



## Gutachten Nr. 10447

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

**Wohnungseigentums Nrn. 1 und 3**  
mit EG und DG als Nr. 1 sowie KG und Garage als Nr. 3

auf dem Grundstück

**Rabenstraße 33A, 33B**

in

**13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)**

-Wohnungsgrundbuch von Heiligensee - Blatt 5072-



Grdst. Rabenstr. 33A, 33B mit ETW-Nrn.1+3



ETW-Nr. 1+3 als linke Einfamilien-DHH



Grundriss EG: ETW-Nrn. 1+3 mit Garage Nr. 3



Flurkarte (Grundstück Rabenstr. 33A, 33B)

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

**Amtsgericht Wedding**  
**30 K 15/24**

**Verkehrswert:**

**420.000,00 €**

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

**Bewertungsstichtag:**

**13.03.2025**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	6
3. Lagedeterminanten .....	11
4. Gebäudedaten (technisch) .....	14
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	25
6. Objektbeurteilung .....	34
C. Bewertung .....	35
1. Bewertungsgrundlagen .....	35
2. Bodenwert.....	36
3. Sachwert.....	38
4. Ertragswert.....	43
5. Verkehrs-/Marktwert .....	47
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	51
E. Fotoseiten.....	56
F. Anlagen .....	A1

3 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

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



## KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein insgesamt noch zeitgerecht ausgestattetes Wohngebäude als westliche bzw. linke Einfamilien-Doppelhaushälfte in der Rechtsform des Wohnungseigentums auf einem 926 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem 1½-geschossigen vollunterkellerten Zweifamilien-Doppelhaus mit versetztem Satteldach aus dem Jahre 1973 nebst Sondernutzungsrecht an einer vor dem Wohnzimmer im Hochparterre an der straßenseitigen Gebäudefront der hier betroffenen DHH belegenen Terrasse ohne weitere Sondernutzungsrechte an den Grundstücksfreifläche, die nach Teilungserklärung als Gemeinschaftsflächen erhalten sind.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nrn. 1+3 (EG und DG mit Nr. 1 sowie KG mit Nr. 3) gehört nach Sachlage bzw. Teilungserklärung auch die in den Teilungsplänen mit Nr. 3 ausgewiesene Einzelgarage für 1 PKW als Grenzgarage auf der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Miteigentumsquote für das hier betroffene Wohnungseigentum Nrn. 1+3 beträgt nach vorliegender Teilungserklärung und Ausweisung in dem vorliegenden Wohnungsgrundbuch 333/1.000 gegenüber dem weiteren Wohnungseigentum Nrn. 2+4 als rechte bzw. östliche Einfamilien-Doppelhaushälfte mit diesbzgl. ausgewiesenem Miteigentumsanteil von 667/1.000, was bei gleicher Grundfläche der auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilien-Doppelhaushälften und der annähernd gleichen Grundfläche der jeweils separaten Einzelgaragen und der als Gemeinschaftsflächen ausgewiesenen Grundstücksfreiflächen nicht zutreffend sein kann.

Die als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Grundstücksfreifläche ist nach diesseitiger Auffassung zu jeweils hälftigem Anteil den beiden auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentumen zuzuschreiben.

Das massiv als konventioneller Mauerwerksbau errichtete Doppelhaus bzw. auch die hier betroffene Doppelhaushälfte mit 3½ Zimmern und ca. 89,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist im sogen. splitting level errichtet, so dass zwar ein nahezu ebenerdiger Hauseingangsbereich vorhanden ist (lediglich 1 Schwelle als Podestfläche vor der Hauseingangstür), aber alle weiteren Geschossebenen über mehrere Differenztreppen zu erreichen sind - ein barrierefreie Zugang der Ebenen besteht insoweit weitgehend nicht.

Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in einer stadträumlichen Enklave in dezentraler Stadtlage mit ausreichender Nahversorgung und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in einem homogenen Einfamilienhausquartier unmittelbar am weiträumigen Tegeler Forst.

Das Grundstück ist an das Frischwassernetz und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen - eine Gasversorgung liegt im Straßenraum an und versorgt nach Sachlage auch das hier betroffene Grundstück respektive auch das hier betroffene Wohnungseigentum.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das hier betroffene Wohnungseigentum Nrn. 1+3 als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte des auf dem Grundstück aufstehenden Doppelhauses über 3½ Zimmer, Küche, Essdiele, Windfang, 2 Flure, Badezimmer, Gäste-Toilette und Balkon sowie Hobbyraum, Kellerflur, Abstellkammer, Lagerraum und Heizzentrale nebst ehem. Tanklagerbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich vor dem Wohnzimmer eine teilgedeckte Gartenterrasse mit einer Fläche von 16,91 m<sup>2</sup> (nach vorliegendem Geschossplan), die allerdings nicht zu dem Wohnungseigentum gehört und für die nach Sachlage ein ausschließliches Nutzungsrecht zugunsten des Wohnungseigentums Nrn. 1+3 besteht. Über die Terrasse ist gleichfalls eine dem Sondernutzungsrecht zuzuschreibende externe Abstellkammer mit Zugang ausschließlich über die Terrasse zugänglich.



Die in den Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und in der Teilungserklärung mit Nr. 3 ausgewiesene Garage für 1 PKW ist nach Sachlage mindestens als Sondernutzungsrecht dem hier betroffenen Wohnungseigentums zuzuschreiben - nach diesseitiger Auffassung ist aber auch die Garage Teil des Sondereigentums.

Alle weiteren Flächen des Grundstücks sind nach vorliegender Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum, wobei nach örtlichem Eindruck mindestens der Vorgartenbereich in der Flucht der Gebäudetrennwand bzgl. des westlichen bzw. des östlichen Grundstücksteils respektive des Vorgartens und dem jeweiligen Bauwich durch die Eigentümer der jeweiligen Doppelhaushälfte genutzt und verwaltet werden.

- **Grundstücksgröße:**

Die Größe des Grundstücks Rabenstr. 33A, 33B (Flurstück 1616/8) beträgt 926 m<sup>2</sup>.

Inwieweit ggf. eine ideelle Aufteilung der hinter dem Doppelhaus belegenen rückwärtigen nördlichen Gartenfläche vorgenommen worden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Ggf. verläuft eine Zuordnung der rückwärtigen Grundstücksfläche von der Gebäudetrennwand des Doppelhauses aus auf die nord-westliche Grundstücksecke mit hiervon östlich und westlich belegener Gartenfläche für die jeweilige Doppelhaushälfte, was etwa einer gleichwertigen Verteilung entspräche.

Eine mathematisch exakte Verteilung der Grundstücksfläche läge bei  $926 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 463 \text{ m}^2$ . Diese Fläche ist nach diesseitiger Auffassung abweichend von der nach Teilungserklärung und vorliegendem Wohnungsgrundbuch mit 333/1.000 ausgewiesenen Miteigentumsquote auch zugrunde zu legen.

- **Belastungen:**

Abt. II des vorliegenden Grundbuchs weist Lasten oder Beschränkungen nicht aus. Eine Baulasteintragung zulasten des Grundstücks ist nicht verzeichnet. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster liegt nicht vor.

- **Ausstattung:**

Die hier betroffene westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte als ETW-Nrn. 1+3 weist nach diesseitiger Einschätzung eine Gas-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung ggf. mit Unterstützung über Solarthermie auf. Die Fenster dürften teilweise noch als Holzverbundfenster bzw. teilweise als Isolierglasfenster mit Thermopane-Verglasung aus dem ursprünglichen Bestand stammen. Sanitärausstattungen und Ver- und Entsorgungsleitungen sind vermtl. gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand. Mit Ausnahme der Küchenausstattung dürfte sich der Ausbau und die Gebäudeausstattung seit Errichtung des Gebäudes im Jahre 1973 nicht nennenswert verändert haben. Die vermutete Küchen-Einbauausstattung dürfte nach diesseitiger Einschätzung rd. 10 Jahre alt sein.

Das Grundstück nebst aufstehender hier betroffener Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 war anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

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

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümerin bzw. der weiteren Verfahrensbeteiligten liegt dem Unterzeichneten trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 26.02.2025 nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 385//1972 vom 11.02.1972 beträgt die anrechenbare Wohnfläche im Erdgeschoss und Hoch-



parterre ca. 46,65 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss (beide Ebenen) ca. 41,24 m<sup>2</sup> zzgl. anrechenbarer Balkonfläche von 7,20 m<sup>2</sup> x  $\frac{1}{4}$  = 1,80 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Rechtsprechung des Landgerichts Berlin respektive in der Summe 43,04 m<sup>2</sup>.

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche beträgt insoweit 89,69 m<sup>2</sup> ohne Ansatz der nicht zu dem Wohnungseigentum gehörenden vor dem Wohnzimmer belegenen Gartenterrasse mit einer Fläche von 16,91 m<sup>2</sup>.

Die im Kellergeschoss bzw. Souterrain belegene und vermtl. wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche als wohnflächenäquivalente Nutzfläche beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Planunterlagen (s.o.) ca. 18,81 m<sup>2</sup> - die verbleibende Restfläche im Kellergeschoss ergibt sich insoweit mit ca. 25,51 m<sup>2</sup> als Flure, Abstellkammer, Lager- oder Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale nebst ehem. Öltanklagerbereich.

Die innerhalb der hier betroffenen Doppelhaushälfte belegene und anrechenbare Wohn-/Nutzfläche incl. wohnraumgleich ausgebauter Souterrainfläche (Hobbyraum) ergibt sich insoweit mit 89,69 m<sup>2</sup> + 18,81 m<sup>2</sup> = 108,50 m<sup>2</sup>.

Die als spezifisches Nutzungsrecht gemäß Teilungserklärung ausgewiesene Terrassenfläche ist gemäß aktueller Rechtsprechung des Landgerichts Berlin gleichfalls mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche respektive 16,91 m<sup>2</sup> x  $\frac{1}{4}$  = 4,23 m<sup>2</sup> als Sondernutzungsrecht der Wohnfläche zuschlagen.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietertrag wird vermtl. nicht erzielt - das Wohnungseigentum ist nach Sachlage durch die auf dem Grundstück wohnansässige Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums und vermtl. ihren Lebensgefährten genutzt, der allerdings verschiedene offenbar teilgewerbliche Nutzungen auf dem Anwesen betreibt. Inwieweit diesbzgl. ein Nutzungsentgelt gegenüber der Wohnungseigentümerin geleistet wird, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des hier betroffenen Wohnungseigentums in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf der Grundlage der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums.

- **Erhaltungszustand:**

Das Erscheinungsbild des Gebäudes mit Blick aus dem Straßenraum ist insbesondere aufgrund der partiell vorhandenen Vorhangfassaden aus Asbestzementfaser-Schindeln sowie der Asbestzement-Wellplattendeckung noch aus dem ursprünglichen Bestand vergleichsweise einfach. Die Durchführung von erforderlichen Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen insbesondere bzgl. energetisch erforderlichen Modernisierungen ist nach diesseitiger Auffassung geboten.

Die Freiflächen des hier betroffenen Grundstücks bzw. des dem hier betroffenen Wohnungseigentum als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte zuzuschreibenden Grundstücksteils weisen nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum einen leicht vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Tatsächlich sind Instandhaltungsmängel insbesondere hinsichtlich der verbrauchten Anstriche an den Holzbauteilen in der Fassade und Modernisierungsdefizite zu verzeichnen. Nach diesseitiger Einschätzung dürften weitere Mängel oder bestehender Modernisierungsbedarf hinsichtlich des technischen Ausbaus vorliegen, so dass nach diesseitiger Auffassung von einem partiellen Revitalisierungserfordernis für das Objekt mit einem Kostenaufwand von rd. 55.000,00 € (s.o.) auszugehen ist.

**Verkehrswert am 13.03.2025 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Wohnungsgrundbuchs)

**420.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Wedding, Abt. 30, Brunnenplatz 1 in 13357 Berlin  
Beschluss vom 11.02.2025 mit Verfügung vom 12.02.2025 sowie Posteingang am 17.02.2025
- **Bewertungsobjekt:**  
Wohnungseigentum Nrn. 1 und 3 auf dem Grundstück Rabenstraße 33A, 33B in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)  
  
[Bei dem Wohnungseigentum Nrn. 1 und 3 handelt es sich um die westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Erd- und Dachgeschoss als Nr. 1 und Kellergeschoss sowie freistehender separater Grenzgarage als Nr. 3 nebst Ausweisung eines Sondernutzungsrechts an der straßenseitigen Gartenterrasse mit Zugang aus dem Erdgeschoss als Hochparterre - ein sonstiges Sondernutzungsrecht u.a. an den Grundstücksfreiflächen als Gartenfläche) ist gemäß Teilungserklärung nicht vereinbart.]
- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 30 K 15/24
- **Wertermittlungstichtag:**  
13. März 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
13. März 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Donnerstag, der 13.03.2025  
anwesend:
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Die Wohnungseigentümerin gemäß Abt. I Nr. 3 des vorliegenden Wohnungsgrundbuchs als Schuldnerin in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren (anonymisiert, § 38 ZVG) konnte anlässlich des Ortstermins trotz geräumiger Ladungsfrist seitens des Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht angetroffen werden.

Das Grundstück respektive das auf dem Grundstück belegene Wohnungseigentum Nrn. 1 und 3 mit der postalischen Adresse Rabestraße 33A incl. separater Einzelgarage war insoweit anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich.

Seitens des Unterzeichneten konnten anlässlich des Ortstermins Feststellungen bzgl. des hier betroffenen Grundstücks respektive des in Rede stehenden Wohnungseigentums lediglich von außen aus dem öffentlichen Straßenraum getroffen werden.

Über den technischen Ausbau und Standard sowie den Erhaltungszustand des auf dem Anwesen aufstehenden Wohngebäudes und der Garage als Wohnungseigentum Nrn. 1 und 3 sowie bzgl. des Grundstücks selbst werden überwiegend Annahmen getroffen.

Die Bewertung des Wohnungseigentums erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Pläne und Unterlagen.



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

## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**  
Heiligensee, Blatt 5072  
(Amtsgericht Mitte)
- **Gemarkung:**  
Heiligensee
- **Flur, Flurstücke:**  
5, 1616/8 (926 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**  
926 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
Gebäude- und Freifläche Rabenstraße 33A, 33B (gemäß Grundbuch)  
[Wohnbaufläche Rabenstraße 33A, 33B (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**  
333/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr. 3  
[Gemäß Teil II Abschnitt A, Pkt. 3 der Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 08.05.1972 (UR-Nr. 1201/1972 des Notars Dr. Werner Grups, in Berlin) umfasst das Wohnungseigentum die mit Nr. 1 bezeichneten Räume im Erd- und Dachgeschoss sowie die mit Nr. 3 bezeichneten Räume im Kellergeschoss und die Garage]
- **Eigentümer:**  
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**  
Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 27.05.2024

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

### 2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**  
Der Zuschnitt des Reihengrundstücks ist unregelmäßig trapezförmig und weist eine abgewinkelte Straßenfrontlänge von ca. 24,26 m + ca. 4, 56 m = ca. 28,82 m auf. Die Tiefe des Grund-



stücks rechtwinklig zum Straßenraum beträgt entlang der östlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze ca. 49,17 m und entlang der westlichen bzw. linken Grundstücksgrenze gleichfalls rechtwinklig zum hier allerdings abknickenden Straßenverlauf ca. 51,25 m. Die rückwärtige Grundstücksgrenze beträgt parallel zum längeren Abschnitt der Straßenfront ca. 8,68 m - siehe anliegende Flurkarte.

- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 1,2 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 1616/8) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung zufriedenstellend.

- **Bauwuch:**

Das Grundstück weist ein freistehendes Gebäude als Zweifamilien-Doppelhaus bzw. zwei Einfamilien-Doppelhaushälften in sogen. 1. Baureihe auf.  
Der Grenzabstand im rechten Bauwuch beträgt ca. 4,74 m. Der Grenzabstand im linken Bauwuch beträgt im Bereich der nord-westlichen Gebäudeecke ca. 4,40 m und im Bereich der süd-westlichen Gebäudeecke ca. 7,50 m (siehe anliegende Flurkarte).

Entlang der rechten bzw. östlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem hier betroffenen Grundstück eine Grenzgarage (mit Nr. 4 bezeichneter Teil des Sondereigentums) mit vorderer Front auf der Baufluchtlinie von ca. 6,00 m hinter der Straßenfluchtlinie über eine Länge von ca. 5,99 m.

Entlang der linken bzw. westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine weitere Grenzgarage (mit Nr. 3 bezeichneter Teil des Sondereigentums) mit vorderer Front von ca. 17,13 m hinter der Straßenfluchtlinie über eine Länge von ca. 6,49 m.

Die Tiefe des hinter dem Wohngebäude belegenen rückwärtigen Gartens beträgt ca. 28,93 m (siehe anliegende Flurkarte).

Entlang der rückwärtigen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze ist nach diesseitigem Eindruck auf dem nord-westlich angrenzenden Nachbargrundstück Rabenstr. 31 bis 31D (Flurstück 689) von der nord-östlichen Ecke des hier betroffenen Grundstücks aus eine Grenzbebauung als Holzschuppen o.ä. über eine Länge von ca. 3,00 m errichte worden.

Weitere Grenzbebauungen von den weiteren Nachbargrundstücken aus zu dem hier betroffenen Grundstück liegen nach örtlichem Eindruck nicht vor.

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks liegt zum Straßenraum insgesamt plan an und ist insoweit mit Ausnahme der straßenseitig angeböschten Terrassen nicht nennenswert kupiert.

Die straßenseitigen Terrassen vor den Wohnzimmern der beiden Doppelhaushälften liegen mindestens 6 Steigungen über Terrain-Niveau - nach vorliegendem Grundriss des Erdgeschosses weist die Eingangsebene ein Höhenniveau von 0,00 m auf, wobei sich vor dem Hauseingang der linken Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 eine ca. 20 cm hohe Schwelle als Podestfläche befindet.

Beide Doppelhaushälfte sind im sogen. splitting level ausgeführt, so dass es neben einer unteren Hauseingangsebene eine obere Erdgeschosebene als Hochparterre gibt, die 5 Steigungen bzw. 0,875 m gegenüber der Eingangsebene höher liegt. Die Hochparterre-Ebene liegt insoweit 1,075 m über Terrain-Niveau entsprechend der straßenseitigen Gartenterrasse bei angemessener Bodenniveau-Gleichheit zum Wohnzimmer im Hochparterre.

Ein separater Kellerzugang über eine Kelleraußentreppe ist gemäß den Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 385 vom 11.02.1972 bzw. den Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbe-



scheinigung vom 18.04.1972 in dem Gebäude nicht vorhanden. Die Fenster in den in beiden Gebäudeteilen straßenseitig höher liegenden Kellerräumen liegen über Terrain - die rückwärtigen Kellerfenster in dem jeweils tiefer liegenden Kellerteil befinden sich nach Sachlage in Lichtschächten vollständig unter Terrain.

Ein barrierefreier Hauseingang ist nicht vorhanden.

- **Untergrund:**

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

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

Eine Gefährdung durch Schichtenwasser auf dem hier betroffenen Grundstück ist insgesamt vermtl. gering. Eine akute Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 3,00 m und 7,00 m.

Die Entfernung des östlich von dem hier betroffenen Grundstück belegenen Ufers der Havel im Bereich des Tegeler Sees beträgt ca. 900 m und die Entfernung der westlich des hier betroffenen Grundstücks belegenen Havel im Bereich des Havelsees beträgt 1.000 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 03.03.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone „Tegel“ IIIB des Wasserwerks Tegel (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Erlass vom 31.08.1995, GVBl. S. 579) mit hieraus resultierenden Restriktionen.

- **Entwicklungszustand:**

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

Darüber hinaus liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans aus dem Jahre 1971 (Textbebauungsplan XX-A, festgesetzt am 09.07.1971, GVBl. vom 05.08.1971, S. 1235),



der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt.

Eine neuere verbindliche Bauleitplanung 2. Ordnung liegt bisher nicht vor - ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan ist nicht bisher gefasst worden.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 ist das Gebiet mit dem hier betroffenen Grundstück weiträumig als Wohnbaufläche  $W_4$  mit einer zulässigen GFZ bis 0,4 und landschaftlicher Prägung ausgewiesen.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 1616/8) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Grundstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 385 vom 11.02.1972 zur Errichtung des Zweifamilien-Doppelhauses bzw. den Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.04.1972 bei Zugrundelegung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ca. 253,00 m<sup>2</sup> gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - i.d. Fassung vom 11.12.2024 mit einer GFZ von 0,273 bzw. rd. 0,3 (ohne Berücksichtigung einer GF für ein Dachgeschoss mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF für ein Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 126,50 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,137 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 926 m<sup>2</sup> für das Grundstück.



Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA unter Berücksichtigung auch der Nichtvollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier sind ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum vorhanden bzw. bereits zu Wohnzwecken ausgebaut und auch ein zu einem Teil wohnraumgleich zu Hobbyzwecken ausgebaut und nutzbares Kellergeschoss vorhanden):

$253,00 \text{ m}^2 + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,75) + (126,50 \text{ m}^2 \times 0,30) = 290,95 \text{ m}^2$  für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss sowie Ansatz einer anteiligen Kellerfläche mit einer wGFZ von 0,314 bzw. rd. 0,3 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,137 bzw. rd. 0,1 bei Ansatz von 926 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sach-/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 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, Terrassenflächen, Tiefgaragen-, Garagen- oder Carport- bzw. PKW-Stellplatzflächen, Gartenhäuser/Schuppen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

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

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

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

Regenwasser wird insoweit im Untergrund auf den Grundstücken selbst verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 20.02.2025 werden nach derzeitiger Rechtslage für das hier betroffene Grundstück Erschließungskostenbeiträge „voraussichtlich“ nicht mehr anfallen - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück (derzeit sind keine Beträge offen).



Eine Abtretung von Straßenland ist nach der vorliegenden Bescheinigung der Behörde nicht vorgesehen.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 03.03.2025 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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

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

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Das hier betroffene Grundstück Rabenstr. 33A, 33B (Flurstück 1616/8) befindet sich am süd-westlichen Rand des Berliner Stadtbezirks Reinickendorf als dem nord-westlichen Randbezirk in der Metropole gleichfalls am östlichen Rand des Ortsteils Konradshöhe.

Die Entfernung zur westlichen Berliner Stadtgrenze im Bereich der nord-westlich an die Metropole angrenzenden Stadt Hennigsdorf im Bereich des Ortsteils Nieder Neuendorf im benachbarten Landkreis Oberhavel des Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 1.300 m (Luftlinie - auf der westlichen Seite der Havel).

Die Entfernung des Grundstücks zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Hakenfelde im Berliner Stadtbezirk Spandau bzw. der Bezirksgrenze mittig in der Havel im Bereich der Fährverbindung zwischen dem östlichen und dem westlichen Ufer der Havel beträgt ca. 1.100 m (Luftlinie). Die Entfernung des Grundstücks zu dem östlich bzw. auch südlich angrenzenden Ortsteil Tegel beträgt ca. 12 m (Waldrand „Tegeler Forst“) bzw. 890 m (Uferlinie des Tegeler Sees) und die Entfernung des hier betroffenen Doppelhausgrundstücks zu dem nördlich an den Ortsteil Konradshöhe angrenzenden Ortsteil Heiligensee beträgt ca. 1.600 m (jeweils Luftlinie), wobei diese beiden Ortsteile gleichfalls im Bezirk Reinickendorf liegen.

Die Entfernung zur Innenstadt im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt ca. 11,0 km süd-östlich (Luftlinie) und die Entfernung zum Alexanderplatz ca. 13,7 km deutlich östlicher (jeweils Luftlinie) - die Entfernung via Straßen ist erheblich größer.

Bei der Rabenstraße handelt es sich um eine untergeordnete Quartierstraße und Sackgasse innerhalb einer 30 km/h-Zone. Das hier betroffene Grundstück befindet sich auf der nördlichen Straßenseite im Abschnitt zwischen der Milanstraße in ca. 100 m Entfernung nord-westlich und dem Sackgassenauslauf der Straße in ca. 60 m Entfernung östlich des Grundstücks.

Die Rabenstraße weist gegenläufigen Richtungsverkehr trotz des mit nur ca. 3,00 Breite extrem schmalen Fahrstreifens auf. Der Fahrstreifen ist mit Betonverbundsteinpflasterung (sogen. Knochen) befestigt. Die seitlich anbindenden Randstreifen sind unbefestigt und weitgehend stark verkarstet und nur partiell mit Rasenwildwuchs belegt. Im Straßenraum sind beidseitig des Fahrdamms hochstämmige Straßenbäume vorhanden - auf der dem hier betroffenen Grundstück gegenüberliegenden Straßenseite grenzt gleichfalls unmittelbar das Waldgebiet des „Tegeler Forstes“ an.



Auf der nördlichen Straßenseite u.a. mit dem hier betroffenen Grundstück befinden sich außerdem hoch aufgehend Mastlaternen nach Sachlage erst aus den letzten Jahren.

Die Kraftfahrzeuge werden nach Sachlage durchweg auf den unbefestigten Randstreifen geparkt - Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind in Ansehung der geringen Wohndichte im Quartier ausreichend vorhanden.

Aufgrund der geringen Breite des Fahrdamms ist entgegenkommenden Fahrzeugen allerdings bei gleichzeitig auf gleicher Höhe geparkten Kraftfahrzeugen an Grundstücksausfahrten bzw. im Bereich einmündender Straßen auszuweichen.

Das Verkehrsaufkommen ist tatsächlich aber nur gering und die Dichte parkender Fahrzeuge insbesondere auf gleicher Streckenhöhe bei hier nur geringer Siedlungsdichte und weitgehender Einfamilienhausbebauung mit Stellplätzen weitgehend auch auf den anliegenden Grundstücken eher zu vernachlässigen.

Bei dem hier vorliegenden Verkehrsaufkommen handelt es sich im Wesentlichen im hier betroffenen Sackgassenbereich um Anliegerverkehr bzw. temporär um Zielverkehr aufgrund einer am Ende der Sackgasse in ca. 70 m Entfernung in Hinterliegerlage belegenen Kindertagesstätte. Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die Lage ist seit Schließung des Flughafens Tegel mit seinerzeit in ca. 3,0 km Entfernung südlich des Grundstücks verlaufenden An- und Abflugkorridoren erst seit dem 31.10.2020 bzw. offizieller Schließung am 08.11.2020 vergleichsweise ruhig (die Entwidmung als Flughafen erfolgte im Mai 2021). Allerdings ist in größerer Höhe stetiger Flugverkehr als deutliche Lärmkulisse vermtl. aufgrund der An- und Abflugkorridore des Flughafens BER zu verzeichnen.

Ver- und Entsorgungsmedien werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt - Frisch- und Abwasserleitungen, Kraftstrom, Schwachstrom und Gasleitungen liegen im Straßenraum an.

Im Straßenraum ist Schmutzwasserkanalisation ohne Regenwasserkanalisation vorhanden.

Das bauliche Umfeld ist im Wesentlichen homogen und weist 1- und 1½-geschossige Einfamilienhausbebauung weitgehend aus der Nachkriegszeit bzw. den 1950 bis 1980er Jahren zu einem beachtlichen Teil auch als Doppelhaushälften auf. Auf verschiedenen Grundstücken befindet sich gleichfalls Hinterliegerbebauung bzw. Bebauung in sogen. 2. Baureihe z.T. auch auf separaten Hammergrundstücken. Vereinzelt befinden sich in der Nachbarschaft auch noch 1½-geschossige Einfamilienhäuser aus der Vorkriegszeit.

Insgesamt handelt es sich um eine deutliche Stadtrandlage an einer ruhigen Sackgasse unmittelbar gegenüber dem an die Straße im hier betroffenen Streckenabschnitt anbindenden „Tegele Forst“ als weiträumiges Waldgebiet.

In ca. 500 m fußläufiger Entfernung befinden sich die Habichtstraße und deren Verlängerung als Konradshöher Straße als örtliche Sammel- und Durchgangsstraße des Ortsteils mit Anbindung an die in ca. 1.900 m Entfernung verlaufende Heiligenseestraße, über die eine gute Anbindung an den Ortsteil Tegel und die Innenstadt besteht.

Über die Rabenstraße selbst ist der Falkenplatz in Ortsteilmitte von Konradshöhe in gleichfalls ca. 500 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der jeweilige Autobahnanschluss „Schulzendorfer Straße“ bzw. „Waidmannsluster/Hermsdorfer Damm“ der A 111 mit Streckenführung u.a. in die Berliner City ist in rd. 3 km bzw. rd. 5 km Entfernung erreichbar.

Am Falkenplatz bzw. in der Habichtstraße befinden sich Haltestellen von 2 Buslinien mit direkter Streckenführung in den Ortsteil Tegel im Bereich der Berliner Straße mit dort verfügbarem Anschluss an das U-Bahnnetz sowie weitere Buslinien.



Das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln umfasst außerdem die Fährverbindung (Auto- und Personenfähre) in knapp 2 km fußläufiger Entfernung in der Ortslage Tegelort des Ortsteils Konradshöhe über die Havel zum Ortsteil Hakenfelde im Bezirk Spandau auf deren westlicher Uferseite.

Unter anderem sind über Waldwege im angrenzenden Tegeler an dessen süd-westlichem Rand ein Uferweg am Tegeler See mit hier anbindender Dampferanlage mit der Station „Tegelort/Lindenbaum“ (Seeterrassen) für eine weitere Fähr- bzw. Schiffsverbindung u.a. zum Ortsteil Tegel mit der Anlegestelle „Tegel-Seepromenade“ in rd. 2.000 m fußläufiger Entfernung erreichbar. Zusätzlich sind weitere Personenfähren u.a. zum westlichen Havelufer und auf die Inseln Valentinswerder und Schwanenwerder vorhanden.

Nach Geoportal Berlin „Status/Dynamik-Index Soziale Stadtentwicklung 2021 (LOR)“ befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet bzw. Planungsraum mit einem hohen Status und stabiler Dynamik, wobei der Ausweisung in den Status-Index-Karten nach diesseitiger Auffassung nur eine beschränkte Tauglichkeit und Aussagekraft beizumessen ist.

Nach dem Straßen- bzw. Wohnlageverzeichnis zum Berliner Mietspiegel handelt es sich bei der Lage des hier betroffenen Grundstücks um eine (dezentrale) mittlere Wohnlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Ein nennenswertes Versorgungsangebot unmittelbar im Quartier ist nicht zu verzeichnen - eine Verdichtung einzelner weniger Geschäfte für die tägliche Versorgung befindet sich im Bereich des Falkenplatzes im Ortsteilzentrum von Konradshöhe bzw. in der Habichtstraße in rd. 500 m Entfernung u.a. mit Postfiliale, Lebensmittelsupermarkt, Bäckerei sowie einer kleineren Anzahl an Geschäften.

Die nächste größere Einkaufszone befindet sich im Ortsteil Tegel im Bereich der Berliner bzw. der Gorkistraße (Fußgängerzone) in ca. 4,5 km Entfernung (via Straßen) und geringfügig weiter mit Einkaufszentrum „Hallen am Borsigturm“ insbesondere für die mittel- und langfristige Versorgung.

Im näheren Umfeld des Grundstücks sind insbesondere an der Havel bzw. im Bereich der Anlegestelle der Autofähre im Bereich der Ortslage Tegelort verschiedene Restaurants vorhanden.

Kindergärten und eine Grundschule sowie ausreichende medizinische Versorgung befinden sich im Ortsteil - weiterführende Schulen sowie Fachärzte und Krankenhaus stehen erst im Ortsteilzentrum von Tegel zur Verfügung.

Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Reinickendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 5 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.251 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 9,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,1 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 1.813 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]



- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Unmittelbar gegenüber dem hier betroffenen Grundstück befindet sich der „Berliner Forst Tegel“ als ausgedehntes Wald- und Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Über Waldwege ist in rd. 1.000 m fußläufiger Entfernung die geschützte Grünanlage am Tegeler See bzw. der Havel mit öffentlich zugänglichem Uferwanderweg erreichbar. In entsprechender Entfernung befindet sich das Strandbad „Tegelsee“.

Die ländlichen Gebiete des angrenzenden Landkreises bzw. des Bezirks Spandau im Bereich der nördlichen Ortsteile sind aufgrund der Wasserscheidung durch die Havel nur mittels Autofähre zügig erreichbar.

Der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der Berliner City befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 10,3 km Entfernung (Luftlinie).

#### 4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1972

erfolgte die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentume auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.04.1972 über die mit Nrn. 1 und 2 bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. 3 und 4 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem noch zu errichtenden Zweifamilienhaus als Einfamilien-Doppelhaushälften auf dem hier betroffenen Grundstück Rabenstr. 33A, 33B (Flurstück 1616/8) gemäß Bewilligung bzw. Teilungserklärung vom 08.05.1972 (UR-Nr. 1201/1972, Notar Dr. Werner Gruppe, in Berlin) mit Eintragsdatum in das Grundbuch am 12.09.1972.

1973

erfolgte die Errichtung des vollunterkellerten 2-geschossigen Zweifamilien-Doppelhauses mit 2 Wohnungen als Einfamilien-Doppelhaushälften in konventioneller Mauerwerksbauweise mit Stahlbeton-Massivdecken und Dachraumausbau unter dem asymmetrisch versetzten Satteldach als Vollgeschoss ohne Spitzboden sowie Herstellung der Wasser- Ver- und Entsorgungsanlage u.a. mit Herstellung von zwei zweiteiligen Klärgruben á 3000 L Volumen mit anschließender Untergrundverrieselung über ein Drainagesystem und zwei Regenwassersammelgruben á 2.000 L-Volumen gemäß Baugenehmigung Nr. 385/72 vom 11.02.1972 nebst Nachtrag vom 19.01.1973 mit Schlussabnahme am 26.06.1973 ohne Abnahme der gleichfalls mit Nachträgen vom 05.03.1974 und 29.04.1974 genehmigten beiden PKW-Garagen jeweils als Einzelgaragen (Kesting- bzw. IKB-Stahlbeton-Fertigaragen) auf dem Grundstück. Nach Sachlage sind die Garagen im Mai 1974 gestellt worden.

1989

erfolgte der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation des Grundstücks gemäß Baugenehmigung Nr. 89/21589 vom 28.09.1989.

Der Zeitpunkt der vermtl. zwischenzeitlich vorgenommenen Umstellung der Öl-Zentralheizung auf eine Gas-Zentralheizung ggf. mit Brennwärmtherme oder -kessel nebst Einbau eines Edelstahlzugsrohrs in den Rauchgaszug ggf. mit zentraler Warmwasserversorgung ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.



- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes konventionell als Mauerwerksbau errichtetes vollunterkellertes 2-geschossiges traufständiges Zweifamilien-Doppelhaus mit asymmetrisch versetztem Satteldach als Vollgeschoss ohne Spitzboden mit jeweils einer Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentume (ETW-Nrn. 1+3 und ETW-Nrn. 2+4).

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem die mit Nr. 3 sowie die mit Nr. 4 bezeichneten jeweils separaten Grenzgaragen an der westlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze.

Eine Zuweisung der Grundstücksfreiflächen als dinglich gesicherte Sondernutzungsrechte ist nach vorliegender Teilungserklärung nicht erfolgt. Lediglich für die vor dem jeweiligen Wohnungseigentum straßenseitig belegene Terrasse besteht nach Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht.

Tatsächlich ist bei baugleicher Ausführung der als Wohnungseigentume ausgewiesenen beiden Doppelhaushälften und nahezu identischer Ausführung der Garagen die Verteilung der Miteigentumsquoten an dem Grundstück mit 333/1.000 für das Wohnungseigentum Nrn. 1+3 und mit 667/1.000 für das Wohnungseigentum Nrn. 2+4 gemäß Teil II Abschnitt A Nr. 3 (Tabelle) der Bewilligung vom 08.05.1972 (UR-Nr. 1201/1972, Notar Dr. Werner Gruppe, in Berlin) unklar, da insoweit der Miteigentumsanteil des hier betroffenen Wohnungseigentums Nrn. 1+3 lediglich rd. ein Drittel des Grundstücks umfasst.

- **Organisation des Gebäudes:**

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins fehlenden Zugänglichkeit des Anwesens wird die Organisation und der Zuschnitt des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes respektive der hier betroffenen westlichen Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 anhand der Bauvorlagen wie folgt angenommen.

Die hier betroffene Doppelhaushälfte als ETW-Nrn. 1+3 weist ihren Hauseingang in der linken bzw. westlichen Giebelseite des Gebäudes auf. Die diesbzgl. Zuwegung auf dem Grundstück erfolgt von dem Straßenraum aus gleichfalls vor der linken bzw. der westlichen Grundstücksgrenze.

Die angrenzende Doppelhaushälfte als ETW-Nrn. 2+4 weist ihren Hauseingang abweichend nicht in der rechten bzw. östlichen Giebelseite, sondern in der Gebäuderückseite auf.

Die Doppelhaushälften weisen eine zweischalige Gebäudetrennwand mit jeweils 24 cm Stärke und 2 cm breiter Fuge zwischen dem KSV-Mauerwerk auf.

Die straßenseitige Gebäudefront ist nach Süden orientiert - vor der straßenseitigen Gebäudefront ist das Gelände stark kupiert und weist vor jeder der beiden Doppelhaushälften eine auf der Böschungskrone angelegte zu dem als Hochparterre ausgelegten Erdgeschoss ebenerdige Gartenterrasse auf, die sowohl aus dem jeweils anbindenden Wohnzimmer als auch aus dem Vorgarten über jeweils eine Differenztreppe zugänglich ist.

Für die beiden Terrassen besteht ein Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweils anbindenden Wohnungseigentums.

Zwischen den Terrassen befindet sich eine geschosshoch aufgehende Sichtscheidung als beidseitig von den Terrassen aus zugängliche geteilte Abstellkammer, die nach vorliegenden Teilungsplänen entsprechend den Terrassen allerdings nicht zum Umfang des jeweiligen Sondereigentums gehören.

Die straßenseitigen Terrassen vor den Wohnzimmern der beiden Doppelhaushälften liegen mindestens 6 Steigungen über Terrain-Niveau - nach vorliegendem Grundriss des Erdgeschosses weist die Eingangsebene des Doppelhauses ein Höhenniveau von 0,00 m auf, wobei sich



vor dem Hauseingang der linken Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 eine ca. 20 cm hohe Schwelle als Podestfläche befindet.

Beide Doppelhaushälften sind im sogen. splitting level ausgeführt, so dass es neben einer unteren Hauseingangsebene eine obere Erdgeschossenebene als Hochparterre gibt, die 5 Steigungen bzw. 0,875 m gegenüber der Eingangsebene höher liegt. Die Hochparterre-Ebene liegt insoweit 1,075 m über Terrain-Niveau entsprechend der straßenseitigen Gartenterrasse bei angemessener Bodenniveau-Gleichheit zum Wohnzimmer im Hochparterre.

Das Dachgeschoss über dem Erdgeschoss weist geschosshohe Drempele auf und ist damit bei mehr als zwei Drittel der Grundfläche betragender lichter Raumhöhe von 2,30 m als Vollgeschoss einzustufen. Die im Dachgeschoss belegenen Raumdecken folgen nach Sachlage der nur flach unter ca. 20° aufgehenden Dachneigung der zum First versetzt aufgehenden Satteldachflächen - ein Spitzboden ist über den im Dachgeschoss belegenen Räumen vermtl. nicht vorhanden.

Ein separater Kellerzugang über eine Kelleraußentreppe ist gemäß den Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 385 vom 11.02.1972 bzw. den Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.04.1972 in dem Gebäude nicht vorhanden.

Die Fenster in den in beiden Gebäudeteilen straßenseitig höher liegenden Kellerräumen liegen über Terrain - die rückwärtigen Kellerfenster in dem rückwärtig jeweils tiefer liegenden Kellerteil befinden sich nach Sachlage in Lichtschächten vollständig unter Terrain.

Ein barrierefreier Hauseingang ist nicht vorhanden.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Das Wohnungseigentum Nrn. 1+3 als westliche bzw. postalisch linke Einfamilien-Doppelhaushälfte des auf dem Grundstück belegenen Doppelhauses mit der postalischen Anschrift Rabenstraße 33A nebst separater Einzelgarage als Grenzgarage an der linken bzw. westlichen Grundstücksgrenze auf Höhe der nord-westlichen Ecke der hier betroffenen Doppelhaushälfte auf dem Grundstück ist über die als Gemeinschaftsfläche ausgewiesene Grundstücksfreifläche mit Zufahrt zur Garage und Zuwegung zu dem in der westlichen Giebelseite der Doppelhaushälfte belegenen Hauseingang zugänglich.

Ein gemäß Teilungserklärung dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht an einer dem Wohnungseigentum zugeschriebenen Grundstücksfreifläche besteht nicht. Allerdings besteht nach Teilungserklärung ein ausschließliches Nutzungsrecht an der straßenseitigen Terrasse vor dem im Erdgeschoss belegenen Wohnzimmer, das nach vorliegendem Wohnungsgrundbuch nicht dinglich gesichert ist.

Tatsächlich ist aber auch die nach Teilungserklärung zum Sondereigentum gehörende mit Nr. 3 im Teilungsplan ausgewiesene Garage nicht im vorliegenden Wohnungsgrundbuch benannt.

Die Grundrisszuschnitte des betroffenen Wohnungseigentums Nrn. 1+3 ergeben sich gemäß der vorliegenden Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.04.1972 wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Hinter dem in der linken bzw. westlichen Giebelseite belegenen Hauseingang bindet ein Windfang mit Garderobennische und hieraus zugänglicher Gäste-Toilette mit nach Norden in der Gebäuderückseite orientiertem Fenster an.

An den Windfang bindet hinter einer Sperrtür eine offene Essdiele mit Fensterelement in der westlichen Giebelseite neben der Hauseingangstür und aufgehender Treppe mit 5 Steigungen zum Hochparterre sowie einer gleichfalls offenen aus dem Kellergeschoss aufgehenden Treppe an. Vor der gartenseitigen Rückseite des Gebäudes grenzt eine zur Diele offene Küche ohne Sperrtür mit Orientierung des Fensters nach Norden an. Die Essdiele ist nach vorliegendem Ge-



schossplan im Bereich des Essplatzes gegenüber der Küche zu dem ca. 87,5 cm höher liegenden Hochparterre-Niveau gleichfalls offen.

Im Niveau des Hochparterres befindet sich lediglich das Wohnzimmer mit davor belegener Terrasse, die allerdings ausweislich der TE nicht zum Sondereigentum gehört. Aus dem Wohnzimmer geht in das Dachgeschoss ein gleichfalls offener und nicht eingehauster Treppenlauf in das Dachgeschoss auf.

Die lichte Raumhöhe beträgt sowohl im Bereich des Erdgeschosses als auch im Bereich des Hochparterres (splitting level) nach Sachlage ca. 2,60 m.

#### Grundriss Dachgeschoss:

Gemäß vorliegendem Teilungsplan bindet an den aus dem Hochparterre aufgehenden Treppenlauf ein knapper Flur mit hieraus weiter aufgehender offener nicht eingehauster Treppe in die höher liegende Dachgeschossebene (splitting level) an.

In der unteren Dachgeschossebene binden gartenseitig ein Badezimmer mit nach Norden orientiertem Fenster und daneben ein Schlafzimmer mit Orientierung des Fensters gleichfalls nach Norden an.

In der oberen Dachgeschossebene bindet an den Treppenlauf ein gleichfalls nur knapper Flur mit 2 straßenseitig nach Süden orientierten Kinderzimmern und davor über die gesamte Gebäudebreite durchlaufendem Balkon mit Zugang aus beiden Zimmern an.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt im Bereich der unteren Dachgeschossebene auf Höhe der gartenseitigen Gebäudefront ca. 2,10 m und auf Höhe des Hochpunktes der hinteren (unteren) Dachfläche ca. 3,90 m.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt im Bereich der oberen Dachgeschossebene auf Höhe der straßenseitigen Gebäudefront gleichfalls ca. 2,10 m und auf Höhe des Hochpunktes der vorderen (oberen) Dachfläche gleichfalls ca. 3,90 m. Ein Kriechboden unterhalb des Firstes ist vermtl. nicht vorhanden - die Raumdecken folgen insoweit nach diesseitiger Einschätzung der jeweiligen Dachneigung.

#### Grundriss Kellergeschoss/Souterrain:

Gemäß vorliegendem Teilungsplan bindet an den Treppenaustritt des Treppenlaufs mit 9 Steigungen aus der Hauseingangsdiele in der oberen Kellerebene ein nur kleiner Flur mit Sperrtür zu einem vor der straßenseitigen bzw. südlichen Gebäudefront belegenen Hobbyraum mit in der freien Giebelseite als Hauseingangsfrent der hier betroffenen Doppelhaushälfte nach Westen orientiertem über Terrain liegendem Fenster an.

Aus dem Hobbyraum führt eine weitere Differenzterrasse nunmehr ohne Sperrtür zu einem 4 Steigungen tiefer liegenden Kellerflur. An den Kellerflur bindet eine unter dem in das Erdgeschoss aufgehenden geschlossenen Stahlbeton-Treppenlauf belegene Abstellkammer an. An der Gebäuderückseite befindet sich in der unteren Kellerebene ein Lager- oder Hauswirtschaftsraum mit Zugang aus dem Kellerflur mit nach Norden in der Gebäuderückseite orientiertem Fenster vermtl. unter Terrain in einem Kellerlichtschacht. Außerdem ist aus dem Kellerflur eine Heizzentrale mit anbindendem offenem Öltanklagerraum hinter einer Ölauslaufwanne vor der gartenseitigen Gebäuderückseite mit hier gleichfalls vermtl. unter Terrain in einem Kellerlichtschacht belegendem Fenster zugänglich.

Der Kellertank ist vermtl. bereits ausgebaut und die Heizungsanlage auf Gasverfeuerung umgestellt.

Die lichte Raumhöhe in der unteren Kellerebene als Kellergeschoss beträgt vermtl. ca. 2,075 m und die lichte Raumhöhe in der oberen Kellerebene als Souterrain mit Hobbyraum (splitting level) beträgt nach Sachlage ca. 2,25 m.



Insgesamt verfügt das hier betroffene Wohnungseigentum Nrn. 1+3 als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte des auf dem Grundstück aufstehenden Doppelhauses über 3½ Zimmer, Küche, Essdiele, Windfang, 2 Flure, Badezimmer, Gäste-Toilette und Balkon sowie Hobbyraum, Kellerflur, Abstellkammer, Lager- oder Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale nebst ehem. Tanklagerbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich vor dem Wohnzimmer eine teilgedeckte Gartenterrasse mit einer Fläche von 16,91 m<sup>2</sup> (nach vorliegendem Geschossplan), die allerdings nicht zu dem Wohnungseigentum gehört und für die nach Sachlage ein ausschließliches Nutzungsrecht zugunsten des Wohnungseigentums Nrn. 1+3 besteht. Über die Terrasse ist gleichfalls eine dem Sondernutzungsrecht zuzuschreibende externe Abstellkammer mit Zugang ausschließlich über die Terrasse zugänglich.

Die in den Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und in der Teilungserklärung mit Nr. 3 ausgewiesene Garage ist nach Sachlage mindestens als Sondernutzungsrecht dem hier betroffenen Wohnungseigentums zuzuschreiben - nach diesseitiger Auffassung ist aber auch die Garage Teil des Sondereigentums.

Alle weiteren Flächen des Grundstücks sind nach vorliegender Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum, wobei nach örtlichem Eindruck mindestens der Vorgartenbereich in der Flucht der Gebäudetrennwand bzgl. des westlichen bzw. des östlichen Grundstücksteils respektive des Vorgartens und dem jeweiligen Bauwich durch die Eigentümer der jeweiligen Doppelhaushälfte genutzt und verwaltet werden.

Inwieweit ggf. eine ideelle Aufteilung der hinter dem Doppelhaus belegenen rückwärtigen nördlichen Gartenfläche vorgenommen worden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden. Ggf. verläuft eine Zuordnung der rückwärtigen Grundstücksfläche von der Gebäudetrennwand des Doppelhauses auf die nord-westliche Grundstücksecke mit hiervon östlich und westlich belegener Gartenfläche für die jeweilige Doppelhaushälfte, was etwa einer gleichwertigen Verteilung entspräche.

Eine mathematisch exakte Verteilung der Grundstücksfläche läge bei  $926 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 463 \text{ m}^2$ . Diese Fläche ist nach diesseitiger Auffassung abweichend von der nach Teilungserklärung und vorliegendem Wohnungsgrundbuch mit 333/1.000 ausgewiesenen Miteigentumsquote auch zugrunde zu legen.

- **Art der Konstruktion:**

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins fehlenden Zugänglichkeit des Anwesens wird die Konstruktion bzw. Ausführung des auf dem Grundstück aufstehenden Doppelhauses bzw. der hier betroffenen Doppelhaushälfte sowie der separaten Einzelgaragen anhand der Bauvorlagen wie folgt angenommen.

Bei der hier betroffenen Einfamilien-Doppelhaushälfte handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit 36,5 cm starken KSL-Außenwänden im Kellergeschoss und als zweischalige Gebäudetrennwand in jeweils 24 cm Stärke als KSV-Mauerwerk im Keller- und den darüberliegenden Geschossen. Die Gründung erfolgte auf Stampfbeton-Streifenfundamenten in frostfreier Tiefe.

Die Giebelseiten sind im Erdgeschoss in 30,0 cm Stärke aus Ziegelsplitt-Hohlblockmauerwerk und an der Vorder- und Rückseite des Gebäudes im Erd- und Dachgeschoss entsprechend dem im Dachgeschoss an den Giebelseiten verbauten Ziegelsplitt-Hbl-Mauerwerk gleichfalls in 30 cm Stärke ausgeführt.

Innenwände sind als Ziegelsplitt-Hbl-Mauerwerk in 11,5 cm Stärke und leichte Trennwände als Ziegelsplitt-Plattenwände in 5 cm Stärke verbaut worden.



Die Kellersohle ist auf gewachsenem Boden mit unterseitiger Dämmung auf Ölpapier und Unterbeton aus Zementestrich ausgeführt. Die Decke über dem Kellergeschoss bzw. Souterrain ist als Ortsbetondecke nebst schwimmend verlegtem Zementestrich ausgeführt. Die Decke über dem Erdgeschoss bzw. dem Hochparterre ist entsprechend ausgeführt. Der im Ober- bzw. Dachgeschoss der hier betroffenen Doppelhaushälfte belegene Balkon mit Überdeckung durch den straßenseitig tiefen Dachüberstand weist nach Sachlage zu den anbindenden Außenwänden keine thermische Trennung über sog. Isokörbe auf.

Das Dach weist ein asymmetrisch versetztes Satteldach mit ca. 20° beidseitiger Neigung aufgrund der Ausführung des Hauses mit Geschossebenen im sog. splitting level auf. Das Dach ist zimmermannsmäßig als Holzsparrendach mit unterseitiger Sichtverkleidung vermtl. als Gipskartonbeplankung unter der Sparrenlage mit einer mineralischen Zwischensparrendämmung nebst Aluminiumkaschierung als Dampfsperre und hinterlüfteter Well-Eternitplattendeckung (vermtl. noch als Asbestzement-Wellplatten) abgebunden. Es sind Profilholzbekleidungen an den Traufseiten und am Ortgang im Bereich des straßenseitigen Balkons sowie vorgehängte halbrunde Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

Über Dach geht ein mit Mauerziegeln verblendeter Schornsteinkopf des vermtl. mit handelsüblichen Rauchgasformsteinen ausgeführten Rauchgaszugs auf, in den zwischenzeitlich ein Edelstahl-Einzugsrohr mit Rauchgasaufsatz eingebaut worden ist. Zusätzlich befinden sich in der straßenseitigen und auch in der gartenseitigen Dachfläche nach diesseitigem Eindruck erst nachträglich eingebaute liegende Fenster und vermtl. eine Solarthermie-Anlage.

Die Kellertreppen der beiden Ebenen sind als geschlossene Stahlbetontreppen ausgeführt. Die in das Hochparterre und die in die Dachgeschossebenen aufgehenden Treppen sind als Holzgangtreppen mit eingestemmt Holz-Trittstufen ohne Setzstufen ausgeführt. Tronsolen zu den Wandumfassungen sind nach Sachlage nicht vorhanden.

Vor der Hauseingangstür in der freien Giebelseite der hier betroffenen Doppelhaushälfte befindet sich eine ca. 20 cm hoch aufgehende Schwelle als Podestfläche. Oberhalb der Podestfläche kragt aus der Geschosdecke nach Sachlage ohne thermische Trennung über einen sog. Isokorb ein Stahlbeton-Flachdach mit Schwarzdecke nebst Wasserspeier und Zinkblecheinfassung aus.

Die Fassaden des Gebäudes weisen im Obergeschoss und an der freien Giebelseite der hier betroffenen Doppelhaushälfte bis unmittelbar über der Hauseingangstür Eternit-Schieder-schindeln (vermtl. noch aus Asbestzementfasern) als Vorhangfassade vermtl. auf Holzlatten-Unterkonstruktion auf. Die massive Balkonbrüstung weist eine entsprechende Bekleidung auf. Die Gebäudetrennwand weist im Bereich des Balkons eine Ziegelverblenderschale entsprechend der im Terrassenbereich der beiden Doppelhaushälften als Gebäudetrennelement errichteten Abstellkammer auf. Die straßenseitige Gebäudefront an der Rückseite des Balkons weist Profilholzschalung entsprechend dem Dachüberstand oberhalb des Balkons auf.

Die Fassaden im Bereich des Erdgeschosses weisen oberhalb eines farblich dunkelgrau abgesetzten ca. 80 cm hoch aufgehenden Zementputzsockels eine mineralische Kieselkratzputzfassade mit Anstrich (weiß) auf.

- **Art des Ausbaus:**

Die Ausführung und die Art des Ausbaus ergibt sich nach diesseitiger Einschätzung mit Blick anlässlich des Ortstermins lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum wie folgt:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt bzw. tapeziert und gestrichen.



Der Toilettenraum im Erdgeschoss und das Badezimmer in der unteren Dachgeschossebene weisen vermtl. zargenhoch bzw. im Bereich der Dusche auch 2,00 m hoch aufgehende keramische Fliesung noch aus dem ursprünglichen Bestand auf.

Die Küche im Erdgeschoss und der vermutete Hauswirtschaftsraum im Kellergeschoss weisen vermtl. lediglich einen keramischen Fliesenspiegel über den Arbeitszeilen bzw. über den Spülen bzw. dem Herd auf.

Im Kellergeschoss sind die Wandumfassungen ansonsten vermtl. im Bereich des Kellerflurs, des Lager- bzw. Hauswirtschaftsraums und des vermtl. wohnraumgleich ausgebauten Hobbyraums in der Souterrain-Ebene gleichfalls verputzt und glatt gefilzt - die Heizzentrale weist vermtl. Rohmauerwerk bzw. im Bereich der früheren Ölauslaufwanne noch einen Armitolanstrich auf Zementputz auf.

Die separate Fertiggarage weist schalungsglatte Betonwände bzw. -raumumfassungen auf.

#### Böden:

Der Windfang und die anbindende Essdiele im Erdgeschoss weisen vermtl. großformatige Werkstein- oder Kunststeinplattierung (ca. 30 cm x 30 cm) noch aus dem ursprünglichen Bestand und die Gäste-Toilette und die Küche im Erdgeschoss sowie das Badezimmer in der unteren Ebene des Dachgeschosses vermtl. normalformatige Keramik- oder Steinzeugfliesung (15 cm x 15 cm, geschmacksneutral: grau meliert) o.ä. auf.

In den Wohnräumen sind seinerzeit nach Sachlage PVC-Auslegeware oder ggf. PVC-Fliesung (ggf. noch asbestbelastete sogen. Flex-Platten, wie Pegulan o.ä.) verbaut worden, die ggf. zwischenzeitlich gegen textile Bodenbeläge oder Laminatböden bzw. Vinyl-PVC-Auslegeware ausgetauscht worden sind. Der Balkon in der straßenseitigen Gebäudefront des hier betroffenen Wohnungseigentums weist vermtl. einen Zementestrichboden auf Nassbodenaufbau nebst staubbindendem Anstrich auf.

Die Souterrain-Ebene weist vermtl. einen den Wohnräumen entsprechenden Bodenbelag auf. In der Kellerebene ist vermtl. lediglich ein unbekleideter Zementestrichboden ggf. mit staubbindendem Anstrich vorhanden.

Die vor dem Wohnzimmer belegene Gartenterrasse weist nach örtlichem Eindruck einen Holzfliesenboden mit unterseitigem Drainagerost vermtl. auf unbekleidetem Zementestrichboden auf. Die Terrasse weist an der freien Kopfseite und der straßenseitigen Front Stützwände aus Straßengranit-Kopfsteinpflasterung auf. Über der Terrasse ist an der Unterseite der Balkonbrüstung eine nach örtlichem Eindruck manuell zu bedienende Markise vorhanden.

Die aus dem linken Bauwich aufgehende Differenzterasse mit 5 Steigungen zur Terrasse weist gezogene Trittstufen offenbar mit Kiesschüttung auf - als Setzstufen sind handelsübliche Betonpoller verbaut.

Die außenseitig vor der Hauseingangstür belegene Podestfläche ist vermtl. als Stahlbetonplatte ausgeführt und entsprechend der Gartenterrasse mit einem Holzfliesenboden nebst unterseitigem Drainagerost bekleidet.

Die separate Grenzgarage weist nach Sachlage einen Zementestrichboden ohne weitere Bekleidung auf.

#### Decken:

Die Raumdecken weisen nach diesseitiger Einschätzung weitgehend glatt gefilzte Kalkputzdecken bzw. im Dachgeschoss Gipskartonbeplankung an den Dachschrägen auf. Im Bereich des Dachüberstands oberhalb des Balkons weist die Dachschräge Profilholzschalung auf.

Im Kellergeschoss ist vermtl. eine weitgehend unverputzte schalungsraue Betondecke verblieben. Der in der Souterrainebene belegene Hobbyraum weist vermtl. eine verputzte Raumdecke auf.



#### Fenster:

In dem Gebäude sind nach örtlichem Eindruck vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Verbundfenster und ältere Holz-Isolierglasfenster u.a. als Fenstertüren zum Balkon und der Terrasse ggf. noch mit Thermopane-Verglasung vorhanden. Das unmittelbar neben der Hauseingangstür in der westlichen Giebelseite verbaute Fensterelement der Essdiele ist entsprechend der Hauseingangstür allerdings als feststehendes bodentiefes Holz-Rahmenelement mit Ornament-Drahtverglasung ausgeführt.

Im Dachgeschoss sind nach örtlichen Eindruck vermtl. zwei erst nachträglich eingebaute liegende Fenster vermtl. als Holz-Isolierglasfenster im Flur und dem vor der Gebäudetrennwand belegenen Kinderzimmer vorhanden.

Der im Souterrain belegene Hobbyraum weist ein über Terrain liegendes vermtl. gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenes Holz-Verbundfenster oder ein Holz-Isolierglasfenster auf. Die weiteren in der Gebäuderückseite im Kellergeschoss unter Terrain in vermtl. gemauerten Kellerlichtschächten belegenen Fenster sind vermtl. als Stahl-Einfachfenster mit Mäuseschutzvergitterung und TZ-Trost-Abdeckung ausgeführt.

Die im Erdgeschoss und Hochparterre belegenen Fenster weisen nach diesseitiger Einschätzung entsprechend der Wohnzimmerfenster-Anlage Rollläden mit Kunststoffpanzern auf.

Die Fenster weisen vermtl. Zinkblech-Sohlbankbekleidungen und vermtl. Holz- oder Werksteineiteibänke auf.

Die separate Grenzgarage an der westlichen Grundstücksgrenze weist neben einem straßenseitigen Stahlblech-Schwingflügelertor nach vorliegendem Geschossplan auch eine separate Zugangstür vor der rückwärtigen Stirnseite mit Zugang aus der Garage unmittelbar in den rückwärtigen Garten oder einen hieran anbindenden Holzschuppen auf.

Zusätzlich ist offenbar vis á vis der Hauseingangstür in die süd-östliche Garagen-Längsseite eine Tür vor der Holzwandscheidung zwischen der Doppelhaushälfte und der Garage zu dem rückwärtigen Garten hergestellt worden.

In der Holzwandscheidung selbst ist keine Türöffnung in den rückwärtigen Garten vorhanden und aus der hier betroffenen Doppelhaushälfte besteht gleichfalls kein direkter Zugang in den rückwärtigen Garten.

#### Türen:

Die Hauseingangstür in der westlichen Giebelseite des hier betroffenen Wohnungseigentums ist vermtl. als Holz-Rahmenelement mit Ornament-Drahtverglasung ausgeführt.

Die Raamtüren sind vermtl. als Holzplattentüren mit Lackanstrich in Stahlzargen gleichfalls aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und weisen ggf. teilweise Glasausschnitte auf. Kellertüren sind vermtl. als entsprechende Holzplattentüren in Stahlzargen bzw. zur Heizzentrale und zum ehemaligen Öltanklageraum als Stahlblechtüren in Fh- oder T30-Qualität ausgeführt.

Die separate Grenzgarage Nr. 3 weist in der straßenseitigen Front ein thermisch nicht getrenntes Stahlblech-Schwingflügelertor und in der süd-östlichen Außenwand eine oder zwei thermisch nicht getrennte Stahlblechtüren auf.

#### Elektroinstallationen:

Es sind insgesamt vermtl. vergleichsweise einfache Elektroinstallationen weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand als Unterputzverkabelung u.a. mit einer vermtl. vergleichsweise geringen Anzahl an Steckdosen, Lichtschaltern und Deckenstromauslässen vorhanden.



Die zentrale Verteilung befindet sich ggf. partiell in dem straßenseitigen Hobbyraum im Souterrain bzw. vermtl. im Bereich der Abstellkammer unter der aus dem Kellergeschoss in das Erdgeschoss aufgehenden Treppe mit Schmelzsicherungen und älteren Sicherungsautomaten ggf. schon mit FI-Schutzschalter für das Badezimmer - nach Sachlage ist ein Wechselstromzähler vorhanden.

Es ist ein Schwachstromanschluss für Telekommunikation und eine Antennensteckdose vermtl. nur im Wohnzimmer im Erdgeschoss vorhanden - in den weiteren Räumen ist nach Sachlage aber Fernsehempfang und Telefonieren über WLAN-Router via Netz und Handy möglich. Ein Breitbandkabelanschluss liegt auf dem hier betroffenen Grundstück vermtl. an. Inwieweit ggf. ein Glasfaserkabelanschluss vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Eine Klingelanlage mit elektrischem Türöffner für die Pforte der Hauszuwegung in der straßenseitigen Einfriedung ist vermtl. vorhanden - eine Gegensprechanlage ist nicht verfügbar.

Rauchwarnmelder sind vermtl. in den Wohngeschossen und ggf. im Kellergeschoss vorhanden. Im Kellergeschoss sind Elektro-Installationen vermtl. weitgehend als Feuchtrauminstallationen verlegt worden. Vermtl. sind Langfeld- oder Schildkrötenleuchten vorhanden.

An der straßenseitigen Einfriedung befindet sich eine Hausnummernleuchte mit Versorgung über Solarzelle und Steuerung über Dämmerungsschalter.

An der Hauseingangstür, der Giebelseite zur Terrasse und auf dem Balkon befinden sich jeweils ein wandverwahrter Kandelaber und auf dem Balkon sowie der süd-östlichen Garagenfront befinden sich zusätzlich Halogenstrahler mit Steuerung über Bewegungsmelder.

Im Vorgarten befinden sich außerdem eine niedrige Mastlaterne als Kandelaber bzw. als mehrteiliger Leuchter.

Zusätzlich befindet sich an der Brettholzwand zwischen der westlichen Giebelseite der Doppelhaushälfte und der süd-östlichen Front der separaten Grenzgarage mindestens eine wandverwahrte Kamera vermtl. mit Software zur Übertragung bzw. Aufzeichnung auf einen Computer mit Monitor oder ein Handy.

Die Garage dürfte gleichfalls Feuchtrauminstallationen und eine Langfeld- oder Schildkrötenleuchte aufweisen.

#### Heizung:

Die hier betroffene Einfamilien-Doppelhaushälfte weist nach Sachlage eine separate Zentralheizungsanlage vermtl. mit Vorwandinstallationen als Vor- und Rücklaufleitungen nebst Stahlrippenheizkörpern noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Das Kellergeschoss ist nach diesseitiger Einschätzung mindestens im Bereich des Hobbyraums beheizbar.

Der ehemals vorhandene Ölheizkessel und ein ggf. vormals vorhandener kellergeschweißter Stahltank bzw. evtl. vorhandene Kunststoffbatterietanks sind vermtl. bereits gegen einen Gasheizkessel vermtl. als sogen. Brennwerttherme ausgetauscht worden. Das Grundstück weist einen Gasanschluss auf.

Beide Haushälfte weisen jeweils separate Heizungsanlage mit jeweils über Dach aufgehendem Schornsteinkopf nach örtlichem Eindruck mit Einzugsrohr in der Rauchgasanlage auf.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt für das hier betroffene Wohnungseigentum als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte gleichfalls zentral über die Heizungsanlage. Nach örtlichem Eindruck erfolgt die Warmwasserbereitung mit Unterstützung über eine Solarthermie-Anlage, die ggf. zeitgleich mit der Umstellung auf Gasverfeuerung auf dem Dach der hier betroffenen Doppelhaushälfte montiert worden sein dürfte.



Eine Kaminfeuerstelle o.ä. bzw. ein Rauchgasanschluss für eine Kaminfeuerstelle oder einen Kaminofen (sogen. Schwedenofen o.ä.) ist nach diesseitiger Einschätzung vermtl. nicht vorhanden.

Die Garage dürfte nicht beheizbar sein.

#### Sanitärausstattung:

Die Gäste-Toilette im Erdgeschoss weist vermtl. ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten und ein Porzellan-Handwaschbecken nebst Einhebel-Mischarmatur bzw. ggf. lediglich eine Kaltwasser-Zapfarmatur auf.

Das Badezimmer in der unteren Dachgeschossebene weist vermtl. eine eingeflieste emaillierte Stahlliegewanne ggf. in einem Poresta-Wannenträger und eine entsprechend eingeflieste emaillierte Stahlblech-Duschtasse ggf. mit Acrylglas-Spritzschutzelementen jeweils nebst Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrause mit Duschstange, einen Porzellan-Waschtisch mit Einhebel-Mischarmatur und ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken nebst tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten auf.

Die Sanitärobjekte sind vermtl. durchweg geschmacksneutral: weiß oder weisen die seinerzeit typischen Sanitärfarben (bahamabeige, bermudablau, moosgrün o.ä.) auf. Das Badezimmer weist zusätzlich einen Bodeneinlauf auf.

Ein im Bereich der Kellerebene vorhandener Lager- oder Hauswirtschaftsraum weist vermtl. einen Frischwasseranschluss als Waschmaschinenanschluss und ein Ausgussbecken mit Waschmaschinendirektablauf am Traps und ggf. eine sogen. Mobilhebeanlage auf. In der Heizzentrale ist vermtl. ein Sandmannhahn als Füllarmatur und ein weiteres Ausgussbecken vorhanden.

Installationen sind vermtl. als Stahl- oder Kupferrohr-Frischwasserleitungen sowie als Faserzement- oder Hart-PVC-Schmutzwasserleitungen ausgeführt und in Schächten bzw. Wandschlitz abgespannt und insoweit nicht sichtbar.

Die Abwasserinstallationen sind an die Grundstücksentwässerung im öffentlichen Straßenraum angeschlossen. Eine frühere Fäkaliensammelgrube ist vermtl. mit Sand verfüllt worden oder wird als Gartensprengwasserreservoirs genutzt.

Ein Anschluss an die kommunale Frischwasserversorgung ist vorhanden. Ein Gartensprengwasserventil mit separaten Sprengwasserzähler dürfte gleichfalls vorhanden sein.

#### Küchenausstattungen:

Die hier betroffene Einfamilien-Doppelhaushälfte weist eine zweizeilige oder ggf. U-förmige Einbauküche als reine Arbeitsküche mit ca. 1,20 m breitem offenem Durchgang zur anbindenden Essdiele auf.

Die Einbauküchenausstattung dürfte die üblichen Elektrogeräte als Kühlschrank, Geschirrspüler und Elektroherd mit Glaskeramikkochfeld nebst Wrasenfilter und Brat-/Backofen sowie ausreichenden Schrankraum in Ober- und Unterschränken mit Resopal-beschichteter Arbeitsfläche und Nirosta-Doppelspüle nebst Ablaufrost und Einhebel-Mischarmatur mit Kunststofffolierung der Frontflächen ggf. in individuellen Dekor aufweisen und vor rd. 10 Jahren gegen die noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Einbauküchenausstattung ausgetauscht worden sein.

Die Küche ist insoweit bei vermtl. rd.10 Jahren Alter abgeschrieben - einzelne Geräte könnten allerdings bereits erneuert worden sein.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind auch hier entsprechend den Sanitärräumen als Stahl- oder Kupferrohr-Frischwasserleitungen bzw. Faserzement- oder Hart-PVC-Schmutzwasserleitungen ausgeführt und in Schächten bzw. Wandschlitz abgespannt und insoweit nicht sichtbar.



**Garagen:**

Die dem hier betroffenen Wohnungseigentum zuzuschreibende PKW-Garage weist vermtl. allenfalls Elektroleitungen mit Feuchtrauminstallationen auf - sonstige mediale Ver- und Versorgungsleitungen sind vermtl. nicht vorhanden.

• **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für die hier betroffene Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte ca. 521,18 m<sup>3</sup> und die der zugehörigen Einzelgarage ca. 46,20 m<sup>3</sup> (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

• **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für die hier betroffene Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 beträgt ca. 379,50 m<sup>2</sup> x 333/1.000 (MEA) = 126,37 m<sup>2</sup> bei Ansatz der Gesamtbaumasse des Doppelhauses sowie der Miteigentumsquote.

Tatsächlich handelt es sich um Doppelhaushälften mit identischen Außenmaßen sowohl hinsichtlich der Fläche als auch hinsichtlich der Geschosszahl bzw. der Höhe. Insoweit ergibt sich die tatsächliche dem hier betroffenen Wohnungseigentum zuzuschreibende Bruttogrundfläche mit 379,50 m<sup>2</sup> x ½ = 189,75 m<sup>2</sup> und die der zugehörigen Einzelgarage mit ca. 19,41 m<sup>2</sup> (DIN 277 - 1:2005 - 02).

• **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens konnten lediglich im Bereich des Vorgartens und der teilweise einsehbaren Flächen im rechten und im linken Bauwich des Anwesens in Augenschein genommen werden.

Der die rechte Doppelhaushälfte umgebende Gartenteil weist eine mehrstufige terrassierte Vorgartenanlage mit reichlichem z.T. exotischem Pflanzenbesatz und Stützwänden der Gartenterasse und der gestuften Pflanzterrassen aus Straßengranitpflasterung auf - die Zufahrt zu der vor der östlichen Grundstücksgrenze belegenen Grenzgarage weist Betonsteinpflasterung auf - die Hauszuwegung weist Waschbetonplattierung auf.

Der aus der Flucht der Gebäudetrennwand östliche Grundstücksteil weist eine straßenseitige Einfriedung als einen auf einem Sichtmauerwerksockel aufgesattelten Stahlgitterzaun zwischen entsprechend gemauerten Pfeilern mit entsprechender Doppelflügel-Toranlage der Garagenzufahrt und separater Schlupfporte der Hauszuwegung jeweils zwischen Sichtmauerwerkspfeilern auf.

Der aus der Flucht der Gebäudetrennwand westliche Grundstücksteil weist eine straßenseitige Einfriedung als einen über einem Betonsockel aufgehenden Holzpolygonallzaun zwischen gemauerten Pfeilern mit entsprechender Doppelflügel-Toranlage der Garagenzufahrt und separater Schlupfporte der Hauszuwegung jeweils zwischen Sichtmauerwerkspfeilern auf.

Die rechte Grundstücksgrenze ist als Stabmattenzaun und die linke Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich als Maschendrahtzaun ausgeführt - zwischen den beiden Doppelhaushälften ist der Vorgartenbereich nach örtlichem Eindruck lediglich durch die Art der z.T. extrem dicht wachsenden Vegetation in zwei Bereiche gegliedert.

Der westliche Teil des Vorgartens vor der hier betroffenen Doppelhaushälfte stellt sich mit einem dem rechten Grundstücksteil entsprechenden bzw. ähnlichen Vegetationsbestand und der mit Straßengranitpflaster angelegten Pflanzterrassen bzw. der Terrassenstützwand dar. Vor der freien Giebelseite der hier betroffenen Doppelhaushälfte befinden sich mit Hochborden als Be-



tonpoller abgesetzte Zierbeetflächen mit Bodendeckerbewuchs u.a. auch hier mit teilweise exotischem Pflanzenbewuchs.

Die Garagenzufahrt weist in der Fahrspur verlegte Rasengittersteine aus Beton mit teilweise Rasenbesatz und im Übrigen verkarstem Boden sowie partiell unmittelbar hinter der straßenseitigen Toranlage eine geschlossene Fläche mit Waschbetonplattierung auf. Die Hauszuwegung aus dem Straßenraum zu der in der freien Giebelseite der Doppelhaushälfte belegenen Hauseingangstür ist gleichfalls mit Waschbetonplattierung befestigt.

Feststellungen über den rückwärtigen Grundstücksteil mit dort belegener Gartenfläche konnten anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden - zwischen freier Giebelseite der hier betroffenen Doppelhaushälfte und der dieser zuzuschreibenden Grenzgarage befindet sich ein ca. 2,00 m hoch aufgehender Brettholzzaun bzw. die Frontseite eines anbindenden Holzschuppens, so dass ein freier Blick aus dem Straßenraum in den rückwärtigen Grundstücksteil nicht möglich ist.

Nach Sachlage weist die rückwärtige Grundstücksfläche im Wesentlichen aber eine Rasenfläche und lediglich wenige hochstämmige Bäume auf, nachdem offensichtlich in den letzten Jahren umfangreiche Baumfällungen vorgenommen worden sind.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Auf dem Grundstück befindet sich ein Doppelhaus mit zwei Einfamilien-Doppelhaushälften in der Rechtsform des Wohnungseigentums (ETW-Nrn. 1+3 und 2+4) mit Nutzungsrechten an den jeweils vor den Wohnzimmerfronten der jeweiligen Doppelhaushälfte belegenen Gartenterrassen ausschließlich zugunsten der Nutzer des anbindenden Wohnungseigentums.

Weitere Sondernutzungsrechte an dem Grundstück sind nach vorliegender Teilungserklärung nicht vereinbart. Die Grundstücksfreiflächen sind hiernach als Gemeinschaftseigentum erhalten.

Die Einzelgaragen für jeweils einen PKW als Grenzgaragen an der westlichen bzw. an der östlichen Grundstücksgrenze gehören nach vorliegender Teilungserklärung zu dem jeweiligen Wohnungseigentum - eine diesbzgl. Ausweisung im vorliegenden Wohnungsgrundbuch ist allerdings nicht verzeichnet.

Tatsächlich dürfte auch der mit 333/1.000 für das hier betroffene Wohnungseigentum ausgewiesene Miteigentumsanteil an dem Grundstück gegenüber dem mit 667/1.000 ausgewiesene Miteigentumsanteil des angrenzenden Wohnungseigentums nicht zutreffen.

Bei der hier betroffenen Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 handelt es sich um die linke bzw. westliche Doppelhaushälfte mit 1 Wohnung des auf dem Grundstück errichteten Doppelhauses mit 3½ Zimmern, Küche, Essdiele, Windfang, 2 Flure, Badezimmer, Gäste-Toilette und Balkon sowie Hobbyraum, Kellerflur, Abstellkammer, Lagerraum und Heizzentrale nebst ehem. Tanklagerbereich.

Im Erdgeschoss befindet sich vor dem Wohnzimmer eine teilgedeckte Gartenterrasse mit einer Fläche von 16,91 m<sup>2</sup> (nach vorliegendem Geschossplan), die allerdings nicht zu dem Wohnungseigentum gehört und für die nach Sachlage ein ausschließliches Nutzungsrecht zugunsten des Wohnungseigentums Nrn. 1+3 besteht. Über die Terrasse ist gleichfalls eine dem Sondernutzungsrecht zuzuschreibende externe Abstellkammer mit Zugang ausschließlich über die Terrasse zugänglich.



Die in den Teilungsplänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung und in der Teilungserklärung mit Nr. 3 ausgewiesene Garage ist nach Sachlage mindestens als Sondernutzungsrecht dem hier betroffenen Wohnungseigentums zuzuschreiben - nach diesseitiger Auffassung ist aber auch die Garage Teil des Sondereigentums.

- **Nutzfläche:**

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

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümerin bzw. der weiteren Verfahrensbeteiligten liegt dem Unterzeichneten trotz diesseitiger Anforderung bereits vom 26.02.2025 nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne zur Baugenehmigung Nr. 385/1972 vom 11.02.1972 beträgt die anrechenbare Wohnfläche im Erdgeschoss und Hochparterre ca. 46,65 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss (beide Ebenen) ca. 41,24 m<sup>2</sup> zzgl. anrechenbarer Balkonfläche von 7,20 m<sup>2</sup> x  $\frac{1}{4}$  = 1,80 m<sup>2</sup> gemäß aktueller Rechtsprechung des Landgerichts Berlin respektive in der Summe 43,04 m<sup>2</sup>.

Die anrechenbare Gesamtwohnfläche beträgt insoweit 89,69 m<sup>2</sup> ohne Ansatz der nicht zu dem Wohnungseigentum gehörenden vor dem Wohnzimmer belegenen Gartenterrasse mit einer Fläche von 16,91 m<sup>2</sup>.

Die im Kellergeschoss bzw. Souterrain belegene und vermtl. wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche als wohnflächenäquivalente Nutzfläche beträgt nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Planunterlagen (s.o.) ca. 18,81 m<sup>2</sup> - die verbleibende Restfläche im Kellergeschoss ergibt sich insoweit mit ca. 25,51 m<sup>2</sup> als Flure, Abstellkammer, Lager- oder Hauswirtschaftsraum und Heizzentrale nebst ehem. Öltanklagerbereich.

Die innerhalb der hier betroffenen Doppelhaushälfte belegene und anrechenbare Wohn- Nutzfläche incl. wohnraumgleich ausgebauter Souterrainfläche (Hobbyraum) ergibt sich insoweit mit 89,69 m<sup>2</sup> + 18,81 m<sup>2</sup> = 108,50 m<sup>2</sup>.

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Grundstücksmarktbericht 2023/2024, Seite 47) ergibt sich die vermtl. vorhandene Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung auf der Grundlage eines durchschnittlichen Umrechnungsfaktors aus dem Verhältnis von Wohnfläche/Geschossfläche bei allen Einfamilienhäusern mit näherungsweise 81/100 aus der wertrelevanten Geschossfläche und insofern hier mit 290,95 m<sup>2</sup> x  $\frac{1}{2}$  x 81 % = 117,83 m<sup>2</sup>. Die sich aus den Bauakten bzw. den vorliegenden Planvorlagen ergebende anrechenbare Wohn-/Nutzfläche von ca. 108,50 m<sup>2</sup> liegt mit ca. 7,9 % unter der überschläglich aus der wertrelevanten Geschossfläche ermittelten Wohn-Nutzfläche noch innerhalb der zulässigen Toleranz und ist insoweit als plausibel in der vorliegenden Verkehrswertermittlung zugrunde zu legen.

Die als spezifisches Nutzungsrecht gemäß Teilungserklärung ausgewiesene Terrassenfläche ist gemäß aktueller Rechtsprechung des Landgerichts Berlin gleichfalls mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche respektive 16,91 m<sup>2</sup> x  $\frac{1}{4}$  = 4,23 m<sup>2</sup> als Sondernutzungsrecht der Wohnfläche zuschlagen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird vermtl. nicht erzielt - das Grundstück ist nach Sachlage durch die auf dem Grundstück wohnansässige Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums und vermtl. ihren Lebensgefährten genutzt, der allerdings verschiedene teilgewerbliche Nutzungen auf dem Anwesen betreibt. Inwieweit diesbzgl. ein Nutzungsentgelt gegenüber der Wohnungseigentümerin geleistet wird ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.



Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des hier betroffenen Wohnungseigentums in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren auf der Grundlage der kurzfristig freien Verfügbarkeit des Wohnungseigentums.

- **Ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 10,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 12,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,25 €/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 überwiegenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instand gehalten und [im baujahrestypischen Umfang] teilmodernisiert) sowie Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Die Schwerpunktmiete für Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (ohne Baujahresklassifizierung bzw. Baujahresklasse bis 2020) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 10,50 €/m<sup>2</sup> und in mittlerer bis guter Wohnlage bei 12,25 €/m<sup>2</sup> bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Im Bezirksreport Reinickendorf (Altbezirk mit den Ortsteilen Borsigwalde, Frohnau, Heiligensee, Hermsdorf, Konradshöhe, Lübars, Märkisches Viertel, Reinickendorf, Tegel, Waidmannslust und Wittenau) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Miethöhen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr ausgewiesen.

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

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

Die marktübliche Miethöhe für das Bewertungsobjekt als in der Rechtsform des Wohnungseigentums im Jahre 1973 errichtete vollunterkellerte 1½-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte mit geteiltem bzw. versetztem asymmetrischem Satteldach mit im splitting level errichteten Geschossen auf einem Doppelhausgrundstück mit einer Fläche von 926 m<sup>2</sup> an einer untergeordneten Quartierstraße als Sackgasse in ca. 60 m Entfernung von dem Grundstück mit unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite belegener Waldfläche des weiträumigen Forstes Tegel und weitgehend ruhiger Lage trotz beachtlichem Flugverkehr in bereits größerer Höhe und einer im Nahbereich belegenen Kindertagesstätte mit mindestens temporär bestehender diesbzgl. Lärmkulisse mit einem Miteigentumsanteil von 333/1.000 gegenüber einen Miteigentumsanteil der angrenzenden Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum von 667/1.000 bei gemeinschaftlich zu nutzender Freiflächen auf dem Grundstück als Gemeinschaftseigentum und mit jeweiligem Sondernutzungsrecht zu nutzender Gartenterrasse vor dem straßenseitigen nach Süden orientiertem Wohnzimmer im Hochparterre sowie der Verfügbarkeit jeweils einer separa-



tem Garage auf dem Grundstück nach Sachlage als Teil des Wohnungseigentums in dezentraler Stadtlage mit ausreichender Versorgungslage mit wenigen Einzelhandelsgeschäften etc. im Nahbereich und deutlich entfernter liegender Einzelhandelskonzentration u.a. für die mittel- und langfristige Versorgung trotz Ausweisung im Straßenverzeichnis zum Mietspiegel als mittlere Wohnlage bei hier auf dem Grundstück aufstehendem Gebäude respektive hier betroffener westlicher Doppelhaushälfte mit insgesamt einfachem Erscheinungsbild der Fassaden mit Asbestzementfaser-Schindeln und Asbestzementfaser-Wellplattendeckung des Daches und vermtl. eines allenfalls durchschnittlichen Ausbaustandards und eines teilweise nicht mehr dem gegenwärtigen Zeitgeist entsprechenden bzw. ggf. einem stark individuellen Geschmacksempfinden entsprechenden Ausbaus und des vermtl. tatsächlich bestehenden sogen. Revitalisierungspotentials insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Aspekte bzgl. der Gebäudehülle mit nur geringer Dämmung der 30er Hbl-Außenwandfassungen und der Dachschalen bzw. der nur vergleichsweise geringen Zwischensparrendämmung sowie der noch vorhandenen Holz-Verbundfenster bzw. der noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Holz- oder Kunststoff-Isolierglasfenster vermtl. mit Thermopaneverglasung, der älteren und der vermtl. noch vorhandenen Einfachfenster im Kellergeschoss sowie der vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Sanitärausstattungen und der teilweise noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Ver- und Entsorgungsmedien sowie der Erneuerung der Zentralheizungsanlage trotz einer vermtl. in den 2010er Jahren vorgenommenen Umstellung der Heizungsanlage von flüssigen auf gasförmigen Brennstoff als allerdings weiterhin fossilem Energieträger bei Auslegung der Doppelhaushälfte mit lediglich 3½ Zimmern, Küche, Diele, Windfang, 2 Fluren, Badezimmer, Gäste-Toilette, Balkon und Terrasse (als SNR), Hobbyraum im Souterrain, Lager-raum bzw. Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum nebst ehem. Öltanklager, Kellerdiele und Abstellkammer im Kellergeschoss mit einer Wohnfläche von lediglich ca. 89,69 m<sup>2</sup> zzgl. einer wohnraumgleich ausgebauten Fläche im Souterrain mit wohnflächenäquivalenter Nutzfläche von 18,81 m<sup>2</sup> als Hobbyfläche und weiterer Nutzfläche von ca. 25,51 m<sup>2</sup> als Kellerfläche sowie der Verfügbarkeit einer Einzelgarage mit Stellplatz für 1 PKW beträgt nach diesseitiger Einschätzung 12,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. für die wohnraumgleich ausgebauten wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Souterrain mit hälftigem Ansatz von 6,00 €/m<sup>2</sup> Nfl.

Die ortsübliche Netto-Miethöhe für PKW-Stellplätze ist abhängig von der Lage in der Stadt - in Randlagen werden für ungedeckte PKW-Stellplätze je nach Zustand und Standard zwischen rd. 30,00 €/Monat und 70,00 €/Monat und in Innenstadtlagen von rd. 50,00 €/Monat bis 300,00 €/Monat gezahlt, wobei es in absoluten Citylagen unerheblich ist, ob es sich hierbei um einen gedeckten oder ungedeckten Stellplatz handelt.

Für gedeckte Stellplätze werden in durchschnittlichen Stadtlagen zwischen 80,00 €/Monat und 130,00 €/Monat gezahlt - in Citylagen werden überwiegend Mieten zwischen 120,00 €/Monat und 180,00 €/Monat und bis 300,00 €/Monat (s.o.) gezahlt.

Für die hier in Rede stehende Lage ist in Ansehung der regelmäßigen Verfügbarkeit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum in Ansehung der hier vorliegenden offenen Bebauung mit vergleichsweise geringer Wohndichte eine Miethöhe für einen gedeckten PKW-Stellplatz als Garage auf dem Wohngrundstück selbst von rd. 80,00 €/Monat und für einen Carport von 40,00 €/Monat und für einen ungedeckten Stellplatz von 30,00 €/Monat angemessen.

Für den auf dem hier betroffenen Grundstück verfügbaren Garagenstellplatz zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums bzw. als Teil hiervon ist eine Miethöhe von jeweils 80,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**  
anrechenbare Wohnfläche  
89,69 m<sup>2</sup> Wfl. x 12,00 €/m<sup>2</sup>/Wfl. = 1.076,28 €/Monat



anrechenbare wohnflächen-  
äquivalente Nutzfläche als Hobby-  
fläche

$$18,81 \text{ m}^2 \text{ Nfl.} \times 6,00 \text{ €/m}^2/\text{Nfl.} = \underline{112,86 \text{ €/Monat}}$$
$$\text{Gesamtertrag umbaute Wfl./Nfl.} = 1.189,14 \text{ €/Monat}$$

[ $\approx 10,96 \text{ €/m}^2 \text{ Wfl./Nfl.}$ ]

PKW-Stellplatz in der Garage

$$1 \text{ Stpl.} \times 80,00 \text{ €/Stpl.} = 80,00 \text{ €/Monat}$$

als Wohnfläche anrechenbarer  
Teil der Gartenterrasse

$$4,23 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} \times 12,00 \text{ €/m}^2/\text{Wfl.} = \underline{50,76 \text{ €/Monat}}$$
$$\text{Gesamtertrag} = 1.319,90 \text{ €/Monat}$$

• **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben trotz diesseitiger Anforderung bereits am 26.02.2025 nicht gemacht werden.

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

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten

$$1 \times \text{E/ZFH} \times 351,00 \text{ €/a} = 351,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

Wohnungseigentum als DHH

$$13,80 \text{ €/m}^2 \times 108,50 \text{ m}^2 \text{ Wfl./Nfl.} = 1.497,30 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$14.269,68 \text{ €} \times 2 \% = \underline{285,39 \text{ €/a}}$$
$$2.133,69 \text{ €/a}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Wohnungseigentum als Einfamilien-Doppelhaushälfte mit anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 15,0 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 10,96 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 108,50 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,64 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).



• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des Grundstücks lediglich mit Blick aus dem öffentlichen Straßenraum u.a. wie folgt festgestellt werden:

- Die Sichtmauerwerkspfeiler der straßenseitigen Einfriedung weisen kräftige Veralzung auf.
- Der Anstrich der Holzpolygonalzaun-Einfriedung in der straßenseitigen Grundstücksfront ist verbraucht.
- Die Klingelanlage in der straßenseitigen Einfriedung ist defekt.
- Die Zugangspforte der Hauszuwegung „fällt auf die Nase“ und ist insoweit offenbar dauerhaft inaktiv.
- Die Hauszuwegung aus dem Straßenraum zu Hauseingangstür in der westlichen Giebelseite als Hauseingangsfront der hier betroffenen Doppelhaushälfte als ETW-Nrn. 1+3 ist stark veralgt. Die mit Beton-Rasengittersteinen angelegte Fahrspur der Garagenzufahrt ist partiell mit Moosflechten überwuchert.
- Der Anstrich des Stahlblech-Schwingflügeltors der Garage Nr. 3 ist stark ausgebleichen.
- Die Brettholz wand zwischen der Garage und der westlichen Giebelwand des hier betroffenen Wohnungseigentums als Einfamilien-Doppelhaushälfte weist einen verbrauchten Anstrich auf.
- Die Kämpfer der Hauseingangstür und des angrenzenden bodentiefen Fensters der Essdiele weisen partiell einen extrem stark verbrauchten Anstrich auf.
- Der Sockelanstrich der Podestfläche vor der Hauseingangstür weist einen verbrauchten sich partiell ablösenden Anstrich auf.
- Die Stirnbretter über dem Zugang der von der Terrasse aus zugänglichen Abstellkammer sowie die Trauf- und Ortgangbretter des Daches sowie die Holzschalung des Dachüberstands im Bereich des Balkons weisen einen verbrauchten Anstrich auf.
- Eine zeitgerechte Dämmung der Außenwandumfassungen und der Dachschalen liegt nach Sachlage nicht vor.
- Die Fenster sind vermtl. weitgehend noch als Holzverbundfenster oder Holz-Isolierglasfenster mit Thermopane-Verglasung aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.
- Die Asbestzement-Wellplattendeckung des Daches weist erhebliche Veralzung bzw. Moosbesatz auf.
- Inwieweit die ehemalige Dreikammer-Faulgrube der Schmutzwasser-Entwässerung zurückgebaut worden ist, ist nicht bekannt.
- Ebenso liegen Informationen über den Rückbau der Heizölbehälter im Kellergeschoss nicht vor, so dass diese ggf. noch auszubauen sind.
- Bei einem Neubezug der Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nr. 1+3 sind außerdem Schönheitsreparaturen und vermtl. umfassende Bodenbelagsarbeiten durchzuführen.
- Tatsächlich dürfte in Ansehung des vermuteten Ausbaustandards im Wesentlichen noch aus dem ursprünglichen Bestand nach dem nicht mehr dem aktuellen Zeitgeist und allgemeinen Geschmackempfinden entsprechenden individuellen Geschmack der damaligen Bauherrschaft und nach Sachlage wenigen Veränderungen nach dem Erwerb durch die gegenwärtige Eigentümerin des Wohnungseigentums eine umfassende Revitalisierung des Gebäudes in Betracht kommen.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden u.a. an der rückwärtigen Gebäudefront sowie in den tatsächlich gleichfalls nicht besichtigten Bereichen innerhalb des Gebäudes als Doppelhaushälfte bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Grundstücks (s.o.) nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden sind diesseitig nicht auszuschließen.



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

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 erfolgt die Klassifikation „gut“ bei einem deutlich überdurchschnittlichen relativ neuwertigen baulichen Unterhaltungszustand oder geringen Abnutzungen bzw. nur geringen Schäden, unbedeutendem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand bzw. einem Zustand i.d.R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten. Der durchschnittliche Kostenaufwand für Instandsetzungsmaßnahmen kann bis max. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. in Ansatz zu bringen sein (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Gemäß Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 ergibt sich für die Instandsetzung und Modernisierung bei einer Bauzustandsnote „normal“ mit im Wesentlichen durchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, normalen (durchschnittlichen) Verschleißerscheinungen, geringem oder mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, einem Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung oder Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung ein Kostenaufwand zwischen ca. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichen Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 2.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an.

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „schlecht“ mit ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltung, sehr hohen Verschleißerscheinungen, umfangreichem bis sehr hohem Reparaturrückstau, erforderlichem umfassendem Instandsetzungsaufwand der Bausubstanz, einem Zustand i.d.R. bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilienpreisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.750,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und ca. 3.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.) an - es handelt sich hiernach um Gebäude, für die ein Abriss „wahrscheinlich/möglich/denkbar“ ist.

Im Immobilienpreisservice 2024/2025 IVD Berlin-Brandenburg e.V. werden Markterhebungen bzgl. der Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen nicht mehr vorgenommen bzw. veröffentlicht.

Diesseitig wird insofern für das hier betroffene Wohnungseigentum als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „normal“ (s.o.) ein im Niveau etwa des unteren Rahmenwertes der durch den IVD ausgewiesenen Kosten liegender Ansatz mit einem resultierenden Instandsetzungs- und Modernisierungs- bzw. Revitalisierungsaufwand für das betroffene Objekt in Höhe von grob überschläglich und pauschal insgesamt rd. 55.000,00 € respektive rd. 500,00 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei einer anrechenbaren Wohn-/Nutzfläche von ca. 108,50 m<sup>2</sup> im Verkehrswert berücksichtigt.



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

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

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

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

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

Diesseitig wird für das betroffene Objekt der zugrunde zu legende Mod./Inst.-Aufwand erst im Rahmen der speziellen Marktanpassung aufgrund objektspezifischer Merkmale in Abzug gebracht.

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude respektive die hier betroffene Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nr. 1+3 konnte auf diesseitige Anforderung seitens der Wohnungseigentümerin nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor - ein aktueller Energieausweis ist vermtl. nicht vorhanden.

Der hier vorliegende energetische Zustand des baulichen Bestandes auf dem Grundstück aus dem Jahre 1973 mit vermtl. innerhalb der vergangenen rd. 50 Jahre allenfalls partiell vorgenommenen energetisch relevanten Verbesserungen insbesondere bzgl. der Heizungsanlage mit Umstellung der Öl-Zentralheizung allerdings weiterhin mit fossilem Energieträger auf Gas-Verfeuerung nebst zentraler Warmwasserversorgung vermtl. mit Unterstützung über eine Solarthermie-Anlage und des ggf. mindestens partiellen Einbaus einzelner neuzeitlicherer Isolierglasfenster als Dachflächenfenster bei weiterhin unzureichender Dämmung der Außenhülle des Gebäudes erfordert energetische Verbesserungen u.a. durch Anbau eines Wärmedämmverbundsystems, des Einbaus moderner Isolierglasfenster und des Einbaus einer aktuell erforderlichen Dämmstoffstärke der Dachschaalen.

Tatsächlich haben sich die Anforderungen an die Energieeffizienz durch die Politik der vergangenen Jahre und zuletzt aktuell erheblich weiter verschärft, so dass zukünftig mit zusätzlichen Kosten bei Umstellung der Heizungsanlage auf regenerative Quellen zur Heizwärme- und Warmwasserversorgung und weiterer energetischer Modernisierungen des Gebäudes bzw. der hier betroffenen Doppelhaushälfte zu rechnen ist, die zum Bewertungstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind.

Ggf. ist der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung geboten und unter Beibehaltung der Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserversorgung in Betracht zu ziehen.



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

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Die theoretische wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei hier zugrunde zu legender Standardstufe 4 mit 75 Jahren beträgt gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) 80 Jahre - die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ergibt sich insoweit gemäß Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei hier vorliegendem Alter des Zweifamilien-Doppelhauses bzw. der hier betroffenen westlichen Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nr. 1+3 zum Bewertungsstichtag von rd. 52 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes 1973) und vorliegendem zugrunde gelegtem insgesamt normalem Bauzustand nach Revitalisierung (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 52 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA zum Bewertungsstichtag noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1973 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer - das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit rd. 40 Jahren und das fiktive Baujahr mit 1985.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer beträgt bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1973 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag noch rd. 28 Jahre.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietvertrag ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vereinbart. Das hier betroffene Wohnungseigentum als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte wird insoweit durch die Eigentümerin eigengenutzt.

Bei den an der straßenseitigen Grundstückseinfriedung der Freifläche im Zuwegungs- und Zufahrtbereich des hier betroffenen Wohnungseigentums ausgewiesenen Firmen handelt es sich vermtl. um eine jeweils nur partielle teilgewerbliche Nutzung durch den in dem Wohnungseigentum mit wohnansässigen Lebensgefährten der Wohnungseigentümerin.

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

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des hier betroffenen Wohnungseigentums als linke bzw. westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit.

- **Verwaltung:**

Eine WEG-Verwaltung ist nach diesseitigem Kenntnisstand vermtl. nicht bestellt. Die jeweiligen Eigentümer der auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume in dem Zweifamilien-Doppelhaus als jeweilige Einfamilien-Doppelhaushälften verwalten nach Sachlage ihr jeweiliges Wohnungseigentum offenbar wie jeweils ein separates Grundstück bzw. je nach Bedarf mit diesbzgl. Verabredung.

Eine seit dem 01.07.2007 nach WEG erforderliche sogen. Beschlusssammlung wird nach diesseitiger Annahme nicht geführt und ist vermtl. nicht vorhanden.



## 6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein insgesamt noch zeitgerecht ausgestattetes Wohngebäude als Einfamilien-Doppelhaushälfte in der Rechtsform des Wohnungseigentums auf einem 926 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einem Zweifamilien-Doppelhaus und hier betroffener Einfamilien-Doppelhaushälfte als linke bzw. westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte nebst Sondernutzungsrecht an einer vor dem Wohnzimmer im Hochparterre an der straßenseitigen Gebäudefront belegenen Terrasse ohne weitere Sondernutzungsrechte an den Grundstücksfreiflächen, die nach Teilungserklärung als Gemeinschaftsflächen erhalten sind.

Zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nrn. 1+3 (EG und DG mit Nr. 1 sowie KG mit Nr. 3) gehört nach Sachlage bzw. Teilungserklärung auch die in den Teilungsplänen mit Nr. 3 ausgewiesene Einzelgarage für 1 PKW als Grenzgarage auf der westlichen Grundstücksgrenze.

Die Miteigentumsquote für das hier betroffene Wohnungseigentum Nrn. 1+3 beträgt nach vorliegender Teilungserklärung und Ausweisung in dem vorliegenden Wohnungsgrundbuch 333/1.000 gegenüber dem weiteren Wohnungseigentum Nrn. 2+4 als rechte bzw. östliche Einfamilien-Doppelhaushälfte mit diesbzgl. ausgewiesenem Miteigentumsanteil von 667/1.000, was bei gleicher Grundfläche der auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilien-Doppelhaushälfte und der annähernd gleichen Grundfläche der jeweils separaten Einzelgaragen und der als Gemeinschaftsflächen ausgewiesenen Grundstücksfreiflächen nicht zutreffend sein kann.

Das 1½-geschossige vollunterkellerte Zweifamilien-Doppelhaus mit geteiltem Satteldach respektive beide Einfamilien-Doppelhaushälften als Wohnungseigentume sind im Jahre 1973 errichtet bzw. fertiggestellt worden.

Die hier betroffene Einfamilien-Doppelhaushälfte ist mit ca. 89,69 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche und lediglich 3½ Zimmern vergleichsweise klein, wobei auf das Erdgeschoss ohne Terrassenfläche als SNR ca. 46,65 m<sup>2</sup> Wfl. und auf das Dachgeschoss incl. anrechenbarer Balkonfläche ca. 43,04 m<sup>2</sup> Wfl. entfallen.

Zusätzlich ist eine Souterrainfläche mit wohnraumgleichem Ausbau und einer wohnflächenäquivalenten Nutzfläche als Hobbyraum von 18,81 m<sup>2</sup> verfügbar, so dass eine anrechenbare Wohn-/Nutzfläche von 108,50 m<sup>2</sup> zugrunde zu legen sind. Die weitere Kellernutzfläche umfasst ca. 25,51 m<sup>2</sup>.

Das Doppelhaus bzw. auch die hier betroffene Doppelhaushälfte ist im sogen. splitting level errichtet, so dass zwar ein nahezu ebenerdiger Hauseingangsbereich vorhanden ist (lediglich 1 Schwelle als Podestfläche vor der Hauseingangstür), aber alle weiteren Geschossebenen über mehrere Differenztreppen zu erreichen sind - ein barrierefreier Zugang der Ebenen besteht insoweit weitgehend nicht.

Das Erdgeschoss weist einen Windfang mit anbindender Garderobennische und einer Gäste-Toilette sowie eine anbindende Essdiele mit hierzu offener Küche und Differenztreppe zum Wohnzimmer im Hochparterre auf. Aus dem Hochparterre sind über gegenläufige Treppen in den Dachgeschossebenen belegenen Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und das Badezimmer zugänglich. Der Hobbyraum in der oberen Kellerebene als Souterrain ist aus der Essdiele zugänglich und der tiefer liegende Kellerbereich über eine weitere Differenztreppe aus dem Hobbyraum.

Die mit Nr. 3 in den Teilungsplänen und der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie in der Teilungserklärung bezeichnete Garage gehört nach diesseitiger Auffassung zum Umfang des Wohnungseigentums Nr. 1+3.

Die als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Grundstücksfreifläche ist nach diesseitiger Auffassung zu jeweils hälftigem Anteil den beiden auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentumen zuzuschreiben.



Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in einer stadträumlichen Enklave in dezentraler Stadtlage mit ausreichender Nahversorgung und zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur in einem homogenen Einfamilienhausquartier unmittelbar am weiträumigen Tegeler Forst.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes mit Blick aus dem Straßenraum ist insbesondere aufgrund der partiell vorhandenen Vorhangfassaden aus Asbestzementfaser-Schindeln sowie der Asbestzement-Wellplattendeckung noch aus dem ursprünglichen Bestand vergleichsweise einfach. Die Durchführung von erforderlichen Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen insbesondere bzgl. energetisch erforderlichen Modernisierungen ist nach diesseitiger Auffassung geboten.

- **Unterhaltung:**

Die Freiflächen des hier betroffenen Grundstücks bzw. des dem hier betroffenen Wohnungseigentum als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte zuzuschreibenden Grundstücksteils weist nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum einen leicht vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Tatsächlich sind Instandhaltungsmängel und Modernisierungsdefizite zu verzeichnen. Nach diesseitiger Einschätzung dürften weitere Mängel oder bestehender Modernisierungsbedarf hinsichtlich des technischen Ausbaus vorliegen, so dass nach diesseitiger Auffassung von einem partiellen Revitalisierungserfordernis für das Objekt mit einem Kostenaufwand von rd. 55.000,00 € (s.o.) auszugehen ist.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung der auf dem Grundstück aufstehenden westlichen Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 nebst separater Garage und der vor dem Wohnzimmer belegenen Terrasse als SNR sowie der als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen Freiflächen des Grundstücks durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersteher im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Mod./Inst- bzw. Revitalisierungsaufwand etc. als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Wohnungseigentums als Einfamilien-Doppelhaushälfte herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2023 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen.

## C. BEWERTUNG

### 1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 13. März 2025 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG und DG i.M. 1:100 der Bauvorlagen zur Baugenehmigung Nr. 385 vom 11.02.1972



- Grundrisse KG, EG und DG i.M. 1:100 der Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.04. 1972
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

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

Durch das Amtsgericht Wedding wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Wohnungseigentums zur Verfügung gestellt.

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

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

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

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

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.

## 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 Rabenstraße 33A, 33B (Flurstück 1616/8) stellt hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 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 01.01.2025 von 650,00 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von 680,00 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,4 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt erneut leicht gefallen ist. Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 650,00 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag im Bereich der hier betroffenen Richtwertzone als angemessen und marktgerecht anzuhalten.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine mindestens entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung von 0,3 bzw. gemäß geltendem Baurecht mit einer GFZ von 0,4 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

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

Der Bodenwert des Grundstücks (Flurstück 1616/8) ergibt sich insoweit wie folgt.

926,00 m <sup>2</sup> x 650,00 €/m <sup>2</sup>	=	601.900,00 €
	rd.	602.000,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nrn. 1+3 ergibt sich somit gemäß Teilungserklärung entsprechend dem Miteigentumsanteil (s.o.) wie folgt:

601.900,00 € x 333/1.000	=	200.432,70 €
	rd.	200.000,00 €

Aufgrund der baugleichen Ausführung der auf dem Grundstück belegenen Doppelhaushälften und der nach Teilungserklärung als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen Freiflächen des Grundstücks ist abweichend von der gemäß Wohnungsgrundbuch und Teilungserklärung ausgewiesenen Miteigentumsquote von 333/1.000 gegenüber der dem Wohnungseigentum Nrn. 2+4 als die weitere Doppelhaushälfte auf dem Grundstück zugeschriebenen doppelten Miteigentumsquote von 667/1.000 dem hier betroffenen Wohnungseigentum lediglich eine Quote von 500/1.000 bzw. von ½ zuzuschreiben.

Der anteilige Bodenwert des hier betroffenen Wohnungseigentums Nrn. 1+3 an dem Grundstück ergibt sich insoweit wie folgt:



601.900,00 € x ½	=	300.950,00 €
	rd.	301.000,00 €

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das hier betroffene Wohnungseigentum als Einfamilien-Doppelhaushälfte der anteilige Bodenrichtwert zum 01.01.2023 in Höhe von 680,00 €/m<sup>2</sup> bei einer GFZ von 0,4 zugrunde zu legen. Der Bodenwert ergibt sich hiernach für die auf der anteiligen Grundstücksfläche aufstehende Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 ohne Abschläge mit:

926,00 m <sup>2</sup> x 680,00 €/m <sup>2</sup> x ½	=	314.840,00 €
	rd.	315.000,00 €

### 3. Sachwert

Für das hier betroffene Objekt (Wohnungseigentum Nrn. 1+3) als Einfamilien-Doppelhaushälfte ist der Sachwert auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo-WertV 21) vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, zu ermitteln.

Der Sachwert des hier betroffenen anteiligen Grundstücks mit aufstehendem Wohnungseigentum als Einfamilien-Doppelhaushälfte (anteiliges Einfamilienhausgrundstück) gemäß § 35 ImmoWertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des anteiligen Grundstücks.

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2024 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 01.01.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen anteiligen Grundstücks Rabenstr. 33A, 33B (Flurstück 1616/8) mit aufstehenden Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3) 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 anteiligen Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage ImmoWertV 21)
- Herstellungskosten incl. der Baunebenkosten gemäß NHK 2010 entsprechend der Gebäudetypen mit Standardstufe 4 (Anlage 4 ImmoWertV 21)
- bei Ausbau des Dachgeschosses unter 50 % wird der NHK-Typ „nicht ausgebautes Dachgeschoss“ verwendet - bei Ausbau des Dachgeschosses größer gleich 50 % wird der NHK-Typ „ausgebaut“ verwendet
- bei einer Giebelhöhe von kleiner gleich 1,50 m ist die BGF für das Dachgeschoss nicht zu berücksichtigen - Spitzböden, soweit diese nicht sinnvoll zum Aufenthalt genutzt werden



- können (z.B. fensterlos oder nur über eine mobile Treppe/Leiter zugänglich), werden nicht berücksichtigt
- Garagen werden bei der BGF-Berechnung nicht berücksichtigt; Ausnahmen sind Garagen, die von Geschossen überbaut sind
  - 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
  - typische Außenanlagen (z.B. Einfriedung, Hausanschlüsse normale Hofraumbefestigung) sind im Bodenwert enthalten
  - Regionalfaktor 1,0
  - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer zum Kaufzeitpunkt (2015 = 100) veröffentlicht in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamts umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010
  - Baupreisindex für Wohngebäude (2015 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2023 = 161,3 (2015 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,110 auf das Jahr 2010 = 179,0 anzusetzen]**
  - Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre (Anlage 1 ImmoWertV 21)
  - lineare Abschreibung für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters gemäß ImmoWert V 21 mit Bezugnahme auf eine gleichbleibende GND von 80 Jahren
  - wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Gebäuden mit Baujahr bis 1948 in Abhängigkeit vom baulichen Zustand: guter Bauzustand 55 Jahre, normaler Bauzustand 40 Jahre, schlechter Bauzustand 25 Jahre mit Einschätzung aus dem Straßenraum ohne Innenbesichtigung gemäß Bewertungsmodell) wegen gleichbleibender Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ohne Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer durch Mod.-/ Inst.-Maßnahmen o.ä. (insoweit  $GND \neq$  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
  - Ansatz des zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) letzten veröffentlichten Bodenrichtwertes ohne GFZ-Anpassung und ohne Lage- oder konjunkturelle Anpassung o.ä. **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2024 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 anzusetzen]**
  - kein separater Wertansatz der Außenanlagen - die ausgewerteten Kaufpreise sind um den Zeitwert der baulichen Nebenanlagen (Garage, Geräteschuppen etc.), der besonderen Außenanlagen (Brunnenanlagen, besondere und umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen etc.), der besonderen Betriebseinrichtungen (immobile Anlagen) sowie den Kaufpreisanteil für Nebenflächen (Straßenland, Wasserflächen etc.), soweit diese vorhanden sind, bereinigt worden

Unter der Maßgabe der o.g. Grundsätze ergibt sich der anteilige analoge Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 4 der ImmoWertV 21 anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für Villen und Landhäuser sowie freistehende Einzelhäuser, Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser aller Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in Gesamt-Berlin unter Berücksichtigung des Gebäudestandards mit Standardstufe 4 (GAA-Modell) ohne Zuordnung der Gebäudemerkmale in die Standardstufen 1-5 und ohne Berücksichtigung von Gebäudejahresklassen wie folgt:



Ausstattungsmerkmal	Gebäudestandard (Anl. 4 ImmoWertV)					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		5 %
Sanitäreinrichtungen				1,0		9 %
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 2.01 (NHK 2010) (voll unterkellerte 1½-geschossige Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Erd- und Dachgeschoss voll ausgebaut)	615 €	685 €	785 €	945 €	1.180 €

#### Ermittlung Kostenkennwert

Außenwände	1,0 x 23 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	217,35 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	141,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	103,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	103,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	103,95 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	47,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	85,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	85,05 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 945 €/m <sup>2</sup> BGF =	<u>56,70 €/m<sup>2</sup> BGF</u>

ermittelter Kostenkennwert (Summe)

945,00 €/m<sup>2</sup> BGF

Wegen eines im Dachgeschoss der Einfamilien-Doppelhaushälfte vorhandenen Drempels mit hierdurch bestehendem weitgehend ungemindertem Nutzwert aufgrund der insoweit nur gering geschmälernten Wohn-/Nutzfläche bei bestehendem Dachgeschossausbau ist bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp mit ausgebautem Dachgeschoss (Gebäude-Typ 2.01 gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV 21 ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Diesseitiger Ansatz insoweit für die 1½-geschossige, unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit voll ausgebautem Satteldach 945,00 €/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 vorliegenden Gebäudestandard der Einfamilien-Doppelhaushälfte (NHK-Typ 2.01) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:



$$189,75 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 945,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 179.313,75 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2023 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2015 = 100 % bei 161,3 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 179,04 % bzw. im Februar 2025 auf der Basis 2015 = 100 % bei 168,54 %, was einer Steigerung von rd. 4,5 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für das IV. Quartal 2023 mit 161,3 % (Basis 2015 = 100 %) zugrunde zu legen.

[Umbasierung: Index IV. Quartal 2023 (Basis 2015 = 100 %) mit 161,3 % x Faktor 1,110 = 179,04 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2015 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber dem IV. Quartal 2023 ist gemäß GAA-Model insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$179.313,75 \text{ €} \times 179,04 \% : 100,0 \% = 321.043,33 \text{ €}$$

Unter Auslassung des Ansatzes einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlagen 1 und 2 (ImmoWertV) für diese Art von Gebäuden bei zugrunde zu legender Standardstufe 4 ohne Berücksichtigung einer gewogenen Standardstufe bzw. diesbzgl. Anteil am Standardmerkmal und dem Wägungsanteil gemäß Modell des Gutachterausschusses in Berlin ist zur Ableitung von Sachwertanpassungsfaktoren als Bewertungsparameter die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer mit gleichbleibend 80 Jahren zugrunde zu legen.

Bei einem Gebäude mit Baujahr ab 1949 ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe von 48 bis 52 Jahre - hier 52 Jahre bei Baujahr 1973) und normalem baulichen Zustand (nach Revitalisierung) mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 52 Jahren bzw. dem Baujahr 1973 ergibt sich hiernach die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit rd. 40 Jahren, die tatsächlich für die Abschreibung modellkonform zugrunde zu legen ist, da hier gleichbleibend eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgelegt ist.

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

Unabhängig von dem Modernisierungsgrad (Anlage 4 SW-RL) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 52 Jahren bzw. dem Baujahr 1973 (Baujahre ab 1949, s.o.) resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand nach Durchführung erforderlicher Mod.-/ Inst.- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

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

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



321.043,33 € - 50,0 %	=	160.521,66 €
zzgl. Bodenwert des anteiligen Grundstücks (Flst. 1616/8) mit Richtwertansatz zum 01.01.2023 926,00 m <sup>2</sup> x ½ x 680,00 €/m <sup>2</sup> (s.o.)		<u>314.840,00 €</u> 475.361,66 €

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 41 vom 27.09.2024, Seite 3068 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Tempelhof, Neukölln, Köpenick, Marzahn, Hohenschönhausen und Reinickendorf (Tabelle 1 Nr. 3) bei einem anteiligen Grundstückssachwert von 250.000,00 € mit 0,96 und bei einem Grundstückssachwert von 500.000,00 € mit 0,98 (Tabelle 6).

Der Sachwertfaktor zum 01.01.2024 ergibt sich bei einem anteiligen Grundstückssachwert in Höhe von 475.361,66 € interpoliert mit

		0,978
Korrekturwerte (als Additionskonstanten)		
kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen 1971 bis 1990:		0,000
zzgl. Zuschlag für Gebäudeart als Doppelhaushälfte:	+	0,108
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit 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):	+	<u>0,029</u> 1,115

Der vorläufige Verkehrswert des bebauten anteiligen Grundstücks mit aufstehender Einfamilien-Doppelhaushälfte ergibt sich nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses wie folgt:

$$475.361,66 \text{ €} \times 1,115 = 530.028,25 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten anteiligen Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung der Garage mit einem Zeitwert von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2023 bis Februar 2025 um 4,5 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 7.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Wertminderung aufgrund des gefallen Bodenwertes gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -14.000,00 €, ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. -55.000,00 €:

$$\text{rd. } 530.000,00 \text{ €}$$

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung aufgrund des Zeitwertes der Garage in Höhe von rd. 5.000,00 €, aufgrund der seit November 2023 bis Februar 2025 um 4,5 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 7.000,00 €, bzgl. der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -14.000,00 € (300.950,00 € ./ 314.840,00 € = -13.890,00 € bzw. rd. -14.000,00 €) und ohne Berücksichtigung des Mod.-/Inst.-Aufwands in Höhe von rd. -55.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte bebaute anteilige



Grundstück analog mit 530.000,00 € + 5.000,00 € + 7.000,00 € ./ 14.000,00 € ./ 55.000,00 € = 473.000,00 € bzw. rd. 475.000,00 €.

#### 4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einer Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nr. 1+3 bebauten anteiligen Grundstücks (Flurstück 1616/8) ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

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

anrechenbare Wohnfläche		
89,69 m <sup>2</sup> Wfl. x 12,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	12.915,36 €
wohnflächenäquivalente Nutzfläche (Hobbyraum)		
18,81 m <sup>2</sup> Nfl. x 6,00 €/m <sup>2</sup> /Monat x 12 Monate	=	<u>1.354,32 €</u> 14.269,68 €

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

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach rd. 15,0 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,64 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		14.269,68 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.140,45 €</u>
Reinertrag:		12.129,23 €

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes in Abzug zu bringen.

Marktüblich sind in urbanen Verdichtungsräumen (nicht in ländlichen Gemeinden o.ä.) für Villen Liegenschaftszinssätze von 0,5 % bis 1,5 %, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser von 1,5 % bis 2,0 % und für nicht freistehende Einfamilienhäuser als Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke von 2,0 % bis 2,5 %.

Gemäß letzter Veröffentlichung des Immobilienverbandes Deutschland (IVD Bundesverband) mit Stand Januar 2024 ergibt sich der Liegenschaftszinssatz für große Ein-/Zweifamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser in einer Spanne von 1,0 % bis 3,5 %, für freistehende Einfamilienhäuser in einer Spanne von 1,5 % bis 4,0 % und für nicht freistehende EFH, DHH und RH mit 1,5 % bis 4,5 %.

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Immobilienpreisservice 2023/2024 zum Stichtag 01.10.2023 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Reihenendhäuser/Reihenmittelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 110 m<sup>2</sup>



Wfl. bei ortsüblichem und objekttypischem durchschnittlichem Mietniveau in einer Spanne von 1,75 % bis 3,75 % und für freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 140 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m<sup>2</sup> Wfl. in einer Spanne von 1,00 % bis 3,00 %.

Für den aktuellen Immobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. wurden nach Sachlage Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser nicht mehr ermittelt und insoweit nicht mehr ausgewiesen.

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

Insoweit ist bei hier vorliegender anteiliger Größe des Grundstücks von 926 m<sup>2</sup> x ½ = 463 m<sup>2</sup> mit aufstehender vollunterkellierter 1½- bzw. 2-geschossiger Einfamilien-Doppelhaushälfte in Massivbauweise mit vollausgebautem Dachgeschoss aus dem Jahre 1973 als Wohnungseigentum Nr. 1+3 mit versetzt im sogen. splitting level ausgelegten Ebenen des jeweiligen Geschosses und hierdurch erhöhter Anzahl an Differenztreppen innerhalb des Gebäudes und u.a. hierdurch wenig zweckmäßigem Grundrisszuschnitt bzw. fehlender barrierefreier Erschließung bei ca. 89,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 18,81 wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche im Souterrain und ca. 25,51 m<sup>2</sup> weiterer Kellerfläche bzw. 3½ Zimmern, Küche, Diele, Windfang, 2 Fluren, Badezimmer, Gäste-Toilette und Balkon sowie Hobbyraum, Kellerdiele nebst Abstellkammer, Lager- bzw. Hauswirtschaftsraum und Heizungskeller nebst ehem. Öltanklager sowie einer Terrasse mit Nutzungsrecht im Bereich des als Gemeinschaftseigentum ausgewiesenen Grundstücks und einer zum Wohnungseigentum gehörenden freistehenden Einzelgarage für 1 PKW bei einem insgesamt vermtl. noch vergleichsweise einfachem Ausbaustandard noch aus dem ursprünglichen Bestand mit vermtl. vorliegenden Mängeln und diesbzgl. Instandsetzungs- und Modernisierungs- bzw. tatsächlich bestehendem Revitalisierungserfordernis mit einer Restnutzungsdauer dann rd. 40 Jahren gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des GAA sowie der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einer stadträumlichen Enklave bzw. dezentraler Stadtlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum weiträumigen Waldgebiet „Berliner Forst Tegel“ an eine untergeordneten Quartierstraße als Sackgasse in einer 30 km/h-Zone mit insgesamt ausreichender technischer und soziale Infrastruktur sowie Versorgungslage, des marktüblichen Mietansatzes für die Wohn- und wohnflächenäquivalente Nutzfläche nach Fertigstellung erforderlicher Maßnahmen gemäß BGB unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde gelegter kurzfristiger Verfügbarkeit aufgrund der bestehenden Eigennutzung auch unter Berücksichtigung teilweise restriktiver Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,25 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:		12.129,23 €
abzgl. anteilige Bodenwertverzinsung:		
300.950,00 € x 2,25 %	./.	<u>6.771,38 €</u>
		5.357,86 €



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 52 Jahren (Baujahre ab 1949 - hier: 1973) und Bauzustandsnote „normal“ (nach Durchführung erforderlicher Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen s.o.) noch 40 Jahre.

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

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,25 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 26,19.

5.357,86 € x 26,19	=	140.322,35 €
	rd.	140.000,00 €

Garage Nr. 3 mit 1 PKW-Einstellplatz als Teil des Wohnungseigentums:

Der Barwert des dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nrn. 1+3 gemäß Bewilligung bzw. vom 08.05.1972 zuzuschreibenden PKW-Stellplatzes in der mit Nr. 3 in der Teilungserklärung und im Teilungsplan ausgewiesenen freistehenden Einzelgarage auf dem anteiligen Grundstück ergibt sich bei einem Mietansatz für den Stellplatz von 80,00 €/Monat (s.o.) wie folgt:

fiktiver Mietertrag für den PKW-Stellplatz Nr. 3  
in der Einzelgarage (s.o.):

1 PKW-Stpl. x 80,00 €/PKW-Stpl. x 12 Monate	=	960,00 €
---	---	----------

abzgl. Bewirtschaftungskosten (analog bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur Immo-WertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten (bereits in ETW enthalten)

1 x WE x 0,00 €/a	=	ohne Ansatz
-------------------	---	-------------

Instandhaltungskosten

gedeckter PKW-Stellpl. Nr. 3

1 PKW-Stpl. x 104,00 €/a	=	104,00 €/a
--------------------------	---	------------

Mietausfallwagnis

960,00 € x 2 %	=	<u>19,20 €/a</u> 123,20 €/a
----------------	---	--------------------------------

abzgl. rd. 12,8 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von 960,00 €/a bzw. 10,27 €/Monat bzw. 0,09 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. Monat bei Ansatz von 108,50 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. der ETW-Nrn. 1+3



	./.	<u>123,20 €</u> 836,80 €
Kapitalisierung bei potentieller Vermietung bzw. Eigennutzung sowie 2,25 % Verzinsung mit Barwertfaktor 26,19 836,80 €/a x 26,19	rd.	21.915,79 € 22.000,00 €

Sondernutzungsrecht an der Terrasse:

Der Barwert des dem Wohnungseigentum Nrn. 1+3 gemäß Teilungserklärung zugeschriebenen Sondernutzungsrechts an einer 3,75 m x 4,51 m = 16,91 m<sup>2</sup> großen Terrassenfläche vor der straßenseitigen Front des Wohnungseigentums mit Ansatz einer anrechenbaren Wohnfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin mit ¼ der Grundfläche respektive 4,23 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem Mietansatz entsprechend der umbauten Wohnfläche von 12,00 €/m<sup>2</sup> wie folgt:

fiktiver Mietertrag für das SNR an der Terrasse gemäß Teilungserklärung und Teilungsplan (s.o.): 4,23 m <sup>2</sup> x 12,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate	=	609,12 €
---	---	----------

abzgl. Bewirtschaftungskosten (analog bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur Immo-WertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten (bereits in ETW enthalten)

1 x SNR x 0,00 €/a = ohne Ansatz

Instandhaltungskosten

(marginal bzw. in ETW enthalten)

1 x SNR x 0,00 €/a = ohne Ansatz

Mietausfallwagnis

609,12 € x 2 % = 12,18 €/a  
12,18 €/a

abzgl. 2,0 % vom fiktiven Rohertrag in Höhe von 609,12 €/a bzw. 1,02 €/Monat bzw. 0,009 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. Monat bei Ansatz von 108,50 m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. der ETW-Nrn. 1+3

	./.	<u>12,18 €</u> 596,94 €
--	-----	----------------------------

Kapitalisierung bei Vermietung bzw. Eigennutzung sowie 2,25 % Verzinsung mit Barwertfaktor 26,19  
596,94 €/a x 26,19

	rd.	15.633,86 € 16.000,00 €
--	-----	----------------------------



Der Ertragswert des Wohnungseigentum Nrn. 1+3 auf dem anteiligen Grundstück Rabenstr. 33A, 33B (Flurstück 1616/8) als aufstehende westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:		140.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>301.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		441.000,00 €
zzgl. Garage Nr. 3:		22.000,00 €
zzgl. Sondernutzungsrecht an einer Terrasse im Hochparterre:		<u>16.000,00 €</u>
		479.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Mod./Inst.- und Revitalisierungsaufwands:	rd. ./.	<u>55.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nrn. 1+3:		424.000,00 €
	rd.	425.000,00 €

## 5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Wohnungseigentum Nrn. 1+3 auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B (Flurstück 1616/8) 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 auch bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis nicht realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 530.000,00 € um rd. 10 % zu mindern - der resultierende Sachwert in Höhe von 530.000,00 € ./ 10 % = 477.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -2.000,00 € respektive zusammen rd. 475.000,00 € (ohne Mod./Inst.-Aufwand) liegt insoweit mit ca. 0,8 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 479.000,00 € unter Berücksichtigung des Ertrages für die Terrasse und die Garage (ohne Mod./Inst.-Aufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 477.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.320,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 89,69 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche bzw. rd. 4.395 €/m<sup>2</sup> Wfl./Nfl. bei Ansatz von 108,50 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohn-/ Nutzfläche incl. wohnraumgleich ausgebauter Hobbyfläche im Souterrain bzw. rd. 3.280,00 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz von 145,48 m<sup>2</sup> wertrelevanter GF (wGF) gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 30,1-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete incl. der Erträge für die Terrasse und die Garage (in Höhe von 15.838,80 €/a).



Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften in einfacher und mittlerer Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren von 1971 bis 1990 bei Grundstücksflächen von 236 m<sup>2</sup> bis 488 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 355 m<sup>2</sup> und einer wertrelevanten Geschossfläche von 105 m<sup>2</sup> bis 165 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 130 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 2.500,00 €/m<sup>2</sup> wGF bis 4.653,00 €/m<sup>2</sup> wGF bzw. im Mittel bei 3.507,00 €/m<sup>2</sup> wGF, wobei insgesamt 41 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr weiter leicht fallender Tendenz und zuletzt gleichbleibender Tendenz.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2023 bei Weiterverkäufen von bezugsfreien Eigenheimen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, ohne Lage- oder Baujahresklassifizierung in einer Spanne von 3.270,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6.423,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 4.734,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei insgesamt 152 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr weiter leicht fallender Tendenz und zuletzt gleichbleibender Tendenz.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet wurden, der Baujahre 1971 bis 1990 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2023 in einer Preisspanne von 2.568,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.135,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 3.785,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei insgesamt 27 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt hiernach im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.852,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 6.652,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. bei 4.695,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 187 Transaktionen gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des GAA Berlin, womit sich eine fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -17,4 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -11,7 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. von -37,6 % gegenüber dem Mittelwert zeigt.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2023 in einer Spanne von 2.086,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.842,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 3.891,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei 469 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -15,6 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -0,2 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -3,6 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einer Spanne von 360.000,00 € (rd. 3.275,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 440.000,00 € (rd. 4.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 400.000,00 € (rd. 3.635,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) sowie in mittlerer bis guter Wohnlage in einer Spanne von 420.000,00 € (rd. 3.3820,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bis 540.000,00 € (rd. 4.910,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. i.M. rd. 480.000,00 € (rd. 4.365,00 €/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 überwiegender 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 Grundstücke mit Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei 440.000,00 € (entsprechend rd. 4.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bzw. in mittlerer bis guter Wohnlage bei 520.000,00 € (entsprechend rd. 4.725,00 €/m<sup>2</sup> Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 und hiernach bis 3/2024 weiterem Rückgang im Ortsteil Konradshöhe als Teil des Stadtbezirks Reinickendorf in einfacher und mittlerer Wohnlage bis rd. -4,8 % zu 3/2023 bzw. in guter und sehr guter Wohnlage bis rd. -7,0 % zu 3/2023.

Im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 wurden Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser nicht mehr veröffentlicht. Hier ist lediglich u.a. für den Altbezirk Reinickendorf der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2024 in einfachen/mittleren Wohnlagen in Höhe von 4.410,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 5.710,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei insgesamt 41 Transaktionen (bei guter u. sehr guter zu einfacher u. mittlerer Wohnlage mit 29 %) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der nach 2021 zunächst bis Herbst 2022 weiter gestiegenen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte insbesondere in besseren Lagen und der seither bis in das Frühjahr 2024 deutlich nachgebenden Preisentwicklung ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das unbelastete bzw. (wert-)unbeeinflusste (kurzfristig bezugsfreie) Wohnungseigentum Nrn. 1+3 als westliche Doppelhaushälfte u.a. in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen gegenüber dem Anfang der 2020er Jahre liegenden Niveau auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 31,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 6,5 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2023 für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilien-Doppelhaushälften in einfachen und mittleren Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr von 1971 bis 1990 bei Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) von ca. 145,48 m<sup>2</sup> gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2023/2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem ca. 12,4 % über dem Mittelwert bzw. ca. 17,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2023 bei Weiterverkäufen von bezugsfreien Eigenheimen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, ohne Lage- oder Baujahresklassifizierung bei Ansatz der Wohnfläche von 89,69 m<sup>2</sup> sowie ca. 34,4 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 7,2 % unter dem Mittelwert bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 108,50 m<sup>2</sup> gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der resultierende Wert liegt außerdem ca. 3,6 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 2023 bei Erst- und Weiterverkäufen von Eigentumswohnungen, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums errichtet wurden der Baujahre 1971 bis 1990 in einfacher und mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „Nord“ im Jahre 2023 bei Ansatz der Wohnfläche von 89,69 m<sup>2</sup> sowie ca. 16,1 % über dem Mittelwert bzw. 14,4 % unter dem oberen Rahmenwert bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 108,50 m<sup>2</sup> gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der resultierende Wert liegt außerdem ca. 13,3 % über dem Mittelwert bzw. ca. 20,0 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne



Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf im Jahre 2023 bei Erst- und Weiterverkäufen im Jahre 2023 bei Ansatz der Wohnfläche von 89,69 m<sup>2</sup> sowie ca. 54,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 6,4 % unter dem Mittelwert bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 108,50 m<sup>2</sup> gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der resultierende Wert liegt außerdem ca. 36,7 % über dem Mittelwert bzw. ca. 8,9 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise für alle Arten von vermieteten und unvermieteten Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Reinickendorf im Jahre 2023 bei Erst- und Weiterverkäufen im Jahre 2023 bei Ansatz der Wohnfläche von 89,69 m<sup>2</sup> sowie ca. 13,0 % über dem Mittelwert bzw. ca. 24,8 % unter dem oberen Rahmenwert bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 108,50 m<sup>2</sup> gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2023/2024 des zuständigen Gutachterausschusses.

Der Wert liegt ca. 33,0 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 89,69 m<sup>2</sup> sowie ca. 9,9 % über dem oberen Rahmenwert bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 108,50 m<sup>2</sup> gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt ca. 8,4 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für Grundstücke mit Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenhäusern mit Baujahresklasse von 1950 bis 1978 in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 89,69 m<sup>2</sup> sowie ca. 0,7 % über dem Mittelwert bzw. 10,5 % unter dem oberen Rahmenwert bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 108,50 m<sup>2</sup> gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Reinickendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 89,69 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 33,0 % und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 108,50 m<sup>2</sup> ca. 9,9 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenhäusern über alle Baujahresklassen hinweg in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Reinickendorf.

Der Wert liegt hiernach bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 89,69 m<sup>2</sup> Wfl. ca. 12,6 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 108,50 m<sup>2</sup> ca. 9,3 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit Einfamilien-Doppelhaushälften/Reihenhäusern über alle Baujahresklassen hinweg in mittlerer bis guter Wohnlage im Bezirk Reinickendorf.

Der ermittelte Wert liegt gleichfalls bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 89,69 m<sup>2</sup> ca. 20,6 % über und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 108,50 m<sup>2</sup> ca. 0,3 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in einfachen/mittleren Wohnlagen im Altbezirk Reinickendorf.

Der ermittelte Wert liegt gleichfalls bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 89,69 m<sup>2</sup> ca. 6,8 % unter und bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von 108,50 m<sup>2</sup> ca. 23,0 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser in guten/sehr guten Wohnlagen im Altbezirk Reinickendorf gemäß Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Reinickendorf 2024/2025.

Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der weiteren objektspezifischen Merkmale (hier: Erhöhung aufgrund des Zeitwertes der Garage in Höhe von



rd. 5.000,00 €, Erhöhung aufgrund der Marktanpassung wegen der seit November 2023 bis Februar 2025 um 4,5 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 7.000,00 €, der Wertminderung aufgrund der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2023 gemäß Sachwertmodell in Höhe von rd. -14.000,00 € und der Wertminderung aufgrund des Mod./Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwands in Höhe von rd. -55.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:  
477.000,00 € + 5.000,00 € + 7.000,00 € ./ 14.000,00 € ./ 55.000,00 € = 420.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nrn. 1+3 als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B (Flurstück 1616/8) in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf) zum Bewertungsstichtag 13. März 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuchs auf rd.:

420.00,00 €  
=====  
(i.W. vierhundertzwanzigtausend Euro)

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

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

Zu a)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Reinickendorf vom 03.03.2025 ist das hier betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert.

Hinweise oder Informationen hinsichtlich einer Boden- oder Grundwasserverunreinigung, die ihre Quelle auf dem hier betroffenen Grundstück hat, liegen gegenwärtig nicht vor und können nicht ausgeschlossen werden.

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

Das betroffene Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone „Tegel“ IIIB des Wasserwerks Tegel (nach Festsetzung durch Rechtsverordnung bzw. Wasserschutzgebietsverordnung gemäß Erlass vom 31.08.1995, GVBl. S. 579) mit hieraus resultierenden Restriktionen.

Zu b)

Eine WEG-Verwaltung ist nach diesseitigem Kenntnisstand vermtl. nicht bestellt. Die jeweiligen Eigentümer der auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentume in dem Zweifamilien-Doppelhaus als jeweilige Einfamilien-Doppelhaushälften verwalten nach Sachlage ihr jeweiliges



Wohnungseigentum offenbar wie jeweils ein separates Grundstück bzw. je nach Bedarf mit diesbzgl. Verabredung.

Der Nachweis einer Verwalterbestellung im Rahmen des WEG liegt insoweit nicht vor. Ein regelmäßig zu leistendes Wohngeld wird nach Sachlage bzw. diesseitiger Einschätzung nicht erhoben.

Eine seit dem 01.07.2007 nach WEG erforderliche sogen. Beschlussammlung wird nach diesseitiger Annahme nicht geführt und ist vermtl. nicht vorhanden.

Zu c)

Ein Mietvertrag ist nach diesseitiger Einschätzung nicht vereinbart. Das hier betroffene Wohnungseigentum als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte wird insoweit durch die Eigentümerin eigengenutzt.

Bei den an der straßenseitigen Grundstückseinfriedung der Freifläche im Zuwegungs- und Zufahrtbereich des hier betroffenen Wohnungseigentums ausgewiesenen Firmen handelt es sich vermtl. um eine jeweils nur partielle teilgewerbliche Nutzung durch den in dem Wohnungseigentum mit wohnansässigen Lebensgefährten der Wohnungseigentümerin.

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

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des hier betroffenen Wohnungseigentums als linke bzw. westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit.

Zu d)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde zwar vermtl. mit öffentlichen Fördermitteln errichtet und im Jahre 1973 fertiggestellt. Diesbzgl. Bindungen sind zwischenzeitlich ausgelaufen. Die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb über die an der straßenseitigen Einfriedung ausgewiesenen Firmen hinaus (s.o.) als teilgewerbliche Eigennutzungen bzw. „Adressfirmen“ durch den in dem Wohnungseigentum mit wohnansässigen Lebensgefährten der Wohnungseigentümerin (s.o.) wird auf dem hier betroffenen Grundstück nach örtlichem Eindruck nicht geführt.

Das Grundstück respektive das hier betroffene Wohnungseigentum war allerdings anlässlich des Ortstermins nicht zugänglich, so dass differenzierte Feststellungen durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden konnten.

Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind vermtl. nicht vorhanden.

Eine evtl. vorhandene Einbau-Küchenausstattung wird als wesentlicher Bestandteil der westlichen Doppelhaushälfte auf dem Grundstück als dem hier betroffenen Wohnungseigentum zugeschrieben, wobei eine vollständige Abschreibung bei mindestens 10 Jahre Alter der Ausstattung zugrunde gelegt wird - örtliche Feststellungen konnten allerdings durch den Unterzeichneten anlässlich des Ortstermins nicht getroffen werden (s.o.).



Zu g)

Ein aktueller Energiepass für die hier betroffene westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 mit separater Heizungsanlage für diesen Teil des Doppelhauses im Sinne des EnEV bzw. des GEG konnte seitens der Grundstückseigentümerin auf diesseitige Anforderung nicht beigebracht werden und liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

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

Zu h)

Die Miteigentumsquote für das hier betroffene Wohnungseigentum Nrn. 1+3 beträgt nach vorliegender Teilungserklärung und Ausweisung in dem vorliegenden Wohnungsgrundbuch 333/1.000 gegenüber dem weiteren Wohnungseigentum Nrn. 2+4 als rechte bzw. östliche Einfamilien-Doppelhaushälfte mit diesbzgl. ausgewiesenem Miteigentumsanteil von 667/1.000, was bei gleicher Grundfläche der auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilien-Doppelhaushälften und der annähernd gleichen Grundfläche der jeweils separaten Einzelgaragen und der als Gemeinschaftsflächen ausgewiesenen Grundstücksfreiflächen nicht zutreffend sein kann.

Die mit Nr. 3 in den Teilungsplänen und der Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie in der Teilungserklärung bezeichnete Garage gehört nach diesseitiger Auffassung zum Umfang des Wohnungseigentums Nr. 1+3.

Die als Gemeinschaftseigentum ausgewiesene Grundstücksfreifläche ist nach diesseitiger Auffassung zu jeweils hälftigem Anteil den beiden auf dem Grundstück belegenen Wohnungseigentümern zuzuschreiben.

Das Doppelhaus bzw. auch die hier betroffene Doppelhaushälfte ist im sogen. splitting level errichtet, so dass zwar ein nahezu ebenerdiger Hauseingangsbereich vorhanden ist (lediglich 1 Schwelle als Podestfläche vor der Hauseingangstür), aber alle weiteren Geschossebenen über mehrere Differenztreppen zu erreichen sind - ein barrierefreier Zugang der Ebenen besteht insoweit weitgehend nicht.

Das Erscheinungsbild des Gebäudes mit Blick aus dem Straßenraum ist insbesondere aufgrund der partiell vorhandenen Vorhangfassaden aus Asbestzementfaser-Schindeln sowie der Asbestzement-Wellplattendeckung noch aus dem ursprünglichen Bestand vergleichsweise einfach. Die Durchführung von erforderlichen Instandsetzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen insbesondere bzgl. energetisch erforderlichen Modernisierungen ist nach diesseitiger Auffassung geboten.

Die Freiflächen des hier betroffenen Grundstücks bzw. des dem hier betroffenen Wohnungseigentum als westliche Einfamilien-Doppelhaushälfte zuzuschreibenden Grundstücksteils weist nach örtlichem Eindruck mit Blick lediglich aus dem öffentlichen Straßenraum einen leicht vernachlässigten Unterhaltungszustand auf.

Tatsächlich sind Instandhaltungsmängel insbesondere hinsichtlich der verbrauchten Anstriche an den Holzbauteilen in der Fassade und Modernisierungsdefizite zu verzeichnen. Nach diesseitiger Einschätzung dürften weitere Mängel oder bestehender Modernisierungsbedarf hinsichtlich des technischen Ausbaus vorliegen, so dass nach diesseitiger Auffassung von einem partiellen Revitalisierungserfordernis für das Objekt mit einem Kostenaufwand von rd. 55.000,00 € (s.o.) auszugehen ist.

Zu i)

Gemäß vorliegendem Schreiben des zuständigen Stadtentwicklungsamtes, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, vom 11.04.2025 bestehen für das hier betroffene Grundstück mit dem



aufstehenden Zweifamilien-Doppelhaus bzw. den beiden Einfamilien-Doppelhaushälften derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen und keine aktuellen Vorgänge.

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

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Grundstück (Flurstück 1616/8) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück nach diesseitigem Kenntnistand gleichfalls nicht.

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

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

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 weder um ein Baudenkmal noch um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

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

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Reinickendorf vom 20.02.2025 werden nach derzeitiger Rechtslage für das hier betroffene Grundstück Erschließungskostenbeiträge „voraussichtlich“ nicht mehr anfallen - offene Beitragsforderungen ruhen nicht als öffentliche Last auf dem hier betroffenen Grundstück (derzeit sind keine Beträge offen).

Eine Abtretung von Straßenland ist nach der vorliegenden Bescheinigung der Behörde nicht vorgesehen.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Reinickendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 03.03.2025 besteht für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragung.

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



---

ETW-Nrn. 1+3 a.d. Grdst. Rabenstr. 33A, 33B in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)

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

Zu j)

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

Allerdings bestand anlässlich des Ortstermins keine Zugänglichkeit des Grundstücks nebst aufstehender hier betroffener westlicher Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3, so dass u.a. diesbzgl. Feststellungen nicht getroffen werden konnten (s.o.).

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

Berlin-Charlottenburg, den 27. Mai 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Rabenstraße nach Osten mit Lage des auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B aufstehenden Zweifamilien-Doppelhauses auf der nördlichen bzw. im Bild linken Straßenseite mit westlicher bzw. linker Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 (Pfeil)



Blick über die Rabenstraße nach Osten mit Lage der auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B aufstehenden westlichen bzw. linken Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 (Pfeil) - Blick auf die westliche Giebelseite als Hauseingangsfront



Blick über die Rabenstraße nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B aufstehenden Zweifamilien-Doppelhauses mit westlicher bzw. linker Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 und davor belegener freistehender Grenzgarage Nr. 3 im Hintergrund



Blick über das westlich angrenzende Nachbargrundstück auf die westliche Giebelseite als Hauseingangsfront der linken Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B als ETW-Nr. 1+3 - links im Bild Garage Nr. 3



Blick über die straßenseitige Einfriedung auf die westliche Giebelseite als Hauseingangfront und die straßenseitige Front der linken Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B als ETW-Nr. 1+3



Blick über die straßenseitige Einfriedung auf die nach Süden orientierte straßenseitige Front der linken Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B als ETW-Nr. 1+3 mit Balkon im Dachgeschoss und Terrasse mit Nutzungsrecht im Erdgeschoss



Blick über die Rabenstraße nach Nord-Westen auf die straßenseitige Front des Grundstücks Rabenstr. 33A, 33B im Bereich des Wohnungseigentums Nrn. 1+3 als linke bzw. westliche Einfamilien-doppelhaus-hälfte



Blick über die Rabenstraße nach Nord-Westen auf die straßenseitige Front des Grundstücks Rabenstr. 33A, 33B mit aufstehendem Zweifamilien-Doppelhaus bzw. aufstehenden Einfamilien-Doppelhaushälften - rechts im Bild ETW-Nrn. 2+4 als DHH nebst Garage Nr. 4 vorne rechts



Blick über die Rabenstraße nach Nord-Westen auf die straßenseitige Front des Grundstücks Rabenstr. 33A, 33B mit aufstehendem Zweifamilien-Doppelhaus bzw. aufstehenden Einfamilien-Doppelhaushälften - rechts im Bild ETW-Nrn. 2+4 als DHH nebst Garage Nr. 4 vorne rechts und im Hintergrund ETW-Nrn. 1+3 als linke bzw. westliche DHH (Pfeil)



Blick in die Rabenstraße nach Westen mit Lage des Grundstücks Rabenstr. 33A, 33B auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus dem Forst Tegel über die Rabenstraße nach Norden mit Lage des auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B aufstehenden Zweifamilien-Doppelhauses mit westlicher bzw. linker Einfamilien-Doppelhaushälfte als Wohnungseigentum Nrn. 1+3 (Pfeil) und davor belegener freistehender Grenzgarage Nr. 3



vor der freien Giebelseite als Hauseingangsfront der linken bzw. westlichen Einfamilien-Doppelhaushälfte als ETW-Nr. 1+3 belegene freistehende Grenzgarage Nr. 3 auf dem Grundstück Rabenstr. 33A, 33B



freie Giebelseite als Hauseingangsfront der linken bzw. westlichen Einfamilien-Doppelhaushälfte als ETW-Nr. 1+3 im Bereich der Hauseingangstür mit an die Hauseingangstür angrenzendem bodentiefem Fenster der Essdiele in demselben Charakter wie die Hauseingangstür



Differenzterrasse aus dem linken Bauwich im Vorgartenbereich auf die vor der straßenseitigen Gebäudefront belegene Terrasse außerhalb des Sondereigentums mit Nutzungsrecht zugunsten des Wohnungseigentums Nrn. 1+3 als im Vordergrund belegener Einfamilien-DHH



Differenzterrasse aus dem linken Bauwuch im Vorgartenbereich auf die vor der straßenseitigen Gebäudefront belegene Terrasse außerhalb des Sondereigentums mit Nutzungsrecht zugunsten des Wohnungseigentums Nrn. 1+3 als im Vordergrund belegener Einfamilien-DHH mit dahinter anbindender Abstellkammer als Sichtschutz zur benachbarten Terrasse des angrenzenden Wohnungseigentum Nrn. 2+4 als DHH



hinter der Terrasse vor dem Wohnzimmer im EG der ETW-Nrn. 1+3 anbindende Abstellkammer als Sichtschutz zur benachbarten Terrasse des angrenzenden Wohnungseigentum Nrn. 2+4 als rechte bzw. östliche Einfamilien-Doppelhaushälfte mit dort entsprechender Kammer



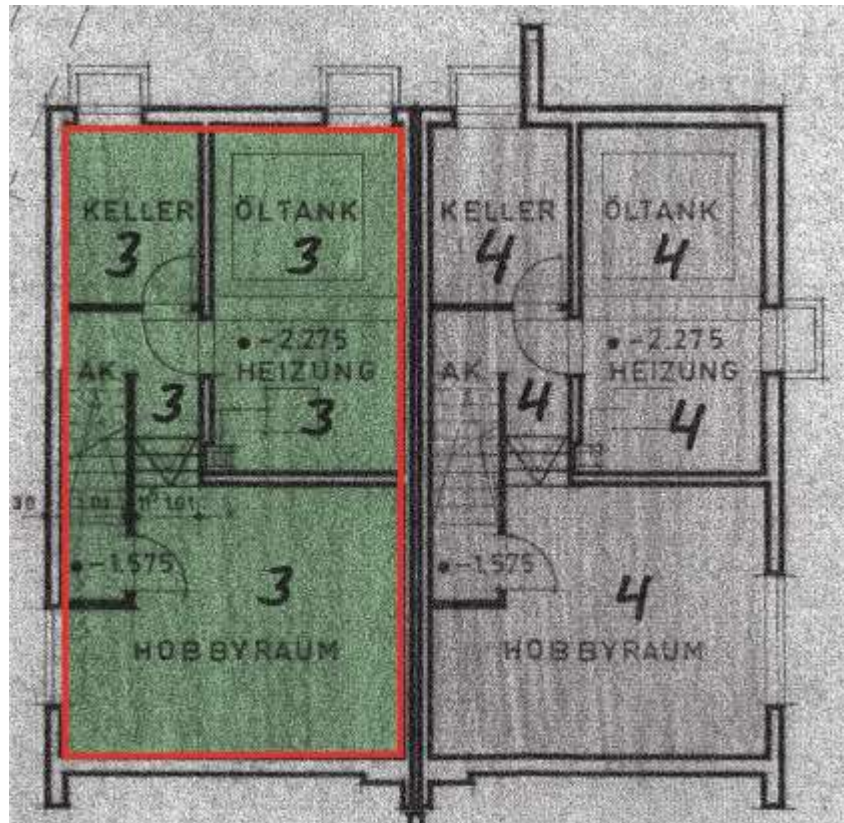
straßenseitige Front des Zweifamilien-Doppelhauses mit hinter der Terrasse vor dem Wohnzimmer im EG der ETW-Nrn. 1+3 anbindender Abstellkammer als Sichtschutz zur benachbarten Terrasse des angrenzenden Wohnungseigentum Nrn. 2+4 als rechte bzw. östliche Einfamilien-Doppelhaushälfte mit dort angrenzender entsprechender Kammer



Blick über die straßenseitige Grundstückseinfriedung auf die terrasierte Böschung mit Straßengranit-Stützwänden vor der Terrasse der linken Doppelhaushälfte als ETW-Nrn. 1+3 mit über die Terrasse zugänglicher Abstellkammer rechts im Bild



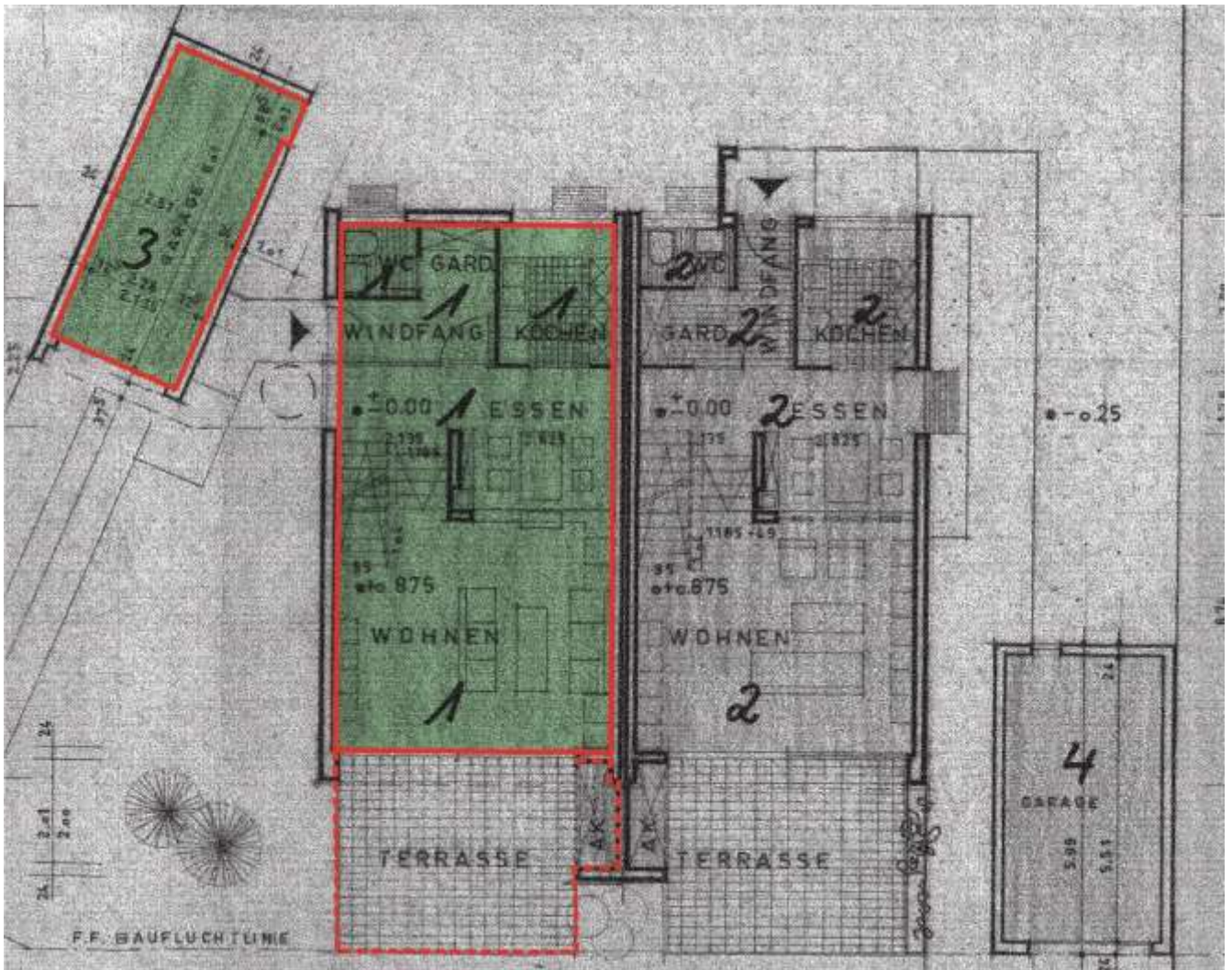
## F. ANLAGEN



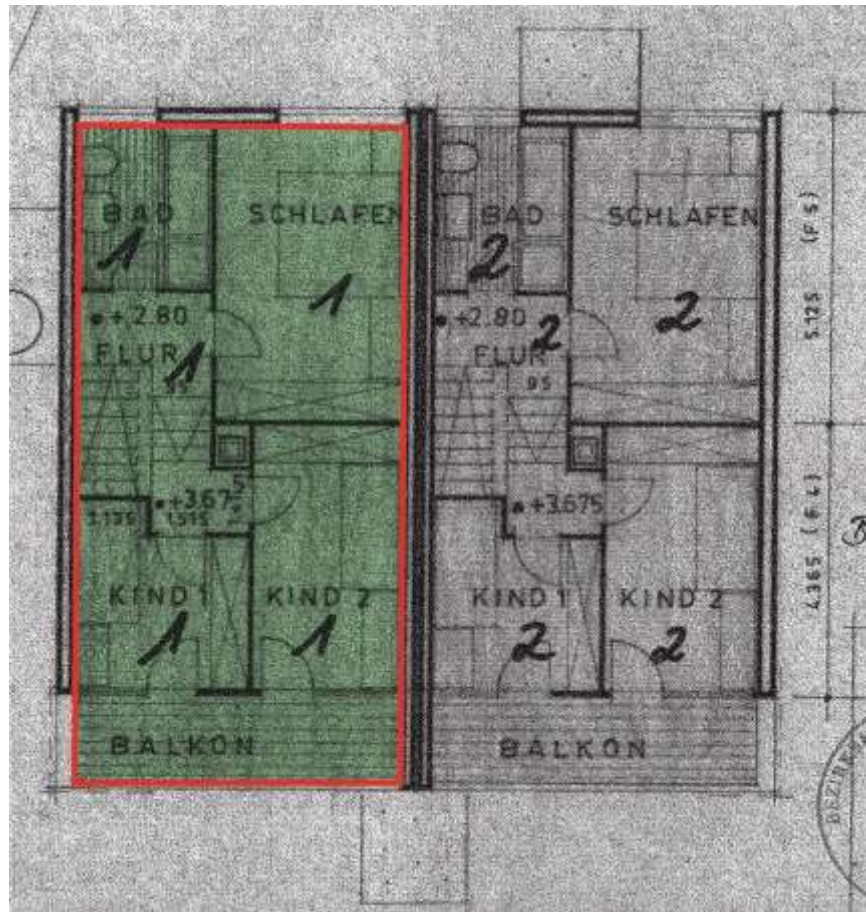
Aufteilungsplan Kellergeschoss der ETW-Nrn. 1+3 zur AB vom 18.04.1972



ETW-Nrn. 1+3 a.d. Grdst. Rabenstr. 33A, 33B in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)



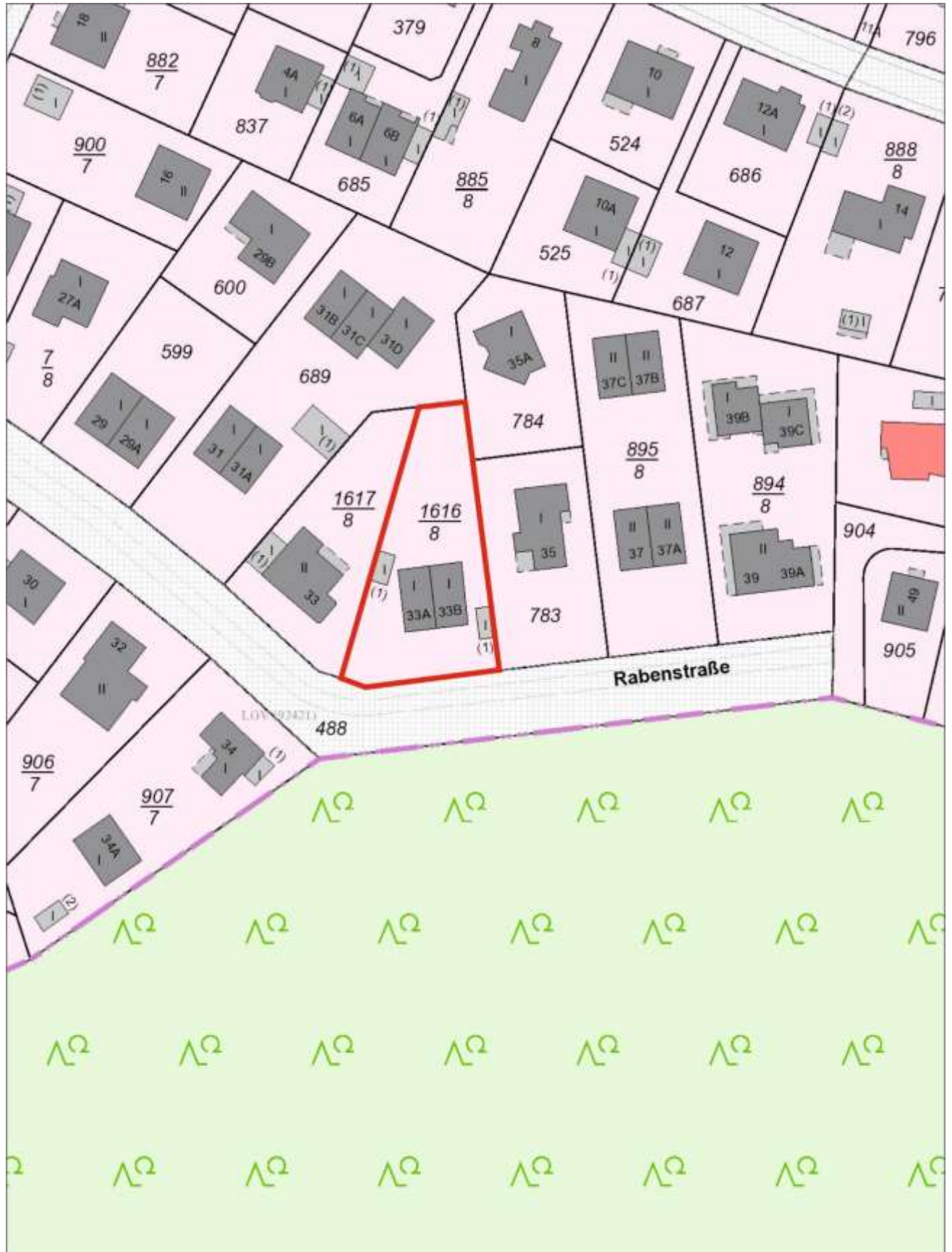
Aufteilungsplan Erdgeschoss der ETW-Nrn. 1+3 nebst Garage Nr. 3 zur AB vom 18.04.1972



Aufteilungsplan Dachgeschoss der ETW-Nrn. 1+3 zur AB vom 18.04.1972



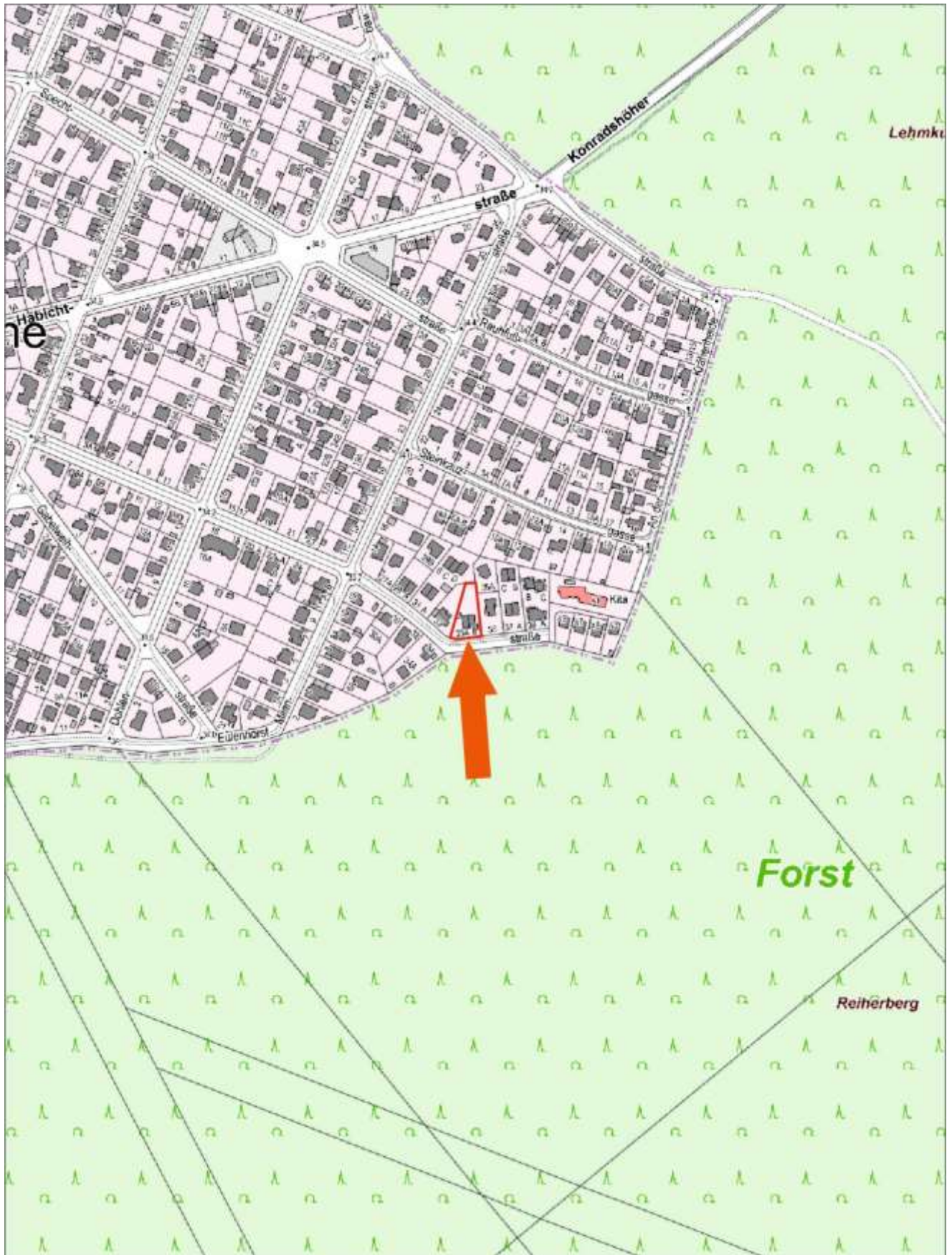
ETW-Nrn. 1+3 a.d. Grdst. Rabenstr. 33A, 33B in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)



Flurkarte (fis-broker)



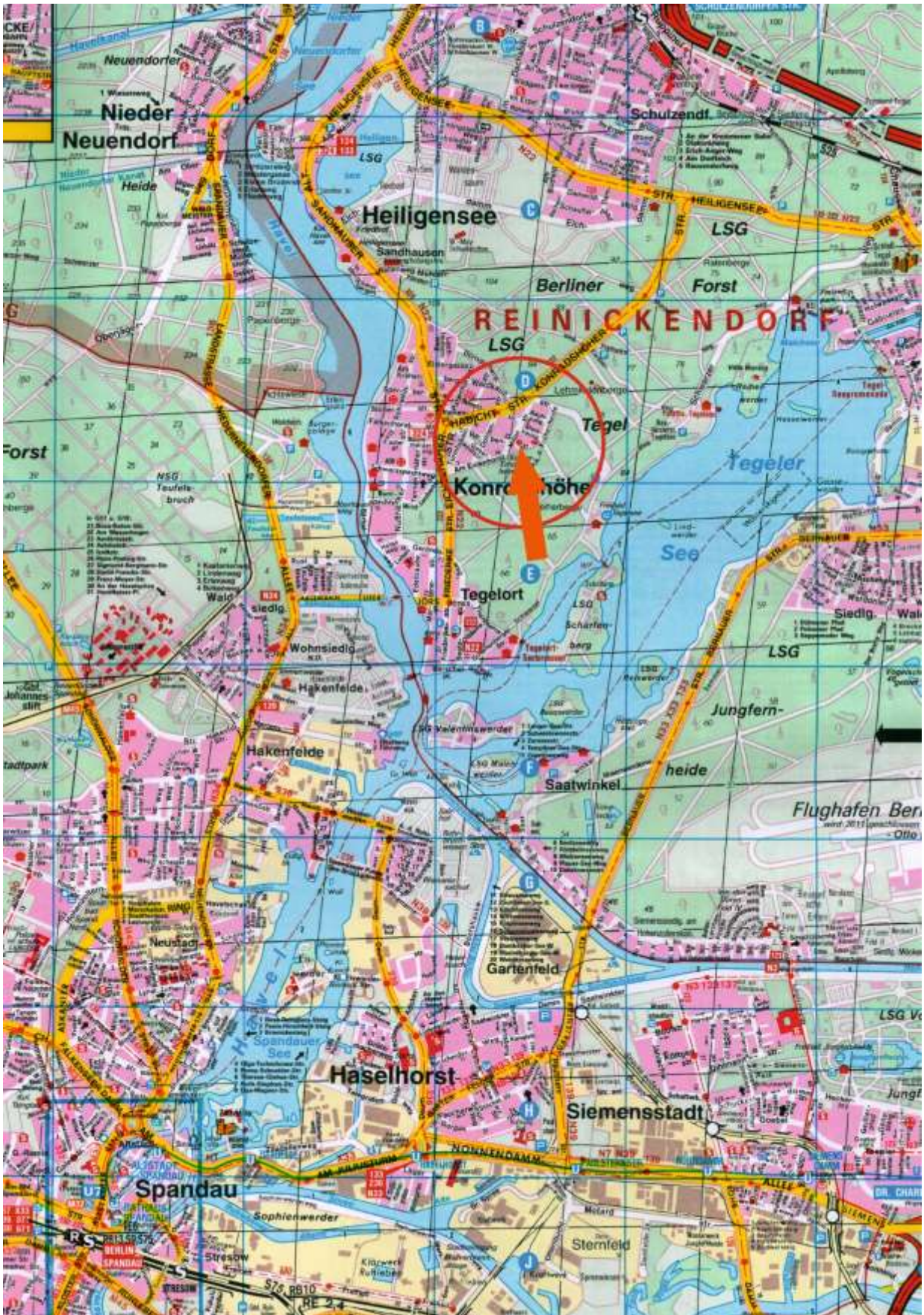
ETW-Nrn. 1+3 a.d. Grdst. Rabenstr. 33A, 33B in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)



Lageplan (fis broker)



ETW-Nrn. 1+3 a.d. Grdst. Rabenstr. 33A, 33B in 13505 Berlin-Konradshöhe (Bezirk Reinickendorf)



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern