals (ohne Haus- und Garagengrundstücke) mit einer Gesamtgröße von 2.322 m² und anteiliger Zuschreibung auf die Wohngrundstücke mit Quotierung der Miteigentumsanteile entsprechend der Anzahl der anliegenden 24 Einfamilienhausgrundstücke bzw. vereinzelt auch mit anteiligen Quoten von lediglich 1/12- und 1/10-Miteigentumsanteil.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Einfamilien-Reihenmittelhaus einer Einfamilien-Reihenhauszeile aus 6 Einzelhäusern umfasst 3 Geschosse, wobei das 2. Obergeschoss als sogen. Dachgeschoss quasi als Staffgeschoss mehr als $\frac{2}{3}$ der Grundfläche des darunter belegenen Obergeschosses umfasst und somit als Vollgeschoss in Ansatz zu bringen ist.

Das hier betroffene Reihenmittelhaus ist entsprechend dem überwiegenden Teil der Einfamilien-Reihenhauszeile nicht unterkellert (lediglich die Häuser 1 und 2 der Zeile weisen nach vorliegenden Geschossplänen und Gebäudeschnitten eine Vollunterkellerung auf); das Dach über dem Staffelgeschoss ist als flach geneigte Pultdach mit 9° Neigung bzw. Gefälle zur Gebäudevorderseite bzw. der Hauseingangsfront und dort vorgehängter Rinne ausgeführt - ein Spitzboden o.ä. ist nicht vorhanden, so dass die Raumdecke der Dachneigung folgt.

Zur Gebäuderückseite orientiert befindet sich über dem Obergeschoss eine Dachterrasse mit Zugang über die mit rd. 4,00 m geschosshoch aufgehende Front des Staffelgeschosses mit Firstlinie des Pultdaches, wobei die vordere Trauflinie nur knapp 1,40 m darunter liegt.

Der Hauseingang des hier betroffenen Reihenmittelhauses befindet sich entsprechend den weiteren Einfamilienhäusern der Reihenhauszeile an der rückwärtigen von der Gotlindestraße abgewandten nördlichen Gebäudefront.

Die gartenseitige Front der Gebäudezeile mit Dach- und Gartenterrasse respektive anbindender Gartenfläche des jeweiligen Reihenhausgrundstücks ist nach Süden ausgerichtet - aufgrund fehlender Verschattung liegt gleichfalls eine gute Besonnung von Westen vor, wobei allerdings aufgrund der Beugung des Schalls trotz vorhandener Schallschutzwand von dort gleichfalls Lärmemissionen von der Ruschestraße aus bis auf das hier betroffene Wohngrundstück wirken.

Aufgrund der für das hier betroffene Einfamilien-Reihenmittelhaus fehlenden Unterkellerung befinden sich die Hausanschlüsse in einem innenliegenden Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum u.a. mit Wärmetauscher der Fernwärmeversorgung bzw. mit Warmwasserspeicher als Kellerersatzraum in der Hauseingangsebene bzw. im Erdgeschoss - die Fläche ist in der den Bauvorlagen zur Baugenehmigung anliegenden Wohnflächenberechnung als Wohnfläche erfasst.

Ein separater Abstellraum als Kellerersatzraum ist in den Geschossen nicht vorhanden - ein Schuppen o.ä. als Kellerersatzraum im rückwärtigen Garten steht gleichfalls nicht zur Verfügung.

Das Erdgeschoss liegt im Bereich des Hauseingangspodestes 1 Schwelle oberhalb der Hauszuwegung vor der Reihenhauszeile - gartenseitig ist nach örtlichem Eindruck gleichfalls lediglich eine Schwelle zur tiefer liegenden Terrassenfläche vorhanden.

Ein barrierefreier Zugang in das hier betroffene Einfamilienhaus besteht insoweit nicht - ebenso ist eine Anlieferung mit Kraftfahrzeugen bis an das hier betroffene Einfamilienhaus vor der Hauseingangsfront aufgrund der lediglich bestehenden Anbindung an einen ca. 1,60 m breiten Fußweg nicht möglich.

Lieferfahrzeuge können lediglich bis zur westlichen Giebelseite der Reihenhauszeile vorfahren, um das Transportgut ggf. mit Hubwagen bis an die Hauseingangstür zu bringen.

Eine PKW-Zufahrt zu dem hier betroffenen Hausgrundstück besteht grundsätzlich nicht - eine Abstellmöglichkeit für einen PKW auf dem Hausgrundstück steht nicht zur Verfügung und ist auch nicht herstellbar.

Allerdings gehört zu dem hier betroffenen Wohngrundstück ein separates Garagengrundstück (Flurstück 367) mit aufstehender Stahlbeton-Fertigarage als südliches Kopfgebäude der rückwärtigen Garagenzeile in ca. 27 m Entfernung von dem Wohngrundstück unmittelbar gegenüber der westlichen Kopfseite der Hauszuwegung zu dem Grundstück Freesienweg 20 (Flurstück 408) - es besteht bisher Eigentümeridentität bei hier betroffenem Garagengrundstück (Flurstück 367) und dem hier gleichfalls betroffenen Einfamilien-Reihenhausgrundstück (Flurstück 408).

Die Entfernung des Garagengrundstücks zum öffentlichen Straßenraum der Gotlindestraße beträgt ca. 62 m - die Entfernung der südlichen Grundstücksfront des Wohngrundstücks zur Gotlindestraße beträgt ca. 39 m, wobei die Entfernung des Hauseingangs des aufstehenden Reihenmittelhauses zur öffentlichen Straße fußläufig ca. 85 m beträgt (siehe anliegende Flurkarte).

Der jeweilige Grundrisszuschnitt der Geschosse des hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhauses auf dem Grundstück Freesienweg 20 (Flurstück 408) ergibt sich nach vorliegenden Planunterlagen ohne Innenbesichtigung (s.o.) anlässlich des Besichtigungstermins wie folgt.

Grundriss Erdgeschoss:

Hinter der Hauseingangstür befindet sich eine anbindende Diele mit hieraus aufgehendem Treppenaufgang in das Obergeschoss nebst Garderobennische sowie Gäste-Toilette, Küche, innenliegendem Hausanschluss- und Hauswirtschaftsraum vor der Gebäudetrennwand zum östlich angrenzenden Nachbargebäude und an der Stirnseite der Diele belegtem Wohn-/Esszimmer nebst Gartenterrasse vor der südlichen Gebäudefront.

Der im Plan ausgewiesene Grundrisszuschnitt weist ggf. aufgrund eines hier nicht vorhandenen Kellertreppenabgangs bei hier nicht vorhandenem Kellergeschoss eine kürzere Diele und damit ein größeres Wohnzimmer auf.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach Planvorlagen ca. 2,52 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der Treppenaustritt führt in einen Flur mit weiter bis in das Staffelgeschoss (sogen. Dachgeschoss) aufgehender Treppe als Volltreppe entsprechend dem Aufgang aus dem Erdgeschoss. An den Flur binden an der vorderen Stirnseite mit Orientierung zur Hauseingangsseite nach Norden ein Badezimmer sowie ein Elternschlafzimmer und an der gartenseitigen Stirnseite des Flurs mit Orientierung nach Süden ein Kinderzimmer und gleichfalls daneben ein weiteres Kinderzimmer mit Orientierung nach Süden an.

Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss beträgt nach Planvorlagen ca. 2,55 m.

Grundriss Staffelgeschoss (nominell Dachgeschoss):

Der Austritt der aus dem Obergeschoss aufgehenden Volltreppe führt unmittelbar in ein sogen. Family-Studio als Großraum zwischen Gebäudevorder- und -rückfront bzw. zwischen den Gebäudetrennwänden mit offener Brüstung zum Treppenloch sowie Zugang über Doppelflügel-Fenstertür zur Dachterrasse an der gartenseitigen bzw. südlichen Gebäudefront oberhalb des Obergeschosses von ca. 15,75 m² Größe mit leichter Stahlgitterbrüstung und Sichtscheidungen zu den angrenzenden Dachterrassen der benachbarten Einfamilien-Reihenhäuser vermtl. als Stahlrahmenkonstruktion mit Acrylglassausschnitt.

Der ca. 36,20 m² große Raum als sogen. Family-Studio weist eine der Pultdachfläche folgenden Raumhöhe auf.

Die lichte Raumhöhe im Staffelgeschoss beträgt nach Planvorlagen ca. 2,55 m bis 3,84 m.

Insgesamt verfügt das Gebäude über 5 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, Hauswirtschafts- und Haustechnikraum und Dachterrasse sowie Gartenterrasse. Zusätzlich ist ein separates Garagengrundstück mit 1 PKW-Stellplatz ohne Anbindung an das Wohngrundstück vorhanden.

- **Art der Konstruktion:**

Das Wohngebäude weist Stampfbetonfundamente in frostfreier Tiefe nebst Frostschräge bei hier fehlender Unterkellerung und Betonsohle mit schwimmend verlegtem Zementestrich auf Dämmung auf.

Die Außenwände mit Hintermauerung der Dämmschale in allen Geschossen sind aus Kalksandsteinmauerwerk vermtl. als KS-Planblocks in den statisch erforderlichen Güten und Stärken und mit Wärmedämmverbundsystem aus 18 cm dicken Polystyrol-Hartschaumplatten o.ä.

nebst hellgetöntem Kunstharzreibputz oder ggf. mineralischem Putz zur Sicherung des Förderprogramms „KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV₂₀₀₉)“ oberhalb eines Buntsteinsockelputzes gleichfalls auf Wärmedämmverbundsystem im Bereich der darüber aufgehenden Putzflächen sowie partiell auch Handstrich-Klinkervorsatzschale mit Hinterlüftung in Teilbereichen der Hauseingangsfront der Reihenhauszeile u.a. auch des hier betroffenen Reihennittelhauses ausgeführt. Die Gebäudetrennwände sind zweischalig aus KSV-Mauerwerk bzw. Planblocks oder Stahlbeton mit 2 cm + 2 cm Hartschaumplattendämmung als Ausfütterung der Gebäudetrennfugen und leichte Wandscheidungen sind als 11,5 cm starke KS-Wände ausgeführt.

Geschossdecken sind massiv vermtl. als Stahlbeton-Filigrandecken eingebaut und weisen Aufbeton nebst schwimmend verlegtem Zementestrich entsprechend der Gebäudesohle auf. Es ist ein zur Gebäuderückseite unter 9° flach geneigtes Pultdach mit zimmermannsmäßigem Abbund bzw. Sparrenlage und 24 cm dicker Mineralfaserdämmwolle nebst Aluminiumkaschierung als Dampfsperre und unterseitiger Gipskartonbeplankung sowie aufgesattelter Holzschalung nebst durchlaufender Faserzement-Wellplattendeckung über die gesamte Reihenhauszeile und vorgehängter Zinkblechrinne an der Gebäudevorderseite respektive der Hauseingangsfront nebst entsprechenden Fallrohren vorhanden.

Bei der Garage handelt es sich um eine Stahlbetonfertigarage als Einzelgarage - Boden, Seitenwände, Rückwand und Dach sind fugenlos miteinander verbunden.

Sichtbar gebliebene Flächen der Garage innerhalb der Garagenzeile sind mit wetterfestem Kunstharz-Edelputz bzw. ggf. hellgetöntem Spritzputz versehen und die Flachdach-Abdichtung weist UV-beständige Kunststofffolien oder Bitumendachbahnen sowie Innenentwässerung des hinter der Dachkante eingesenkten Daches mit Anschluss an eine Grundleitung auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der anlässlich des Besichtigungstermins nicht möglichen Innenbesichtigung des auf dem Wohngrundstück aufstehenden Einfamilien-Reihennittelhauses wird der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und tapeziert oder gestrichen bzw. mit zargenhoher großformatiger Keramikfliesung in den Badezimmern (vermtl. 30 cm x 60 cm, geschmacksneutral: weiß) und in der Gäste-Toilette bekleidet. Im Bereich der Küchenarbeitszeilen sind vermtl. keramische Fliesenspiegel vorhanden (vermtl. gleichfalls geschmacksneutral: weiß).

Böden:

Das Erdgeschoss weist in der Diele und dem Wohn-/Esszimmers keramische Fliesung (vermtl. durchgehend in Landhausdielen-Dekor, Eiche dunkel o.ä.) in durchlaufendem Format ggf. mit Belagswechselschienen in den Türdurchgängen auf - Küche und Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum sind vermtl. gleichfalls mit keramischer Fliesung (ggf. geschmacksneutral: weiß) ausgestattet.

Wohnräume im Obergeschoss und Flur sowie Family-Studio im Staffel- bzw. Dachgeschoss weisen vermtl. einen modernen Laminatboden in Landhausdielendekor (Eiche o.ä.) oder Vinyl-Belag auf; das Badezimmer im Obergeschoss ist vermtl. mit großformatiger rektangulär verlegter keramischer Fliesung (vermtl. geschmacksneutral: weiß) ausgestattet. Der Toilettenraum im Erdgeschoss weist vermtl. entsprechende Fliesenbekleidung auf.

Die Dachterrasse weist vermtl. großformatige Betonwegeplattierung auf Stelzlägern über einem entsprechenden Nassbodenaufbau der Geschossdecke über dem Obergeschoss auf - die Gartenterrasse weist nach diesseitigem Eindruck eine großformatige Betonwegeplattierung vermtl. in Sandbett auf.

Decken:

Es sind nach Sachlage glatt gespachtelte Stahlbeton-Filigrandecken bzw. entsprechend gespachtelter Weißputz bzw. eine Gipskartonunterdecke unter der Pultdachfläche vorhanden.

Fenster:

Es sind durchgehend Kunststoff-Isolierglasfenster bzw. -fenstertüren mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung und außenseitig grauem und innenseitig weißem Farbton sowie Aluminium-Sohlbänken und Juramarmor- oder Werzalit-Lateibänken verbaut - französische Fenstertüren weisen feuerverzinkte Stahlgitterbrüstungen auf.

In der Gebäudezeile weisen einzelne Reihenhäuser Rollladenanlagen mit Kunststoffpanzern an allen Fenstern bzw. in allen Geschossen mit Ausnahme der Gäste-Toilette im Erdgeschoss und des Badezimmers im Obergeschoss auf - das hier betroffene Einfamilien-Reihenmittelhaus weist nach diesseitigem Eindruck keine Rollladenanlagen auf.

Türen:

Die Hauseingangstür ist als thermisch getrennte Kunststoff-Rahmentür mit kleinem rautenförmigem Isolierglasausschnitt als Dreischeiben-Wärmdämmverglasung in einbruchshemmender Ausführung entsprechend dem Türflügel bzw. der Zarge mit Edelstahlbeschlägen sowie außenseitig grauem und innenseitig weißem Farbton ausgeführt.

Raumtüren sind vermtl. als lackierte Holzplattentüren in Holzzargen (vermtl. geschmacksneutral weiß) ggf. vereinzelt mit Ornamentglasausschnitten eingebaut worden.

Elektroinstallationen:

Das Objekt weist durchweg zeitgerechte Elektroinstallation als Unterputzverkabelung mit guter Ausstattung an Steckdosen, Schaltern und Decken- bzw. Wand-Stromauslässen sowie ein Sicherungstableau für eine Vielzahl an separaten Stromkreisen nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschaltern im Hausanschluss- bzw. Hauswirtschaftsraum und hier gleichfalls installiertem Wechselstromzähler auf.

Der innenliegende Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum weist vermtl. eine motorische Belüftung auf.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss mit Steckdosen in allen Wohnräumen ist nach Sachlage vorhanden.

Auf der Dachterrasse oberhalb des Obergeschosses ist an der südlichen Außenwand des Staffelgeschosses unmittelbar neben der Dachterrasse des hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhauses eine wandverwahrte Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden - die Außenfront des hier betroffenen Gebäudes weist keine Parabolantenne auf.

An der Hauseingangstür ist eine einfache Klingelanlage ohne Gegensprecheinrichtung vorhanden - die ca. 1,40 m tiefe Hauseingangszuwegung im Bereich des Vorgartenstreifens ist offen ohne Einfriedung mit Sperrpforte zugänglich.

Außenbeleuchtung ist im Bereich der Hauseingangstür als wandhängende Hausnummernleuchte mit Dämmerungsschalter vorhanden; im Bereich der gartenseitigen Terrasse und der Dachterrasse sind über Innenschalter zu regelnde Anschlüsse für die Außenbeleuchtung vorhanden - eine Außenbeleuchtung ist nach örtlichem Eindruck allerdings nicht vorhanden.

Die private Straße der Binnenerschließung in dem Einfamilien-Reihenhaus-Siedlungsareal weist moderne Mastleuchten auf - die Hauszuwegung unmittelbar vor der Hauseingangsfront der hier betroffenen Reihenhausezeile weist keine Mastleuchten, sondern lediglich Beleuchtung durch die Hausnummernleuchten an der Fassade der Reihenhausezeile auf.

Heizung:

Das Anwesen mit den aufstehenden Einfamilien-Reihenhäusern weist Fernwärmeversorgung des kommunalen Versorgungsträgers ggf. mit zentraler Wärmetauscherstation im Bereich von Gemeinschaftsflächen auf, die auch die Einfamilienhäuser sowohl mit Wärme als auch mit Warmwasser versorgt, wobei vermtl. in Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum der Einfamilien-Reihenhäuser jeweils ein Warmwasserspeicher mit mindesten 120 l Volumen bzw. ggf. auch 160 l Volumen vorhanden ist - nach diesseitiger Einschätzung sind zeitgerechte Platten- bzw. Stahlgliederheizkörper u.a. als sogen. Handtuchwärmer in den Badezimmern nebst Thermostatregelventilen bzw. Raumthermostaten sowie Unterflurverteilung vorhanden.

Warmwasserzähler bzw. Heizkostenverbrauchszähler sind nach Sachlage gleichfalls vorhanden und vermtl. über Funkfernabfrage abzurufen.

Ein separater Rauchgaszug ist in dem hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhaus abweichend zu anderen Häusern in der hier betroffenen Reihenhausezeile bzw. der Siedlungsanlage mit ggf. vorhandenen Kaminfeuerstellen o.ä. nicht vorhanden.

Sanitärausstattung:

Das Badezimmer weist eine Einbauliegewanne vermtl. aus emailliertem Stahlblech auf gefliestem Poresta-Wannenträger und eine zusätzliche Duschtasse auf entsprechendem Wannenträger im Obergeschoss nebst 2-seitigen Acryl-Spritzschutzelementen sowie einen Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur entsprechend der Wanne und der Duschtasse sowie ein wandhängendes WC-Becken nebst Einbauspülkasten auf - Waschtische und WC-Becken sind aus Porzellan, alle Sanitärobjekte sind vermtl. geschmacksneutral weiß.

Die Gäste-Toilette weist ein wandhängendes WC-Becken nebst Einbauspülkasten und Handwaschbecken nebst Einhebelmischarmatur auf.

Installationen sind vermtl. als Edelstahl- oder Kupferrohre sowie als SML- und Hart-PVC-Rohre ausgeführt und in Schächten bzw. Wandschlitzen abgespannt und insoweit nicht sichtbar.

Die Abwasserinstallationen sind an die Grundstücksentwässerung im Bereich der Gemeinschaftsanlagen der Siedlung bzw. die Straßenkanalisation angeschlossen - die Frischwasserleitungen weisen einen unmittelbaren Netzanschluss mit Wasserzähler und ggf. Gartensprengwasserzähler im Hausanschlussraum auf.

Ein Waschmaschinenstellplatz mit Frischwasseranschluss als Sandmannhahn und Waschmaschinen-Direktablauf sowie ggf. einem zusätzlichen Ausgussbecken ist nach Sachlage im Erdgeschoss im innenliegenden Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum vorhanden - ein zusätzlicher Waschmaschinenstellplatz im Badezimmer im Obergeschoss des Gebäudes mit entsprechenden Anschlüssen ec. ist nicht vorhanden.

Ein Gartensprengventil ist vermtl. an der rückwärtigen Gebäudefront im Bereich der Gartenterasse vorhanden.

Regenwasser wird über die Regenfallrohre und eine Grundleitung an die Mischwasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum eingeleitet - ein Mulden-Rigolen-System zur Untergrundverrieselung des Regenwassers ist nicht realisiert worden.

Küchenausstattungen:

Die Küchenausstattung umfasst vermtl. bauseitig eine L-förmige Einbauküche mit Elektroherd bzw. Glaskeramikkochfeld nebst Induktionskochfeld und Bratröhre sowie Wrasenabzug, Geschirrspülautomat, Kühl- und Gefrierschrank sowie Nirostaspüle nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ausreichenden Schrankraum in Ober- und Unterschränken nebst Resopal-beschichteter Arbeitsfläche - die Schrankfronten und Arbeitsfläche dürfen geschmacksneutral in Grau- und Weißtönen gehalten sein.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Der Brutto-Rauminhalt umfasst ca. 546,17 m³ für das Einfamilien-Reihenmittelhaus gemäß der vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2013/1031 vom 05.08.2013 (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF beträgt ca. 168,20 m² für das Einfamilien-Reihenmittelhaus incl. Staffelgeschoss als Vollgeschoss mit nur flach geneigtem Pultdach ohne separatem Spritzboden nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2013/1031 vom 05.08.2013 (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Grundstückseinfriedungen der Gemeinschaftsflächen sind im Bereich der Außengrenzen als Stabmattenzäune ausgeführt - zur Gotlindestraße weist das Siedlungsreal partiell bzw. auf Höhe der 1. Reihenhauszeile eine ca. 1,70 m hoch aufgehende Schallschutzwand aus Stahlbeton allerdings mit erheblicher Graffiti-Schmiererei und z.T. bereits hoch aufgehender Efeubegrünung o.ä. auf.

Unmittelbar an die rückwärtige bzw. westliche Front der Garagenzeilen und im Bereich der ungedeckten PKW-Stellplätze grenzt eine ca. 3,50 m hohe Schallschutzwand aus Stahlbeton-Fertigteilelementen an, die an der Front zur Ruschestraße gleichfalls erhebliche Graffiti-Schmierereien aufweist - der dahinter bis zur Grundstücksgrenze reichende Grünstreifen weist allenfalls Spontanvegetation als Rasenwildwuchs und Buschwerk bzw. einzelnen Baumbestand zu dem öffentlichen Grünstreifen parallel zur Ruschestraße mit einem Stabmattenzaun zum Straßenland entsprechend den weiteren Grundstücksgrenzen der Gemeinschaftsflächen auf.

Zuwegungsflächen für den Kfz-Verkehr und Hauszuwegungen sind mit Betonsteinpflasterung befestigt - Bürgersteige sind durchweg nicht abgesetzt, so dass Fußwege grundsätzlich auch Teil des Fahrwegs sind.

In den Randbereichen der mit Betonsteinpflasterung befestigten Fahrstraße befinden sich zwischen den Garagenzeilen auf der westlichen Seite der Privatstraße 4 Parktaschen bzw. PKW-Stellplatzflächen als separate Grundstücke mit Befestigung entsprechend dem Fahrdamm aus Betonsteinpflasterung - auf dem parallel zur östlichen Straßenseite verlaufenden Randstreifen befindet sich Rasenbesatz entsprechend den weiteren unbefestigten Flächen des Siedlungsareals u.a. auch mit Baum- und Buschbestand.

Im Bereich der zur Gotlindestraße orientierten sogen. Grundstücksmaske mit Durchwegung auch für die Öffentlichkeit als unbefestigter bzw. mit Grant-Schüttung angelegter Fußweg parallel zur Gotlindestraße ist gleichfalls überwiegend junger Baumbestand und Rasenbewuchs bzw. weitgehend Rasenwildwuchs quasi als sogen. Spontanvegetation vorhanden.

Das hier betroffene Einfamilien-Reihenhausgrundstück weist im Bereich des rückwärtigen Gartenteils gleichfalls durchweg Stabmattenzäune u.a. mit Schlupfpforte zu dem rückwärtig anbindenden Plattenweg auf - die Gartenfläche weist Rasenbesatz als Spontanvegetation auf.

Im Vorgartenstreifen des Wohngrundstücks ist ein Müllgefäßstellplatz mit Betonwegeplattierung und die Hauszuwegung nebst Podestfläche vor der Hauseingangstür mit Betonsteinpflasterung angelegt - die weitere Vorgartenfläche ist unbefestigt und weitgehend mit Rasenwildwuchs als Spontanvegetation belegt - eine Einfriedung ist hier nicht vorhanden.

Das hier gleichfalls betroffene Garagengrundstück weist keine Einfriedung auf - das Grundstück ist auf allen Grenzen mit der aufstehenden Garage bebaut und weist an der Vorderfront ein offenbar manuell zu bedienendes Stahlblech-Schwingtor auf - mediale Anschlüsse sind mit Ausnahme des Regenwasser-Rohranschlusses nach diesseitiger Einschätzung in der Garage nicht vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem hier in Rede stehenden Einfamilien-Reihenhausgrundstück (Flurstück 408) befindet sich 1 Wohneinheit als 4. Reihemittelhaus vor der westlichen Giebelseite bzw. als 3. Reihemittelhaus vor der östlichen Giebelseite der aus 6 Einfamilienhäusern bestehenden Reihenhauszeile Freesienweg 14 bis 24 (gerade) mit hierzu gehörendem entfernt belegtem separatem Garagengrundstück mit 1 PKW-Stellplatz (Flurstück 367) innerhalb des Siedlungsareals mit Zufahrt aus der Binnenerschließung als Verkehrsfläche der Gemeinschaftsfläche des Siedlungsareals mit verschiedenen Grundstücken bzw. Flurstücken und hieran weitgehend jeweils 1/24 Miteigentumsanteil (s.o.) der anliegenden 24 Einfamilienhausgrundstücke, 24 Garagengrundstücke und 4 PKW-Stellplatzgrundstücke.

- **Nutzfläche:**

Angaben über die Wohnfläche konnten auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin nicht beigebracht werden.

Gemäß Wohnflächenermittlung der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2013/1031 vom 05.08.2013 weist das Objekt eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 144,33 m² auf - hiervon entfallen auf das Erdgeschoss ca. 48,06 m² (ohne Ansatz der Gartenterrasse), auf das Obergeschoss ca. 49,19 m² und auf das Staffelgeschoss (nominell: Dachgeschoss) ca. 36,20 m² (ohne Berücksichtigung der Dachterrassenfläche) zzgl. Ansatz der Dachterrassenfläche über dem Obergeschoss mit ½ Anteil respektive 7,88 m² von 15,75 m² zzgl. Ansatz der Gartenterrasse mit ¼ Anteil respektive 3,00 m² von 12,00 m² auf.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der Bauvorlagen ergibt sich die anrechenbare Wohnfläche gemäß WoFIV mit 137,39 m² incl. ¼ Anteil respektive 3,94 m² von 15,75 m² (bei Ansatz von ¼ der Freisitzfläche als Dachterrasse entsprechend aktueller Rechtsprechung des Landgerichts Berlin).

Die Gartenterrasse ist in den Bauvorlagen mit einer tatsächlichen Fläche von 12,00 m² ausgewiesen, die dort zu ¼ Anteil mit 3,00 m² in der Wohnfläche berücksichtigt ist - diesseitig erfolgt aufgrund der relativ beliebigen Erweiterbarkeit der Gartenterrasse kein diesbzgl. Ansatz.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/22, Seite 49) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/Geschossfläche (wertrelevante GF gemäß BRW-RL) bei allen Einfamilienhäusern näherungsweise 82/100.

Aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL von 168,20 m² ergibt sich die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,82 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022) mit $168,20 \text{ m}^2 \times 82 \% = 137,92 \text{ m}^2$ - die aus den Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche von ca. 137,39 m² liegt insoweit ca. 0,4 % unter der sich aus der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) ergebenden Wohnfläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohnfläche liegt ca. 0,4 % über der sich aus den Planvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2013/1031 vom 05.08.2013 ergebenden Wohnfläche.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Planvorlagen ermittelte Wohnfläche ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen - die Abweichung liegt im Rahmen der nach höchstrichterlicher Rechtsprechung zulässigen Toleranz von Wohnflächenabweichungen.

- **Miet-Erträge:**

Eine Vermietung des hier betroffenen Einfamilien-Reihenhausgrundstücks (Flurstück 408) liegt nach Sachlage nicht vor - tatsächlich liegt eine Eigentüternutzung vor, so dass durch den Unterzeichneten kurzfristig von der freien Verfügbarkeit des Objektes ausgegangen wird. Bei ggf. tatsächlich doch bestehendem Mietverhältnis bzw. entsprechender Zwischennutzung ist in dem hier anhängigen Schuldversteigerungsverfahren auf das nach diesseitigem Kenntnisstand bestehende sogen. außerordentliche Kündigungsrecht gemäß ZVG zum ersten möglichen Termin hinzuweisen.

Das separate Garagengrundstück (Flurstück 367) mit vollflächig aufstehender Einzelgarage für 1 PKW als allseitige Grenzbebauung ist nach Sachlage bzw. diesseitigem Eindruck und Kenntnisstand gleichfalls eigengenutzt.

Das hier betroffene Einfamilienhausgrundstück und das separate Garagengrundstück sowie der jeweilige Miteigentumsanteil an den Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals mit Binnenerschließung und Versorgungseinrichtungen etc. werden im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung als frei verfügbar bzw. kurzfristig bezugsfrei zugrunde gelegt.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Lichtenberg 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre ab 2001 (ohne Erstvermietung) in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,00 €/m² Wfl. bis 14,00 €/m² Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 11,25 €/m² bis 16,00 €/m², wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Lichtenberg bei 11,50 €/m² und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,50 €/m² bei zuletzt steigender Tendenz (Nettokaltmiete).

Der marktüblicher Mietansatz für das Bewertungsobjekt u.a. unter Berücksichtigung der Ausführung als Einfamilien-Reihenmittelhaus mit nur extrem kleinem Grundstück auch unter Berücksichtigung eines zugehörigen externen Garagengrundstücks mit Einzelgarage und Miteigentumsanteilen an verschiedenen weiteren Grundstücken als Teil der gemeinschaftlich zu nutzenden Binnenerschließung und dort vorhandener Versorgungseinrichtungen in einem rückwärtigen Siedlungsareals in sogen. 2. oder 3. Baureihe ohne unmittelbare Straßenlandanbindung des Wohngrundstücks und des Garagengrundstücks sowie Erschließung lediglich über eine Privatstraße und private Fußwege mit externem vom Wohngrundstück weit entfernt belegtem Garagengrundstück als separates Grundstück, der fehlenden Zufahrtmöglichkeit des Reihenhausgrundstücks für einen Lieferwagen oder einen PKW, des Fehlens der barrierefreien Zugänglichkeit, des Fehlens einer Unterkellerung und des Fehlens ausreichender Kellerersatzräume oder eines externen Lagerraums außerhalb des Wohnhauses ggf. im Garten, des Fehlens eines Rauchgasschornsteins zum Anschluss einer eigenen Heizungsanlage (hier: Fernwärme) sowie der vermtl. mindestens temporär je nach Witterung bestehenden Lärmbelastung von der Ruschestraße aus trotz vorhandener Lärmschutzwand auch in Ansehung der noch vergleichsweise zentralen Stadtlage und der zufriedenstellenden Versorgungslage sowie der nachgefragten Wohnungsgröße mit 5 Zimmern und ca. 137,39 m² Größe (ohne Ansatz der Gartenterrasse) beträgt rd. 13,00 €/Wfl./Monat (nettokalt).

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 10,00 €/Monat und 35,00 €/Monat und in Innenstadtlagen 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 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat gezahlt - für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der nur knappen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz (Einzelgarage) innerhalb der geschlossenen Siedlung auf einem separaten Garagengrundstück (Flurstück 367) von rd. 70,00 €/Monat angemessen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

137,39 m² Wfl. x 13,00 €/m²/Wfl. = 1.786,07 €/Monat

PKW-Garagenstellplatz

1 Stpl. x 70,00 €/Stpl.

= $\frac{70,00 \text{ €/Monat}}{1.856,07 \text{ €/Monat}}$

Gesamtertrag

1.856,07 €/Monat

[$\approx 13,51 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl.}$]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Eigentümerin der hier betroffenen Grundstücke als Schuldnerin in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren oder sonstiger Verfahrensbeteiligter 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.

Für die an die Gemeinschaftsflächen als Binnenerschließung nebst PKW-Stellplatzzonen als separate Grundstücke anbindenden Einfamilien-Reihenhausgrundstücke gilt dem Vernehmen nach eine Gestaltungssatzung bzw. eine Miteigentümerordnung nebst Benutzungsreglung.

Für die Gemeinschaftsfläche respektive die jeweils hier betroffenen 1/24 Miteigentumsanteile bzw. die weiteren Miteigentumsanteile an weiteren Grundstücken des Siedlungsareals als Binnenerschließung wird durch einen für das Gemeinschaftseigentum bestellten Verwalter eine Bewirtschaftungskostenumlage in Höhe von rd. 176,00 €/Monat erhoben - hierin sind sämtliche Kosten für die Unterhaltung der Gemeinschaftsflächen bzw. die Betriebskosten mit Heizkosten und Wasserverbrauchskosten etc. bzw. ein sogen. Wohngeld in Höhe von 156,00 €/Monat und eine Erhaltungsrücklage in Höhe von 20,00 €/Monat enthalten. Die Höhe der Erhaltungsrücklage beträgt derzeit rd. 23.000,00 €

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2021 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

1 x E/ZFH x 298,00 €/a

=

298,00 €/a

Instandhaltungskosten

Wohngebäude

$$11,70 \text{ €/m}^2 \times 137,39 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.607,46 \text{ €/a}$$

gedeckter PKW-Stellplatz

$$88,00 \text{ €/Stpl./a} \times 1 \text{ Stpl.} = 88,00 \text{ €/a}$$

Sonderumlage Instandhaltungsrücklage für die Erschließung

$$20,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 240,00 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$22.272,84 \text{ €} \times 2 \% = \frac{445,46 \text{ €/a}}{2.678,92 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilien-Reihenhausgrundstück mit 1 Wohnung sowie das separate Garagengrundstück mit 1 PKW-Stellplatz sowie den mit MEA belegten Erschließungs- und Erholungsflächen des Siedlungsareals beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,0 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 13,51 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 137,39 m² Wfl. entsprechend rd. 1,62 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Bei einem Einzelausgebot des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) ergeben sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt:

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{EFRH} \times 298,00 \text{ €/a} = 298,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

Wohngebäude

$$11,70 \text{ €/m}^2 \times 137,39 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.607,46 \text{ €/a}$$

anteilige Sonderumlage für
Instandhaltungsrücklage für
die Erschließung im Verhältnis
zum Gesamt-Rohertrag

$$20,00 \text{ €} \times 96,2 \% \times 12 \text{ Monate} = 230,88 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$21.432,84 \text{ €} \times 2 \% = \frac{428,66 \text{ €/a}}{2.565,00 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Einfamilien-Reihenhausgrundstück mit 1 Wohnung beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte bei einem Einzelausgebot des hier betroffenen Reihenhausgrundstücks rd. 12,0 % vom fiktiven Rohertrag bei 13,00 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 137,39 m² Wfl. entsprechend rd. 1,56 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

Bei einem Einzelausgebot des PKW-Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) ergeben sich die Bewirtschaftungskosten wie folgt:

Verwaltungskosten
1 x PKW-Stpl. x 39,00 €/a = 39,00 €/a

Instandhaltungskosten
gedeckter PKW-Stellplatz
88,00 €/PKW-Stpl./a x 1 Stpl. = 88,00 €/a

anteilige Sonderumlage für
Instandhaltungsrücklage für
die Erschließung im Verhält-
nis zum Gesamt-Rohertrag
20,00 € x 3,8 % x 12 Monate = 9,12 €/a

Mietausfallwagnis
840,00 € x 2 % = $\frac{16,80 \text{ €/a}}{152,92 \text{ €/a}}$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das PKW-Garagengrundstück mit 1 Stellplatz beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte bei einem Einzelausgebot 18,2 % vom fiktiven Rohertrag mit Ansatz von 70,00 €/Monat bzw. 12,74 €/Monat incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins lediglich von außen aus dem Bereich des öffentlichen Straßenraums bzw. aus dem Bereich der privaten Binnenerschließung der Einfamilien-Reihenhaussiedlung u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die Gartenanlage sowohl im Vorgartenbereich auch als auch im Bereich des rückwärtigen Gartens ist erheblich vernachlässigt.
- Die Plattenfugen der Gartenterrasse bzw. die Hauszuwegung im Vorgartenbereich nebst Podestfläche vor der Hauseingangstür weisen durchwachsende Spontanvegetation auf.
- Bei einem Nutzerwechsel bzw. Neubezug des Wohngebäudes sind nach Sachlage turnusmäßig erforderliche Schönheitsreparaturen durchzuführen.

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

Für das Garagengrundstück ist nach örtlichem Eindruck mit Blick allerdings lediglich von außen ein Instandsetzungsaufwand nicht in Ansatz zu bringen.

Die Gemeinschaftsflächen weisen Mängel insoweit auf, dass Beetflächen teilweise einen vernachlässigten Vegetationsbesatz aufweisen und die Schallschutzwände an den zu den öffentlichen Straßen orientierten Fronten erhebliche Graffitischmierereien aufweisen.

Für das betroffene Einfamilien-Reihenhausgrundstück werden nach Sachlage und diesseitiger grob überschläglicher Einschätzung Instandsetzungsarbeiten erforderlich, für die ein Abschlag von rd. 5.000,00 € wertmindernd vom Verkehrswert in Abzug zu bringen ist.

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

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

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

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

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Instandsetzungsaufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte seitens der Grundstückseigentümerin des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks bzw. der Verfahrensbeteiligten auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden.

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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Einfamilienhauses von rd. 8 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2014) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt gutem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 70 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 8 Jahren und gutem Bauzustand mit gleichfalls 70 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 70 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 2014 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 10 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2012.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 2014 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer noch rd. 72 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das Einfamilien-Reihenhausgrundstück sowie das separate PKW-Garagengrundstück sowie die Miteigentumsanteile der Gemeinschaftsfläche des Siedlungsareals von 24 Einfamilienhäusern als Binnenerschließung etc. werden nach diesseitigem Kenntnisstand durch die Eigentümerin des hier betroffenen Einfamilien-Reihenhausgrundstücks und des PKW-Garagengrundstücks mit Eigentümeridentität bzw. zusammen mit ihrer Familie eigengenutzt.

Eine Vermietung liegt nach Sachlage nicht vor - im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Wohngrundstücks respektive des aufstehenden Einfamilienhauses und des PKW-Garagengrundstücks nebst der Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals zugrunde gelegt.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks und des separaten PKW-Garagengrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Grundstückseigentümerin selbst - die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals als Binnenerschließung nebst Versorgungseinrichtungen und Grünflächen etc. erfolgt durch eine externe Verwaltung.

Für die Betriebs- und Unterhaltungskosten der gemeinschaftlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen etc. wird der jeweilige Kostenanteil monatlich mit weitgehend entsprechend dem Miteigentumsanteil des jeweils bezogenen Grundstücks mit überwiegend 1/24 bzw. vereinzelt auch mit 1/12 und 1/10 Anteil zugrunde gelegt - auf die hier betroffenen Miteigentumsanteile entfallen lt. Angabe der eingesetzten Verwalterin rd. 176,00 €/Monat (s.o.), wobei in dem ausgewiesenen Wohngeld auch erhebliche Anteile an Betriebskosten u.a. mit Heizungs- und Warmwasser bzw. Wasserverbrauchsanteilen etc. enthalten sind.

Verwalterin der anteiligen Gemeinschaftsflächen ist die Fa. Michelmann & Co. Hausmanagement GmbH, Dorfstr. 6 in 16356 Ahrensfelde - Telefon: 030 / 50 56 73 53.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei dem auf dem Wohngrundstück aufstehenden Einfamilienhaus um ein vermtl. absolut zeitgerecht und geschmacksneutral ausgestattetes Reihemittelhaus einer aus 6 Einzelhäusern bestehenden Einfamilien-Reihenhauszeile mit Orientierung des Gartens und der gartenseitigen Gebäudefront mit Wohnzimmer, 2 Kinderzimmern und dem Dachstudio im Staffelgeschoss nebst davor belegener Dachterrasse über dem Obergeschoss nach Süden. Küche, Badezimmer, Gäste-Toilette sowie Elternschlafzimmer und Dachstudio sind nach Norden zur Hauseingangsseite orientiert und der Hauswirtschafts- bzw. Hausanschlussraum ist innenliegend ausgeführt.

Eine Innenbesichtigung für differenzierte Feststellungen konnte allerdings anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht durchgeführt werden.

Äußerlich ist das Wohngebäude ohne erkennbare substanzielle Schäden - eine Nutzung durch Dritte bzw. eine Vermietung dürfte seit Errichtung des Gebäudes nicht vorgelegen haben, so dass von Anfang an eine Eigennutzung der Grundstückseigentümerin bzw. deren Familie vorgelegen hat.

Aufgrund der Nutzungsdauer von bisher rd. 8 Jahren dürften Gebrauchsspuren innerhalb des Gebäudes zu vermuten und Schönheitsreparaturen erforderlich sein - diesseitig wird davon ausgegangen, dass auch innerhalb des Gebäudes bei ordnungsgemäßer Bauausführung und Fertigstellung im Jahre 2014 bzw. ordnungsgemäßem Gebrauch des Wohngebäudes keine substanziellen Mängel oder Schäden vorliegen.

Die Größe des Wohngebäudes mit ca. 137,39 m² Wohnfläche bei 5 Zimmern (incl. Dachstudio), Küche, Diele, Flur, Badezimmer, Gäste-Toilette, Hauswirtschafts- und Hausanschlussraum, Dachterrasse und Gartenterrasse bzw. Garten ist insgesamt für eine durchschnittlich große Familie ausreichend.

Nachteilig sind das Fehlen einer Unterkellerung und eines Spitz- bzw. Kofferbodens o.ä. oder eines diesbzgl. Raums sowie das Fehlen einer barrierefreien Zugänglichkeit mindestens des Erdgeschosses (Differenzschwelle im Zugangsbereich zum Hauseingang) sowie die entfernte Lage der PKW-Garage auf einem separaten Grundstück ohne Herstellungsmöglichkeit eines ggf. ungedeckten PKW-Stellplatzes auf dem Wohngrundstück selbst.

Nachteilig sind auch die entfernt vom öffentlichen Straßenraum belegene Hinterliegerlage ohne Zufahrtsmöglichkeit für ein Kfz bis unmittelbar an das Wohngebäude und ohne die Möglichkeit zur Errichtung einer Garage unmittelbar am Einfamilienhaus sowie die Miteigentumsanteile an verschiedenen Grundstücken zur Binnenerschließung mit Versorgungseinrichtungen der Siedlungsanlage und die diesbzgl. Bewirtschaftungskosten (s.o.).

Die Gestaltungssatzung der Siedlungsbebauung und die Benutzerregelung der Miteigentümerordnung für die Gemeinschaftsflächen der gemeinschaftlichen Binnenerschließung etc. grenzen den individuellen Gestaltungsraum gleichfalls weiter ein.

Die Grundstücksgröße des hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhauses ist mit 118 m² insgesamt eher klein, auch wenn dem Hausgrundstück bei weitgehend 1/24, aber auch 1/12 und 1/10 Miteigentumsanteilen an verschiedenen Grundstücken von insgesamt ca. 2.322 m² anteilig eine weitere Fläche von 102,83 m² zufällt und außerdem das separate Garagengrundstück mit einer Größe von 18 m² zu berücksichtigen ist - die auf das Hausgrundstück gezogene Gesamtgrundstückfläche ergibt sich insoweit mit 238,83 m² und bleibt auch dann noch vergleichsweise klein.

Insgesamt handelt es sich um eine mittlere Wohnlage weitgehend mit neuzeitlicher Siedlungsbebauung erst aus der 2000er und 2010er Dekade weitgehend als Einfamilien-Reihenhäuser bzw. Einfamilien-Doppelhaushälften sowie auch partiell freistehenden Einfamilienhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft zu hoch aufgehenden Verwaltungsgebäuden an der Gotlindestraße und 4- bis 5-geschossiger Mietwohnhaus-Blockrandbebauung an der Ruschestraße mit temporär deutlicher Lärmbelastung trotz vorhandener Schallschutzwände.

Insgesamt handelt es sich gleichfalls um eine zufriedenstellende Versorgungslage mit vergleichsweise guter technischer und sozialer Infrastruktur.

- **Unterhaltung:**

Das Wohngrundstück und das Garagengrundstück mit zugehörigen Erschließungsflächen etc. weisen vermtl. einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand mit aufstehendem hier betroffenen Einfamilien-Reihenmittelhaus und der separaten Garage bei erst rd. 8 Jahren Alter bzw. einen partiell vernachlässigten Unterhaltungszustand bzgl. der Freiflächen auf dem Wohngrundstück selbst und teilweise der Gemeinschaftsflächen auf.

Diesseitig wird von dem Erfordernis durchzuführender Schönheitsreparaturen ausgegangen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand mit Nutzung des Wohngrundstücks mit aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus und des Garagengrundstücks mit aufstehender Einzelgarage sowie auch der Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals mit Binnenerschließung, Versorgungseinrichtungen und Grünflächen etc. durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Ersterher im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Instandsetzungsaufwand als Wertminderungsposition 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 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2021 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 14. September 2022 festgestellt.

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

- Grundrisse EG, OG, Staffelgeschoss (DG) und Schnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2013/1031 vom 05.08.2013
- Außenanlagenplan ohne Maßstab der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2013/1031 vom 05.08.2013
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

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

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

Unter Zugrundelegung eines gegenwärtig und nachhaltig zu erzielenden Ertrages für das Bewertungsobjekt als Einfamilien-Reihenhausgrundstück bzw. das separate PKW-Garagengrundstück sowie die anteiligen Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals 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, Stellplatzgrundstücke 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.

Der Verkehrswert für das separate Garagengrundstück ergibt sich ausschließlich aus dem Stellplatzertrag respektive dem Ertragswertverfahren bzw. bei unzureichendem Ertrag aufgrund evtl. einer zu hohen Bodenwertverzinsung aus dem Bodenwert.

Der jeweilige bzw. ganzheitliche Bruchteilsanteil an der Gemeinschaftsfläche als Binnener-schließung mit Versorgungs- und Grünflächen des Siedlungsareals der anliegenden Einfamili-enhausgrundstücke ergibt sich aus dem Sachwert der befestigten Flächen analog dem Boden-wert des Baugrundstücks gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses ohne Berücksich-tigung der baulichen Anlage bei üblicher Auslegung, was bei einer anteiligen Fläche von 102,83 m² zugrunde gelegt werden kann - insoweit ist hier lediglich der Bodenwert als relevante Sach-wertkomponente zugrunde zu legen.

Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rah-men einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte auf-grund 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 An-gaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewerten-den 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.

Die Grundstücke Freesienweg 20 (Flst. 408) als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Lichten-berg Blatt 17752 N und Freesienweg (Flst. 367) als lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Lich-tenberg Blatt 17752 N zzgl. Miteigentumsanteilen an den Grundstücken Freesienweg (Flst. 353) als lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses u.a. (lfd. Nrn. 4/zu 1 bis 12/zu 1) stellen hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2021 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier der Grundstücke weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2022 von 720,00 €/m² (er-schließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,6 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 15 % an-zuheben und mit rd. 830,00 €/m² zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gesamtausgebot von Wohngrundstück, PKW-Garagengrundstück und MEA an Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals als wirtschaftlich verbundene Einheiten

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 dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 0,7 bezogen auf das Wohngrundstück nebst separatem PKW-Garagengrundstück sowie den Miteigentumsanteilen an den Grundstücken der Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierbaren Ausnutzung der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke mit einer GFZ von rd. 0,7 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,3646 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03. 2004, S. 1101) wie folgt anzupassen:

$$830,00 \text{ €/m}^2 \times 0,3646 : 0,3116 = 971,17 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Einfamilien-Reihenhausgrundstücks (Flurstück 408) und des ungedeckten PKW-Garagengrundstücks (Flurstück 367) sowie der Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals als wirtschaftlich verbundene Einheiten ergibt sich hiernach wie folgt:

$$238,83 \text{ m}^2 \times 971,17 \text{ €/m}^2 = 231.944,53 \text{ €}$$

rd. 232.000,00 €

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

Einzelausgebot Einfamilienhausgrundstück

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 dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 1,4 bezogen alleine auf das Wohngrundstück (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,4 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,7268 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen:

$$830,00 \text{ €/m}^2 \times 0,7268 : 0,3116 = 1.935,96 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Einfamilien-Reihenhausgrundstücks (Flurstück 408) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$118,00 \text{ m}^2 \times 1.935,96 \text{ €/m}^2 = 228.443,28 \text{ €}$$

rd. 228.000,00 €

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

Einzelausgebot PKW-Garagengrundstück

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach Sachlage ist eine Wohnbebauung des Grundstücks bei einer Größe von 18 m² nicht realisierbar - insoweit ist der Bodenwert eines um eine Garagenstellplatzfläche nebst Erschließungsflächen erweitertes Einfamilien-Reihenhausgrundstück in dem hier betroffenen Siedlungsareal zugrunde zu legen, der bei einer GFZ von 0,7 bei 971,17 €/m² (s.o.) liegt.

Der Bodenwert des PKW-Garagengrundstücks (Flurstück 367) ergibt sich hiernach wie folgt:

18,00 m ² x 971,17 €/m ²	=	17.481,06 €
	rd.	17.000,00 €

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

Einzelausgebot der Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach Sachlage ist eine Wohnbebauung der alle Gemeinschaftsflächen als Erschließungs- und Versorgungsflächen umfassenden Grundstücke trotz der vorliegenden Gesamtgröße des Areals von 2.322 m² bei hier vorliegendem Zuschnitt mit Auslegung als Erschließungs- und Versorgungs- bzw. Grünflächen nicht realisierbar - insoweit ist der Bodenwert eines um die Erschließungsflächen erweiterten Einfamilien-Reihenhausgrundstücks nebst PKW-Garagenstellplatzfläche in dem hier betroffenen Siedlungsareal zugrunde zu legen, der bei einer GFZ von 0,7 ca. 971,17 €/m² (s.o.) beträgt.

Der Bodenwert der anteiligen Grundstücksflächen der Binnenerschließung etc. ergibt sich bei

-	790 m ² mit 1/24 Miteigentumsanteil mit	32,92 m ²
-	26 m ² mit 1/24 Miteigentumsanteil mit	1,08 m ²
-	718 m ² mit 1/24 Miteigentumsanteil mit	29,92 m ²
-	563 m ² mit 1/24 Miteigentumsanteil mit	23,46 m ²
-	53 m ² mit 1/24 Miteigentumsanteil mit	2,21 m ²
-	40 m ² mit 1/24 Miteigentumsanteil mit	1,67 m ²
-	25 m ² mit 1/24 Miteigentumsanteil mit	1,04 m ²
-	10 m ² mit 1/12 Miteigentumsanteil mit	0,83 m ²
-	49 m ² mit 1/10 Miteigentumsanteil mit	4,90 m ²
-	48 m ² mit 1/10 Miteigentumsanteil mit	4,80 m ²
		<u>102,83 m²</u>

wie folgt:

102,83 m ² x 971,17 €/m ²	=	99.865,41 €
	rd.	100.000,00 €

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

Tatsächlich ließe sich dieser Bodenwert bei einem Einzelausgebot nicht realisieren, da die hier betrachteten Grundstücksteilflächen als Binnenerschließung eines Siedlungsareals kein Markt-

interesse bewirken und somit ein Verkehr dieser Grundstücksteilflächen am Markt nicht stattfindet - außerdem besteht gemäß Abt. II des Grundbuches für die betroffenen Grundstücke (Flurstücke) eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung gemäß § 1010 BGB sowie der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB.

Insoweit ist auch kein Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB aus dem Markt abzuleiten. Für die Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals kommt daher bei einem Einzelausgebot dieser anteiligen Flächen allenfalls ein symbolischer Verkehrswert von 1,00 € in Betracht.

Zur Sicherung eines Eigentumsübergangs sowohl des separaten PKW-Garagengrundstücks als auch der ideellen Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ist nach diesseitiger Auffassung einem Gesamtausgebot sowohl des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) als auch des PKW-Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) sowie der ideellen Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals der Vorzug zu geben.

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Einfamilienhausgrundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 in Höhe von 600,00 €/m² bei einer GFZ von 0,6 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Einfamilienhausgrundstück mit:

118,00 m ² x 600,00 €/m ²	=	70.800,00 €
	rd.	71.000,00 €

3. Sachwert

Für das hier betroffene Einfamilien-Reihenhausgrundstück ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des Einfamilien-Reihenhausgrundstück Freesienweg 20 -Flst. 408- (ohne ideellen Miteigentumsanteil an der Gemeinschaftsfläche der Binnenerschließung des Siedlungsareals und ohne separatem Garagengrundstück) gemäß § 35 Immo-WertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 14 ImmoWertV 10 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2021 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21 bzw. SW-RL vom 18.10.2012)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- für Gebäude mit Teilkellern und Tiefkellern wird der NHK-Typ „unterkellert“ angewendet
- für 3-geschossige Gebäudetypen sind die NHKs wie für 2-geschossige Gebäudetypen anzusetzen (in Abhängigkeit des Kellerausbaus, der Dachform und der Gebäudestellung)
- eine Korrektur bzgl. Zweifamilienhäuser findet nicht statt
- Regionalfaktor 1,0
- Baupreisindex für Wohngebäude in Berlin (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Baupreisindex Mai 2021 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,116 auf das Jahr 2010 anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 i.d.F. von 2005 gemäß SW-RL vom 18.10.2012 (bzw. ImmoWertV 21)
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND ≠ tatsächliches Alter + angesetzte RND) wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude bei Baujahren ab 1949 gleichfalls in Abhängigkeit vom Bauzustand (gut, normal oder schlecht) zwischen 80 Jahren und 25 Jahren gemäß diesbzgl. Tabellenwert des GAA-Modells
- lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWertV 10 bzw. ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
- Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2021 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2021 anzusetzen]**
- kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise wurden um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobiler Anlage wie z.B. Tresoranlagen, Back- und Kühlanlagen o.ä.) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt, so dass die hierauf entfallenden Zeitwerte bzw. Wertansätze als besondere objektspezifische Merkmale erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung zu berücksichtigen sind

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 1 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes gemäß WertR 2006 (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1) bzw. ImmoWertV 21 (Anlage 4) anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften,

Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

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

	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 3.33 (NHK 2010)	690 €	765 €	880 €	1.060 €	1.325 €
(nicht unterkellertes 3-geschossiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Flachdach oder flach geneigtem Dach)					
Ermittlung Kostenkennwert					
Außenwände	1,0 x 23 % x 1.060 €/m ² BGF =				243,80 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 1.060 €/m ² BGF =				159,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 1.060 €/m ² BGF =				116,60 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 1.060 €/m ² BGF =				116,60 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 1.060 €/m ² BGF =				116,60 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 7 % x 1.060 €/m ² BGF =				74,20 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 7 % x 1.060 €/m ² BGF =				74,20 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 1.060 €/m ² BGF =				95,40 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 1.060 €/m ² BGF =				63,60 €/m ² BGF
ermittelter Kostenkennwert (Summe)					1.060,00 €/m ² BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Einfamilienhauses mit evtl. fehlendem Dremel oder eines hier nicht vorhandenen Spitzbodens mit einer lichten Höhe < 1,50 m etc. (GAA-Modell) bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 3.33 gem. Anlage 1 SW-RL, NHK 2010) ist ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen (entsprechend Brandenburgischer Sachwertrichtlinie, s. Nr. 3.4 Abs. 3 RL SW-BB). Der diesseitige Ansatz beträgt insoweit für das 3-geschossige nicht unterkellerte Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach ohne Bodenraum o.ä. 1.060,00 €/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 Einfamilien-

hauses (NHK-Typ 3.33) gemäß GAA-Modell (ohne
Berücksichtigung eines Dachbodens o.ä.) mit:

$$168,20 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 1.060,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 178.292,00 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2021 liegt der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 147,1 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 131,7 % bzw. im Mai 2022 auf der Basis 2015 = 100 % bei 155,2 %, was einer Steigerung von 17,8 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für Wohngebäude im Land Berlin für Mai 2021 mit 147,1 % (Basis 2010 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index Mai 2010 (Basis 2010 = 100 %) mit 99,9 % / Index Mai 2010 (Basis 2015 = 100 %) mit 89,5 % $\times 1/100$ = Faktor 1,116 \rightarrow Index Mai 2021 (Basis 2015 = 100 %) mit 131,7 % \times Faktor 1,116 = 146,98 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber Mai 2021 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ)
aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$178.292,00 \text{ €} \times 146,98 \% : 100,0 \% = 262.053,58 \text{ €}$$

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

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter (Stufe 8 - 12 Jahre - hier 8 Jahre bei Baujahr 2014) und gutem baulichen Zustand mit rd. 70 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 8 Jahren bzw. dem Baujahr 2014 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 70 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. 8 Jahren bzw. dem Baujahr 2014 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei gutem Bauzustand noch mit rd. 70 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die Alterswertminderung des Objektes ist in Anlehnung an die Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06), Anlage 8b, mit (GND-RND)/GND $\times 100$ entsprechend $(80 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre})/80 \times 100 = 12,5 \%$ (linear) in Ansatz zu bringen.



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

$$262.053,58 \text{ €} - 12,5 \% = 229.296,89 \text{ €}$$

zzgl. Bodenwert des Grundstücks mit
Richtwertansatz zum 01.01.2021
118,00 m² x 600,00 €/m² (s.o.)

$$\frac{70.800,00 \text{ €}}{300.096,89 \text{ €}}$$

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 vom 30.12.2021, Seite 5602, ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Charlottenburg, Lichtenberg und Steglitz (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grundstückssachwert von 200.000,00 € mit 1,32 und bei einem Grundstückssachwert von 400.000,00 € mit 1,09 (Tabelle 4). Der Sachwertfaktor für das Jahr 2021 ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 300.096,89 € interpoliert mit

	1,205
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)	
zzgl. Zuschlag für Baujahresgruppen von 2010 bis 2016:	+ 0,178
zzgl. Zuschlag für Gebäudeart als Reihenmittelhaus:	+ 0,348
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit gutem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
zzgl. Zuschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	+ 0,024
kein Zu- oder Abschlag für Stadtlage (Ostteil der Stadt):	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Beurkundung ohne Bauerrichtungsvertrag:	<u>0,000</u>
	1,755

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

$$300.096,89 \text{ €} \times 1,755 = 526.670,04 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach
GAA-Modell, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung
bzgl. der seit Mai 2021 bis Mai 2021 und hiernach
um 17,8 % gestiegenen Baukosten in Höhe von rd.
41.000,00 € unter Berücksichtigung der Alterswertmin-
derung, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung
bzgl. des Bodenwertes aufgrund der weiteren Marktent-
wicklung in Höhe von rd. 158.000,00 € gegenüber dem
Richtwert zum 01.01.2021 gemäß Sachwertmodell und
ohne Berücksichtigung des Instandsetzungsaufwands
in Höhe von rd. 5.000,00 €:

$$\text{rd.} \quad 527.000,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung bzgl. der seit Mai 2021 bis Mai 2022 um 17,8 % und hiernach gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 41.000,00 €, bzgl. der Marktanpassung aufgrund des gegenüber dem Richtwert vom 01.01.2021 nach weiterer Marktentwicklung gestiegenen Bodenwertes in Höhe von rd. 158.000,00 €

$(228.443,28 \text{ €} ./ 70.800,00 \text{ €} = 157.643,28 \text{ €}$ bzw. rd. 158.000,00 €) und bzgl. des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 5.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilien-Reihenmittelhaus bebaute Grundstück mit $527.000,00 \text{ €} + 41.000,00 \text{ €} + 158.000,00 \text{ €} ./ 5.000,00 \text{ €} = 721.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 720.000,00 €.

Bei Ansatz auch des MEA an den als Gemeinschaftsfläche zur Binnenerschließung u.a. mit Ver- und Entsorgungsanlagen des Siedlungsareals dienenden Grundstücken ergibt sich der Sachwert gemäß GAA Modell unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) aufgrund des dann geringeren baulichen Ausnutzungsgrades bezogen auf die insoweit größere Grundstücksfläche mit dem Bodenwertanteil des Wohngrundstücks von 70.800,00 gemäß GAA-Modell auf der Basis des BRW zum 01.01.2021 bei einer GFZ von 0,6 und dem Sachwertanpassungsfaktor (s.o.) von 1,755 zunächst mit $70.800,00 \text{ €} \times 1,755 = 124.254,00 \text{ €}$ bzw. rd. 124.000,00 € sowie dem um den Bodenwertanteil des Garagengrundstücks geminderten Bodenwert für die als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks, des Garagengrundstücks und des MEA der Gemeinschaftsflächen in Höhe von $231.944,53 \text{ €} ./ 17.481,06 \text{ €} = 214.463,47 \text{ €}$ bzw. rd. 214.000,00 € mit:
 $527.000,00 \text{ €} ./ 124.000,00 \text{ €} + 214.000,00 \text{ €} + 41.000,00 \text{ €} ./ 5.000,00 \text{ €} = 653.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 650.000,00 €.

Bei Ansatz auch des Bodenwertes des Garagengrundstücks in Höhe von 17.481,06 € und des Zeitwertes der aufstehender Stahlbeton-Einzelgarage innerhalb einer Garagenzeile in Höhe von rd. 6.000,00 € respektive zusammen 23.481,06 € bzw. rd. 23.000,00 € ergibt sich der Sachwert gemäß GAA Modell unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) für die als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks, des Garagengrundstücks und des MEA der Gemeinschaftsflächen mit:
 $527.000,00 \text{ €} ./ 124.000,00 \text{ €} + 214.000,00 \text{ €} + 41.000,00 \text{ €} + 23.000,00 \text{ €} ./ 5.000,00 \text{ €} = 676.000,00 \text{ €}$ bzw. rd. 680.000,00 €

4. Ertragswert

Der Ertragswert des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) 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 Durchführung erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen an dem Gebäude und den Grundstücksfreiflächen wie folgt:

Wohnfläche		
$137,39 \text{ m}^2 \times 13,00 \text{ €/m}^2/\text{Monat} \times 12 \text{ Monate}$	=	21.432,84 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und

den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 12,0 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,56 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		21.432,84 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.571,94 €</u>
Reinertrag:		18.860,90 €

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Liegenschaftszinssätze von 1,5 % bis 2,0 % und für nicht freistehende Einfamilienhäuser als Reihenhau- oder Doppelhausgrundstücke von 2,0 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2021 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 0,5 % bis 3,0 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 % und sowie für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,0 % bis 4,0 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2021 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenhendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m² Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,5 % bis 3,5 % und für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m² Wfl. in einer Spanne von 1,25 % bis 3,25 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² Wfl. in einer Spanne von 0,75 % bis 3,00 %.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von lediglich 118 m² mit aufstehendem Einfamilienhaus als Reihenmittelhaus einer aus 6 Einfamilienhäusern bestehenden Reihenhauzeile mit einer bereits überdurchschnittlichen Größe der Wohnfläche von ca. 137,39 m², dem zeitgerechten bzw. noch neuwertigen und modernen Ausbaustandard bei vorliegendem Baujahr 2014 mit vermtl. nur geringem Instandhaltungsrückstand (ggf. Erfordernis zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach Auszug der gegenwärtigen Nutzer) bei ansonsten gutem Bauzustand mit einer Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes und der kurzfristigen Bezugsfähigkeit aufgrund der vorliegenden Eigennutzung sowie der nach Mietspiegel mittleren Wohnlage trotz der rückwärtig in sogen. 2. oder 3. Baureihe innerhalb einer Einfamilien-Reihenhaussiedlung mit 24 Einzelgrundstücken belegenen Grundstückslage mit angrenzenden Siedlungen nebst entsprechender Bebauung und der noch deutlichen Lärmbelastung trotz vorhandener Schallschutzwände zu den öffentlichen Straßen auch unter Berücksichtigung der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung und in Ansehung der Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,5 % in Ansatz zu bringen.



Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		18.860,90 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
228.443,28 € x 2,5 %	./.	<u>5.711,08 €</u>
		13.149,82 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von rd. 8 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2014) und Bauzustandsnote „gut“ (nach Instandsetzung) noch 70 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren mit 32,9.

13.149,82 € x 32,9	=	432.629,01 €
	rd.	433.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks (Flurstück 408) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		433.000,00 €
Bodenwert:		<u>228.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		661.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd.	./.	<u>5.000,00 €</u>
Ertragswert des Reihenhausgrundstücks (Flurstück 408):			656.000,00 €
	rd.		660.000,00 €

Der Ertragswert des separaten PKW-Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) ergibt sich wie folgt:

separater PKW-Garagenstellplatz-Ertrag:			
1 G-PKW-Stpl. x 70,00 €/Stpl. x 12 Monate	=		840,00 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten (EW-RL, bzw. ImmoWertV 21, s.o.) für Verwaltung (39,00 €/a), Instandhaltungskosten (88,00 €/a), anteilige Sonderumlage für Erschließung im Verhältnis zum Gesamt-Rohertrag mit 20,00 € x 3,8 % x 12 Monate (9,12 €/a) und Mietausfallwagnis mit 2 % von 840,00 €/a (16,80 €/a) mit rd. 18,2 %	=	./.	<u>152,88 €</u>
			687,12 €

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		687,12 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
17.481,06 € x 2,5 %	./.	<u>437,03 €</u>
		250,09 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer für die Garage bzw. Garagenzeile entsprechend der auf dem Grundstücksareal aufstehenden Einfamilien-Reihenhauszeilen von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter der Wohngebäude von rd. 8 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2014) und Bauzustandsnote „gut“ entsprechend der Wohngebäude gleichfalls noch 70 Jahre.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes als Stahlbeton-Fertigarage und des Liegenschaftszinssatzes gemäß ImmoWertV 21 entsprechend dem zugehörigen Wohngrundstück zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren mit 32,9.

250,09 € x 32,9	=	8.227,96 €
	rd.	8.000,00 €

Der Ertragswert des PKW-Garagengrundstücks (Flurstück 367) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		8.000,00 €
Bodenwert:		<u>17.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		25.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>0,00 €</u>
Ertragswert des PKW-Garagengrundstücks (Flurstück 367):		25.000,00 €

Der Ertragswert des als wirtschaftliche Einheit verbundenen Einfamilienhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) und des separaten PKW-Garagengrundstücks (Flurstück 367) sowie der anteiligen gemeinschaftlich zu nutzenden Grundstücke zur Binnenerschließung und Versorgung des Siedlungsareals mit ideellen Miteigentumsanteilen zugunsten des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks (bzw. tatsächlich auch des separaten Garagengrundstücks) ergibt sich wie folgt:

Jahresrohertrag des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks:	21.432,84 €
Jahresrohertrag des separaten PKW-Garagengrundstücks:	<u>840,00 €</u>
	22.272,84 €



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 mit 12,0 % in Abzug zu bringen (entsprechend rd. 1,62 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		22.272,84 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.672,74 €</u>
Reinertrag:		19.600,10 €

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,5 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		19.600,10 €
abzgl. Bodenwertverzinsung der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke (Einfamilien-Reihenhausgrundstück, PKW-Garagengrundstück und MEA an den gemeinschaftlich zu nutzenden Erschließungs- und Versorgungsgrundstücken):		
231.944,53 € x 2,5 %	./.	<u>5.798,61 €</u>
		13.801,49 €

Bei Ansatz einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren gemäß GAA-Modell (s.o.) beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag nach Klassifizierung des GAA bei hier vorliegendem Baualter von rd. 8 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2014) und Bauzustandsnote „gut“ noch 70 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren mit 32,9.

13.801,49 € x 32,9	=	454.069,02 €
	rd.	454.000,00 €

Der Ertragswert der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke Freesienweg 20 (Einfamilien-Reihenhausgrundstück, Flurstück 408) und Freesienweg (separates PKW-Garagengrundstück, Flurstück 367) sowie der anteiligen gemeinschaftlich zu nutzenden Grundstücke zur Binnererschließung und Versorgung des Siedlungsareals mit ideellen Miteigentumsanteilen zugunsten des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks (und faktisch des Garagengrundstücks) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	454.000,00 €
Bodenwert (der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke mit Einfamilien-Reihenhausgrundstück, PKW-Garagengrundstück und MEA an den gemeinschaftlich zu nutzenden Erschließungs- und Versorgungsgrundstücken):	<u>232.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert der Grundstücke:	686.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd.	./.	5.000,00 €
Ertragswert der als wirtschaftliche Einheit verb. Grundstücke:			681.000,00 €
	rd.		680.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408), des separaten PKW-Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) und der dem Einfamilien-Reihenhausgrundstück (bzw. tatsächlich auch dem PKW-Garagengrundstück) zugeschriebenen Miteigentumsanteile an den Grundstücken der Binnenerschließung des Siedlungsareals sowie aller als wirtschaftliche Einheit verbundenen vorgenannten Grundstücke bzw. anteiligen Grundstücke sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

Einfamilien-Reihenhausgrundstück Freesienweg 20 (Flurstück 408)

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

Zur Marktanpassung ist der Wert in Höhe von 527.000,00 € um rd. 10 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 527.000,00 € \cdot 10 % = 474.300,00 € bzw. rd. 474.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 199.000,00 € respektive zusammen rd. 673.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 1,8 % noch über dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von 661.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 474.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.450,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 137,39 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 2.820,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 168,20 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß BRW-RL bzw. GAA-Modell sowie dem rd. 22,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 21.432,84 €/a).

Separates PKW-Garagengrundstück Freesienweg (Flurstück 367)

Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Sachwert in Höhe von 23.000,00 € (ohne Berücksichtigung eines evtl. Instandsetzungsaufwands o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis mindestens realisiert werden, wobei ein Anteil von rd. 17.000,00 € auf den Bodenwert und ein Anteil von rd. 6.000,00 € auf den Zeitwert der aufstehenden Stahlbeton-Fertigarage entfallen.

Zur Marktanpassung ist der Wert in Höhe von 23.000,00 € um rd. 10 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 23.000,00 € + 10 % = 25.300,00 € bzw. rd. 25.000,00 € entspricht dem Ertragswert in Höhe von 25.000,00 €.

Anteilige Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals

Der Bodenwert der anteiligen Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals in Höhe von rd. 100.000,00 € ist auch unabhängig von der gegenwärtigen Marktlage nicht realisierbar, da für die Erschließungsflächen kein Marktinteresse besteht und gemäß lfd. Nrn. 5 bis 8 der Abt. II des Grundbuchs von Lichtenberg, Blatt 17752 N ein Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB besteht, womit eine selbständige Vermarktung der Miteigentumsanteile nicht in Betracht kommen kann.

Insoweit kommt für die Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals bei einem fiktiven Einzelausgebot dieser anteiligen Flächen allenfalls ein symbolischer „Verkehrswert“ von 1,00 € in Betracht.

Zur Sicherung eines Eigentumsübergangs sowohl des separaten PKW-Garagengrundstücks als auch der ideellen Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren ist nach diesseitiger Auffassung einem Gesamtausgebot sowohl des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) als auch des PKW-Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) sowie der ideellen Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals der Vorzug zu geben, zumal eine Bindung über die MEA zur Erschließung der Grundstücke besteht.

Einfamilien-Reihenhausgrundstück Freesienweg 20 (Flurstück 408), separates PKW-Garagengrundstück Freesienweg (Flurstück 367) und anteilige Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals als wirtschaftlich verbundene Einheiten

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

Zu- oder Abschläge zur Marktanpassung sind nicht in Ansatz zu bringen. Der Sachwert in Höhe von 527.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 154.000,00 € respektive zusammen rd. 681.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand) liegt insoweit mit ca. 0,7 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von 686.000,00 € (ohne Instandsetzungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 527.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.835,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 137,39 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 3.135,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 168,20 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß BRW-RL bzw. GAA-Modell sowie dem rd. 23,7-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 22.272,84 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in einfachen und mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1991 bis 2017 bei Grundstücksflächen von 149 m² bis 333 m² bzw. i.M. 216 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 112 m² bis 209 m² bzw. i.M. 160 m² in einer Spanne von 2.209,00 €/m² wGF bis 5.426,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.919,00 €/m² wGF bei zuletzt steigender Tendenz.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Lichtenberg liegt hiernach im Jahre 2021 in einer Spanne von 2.068,00 €/m² Wfl. bis 6.911,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 4.605,00 €/m² Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Lichtenberg 2021/2022 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis Ein-/Zweifamilien-Doppelhaushälften und -Reihenhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in einer Spanne von 330.000,00 € (3.000,00 €/m² Wfl.) bis 550.000 € (5.000,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 440.000,00 € (4.000,00 €/m² Wfl.) bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in einer Spanne von 390.000,00 € (3.545,00 €/m² Wfl.) bis 630.000 € (5.730,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 510.000,00 € (4.635,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 90 m² bis 140 m² bzw. i.M. von 110 m² bei 3 bis 4 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und umfassender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 250 m² bis 450 m² bzw. i.M. 350 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Ein-/Zweifamilien-Doppel-/Reihenhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Lichtenberg bei 380.000,00 € (entsprechend ca. 3.455,00 €/m² Wfl.) bzw. mittleren bis guten Wohnlagen bei 430.000,00 € (entsprechend ca. 3.910,00 €/m² Wfl.) mit zuletzt steigender Tendenz gemäß Bezirksreport Lichtenberg 2021/2022.

Gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2021 für Stellplätze (auch in Tiefgaragen) als Teileigentume in einer Preisspanne von 17.000,00 € bis 51.000,00 € bzw. i.M. bei 33.632,00 € und für Garagen (auch Doppelgaragen) in einer Preisspanne von 8.000,00 € bis 40.000,00 € bzw. i.M. bei 24.350,00 € bei insgesamt steigender Tendenz, wobei die höheren Preise sich für Stellplätze gegenüber Garagen dadurch erklären, dass in Innenstadtlagen mit Altbaubestand oftmals eine extreme Verknappung an Stellplätzen und lediglich ein Angebot allenfalls an ungedeckten Stellplätzen vorliegt.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Einfamilien-Reihenhausgrundstück (Flurstück 408) und das separate PKW-Garagengrundstück (Flurstück 367) nebst anteiligen Gemeinschaftsflächen als Verkehrs- und Versorgungsflächen des Siedlungsareals als wirtschaftlich verbundene Einheiten auch in Ansehung der gegenwärtig noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch weiterhin sehr günstigem Zinsniveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden Wohnimmobilienkreditrichtlinie) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) bzw. vermeintlich fehlenden stabilen sonstigen Anlagemöglichkeiten angemessen.

Der resultierende Wert für die als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke mit Einfamilien-Reihenmittelhaus liegt ca. 41,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 20,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilien-Reihenhäuser in einfachen und mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1991 bis 2017 und ca. 85,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 16,7 % unter dem Mittelwert der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Lichtenberg gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 27,8 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 4,1 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften und Ein-/Zweifamilien-Reihenhäuser mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in einfachen bis mittleren Lagen im Bezirk Lichtenberg und ca. 8,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 17,3 % unter dem Mittelwert

der Kaufpreise für Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften und Ein-/Zweifamilien-Reihenhäuser mit Baujahresklasse ab 2001 in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Lichtenberg sowie ca. 11,0 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für EFH-DHH und EFH-RH in einfachen bis mittleren Lagen bzw. ca. 1,9 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für EFH-DHH und EFH-RH in mittleren bis guten Lagen im Bezirk Lichtenberg ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg.

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: Minderung des um den Sachwertfaktor angepassten Bodenwertes nach GAA-Modell zum 01.01.2021 in Höhe von 124.000,00 €, Erhöhung um den aktuellen Bodenwert ohne Bodenwert des Garagengrundstücks aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung seit dem 01.01.2021 nach vorhergehender Minderung des um den Sachwertfaktor angepassten Bodenwertes gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. 214.000,00 €, Erhöhung aufgrund gestiegener Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 41.000,00 €, Erhöhung um den aktuellen Bodenwert des Garagengrundstücks zzgl. des Zeitwertes der aufstehenden Garage in Höhe von zusammen 23.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 5.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 527.000,00 € ./ 124.000,00 € + 214.000,00 € + 41.000,00 € + 23.000,00 € ./ 5.000,00 € = 676.000,00 € bzw. rd. 680.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 4.042,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 168,20 m² wGF bzw. 4.950,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 137,39 m² Wohnfläche und das 30,5-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 22.272,84 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert der als wirtschaftliche Einheit verbundenen Grundstücke

- Freesienweg 20 (Flst. 408) als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Lichtenberg Bl. 17752 N [Einfamilien-Reihenhausgrundstück]
- Freesienweg (Flst. 367) als lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Lichtenberg Blatt 17752 N [Garagengrundstück]

zzgl. 1/24 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

- Freesienweg (Flst. 353) als lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 384) als lfd. Nr. 4/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 351) als lfd. Nr. 5/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 352) als lfd. Nr. 6/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 390) als lfd. Nr. 7/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 397) als lfd. Nr. 8/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 404) als lfd. Nr. 9/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

zzgl. 1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Freesienweg (Flst. 383) als lfd. Nr. 10/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

zzgl. 1/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

- Freesienweg (Flst. 387) als lfd. Nr. 11/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 388) als lfd. Nr. 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

in 10365 Berlin-Lichtenberg (Ortsteil und Bezirk Lichtenberg) zum Bewertungsstichtag 14. September 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches im Rahmen eines Gesamtausgebotes auf rd.:

680.000,00 €
=====

(i.W. sechshundertachtzigtausend Euro)

Für das hier u.a. betroffene Einfamilien-Reihenhausgrundstück selbst ist zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der wertbeeinflussenden objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund gestiegener Herstellungskosten gegenüber dem Sachwertmodell in Höhe von rd. 41.000,00 €, Erhöhung des Bodenwertes gegenüber dem Sachwertmodell aufgrund der weiteren Bodenwertentwicklung in Höhe von rd. 158.000,00 € sowie Minderung aufgrund der Kosten für den Instandsetzungsaufwand in Höhe von rd. 5.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 474.000,00 € + 41.000,00 € + 158.000,00 € ./. 5.000,00 € = 668.000,00 € bzw. rd. 670.000,00 €.

Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit ca. 3.985,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 168,20 m² wGF bzw. 4.880,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 137,39 m² Wohnfläche und das 31,3-fache des marktfähigen Jahresrohertrags bei Ansatz von 21.432,84 €/a.

Der Unterzeichnete schätzt den Verkehrswert des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flst. 408) als lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses, Lichtenberg Blatt 17752 N, in 10365 Berlin-Lichtenberg (Ortsteil und Bezirk Lichtenberg) zum Bewertungsstichtag 14. September 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches im Rahmen eines Einzelausgebotes auf rd.:

670.000,00 €
=====

(i.W. sechshundertsiebzigttausend Euro)

Für das hier gleichfalls betroffene separate PKW-Garagengrundstück ist zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) bzw. der hier bestehenden Marktgängigkeit auch innerhalb des Siedlungsareals bei bereits häufig in den Familien mehr als einem vorhandenen Kraftfahrzeug der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Grundstücks aufgrund der hier fehlenden objektspezifischen Merkmale ohne weitere Marktanpassung in Ansatz zu bringen.

Der Unterzeichnete schätzt den Verkehrswert des separaten PKW-Garagengrundstücks Freesienweg (Flst. 367) als lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, Lichtenberg Blatt 17752 N, in

10365 Berlin-Lichtenberg (Ortsteil und Bezirk Lichtenberg) zum Bewertungsstichtag 14. September 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches im Rahmen eines Einzelausgebotes auf rd.:

25.000,00 €
=====

(i.W. fünfundzwanzigtausend Euro)

Der Unterzeichnete schätzt für die anteilige Gemeinschaftsfläche an der Binnenerschließung des Einfamilienhaus-Siedlungsareals ohne Berücksichtigung des anteiligen Bodenwertes hilfsweise den symbolischen „Verkehrswert“ der Miteigentumsanteile bei

1/24 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

- Freesienweg (Flst. 353) als lfd. Nr. 3/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 384) als lfd. Nr. 4/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 351) als lfd. Nr. 5/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 352) als lfd. Nr. 6/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 390) als lfd. Nr. 7/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 397) als lfd. Nr. 8/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 404) als lfd. Nr. 9/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

bei 1/12 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

- Freesienweg (Flst. 383) als lfd. Nr. 10/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

bei 1/10 Miteigentumsanteil an den Grundstücken

- Freesienweg (Flst. 387) als lfd. Nr. 11/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]
- Freesienweg (Flst. 388) als lfd. Nr. 12/zu 1 des Bestandsverzeichnisses [Verkehrsfläche]

in 10365 Berlin-Lichtenberg (Ortsteil und Bezirk Lichtenberg) zum Bewertungsstichtag 14. September 2022 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches im Rahmen eines fiktiven Einzelausgebotes (siehe Abt. II Nrn. 5 bis 8) lediglich als symbolischen Wert auf rd.:

1,00 €
=====

(i.W. ein Euro)

Dieser symbolische „Verkehrswert“ bzw. ein separater Erwerb ist allerdings tatsächlich aufgrund der Restriktionen gemäß lfd. Nrn. 5 bis 8 der Abt. II des Grundbuches sowie des fehlenden Marktinteresses nicht realisierbar, so dass zur Sicherung eines Eigentumsübergangs im Rahmen des hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens 30 K 4/22 nach diesseitiger Auffassung einem Gesamtausgebot sowohl des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) als auch des separaten PKW-Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) sowie der ideellen Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen der Binnenerschließung

des Siedlungsareals der Vorzug zu geben ist (s.o.), zumal eine Bindung über die MEA zur Erschließung der Grundstücke besteht.

Nachrichtlich 1:

Die in Abt. II Nrn. 1 bis 4 und 9 bis 11 des Grundbuches von Lichtenberg Blatt 17752 N verzeichneten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (Leitungs- und Anlagenrechte, Fernmeldekabelrecht, Wasserwirtschaftsanlagenrecht, Trinkwasserleitungs- und Regenwasserkanalrecht) für die jeweiligen Versorgungsträger sowie die Grunddienstbarkeiten (Ver- und Entsorgungsleitungsrechte aller Art) für die jeweiligen Eigentümer der betreffenden Grundstücke sowie die in Abt. II Nrn. 5 bis 8 verzeichneten Dienstbarkeiten (Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB sowie Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB) für die an der Binnenerschließung anliegenden Wohn- und Stellplatz- bzw. Garagengrundstücke stellen nach diesseitiger Auffassung keinen selbständigen Wert dar, da die betreffenden Anlagen u.a. auch das auf dem hier betroffenen Wohngrundstück aufstehende Einfamilienhaus und die auf dem Garagengrundstück aufstehende Garage mitversorgen und bauliche Erweiterungen auf dem hier betroffenen Einfamilien-Reihenausgrundstück und dem Garagengrundstück sowie den gemeinschaftlichen Erschließungsflächen mit durch die Anlagen bewirkten Einschränkungen nicht zu erwarten sind - die weiteren Regelungen für die Binnenerschließung des Siedlungsareals sichern den ungestörten Bestand und die ordnungsgemäße Verwaltung bzw. den ordnungsgemäßen Gebrauch der Erschließungsanlagen auch zugunsten des hier betroffenen Einfamilien-Reihenhausgrundstücks und des separaten PKW-Garagengrundstücks. Der Verkehrswert für das hier betroffene Einfamilien-Reihenhausgrundstück sowie das separate PKW-Garagengrundstück ist insofern durch die auf den hier betroffenen Grundstücken eingeräumten Dienstbarkeiten nicht beeinflusst bzw. lediglich insoweit beeinflusst, als ein Einzelausgebot der Grundstücke nicht in Betracht kommen kann, s.o.

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

Nachrichtlich 2:

Die in Abt. II Nr. 13 des Grundbuches von Lichtenberg Blatt 17752 N verzeichnete Rückkauflassungsvormerkung gemäß Bewilligung bzw. Übertragungsvertrag vom 20.10.2015 (UR-Nr. 656/2015, Notar Klaus Reinhardt in Berlin) zugunsten einer männlichen Person (anonymisiert, § 38 ZVG) mit dem Geburtsdatum 07.03.1947 stellt eine sogen. „eintragungsfeindliche Eintragung“ dar, die grundsätzlich eine freihändige Veräußerung, Belastung oder Beleihung etc. der hier betroffenen Grundstücke bzw. anteiligen Grundstücke behindert, so dass das jeweilige Objekt in seiner Verkehrsfähigkeit stark eingeschränkt ist - eine freihändige Veräußerung bei bestehenbleibender Rückkauflassungsvormerkung ist ohne Zustimmung des Berechtigten nach diesseitiger Auffassung nicht realisierbar. Die Bedingungen zur Umsetzung einer Rückabwicklung des Übertragungsvertrages vom 20.10.2015 (UR-Nr. 656/2015, Notar Klaus Reinhardt in Berlin) sind dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - nach diesseitiger Einschätzung dürfte das Recht aufgrund der Nachrangigkeit gegenüber der Forderung, aus der das hier anhängige Schuldversteigerungsverfahren betrieben wird, aber ausfallen.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Lichtenberg vom 30.06.2020 sind die hier betroffenen Grundstücke Freesienweg 20 (Flurstück 408) und Freesienweg (Flurstück 367) sowie das gesamte Siedlungsareal u.a. mit hier betroffener gemeinschaftlicher Binnenerschließung anteiliger Bestandteil der im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin unter der Nr. 6804 erfassten Fläche - die Eintragung der Fläche 6804 in das Bodenbelastungskataster erfolgte aufgrund der langjährigen ehemaligen gewerblichen Nutzung (Haupteintrag auf dem Grundstück Bornitzstraße 46).

Die historische Nutzung des Gebietes ist wesentlich durch einen Gärtnereibetrieb bereits seit 1899 geprägt; des Weiteren sind als ehemalige Nutzungen die Kleingartenanlage „Bergauf“ sowie verschiedene Kfz-Werkstätten bzw. Fuhrunternehmen mit Garagennutzung etc. dokumentiert.

Der angefragte Teilbereich der BBK-Fläche 6804 wurde bereits im Jahr 2004 aufgrund der Ergebnisse der U.C.A. Dr. Knauf & Partner Umwelttechnologie und Chemische Analytik und in den Jahren 2008 nach Beprobung durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Kleen GmbH und 2011 das Geotechnische Planungs- und Beratungsbüro Arke und weitere labortechnische Untersuchungen weiterer Institute bis 2014 hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze vom Altlastenverdacht befreit - der Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist bisher nicht abschließend untersucht.

Aufgrund der geologischen Lage als Hochfläche und der hydrologischen Grundwasserverhältnisse als geschützter Grundwasserleiter wurde bislang kein dringender Handlungsbedarf gesehen.

Tatsächlich ist das Siedlungsareals bereits im Jahre 2014 mit der aufstehenden Siedlung als Einfamilienhausquartier erschlossen und bebaut worden, so dass der Wirkungspfad Boden-Mensch auch in Ansehung des Vorhandenseins von Kinderspielflächen als unschädlich eingestuft wurde.

Tatsächlich liegt auf den an den Freesienweg als Privatstraße (Flurstücke 353 u.a.) und der nördlich an der Gotlindestraße als öffentlicher Straße anliegenden Grundstücken durchweg eine sensible Nutzung als Wohnnutzung mit den durchweg erst in den vergangenen rd. 7 bis 8 Jahren errichteten Einfamilienhaus-Neubauten vor.

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

Zu b)

Ein WEG-Verwalter ist nicht bestellt - bei dem in Rede stehenden Einfamilien-Reihenhausgrundstück sowie dem separaten PKW-Garagengrundstück handelt es sich nicht um Wohnungs- oder Teileigentum.

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks und des separaten PKW-Garagengrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Grundstückseigentümerin selbst - die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals als Binnenerschließung nebst Versorgungseinrichtungen und Grünflächen etc. erfolgt durch eine externe Verwaltung.

Für die Betriebs- und Unterhaltungskosten der gemeinschaftlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen etc. wird der jeweilige Kostenanteil monatlich mit weitgehend entsprechend dem Miteigentumsanteil des jeweils bezogenen Grundstücks mit überwiegend 1/24 bzw. vereinzelt auch mit 1/12 und 1/10 Anteil zugrunde gelegt - auf die hier betroffenen Miteigentumsanteile entfallen lt. Angabe der eingesetzten Verwalterin rd. 176,00 €/Monat (s.o.), wobei in dem ausgewiesenen Wohngeld auch erhebliche Anteile an Betriebskosten u.a. mit Heizungs- und Warmwasser bzw.

Wasserverbrauchskosten etc. enthalten sind. Die Erhaltungsrücklage in den Betriebs- und Unterhaltungskosten beträgt für die hier betroffenen Miteigentumsanteile 20,00 €/Monat - die bisher gebildete Erhaltungsrücklage beträgt aktuell rd. 23.000,00 €.

Verwalterin der anteiligen Gemeinschaftsflächen ist die Fa. Michelmann & Co. Hausmanagement GmbH, Dorfstr. 6 in 16356 Ahrensfelde - Telefon: 030 / 50 56 73 53.

Zu c)

Das Einfamilien-Reihenhausgrundstück und das separate Garagengrundstück werden durch die Grundstückseigentümerin und ihre Familie eigengenutzt - eine Vermietung liegt nach Sachlage nicht vor.

Im Rahmen der vorliegenden Bewertung wird die kurzfristig freie Verfügbarkeit des Wohngrundstücks respektive des aufstehenden Einfamilienhauses und des PKW-Garagengrundstücks nebst der Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsflächen des Siedlungsareals zugrunde gelegt.

Zu d)

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

In Abt. III des vorliegenden Grundbuches sind diesbzgl. Darlehn einer öffentlichen Förderung nicht verzeichnet und entsprechende Hinweise ergeben sich gleichfalls nicht aus der Bauakte.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird weder auf dem hier betroffenen Wohngrundstück mit aufstehendem Einfamilien-Reihenmittelhaus noch auf dem separat belegenen PKW-Garagengrundstück nebst aufstehender Einzelgarage geführt. Die Grundstücke werden nach örtlicher Feststellung ausschließlich zu Wohnzwecken bzw. als PKW-Garagenstellplatz genutzt.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden - das Einfamilien-Reihenhausgrundstück nebst aufstehendem Wohngebäude sowie das Garagengrundstück mit aufstehender Einzelgarage waren anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich.

Zu g)

Ein Energiepass für das Gebäude liegt vermtl. bisher nicht vor bzw. konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Grundstückseigentümerin bzw. der Verfahrensbeteiligten nicht beigebracht werden.

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

Allerdings soll das Einfamilien-Reihenmittelhaus den Standard „KfW Effizienzhaus 70 (EnEV2009)“ aufweisen.

Das separate Garagengrundstück respektive die hier aufstehende Stahlbeton-Einzelgarage als Kopfgebäude einer Garagenzeile ist nach Sachlage nicht beheizbar.

Zu h)

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

Eine entsprechende Auskunft seitens des zuständigen Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) konnte auf diesseitige schriftliche Anforderung nicht beigebracht werden.

Nach diesseitiger Ermittlung befindet sich das betroffene Grundstück weder in einem Sanierungsgebiet oder in einem Entwicklungsgebiet noch in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1-3.

Das Siedlungsareal liegt gleichfalls nicht im Bereich einer Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 12 AGBauGB (ein Beschluss zur Aufstellung einer Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde weder gefasst noch ortsüblich bekannt gemacht). Allerdings liegt eine interne Gestaltungssatzung für das Siedlungsareal vor.

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

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

Nach Sachlage bestehen zu Lasten des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) und des Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) keine Baulasteinträgen - allerdings bestehen zugunsten des Einfamilien-Reihenhausgrundstücks Freesienweg 20 (Flurstück 408) und des Garagengrundstücks Freesienweg (Flurstück 367) sowie der anteiligen gemeinschaftlichen Flächen der Binnenerschließung des Siedlungsareals mehrere Baulasten.

Lt. Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Lichtenberg (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Untere Denkmalschutzbehörde) vom 13.07.2020 stehen für die hier betroffenen Grundstücke Freesienweg 20 (Flurstück 408) und Freesienweg (Flurstück 367) sowie die weiteren Grundstücke und anteiligen Grundstücke der gemeinschaftlichen Erschließungsfläche des Siedlungsareals Baulasten im Baulastenverzeichnis zur Sicherung des Zugangs und zur Verlegung, zur Unterhaltung und zur Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen sowie als Feuerwehrezufahrt und -zugang zugunsten der anliegenden Grundstücke sowie einzelner Baubeschränkungen und erforderlicher Abstandsflächen und der Grundstücksmaske als 15 m tiefe Grundfläche mit Querung und öffentlicher Durchwegung parallel zur Gotlindestraße Baulasten gemäß Ausweisung im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Knut Seibt vom 11.06.2013 bzw. den anliegenden Baulastenblättern

- Nr. L 831, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 20.05.2015
- Nr. L 834, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 21.05.2015
- Nr. L 835, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 21.05.2015
- Nr. L 837, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 20.05.2015
- Nr. L 838, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 21.05.2015
- Nr. L 841, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 21.05.2015
- Nr. L 842, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
- Nr. L 843, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
- Nr. L 844, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
- Nr. L 845, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015
- Nr. L 846, Seite 2 vom 22.08.2013 bzw. 22.05.2015

- Nr. L 498, Seite 5 vom 23.07.2009 bzw. 20.05.2015
- Nr. L 499, Seite 5 vom 23.07.2009 bzw. 20.05.2015
(siehe Anlage) zur Verfügung.

Zu i)

Verdacht auf (vermtl. „Echten“) Hausschwamm besteht nicht. Das auf dem Wohngrundstück aufstehende Einfamilien-Reihenmittelhaus sowie die auf dem Garagengrundstück aufstehende Stahlbeton-Fertigarage waren allerdings anlässlich des angesetzten Ortstermins nicht zugänglich (s.o.).

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

Berlin-Charlottenburg, den 29. September 2022

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

