



## Gutachten Nr. 10027

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

**Buddestraße 31E, Königsweg 24**  
in  
**13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)**  
-Grundbuch von Tegel - Blatt 10514-



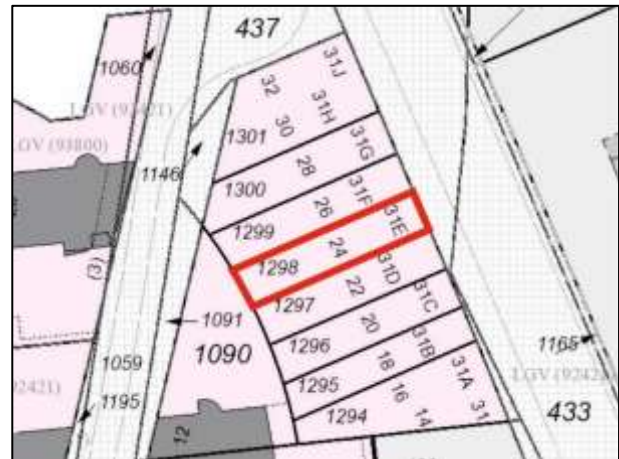
Gebäudefront zur Buddestraße



Gebäudefront zum Königsweg



Gebäudefront zum Königsweg



Flurkarte (Buddestr. 31E, Königsweg 24)

**Auftraggeber:**  
**Geschäftszeichen:**

**Amtsgericht Wedding**  
**30 K 77/18**

**Verkehrswert:**

**780.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**22.05.2019**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	3
B. Grunddaten.....	4
1. Grundbuchangaben.....	4
2. Grundstücksdaten .....	5
3. Lagedeterminanten .....	9
4. Gebäudedaten (technisch) .....	12
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	24
6. Objektbeurteilung .....	31
C. Bewertung .....	32
1. Bewertungsgrundlagen .....	32
2. Bodenwert.....	33
3. Sachwert.....	35
4. Ertragswert.....	39
5. Verkehrs-/Marktwert.....	41
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	44
E. Fotoseiten.....	46
F. Anlagen .....	A1

### 13 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf) mit aufstehendem Reihenhaus als Zweifamilien-Reihenmittelhaus mit gewerblicher Unterlegung im Erdgeschoss innerhalb einer aus 8 Häusern bestehenden 5-geschossigen Reihenhauszeile mit Flachdach ohne Unterkellerung als Stahlbetonbau mit partiell leichten GK-Innenwänden und Wärmedämmverbundsystem an den Fassaden aus dem Jahre 2015 mit bestehenden Fertigstellungsdefiziten und partiellen Ausführungsmängeln
- **Zuschnitt:**  
beide Wohnungen als Maisonetten im 1.OG/2.OG bzw. 3.OG/4.OG jeweils als 2½ -Zimmerwohnungen mit großzügigem Wohn-/Esszimmer-/Küchenbereich, allerdings bei vorliegenden Wohnungsgrößen von ca. 89,00 m<sup>2</sup> und ca. 94,35 m<sup>2</sup> zu geringer Anzahl an Zimmern - die Gewerbeeinheit ist als 1-Raumbüro bei lediglich ca. 30,42 m<sup>2</sup> Nfl. mit Zugang aus dem Treppenhaus allenfalls für ein Kleinstgewerbe bzw. entsprechend dem gegenwärtigen Bestand als Heilpraktiker-Praxis o.ä. nutzbar
- **Grundstücksgröße:**  
142 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster; mittlere Wohnlage lt. Mietspiegel an 2 Straßen im Zentrum von Tegel mit Hinterliegerlage zur Hauseingangsfront und Baulast als GFL-Recht - keine PKW-Stellplätze o.ä. auf dem Grundstück
- **Belastungen:**  
beschränkte persönliche Dienstbarkeiten als Leitungerrechte und Vormerkung für eine Teilfläche; Baulasten für Heizungsraum als Blockheizwerk und als GFL-Recht; kein Eintrag im Bodenbelastungskataster
- **Ausstattung:**  
Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung und Handtuchwärmer sowie zentraler Ww.-Versorgung; insgesamt zeitgerechter Ausbau mit überwiegend gefliesten Böden in den Fluren und Wohnräumen sowie an den Wandumfassungen in den Sanitärräumen bzw. über den Küchenzeilen sowie Kunststoff-Isolierglasfenstern, zeitgerechter Ausstattung der Elektro- und Sanitärinstallationen - ein Aufzug mit Stationen in allen Geschossen der Wohnungen ist vorgesehen, aber bisher nicht eingebaut
- **Wohn-/Nutzfläche:**  
Insgesamt ca. 213,77 m<sup>2</sup> Wfl. /Nfl. - ca. 89,00 m<sup>2</sup> Wfl. untere Maisonette (1.OG/2.OG) und ca. 94,35 m<sup>2</sup> Wfl. obere Maisonette (3.OG/4.OG) sowie ca. 30,42 m<sup>2</sup> Nfl. Gewerbefläche im Erdgeschoss; Keller- oder Kellerersatzräume etc. sind nicht vorhanden
- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**  
Gewerbeeinheit und untere Maisonette sind eigengenutzt - 3.OG/4.OG Leerstand, kein Mietertrag
- **Erhaltungszustand:**  
gebotene Instandsetzungs- und Fertigstellungsmaßnahmen, für deren Umfang eine Wertminderung in Höhe von rd. 100.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt wird

**Verkehrswert am 22.05.2019 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**780.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin  
Beschluss vom 26.04.2019
- **Bewertungsobjekt:**  
Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 30 K 77/18
- **Wertermittlungstichtag:**  
22. Mai 2019 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
22. Mai 2019 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Mittwoch, der 22.05.2019  
anwesend:
  - der Miteigentümer des Grundstücks Buddestraße 31E, Königsweg 24 gemäß Abt. I Nr. 2.4 als Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft (anonymisiert, § 38 ZVG)
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

durch den anlässlich des Besichtigungstermins angetroffenen Miteigentümer bzw. Antragsgegner in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft konnten sowohl das Grundstück als auch das aufstehende Reihenmittelhaus mit den hierin belegenen 3 Nutzungseinheiten weitgehend (mit Ausnahme des Heizungskellers/Hausanschlussraums) zugänglich gemacht werden, so dass ein für die Grundstücksbewertung ausreichender Eindruck über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungs- bzw. Fertigstellungszustand der auf dem Anwesen aufstehenden baulichen Anlage gewonnen werden konnte - das Gebäude ist hinsichtlich einer im EG belegenen Gewerbeeinheit sowie der im 1.OG/2.OG belegenen Maisonettewohnung genutzt und steht hinsichtlich einer weiteren Maisonettewohnung im 3.OG/4.OG leer

die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**  
Tegel, Blatt 10514  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Tegel-Gemeinde
- **Flur, Flurstücke:**  
1, 1298 (142 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
142 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Buddestraße 31E, Königsweg 24 (gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster)
- **Eigentümer:**
  - 2.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu 96/200 -
  - 2.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu 8/200 -
  - 2.3 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu 37/200 -
  - 2.4 anonymisiert (§ 38 ZVG)  
- zu 59/200 -
- **Lasten und Beschränkungen:**

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Betreibung, Unterhaltung und Erneuerung eines 110-kV-Hochspannungskabels nebst Zubehör und Fernmeldeeinrichtungen) für den betreffenden Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)] gemäß Bewilligung vom 10.08.2010 mit Eintragungsdatum vom 14.10.2010

beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Erstellung und Betreibung einer Trasse für Elektroenergieleitungen, Fernmeldekabel und Zubehör) für den betreffenden Versorgungsträger [anonymisiert (§ 38 ZVG)] gemäß Bewilligung vom 10.08.2010 mit Eintragungsdatum vom 14.10.2010

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines 9/10 Miteigentumsanteils einer noch unvermessenen Teilfläche am Flurstück 1145 bezeichnet mit A-B-C-D-A mit einer Größe von ca. 130 m<sup>2</sup> für

  - a) [anonymisiert (§ 38 ZVG)]
  - b) [anonymisiert (§ 38 ZVG)]  
- zu je ½ -

gemäß Bewilligung vom 13.09.2011 mit Eintragungsdatum vom 11.10.2011



Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 28.11.2018

(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:**

nahezu rechteckig mit ca. 5,50 m Frontlänge zur Buddestraße und ca. 26,08 m Grundstückstiefe entlang der nord-westlichen bzw. ca. 25,58 m Tiefe entlang der hierzu parallel verlaufenden süd-östlichen Grundstücksgrenze jeweils rechtwinklig zum Straßenraum der Buddestraße sowie mit ca. 5,52 m leicht gekrümmtem Frontverlauf der zum Königsweg bzw. dem davor belegenen Vordergrundstück Königsweg 12 (Flurstück 1090) orientierten Grundstücksgrenze (siehe anliegende Flurkarte)

an der zur Buddestraße orientierten Grundstücksfront ist zwischen Straßenfluchtlinie und der Baufluchtlinie bzw. der aufgehenden Fassade der auf dem hier betroffenen und den angrenzenden Nachbargrundstücken aufstehenden Reihenhauszeile ein ca. 2,00 m tiefer Vorgartenstreifen vorhanden, der vor den Reihenhäusern der Zeile durchweg gepflastert und zum öffentlichen Straßenraum durchweg offen und nicht umfriedet ist, wobei die Art der Pflasterung vom öffentlichen Straßenraum im Bereich des Bürgersteigs abweicht

- **Seitenverhältnis:**

ca. 1,0 : 4,7 - Grundstückszuschnitt und -größe bei hier vorliegender Bebauung bzw. realisierbarer Bebauung als Reihemittelhaus einer aus bisher 8 Reihenhäusern bestehenden Reihenhauszeile mit gewerblichen Unterlagerungen als sogen. Stadthäuser zufriedenstellend

- **Bauwich:**

beidseitige Grenzbebauung des Reihemittelhauses über jeweils ca. 12,00 m Tiefe bei ca. 2,00 m Abstand zur straßenseitigen Grundstücksfront an der Buddestraße (siehe anliegende Flurkarte)

entlang der süd-westlichen zum Königsweg bzw. dem davor belegenen Vordergrundstück (Königsweg 12 - Flurstück 1090) orientierten Grundstücksgrenze ist ein ca. 3,50 m breiter Korridor u.a. als Zuwegungsfläche zu den süd-östlich an das hier betroffene Grundstück anbindenden Grundstücken der hier betroffenen Reihenhauszeile als mit einer diesbzgl. Baulast zugunsten dieser Grundstücke ausgewiesen, wobei auch für das hier betroffene Grundstück ein entsprechendes Zuwegungsrecht auf analogen Flächen der beiden nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstücke als Baulasten besteht

- **Topographie:**

Terrain des Grundstücks bei hier vorliegender Höhenkote von 35,98 m üNN an der Front zur Buddestraße bzw. 36,31 m üNN an der süd-westlichen bzw. zum Königsweg orientierten Grundstücksfront gemäß amtlichem Lageplan vom 28.07.2011 zur Baugenehmigung Nr. 2011/1134 vom 03.11.2011 nahezu gleichbleibend und insoweit insgesamt plan



- **Untergrund:**

lagetypischer Baugrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen - im Bereich des Grundstücks weiträumig diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971)

gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.0 6.1 (Bodenarten, Stand: 2015) im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand sowohl im Ober- als auch im Unterboden  
keine Gefahr von Schichtenwasser, keine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 4 m und 7 m

Tiefenrümer früherer Gebäude oder Kontaminationen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 10.05. 2019 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) erfasst; Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor  
diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung nicht von dem Vorliegen nennenswerter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen

das betroffene Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet der Zone IIIB des Wasserwerks Tegel (Wasserschutzgebietsverordnung Tegel gemäß Erlass vom 31.08.1995 gemäß GVBl. S. 579)

- **Entwicklungszustand:**

voll erschlossenes Bauland als beschränktes Arbeitsgebiet gemäß geltendem Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABl. 1961, S. 742) als übergeleiteter Bebauungsplan XX-A vom 10.04.1970 mit einer zulässigen Baustufe von III/3 bei einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 bzw. mit Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB innerhalb der Fluchtlinien des förmlich festgestellten Fluchtlinienplans in geschlossener Bauweise als 5-geschossige Blockrandbebauung

eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung ist bisher nicht beschlossen worden - der Bebauungsplan XX-256c (Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2011) ist bisher nicht festgesetzt oder öffentlich ausgelegt worden

allerdings wird die Ausweisung als beschränktes Arbeitsgebiet bzw. als Gewerbegebiet u.a. aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung mit Wohngebäuden und mischgebietstypischer Bebauung erst aus den letzten Jahren als obsolet eingestuft - insoweit ist das Grundstück dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen

gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück als gemischte Baufläche M<sub>2</sub> ausgewiesen - in der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan ist eine Änderung bisher nicht vorgenommen worden

das hier betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet oder in einem Entwicklungsbereich noch in einem Erhaltungsverordnungsgebiet gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Nrn. 1-3

bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß amtlicher Denkmalliste mit Stand vom 07.05.2019 gleichfalls nicht um ein Baudenkmal oder einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles



allerdings befindet sich gemäß aktueller Denkmalliste im Nahbereich in der Buddestraße ab nur ca. 50 m Entfernung ein Teil eines denkmalgeschützten Ensembles (Gesamtanlage):

- Phosphateliminationsanlage der Wasseraufbereitungsanlage (Baujahr: 1982-1985 - Denkmalliste: Obj. Dok. Nr. 09097876)

mit ggf. hieraus resultierenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes für das auf dem hier betroffenen Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 belegene Gebäude

GF vorhanden: ca. 313,80 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 2011/1134 vom 03.11.2011 mit Flachdach (4.OG als Vollgeschoss mit l.H.  $\geq 2,30$  m  $> \frac{2}{3}$  der Grundfläche) und ohne Berücksichtigung von auskragenden Balkonflächen gemäß aktueller BauNVO und BauOBln mit einer GFZ von 2,210 bzw. rd. 2,2 bei einer bebauten Fläche von ca. 66,00 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,465 bzw. rd. 0,5 sowie einer Grundstücksgröße von 142 m<sup>2</sup>

wertrelevante GF (wGF) gemäß Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei evtl. vorhandenem 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 darüber liegenden Vollgeschosses: gleichfalls ca. 313,80 m<sup>2</sup> für Erd- und Obergeschosse ohne Ansatz einer Dachgeschossfläche (Flachdach bzw. Gefällebeton mit vorgehängter Dachrinne) und ohne Ansatz einer Kellerfläche (keine Unterkellerung) gemäß Bewertungsmodell des GAA Berlin (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) mit einer wGFZ von gleichfalls rd. 2,2

die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. 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, PKW-Stellplatzflächen, Schuppen, Garagen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse liegen vermtl. bereits an



- **Erschließungskostenbeiträge:**

eine Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf konnte auf diesseitige Anforderung trotz wiederholter fernmündlicher und schriftlicher Erinnerung über mehrere Monate hinweg nicht beigebracht werden, so dass Angaben über ggf. fällige Erschließungskostenbeiträge für das hier betroffene Grundstück oder als öffentliche Last auf dem Grundstück ruhende offene Beitragsforderungen nicht bekannt geworden sind

Straßenland ist von dem Grundstück nach diesseitiger Einschätzung nicht abzutreten

- **Baulasten:**

gemäß Bescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 28.05.2019 bestehen für das hier betroffene Grundstück Baulasteintragungen wie folgt

zulasten des hier betroffenen Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 (Flurstück 1298), Grundbuchbezirk Tegel Blatt 10514 - Baulastenblatt 3838, Seiten 1 und 2, mit Eintragungsdatum vom 03.05.2017 und aktualisiert am 28.02.2019:

– lfd. Nr. 1

die im anliegenden Außenanlagenplan vom 27.11.2014 grün gekennzeichnete Fläche mit den Buchstaben C-D-J-K-C steht jederzeit und uneingeschränkt als Geh- und Fahrrecht sowie zur Verlegung, Unterhaltung und Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen (sowie der Hausanschluss- und Revisionsschächte) zugunsten der Grundstücke Buddestr. 31J, H, G, F, D, C, B, A und 31 (Königsweg 32, 30, 28, 26, 22, 20, 18, 16, 14) zur Verfügung

– lfd. Nr. 2

zugunsten des Flurstücks 1299, 1296, 1297, 1295, 1294 wird das Einbringen, der Betrieb und die Unterhaltung von Versorgungsleitungen aus dem BHKW, welches sich im EG befindet, im Fußbodenbereich des EG der Baulichkeit uneingeschränkt gestattet

– lfd. Nr. 3

das Blockheizkraftwerk (BHKW) im EG des o.g. Gebäudes muss einschließlich Brennstofflagerbehälter und der Warmwasserspeicher und Notheiztherme einschließlich der Leitungen zur Beheizung der Gebäude Königsweg 14, 16, 18, 20, 22, 26, 28, 30, 32 sowie Buddestr. 31, 31A bis 31J auf den Nachbargrundstücken solange betriebsfähig bleiben, wie die Nachbargebäude bestehen oder keines dieser Nachbargebäude mehr auf die Wärmeenergie dieses BHKW angewiesen ist bzw. dieses nutzt oder abnimmt

die Breite der durch das GFL-Recht belasteten Teilfläche des hier betroffenen Grundstücks unmittelbar vor dem leicht gekrümmten Frontverlauf der zum Königsweg bzw. dem davor belegenen Vordergrundstück Königsweg 12 (Flurstück 1090) orientierten Grundstücksgrenze mit ca. 5,52 m Länge weist ca. 3,50 m auf - die belastete Teilfläche umfasst insoweit ca. 19,32 m<sup>2</sup>

eine privatrechtliche Regelung neben der öffentlich-rechtlichen Baulasteintragung u.a. zur Nutzung, Anlegung und Unterhaltung der belasteten Zuwegungsfläche bzw. eine ggf. entgeltliche Nutzung oder mindestens Unterhaltungsumlage ist nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand nicht getroffen worden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass eine entgeltliche Nutzung nicht vereinbart ist und die Nutzung insoweit unentgeltlich erfolgt bzw. die Herstellung und Unterhaltung dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks obliegt



Auskünfte über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden

nach diesseitiger Auffassung sind zugunsten des hier betroffenen Grundstücks und der süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücke Buddestr. 31D/Königsweg 22 (Flurstück 1297), Buddestr. 31C/Königsweg 20 (Flurstück 1296), Buddestr. 31B/Königsweg 28 (Flurstück 1295), Buddestr. 31A, 31/Königsweg 14, 16 (Flurstück 1294) auf den nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstücken Buddestr. 31F/Königsweg 26 (Flurstück 1299) und Buddestr. 31G/Königsweg 28 (Flurstück 1300) mit den Buchstaben B-C-K-L-B bzw. A-B-L-M-A umschriebene Flächen als GFL-Recht (Baulast) ausgewiesen

weitere begünstigende Baulasten für das hier betroffene Grundstück liegen vermtl. nicht vor

### 3. Lagedeterminanten

- **technische Infrastruktur:**

Lage des Grundstücks zentral im Bezirk Reinickendorf am östlichen Rand des Ortsteils Tegel in ca. 600 m Entfernung nord-westlich des Ortsteils Borsigwalde bzw. in ca. 2.200 m Entfernung gleichfalls nord-westlich des Ortsteils Reinickendorf und in ca. 1.000 m Entfernung westlich des Ortsteils Wittenau bzw. in ca. 1.500 m Entfernung süd-westlich des Ortsteils Waidmannslust und in ca. 1.000 m Entfernung südlich des Ortsteils Hermsdorf bzw. in ca. 3.700 m Entfernung gleichfalls südlich des Ortsteils Frohnau sowie in ca. 2.400 m Entfernung süd-östlich des Ortsteils Heiligensee und in 3.300 m Entfernung östlich des Ortsteil Konradshöhe durchweg im Bezirk Reinickendorf (jeweils Luftlinie)

der Ortsteil Wedding im Berliner Stadtbezirk Mitte befindet sich in ca. 4.100 m Entfernung süd-östlich, der Ortsteil Charlottenburg-Nord des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf in ca. 4.900 m Entfernung südlich und der Ortsteil Siemensstadt des Bezirks Spandau in ca. 5.000 m Entfernung süd-westlich des hier betroffenen Grundstücks (jeweils Luftlinie)

die Entfernung zur City der Metropole im Bereich des Zentrums am Zoo beträgt rd. 10 km und die Entfernung zum Alexanderplatz rd. 11,5 km (jeweils Luftlinie)

die Entfernung zur nördlichen Stadtgrenze mit angrenzendem Landkreis Oberhavel beträgt im Bereich der Gemeinde Glienicke/Nordbahn rd. knapp 4,5 km bzw. im Bereich der Stadt Hennigsdorf ca. 6,0 km

die Buddestraße befindet sich zwischen dem Waidmannsluster Damm im Norden und der Veitstraße im Süden auf Höhe der Borsighallen - das hier betroffene Grundstück Buddestr. 31E als sogen. Reihengrundstück befindet sich im Abschnitt zwischen Königsweg in ca. 23 m Entfernung und Bernsdorffstraße in ca. 70 m Entfernung

das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls in sogen. Hinterliegerlage zu dem westlich an die Vordergrundstücke anbindenden Königsweg als 30 km/h-Zone mit Anlieger- bzw. Zielverkehr und quasi Sackgasse mit Wendehammer unmittelbar im Einmündungsbereich in die Buddestraße, in die tatsächlich eine Ein- und Ausfahrt allerdings über eine abgesenkte Bordschwelle des Bürgersteigs möglich ist - der Königsweg ist zwischen Budde- und Bernsdorffstraße lediglich ca. 165 m lang und als Parkraumzone mit max. 3 Stunden Parkdauer von montags bis samstags zwischen 8.00 h und 20.00 h ausgewiesen, wobei Teilbereiche der Randstreifen dennoch als absolute Halteverbotszonen bestehen

in der Buddestraße besteht an der süd-westlichen Straßenseite dauerhaft ein absolutes Halteverbot - auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist nach Sachlage ein unbefristetes Parken möglich, wobei allerdings zum Zeitpunkt des Besichtigungstermins ein über 2 Tage befristetes



absolutes Halteverbots ausgewiesen ist (unmittelbar angrenzend befinden sich hier gleichfalls weiträumige Stellplatzanlagen der dort zwischen der Buddestraße und der hierzu parallel verlaufenden S-Bahntrasse belegenen Lebensmitteldiscounter)

bei der Buddestraße handelt es sich im hier betroffenen Streckenabschnitt um eine örtliche Durchgangsstraße

lt. Berliner Mietspiegel 2019 handelt es sich bei den im hier betroffenen Abschnitt an die Buddestraße 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

weitere Lärmimmissionen dürften sich mindestens temporär von den auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Buddestraße belegenen Lebensmitteldiscountern mit Lieferverkehr in den frühen Morgenstunden bzw. späten Abendstunden sowie dem Kundenverkehr auf dem zugehörigen Großparkplatz ergeben

zusätzliche Lärmimmissionen dürften von der in ca. 65 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück verlaufenden S-Bahntrasse unmittelbar hinter den Flachbauten der Lebensmitteldiscounter bzw. der weiträumigen PKW-Stellplatzanlage sowie der in ca. 90 m Entfernung belegenen Ein- bzw. Ausfahrt des „Tunnel Tegel Ort“ der Stadtautobahn A111 ausgehen

das Flugfeld des Flughafens Tegel befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 3 km Entfernung - nennenswerte Fluglärmbelastungen liegen insoweit nicht vor  
störende sonstige Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft sind nicht vorhanden - diesbzgl. Emissionen konnten anlässlich des Ortstermins gleichfalls nicht verzeichnet werden

Buddestraße und Königsweg jeweils mit Anbindung über die Bernsdorffstraße an die im Nahbereich in ca. 300 m fußläufiger Entfernung belegene Berliner Straße mit Einzelhandelskonzentration sowie die im Nahbereich belegene Gorkistraße als Fußgängerzone ab gleichfalls ca. 300 m Entfernung mit hohem Geschäftsaufkommen

auch aufgrund des Tegel-Centers, der Markthalle Tegel sowie des im Nahbereich belegenen Einkaufszentrums „Hallen am Borsigturm“ besteht insoweit ist beachtlicher Zielverkehr so dass das Stellplatzaufkommen im Quartier extrem knapp ist

eine Parkraumbewirtschaftungszone im Gebiet ist bisher nicht eingeführt worden - seit dem Jahre 2016 ist allerdings im Quartier eine Kurzzeitparkzone eingeführt worden, um das ganztägige Parken im Quartier auch durch Pendler aus dem Umland zu unterbinden (S-Bahnstation „Tegel“ in ca. 400 m Entfernung vom Bewertungsobjekt)

Fahrdamm der Buddestraße und teilweise auch des Königswegs mit Asphaltbelag bzw. im Königsweg partiell auf Höhe des Bewertungsobjektes bis zum Wendehammer im Einmündungsbereich zur Buddestraße mit Betonverbundsteinen (sogen. „Knochen“)

beide Straßen weisen gegenläufigen Richtungsverkehr auf; die Randsteifen für den ruhenden Verkehr (soweit ein Parken zulässig ist) weisen entsprechenden Fahrbahnbelag auf - Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonwegeplattierung und Kleinsteinpflasterung befestigt

im Straßenraum der Buddestraße ist Straßenbegleitgrün als überwiegend hochstämmiger Baumbestand vorhanden - im Königsweg ist Straßenbegleitgrün nicht vorhanden, wobei allerdings partiell Buschwerk und Baumbestand von den anliegenden Grundstücken bis in den Straßenraum wirkt

Straßenraumbeleuchtung ist in der Buddestraße noch mit sogen. Peitschenmastlaternen aus den 1970er Jahren und im Königsweg mit neuzeitlichen Mastlaternen vermtl. aus den 2000er Jahren vorhanden



die bauliche Umgebung im Quartier ist beidseitig des Königswegs geprägt durch 4- und 5-geschossige Wohnungseigentums- oder Mietwohnhaus-Neubauten aus den 1990er und 2000er Jahren mit großzügigen Grünflächenanteilen und Tiefgaragen sowie einer weiträumigen öffentlichen gebührenpflichtige PKW-Stellplatzanlage

im Einmündungsbereich zur Bernsdorffstraße befinden sich 4-geschossige Nachkriegsbauten aus den 1960er Jahren bzw. Altbauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) entsprechend dem Streckenverlauf bis zur Buddestraße mit hier auch 5-geschossiger Nachkriegsbebauung als Blockrandbebauung und einem großflächigen freistehenden Gewerbeflachbau als Solitär mit 2-Geschossen vermtl. gleichfalls aus den 1960er Jahren

die süd-westliche Seite der Buddestraße im hier betroffenen Streckenabschnitt ist geprägt durch das Solitärgebäude an der Ecke zur Bernsdorffstraße und die aus 8 Häusern bestehende 5-geschossige Reihenhauserzeile als sogenannte Stadthäuser mit gewerblichen Unterlagerungen nebst Schaufensterfront bis zum Einmündungsbereich des Königswegs sowie den dahinter anbindenden weiträumigen Bereich der Oberflächenwasser-Aufbereitungsanlage Tegel der Berliner Wasserbetriebe mit 3 großen Filterbecken und der bereits denkmalgeschützten 1- bis 3-geschossigen Phosphateliminationsanlage aus den Jahren 1982-1985 (s.o.)

auf der nord-östlichen Seite der Buddestraße befinden sich auf Höhe des Bewertungsobjektes 1-geschossige Flachbauten als Lebensmittel-Discountermärkte aus den 2000er Jahren nebst zugehörigen weiträumigen PKW-Stellplatzanlagen und im weiteren Verlauf parallel zur S-Bahntrasse weitere Gewerbeflachbauten mit bis zu 2 Geschossen vermtl. gleichfalls aus den 2000er bzw. ggf. den 1990er Jahren - süd-westlich der Bernsdorffstraße befinden sich 2- bzw. 3-geschossige Gewerbebauten aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) bzw. aus den 1920er Jahren

rd. 10 km Entfernung bis Zentrum am Zoo und rd. 11,5 km Entfernung bis Alexanderplatz (jeweils Luftlinie)

Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. mit Berliner Straße und Waidmannsluster Damm in jeweils ca. 300 m Entfernung u.a. mit Autobahnanschlussstelle „Waidmannsluster Damm/ Hermsdorfer Damm“ der A111 in ca. 400 m Entfernung sowie Bernauer bzw. Holzhauser Straße in knapp 2.000 m Entfernung u.a. gleichfalls mit Autobahnanschlussstelle „Holzhauser Straße“ der A111 in ca. 2.300 m Entfernung

nächste öffentliche Verkehrsmittel auf der Budde- bzw. der Bernsdorffstraße, der Berliner Straße und dem Waidmannsluster Damm mit Linienbusverkehr und verschiedenen Buslinien die U-Bahnstation „Alt-Tegel“ befindet sich in ca. 300 m Entfernung und die S-Bahnstation „Tegel“ in ca. 400 m Entfernung - im Bereich der in rd. 350 m Entfernung (Luftlinie) belegenen Greenwichpromenade am Tegeler Hafen u.a. mit hochwertiger Uferbebauung befindet sich die Anlegestelle „Tegel-Seepromenade“ am Tegeler See als Teil der Havel mit Anlegern für die kommerzielle Ausflugschiffahrt

- **soziale Infrastruktur:**

kurzfristige Versorgung mit einem größeren Geschäftsaufkommen u.a. auch zur mittelfristigen Versorgung ab ca. 300 m Entfernung im Bereich der Buddestraße mit Tegel-Center und in entsprechender Entfernung insbesondere in der Berliner Straße als dem örtlichen Zentrum (Hauptzentrum gemäß IHK-Veröffentlichung) sowie der im Nahbereich ab ca. 350 m Entfernung belegenen Gorkistraße als Fußgängerzone und weiterer Teil des Hauptzentrums u.a. mit Tegel-Center, das bis Ende 2020 vollständig umgebaut und modernisiert wird und die bisher separaten Markthallen integriert

die Entfernung zu dem Einkaufszentrum „Hallen am Borsigturm“ beträgt von dem hier betroffenen Grundstück ca. 800 m



Angebote für eine u.a. langfristige Versorgung bestehen darüber hinaus im Bereich der Berliner City

verschiedene Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie medizinische Versorgung mit ausreichendem Angebot im Gebiet bzw. z.T. im unmittelbaren Nahbereich

die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2017 nach MB Research Nürnberg 20.954,00 €, der Kaufkraftindex betrug 93,3 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2012 und 2017 betrug 19,9 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 01.01.2011 und dem 01.01.2016 betrug ca. 7,1 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2016) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2011 und dem 30.06.2016 ca. 18,6 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2017)

der Bezirk Reinickendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 3 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.212 €/Monat (Berlin: 3.046 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Jahre 2017 bei 9,2 % (Berlin: 8,1 %); die Leerstandsquote im Jahre 2017 lag bei 1,4 % (Berlin: 1,7 %) und der Wanderungssaldo betrug + 5.832 Personen (Berlin: + 59.214 Personen)

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht 2017, CBRE-Berlin-Hyp-Wohnungsmarktreport 2018, BBU (12.07.2018), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, statistisches Jahrbuch Berlin 2017, Bundesagentur für Arbeit (Arbeitsmarkt im Juli 2018) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Tegeler See mit Greenwichpromenade ab ca. 350 m und Uferpromenade am Borsigdamm bzw. Borsighafen in ca. 1.200 m sowie Freilandflächen des Tegeler Fließes ab ca. 550 m, Humboldt-Schloss-Park ab ca. 850 m und Freizeitpark Tegel mit anbindendem Landschaftsschutzgebiet Berliner Forst Tegel ab ca. 1.300 m Entfernung, Steinbergpark mit Steinbergsee ab ca. 1.500 m und Naturschutzgebiet Jungfernheide mit Flughafensee in ab rd. 2,5 km Entfernung

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

2015

Baugenehmigung Nr. 2011/1134 vom 03.11.2011 gemäß § 64 BauO Bln zur Errichtung von 8 Reihenhäusern, teilweise mit Gewerbeeinheiten

Baubeginn war am 21.11.2011 - ein Schlussbericht des zuständigen Prüfenieurs oder Bescheinigungen der Bauüberwachung bzw. eine Bescheinigung zur Rohbaufertigstellung oder zur Fertigstellung des Gebäudes liegen nicht vor (eine Abnahme durch das BAA erfolgte nicht)

eine Nutzungsaufnahme des Gebäudes ist vorgenommen worden - die im Gebäude belegenen Wohnungen sind bzw. waren bereits bezogen, wobei die 1-jährige Nutzung der im 3.OG/4.OG belegene Maisonette durch den diesbzgl. Miteigentümer aufgrund des bisher nicht realisierten Aufzugseinbaus bereits im Jahre 2016 wieder aufgegeben wurde - ein nachfolgendes Mietverhältnis wurde bereits vor 1 Jahre wieder beendet

die im Erdgeschoss belegene Gewerbeeinheit sowie die im 1.OG/2.OG belegene Maisonettewohnung werden nach Erwerb der diesbzgl. Anteile im November 2015 nach Sachlage seit 2016 genutzt

abweichend von den genehmigten Bauvorlagen sind offensichtlich verschiedene Umbauarbeiten hinsichtlich des Grundrisszuschnitts der Geschosse u.a. mit Einbau einer Spindeltreppe in der Maisonettewohnung im 1.OG/2.OG und der Erdgeschosszone der Fassade zur Buddestra-



ße vorgenommen worden - der Einbau des vorgesehenen Aufzugs fehlt, der Schacht ist lediglich provisorisch gesichert; es liegen Ausführungsmängel- und Fertigstellungsdefizite vor

für einzelne Grundstücke der Reihenhauszeile wurden Abgeschlossenheitsbescheinigungen zur Bildung von Wohnungs- und Teileigentum ausgestellt - inwieweit eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das hier betroffene Grundstück bzw. für die hierin belegenen beiden Maisonettewohnungen im 1.OG/2.OG (Wohnung Nr. 3) und im 3.OG/4.OG (Wohnung Nr. 4) und die im Erdgeschoss belegene Gewerbeeinheit als Praxis (nicht zu Wohnzwecken dienende Räume Nr. 1) sowie einen Heizungsraum als Blockheizkraftwerk (nicht zu Wohnzwecken dienender Raum Nr. 1) vorliegt, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden  
im Rahmen des Bauprojektes bestand die Ansicht, das Anwesen in Wohnungs- und Teileigentum aufzuteilen - eine Teilungserklärung liegt nach Sachlage bisher gleichfalls nicht vor

- **Art des Gebäudes:**

2-Familien-Reihenmittelhaus mit gewerblicher Unterlegung der straßenseitigen Front im Erdgeschoss und Blockheizwerk im Erdgeschoss einer aus 8 Reihenhäusern bestehenden Reihenhauszeile als sogen. Stadthäuser

- **Organisation des Gebäudes:**

traufständiges nicht unterkellertes 5-geschossiges Zweifamilien-Reihenhaus nebst Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit flach geneigtem Pultdach (DN 2°) zur Buddestraße und Hauseingang mit Zugang zum Treppenhaus an der zum Königsweg orientierten Front bzw. dem davor belegenen Vordergrundstück Königsweg 12 (Flurstück 1090) mit ca. 8,00 m bis 14 m Abstand der Grundstücksgrenze zum Straßenraum  
die Erschließung der insoweit hier bestehenden Hinterliegerlage erfolgt über eine ca. 3,50 m breite Zuwegung vor der süd-westlichen Grenze der nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstücke Buddestr. 31F/Königsweg 26 (Flurstück 1299) und Buddestr. 31G/Königsweg 28 (Flurstück 1300), wobei die mit einer Erschließungsbaulast belastete Zuwegungsfläche auch über das hier betroffene Grundstück zu den süd-östlich angrenzenden Nachbargrundstücken der weiteren Reihenhauszeile führt

das hier betroffene Reihenmittelhaus weist einen ebenerdig respektive barrierefrei zugänglichen Hauseingang mit anbindendem Treppenhausflur und hieran u.a. anbindendem Aufzugsschacht zur barrierefreien Erreichbarkeit der Wohngeschosse im 1. bis 4. Obergeschoss unmittelbar innerhalb der Wohnungen selbst auf

das Erdgeschoss ist im Bereich der gewerblichen Nutzungseinheit abweichend lediglich über eine vergleichsweise hohe Schwelle als Podest vor dem Treppenantritt der in die Obergeschosse aufgehenden Treppe des innenliegenden Treppenhauses bzw. der Gewerbeeinheit zugänglich - ein ehemals vorgesehener straßenseitiger Eingang in einer ehemals gleichfalls vorgesehenen Schaufensterfront entsprechend den weiteren Häusern der Reihenhauszeile ist nicht zur Ausführung gekommen, nachdem stattdessen lediglich ein typisches Wohnraumfenster eingebaut worden ist

die in die Obergeschosse aufgehende Treppe ist im Antritt ¼-kreisrund gewandelt und im Austritt mit entsprechender Wendelung zur Geschosspodestfläche ausgeführt - in das 2. Obergeschoss weist die Treppe eine entsprechende Ausführung auf  
im 3. Obergeschoss führt die Treppe auf eine nur knappe in Treppenlaufbreite ausgeführte Podestfläche mit anbindenden Zugangstüren der beiden Maisonetten

das hier betroffene Reihenmittelhaus weist neben der im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheit in 1.OG/2.OG sowie im 3.OG/4.OG jeweils eine Maisonettewohnung auf, wobei die im 3.OG/4.OG belegene Maisonette nur im 2.OG an das Treppenhaus angebunden ist - das innenliegende Treppenhaus weist weder Fenster noch eine RWA-Anlage, aber Rauchmelder auf



die beiden Maisonettewohnungen weisen im Übrigen Innentreppen auf, wobei die Treppen zwischen 2.OG/3.OG und 3.OG/4.OG der oberen Maisonette massiv quasi als Fortführung des Treppenhauseingangs hinter der Sperrtür des Wohnungseingangs im 2.OG und die Treppe der unteren Maisonette als leichte Spindeltreppe zwischen 1.OG/2.OG ausgeführt ist

im Erdgeschoss befinden sich neben der zur Buddestraße orientierten Gewerbeeinheit postalisch rechts spannend ein Heizungsraum als sogen. Blockheizwerk zur Mitversorgung mehrerer Häuser und Nutzungseinheiten der hier betroffenen Reihenhauszeile mit Heizwärme und Warmwasser

postalisch links spannend befindet sich im Erdgeschoss neben dem bisher unbesetzt gebliebenen Aufzugsschacht ein vor der Hauseingangsfront belegener Hausanschlussraum u.a. mit zentralem Gasanschluss der Heizkessel des Blockheizwerks sowie den weiteren medialen Anschlüssen mit allerdings desolatem Erscheinungsbild und bisher fehlendem Estrichboden und hierdurch bestehendem Veränderungsaufwand mindestens der Abwassergrundleitung

vor der Hauseingangsfront ist im Vorgartenbereich vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze nach Sachlage durch einen Miteigentümer des Grundstücks ein handelsüblicher Stahlblechschuppen als Kellerersatzraum im Bereich der projektierten Hauszuwegung errichtet worden - die Vorgartenfläche und die Hauszuwegung sowie die mit einer Erschließungsbaukast belegte Durchwegungsfläche sind bisher nicht angelegt

die Grundrisszuschnitte des hier betroffenen Reihenmittelhauses ergeben sich nach örtlicher Feststellung z.T. mit erheblicher Abweichung von den genehmigten Bauvorlagen wie folgt:

#### Grundriss Erdgeschoss:

Hauseingangstür in der Gebäuderückseite mit Orientierung zum Königsweg und anbindendem 2-hüftigem Flur nebst Podestfläche an dessen rückwärtiger Stirnseite mit anbindendem innenliegenden Treppenaufgang in die Obergeschosse

postalisch links bindet ein unmittelbar vor der Gebäudeaußenfront belegener Hausanschlussraum und daneben zwischen dem Anschlussraum und dem Treppenaufgang ein Aufzugsschacht an, der allerdings bisher ohne Aufzugsanlage oder diesbzgl. Rohinstallationen geblieben ist

postalisch rechts bindet an den Hauseingangsflur ein gleichfalls vor der rückwärtigen Hauseingangsfront belegener Heizungsraum an, der als Blockheizwerk mit diesbzgl. ausgelegtem Heizkessel nach ursprünglicher Planung sowohl das hier betroffene Reihenmittelhaus als auch die weiteren Häuser bzw. Nutzungseinheiten der Reihenhauszeile mit Heizenergie und Warmwasser über Gasheizkessel und Warmwasserspeicher versorgen sollte - eine diesbzgl. Versorgungsbaulast besteht (s.o.)

die beiden außenliegenden Edelstahl-Rauchgaszüge der Heizkessel wurden allerdings nicht an der Hauseingangsfront des hier betroffenen Reihenmittelhauses, sondern an der des angrenzenden Nachbargebäudes auf dem Grundstück Buddestr. 31D/Königsweg 22 (Flurstück 1297) verzogen bzw. über Dach geführt, wobei der 2. Rauchgaszug nach Sachlage zu einem separaten Heizkessel vermtl. der angrenzenden Nachbargebäude Buddestr. 31F/Königsweg 26 (Flurstück 1999) und Buddestr. 31G/Königsweg 28 (Flurstück 1300) bzw. einzelner hierin belegener Nutzungseinheiten gehört - einzelne Nutzungseinheiten dieser Häuser weisen offenbar in den Gebäuden selbst installierte Heizungsanlagen auf und haben sich von einer Gemeinschaftsversorgung über nur einen Heizkessel des Blockheizwerks gelöst

bei den von dem Blockheizwerk in dem hier betroffenen Gebäude mitversorgten Reihenhäusern handelt es sich nach Sachlage lediglich noch um die auf den Grundstücken Buddestr. 31D/ Königsweg 22 (Flurstück 1297) und Buddestr. 31C/Königsweg 28 (Flurstück 1996) sowie Budde-



str. 31B/ Königsweg 18 (Flurstück 1295) belegenen Häuser bzw. eine in Haus 8 (Buddestr. 31B) belegene Gewerbeeinheit (Änderungsschneiderei) und eine in Haus 4 (Buddestr. 31F) belegene Gewerbeeinheit (Café)

an der rückwärtigen Stirnseite des Hauseingangsflurs bindet eine 1-Raum-Gewerbeeinheit mit Nutzung als Physiotherapie- und Naturheilpraxis mit 2-hüftigem Eingangsflur und hierin rechts anbindendem innenliegendem Duschbadezimmer und gegenüber links spannender innenliegender Abstellkammer unterhalb des in die Obergeschosse aufgehenden Treppenlaufs im Treppenhaus sowie an der rückwärtigen Stirnseite der zur Buddestraße orientierte Behandlungsraum mit Küchenarbeitszeile an eine Schaufensteranlage mit Zugang unmittelbar aus dem Straßenraum wurde entgegen den genehmigten Bauvorlagen nicht realisiert, so dass die Nutzungseinheit alleine über den Hauseingangsflur bzw. das Treppenhaus zugänglich ist

die Trennwand der Gewerbeeinheit zur Heizzentrale wurde nach diesseitigem Eindruck leicht versetzt zur Flucht der Stirnseite des Hauseingangsflurs ausgeführt, so dass die Gewerbeeinheit gegenüber den genehmigten Bauvorlagen deutlich kleiner geworden ist und der entfallene Bereich mit Personal- und Toilettenraum an der rückwärtigen Hauseingangsfront mit davor ehemals vorgesehenem Teil eines Ladenlokals nunmehr durch die Heizzentrale als Blockheizwerk belegt ist

die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt nach vorliegendem unbemaßtem Gebäudeschnitt bzw. örtlicher Wahrnehmung ca. 3,00 m

#### Grundriss 1. Obergeschoss (unterer Maisonette-Ebene):

Geschosspodestfläche mit postalisch links anbindender Wohnungseingangstür der unteren Maisonettewohnung bzw. deren unterer Geschossebene - an die Podestfläche bindet gleichfalls der weiter aufgehende Treppenlauf in das 2. Obergeschoss an

innerhalb der Wohnung bindet an die Wohnungseingangstür zunächst ein Flur mit anbindender Treppendiele und links anbindender innenliegender Kammer als Hauswirtschaftsraum und gegenüber der Wohnungseingangstür anbindendem Kinderzimmer ( $\frac{1}{2}$  Zimmer) vor der Gebäudefront zur Buddestraße und angrenzendem Badezimmer gleichfalls vor der Gebäudefront zur Buddestraße an - in der Diele befindet sich eine Spindel-Systemtreppe (Kenngott o.ä.) mit extrem geringer Laufbreite zur oberen Maisonette-Ebene im 2.OG aus der Diele ist in der Raumecke hinter der Treppe eine kleine Abstellkammer mit dreieckigem Grundrisszuschnitt zugänglich und mit Orientierung zur Hauseingangsseite bindet ein Schlafzimmer mit schlauchartigem Zuschnitt als Durchgangsraum zu einem Vorraum mit dahinter neben dem Treppenhaus belegendem Aufzugsschacht und einer vor der Hauseingangsfront im Schlafzimmer belegenen Raumnische mit vor der Hauseingangsfront belegener Abstellkammer an

die lichte Raumhöhe im 1. Obergeschoss beträgt nach vorliegendem unbemaßtem Gebäudeschnitt bzw. örtlicher Wahrnehmung ca. 2,65 m

#### Grundriss 2. Obergeschoss (obere Maisonette-Ebene):

Geschosspodestfläche mit postalisch links anbindender Wohnungseingangstür der unteren Maisonettewohnung bzw. deren oberer Geschossebene - an die Podestfläche bindet postalisch rechts gleichfalls eine Wohnungseingangstür der im 3.OG/4.OG belegenen oberen Maisonettewohnung an, wobei sich dahinter lediglich ein extrem knapper Flur mit anbindender Podestfläche und hiernach unmittelbar aufgehendem weiterem Treppenlauf oberhalb des darunter belegenen neutralen Treppenhauses befindet (aufgrund der nur extrem knappen Flurtiefe zwischen



Eingangstür und Podestfläche wird der erforderliche Öffnungswirkungsgrad der Wohnungseingangstür mit mindestens 90° nicht erreicht, da der Türflügel gegen die Podestfläche schlägt)

hinter der Wohnungseingangstür der oberen Geschossebene der im 1.OG/2.OG belegenen Maisonette befindet sich ein großflächiger Wohn-/Esszimmer-Küchenbereich zwischen der straßenseitigen zur Buddestraße orientierten Gebäudefront und der zum Königsweg orientierten Hauseingangsfront ohne Vorflur o.ä. zum Treppenhaus, wobei der Raum auf Höhe des Treppenhauses eine Zäsur respektive Verengung auf ca. 2,20 m aufweist - der Küchenbereich befindet sich mit L-förmiger Einbaueinzelzeile vor der Hauseingangsfront bzw. der Trennwand zum süd-östlich angrenzenden Nachbargebäude im Bereich der Raumerweiterung von der Hauseingangsfront mit hier hinter dem Treppenhaus anbindendem Aufzugsschacht und vor der Hauseingangsfront belegenen Duschbadezimmer neben dem Aufzugsschacht zusätzlich ist an der Hauseingangsfront ein Balkon mit Zugang aus dem Küchenbereich über eine Doppelflügel-Fenstertür vorhanden

die lichte Raumhöhe im 2. Obergeschoss beträgt nach vorliegendem unbemaßtem Gebäudeschnitt bzw. örtlicher Wahrnehmung ca. 2,65 m

#### Grundriss 3. Obergeschoss (unterer Maisonette-Ebene):

Treppenaustritt innerhalb der Wohnung im 3. Obergeschoss in einen Flur mit straßenseitig anbindendem zur Buddestraße orientiertem ½ Zimmer links von dem Treppenaustritt und daneben belegenen weiterem straßenseitigen Zimmer mit Zugangstür gegenüber dem Treppenaustritt mit rückwärtig innenliegendem Ankleidebereich o.ä.

an den Flur binden eine Differenzterrasse mit 3 Steigungen zu einer Podestfläche mit hiervon aufgehendem Treppenlauf zur oberen Maisonette-Ebene im 4. Obergeschoss sowie ein Zugang zu dem provisorisch mit Vorsatzschale abgesperrten Aufzugsschacht und ein an der rückwärtigen Stirnseite des Flures belegenes Badezimmer an

innerhalb des Badezimmers befinden sich links spannend hinter einer Glaswand-Scheidung ein tischlermäßiger Sauna-Einbau und rechts spannend eine Abmauerung eines Duschstands mit Zugang über die Raumnische vor dem Fenster in der Hauseingangsfront mit hier gleichfalls belegenen Toilettenbecken

die lichte Raumhöhe im 3. Obergeschoss beträgt nach vorliegendem unbemaßtem Gebäudeschnitt bzw. örtlicher Wahrnehmung ca. 2,65 m

#### Grundriss 4. Obergeschoss (obere Maisonette-Ebene):

offener Treppenaustritt ohne Sperrtür oder Flur etc. in einen Großraum als Wohn-/Esszimmer- und Küchenbereich zwischen der zur Buddestraße orientierten Gebäudefront und der zum Königsweg orientierten Hauseingangsfront mit davor zur Buddestraße orientiertem Balkonterrassenaustritt von ca. 0,50 m Tiefe sowie einem weiteren Balkonterrassenaustritt an der Hauseingangsfront von ca. 2,00 m Tiefe mit Zugang über Doppelflügel-Fenstertüren

vor der Hauseingangsfront befindet sich mit Zugang aus dem Küchenbereich ein provisorisch abgespannter Aufzugsschacht und daneben ein an den Treppenaufgang anbindender Hauswirtschaftsraum mit Handwaschbecken nebst Mischarmatur und Zugang gleichfalls aus dem Küchenbereich

die lichte Raumhöhe im 4. Obergeschoss beträgt nach vorliegendem unbemaßtem Gebäudeschnitt bzw. örtlicher Wahrnehmung ca. 2,65 m

eine Unterkellerung oder ein ausbaufähiges Dachgeschoss o.ä. sind nicht vorhanden - das unter ca. 2° flach geneigte Flach- bzw. Pultdach ist nach Sachlage ausschließlich über eine Anstellleiter von der Balkonterrasse vor der Hauseingangsfront aus zugänglich



insgesamt verfügt das hier betroffene Reihenmittelhaus über 2 Wohneinheiten als Maisonetten über jeweils 2 Obergeschosse und 1 Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie haustechnische Nebenräume gleichfalls im Erdgeschoss u.a. als sogen. Blockheizwerk

die untere Maisonettewohnung im 1.OG/2.OG weist 2½ Zimmer, Küche, Diele/Flur nebst Spindeltreppe, 2 Badezimmer, Hauswirtschaftsraum, 2 Abstellkammern und Aufzugszugänge innerhalb der Wohnung u.a. mit Vorraum im 2.OG sowie einen Balkon auf

die obere Maisonettewohnung im 3.OG/4.OG weist 2½ Zimmer incl. abgespanntem innenliegendem Ankleidezimmer, Küche, Diele/Flur, Badezimmer nebst Sauna, Hauswirtschaftsraum und Aufzugszugänge innerhalb der Wohnung sowie einen schmalen Fenstertüraustritt und eine geräumige Balkonterrasse auf - Abstellkammern o.ä. sind nicht vorhanden

die im Erdgeschoss belegene Gewerbeeinheit weist einen straßenseitigen Raum (ohne direkten Zugang über eine Schaufensteranlage o.ä. aus dem anbindenden Straßenraum der Buddestraße) u.a. mit Zapfstelle für eine Spüle bzw. einen Teekücheneinbau, Flur, innenliegendes Duschbadzimmer und innenliegende Abstellkammer auf

im Erdgeschoss befinden sich ansonsten lediglich der Heizungsraum für das Blockheizwerk (s.o.) und der Hausanschlussraum mit zentralem Gas-Anschluss sowie der sonstigen medialen Ver- und Entsorgungsleitungen für das hier betroffene Reihenmittelhaus

im Vorgartenbereich befindet sich ein nach Sachlage durch die Miteigentümer des Grundstücks und Nutzer der unteren Maisonettewohnung errichteter handelsüblicher Stahlblechschuppen als sogen. Kellerersatzraum unmittelbar vor der nord-westlichen Grundstücksgrenze quasi als Gegenbebauung des auf dem dort angrenzenden Nachbargrundstück errichteten Holzschuppens gleichfalls als Grenzbebauung

der Vorgarten an der Hauseingangsfront und die Zuwegungen bzw. die mit einer Baulast gesicherte Durchwegung zu den angrenzenden Nachbargrundstücken sind bisher nicht befestigt - PKW-Stellplätze o.ä. sind auf dem Grundstück nicht vorhanden und nach Sachlage nicht vorgesehen

vor der zur Buddestraße orientierten Gebäudefront ist entsprechend den weiteren Gebäuden der hier betroffenen Reihenhauszeile eine 2,00 m tiefe Freifläche des jeweilige Grundstücks mit überwiegend rot eingefärbter Betonsteinpflasterung befestigt, wobei das auf dem hier betroffenen Grundstück belegene Reihenmittelhaus bzw. die hierin im Erdgeschoss belegene Gewerbeeinheit hierüber nicht zugänglich ist, da eine Schaufensteranlage mit hierin belegener Fenstertür nicht realisiert wurde (s.o.)

- **Art der Konstruktion:**

nach vorliegender Baubeschreibung als Anlage der genehmigten Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2011/1134 vom 03.11.2011 handelt es sich bei der Ausführung des hier betroffenen Reihenmittelhauses um eine massive Bauweise auf Flachgründung mit Stampfbetonstreifenfundamenten in frostfreier Tiefe mit vermtl. ca. 12 cm starker Stahlbetonsole nebst Zementverbundestrich bzw. ggf. schwimmend verlegtem Zementestrich in der Gewerbeeinheit bzw. bisher noch fehlendem Zementestrich im Bereich des Hausanschlussraums und ggf. der Heizzentrale (anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich)

tragende und aussteifende Wände u.a. als Trennwände der Nutzungseinheiten bzw. Brandwände zu den angrenzenden Nachbargebäuden aus Stahlbeton in ca. 17,5 cm Stärke und insoweit vermtl. in zweischaliger Ausführung zusammen mit der Brandwand der Nachbarbebauung

Außenwandumfassungen zur Buddestraße bzw. zum Königsweg als Hauseingangsfront weisen Blähtonwände (Poroton o.ä.) in 36,5 cm Stärke nebst innenseitigem Kalkputz sowie an den Fas-



saden ein Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumplatten nebst Armierung und eingefärbten Kunstharzreibeputz auf leichte Wandscheidungen sind als schalungsglatte und gespachtelte Stahlbetonwände ggf. als Fertigteilelemente verbaut worden - u.a. aufgrund von Änderungen des Raumgefüges sind nach Sachlage auch partiell Gipskartonständerwände in ca. 10 cm Stärke auf Metallständerwerk mit vermtl. überwiegend einfacher Beplankung entsprechend der Trennwand des Hausan schlussraums zum Hauseingangsflur zur Ausführung gekommen und gleichfalls gespachtelt

die Geschosdecken sind als glatt gespachtelte Stahlbetonfiligrandecken nebst Aufbeton und schwimmend verlegtem Zementestrichboden ausgeführt - die Dachdecke ist gleichfalls als Stahlbetonfiligrandecke allerdings mit 2° Neigung zur Buddestraße hin nebst vorgehängter Dachrinne aus Zinkblech und separatem Fallrohr sowie mit außenliegender Wärmedämmung und Dampfsperre im Regelquerschnitt sowie vermtl. Schwarzdecke ohne extensive Begrünung o.ä. ausgeführt

Balkone sowie vermtl. gleichfalls als Stahlbeton-Fertigteilelemente mit sogen. Isokörben und hierdurch thermischer Trennung vom Baukörper sowie Nassbodenaufbau oder ggf. in WU-Betonausführung angebaut - die Balkonterrassenbereiche weisen nach Sachlage gleichfalls einen Nassbodenaufbau nebst Keramikplattierung mit Isolierung bzw. Wärmedämmung und Isokörben zu den Baukörperumfassungen auf

die Balkonterrasse im 4. Obergeschoss weist eine leichte Brüstung mit Rundpfosten sowie Ober- und Untergurt aus Edelstahl und Verbundsicherheitsglas-Gefachen mit Milchglas-Optik auf - an der zur Buddestraße orientierten Gebäudefront weist die Brüstung des nur schmalen Fenstertüraustritts im 4.OG abweichend Klarglasgefache bzw. partiell auch Aluminium-Riffelblechgefache auf

die weitere Freisitzfläche als Balkon im 2.OG an der Hauseingangsfront weist gleichfalls eine leichte Edelstahlbrüstung mit Ober- und Untergurt sowie mehreren Mittelgurten als horizontale Sprossen bzw. unzulässige Übersteighilfe auf

die französischen Fenstertüren in der zur Buddestraße orientierten Gebäudefront weisen abweichend außenliegende Edelstahlbrüstungen mit vertikalen Stäben zwischen Ober- und Untergurt auf; die im 1.OG an der zum Königsweg orientierten Hauseingangsfont belegene französische Fenstertür weist ein in die Laibungsfläche eingesetztes Stahlrahmen-Element mit Glasgefach und Folienhinterlegung o.ä. auf

Treppenläufe sind nach diesseitiger Einschätzung als Stahlbetonläufe mit aufgesattelten Blockstufen örtlich geschalt worden und mit Keramikfliesung auf Tritt- und Setzstufen bekleidet - es sind wandverwahrte Edelstahl-Handläufe und vertikal aufgehende Edelstahlstangen im Charakter einer Harfenbrüstung zum Treppenaugie hin vorhanden

Maisonette-Treppe zwischen dem 1.OG und dem 2.OG als selbsttragende Spindeltreppe in handelsüblicher Ausführung als Systemtreppe (Kenngott o.ä.) aus kunststoffummantelten Stahlprofilen mit entsprechender Brüstung und Buchenholz-Trittstufen ohne Setzstufen

Schornsteine sind als vermtl. mehrschalige Außen- bzw. Vorwand-Systemschornsteine aus Edelstahl mit polierter Edelstahl-Umfassung aus dem Heizungsraum als Blockheizkraftwerk vor die Hauseingangsfront gezogen und auf die Fassade des süd-westlich angrenzenden Nachbargebäudes verzogen und dort über Dach geführt

- **Art des Ausbaus:**

Wände:

Wandscheidungen gespachtelt und tapeziert oder gestrichen bzw. im Bereich von Sanitärräumen mit halb- und/oder zargenhoher Keramikfliesung bzw. in der oberen Maisonettewohnung raumhoher Glasfliesenbekleidung und dicht gestoßener Naturton-belassener Holzschalung im Bereich der Sauna



Hauswirtschaftsraum im 4.OG respektive der oberen Maisonettewohnung mit halbhoher Keramikfliesung und Küchenbereich dieser Wohnung mit Mosaikfliesenspiegel - über der Küchenarbeitszeile der unteren Maisonettewohnung ist partiell ein Resopal-Paneel entsprechend der Küchenarbeitsfläche in Holzdekor vorhanden

die Keramikfliesung weist insgesamt ein geschmacksneutrales Dekor weitgehend weiß bzw. weiß mit leicht grauer Marmorierung auf - der Mosaikfliesenspiegel in der Küche im 4.OG weist ein stark scharrierendes Farbspektrum in weißen, grauen und beigeen Tönen auf das im 1.OG belegene Badezimmer weist eine umlaufende obere Bordüre aus keramischen Mosaikfliesen mit alternierend beigeen und braunen Quadraten auf

die Küchenzeile in der Gewerbeinheit weist keinen Fliesenspiegel o.ä. auf

neutraler Hauseingangsbereich und Treppenhausaufgang mit glattgespachteltem Kalk- oder Gipsputz an den Wandumfassungen bzw. den gespachtelten Gipskartonwandscheidungen nebst halbhoch farblich abgesetztem Latexanstrich im Bereich der Treppenläufe und Podestflächen - im Hauseingangsbereich ist lediglich ein Glasvlies nebst provisorischem Anstrich bzw. einem Voranstrich vorhanden

haustechnische Räume im Erdgeschoss partiell mit schalungsglatten Stahlbetonwänden bzw. zum Hauseingangsbereich glatt gespachtelter Gipskartonständerwand und Anstrich bisher weitgehend lediglich an den Oberwänden

#### Böden:

Hauseingangsflur aufgrund des bisher fehlenden Zementestrichbodens mit provisorischem Bodenbelag vermtl. als Faserplattenboden auf Holzbalken nebst Vinyl-Bodenbelag in Landhausdielendekor entsprechend der Tritt- und Setzstufenbekleidung der Schwelle zur Podestfläche vor dem Treppenantritt des aufgehenden Treppenhauses

Hausanschlussraum noch mit Rohbetonsohle gleichfalls ohne Zementestrichboden - der Aufzugsschacht und der Heizungsraum für das Blockheizwerk dürften bisher gleichfalls noch keinen Zementestrichboden aufweisen

die Podestfläche sowie die Tritt- und Setzstufen der in die Obergeschosse aufgehenden Treppe weisen großformatige Keramikfliesung auf

die im Erdgeschoss anbindende Gewerbeinheit weist einen Linoleumbodenbelag vermtl. auf dem schwimmend verlegten Zementestrichboden sowohl im Flur, der Abstellkammer und dem straßenseitigen Behandlungsraum auf - das Duschbadezimmer weist abweichend rektangulär verlegte großformatige keramische Fliesung (geschmacksneutral: hellbeige-dunkelbeige marmorierend) auf

die Wohnräume in der unteren Ebene der oberen Maisonette weisen Laminatboden in Schiffsbodendekor (Esche-weiß-Dekor o.ä.) auf - der Flur weist hier keramische Fliesung entsprechend dem Treppenaufgang des Treppenhauses bzw. dessen Fortführung innerhalb der oberen Maisonette auf, wobei hier ein umlaufender Fries mit diagonalen Fliesung abgesetzt wurde; das Badezimmer weist großformatige Fliesung in Schieferdekor o.ä. (ca. 30 cm x 60 cm) und im Bereich des bodengleichen Duschstandes keramische Mosaikfliesung (schwarz) sowie im Saunabereich Holzdielenboden auf

in der oberen Ebene der oberen Maisonettewohnung ist rektangulär verlegte großformatige (ca. 0,50 m x 1,00 m) Keramikfliesung in Natursteindekor (beige scharrierend) vorhanden; der Hauswirtschaftsraum weist hier rektangulär verlegte Keramikfliesung (30 cm x 30 cm) in Terrakotta-Dekor entsprechend dem Fenstertüraustritt vor der Front zur Buddestraße auf

die Balkonterrassenfläche ist abweichend mit diagonal verlegter Keramikfliesung in Terrakotta-Dekor o.ä. (ca. 30 cm x 30 cm) plattiert - die Balkonterrassen weisen leichtes Gefälle zur Außenkante mit vorgehängten Zinkblechrinnen auf



die Wohnräume und der Flur in der unteren Ebene der unteren Maisonette weisen rektangulär verlegte großformatige hellbeige scharrierende Keramikfliesung (ca. 30 cm x 80 cm) und das Badezimmer ähnliche Fliesung (ca. 30 cm x 60 cm) und der Hauswirtschaftsraum kleinformatiger Keramikfliesung (lichtgrau, leicht marmorierend weiß) auf in der oberen Ebene der unteren Maisonette ist gleichfalls keramische Fliesung entsprechend dem Flur und den Wohnräumen der unteren Ebene vorhanden und das Duschbadezimmer der oberen Ebene weist keramische Fliesung entsprechend dem Badezimmer der unteren Ebene auf - der Balkon weist eine terrakotta-artige rektangulär verlegte Keramikplattierung (30 cm x 30 cm) auf

#### Decken:

glatt gespachtelte Stahlbeton-Filigrandecken mit Anstrich weitgehend ohne Unterdecken oder sonstige Bekleidungen - abweichend weist lediglich das Badezimmer in der unteren Ebene der oberen Maisonettewohnung eine Unterdecke aus Werzalit o.ä. in Esche-weiß-Dekor o.ä. mit umlaufender mehrfach profilierter und von der Wand mit Schattenfuge abgesetzte PU-Schaum- oder Holzvoute (weiß) nebst integrierten Decken-Einbauleuchten bzw. im Bereich des Sauna-Einbaus eine Holzbekleidung entsprechend den Wandumfassungen auf

#### Fenster:

durchweg Kunststoff-Isolierglasfenster (mit 3-Scheiben-Isolierverglasung) und entsprechende Fenstertüren als sogen. Französische Fenster und zu den Freisitzflächen in einbruchshemmender Ausführung - Doppelflügel Fenstertüren sind als Stulpenfenster ausgeführt es sind Juramarmor-Lateibänke bzw. in Sanitärräumen geflieste Lateibänke und Aluminium-Sohlbänke vorhanden, wobei die Sohlbänke mit bis zu 10 cm ungewöhnlich weit vor die Putzfassade kragen

im Hausanschlussraum im Erdgeschoss ist eine Lateibankbekleidung bisher nicht vorhanden

#### Türen:

Hauseingangstür als provisorische Stahlblechtür in T30-Ausführung, Heizzentrale und Zugangstür der Gewerbeeinheit gleichfalls als Stahlblechtüren in T30-Ausführung mit Stahlleckzargen und Hausanschlussraum als Stahlblech- oder leichtere Plattentür mit Stahlblechbekleidung offensichtlich gleichfalls als Provisorium

Wohnungseingangstüren sind als Kunststofffüllungstüren in historisierendem Kassetten-Dekor nebst Langschild, Zylinderschloss und Weitwinkelspion sowie mit mehrfach profilierten historisierenden Zargen (weiß) ausgeführt - die Türen weisen eine Durchgangshöhe von 2,01 m nach altem Standard auf

Raumtüren weisen teilweise eine entsprechende bzw. leichtere Ausführung in entsprechender Charakteristik auf - überwiegend sind die Raumtüren als Plattentüren mit horizontalen Riefen (z.T. mit Metallschienen-Inlets) und Kunststofffolierung bzw. als Holzrahmentüren mit Milchglasausschnitt und entsprechenden Holzzargen mit Folierung (weiß) ausgeführt

das Badezimmer im 3.OG weist eine Ganzglastür in folierter Holzcharge (weiß) und der im Badezimmer belegene Saunabereich eine Glaswandfront mit entsprechender Gasglastür auf - der Duschstand in dem Badezimmer weist ein Echtglas-Spritzschutzelement zum WC-Sitzplatz auf

einzelne Türen zu Nebenraumbereichen sind als einfache Kunststoff-Ziehharmonikatüren ausgeführt und der innenliegende als begehbare Kleiderschrank zu nutzende Raum im 3.OG weist eine Holzplattentür als Schiebetür auf

#### Elektroinstallationen:

unter Putz bzw. in Leerrohren der Stahlbetonumfassungen bzw. im Querschnitt der Gipskarton- ständerwände verlegte Leitungen vermtl. als Steg- bzw. weitgehend als Installations- bzw. Man-



telkabel mit zufriedenstellender Anzahl an Steckdosen, Decken- und Wandstromauslässen mit entsprechenden Schaltern und entsprechender Anzahl an Stromkreisen und zeitgerechten Sicherungstableaus nebst FI-Schutzschaltern und zentralisierten Stromzählern vermtl. als Wechselstromzähler im Heizungsraum des Blockheizwerks

innenliegende Sanitärräume weisen motorische Belüftung auf; innenliegende Hauswirtschaftsräume weisen keine motorische Belüftung auf - das im 3.OG belegene Badezimmer weist Niederspannungseinbauleuchten in der Unterdecke vermtl. mit zentralem Vorschalttransformator auf

ein Breitbandkabel-Anschluss bzw. DSL-Anschluss ist auf dem Grundstück bzw. im Straßenraum verfügbar; Antennen- und Telefonsteckdosen sind nach Sachlage in allen Wohnräumen vorhanden

eine Klingel- und Gegensprechanlage ist bisher nicht vorhanden - die provisorische Funk-Klingel- und Gegensprechanlage ist lediglich für die untere Maisonettewohnung bzw. die Praxiseinheit nutzbar, wobei allerdings ein elektrischer Türöffner nicht zur Verfügung steht, so dass die Hauseingangstür persönlich geöffnet werden muss

Türklingeln an den Wohnungseingangstüren und der Gewerbeeinheit fehlen nach Schläge gleichfalls

Rauchmelder in den Nutzungseinheiten und im Treppenhaus sind vorhanden; im Treppenhaus erfolgt die Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder - Beleuchtungselemente sind bisher nicht durchgehend vorhanden bzw. noch provisorisch

#### Heizung:

Gas-Zentralheizung als Blockheizwerk mit Heizkessel nebst Warmwasserspeicher zur zentralen Warmwasserversorgung in der Heizzentrale im Erdgeschoss des Gebäudes zur Versorgung sowohl des hier betroffenen Gebäudes als auch angrenzender Nachbargebäude der Reihenhauseinheit bzw. einzelner hierin belegener Nutzungseinheiten

bei den von dem Blockheizwerk in dem hier betroffenen Gebäude mitversorgten Reihenhäusern handelt es sich nach Sachlage lediglich noch um die auf den Grundstücken Buddestr. 31D/ Königsweg 22 (Flurstück 1297) und Buddestr. 31C/Königsweg 28 (Flurstück 1996) sowie Buddestr. 31B/ Königsweg 18 (Flurstück 1295) belegenen Häuser bzw. eine in Haus 8 (Buddestr. 31B) belegene Gewerbeeinheit (Änderungsschneiderei) und eine in Haus 4 (Buddestr. 31F) belegene Gewerbeeinheit (Café)

das hier betroffene Gebäude weist durchweg Fußbodenheizung in den Nutzungseinheiten bzw. in einzelnen Sanitärräumen auch Stahlgliederheizkörper als sogen. Handtuchwärmer nebst Thermostatregelventilen bzw. eine manuell zu steuernde Regelung an der Fußboden-Heizungsverteilung in den jeweiligen Geschossen auf - eine Steuerung über Raumthermostate ist offensichtlich nicht vorgesehen

inwieweit die sogen. Handtuchwärmer an den Vorlauf der Fußbodenheizung angeschlossen sind, oder ein Wärmetauscher bzw. ein 3-Wege-Mischer oder Ähnliches vorhanden ist, ist nicht bekannt geworden - ebenso ist nicht bekannt geworden, ob die mitversorgten Nachbarhäuser gleichfalls keine Konvektoren und lediglich Fußbodenheizung aufweisen

nach Sachlage sind in der Heizzentrale aber aufgrund der sichtbaren Rauchgasschornsteine an der Hauseingangsfront vermtl. 2 Heizkessel vorhanden (die Heizzentrale war anlässlich des Besichtigungstermins nicht zugänglich) - der Gas-Anschluss nebst Gaszähler befindet sich im Hausanschlussraum im Erdgeschoss des auf dem hier betroffenen Grundstück Buddestraße 31E/Königsweg 24 belegenen Reihemittelhauses

dem Vernehmen nach sind Wärmemengenverbrauchszähler für die in dem hier betroffenen Gebäude selbst und auf den Nachbargrundstücken mitversorgten Nutzungseinheiten bisher nicht vorhanden - ebenso sollen bisher Warmwasserverbrauchszähler nicht verbaut worden sein (der Abrechnungsmodus ist völlig unklar)



das Treppenhaus und die neutralen Nebenräume im Erdgeschoss des hier betroffenen Gebäudes sind nach Sachlage nicht beheizbar - inwieweit für den Aufzugsschacht mindestens eine Frostwächterheizung vorgesehenen oder vorhanden ist, ist nicht bekannt geworden

**Sanitärausstattungen:**

Badezimmer der Gewerbeeinheit mit Acryl-Flach-Duschtasse nebst Thermostatarmatur und Schlauchbrause sowie Duschvorhang (keine starren Spritzschutzelemente) sowie Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und wandhängendes WC-Becken nebst Einbauspülkasten - Sanitärobjekte durchweg geschmacksneutral: weiß

Wannenbadezimmer im 1. Obergeschoss mit Acryl-Einbauwanne als verkürzte Körperformwanne auf eingefliestem Poresta-Wannenträger nebst Einhebel-Mischarmatur mit Schlauchbrause, Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur und untergestelltem handelsüblichem Badezimmererschrank sowie wandhängendem Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten - sämtliche Sanitärobjekte sind geschmacksneutral: weiß

Duschbadezimmer im 2.OG mit Acryl-Duschtasse nebst 2-seitigen Acryl-Spritzschutzelementen und Komposit-Waschtisch nebst Acryl-Unterbauschrank und entsprechend der Dusche mit Einhebel-Mischarmatur (Dusche zusätzlich mit Schlauchbrause und Duschstange) sowie wandhängendem Porzellan-WC-Becken nebst Einbauspülkasten - Sanitärobjekte geschmacksneutral: weiß)

Badezimmer im 3. Obergeschoss mit Trockensauna-Einbau für 2 bis 4 Personen mit elektrischem Saunaofen sowie bodengleichem Duschstand mit Einlaufrinne und Duschpaneel nebst Einhebel-Mischarmatur sowie Massagedüsen und Regen- oder Schwallbrause sowie Schlauchbrause nebst Wandverwahrung und Echtglas-Spritzschutzelement sowie Glas-Waschtisch nebst seitlichen Ablagen und Glaspaneel sowie angeformten Unterschrank bzw. seitlicher Einbauschrank-Einfassung vermtl. mit Kunststofffronten (dunkelgrau, teilweise mit Milchglasabschnitten) nebst Spiegelfläche über dem Waschtisch und integrierter Beleuchtung - es ist ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Einbauspülkasten vorhanden

Ver- und Entsorgungsleitungen sind hinter Vorsatzschalen bzw. in den Wandquerschnitten verzogen und insoweit nicht sichtbar - es sind Kupfer- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen und Hart-PVC-Abwasserleitungen mit über Dach aufgehenden Ventilationsrohren vorhanden

Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenstellplatz und Bodeneinlauf sowie Frischwasseranschluss und Porzellan-Ausgussbecken

in der Heizzentrale dürfte ein sogen. Sandmannhahn als Füllarmatur für die Heizungsanlage sowie ein einfaches Stahlblech-Ausgussbecken mit Vorwandinstallationen vorhanden sein - ein Außensprengventil ist an der Hauseingangsfront vorhanden - ein separater Sprengwasserzähler ist installiert

das Grundstück ist an die Straßenkanalisation angeschlossen - Regenwasser wird allerdings mindestens von der Balkonterrasse an der Hauseingangsfront bisher im Untergrund verrieselt und ist ggf. noch an die Kanalisation anzuschließen

**Küchenausstattung:**

die Gewerbeeinheit weist eine einfache handelsübliche Nirosta-Küchenspüle nebst Ablaufrost und Unterschrank sowie eine objektstehende Einhebel-Mischarmatur auf der im 2. Obergeschoss belegene Küchenbereich des Wohn-/Esszimmers weist eine L-förmige Küchenzeile als Einstellmobiliar mit in die Resopal-beschichtete Arbeitsfläche (Holzdekor) integrierter Komposit-Spüle nebst Einhebel-Mischarmatur und Geschirrspüler, Glaskeramikkochfeld



sowie separatem Backofen im Hochschrank, Kühl- und Gefrierschrank sowie ausreichendem Schrankraum in Ober- und Unterschränken auf

Ver- und Entsorgungsleitungen sind abweichend von den Sanitärräumen als Vorwandinstallationen mit Kupfer- oder Kunststoff-Frischwasserleitung und Hart-PVC-Abwasserleitung ausgeführt - im 4.OG weist der Küchenbereich lediglich die Rohrleitungsanschlüsse auf

- **Brutto-Rauminhalt:**

ca. 987,66 m<sup>3</sup> für das 2-Familien-Reihenmittelhaus nebst gewerblicher Unterlagerung nach vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2011/1134 vom 03.11.2011 bzw. diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Bauvorlagen im Maßstab 1:100 sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (hier gemäß GAA-Modell: DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche**

ca. 313,80 m<sup>2</sup> incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss (4.OG) mit lichter Höhe  $\geq 2,30$  m über  $\geq \frac{2}{3}$  der Grundfläche und ohne Unterkellerung nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2011/1134 vom 03.11.2011 bzw. diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Bauvorlagen im Maßstab 1:100 sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos (hier gemäß GAA-Modell: DIN 277 - 1:2005 - 02)

- **Außenanlagen:**

zur Buddestraße orientierter Grundstücksstreifen vor der aufgehenden Fassade mit ca. 2,00 m Tiefe und zum öffentlichen Straßenraum mit rot eingefärbter Betonsteinpflasterung abgesetzt, aber frei zugänglich - ein Hauseingang ist über den Grundstücksstreifen abweichend von den anderen Häusern der Reihenhauszeile nicht vorhanden

zum Königsweg bzw. dem hieran anliegenden Vordergrundstück Königsweg 12 (Flurstück 1090) orientierte Grundstücksfreifläche mit ca. 3,50 m breitem Erschließungskorridor vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze mit Belastung durch eine Baulast als GFL-Recht zugunsten der süd-östlich angrenzenden Häuser der Reihenhauszeile, wobei zugunsten des hier betroffenen Reihenhausgrundstücks entsprechende Rechte auch an den nord-westlich angrenzenden Reihenhausgrundstücken Buddestr. 31F/Königsweg 26 und Buddestr. 31G/Königsweg 28 bestehen (s.o.), so dass eine Erschließung vom Königsweg aus auf das hier betroffene Grundstück öffentlich-rechtlich gesichert ist

die Zuwegungsfläche ist allerdings bisher entsprechend dem hier betroffenen Grundstück auf keinem der mitbetroffenen Grundstücke angelegt oder befestigt

die weitere Freifläche des Vorgartens auf dem Grundstück vor der Hauseingangsfront des hier betroffenen Reihenmittelhauses ist weitgehend bisher nicht angelegt - lediglich ein schmaler ca. 0,50 m breiter Streifen vor der aufgehenden Fassade weist rot eingefärbte Betonsteinpflasterung mit geringfügiger Erweiterung der Tiefe vor der Hauseingangstür auf zusätzlich ist ab der Pflasterung entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze ein in Sandbett verlegter profilierter Holzriemenbelag als Zuwegung zu einem handelsüblichen kleinen Stahlblechgeräteschuppen mit flach geneigtem Pultdach, Stahlblechtür und Oberlichtfenster als sogen. Kellerersatzraum vorhanden

Grundstücksgrenzen sind lediglich zu dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück umfriedet: Maschendrahtzaun mit Hochbordsockel aus Beton zwischen den Pfosten - zu dem Vordergrundstück ist gleichfalls ein Maschendrahtzaun unmittelbar vor der Beton-Stützwand der Tiefgaragenrampe auf dem Nachbargrundstück vorhanden



Beleuchtungsmittel im Zuwegungsbereich des mit einer Baulast belasteten Grundstücksstreifens auf dem hier betroffenen und den angrenzenden Nachbargrundstücken sind bisher nicht vorhanden - ebenso fehlt eine Hausnummernleuchte o.ä. auf dem hier betroffenen Grundstück

ein PKW-Stellplatz ist auf dem hier betroffenen Grundstück nicht vorhanden und nach Sachlage auch nicht vorgesehen

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

2-Familien-Reihenmittelhaus mit 2 Maisonetten im 1.OG/2.OG und 3.OG/4.OG nebst gewerblicher Unterlagerung im Erdgeschoss mit 1 Nutzungseinheit als kleine medizinische Praxis und Heizzentrale mit durch Baulast gesichertem Blockheizwerk im Erdgeschoss zur Versorgung auch angrenzender Häuser bzw. Nutzungseinheiten mit Heizenergie und Warmwasser der aus 8 Reihenhäusern bestehenden 5-geschossigen Reihenhausezeile als sogen. Stadthäuser

- **Nutzfläche:**

nach diesseitiger Ermittlung anhand vorliegender Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2011/1134 vom 03.11.2011 bzw. vorliegender Teilungspläne im Maßstab 1:100 zur Erlangung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 20.06.2019 sowie Auswertung der anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Fotos ergibt sich die Wohn-/Nutzfläche ohne Berücksichtigung der neutralen Verkehrsflächen des Treppenhauses sowie der Flächen des Hausanschlussraums und der Heizzentrale mit hierin belegtem Blockheizwerk im Erdgeschoss des Gebäudes gemäß Wohnflächenverordnung mit insgesamt ca. 213,77 m<sup>2</sup>

hiervon entfallen auf die im Erdgeschoss belegene Gewerbeeinheit ca. 30,42 m<sup>2</sup> und auf die untere Maisonettewohnung (1.OG/2.OG) ca. 89,00 m<sup>2</sup> incl. 0,96 m<sup>2</sup> mit ¼ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin anrechenbare Freisitzfläche im 2.OG sowie auf die obere Maisonettewohnung (3.OG/4.OG) ca. 94,35 m<sup>2</sup> incl. ca. 1,40 m<sup>2</sup> Flurfläche im 2.OG und ca. 3,43 m<sup>2</sup> mit ¼ gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin anrechenbare Freisitzfläche im 4.OG

gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht 2017/18, Seite 47) beträgt der durchschnittliche Umrechnungsfaktor Wohnfläche/wertrelevante Geschossfläche bei allen Ein-/Zweifamilienhäusern näherungsweise 82/100

aus der wertrelevanten Geschossfläche gemäß BRW-RL ergibt sich die vermtl. vorhandene Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung insoweit bei Ansatz des Wohn-/Nutzflächen-Faktors von 0,82 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin mit 313,80 m<sup>2</sup> x 82 % = 257,32 m<sup>2</sup>

die aus den genehmigten Bau- und Planvorlagen bzw. den Aufteilungsplänen ermittelte Wohn-/Gewerbefläche von ca. 213,77 m<sup>2</sup> liegt rd. 16,9 % unter der sich aus der Geschossfläche (GF) ergebenden Wohn-/Gewerbefläche bzw. die sich aus der Geschossfläche ergebende Wohn-/Gewerbefläche von ca. 257,32 m<sup>2</sup> liegt ca. 20,4 % über der aus den Grundrissplänen der Bauvorlagen ermittelten Wohnfläche

die mittels Wohn- und Nutzflächen-/Geschossflächenfaktor von 0,82 gemäß Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelte Wohn-/Gewerbefläche bildet die tatsächliche Wohn-/Gewerbefläche nach diesseitiger Auffassung nicht sachgerecht ab

die sich aus der regulären Geschossfläche aus den Vollgeschossen gemäß BauNVO von ca. 313,80 m<sup>2</sup> bei Ansatz eines Wohn-/Nutzflächenfaktors von 80/100 gemäß Immobilienmarktbericht 2015/2016; Seite 47, ergebende Wohn-/Gewerbefläche beträgt 251,04 m<sup>2</sup> und liegt damit



17,4 % über der aus den Grundrissplänen der Bauvorlagen ermittelten Wohnfläche bzw. die aus den Grundrissplänen der Bauvorlagen ermittelten Wohnfläche von ca. 213,77 m<sup>2</sup> liegt ca. 14,8 % unter der sich aus der Geschossfläche ergebenden Wohn-/Gewerbefläche von ca. 251,04 m<sup>2</sup>

auch die mittels Wohn- und Nutzflächen-/Geschossflächenfaktor von 0,80 gemäß Veröffentlichung des zuständigen Gutachterausschusses ermittelte Wohn-/Gewerbefläche bildet die tatsächliche Wohn-/Gewerbefläche nach diesseitiger Auffassung nicht sachgerecht ab, was insbesondere auf die teilweise im Erdgeschoss belegenen Haustechnikbereiche aufgrund des fehlenden Kellergeschosses zurückzuführen ist

die durch den Unterzeichneten anhand der Planvorlagen ermittelte Wohn-/Gewerbefläche liegt tatsächlich innerhalb einer Bandbreite von rd. 10 % der zulässigen Abweichung einer nach objektivem Aufmaß zu ermittelnden Wohn-/Gewerbefläche - die aus den teilbemaßten Planvorlagen und hieraus z.T. graphisch ermittelte Wohn-/Gewerbefläche ist daher der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen

- **Miet-Erträge:**

eine Vermietung liegt nicht vor - ein Ertrag wird nicht erzielt und ein Nutzungsentgelt nach Sachlage nicht erhoben

das Objekt wird im Bereich der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss durch eine Miteigentümerin als medizinische Praxis und im Bereich der unteren Maisonettewohnung (1.OG/2.OG) durch dieselbe Miteigentümerin und der Ehemann gleichfalls als Miteigentümer des Grundstücks eigen genutzt - die obere Maisonettewohnung (3.OG/4.OG) steht nach temporärer Zwischennutzung seit ca. 1 Jahr leer

- **ortsüblicher Ansatz:**

gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2018/2019 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 10,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 12,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter Wohnlage in einer Spanne von 10,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 13,50 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m<sup>2</sup> und 180 m<sup>2</sup> (i.M. 140 m<sup>2</sup>), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> (i.M. 700 m<sup>2</sup>), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Lage im Bezirk Reinickendorf bei 10,00 €/m<sup>2</sup> und in guter Wohnlage bei 11,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei zuletzt steigender Tendenz (Nettokaltmiete)

marktüblicher Mietansatz für das Bewertungsobjekt als 2-Familienreihenmittelhaus als sogen. Stadthaus in einer aus 8 Häusern bestehenden 5-geschossigen Reihenhauseszeile mit kleiner Gewerbeeinheit von ca. 30,42 m<sup>2</sup> als Büro- oder Praxis im Erdgeschoss bei hier vorliegenden Wohnungsgrößen von 89,00 m<sup>2</sup> bzw. 94,35 m<sup>2</sup> als Maisonetten mit großzügiger Balkonterrasse im obersten Geschoss und Aufzugszugang in allen Geschossebenen der Wohnungen mit insoweit barrierefreiem Zugang auf einem lediglich ca. 142 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Belastung einer rd. 20 m<sup>2</sup> großen Teilfläche als Zuwegungsfläche benachbarter Grundstücke aufgrund eines GFL-Rechts als Baulast und erforderlicher Zuwegung gleichfalls über per Baulast gesichertem GFL-Recht über angrenzende Nachbargrundstücke sowie einer Heizzentrale mit als Baulast gesichertem Blockheizwerk für angrenzende Häuser der Reihenhauseszeile bei zeitgerechtem insgesamt durchschnittlichem Ausbaustandard nach Fertigstellung verschiedener Restarbeiten in einer zentralen geschäftsgünstigen Stadtlage im Ortsteil Tegel mit sehr guter technischer und



sozialer Infrastruktur für die untere Maisonette rd. 11,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für die obere Maisonette rd. 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

gemäß „Orientierungsrahmen für Gewerbemieten in Berlin 2014“ der Industrie- und Handelskammer und letzter Aktualisierung auf der Basis von Mietdaten aus dem Jahre 2016 ergeben sich ortsübliche Gewerbemieten für Büro-, Praxis- und Dienstleistungsflächen als Nettokaltmieten u.a. unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung wie folgt:

#### Büro- und Praxisräume

- Toplagen City West:  
Flächen bis 100 m<sup>2</sup>: min. 14,00 €/m<sup>2</sup>, max. 23,00 €/m<sup>2</sup>  
Flächen ab 100 m<sup>2</sup>: min. 13,00 €/m<sup>2</sup>, max. 20,00 €/m<sup>2</sup>
- Toplagen City Ost:  
Flächen bis 100 m<sup>2</sup>: min. 14,00 €/m<sup>2</sup>, max. 22,50 €/m<sup>2</sup>  
Flächen ab 100 m<sup>2</sup>: min. 12,00 €/m<sup>2</sup>, max. 29,00 €/m<sup>2</sup>
- nähere Umgebung Toplagen City West/Ost  
Flächen bis 100 m<sup>2</sup>: min. 9,00 €/m<sup>2</sup>, max. 18,00 €/m<sup>2</sup>  
Flächen ab 100 m<sup>2</sup>: min. 7,00 €/m<sup>2</sup>, max. 14,50 €/m<sup>2</sup>
- Hauptzentren  
(z.B. Pankow: Breite Straße/Berliner Straße)  
Flächen bis 100 m<sup>2</sup>: min. 7,00 €/m<sup>2</sup>, max. 14,00 €/m<sup>2</sup>  
Flächen ab 100 m<sup>2</sup>: min. 5,00 €/m<sup>2</sup>, max. 11,00 €/m<sup>2</sup>
- Bezirkszentren  
(z.B. Wedding: Müllerstraße (zwischen Triftstraße und Seestraße))  
Flächen bis 100 m<sup>2</sup>: min. 6,50 €/m<sup>2</sup>, max. 10,00 €/m<sup>2</sup>  
Flächen ab 100 m<sup>2</sup>: min. 6,50 €/m<sup>2</sup>, max. 10,00 €/m<sup>2</sup>
- Nahversorgungszentren  
(z.B. Wedding: Badstraße/Pankstraße)  
Flächen bis 100 m<sup>2</sup>: min. 6,50 €/m<sup>2</sup>, max. 8,50 €/m<sup>2</sup>  
Flächen ab 100 m<sup>2</sup>: min. 6,50 €/m<sup>2</sup>, max. 8,50 €/m<sup>2</sup>
- Nebenlagen/Wohnstraßen  
(z.B. Landsberger Allee, Frankfurter Allee, Gneisenaustraße, Skalitzer Straße)  
Flächen bis 100 m<sup>2</sup>: min. 4,00 €/m<sup>2</sup>, max. 8,50 €/m<sup>2</sup>  
Flächen ab 100 m<sup>2</sup>: min. 4,00 €/m<sup>2</sup>, max. 8,50 €/m<sup>2</sup>
- Areal Flughafen Berlin/Brandenburg (BER)  
Flächen bis 100 m<sup>2</sup>: min. 8,00 €/m<sup>2</sup>, max. 18,00 €/m<sup>2</sup>  
Flächen ab 100 m<sup>2</sup>: min. 8,00 €/m<sup>2</sup>, max. 18,00 €/m<sup>2</sup>

Bandbreiten für Gewerbemieten gemäß Gewerbemietenübersicht 2018/19 des IVD Berlin-Brandenburg in Anlehnung an die aktuelle Veröffentlichung der Industrie- und Handelskammer bei Neuvermietung von

- Büro- und Praxisräume in Wohnstraßen bis 100 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup> und ab 100 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> bei steigender Tendenz



- Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen in Wohnstraßen von 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup> und ab 300 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 4,00 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup> bei gleichbleibender Tendenz
- Hallen- und Lagerflächen (500 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>) in Innenstadtlagen von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 8,50 €/m<sup>2</sup> und in Außenbezirken von 3,50 €/m<sup>2</sup> bis 7,50 €/m<sup>2</sup>
- Werkstattflächen (100 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>) in Innenstadtlagen von 6,00 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup> und in Außenbezirken von 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup>

für die im Erdgeschoss belegene Gewerbeeinheit als Kleinstbüro oder -praxis mit lediglich ca. 30,42 m<sup>2</sup> Nfl. ist eine Miethöhe von 12,00 €/m<sup>2</sup> angemessen und ortsüblich

• **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Gewerbefläche

$$30,42 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 365,04 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare Wohnfläche

(untere Maisonettewohnung)

$$89,00 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 11,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = 979,00 \text{ €/Monat}$$

anrechenbare Wohnfläche

(obere Maisonettewohnung)

$$94,35 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = \underline{1.132,20 \text{ €/Monat}}$$

Gesamtertrag

$$2.476,24 \text{ €/Monat}$$

[ $\cong$  11,58 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl.]

• **Bewirtschaftungskosten:**

keine Angaben seitens der Verfahrensbeteiligten - diesseitiger Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Ein-/Zweifamilienhaus nebst Kleinst-Gewerbeeinheit entsprechend vergleichbarer Objekte mit rd. 11,4 % vom fiktiven Rohertrag mit 11,58 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 213,77 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,32 €/m<sup>2</sup> Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten)

nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 ergeben sich die Kostenpositionen gemäß Anlage 1 Pkt. 3 zur EW-RL mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{E/ZFH} \times 288,00 \text{ €/a} = 288,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

Reihenmittelhaus

$$213,77 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.} \times 11,26 \text{ €/m}^2 = 2.407,05 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$25.334,40 \text{ €} \times 2 \% = 506,69 \text{ €/a}$$

$$4.380,48 \text{ €} \times 4 \% = \underline{175,22 \text{ €/a}}$$

$$3.376,96 \text{ €/a}$$

• **Instandhaltungsrückstau:**

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

- Einfriedungen des Grundstücks fehlen weitgehend



- die Freiflächen vor der Hauseingangsfront sind bisher nicht ordnungsgemäß angelegt und die mit einem GFL-Recht als Baulast gesicherte Zuwegungsfläche benachbarter Grundstücke sind nicht befestigt
- eine Klingel- und Gegensprechanlage an der Hauseingangstür nebst elektr. Türöffner fehlt bisher - an den Wohnungseingangstüren bzw. der Gewerbeeingangstür fehlen die Türklingeln gleichfalls
- das Regenwasser-Fallrohr der Balkonterrassen-Entwässerung aus dem 4.OG ist oberhalb des Erdgeschosses lediglich an ein flexibles Rohr und nicht an ein Standrohr bzw. eine Grundleitung angeschlossen - die Entwässerung erfolgt frei in den Untergrund
- links neben dem Austritt der Rauchgaszüge aus dem Blockheizwerk zeigt sich in der Fassade des Erdgeschosses ein Loch ggf. für ein weiteres Rauchgasrohr
- im Bereich des 3. Obergeschosses zeigen sich an der Hauseingangsfront partiell Putzschäden - das Kompriband in der Gebäudetrennfuge zu dem links anbindenden Nachbargebäude ist herausgerissen und hängt über ca. 0,50 m lose vor der Fassade
- der Sockel weist an der Hauseingangsfront erst ein Armierungsgewebe mit Spachtelung ohne Putzauftrag auf
- aus der Heizzentrale sind über das Fenster aus nicht erkennbarem Grund verschiedene Elektro-Mantelkabel auf das angrenzende Grundstück bzw. in das dort belegenen Nachbargebäude geführt - welcher Stromzähler hierdurch belastet wird, ist unklar
- die Balkon-Kragplatte im 2. Obergeschoss an der Hauseingangsfront weist bisher keinen unterseitigen Anstrich auf
- die französische Fenstertür im 1.OG an der Hauseingangsfront weist eine offenbar erst provisorische Brüstung auf
- die Rahmenprofile der Fenster weisen an den Außenseiten noch die Transport-Klebefolien auf
- die Sohlbankbleche stoßen mit ca. 10 cm deutlich zu weit vor die Putzfassade
- die Hauseingangstür ist erst provisorisch als Stahlblechtür ausgeführt
- im Hauseingangsbereich und im Hausanschlussraum sowie ggf. im Bereich der Heizzentrale fehlt bisher der Zementestrichboden auf der Betonsohle - ggf. sind einzelne Installationen bei einem diesbzgl. Einbau umzuverlegen
- in dem Hausanschlussraum sind Ver- und Entsorgungsleitungen zu ordnen und überzählige Kabel etc. auf das erforderliche Maß zu begrenzen
- bisher dem Vernehmen nach fehlende Wärmemengenzähler für den Heizenergie- und Warmwasserverbrauch der an das Blockheizwerk angeschlossenen Reihenhäuser bzw. Nutzungseinheiten in der Reihenhausezeile sind nachzurüsten
- ein Gemeinschaftsvertrag für die Unterhaltung des Blockheizwerks im Erdgeschoss des hier betroffenen Reihennittelhauses durch die angebundene Nutzungseinheiten ist noch notariell zu vereinbaren
- die provisorische „Bauhaustür“ zum Hausanschlussraum ist gegen die endgültige Tür auszutauschen
- Raumdekorationen des Hausanschlussraums sind zu erneuern bzw. zu ergänzen
- nach Einbau eines Zementestrichbodens u.a. in dem Hauseingangsflur ist ein endgültiger Bodenbelag ggf. entsprechend dem Treppenaufgang zu plattieren, wobei die Differenzterrasse zu dem Podest vor der Gewerbeeinheit gleichfalls zu bekleiden und das Höhenniveau auszugleichen ist
- die Fliesenarbeiten im Bereich des Treppenaufgangs sind teilweise unsachgerecht ausgeführt worden
- die Eingangstür der Gewerbeeinheit ist als Stahlblechtür ausgeführt, was nicht den endgültigen Ausbaustandard darstellen dürfte - die Tür ist nach Sachlage insbesondere für die gegenwärtige Nutzung als Heilpraktiker- und Physiotherapie-Praxis mindestens für Gehbehinderte oder Rollstuhlfahrer ungeeignet, wobei eine barrierefreie Zugänglichkeit über den re-



- gulären Treppenhauszugang ohnehin nicht besteht (ein straßenseitig barrierefreier Zugang über eine Schaufensteranlage o.ä. entsprechend den genehmigten Bauvorlagen wurde nicht realisiert)
- der Treppenaufgang ist in der Lauflinie auf den Trittstufen sowohl im neutralen Treppenhausebereich als auch in der oberen Maisonettewohnung zu knapp und entspricht diesbzgl. allenfalls einer Stiege
  - die wirksame Laufbreite der Spindeltreppe der unteren Maisonettewohnung ist extrem eng - die Treppe ist nicht sachgerecht verwahrt und schwankt (die Treppe soll dem Vernehmen nach ausgetauscht werden)
  - die Fenstertür-Austritt- und Balkonterrassenbrüstungen im 4. Obergeschoss sind nicht sachgerecht verwahrt und wackeln - sie stellen keine ordnungsgemäße Absturzsicherung dar
  - die Brüstung des an der Hauseingangsseite im 2.OG belegenen Balkons ist gleichfalls nicht sachgerecht verwahrt und wackelt
  - die Aufzugsanlage fehlt komplett - Zugänge zum Aufzugsschacht im Treppenhaus und in den Wohnungen sind lediglich provisorisch geschlossen
  - die Gewerbeeinheit weist auch an den Trennwänden zu den angrenzenden Reihenhäusern mindestens Gipskartonvorsatzschalen trotz vermtl. 2-schaliger Ausführung der Stahlbeton-Brandwände auf, was die Vermutung zulässt, dass ggf. die Wand zur süd-östlich angrenzenden Nachbarbebauung lediglich als Gipskarton-Ständerwand ausgeführt wurde
  - auch die Treppenhauswand zu dem im Erdgeschoss anbindenden Hausanschlussraum ist lediglich als einfachbeplankte GK-Ständerwand ausgeführt
  - inwieweit die Gewerbeeinheit zum angrenzenden Blockheizwerk lediglich eine GK-Vorsatzschale oder eine Trennwand vollständig als Gipskartonständerwand aufweist, ist nicht bekannt geworden und kann insoweit nicht ausgeschlossen werden
  - über der Balkonterrasse der im 4.OG belegenen Wohnung verlaufen an der Hauseingangsfront Elektrokabel z.T. in Kabelkanälen auf das Dach mit unklarem Zweck
  - nach Sachlage schließen einzelne Fenster mindestens der im 1.OG/2.OG belegenen Maisonettewohnungen nicht ordnungsgemäß - Türen sind teilweise gleichfalls nicht sachgerecht eingebaut und Türzargen sind nicht sachgerecht verwahrt
  - eine Steuerung der Fußbodenheizung in den Nutzungseinheiten erfolgt nach Sachlage alleine über die Heizleitungsverteilung und nicht über Raumthermostate, so dass diesbzgl. ein nur eingeschränkter Komfort besteht
  - bei einem Neubezug des bisher durchweg eigengenutzten und teilweise leerstehenden Reihemittelhauses sind nach Abschluss der erforderlichen Fertigstellungsarbeiten notwendige Schönheitsreparaturen durchzuführen

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

gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2018/2019 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.

bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen,



erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2018/2019 ein Kostenaufwand zwischen ca. 750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an

bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2018/2019 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist

diesseitig wird insofern in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im mittleren Niveau der Rahmenwerte der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Mod./Inst.-Aufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschlägig und pauschal insgesamt rd. 100.000,00 € respektive ca. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche (ohne Haustechnikräume im Erdgeschoss) von ca. 213,77 m<sup>2</sup> für den Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand im Verkehrswert berücksichtigt

der Abschlag für Mängel bzw. Schäden 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 - § 8 Abs. 3 ImmoWertV lässt diese Kosten unerwähnt und schreibt lediglich ihre Berücksichtigung durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise vor, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht

ein Energiepass ist bisher vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte auf diesseitige Anforderung durch die Grundstückseigentümer bzw. sonstige Verfahrensbeteiligte 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 bisher nicht vorliegt

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß SW-RL Pkt. 4.3.1 und 4.4.2 in Verbindung mit Anlage 3 gemäß EW-RL Pkt. 7 ergibt sich bei der Standardstufe 4 mit 75 Jahren bzw. gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) mit 80 Jahren - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Gebäudes von 4 Jahren (Baujahr/Fertigstellung 2015) und trotz bestehender Fertigstel-



lungsdefizite vorliegendem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 70 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 4 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 70 Jahren

tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 70 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 2015 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 10 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2009

ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem tatsächlichen Baujahr 2015 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer (konventionelle Ausführung mit Stahlbetonschotten und -decken) noch rd. 76 Jahre

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

das Grundstück nebst aufstehendem 2-Familien-Reihenmittelhaus nebst kleiner Gewerbeeinheit im Erdgeschoss zur teilgewerblichen Nutzung als Büro- oder Praxis o.ä. ist im Bereich der Gewerbeeinheit im EG und der unteren Maisonettewohnung (1.OG/2.OG) durch eine Miteigentümerpartei bzw. 2 Miteigentümer eigengenutzt und steht im Übrigen nach Erstnutzung durch einen weiteren Miteigentümer des Grundstücks und hiernach kurzzeitiger Zwischenvermietung seit rd. 1 Jahre leer (obere Maisonettewohnung im 3.OG/4.OG)

ein Mietvertrag besteht nach Sachlage bzw. diesseitigem Kenntnisstand innerhalb der Eigentümergemeinschaft nicht - ein Nutzungsentgelt für die durch 2 Miteigentümer des Grundstücks genutzten Einheiten wird nach diesseitigem Kenntnisstand gleichfalls nicht erhoben

- **Verwaltung:**

die Verwaltung des Grundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Grundstückseigentümergemeinschaft selbst bzw. weitgehend durch die beiden wohnansässigen Miteigentümer, wobei diese keinen Zugang zur Heizzentrale als Blockheizwerk mit hierin belegenen Stromzählern haben

## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

zeitgerecht ausgestattetes Zweifamilien-Reihenmittelhaus mit 2 Maisonettewohnungen im 1.OG/2.OG (ca. 89,00 m<sup>2</sup>) und im 3.OG/4.OG (ca. 94,35 m<sup>2</sup>) nebst gewerblicher Unterlagerung mit einer nur kleinen Gewerbeeinheit von ca. 30,42 m<sup>2</sup> Nfl. im Erdgeschoss innerhalb einer 5-geschossigen Reihenhauszeile aus 8 Häusern als sogen. Stadthäuser mit einer Gesamt-Wohn-/Nutzfläche von 213,77 m<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung der haustechnischen Räume im Erdgeschoss mit Hausanschlussraum und Heizzentrale als durch Baulast gesichertes Blockheizwerk auch für angrenzende Häuser und Nutzungseinheiten der hier betroffenen Reihenhauszeile bei hier vorliegendem Baujahr 2015

tatsächlich bestehen partiell Fertigstellungsdefizite, wobei die Gewerbeeinheit bereits genutzt ist und beide Wohnungen bereits bewohnt waren bzw. hinsichtlich der unteren Maisonette noch bewohnt ist

eine Aufzugsanlage ist in dem hierfür vorgesehenen Schacht bisher nicht vorhanden - teilweise liegen insoweit auch diesbzgl. Fertigstellungsdefizite vor; zusätzlich bestehen verschiedene Ausführungsmängel - hinsichtlich der Erschließung besteht eine durch Baulast gesicherte Zuwegung im Vorgartenbereich vor der Hauseingangsfront, die auch das hier betroffene Grundstück für angrenzende Nachbargrundstücke belastet, wobei auch diesbzgl. Regelungen zur Her-



stellung und Unterhaltung bisher fehlen (Regelungen für den Betrieb des Blockheizwerks stehen nach diesseitigem Kenntnisstand gleichfalls aus)

eine Unterkellerung oder ein ausbaufähiges Dach als Rohdachboden fehlen - insoweit sind Abstellräume in diesen Bereichen gleichfalls nicht verfügbar und fehlen tatsächlich die Errichtung von sogen. Kellerersatzräumen im Vorgartenbereich ist nicht vorgesehen und nach diesseitiger Einschätzung nicht zulässig, auch wenn bereits ein entsprechender Stahlblechschuppen vorhanden ist

das Objekt ist hinsichtlich der Gewerbeeinheit und der unteren Maisonette eigengenutzt; die obere Maisonette steht leer

das Objekt liegt in einer sehr zentralen Stadtlage innerhalb des Ortsteils Tegel nahe dem Tege-  
ler Hafen und der Gorkistraße als Fußgängerzone bzw. der Berliner Straße als örtliche Haupt-  
durchgangsstraße und dem Tegel-Center unmittelbar im Nahbereich der U-Bahn-Station „Alt-  
Tegel“ und der S-Bahn-Station „Tegel“ sowie der Autobahnanschlussstelle „Waidmannsluster  
Damm/Hermsdorfer Damm“ mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur in mittlerer  
Wohnlage lt. Mietspiegel 2019

- **Unterhaltung:**

insgesamt zufriedenstellender Unterhaltungszustand des Gebäudes trotz vorliegender Fertig-  
stellungsdefizite und vorliegender Ausführungsmängel bzw. partiell bestehender Provisorien mit  
hierdurch bedingtem Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsaufwand - die Außenanlagen der vor  
der zum Königsweg orientierten Hauseingangsfront belegenen Freifläche sind gleichfalls um-  
fassend fertigzustellen

aufgrund bisher nach Angabe des zuständigen Bauaufsichtsamtes fehlender Bauabnahmen  
sind diesbzgl. Anträge zu stellen und Abnahmen durchzuführen

aufgrund des ursprünglichen Konzeptes zur Aufteilung des Grundstücks in Wohnungs- und Teil-  
eigentum sind ggf. 2 Wohnungs- und 1 Teileigentum oder 2 Wohnungseigentume mit Einlieger-  
einheit als Teilgewerbeeinheit eines Wohnungseigentums vorzusehen - eine diesbzgl. Eignung  
des hier betroffenen Grundstücks liegt vor

- **Verwertbarkeit:**

nachhaltige Nutzung entsprechend dem bisherigen Bestand als Zweifamilienhaus mit separater  
Gewerbeeinheit als Kleinstbüro- oder -praxis ggf. zur teilgewerblichen Nutzung entsprechend  
der gegenwärtigen Nutzung durch zukünftige Eigentümer selbst, so dass nachfolgend für einen  
Erstehrer im anhängigen Versteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vorder-  
grund stehen dürfte, wobei erhebliche Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsmaßnahmen zu be-  
rücksichtigen sind - der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Objektes herzuleiten  
und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses res-  
pektive dem Immobilienmarktbericht 2018/2019 des Gutachterausschusses für Grundstücks-  
werte in Berlin für das Jahr 2018 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzu-  
passen

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobili-  
enwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. 2010 Teil I Nr. 25, S. 639) ermittelt, der  
Bewertungstichtag wird mit dem 22. Mai 2019 festgestellt.



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

- Grundrisse EG, 1.OG-4.OG und Schnitt des Reihenmittelhauses Nr. 5 i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 2011/1134 vom 02.11.2011
- Grundrisse EG, 1.OG-4.OG des Reihenmittelhauses Nr. 5 als Teilungspläne ohne Maßstab und ohne Datum
- Grundrisse EG, 1.OG-4.OG des Reihenmittelhauses Nr. 5 als aktualisierte Teilungspläne i.M. 100 vom 20.06.2019
- 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 Mitte wurde ein Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt.

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

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

Unter Zugrundelegung eines gegenwärtig und nachhaltig zu erzielenden Ertrages für das Bewertungsobjekt ist derzeit ein schlüssiger Marktwert nur unter Berücksichtigung eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten. Die marktüblichen Verkaufserlöse ergeben sich im Wesentlichen aber als ideeller Wert, der aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist. Da Ein- und Zweifamilienhäuser (o.ä.) 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.

## 2. Bodenwert

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

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

Das Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 (Flurstück 1298) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Mietspiegel 2019 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2019 von 1.900,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,0 aus - dieser Richtwert ist aufgrund der weiteren Marktentwicklung um rd. 10 % anzuheben und mit rd. 2.090,00 €/m<sup>2</sup> zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.



Gemäß § 16 Abs. 1 ImmoWertV 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. 2,2 realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 2,2 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,0831 gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$2.090,00 \text{ €/m}^2 \times 1,0831 : 1,0000 = 2.263,68 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks ergibt sich hiernach ohne Berücksichtigung der in Abt. II Nrn. 1 und 2 ausgewiesenen Belastungen (Hochspannungskabel- und Elektroenergieleitungstrasse sowie Fernmeldeleitungstrasse etc.) und Baulast (GFL-Recht) zugunsten der in weiterer Hinterliegerlage zum Königsweg belegenen süd-östlichen Nachbargrundstücke der hier betroffenen Reihenhauszeile wie folgt:

$$142,00 \text{ m}^2 \times 2.263,68 \text{ €/m}^2 = 321.442,56 \text{ €}$$

rd. 321.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das Grundstück der Bodenrichtwert zum 01.01.2018 in Höhe von 1.500,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 2,0 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für das Grundstück mit:

$$142,00 \text{ m}^2 \times 1.500,00 \text{ €/m}^2 = 213.000,00 \text{ €}$$

### **Nachrichtlich:**

Nach vorliegendem Baulastenblatt (s.o.) besteht zugunsten angrenzender Grundstücke der Reihenhauszeile eine Erschließungsbaulast (GFL-Recht) über eine Fläche des hier betroffenen Grundstücks von ca. 5,52 m x 3,50 m = 19,32 m<sup>2</sup> bzw. rd. 19,00 m<sup>2</sup>

Eine Vereinbarung über ein evtl. zu leistendes Entgelt für die Nutzung des hier betroffenen Grundstücks ist nach diesseitigem Kenntnisstand nicht getroffen worden - ebenso ist für die Herstellung und Unterhaltung der Fläche des GFL-Rechts auf dem dienenden Vordergrundstück zulasten der insofern herrschenden Hinterliegergrundstücke weder eine dinglich gesicherte noch eine schuldrechtliche Vereinbarung getroffen worden.

Eine schuldrechtliche Vereinbarung zur Zahlung eines Nutzungsentgeltes liegt nach Sachlage gleichfalls nicht vor. Diesseitig wird im Rahmen der Wertermittlung von einem unentgeltlichen GFL-Recht ausgegangen.

Die Belastung des betroffenen Grundstücks durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist marktüblich mit ca. 50 % des Bodenwertes der belasteten Fläche in Ansatz zu bringen. Der Barwert der Belastung ergibt sich analog zu vorstehender Bodenwertermittlung wie folgt:



Bodenwert als ewige Rente 5,52 m x 3,50 m x 2.263,68 €/m <sup>2</sup> x 50 %	=	21.867,15 €
Barwert der Belastung durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht: rd.		22.000,00 €

### 3. Sachwert

Der Sachwert des Objektes (Zweifamilien-Reihenmittelhaus mit Unterlagerung als (Teil-)Gewerbe gemäß GAA-Model setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert wird unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten ermittelt.

Für das hier betroffene Zweifamilien-Reihenhausgrundstück ist der Sachwert auf der Grundlage der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1) veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 (SW 11 - 4124.4/2) und des Modells zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 14 ImmoWertV des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 11.01.2019, Seite 444 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2018 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 (Flurstück 1298) 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 (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  
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 (2010 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den Statistischen Berichten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2018 ist der Baupreisindex Mai 2018 (2010 = 100) anzusetzen]**
- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 i.d.F. von 2005 gemäß SW-RL vom 18.10.2012
- 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 Gesamt-



- nutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit GND  $\neq$  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 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 2018 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2018 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 (immobile 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) 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 (ohne die Altbezirke Lichtenberg, Prenzlauer Berg und Treptow bei Reihenmittelhäusern) unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:

Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,0		23 %
Dächer				1,0		15 %
Außentüren und Fenster				1,0		11 %
Innenwände				1,0		11 %
Deckenkonstruktion und Treppen				1,0		11 %
Fußböden				1,0		7 %
Sanitäreinrichtungen				1,0		7 %
Heizung				1,0		9 %
Sonstige technische Einrichtungen				1,0		6 %

Kostenkennwerte (in €/m <sup>2</sup> BGF)	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 3.01/3.11 (NHK 2010) (analog Reihenmittelhaus 1½- und	575 €	640 €	735 €	885 €	1.105 €



2½-geschossig mit Keller und voll  
ausgebautem Dachgeschoss)

### Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	203,55 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	132,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	97,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	97,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	97,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1,0 x 7 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	61,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 7 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	61,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	79,65 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 885 €/m <sup>2</sup> BGF =	<u>53,10 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe) 885,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigenden Dachgeschosses des Zweifamilien-Reihenmittelhauses nebst Teilgewerbereinheit ohne Drempe, Dachraum oder eines hier gleichfalls nicht vorhandenen Spitzbodens mit einer lichten Höhe > 1,50 m etc. (GAA-Model) bei hier mit 5 Geschossebenen zugrunde gelegtem analogem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 3.01/3.11 2.13) 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).

Diesseitiger Ansatz insoweit für das 5-geschossige nicht unterkellerte Gebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ohne Bodenraum o.ä. 885,00 €/m<sup>2</sup> 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 Gebäudestandard mit:

Wohngebäude (analog NHK-Typ 3.01/3.11)  
313,80 m<sup>2</sup> BGF x 885,00 €/m<sup>2</sup> BGF = 277.713,00 €

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im Mai 2018 liegt der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2010 = 100 % bei 125,1 % und auf der Basis 2015 = 100 % bei 111,9 % bzw. im Februar 2019 auf der Basis 2015 = 100 % bei 117,2 %, was einer Steigerung von 4,7 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für Wohngebäude im Land Berlin für Mai 2018 mit 125,1 % auf der Basis 2010 = 100 % zugrunde zu legen - eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preissteigerung seit Mai 2018 ist gemäß GAA-Model insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

277.713,00 € x 125,1 % : 100,0 % = 347.418,96 €

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 bzw. nunmehr Sachwertfaktoren 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 3 - 7 Jahre) und normalem baulichen Zustand mit 70 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 4 Jahren bzw. dem Baujahr 2015 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 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. 4 Jahren bzw. dem Baujahr 2015 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand trotz bestehender Mängel und Fertigstellungsdefizite 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  $(\text{GND-RND})/\text{GND} \times 100$  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:

347.418,96 € - 12,5 % = 303.991,59 €

zzgl. Bodenwert des Grundstücks mit  
Richtwertansatz zum 01.01.2018  
142,00 m<sup>2</sup> x 1.500,00 €/m<sup>2</sup> (s.o.)

213.000,00 €  
516.991,59 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 2 vom 11.01.2019, Seite 444 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für Reihenmittelhäuser (Tabelle 4) in Gesamt-Berlin (ohne die Altbezirke Lichtenberg, Prenzlauer Berg und Treptow) bei einem Grundstückssachwert von 400.000,00 € mit 1,51 und bei einem Grundstückssachwert von 600.000,00 € mit 1,43.

Der Sachwertfaktor ergibt sich bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 516.991,59 € interpoliert mit

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

Kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen ab 2014:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als Reihenmittelhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude in normalem Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für mittlere stadträumliche Wohnlage:	0,000
zzgl. Zuschlag für Stadtlage (Westteil der Stadt):	+ 0,112





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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 11,4 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,32 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		29.714,88 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>3.387,50 €</u>
Reinertrag:		26.327,38 €

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 Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke von 2,0 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Dezember 2017 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,0 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 3,5 % und sowie für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,0 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg zum Stichtag 01.10.2018 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für End-/Mittelhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup> Wfl. bei mittlerem Mietniveau (geringe RND) in einer Spanne von 2,00 % bis 3,50 %, bei gehobenem Mietniveau (geringe RND) in einer Spanne von 2,50 % bis 3,75 % und bei hohem Mietniveau (hohe RND) in einer Spanne von 2,75 % bis 4,25 % sowie für freistehende Einfamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl. bei mittlerem Mietniveau (geringe RND) in einer Spanne von 1,75 % bis 3,25 %, bei gehobenem Mietniveau (geringe RND) in einer Spanne von 2,00 % bis 3,75 % und bei hohem Mietniveau (hohe RND) in einer Spanne von 2,25 % bis 4,00 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 300 m<sup>2</sup> Wfl. bei gehobenem bis hohem Mietniveau (geringe bis hohe RND) in einer Spanne von 1,00 % bis 3,50 %.

Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Villengrundstücke nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht 2018/2019 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bzw. Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von lediglich 142 m<sup>2</sup> als Reihenhausgrundstück mit aufstehendem Zweifamilien-Reihenmittelhaus mit gewerblicher Unterlagerung zur teilgewerblichen Nutzung des Gebäudes innerhalb einer aus 8 Reihenhäusern bestehenden 5-geschossigen Reihenhauszeile ohne Unterkellerung und mit Flachdach über dem 4.OG ohne Dachraum als Rohdachboden o.ä. mit zweiseitiger Straßenanbindung in zentraler Stadtlage im Ortsteil Tegel mit sehr guter technischer und sozialer Infrastruktur bei hier zeitgerechtem technischen Ausbau und Bezugsfertigstellung im Jahre 2015 trotz bestehender Ausführungsmängel bzw. Fertigstellungsdefizite und des Fehlens von PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück respektive einer nutzbaren Gartenfläche u.a. auch in Ansehung des über das Grundstück führenden Erschließungsweges zu angrenzenden Nachbargrundstücken (Baulast) sowie der Nutzung des im EG belegenen Heizungsraums als Blockheizwerk auch für weitere Häuser bzw. Nutzungseinheiten der Reihenhauszeile (Baulast) und der im privaten Straßenraum vor der zur Buddestraße aufgehenden Fassade belegenen Stark- und Schwachstromtrassen (Dienstbarkeit) bei



hier nachgefragter Größe des Objektes mit 2 Maisonettewohnungen in den Obergeschossen bei ca. 89,00 m<sup>2</sup> bzw. ca. 94,35 m<sup>2</sup> Größe mit jeweils 2½ Zimmern bzw. 1½ Zimmern und Wohn-/Esszimmer-/Küche zzgl. einer im Erdgeschoss belegenen 1-Raum-Büro- oder Praxis-einheit mit ca. 30,42 m<sup>2</sup> Nfl. sowie einer Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren gemäß Sach- und Ertragswertmodell des GAA, des marktüblichen Mietansatzes und der Bezugsfähigkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung bzw. des partiellen bestehenden Leerstands auch in Ansehung des Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwands und der nach Mietspiegel mittleren Wohnlage in einem verdichteten Stadtquartier mit Mischgebietscharakter sowie der gegenwärtig noch andauernden Finanzkrise mit teilweise restriktiver Kreditausreichung und in Ansehung der Marktlage mit tendenziell vorliegender Kapitalflucht in feste Werte (assets) ein Liegenschafts-zinssatz von rd. 2,75 % in Ansatz zu bringen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschafts-zins von 2,75 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		26.327,38 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
321.000,00 € x 2,75 %	./.	<u>8.827,50 €</u>
		17.499,88 €

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 4 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 2015) und Bauzustandsnote „normal“ noch rd. 70 Jahre.

Nach § 20 ImmoWertV sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschafts-zinssatz von 2,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 70 Jahren mit 31,01.

17.499,88 € x 31,01	=	542.671,27 €
	rd.	543.000,00 €

Der Ertragswert des Grundstücks lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		543.000,00 €
Bodenwert:		<u>321.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:		864.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand:	rd. ./.	<u>100.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:		764.000,00 €

## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks sind hier der vorläufige unbeeinflusste Sachwert und der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu



legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

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

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

Zur Marktanpassung ist ein Zuschlag von rd. 5 % mit 738.000,00 € + 5 % = 774.500,00 € bzw. rd. 775.000,00 € in Ansatz zu bringen - der Wert in Höhe von 775.000,00 € zzgl. der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. 107.000,00 € (s.o.) respektive zusammen rd. 882.000,00 € (ohne Instandhaltungs- und Fertigstellungsaufwand) entspricht etwa dem Ertragswert in Höhe von 864.000,00 € bzw. liegt 2,1 % darüber.

Der resultierende Wert in Höhe von rd. 775.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 3.625,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von ca. 213,77 m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche bzw. einem Preis von rd. 2.470,00 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 313,80 m<sup>2</sup> wertrelevanter Geschossfläche gemäß BRW-RL bzw. GAA sowie dem rd. 26,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2018/2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2018 für Ein- und Zweifamilien-Reihenmittelhäuser in einfachen und mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahren ab 2015 bei Grundstücksflächen von 198 m<sup>2</sup> bis 504 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 356 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 163 m<sup>2</sup> bis 202 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 187 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.448,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 2.841,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 2.636,00 €/m<sup>2</sup> wGF bei zuletzt steigender Tendenz. Das durchschnittliche Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach in einer Spanne von 2.251,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.052,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 3.622,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2018/2019 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich der Preis für Doppelhaushälften/Reihenhäuser in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in einer Spanne von 380.000,00 € (3.455,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 450.000 € (4.090,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 415.000,00 € (3.770,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 90 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> bzw. i.M. von 110 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis 450 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 350 m<sup>2</sup> mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird. Der Kaufpreisschwerpunkt für Doppel-/Reihenhäuser über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf bei 360.000,00 € (entsprechend ca. 3.270,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bei zuletzt steigender Tendenz.



Unter Berücksichtigung der nach 2017/18 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste Grundstück u.a. auch in Ansehung der gegenwärtig noch andauernden Finanz- bzw. Eurokrise mit hierdurch 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 liegt ca. 0,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 6,3 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahre 2018 für Ein- und Zweifamilien-Reihenmittelhäuser in einfachen bis mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr ab 2015.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 0,1 % über dem Mittelwert bzw. ca. 28,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2018 für Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf gemäß Immobilienmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 4,9 % über dem unteren Rahmenwert [380.000,00 € : 110,00 m<sup>2</sup> Wfl. = 3.455,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.] der Kaufpreise für Ein-/Zweifamilien-DHH/Reihenhäuser mit Baujahresklasse ab 2001 (ohne Erstbezug) in einfachen bis mittleren Lagen und ca. 3,8 % unter dem Mittelwert [(380.000,00 € + 450.000,00 €) : 2 : 110,00 m<sup>2</sup> Wfl. = 3.770,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.] sowie ca. 10,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz von 3.270,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche [360.000,00 € : 110,00 m<sup>2</sup> Wfl. = 3.272,73 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. rd. 3.270,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.] in einfachen bis mittleren Wohnlagen im Bezirk Reinickendorf 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 objektspezifischen Merkmale (hier: Zeitwert des Stahlblechschuppens als Kellerersatzraum mit rd. 1.000,00 €, Werterhöhung aufgrund gestiegener Baupreise mit rd. 20.000,00 €, Werterhöhung aufgrund der Bodenwertdifferenz zum Sachwertmodell mit rd. 108.000,00 € und Wertminderung wegen der Belastung durch ein GFL-Recht als Baulast mit rd. 22.000,00 € sowie des Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwands mit rd. 100.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen (775.000,00 € + 1.000,00 € + 20.000,00 € + 108.000,00 € ./ 22.000,00 € ./ 100.000,00 € = 782.000,00 € bzw. rd. 780.000,00 €).

Der resultierende Verkehrswert beträgt insoweit nach weiterer Marktanpassung (boG) rd. 2.485,00 €/m<sup>2</sup> wGF (bezogen auf 313,80 m<sup>2</sup> wertrelevante Geschossfläche) bzw. rd. 3.650,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. (bezogen auf 213,77 m<sup>2</sup> Wohn-/Gewerbefläche) und das 26,2-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 (Flurstück 1298) in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 22. Mai 2019 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

780.000,00 €

=====

(i.W. siebenhundertachtzigtausend Euro)



**Nachrichtlich:**

Die in Abt. II Nrn. 1 und 2 ausgewiesenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (Recht zur Betreuung, Unterhaltung und Erneuerung eines 110-kV-Hochspannungskabels nebst Zubehör und Fernmeldeeinrichtungen bzw. Recht zur Erstellung und Betreuung einer Trasse für Elektroenergieleitungen, Fernmeldekabel und Zubehör) für den betreffenden Versorgungsträger stellen nach diesseitiger Auffassung keine Wertbeeinflussung für das Grundstück respektive die aufstehende Bebauung dar, da sich die jeweilige Trasse im befestigten Vorgartenbereich quasi als sogen. Grundstücksmaske vor der aufgehenden Fassade zur Buddestraße unterirdisch im Erdreich befindet und auch das hier betroffene Grundstück über die Stromtrassen mitversorgt wird bzw. bauliche Erweiterungen auf dem hier betroffenen Grundstück oder eine Veränderung des Bauwerks oder eine von der gegenwärtigen Nutzung als freiliegende Straßenverkehrsfläche abweichende Nutzung nicht zu erwarten sind.

Der Verkehrswert für das hier betroffene Grundstück ist insofern durch die auf dem hier betroffenen Grundstück eingeräumten Grunddienstbarkeiten nicht beeinflusst.

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

Hinsichtlich der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung eines 9/10 Miteigentumsanteils einer noch unvermessenen mit A-B-C-D-A bezeichneten Teilfläche am Flurstück 1145 gemäß Abt. II Nr. 3 ist nach Vermessung und Realteilung des Areals mit nunmehr aufstehender Reihenhauszeile aus 8 Reihenhäusern davon auszugehen, dass das verzeichnete Recht bereits obsolet ist.

**D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN**

Zu a)

Das Zweifamilienhaus mit gewerblicher Unterlagerung im Erdgeschoss ist nicht vermietet, sondern hinsichtlich der im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheit als 1-Raum-Büro- oder Praxis mit einer Größe von ca. 30,42 m<sup>2</sup> durch eine Miteigentümerin des Grundstücks eigengenutzt.

Die darüber im 1.OG/2.OG belegene Maisonettewohnung mit einer Größe von ca. 89,00 m<sup>2</sup> wird durch dieselbe Miteigentümerin und einen weiteren Miteigentümer zu Wohnzwecken gleichfalls eigengenutzt und die im 3.OG/4.OG belegene weitere Maisonettewohnung mit einer Größe von ca. 94,35 m<sup>2</sup> steht leer.

Mieter oder Pächter sind insoweit nicht vorhanden.

Zu b)

Ein Gewerbebetrieb wird in der im Erdgeschoss belegenen Gewerbeeinheit durch eine Miteigentümerin des Grundstücks als Heilpraktiker- und Physiotherapie-Praxis eigengenutzt.

Zu c)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind lediglich hinsichtlich der Küchenausstattungen der genutzten Einheiten als nicht spezifisch auf den Grundrisschnitt konfiguriertes Einstellmobiliar vorhanden.



Zu d)  
Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Zu e)  
Behördliche Beschränkungen oder Auflagen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten seitens des zuständigen Bauaufsichtsbeamten nicht bekannt geworden.

Das betroffene Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich.

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles gemäß aktueller Denkmalliste.

Lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 10.05.2019 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin erfasst.

Zu f)  
Ein Energiepass ist bisher vermtl. nicht vorhanden bzw. konnte auf diesseitige Anforderung durch die Grundstückseigentümer bzw. sonstige Verfahrensbeteiligte 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 bisher nicht vorliegt.

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

Berlin-Charlottenburg, den 19. Juli 2019

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in den Königsweg nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick über den Königsweg nach Nord-Osten mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-östlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick über den Königsweg nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-östlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick über den Königsweg nach Osten mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-östlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick aus dem Königsweg auf die Hauszuwegung über als Baulast gesicherte GFL-Rechte auf angrenzenden Vordergrundstücken mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 (Pfeil)



Blick aus dem Bereich der Hauszuwegung als mit Baulast gesicherte GFL-Rechte u.a. zu den weiter in Hinterliegerlage belegenen Grundstücken der Reihenhausezeile mit Zuwegung zum Hauseingang des auf dem Grdst. Buddestr. 31E, Königsweg 24 belegenen Hauses (Pfeil)



Stahlblechschuppen als Kellerersatzraum auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24

Hauseingangsfrent des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 belegenen Reihenmittelhauses





Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 belegenen Reihenmittelhauses



Stahlblechschuppen als Kellerersatzraum auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24



Blick aus dem Wendehammerbereich des Königswegs vor der Buddestraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-östlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick aus dem Wendehammerbereich des Königswegs vor der Buddestraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-östlichen Straßenseite (Pfeil)



Blick in die Buddestraße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-westlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick in die Buddestraße nach Süd-Osten mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-westlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick von der PKW-Stellplatzanlage der auf der nord-östlichen Seite der Buddestraße belegenen Lebensmitteldiscounter über die Buddestraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-westlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick über die Buddestraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-westlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick über die Buddestraße nach Süd-Westen mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-westlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick über die Buddestraße nach Westen mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-westlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



Blick in die Buddestraße nach Nord-Westen mit Lage des Grundstücks Buddestr. 31E, Königsweg 24 auf der süd-westlichen Straßenseite nebst aufstehendem Reihenmittelhaus (Pfeil)



zur Buddestraße orientierte Gebäudefront des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses im Bereich des Erdgeschosses



zur Buddestraße orientierte Gebäudefront des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses im Bereich der Obergeschosse



zur Buddestraße orientierte Gebäudefront des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses (Pfeil)



zum Königsweg orientierte Hauseingangsfront des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses im Bereich des Erdgeschosses



Hauseingangsflur im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses



Hauseingangsflur im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihennittelhauses

Treppenaufgang in die Obergeschosse





Hauseingangsflur im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihemittelhauses mit Hauseingangstür im Hintergrund



Hausanschlussraum im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Buddestr. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihemittelhauses



Hausanschlussraum im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Budde-str. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses



Hausanschlussraum im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Budde-str. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses



Hausanschlussraum im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Budde-str. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses mit anbin-dendem Flur und dort provisorischem Boden

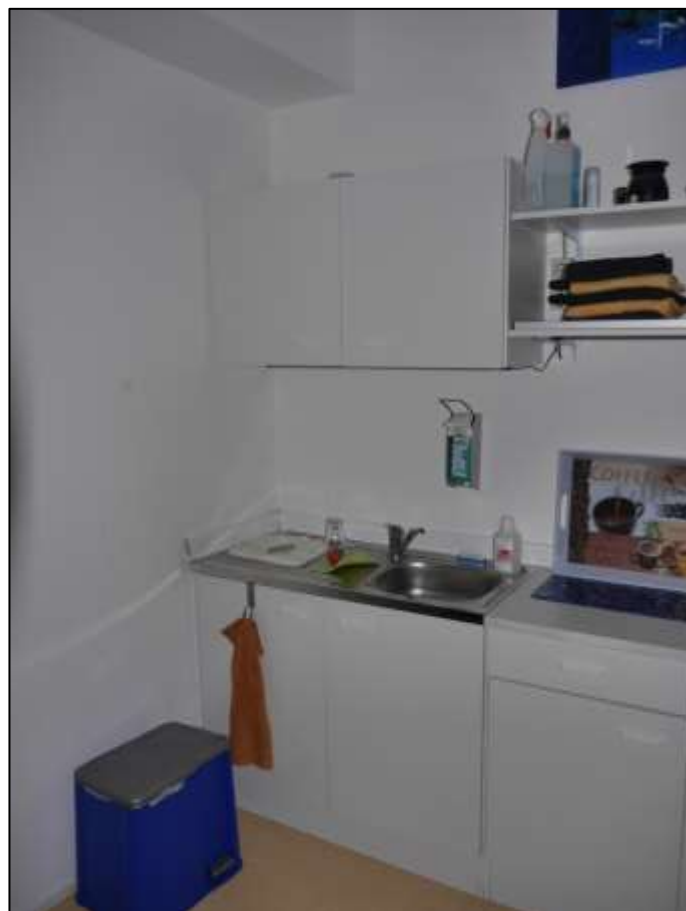


Duschbade-zimmer der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Budde-str. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittel-hauses



Duschbadezimmer der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Budde-str. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses

Küchenspüle in der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des auf dem Grundstück Budde-str. 31E, Königsweg 24 aufstehenden Reihenmittelhauses





Treppenaufgang in die Obergeschosse



Treppenaufgang in die Obergeschosse



Wohnungseingangstür im 1.OG der unteren Maisonette



Wohnungseingangstüren im 2.OG der unteren Maisonette links und der oberen Maisonette rechts im Bild



Wohnungszugang der oberen Maisonette im 2.OG mit anbindender Treppe zum 3.OG



Treppenaufgang innerhalb der oberen Maisonette aus dem 2.OG zum 3.OG



Treppenaufgang innerhalb der oberen Maisonette aus dem 2.OG zum 3.OG

zur Buddestraße orientiertes ½ Zimmer im 3.OG





zur Buddestraße orientiertes Zimmer im 3.OG mit Blick aus dem anbindenden innenliegenden Ankleidezimmer



Blick aus dem zur Buddestraße orientierten Zimmer im 3.OG in das anbindende innenliegende Ankleidezimmer



Flur im 3.OG  
mit anbinden-  
dem Badezim-  
mer der oberen  
Maisonette und  
provisorisch ab-  
gesperrter Zu-  
gang zum Auf-  
zugsschacht



Flur im 3.OG  
mit anbinden-  
dem Badezim-  
mer der oberen  
Maisonette



Badezimmer  
der oberen Mai-  
sonette im 3.  
OG

Badezimmer  
der oberen Mai-  
sonette im 3.  
OG





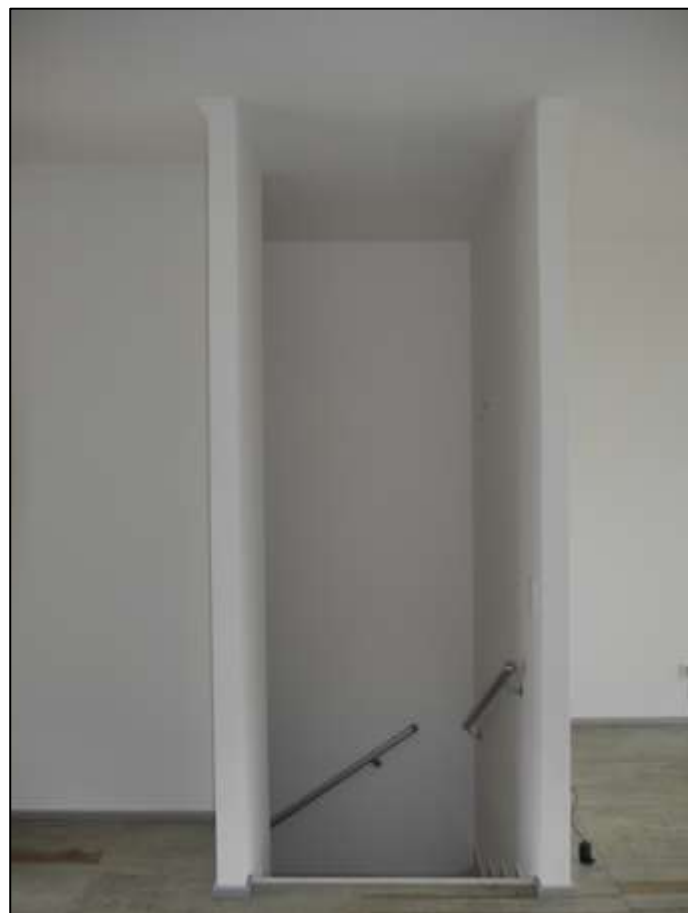
Badezimmer  
der oberen Mai-  
sonette im 3.  
OG



Badezimmer  
der oberen Mai-  
sonette im 3.  
OG



Treppenaufgang innerhalb der oberen Maisonette aus dem 3.OG zum 4.OG



Treppenaustritt des Aufgangs innerhalb der oberen Maisonette aus dem 3.OG in das 4. OG im Bereich des Wohn-/Ess-Zimmers mit Küche



Wohn-/Ess-Zimmer mit Küche innerhalb der oberen Maisonette im 4. OG



Fenstertüraus-  
tritt an der zur  
Buddestraße  
orientierten  
Gebäudefront  
im 4.OG



Blick von dem Fenstertüraustritt an der zur Buddestraße orientierten Gebäudefront im 4.OG nach Norden



Fenstertüraustritt an der zur Buddestraße orientierten Gebäudefront im 4.OG



Blick von dem Fenstertüraustritt an der zur Buddestraße orientierten Gebäudefront im 4.OG nach Osten



Blick von dem Fenstertüraustritt an der zur Buddestraße orientierten Gebäudefront im 4.OG nach Nord-Osten



Wohn-/Ess-Zimmer mit Küche innerhalb der oberen Maisonette im 4. OG



Installationsanschlüsse der Küchenarbeitszeile im Wohn-/Ess-Zimmer mit Küche innerhalb der oberen Maisonette im 4.OG



Wohn-/Ess-  
Zimmer mit Kü-  
che innerhalb  
der oberen  
Maisonette im  
4.OG mit an-  
bindendem  
Hauswirt-  
schaftsraum im  
Vordergrund  
und proviso-  
risch verschlo-  
senem Auf-  
zugsschacht im  
Hintergrund

Hauswirt-  
schaftsraum





Hauswirtschaftsraum

Balkonterrasse vor dem Wohn-/Ess-Zimmer mit Küche an der Hauseingangsfront zum Königsweg innerhalb der oberen Maisonette im 4.OG





Blick von der Balkonterrasse nach Süden



Blick von der Balkonterrasse auf den Garten des Grundstücks im Vorgartenbereich mit Erschließungskorridor als durch Baulast gesichertes GFL-Recht



Blick von der Balkonterrasse nach Süd-Westen



Blick von der Balkonterrasse nach Nord-Westen



offener Küchenbereich des Wohn/Esszimmers der unteren Maisonette im 2.OG



zur Hauseingangsseite bzw. dem Königsweg orientierter Balkon vor dem offenen Küchenbereich des Wohn/Esszimmers der unteren Maisonette im 2.OG



offener Küchenbereich des Wohn/Esszimmers der unteren Maisonette im 2.OG



Duschbadezimmer der unteren Maisonette im 2.OG



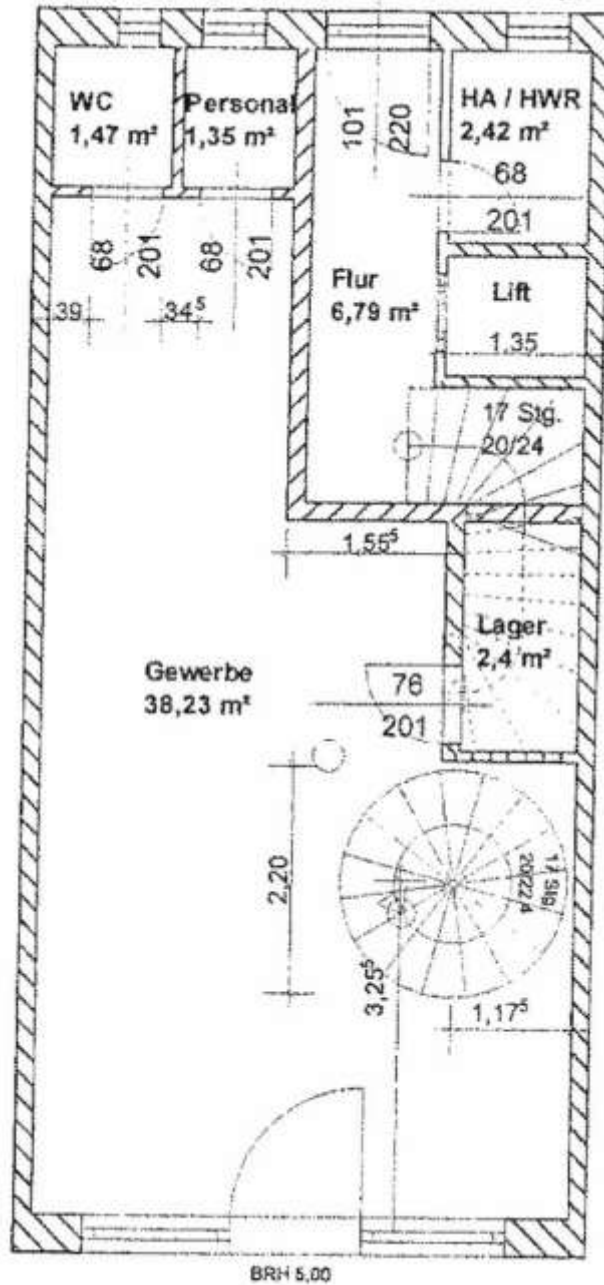
Wannenbade-  
zimmer der un-  
teren Maisonet-  
te im 1.OG



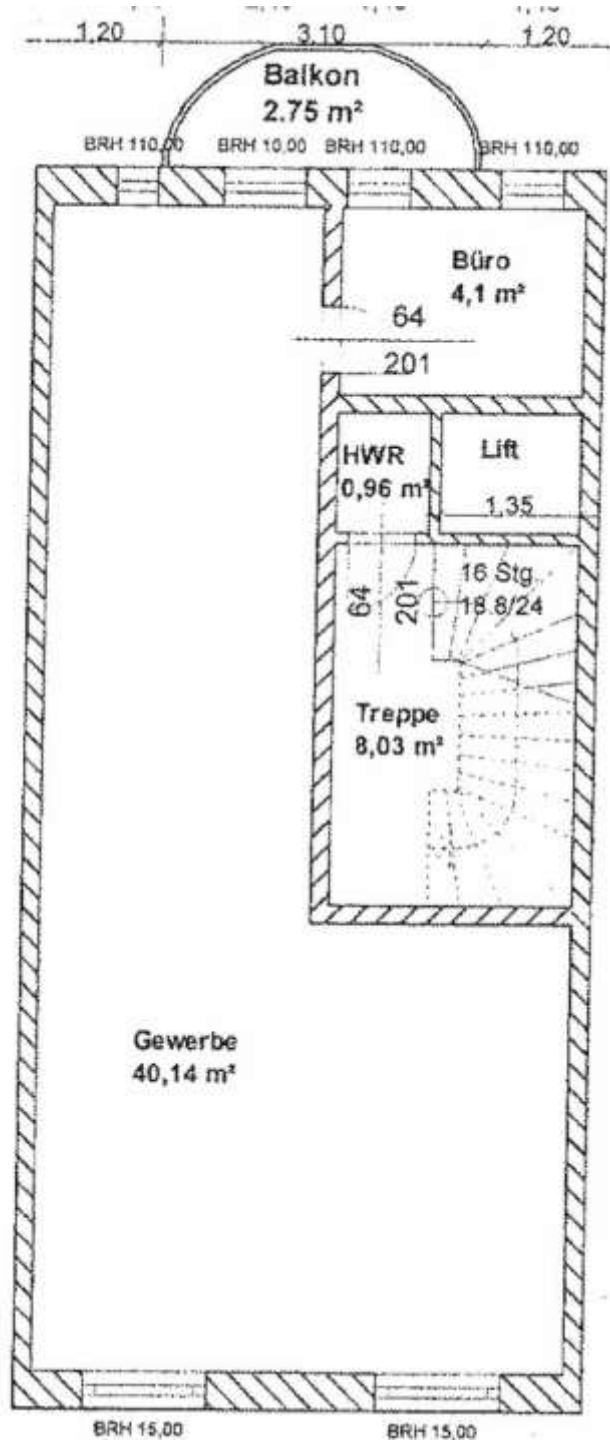
Wannenbade-  
zimmer der un-  
teren Maisonet-  
te im 1.OG



## F. ANLAGEN

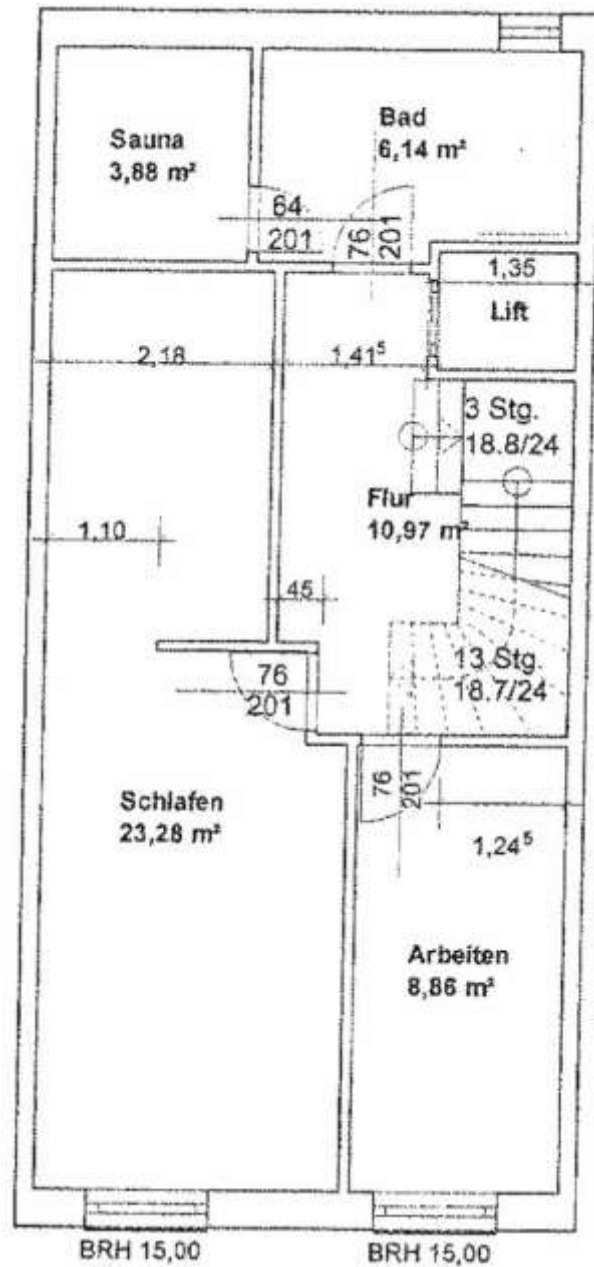


Grundriss Erdgeschoss der genehmigten Bauvorlagen

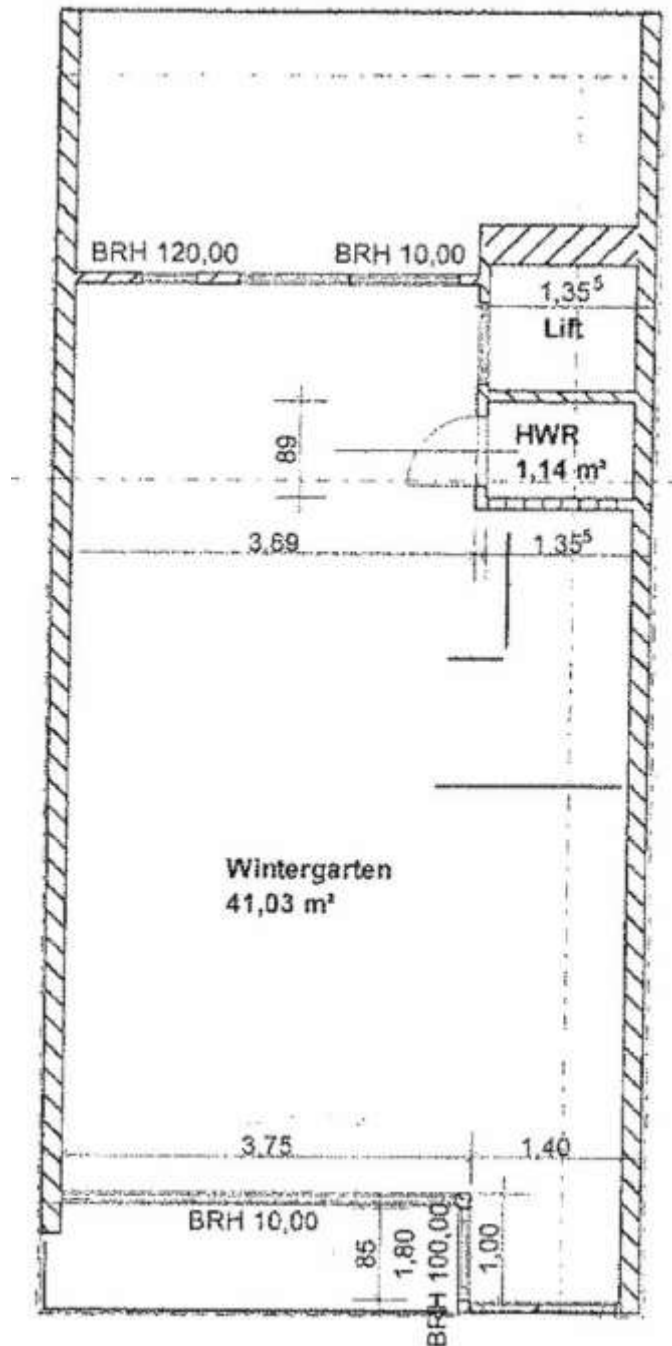


Grundriss 1. Obergeschoss der genehmigten Bauvorlagen





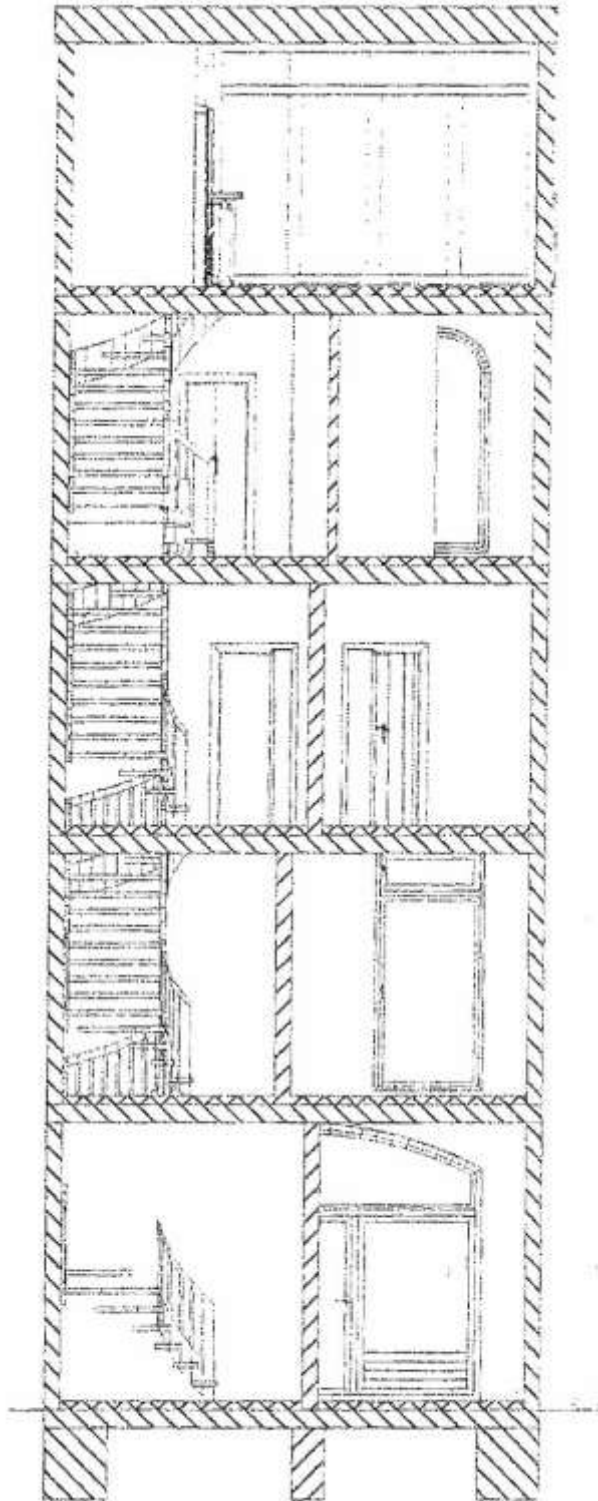
Grundriss 3. Obergeschoss der genehmigten Bauvorlagen



Grundriss 4. Obergeschoss der genehmigten Bauvorlagen



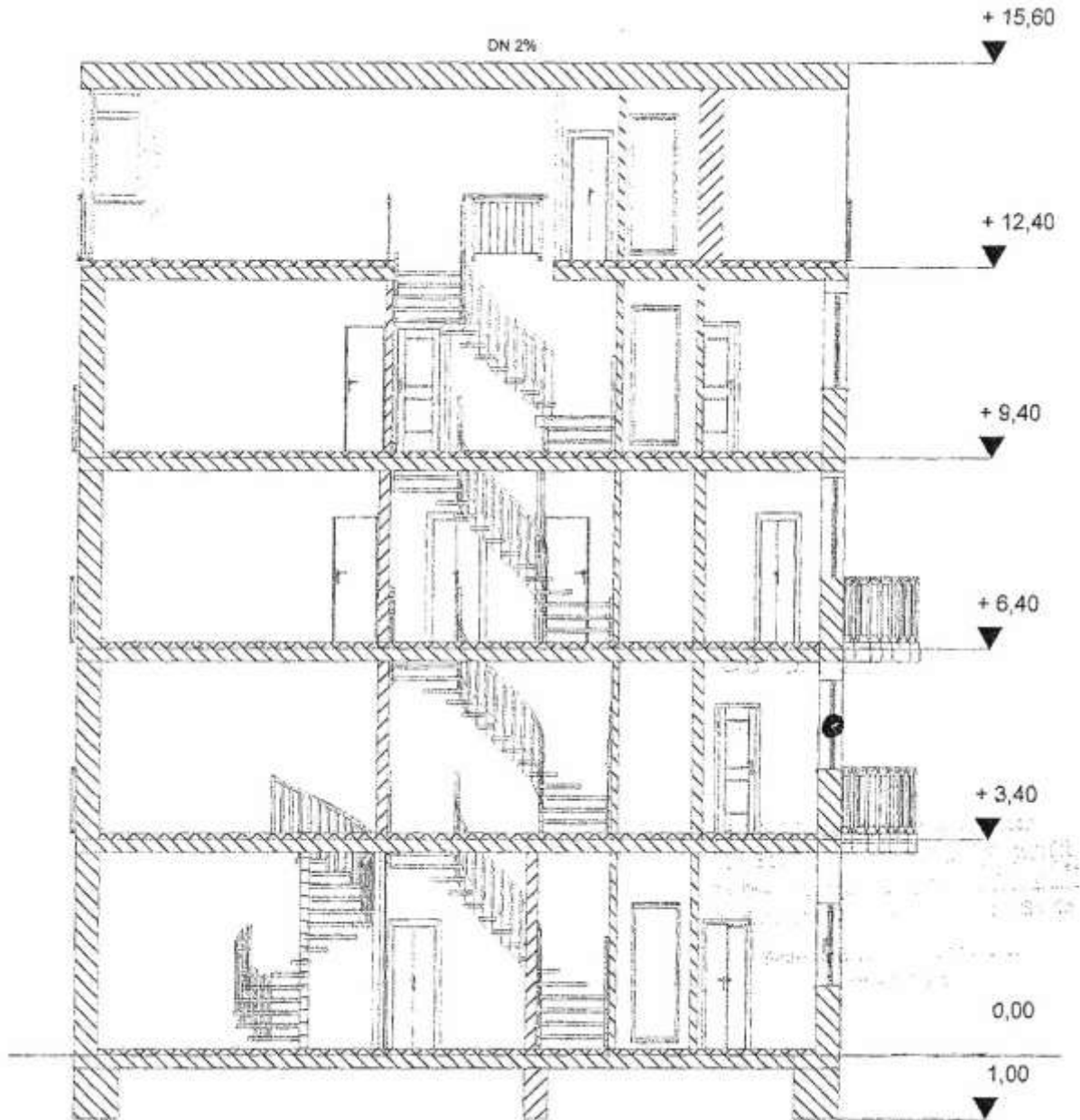
Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)



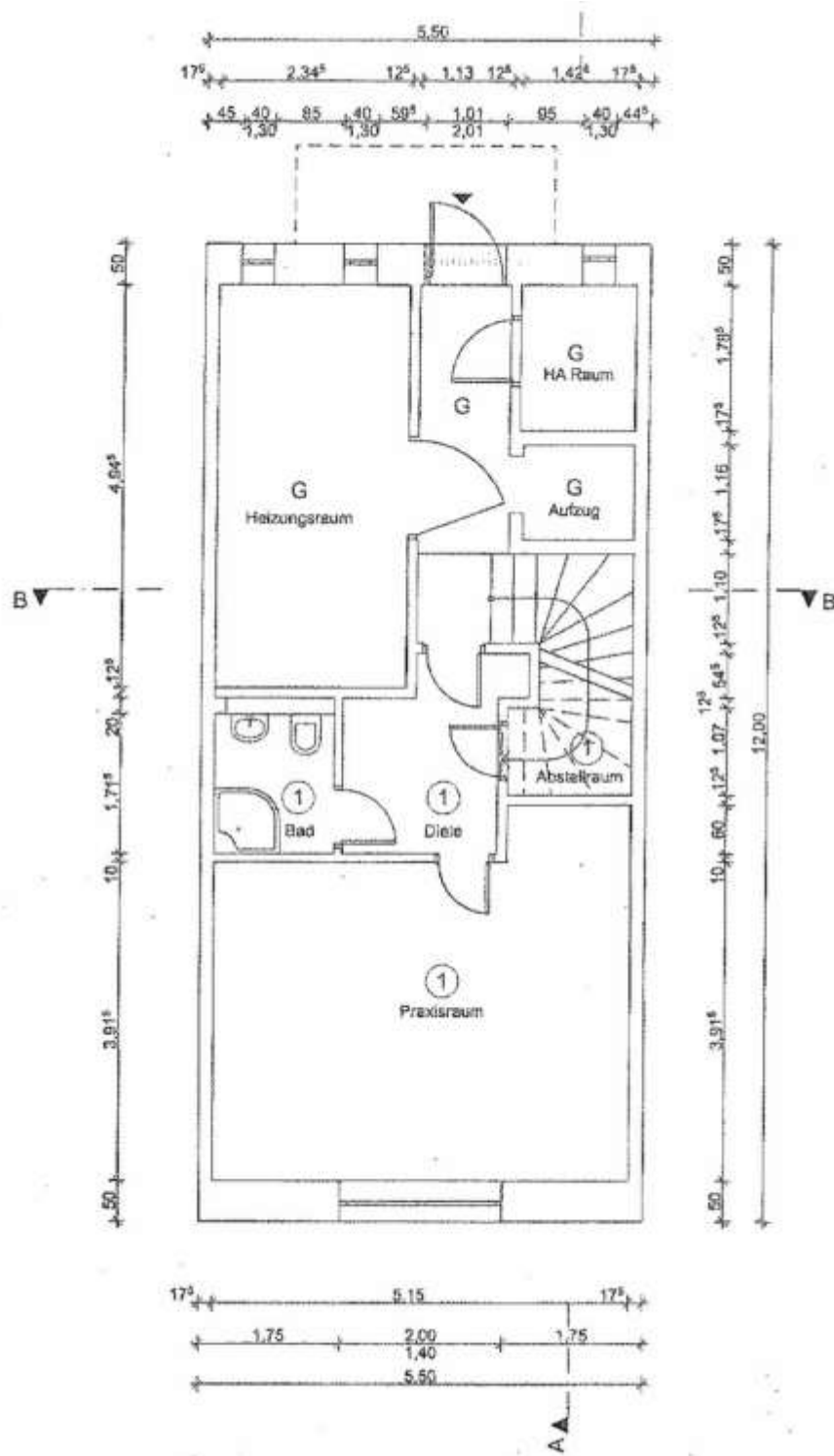
Gebäudeschnitt der genehmigten Bauvorlagen



Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)



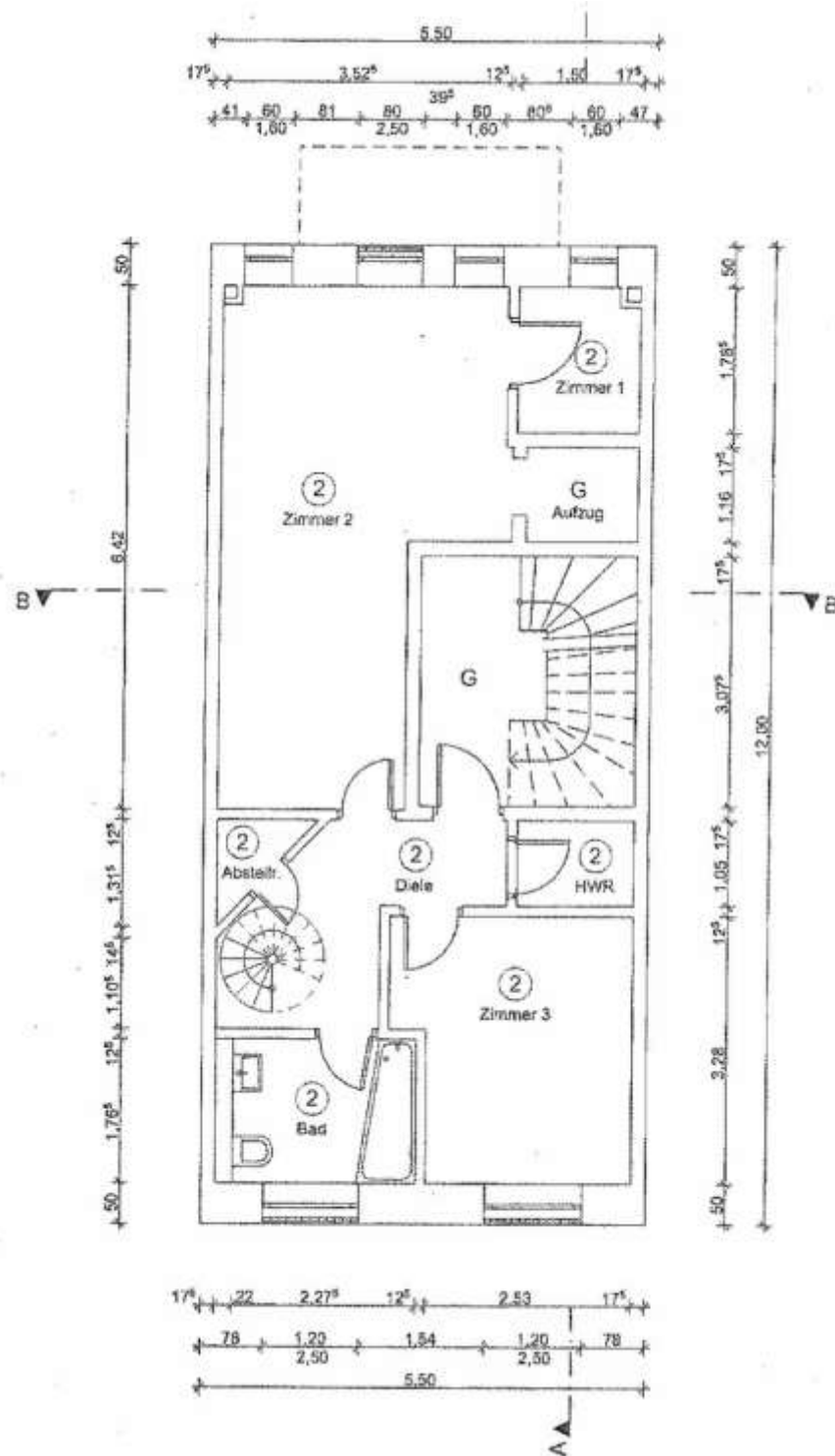
Gebäudeschnitt der genehmigten Bauvorlagen



Erdgeschoss des Aufteilungsplans



Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)

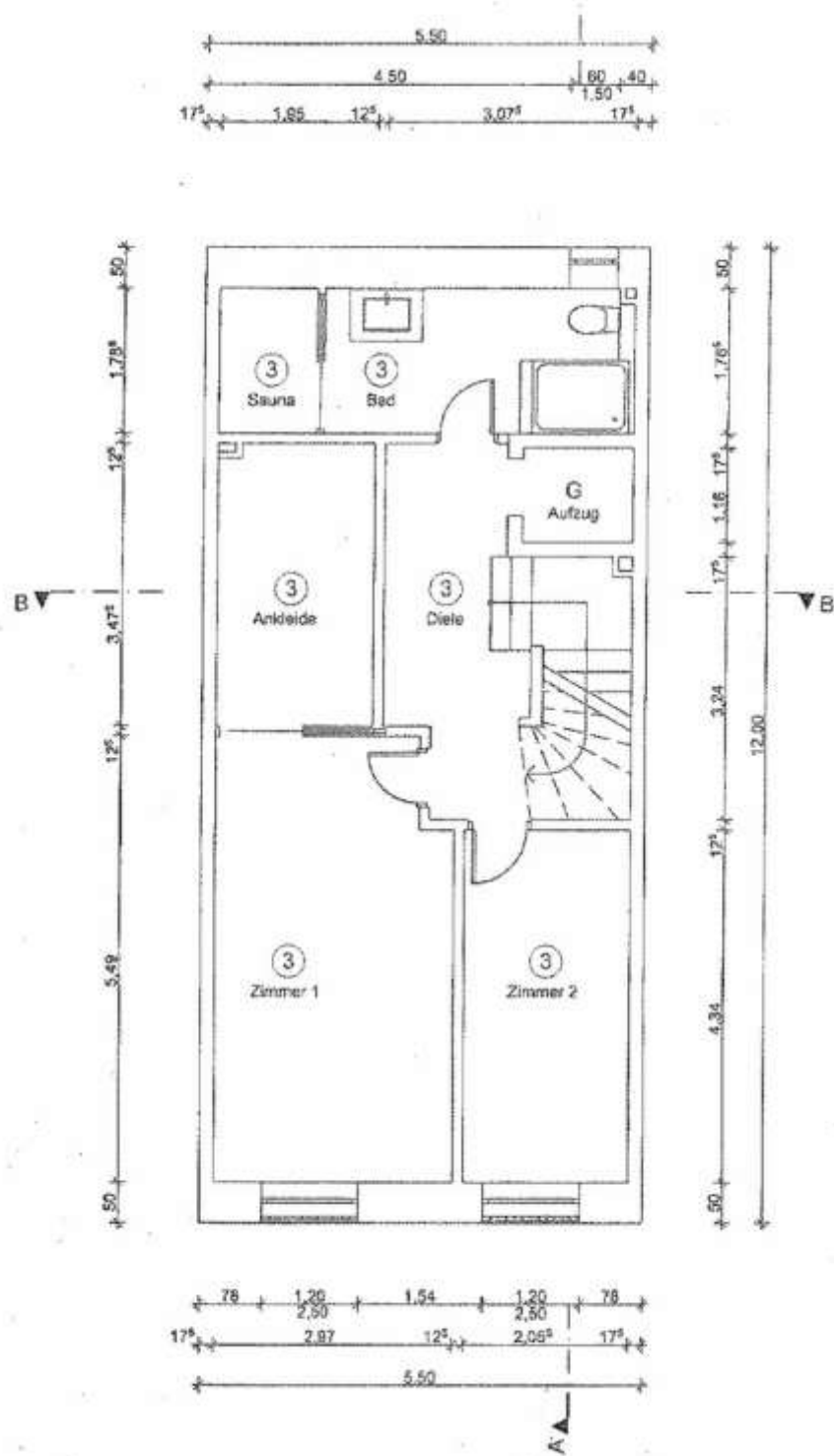


1. Obergeschoss des Aufteilungsplans





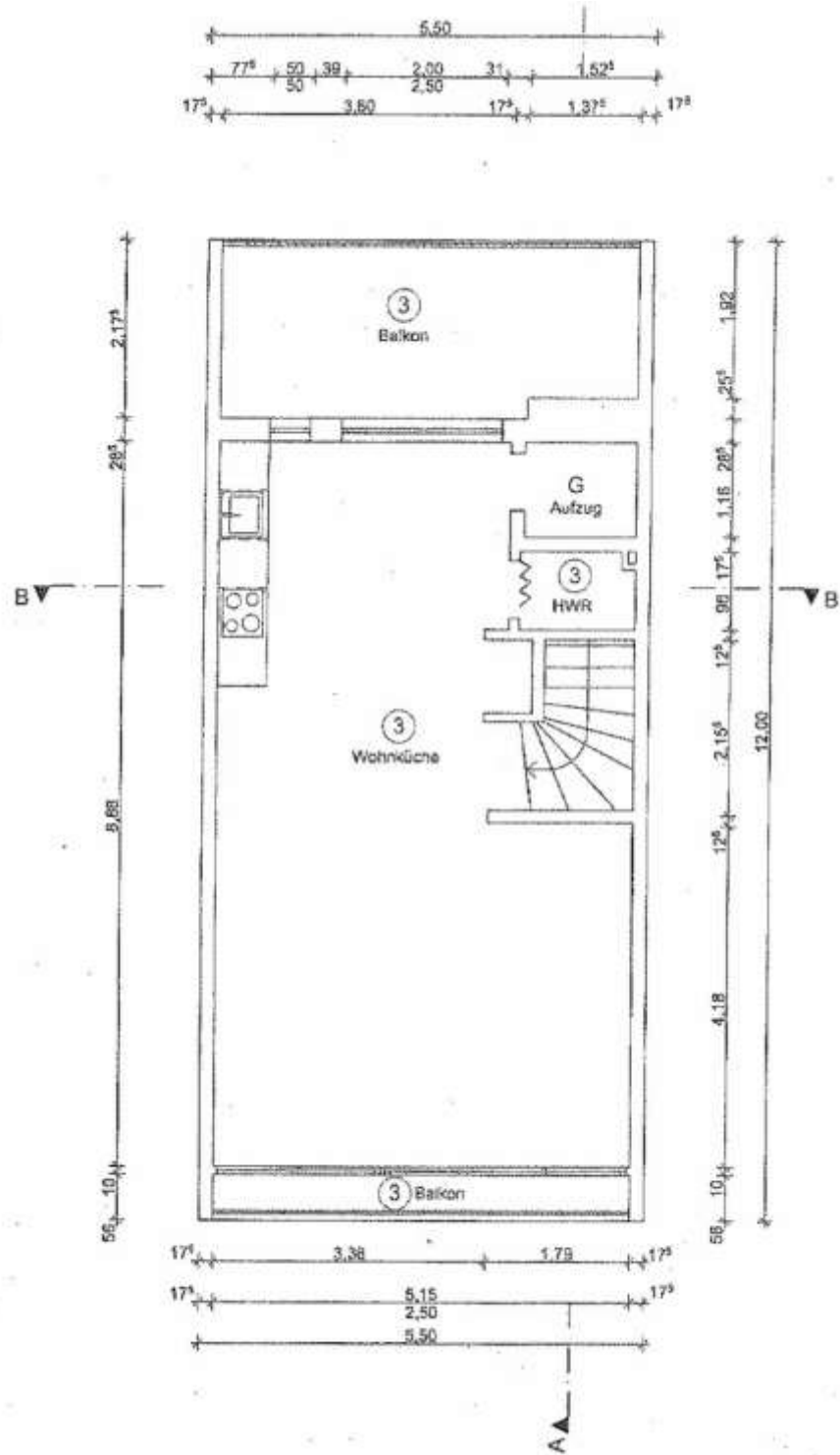
Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)



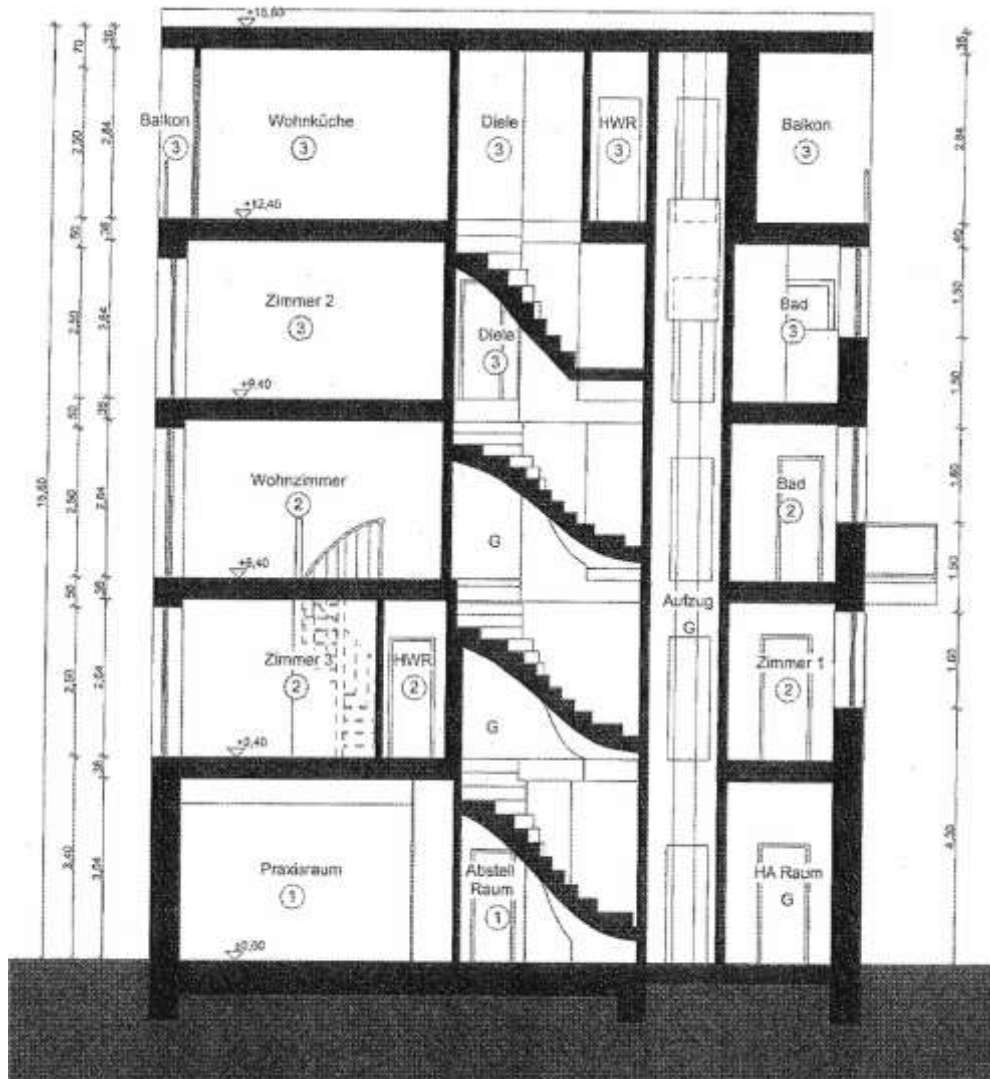
### 3. Obergeschoss des Aufteilungsplans



Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)



#### 4. Obergeschoss des Aufteilungsplans



#### 4. Obergeschoss des Aufteilungsplans



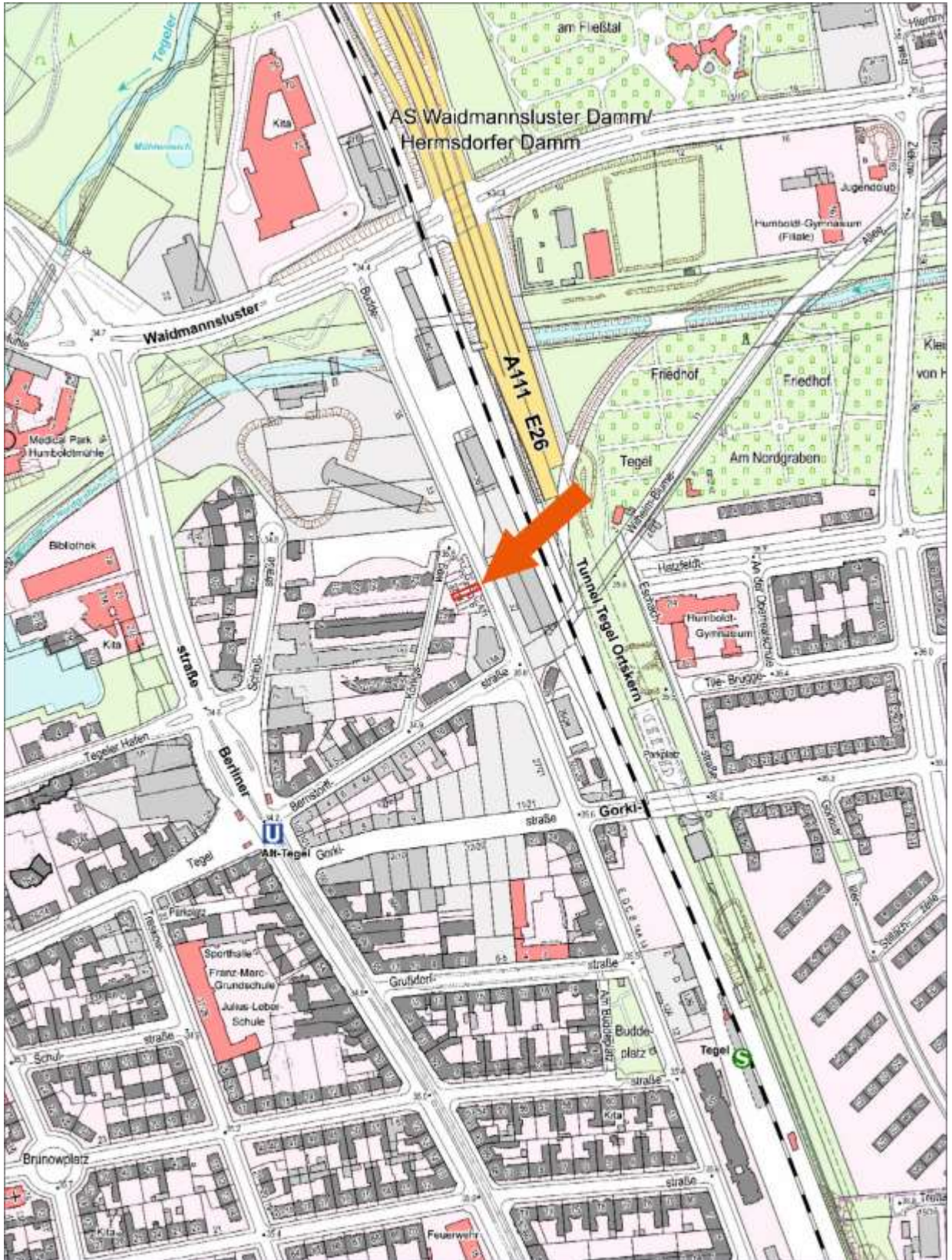
Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)



Flurkarte (fis-broker)



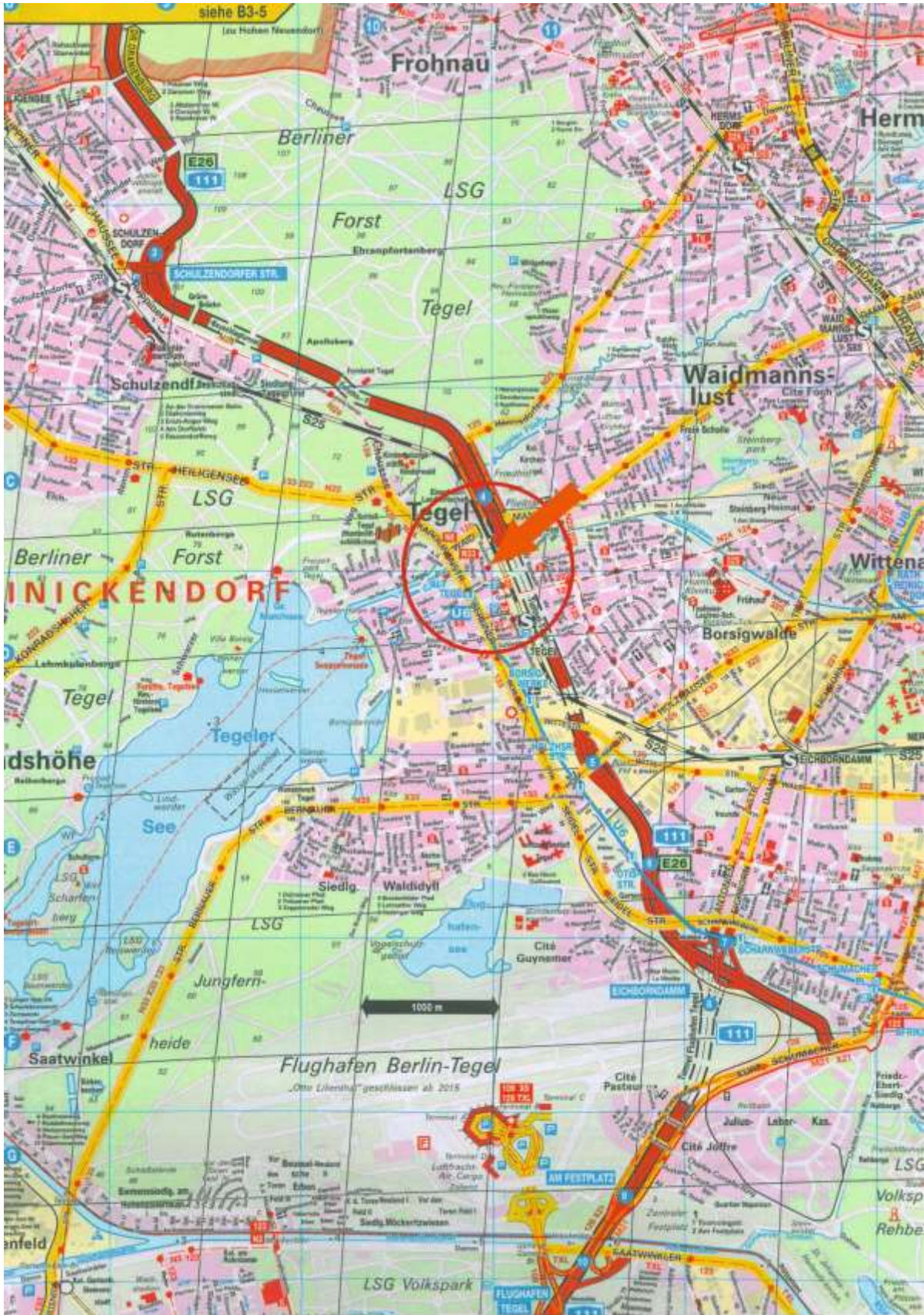
Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)



Lageplan (fis broker)



Grundstück Buddestraße 31E, Königsweg 24 in 13507 Berlin-Tegel (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern