



Gutachten Nr. 10505

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

Ringstraße 68

in

12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

-Grundbuch von Lichterfelde - Blatt 19052-



Blick über die Ringstraße nach Süd-Osten



Grundstücksfront (Ringstr. 68) von Nord-West



Grundstücksfront (Ringstr. 68) von Nord-Ost



Flurkarte (Grundstück Ringstraße 68)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:

Amtsgericht Schöneberg
76 K 72/25

Verkehrswert:

1.190.000,00 €

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

Bewertungsstichtag:

17.12.2025

Textfassung



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtenauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	6
3. Lagedeterminanten	12
4. Gebäudedaten (technisch)	15
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	31
6. Objektbeurteilung	39
C. Bewertung	41
1. Bewertungsgrundlagen	41
2. Bodenwert.....	42
3. Sachwert.....	45
4. Ertragswert.....	50
5. Verkehrs-/Marktwert.....	52
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	56

* 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 auf dem Grundstück Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) aufstehenden massiv errichteten Gebäude handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein freistehendes und vollständig unterkellertes 2½-geschossiges Einfamilienhaus aus dem Jahre 1904 als großzügige Villa und Einzeldenkmal als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles mit partiell zu Wohnzwecken ausgebautem mehrteiligem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach nebst Frontspieß und Turmaufbau mit knappen Spitzboden über dem Treppenhauskopf sowie hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain mit partiell wohnraumgleich ausgebauten Räumen als Nicht-Vollgeschoss - das Erdgeschoss ist als Hochparterre angelegt.

Nennenswerte Mod.-/Inst.-Maßnahmen nach der Umstellung der mit Koks bzw. Kohle befeuerten Zentralheizung noch aus dem ursprünglichen Bestand als offene Schwerkraftheizung auf Öl-Verfeuerung mit geschlossener Anlage im Jahre 1964 bzw. eine Revitalisierung des Gebäudes erfolgten nach Sachlage nicht. Partielle Modernisierungen erfolgten in den 1920er Jahren sowie vermtl. in den 1960er bis 1980er Jahren bzw. hiernach lediglich teilweise noch notwendige Instandsetzungen. Im Zuge der Erneuerung des Öl-Heizkessels im Jahre 1989 erfolgte der Einbau eines Einzugsrohres in den Rauchgaszug aufgrund der nunmehr geringen Abgastemperatur gegen eine Versottung des Schonsteins.

- **Zuschnitt:**

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus (Villa) im gegenwärtigen Bestand über 7½ Zimmer incl. des im Dachgeschoss belegenen Zimmers, Küche, 2 Dielen nebst anbindenden Fluren bzw. Treppenpodestflächen, 2 Badezimmer, Abstellkammer, Veranda (bzw. sogen. Wintergarten), Balkon und Balkonterrasse sowie im Keller- bzw. Untergeschoss über 2 wohnraumgleich ausgebauten Kellerräume, Hauswirtschaftsraum mit Schleuse zur Kelleraußentreppe, 1 Werkstatt- raum, 1 Hausanschlussraum, Heizungskeller nebst Öltanklager und Kellerdiele nebst anbindendem Flur sowie von außen aus dem Freien zugänglichem Kriechkeller unterhalb des Veranda- Vorbaus und der gedeckten Podestfläche der Außentreppe zum Veranda-Vorbau und über einen Rohdachboden mit weitgehend ausreichender Raumhöhe zum Ausbau zu Wohnzwecken.



Zusätzlich ist im rechten Bauwich ein Garagen-Anbau aus dem Jahre 1934 mit 1 PKW-Stellplatz vorhanden.

- **Grundstücksgröße:**

Das Grundstück befindet sich mit 1.029 m Größe als Reihengrundstück an einer örtlichen Durchgangstraße u.a. mit Linienbusverkehr. Das Stellplatzangebot im Straßenraum ist auch für Besucher in hier weitgehender Villen-Nachbarschaft als freistehende Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser und hierdurch geringer Wohndichte regelmäßig ausreichend - nachteilig ist allerdings die Kopfsteinpflasterung des Fahrdamms mit hierdurch vorliegenden Störungen durch erhebliche Abrollgeräusche auch langsam fahrender Fahrzeuge.

Die Versorgungslage im Nahbereich des Ortsteilzentrums mit guter technischer und sozialer Infrastruktur ist zufriedenstellend. Es handelt sich nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietpiegel um eine gute Wohnlage. Der Referenzwert des Bewertungsobjektes ist insbesondere nach umfassender Revitalisierung als hoch einzustufen.

- **Belastungen:**

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

- **Ausstattung:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Einfamilienhaus als herrschaftliche Villa und Baudenkmal aus dem Jahre 1904 und Teil eines denkmalgeschützten Ensembles handelt es sich um ein insgesamt noch vergleichsweise einfach und bisher nicht einem neutralen Geschmacksempfinden auf einem dem gegenwärtigen Zeitgeist entsprechendem Ausbauniveau ausgestattetes Objekt.

Tatsächlich sind partiell Mod./Inst.-Maßnahmen vermtl. in den 1920er und zuletzt in den 1960er bis in die 1980er Jahre vorgenommen worden. Seither dürften allenfalls nir noch die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt sein. Der Technische Ausbau ist überaltert.

Insbesondere die noch aus älterem Bestand erhaltene Öl-Zentralheizung und die dezentrale Warmwasserbereitung über Gas-Durchlauferhitzer stellen einen energetisch nachteiligen Standard dar. Ebenso weist das Gebäude einen größeren Anteil an noch vorhandenen Holzeinfach- und ansonsten Holz-Kastenfenstern auf. Weder die medialen Ausstattungen noch die Küchen- und die Sanitärausstattungen entsprechen einen aktuellen Standard.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft sind Grundrissveränderungen und die Wegnahme der aus dem ursprünglichen Bestand erhaltenen Türen, Böden und Deckenspiegel mit Stuckbesatz nach Sachlage nicht zulässig. Entsprechendes gilt für die äußere Gebäudeerscheinung, wobei hier der bereits partiell veränderte ursprüngliche Bestand bzgl. des Fassadenputzes und der Dachdeckung wiederherzustellen ist.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

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

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer bzw. der Verfahrensbeteiligten liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 238,51 m².

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss (Hochparterre) ca. 119,56 m² incl. beheizter Veranda, auf das Obergeschoss ca. 104,94 m² incl. anrechenbarer Balkonterrasse über der Veranda und straßenseitiger Balkonfläche mit jeweils ¼ der jeweiligen Grundfläche gemäß aktueller Recht-



sprechung des LG Berlin und auf das Dachgeschoss mit dort belegenem Zimmer als Atelier o.ä. mit ca. 14,01 m².

Die im Kellergeschoss belegenen Flächen umfassen ca. 110,00 m² von denen knapp 40 m in den straßenseitigen beiden Räumen als Arbeitszimmer und Hobbyraum wohnraumgleich ausgebaut sind.

Die im Dachgeschoss belegene Rohdachbodenfläche umfasst ca. 80,00 m², von denen nach diesseitiger Auffassung ca. 50,00 m² als Ausbaureserve einzustufen sind.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche und die wohnflächenäquivalente Nutzfläche ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Ein Mietvertrag liegt nach Sachlage nicht vor. Ein Mietertrag wird nicht erwirtschaftet.

Das Grundstück wird dem Vernehmen nach seit dem Ableben der vorherigen Grundstückseigentümerin im Dezember 2020 nicht mehr bewohnt.

Während dieser bereits rd. 5 Jahre andauernden Phase wurde das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude dem Vernehmen nach aber in der kalten Jahreszeit regelmäßig beheizt.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhaus- bzw. Villengrundstück mit der Eigenschaft eines Baudenkmals als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

- **Erhaltungszustand:**

Im gegenwärtigen Bestand liegen erhebliche Instandhaltungsrückstände und Modernisierungsdefizite vor, so dass vor Neubezug des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudes umfassende Revitalisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erforderlich werden, wobei denkmalrelevante Instandsetzungen und ggf. auch Modernisierungen steuerrechtlich begünstigt sind.

Diesseitig wird für das hier betroffene Einfamilienhaus als historische Villa vor Neubezug des Objektes von dem Erfordernis umfassend durchzuführender Revitalisierungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Innenausbau und der energetischen Aufwertung Heizwärme- und Warmwasserversorgung sowie partiell auch der Gebäudehülle ausgegangen (s.o.). Das äußere Erscheinungsbild ist entsprechend dem ursprünglichen Bestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch instand zu setzen - der Garagen-Anbau ist unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Auflagen ggf. wegzunehmen.

Vor Aufnahme erforderlicher baulicher Maßnahmen an dem Gebäude ist das bisher verbliebene und ggf. auch zum Versteigerungstermin verbliebene Mobiliar und verbliebener Unrat u.a. im Keller und im Dachgeschoss wegzunehmen, so dass ein erheblicher Aufwand zur Trennung des Materials bei dessen händischer Beseitigung erforderlich ist.

Der Kostenaufwand für die Revitalisierung des Gebäudebestandes wird diesseitig mit grob überschlägig mindestens rd. 560.000,00 € zzgl. des Beseitigungsaufwand für das Mobiliar und den sonstigen Unrat in dem Gebäude mit rd. 20.000,00 € in Ansatz gebracht.

Eine Freilegung des Grundstücks ist aufgrund der vorliegenden Denkmaleigenschaft des aufstehenden Wohngebäudes als historische Villa aus dem Jahre 1904 nicht in Betracht zu ziehen.

Verkehrswert am 17.12.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

1.190.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Schöneberg, Abt. 76, Ringstr. 9 in 12203 Berlin
Beschluss vom 04.11.2025 mit Verfügung vom 12.11.2025 sowie Posteingang am 24.11.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Grundstück Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft mit dem Geschäftszeichen 76 K 72/25
- **Wertermittlungstichtag:**
17. Dezember 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
17. Dezember 2025 (Zeitpunkt des für d. Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Mittwoch, der 17.12.2025
anwesend:
 - der Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft als Miteigentümer des Grundstücks gemäß Abt. I Nr. 11.1 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Verfahrensbevollmächtigte des das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Antragstellers (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das auf dem hier in Rede stehenden Grundstück aufstehende Einfamilienhaus als historische Villa ist dem Vernehmen nach seit dem Ableben der früheren Eigentümerin nicht mehr bewohnt und steht insoweit dem Vernehmen nach seit Dezember 2020 leer.

Anlässlich des Ortstermins konnte aber die Zugänglichkeit sowohl des Grundstücks als auch des aufstehenden Wohngebäudes und der angrenzenden Garage durch den Antragsteller in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft zugänglich gemacht, so dass durch den Unterzeichneten hinreichende Feststellungen über den Ausbaustandard und Erhaltungszustand des Objektes getroffen werden konnten.

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt nach örtlichem Eindruck des Unterzeichneten und anhand der seitens des Unterzeichneten in den Bauakten im Bauaktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamtes eingesehenen Bauvorlagen bzw. Pläne und Unterlagen sowie nach Internet-Recherche.

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



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Grundbuch von:**
Lichterfelde, Blatt 19052
(Amtsgericht Schöneberg)
- **Gemarkung:**
Lichterfelde
- **Flur, Flurstücke:**
2, 2356/192 (1.029 m² gemäß Grundbuch und Kataster)
- **Grundstücksgröße:**
1.029 m² gemäß Grundbuch und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
Gebäude- und Freifläche Ringstraße 68 (gemäß Grundbuch)
[Wohnbaufläche Ringstraße 68 (gemäß Liegenschaftskataster)]
- **Eigentümer:**
11.1 anonymisiert (§ 38 ZVG)
11.2 anonymisiert (§ 38 ZVG)
- in Erbengemeinschaft -
- **Lasten und Beschränkungen:**
Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft mit Eintragungsdatum vom 14.08.2025

(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 Vorderlieger-Reihengrundstücks ist trapezförmig. Die nach Nord-Westen orientierte Straßenfront zur Ringstraße weist nach amtlichem Lageplan des vereideten Gemeinde-Land-vermessers Wilhelm Wolf vom 06.01.1904 bzw. den Bauvorlagen zum Bauschein vom 20.01. 1904 eine Länge von ca. 20,50 m auf.
Die nord-östliche bzw. linke zum Straßenraum rechtwinklig verlaufende Grundstücksgrenze weist hiernach eine Länge von ca. 45,02 m und die hierzu parallel verlaufende gleichfalls rechtwinklig zum Straßenraum verlaufende süd-westliche bzw. rechte Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 55,31 m auf - siehe anliegende Flurkarte.
Die rückwärtige schrägwinklig zum Straßenraum verlaufende süd-östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 22,92 m auf.



- **Seitenverhältnis:**

Ca. 1,0 : 2,4 - der Zuschnitt und die Größe des hier betroffenen Reihengrundstücks (Flurstück 2356/192) sind bei hier vorliegender baulicher Ausnutzung mit freistehendem Einfamilienhaus in sogen. 1. Baureihe sehr gut und für die Art der auf dem Grundstück aufstehenden Bebauung angemessen.

- **Bauwuch:**

Das Grundstück weist ein freistehendes Wohngebäude als Villa bzw. 1-Familien-Landhaus aus dem Jahre 1904 mit einem Grenzabstand im rechten und im linken Bauwuch von jeweils 4,00 m auf. Die Vorgartentiefe des mit der straßenseitigen Front auf der Baufluchtlinie errichteten Gebäudestamms beträgt 7,50 m bzw. im Bereich des Ständerkers bzw. der straßenseitigen Auslucht lediglich ca. 6,78 m.

Die Tiefe des rückwärtigen Gartens beträgt bei einer mittleren Grundstückstiefe von ca. 50,17 m und einer Vorgartentiefe von 7,50 m sowie einer Gebäudetiefe im Bereich des Gebäudestamms von 12,79 m noch ca. 29,88 m.

Im rechten Bauwuch des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes befindet sich eine ca. 14,50 m weit zurück vom Straßenraum auf dem hier betroffenen Grundstück belegene Garage, die über eine Länge von ca. 6,13 m, die lediglich ca. 0,75 m Grenzabstand zu dem südwestlich angrenzenden Nachbargrundstück Ringstr. 67B (Flurstück 4382/192) aufweist.

Von dem nord-östlich angrenzenden Nachbargrundstück Ringstr. 69 (Flurstück 2305/192) aus ist mit einem Abstand vom öffentlichen Straßenraum von ca. 16,00 m über eine Länge von ca. 8,00 m eine Grenzgarage zu dem hier betroffenen Grundstück auf Höhe des Wohngebäudes vorhanden.

Von dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Baseler Straße 56 (Flurstück 2193/192) aus befindet sich über ca. 2,50 m Länge von der südlichen Grundstücksgrenze des hier betroffenen Grundstücks aus eine in der amtlichen Flurkarte nicht ausgewiesene weitere Grenzbebauung als 1-geschossiges massiv errichtetes Gartenhaus o.ä. bzw. ggf. als massiv errichteter Lager-schuppen.

Weitere Grenzbebauungen von den angrenzenden Nachbargrundstücken aus auf das hier betroffene Grundstück sind nach örtlichem Eindruck u.a. über Satelliten-Aufnahmen (Google Earth) und vorliegender Flurkarte nicht vorhanden (siehe anliegende Flurkarte).

- **Topographie:**

Das Terrain des Grundstücks liegt zum Straßenraum insgesamt plan an und ist insoweit nicht nennenswert kupiert.

Die Hauseingangstreppe vor der straßenseitigen Front des im linken Bauwuch belegenen 1-geschossigen Windfangvorbaus weist 8 Steigungen auf. Das Erdgeschoss liegt als Hochparterre knapp 1,40 m über Terrain-Niveau, so dass das darunter aufgehende Souterrain nicht als Vollgeschoss einzustufen ist - die amtliche Flurkarte weist für das Wohngebäude 2 Vollgeschosse aus.

Vor der gartenseitigen Front des Wohngebäudes führt eine weitere Außentreppe mit 8 Steigungen gleichfalls auf die Hochparterre-Ebene. Eine Kelleraußentreppe vor der rückwärtigen Gebäudefront weist 6 Steigungen zur Kellergeschoss-Ebene auf.

Nach vorliegendem Gebäudeschnitt der ursprünglichen Bauvorlagen aus dem Jahre 1904 liegt das Hochparterre ca. 1,40 m über Terrain-Niveau und der Fußboden des Kellergeschosses als Souterrain 0,90 m unter Terrain-Niveau. Das Hochparterre liegt 2,30 m bzw. 13 Steigungen über der Kellersohle.

Ein barrierefreier Hauseingang ist nicht vorhanden.



- **Untergrund:**

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

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

Die Gefahr von Schichtenwassereinfluss ist als gering einzustufen, eine Grundwassergefährdung besteht nicht - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks in einem sogen. gespannten Gebiet mit nur isoliert vorkommendem quartärem Hauptgrundwasserleiter ohne Angabe des Flurabstands.

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: Mai 2009), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks zwischen 10 m und 20 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 02.12.2025 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Recherchen zur Nutzungsgeschichte sind bisher nicht durchgeführt worden - hieraus könnten sich nach Auskunft des Umweltamtes Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben. Tatsächlich liegt gemäß der textlichen Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 6-2B lediglich für 3 hier nicht betroffene Grundstücke außerhalb des hier betroffenen Blocks ein Altlastenverdacht aufgrund gewerblicher Vornutzungen vor - grundsätzlich handelt es sich bei dem betroffenen Gebiet um 2 ehemalige Rittergüter, die erst ab Ende des 19. Jahrhunderts als Villenquartier erschlossen und mit Wohnbebauung belegt wurden.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach Sachlage im Geltungsbereich des normalen Bebauungsplans 6-2B gemäß Aufstellungsbeschluss vom 14.08.2001 sowie öffentlicher Auslegung vom 29.03.2004 bis 30.04.2004 mit Festsetzung durch den Bezirk am 26.04.2005 (GVBl. Nr. 16, S. 288 vom 14.05.2005) sowie Ausweisung einer zulässigen GRZ von 0,25 ohne Festsetzung einer GFZ bei 2 Vollgeschossen und offener Bebauung mit 25 m Bebauungstiefe und 7,50 m Vorgartentiefe.

Für die Art der baulichen Nutzung gilt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet gemäß diesbzgl. geltendem Baunutzungsplan vom 30.06.1961 (ABl. 1961, S. 742) als übergeleiteter Bebauungsplan, 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 fest-



gestellten Fluchtlinienplan (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB fortgilt.

Im Bebauungsplans 6-2B sind die Grundstücke Baseler Str. 50 (Flurstück 4400/192), Ringstr. 70 (Flurstück 2157/192), Ringstr. 69 (Flurstück 2305/192), und Ringstr. 68 (Flurstück 2356/192) mit hier jeweils aufstehenden Wohngebäuden sowohl als Einzeldenkmäler als auch als denkmalgeschütztes Ensemble in einem Denkmalbereich ausgewiesen.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) und der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan sind die Grundstücke beidseitig der Ringstraße bzw. weiträumig im Gebiet als Wohnbaufläche (W₃) mit einer zulässigen GFZ bis 0,8 vorgesehen.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung und unterliegt keiner Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB oder der Zurückstellung von Baugesuchen i.S. des § 15 BauGB.

Für das Grundstück sind seitens des Bezirksamtes keine städtebaulichen Verträge bekannt. Das Grundstück befindet sich nicht in einem durch Satzung festgelegten Gebiet gemäß §§ 171 d, 171e oder 171f (Soziale Stadt, Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach Landesrecht etc.).

Das Grundstück liegt außerdem nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebietes.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsgebiet „Lichterfelde-West“) gemäß Beschluss des Bezirks (veröffentlicht im GVBl. für Berlin am 19.11.1991 u.a.) und in Kraft seit dem 20.11.1991 mit Restriktionen bzgl. baulicher Veränderungen etc.

In Erhaltungsgebieten bzw. -bereichen u.a. mit hier betroffenem Grundstück bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB - eine Versagung kann nur aus den besonderen nach § 172 Abs. 3 BauGB geltenden Gründen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erfolgen.

Das Grundstück befindet sich 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 weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.



In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohNV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 um ein ausgewiesenes Bau-Einzeldenkmal als Wohnhaus mit Datierung von 1903 bis 1905 (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09066083) und um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles:
Wohnhausgruppe Baseler Straße 39 & 40 & 43 & 44 & 45 & 46 & 49 & 50, Friedrichstraße 2 & 15 & 16, Kadettenweg 20 & 22 & 24 & 27 & 31 & 32 & 33 & 35, Ringstraße 27 & 28 & 29 & 30 & 31 & 68 & 69 & 70 & 71 & 72 & 73 (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09065712).

Abweichend ist im Bebauungsplans 6-2B lediglich die Gebäudegruppe auf den Grundstücken Baseler Str. 50 (Flurstück 4400/192), Ringstr. 70 (Flurstück 2157/192), Ringstr. 69 (Flurstück 2305/192), und Ringstr. 68 (Flurstück 2356/192) mit hier jeweils aufstehenden Wohngebäuden sowohl als Einzeldenkmäler als auch als denkmalgeschütztes Ensemble in einem Denkmalbereich ausgewiesen.

Aufgrund der im unmittelbaren Nahbereich bzw. auf den angrenzenden Nachbargrundstücken belegenen weiteren Einzeldenkmäler sowie der Denkmaleigenschaft des hier betroffenen Objektes selbst bestehen Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen und aufgrund des relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche für das Grundstück beträgt ca. 315,61 m² für das Erd- und das Obergeschoss nach diesseitiger Ermittlung aus den vorliegenden Geschossplänen zum Bauschein vom 20.01.1904 ohne Dachraum bei $< \frac{2}{3}$ der Dachraumfläche $\geq 2,30$ m l.H. und ohne die Souterrainfläche mit $< 1,40$ m über Terrain aufgehendem Untergeschoss jeweils als Nicht-Vollgeschoss gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 17.06. 2016 (GVBl. S. 361) - in Kraft getreten am 01.01.2017 - mit einer GFZ von 0,307 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 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss 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. 168,48 m² mit einer GRZ von 0,164 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 1.029 m².

Tatsächlich wird nach dem Modell des Gutachterausschusses in Berlin bei vorhandenem Rohdachboden bzw. Aus- oder Teilausbau des Dachraums und teilausgebautem Kellergeschoss für Ein- und Zweifamilienhäuser die wGFZ abweichend von der ImmoWertV 21 mit diesen Flächen respektive die mit 75 % anteilige Dachraumfläche und 30 % der Kellerfläche ermittelt. Die wertrelevante GF (wGF) beträgt insoweit unter Berücksichtigung auch der Nicht-Vollgeschosse 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: ein Dachraumausbau im Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ist allenfalls partiell vorhanden, aber vollständig realisierbar; ein diesbzgl. nutzbares Kellergeschoss ist nach vorliegendem Gebäudeschnitt mit einer Geschosshöhe von 2,30 m bzw. einer lichten Raumhöhe von



ca. 2,00 m bzw. partiell tatsächlich vorhandener lichter Raumhöhe von ca. 2,50 m und der teilweise ausreichenden Fensterflächen etc. gleichfalls vorhanden):

$315,61 \text{ m}^2 + (147,13 \text{ m}^2 \times 0,75) + (168,48 \text{ m}^2 \times 0,30) = 476,50 \text{ m}^2$ für das Erd- und Obergeschoss sowie die anteilige Dach- und die anteilige Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 0,463 bzw. rd. 0,5 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,164 bzw. rd. 0,2 bei Ansatz von 1.029 m² Grundstücksfläche.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern abweichend zur ImmoWertV 21 auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

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

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, evtl. PKW-Stellplatzflächen, Garagen, 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 entsprechend den den gesamten Block umschreibenden Straßen Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation auf.

Nach örtlicher Feststellung sind beidseitig im Straßenraum regelmäßig Gullys zu verzeichnen.

Nach örtlichem Eindruck wird allerdings das Regenwasser auf dem hier betroffenen Grundstücks mindestens teilweise im Untergrund auf den Grundstücken selbst verrieselt.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 11.12.2025 des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Tiefbau und Grünflächenverwaltung) wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Ringstraße“ erschlossen.



Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die „Ringstraße“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten. Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Nach diesseitigem Eindruck ist die das Grundstück anbindende Straße bereits fertig ausgebaut.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden. Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier in Rede stehenden Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

- **Baulasten:**

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 09.12.2025 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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 Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) befindet sich deutlich außerhalb des Berliner S-Bahnringes im südlichen Randbereich der Metropole bzw. im südlichen Randbereich des süd-westlichen Berliner Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf und noch vergleichsweise zentral im Ortsteil Lichterfelde.

Die Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Zehlendorf beträgt ca. 860 m, zu dem nord-westlich angrenzenden Ortsteil Dahlem ca. 870 m, zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Steglitz ca. 2.100 m und zudem östlich angrenzenden Ortsteil Lankwitz ca. 2.300 m (jeweils Luftlinie), wobei sich alle diese Ortsteile im Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf befinden.

Die Entfernung des hier betroffenen Grundstücks zur südlichen Stadtgrenze des an den Ortsteil Lichterfelde angrenzenden Ortsteils Seehof der benachbarten Stadt Teltow im angrenzenden Landkreis Potsdam-Mittelmark beträgt ca. 2.350 m (Luftlinie).

Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 8,0 km nördlich und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes beträgt rd. 12,2 km nord-östlich des Grundstücks - die Entfernung zur benachbarten Landeshauptstadt Potsdam des angrenzenden Bundeslandes Brandenburg beträgt ca. 9,4 km und zu deren City im Bereich der Brandenburger Straße ca. 16,6 km (jeweils Luftlinie).

Das Reihengrundstück Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) befindet sich auf der süd-östlichen Seite der Ringstraße im Abschnitt zwischen dem Johanneskirchplatz in ca. 25 m Entfernung süd-westlich und der Baseler Straße in ca. 80 m Entfernung nord-östlich des hier betroffenen Grundstücks.

Bei der das Grundstück anbindenden Straße handelt es sich um eine örtliche Durchgangsstraße insbesondere im Bereich des hier betroffenen Streckenabschnitts zwischen der Drakestraße und der Finkensteinallee mit erheblichen PKW- sowie auch LKW- und Linienbusverkehr. Die



Lärmkulisse ist trotz der im Abschnitt vor dem hier betroffenen Grundstück vorhandenen Verkehrsschilder mit Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h aufgrund des mit Kopfsteinpflasterung befestigten Fahrdamms erheblich. Allerdings war die hier betroffene Grundstückslage auch im Mietspiegel 2021 nicht als lärmbelastete Wohnlage ausgewiesen - der Mietspiegel 2024 weist Lärmbelastungen grundsätzlich nicht mehr aus.

Der vor der Grundstücksfront des hier betroffenen Anwesens belegene Streckenanschnitt der Ringstraße sowie auch der gesamte weitere Verlauf der Ringstraße weist einen Fahrdamm mit Kopfsteinpflasterung und entsprechend abgesetzten Parkbuchten als Seitenstreifen auf. Der Fahrdamm selbst weist gegenläufigen Richtungsverkehr mit jeweils einem Fahrstreifen sowie den seitlich hiervon angelegten Parkbuchten mit partiell vorstoßenden Rasenblanketts auf. Zwischen Fahrdamm bzw. Parkbuchten sind mit Bordschwellen abgesetzte Bürgersteige nebst Kleinsteinpflasterung und Betonwegeplattierung sowie keinen Rasenblanketts mit einzeln aufstehendem Straßenbaumbestand vorhanden. Von den anliegenden Vorgärten reicht zusätzlich Vegetation bis in den Straßenraum.

Fahrradwege sind nicht ausgewiesen, so dass Fahrradfahrer den gepflasterten Fahrdamm nutzen müssen.

Parkmöglichkeiten im Straßenraum für den ruhenden Kfz-Verkehr sind bei hier in den angrenzenden Quartieren durchweg offener Bebauung und den auf den Grundstücken teilweise vorhandenen Garagen bzw. ungedeckten Stellplätze ausreichend vorhanden.

Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist für das hier betroffene Gebiet bisher nicht ausgewiesen.

In der Ringstraße ist beidseitig alternierend ausreichende Straßenraumbelichtung mit Peitschenmastlaternen vermtl. aus den 1960er Jahren vorhanden.

Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt - in der Straße ist eine Trennkanalisation mit Schmutz- und Regenwasser-Kanal vorhanden - es sind Straßengullys für anfallendes Regenwasser vorhanden.

Störende Gewerbebetriebe oder nennenswerte sonstige Lärmemissionen aus dem Nahbereich bzw. dem weiteren Umfeld sind nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden. Allerdings befinden sich im Nahbereich in ca. 40 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück 4 Glas-Container mit temporär impulshafter Störung durch das Einwerfen von Flaschen etc. Außerdem befindet sich in ca. 30 m Entfernung von dem Grundstück eine Busstation mit hierdurch störenden Anfahrgeräuschen der Linienbusse.

Die bauliche Umgebung ist stark heterogen mit einem das Quartier stark dominierenden Areal an überwiegend freistehenden 2- und 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern bzw. großzügigen herrschaftlichen Villen aus der Zeit Ende des 19. Jh. bzw. um die Jahrhundertwende (1900) z.T. mit Dachausbau und vereinzelt entsprechenden Gebäuden aus der Vorkriegszeit sowie auch als 3- bis 4-geschossige Gebäude mit Ladengeschäften im Bereich des Karlplatzes und quasi als Solitär als 1½-geschossiges Ein- oder Zweifamilienhaus aus den 1970er oder 1980er Jahren schräg gegenüber dem hier betroffenen Grundstück in ca. 35 m Entfernung.

Es besteht eine gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen u.a. über die Ringstraße selbst als örtliche Durchgangsstraße mit anbindender Drakestraße in rd. 500 m fußläufiger Entfernung und an die Finckensteinallee in ca. 720 m fußläufiger Entfernung sowie an den Dahlemer Weg in ca. 1.220 m fußläufiger Entfernung.

Die Straße Unter den Eichen (B1) befindet sich in rd. 1.100 m Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück und deren nord-östliche Verlängerung als Schloßstraße mit einmünden-



dem Wolfensteindamm und Stadtautobahn-Anschluss in weiteren ca. 1.900 m Entfernung via Straßen. Der Teltower Damm befindet sich in ca. 2.600 m Entfernung gleichfalls via Straßen.

Die nächsten Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel bzw. verschiedener Buslinien befinden sich bereits in der Ringstraße im Nahbereich des Grundstücks bzw. dem nahen Karlplatz und auf der Drakestraße gleichfalls noch im fußläufigen Nahbereich und im Bereich des S-Bahnhofs „Lichterfelde-West“ in ca. 750 m fußläufiger Entfernung mit mehreren Buslinien. Die nächste U-Bahnstationen „Rathaus Steglitz“ und „Thielplatz (Freie Universität)“ befinden sich jeweils in ca. 3.300 m bzw. 3.400 m fußläufiger Entfernung von dem hier betroffenen Grundstück.

Gemäß Straßenverzeichnis zu den Berliner Mietspiegeln der Jahre 2021 und 2024 handelt es sich bei den an der Ringstraße anliegenden Grundstücken um eine gute Wohnlage in allerdings bereits dezentraler Stadtlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die kurz- und mittelfristige Versorgung stehen im fußläufigen Bereich im Quartier insbesondere im Bereich der Drakestraße Angebote u.a. mit verschiedenen Lebensmittelsupermärkten und -discountern mit Schwerpunkt im Bereich des örtlichen Zentrums am S-Bahnhof „Lichterfelde-West“ zur Verfügung.

Für die langfristige Versorgung sind insbesondere auf der nahen Schloßstraße im angrenzenden Ortsteil Steglitz ab rd. 3,3 km fußläufiger Entfernung Angebote mit verschiedenen Einkaufszentren und etlichen Ladengeschäften sowie weitere Einkaufszentren etc. in der Berliner City verfügbar.

Es befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen sowie Kindergärten etc. und medizinische Versorgung mit gutem Angebot im Gebiet - im Citybereich stehen insbesondere auch Theater, Oper, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Freizeitbereich u.a. auch im näheren Umfeld 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 Steglitz-Zehlendorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 1 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.727 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 6,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,8 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 2.216 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:**

Der Johannikirchplatz als kleinere Grünanlage befindet sich in nur ca. 25 m fußläufiger Entfernung. Der Karlplatz als weitere kleine Grünanlage mit weitgehender Belegung durch einen großflächigen Kinderspielplatz befindet sich von dem hier betroffenen Grundstück in ca. 120 m fußläufiger Entfernung. Der Augustaplatz als geschützte größere Grünanlage befindet sich ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung.



Der Schlosspark Lichterfelde am alten Dorfanger von Lichterfelde befindet sich in ca. 1.800 m fußläufiger Entfernung und der Bäkepark in ca. 2.100 m fußläufiger Entfernung und der daran anbindende Stadtpark Steglitz in weiteren rd. 500 m fußläufiger Entfernung.

Der öffentliche und frei zugänglicher Triestpark mit Grün- und Teichanlage befindet sich in ca. 1.300 m und der größerer Thielpark in ca. 2.200 m Entfernung. (Luftlinie).
Der Grunewald im Bereich der Krumme Lanke befindet sich in ca. 4,2 km Entfernung. Das Tempelhofer Feld befindet sich in ca. 7,4 km und der Stadtpark „Großer Tiergarten“ in der City in ca. 8,9 km Entfernung von dem Bewertungsobjekt (jeweils Luftlinie).

Der Botanische Garten befindet sich in rd. 1.600 m Entfernung (Luftlinie), wobei sich allerdings der Eingang „Unter den Eichen“ für das Publikum erst 300 m weiter entfernt befindet.

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1904/05

erfolgte die Errichtung des 2½-geschossigen voll unterkellerten freistehenden Einfamilienhauses als sogen. Landhaus (Villa) mit über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain sowie darüber liegendem Erdgeschoss als Hochparterre und partiell zu Wohnzwecken ausgebautem mehrteiligem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach weitgehend als Rohdachboden mit kleinerem Spitzboden über dem Treppenhaukopf gemäß Bauschein vom 20.01.1904 nebst Nachtrag vom 21.06.1904 für den gartenseitigen Einbau einer Wohnkammer an der gartenseitigen Front neben dem Treppenaufgang mit Fertigstellung nach diesseitiger Einschätzung vermtl. noch in demselben Jahr bzw. lt. Denkmalliste ggf. erst im Jahre 1905.

Unterlagen über den Baubeginn, eine Rohbauabnahme oder eine Gebrauchsabnahme konnten im Aktenarchiv des zuständigen Bauaufsichtsamt durch den Unterzeichneten nicht aufgefunden werden und liegen nach Sachlage nicht mehr vor.

1928

erfolgten bauliche Veränderungen im Erdgeschoss mit Verbindung der beiden straßenseitigen Räume durch Wegnahme der tragenden und aussteigenden Wand mit Einzug von Stahlträgern über der Wandöffnung und Schließen des Türzugang aus dem Hauseingangsflur sowie Veränderung des Grundrisses im Obergeschoss insbesondere durch Einbau einer Doppelflügel-Schiebetür in einer zweischaligen Wand mit Futtertusche und Korbbogen-Durchgang und Einbeziehung des ursprünglichen Flurs in die angrenzende Diele sowie weiteren kleineren Veränderungen gemäß Bauschein vom 19.03.1928.

1933

erfolgte die Umnutzung der beiden straßenseitigen Räume im Keller- bzw. Untergeschoss des Einfamilienhauses als Zimmer und die Herstellung einer innerhalb des Heizungskellers abgespannten Kammer mit Orientierung des Fensters zum rechten Bauwich als U-gestempeltem Raum gemäß Bauschein Nr. 246 vom 29.05.1933 mit der Auflage diesen Raum nicht als Aufenthaltsraum zu nutzen.

1934

erfolgte der Anbau eines unterkellerten sogen. Wintergartens an der gartenseitigen Gebäudefront anstelle einer ursprünglich vorhandenen offenen Holz-Veranda mit darüber belegener Balkonterrasse nunmehr als geschlossene massiv umbaute Veranda (bzw. sogen. Wintergarten) mit massiven Zementdielendecken über dem Kriechkeller und unter der darüber belegenen Balkonterrasse mit Außentreppe nebst Zugang über eine gedeckte Podestfläche mit Unterkellerung



gemäß Bauschein Nr. 158 vom 14.03.1934 mit Rohbauabnahme am 30.04.1934 und Fertigstellung im Mai 1934.

In demselben Jahr erfolgte der Anbau einer PKW-Einzelgarage in Mauerwerksbauweise mit massiver Zementdielendecke und darüber aufgesatteltem flach geneigtem Pultdach im rechten Bauwich des Wohngebäudes gemäß Bauschein Nr. 431 vom 15.09.1934 mit Fertigstellung und Gebrauchsabnahme im November 1934.

1937

erfolgte die Zulassung einer selbständigen Wohnung im Kellergeschoss des Wohnhauses bestehend aus 1 Zimmer und Küche an der straßenseitigen Gebäudefront mit Zugang über die Kelleraußentreppe und die Waschküche mit Nutzung als Badezimmer auf die Dauer von 5 Jahren bis zum 31.03.1942 gemäß Bauschein Nr. 1349 vom 05.11.1937.

1964

erfolgte die Umstellung der vormals vorhandenen Koks-Schwerkaftheizung auf Öl-Verfeuerung mit Einbau eines Öl-Heizkessels und eines 5.000-L-Tanks als kellergescheißter Stahltank mit Abmauerung einer Öl-Auslaufwanne in dem Heizungskeller und der Herstellung eines zusätzlichen Entlüftungsschornsteins gemäß Bauschein Nr. 2808 vom 15.09.1964.

1989

erfolgte die Querschnittsveränderung des Rauchgaszugs für die Öl-Zentralheizung durch Einbau eines Einzugsrohres in den Schornstein vermtl. im Zusammenhang mit der Erneuerung des vorhandenen Öl-Heizkessels gemäß Baugenehmigung Nr. 2226.89 vom 28.04. 1989 mit Verzicht auf die Schlussabnahme gemäß bauaufsichtlichem Bescheid vom 10.11.1989.

Nennenswerte bauliche Veränderungen oder Modernisierungen an dem Gebäude sind nach örtlichem Eindruck hiernach nicht vorgenommen worden - es erfolgten lediglich einzelne Instandsetzungen u.a. hinsichtlich des Gas-Anschlusses sowie partiell der Frisch- und Abwasserinstallationen.

Die Erneuerung des im Hochparterre belegenen Badezimmers dürfte in den 1980er Jahren erfolgt sein.

- **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem in Vorderliegerlage belegenen Reihengrundstück aufstehenden massiv errichteten Gebäude handelt es sich im gegenwärtigen Bestand um ein freistehendes und vollständig unterkellertes 2½-geschossiges Einfamilienhaus als großzügige Villa und Einzeldenkmal aus dem Jahre 1904 als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles mit partiell zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss mit knappen Spitzboden über dem Treppenhauskopf sowie hoch über Terrain aufgehendem Kellergeschoss als Souterrain mit partiell wohnraumgleich ausgebauten Räumen als Nicht-Vollgeschoss sowie als Hochparterre ausgelegtem Erdgeschoss mit Zugang über eine Außentreppe bzw. über einen gedeckten nur 3-seitig geschlossenen 1-geschossigen Eingangsvorbau.

Das auf dem Grundstück aufstehende Einfamilienhaus als herrschaftliche Villa ist giebelständig mit straßenseitiger Schmuckfassade und aufwendiger Dachgestaltung als mehrteiliges Sattel- bzw. Krüppelwalmdach nebst Frontspieß und Turmaufbau errichtet.

Im rechten Bauwich befindet sich ein PKW-Einzelgarage, die erst im Jahre 1934 errichtet wurde.

Nennenswerte Mod.-/Inst.-Maßnahmen nach der Umstellung der mit Koks bzw. Kohle befeuerten Zentralheizung noch aus dem ursprünglichen Bestand als offene Schwerkraftheizung auf



Öl-Verfeuerung mit geschlossener Anlage im Jahre 1964 bzw. eine Revitalisierung des Gebäudes erfolgten nach Sachlage nicht. Lediglich im Zuge der Erneuerung des Öl-Heizkessels im Jahre 1989 erfolgte der Einbau eines Einzugsrohres in den Rauchgaszug aufgrund der nunmehr geringen Abgastemperatur gegen eine Versottung des Schonsteins.

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Grundstück weist im Vorgartenbereich zur Ringstraße eine befestigte Hauszuwegung zu dem vor der linken Giebelseite belegenen eingeschossigen Hauseingangsvorbau mit rechtwinklig zur Hauseingangsfront aufgehender Differenztreppe mit 8 Steigungen zum Hochparterre mit in der Giebelseite des Gebäudestamms belegendem Hauseingang auf.

Parallel zur gartenseitigen Gebäudefront führt eine weitere Außentreppe mit gleichfalls 8 Steigungen auf die Hochparterre-Ebene mit Zugang über eine gedeckte und unterkellerte Podestfläche unmittelbar in den ursprünglichen Gebäudestamm sowie weiterem Zugang zu einem unterkellerten Veranda-Vorbau an der Rückseite des Gebäudestamms.

Der Veranda-Vorbau weist einen Kriechkeller als Geräteraum mit ebenerdigen Zugang ausschließlich aus dem Freien auf.

Eine gleichfalls parallel hinter der gartenseitigen Gebäudefront belegene Kelleraußentreppe weist 6 Steigungen zur Kellergeschoss-Ebene mit Zugang in den Gebäudestamm auf.

Aus dem Straßenraum führt über den Vorgarten vor der süd-westlichen bzw. rechten Grundstücksgrenze außerdem eine vermtl. mindestens in der Fahrspur befestigte Zufahrt zu dem im rechten Bauwich belegenen Garagen-Anbau mit 1 PKW-Stellplatz, von dem allerdings ein direkter Zugang in das Wohngebäude nicht besteht.

Ein Zugang über die Garage in den rückwärtigen Garten besteht gleichfalls nicht, wobei allerdings der Grenzabstand der Garage zum rechten Nachbargrundstück mit einer Breite von lediglich 0,75 m einen knappen Durchgang aus dem Bereich der Garagenvorfahrt in den rückwärtigen Garten zulässt.

Weitere Gebäudeeingänge sind nicht vorhanden. Ein barrierefreier Zugang aus dem Hochparterre in den Garten des Anwesens besteht nicht - ein barrierefreier Hauseingang ist nicht vorhanden.

Der jeweilige Grundrisszuschnitt des als Einfamilienhaus genehmigten Wohngebäudes ergibt sich nach vorliegenden Planvorlagen und örtlicher Feststellung durch den Unterzeichneten anlässlich der Ortsbesichtigung wie folgt:

Grundriss Erdgeschoss (Hochparterre):

Das Erdgeschoss bzw. Hochparterre weist unmittelbar hinter dem zum linken Bauwich orientierten einseitig unter einem Korbbogendurchgang offenen Hauseingangsvorbau mit anbindender Außentreppe aus dem Vorgartenbereich eine Hauseingangstür mit dahinter belegener Diele mit L-förmig abgehendem Flur zur Gebäuderückseite und aufgehender gegenläufiger Treppe mit Zwischengeschosspodest vor der Gebäuderückseite in das Obergeschoss auf.

Unmittelbar links in der Eingangsdielen bindet links vor dem Treppenaufgang eine Küche mit Orientierung des Fensters nach Nord-Osten zum linken Bauwich an. Hinter der Küche befindet sich mit Zugang über den Flur vor der gartenseitigen Außenfront links spannend ein L-förmiges Badezimmer im Bereich eines früheren Toilettenraums und der ehemaligen Speisekammer der Küche mit Orientierung der Fenster sowohl zum rückwärtigen Garten nach Süd-Osten als auch zum linken Bauwich nach Nord-Osten. An der gartenseitigen Stirnseite des Flurs befindet sich außerdem eine Außentür zu der auch den Veranda-Vorbau anbindenden Außentreppe im Bereich der unterkellerten und gedeckten Podestfläche. Links neben dem Badezimmerzugang be-



findet sich unterhalb der zum Zwischengeschosspodest in das Obergeschoss aufgehenden Treppe ein mit Sperrtür versehener und zum Flur eingehauster Kellertreppenabgang.

Rechts aus der Hauseingangsdiele ist ein straßenseitiger Wohnraum (ehem. Herrenzimmer) mit Orientierung der Fenster u.a. in einem kleinen Erker nach Nord-Westen und leichter Wandscheidung nebst neuzeitlicher Holzplattentür im Bereich der nachträglich unter Stahlträgern abgebrochenen massiven Trennwand zu dem dahinter anbindenden straßenseitigen Wohnraum (ehem. Salon) mit Orientierung der Fenster und des Standerkers (sogen. Auslucht) gleichfalls nach Nord-Westen zur Straße zugänglich.

Der Zugang aus der Diele in das 2. straßenseitige Zimmer als ehem. Salon ist ausgemauert und insoweit dauerhaft geschlossen worden, so dass ein Zugang lediglich noch über das frühere Herrenzimmer sowie das gartenseitige Wohnzimmer (ehem. Speisezimmer) zugänglich ist - das ehemalige Speisezimmer und der ehemalige Salon sind über eine Doppelflügel-Schiebetür mit Futtertaschen in der massiven Trennwand verbunden. Das aus der Diele zugängliche Wohnzimmer als ehem. Speisezimmer weist außerdem ein Fenster und eine Fenstertür zu der gartenseitig davor belegenen Veranda als sogen. „Wintergarten“ mit Fensterfront nach Süd-Osten und Süd-Westen sowie einer Außentür zu der auch den Gebäudestamm im Bereich der unterkellerten und gedeckten Podestfläche anbindenden Außentreppe auf. Das zum rechten Bauwich nach Süd-Osten orientierte Fenster in der Veranda ist im gegenwärtigen Bestand außen-seitig mit einer Profilholzschalung dauerhaft verschlossen.

Eine Freisitzfläche ist im Hochparterre ist nicht vorhanden. Eine barrierefreie Zugänglichkeit zum Hochparterre besteht nicht. Allerdings ist der Garten über die außenliegende Differenz-treppe u.a. aus der rückwärtigen Veranda zugänglich.

Der Grundrisszuschnitt weicht gegenüber dem ursprünglichen Bestand insoweit ab, als dass der in den Bauvorlagen ausgewiesene Toilettenraum mit der anbindenden Speisekammer der Küche verbunden und als Badezimmer hergerichtet worden ist und das straßenseitige ehem. Herrenzimmer anstelle einer großflächig unter Stahlträgern geöffneten Massivwand nunmehr eine leichte Wandscheidung mit neuzeitlicher 2,01 m hoher Sperrtür aufweist und der angren-zende ehemalige Salon nach Ausmauern der Zugangstüröffnung nicht mit aus der Diele zu-gänglich ist - außerdem weist die gartenseitige Front des Flures eine Zugangstür zur gedeckten und unterkellerten Podestfläche einer nachträglich errichteten Außentreppe auf.

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss (Hochparterre) beträgt nach vorliegendem Gebäude-schnitt ca. 3,60 m - die Geschosshöhe beträgt ca. 3,90 m.

Grundriss Obergeschoss:

Der aus dem Hochparterre mit gegenläufiger Treppe und Zwischengeschoss-Podest vor der gartenseitigen Außenfront aufgehende Treppenaufgang in das Obergeschoss weist von der Vollgeschoss-Podestfläche aus einen Türdurchgang in der massiven Trennwand zu einer an-bindenden Diele auf.

Die Diele weist in der zum linken Bauwich orientierten Wand ein Fenster mit Orientierung nach Nord-Osten auf.

Aus der Diele sind ein Badezimmer (ehemals hälftiger Teil eines Schlafzimmers) mit Orientie-rung des Fensters zur Straße nach Nord-Westen und daneben ein ½ Zimmer (ehemals hälftiger Teil eines Schlafzimmers) mit Orientierung des Fensters gleichfalls zur Straße nach Nord-Wes-ten, ein Schlafzimmer neben dem Treppenaufgang mit Orientierung der Fenster sowohl zum rückwärtigen Garten nach Süd-Osten als auch zum linken Bauwich nach Nord-Osten nebst Ab-stellkammer vor der gartenseitigen Außenfront mit kleiner Fensterluke gleichfalls in der garten-seitigen Gebäudefront nach Süd-Osten zugänglich. Außerdem sind aus der Diele ein straßen-seitiges Wohnzimmer (ehem. Schlafzimmer) mit Standerker (bzw. sogen. Auslucht) und Balkon mit Orientierung nach Nord-Westen und ein gartenseitiges Wohnzimmer (ehem. Schlafzimmer)



mit Zugang zu einer gartenseitigen Balkonterrasse oberhalb des Verandas-Vorbaus mit Orientierung nach Süd-Osten zugänglich. Zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Wohnzimmer ist ein großflächiger Korbbogendurchgang mit Doppelflügel-Schiebetüren in abgemauerten Futtertaschen vorhanden, so dass die Räume auch eine Einheit bilden.

Der Grundrisszuschnitt weicht gegenüber dem ursprünglichen Bestand insoweit ab, als dass das in den Bauvorlagen ausgewiesene Badezimmer zugunsten der Erweiterung der Diele nunmehr in der straßenseitigen Front im hälftigen Teil des ehemaligen Schlafzimmers liegt, die Diele eine Wand mit Sperrtür zum Treppenaufgang aufweist, ein ursprünglich vor der süd-westlichen Außenwand belegenes Mittelzimmer mit zum rechten Bauwich nach Süd-Westen orientiertem Fenster nunmehr Teil des gartenseitigen Wohnzimmers und das straßenseitige Erker- bzw. Balkon-Wohnzimmer über einen Korbbogendurchgang mit dem Balkonterrasse-Wohnzimmer verbunden ist und im gartenseitigen Schlafzimmer anstelle eines Toilettenraums lediglich ein Zugang zu einer Abstellkammer besteht. Außerdem ist das Schlafzimmer entgegen der Ausweisung nicht mehr aus dem Treppenhaus, sondern aus der Diele zugänglich.

Die lichte Raumhöhe im Oberschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt ca. 3,30 m - die Geschosshöhe beträgt ca. 3,60 m.

Grundriss Dachgeschoss:

Die aus dem Obergeschoss in das Dachgeschoss aufgehende Volltreppe entsprechend den auch darunter in den Wohngeschossen verbauten Treppenläufen führt unmittelbar am Austritt des Treppenlaufs über eine Durchgangszarge in einen knappen Vorflur mit links anbindender wohnraumgleich ausgebauter sogen. Dachkammer als vollwertiges Zimmer (mit Nutzung zuletzt als Maler-Atelier) und zum rückwärtigen Garten nach Süd-Osten orientiertem stehendem Fenster sowie an der Stirnseite des Vorflurs anbindendem Rohdachboden.

Der Rohdachboden weist im straßenseitigen Frontspieß hinter einem sogen. Zwerchhaus im sogen. Volutengiebel vor der Sattel- bzw. Walmdachfläche ein stehendes Fenster mit Rundbogensturz auf. Kleinere stehende Rundbogenfenster befinden sich auch in einem Turmaufbau über dem Standerker in der westlichen Gebäudeecke mit spitzem Turmhelm auf schlankem polygonalem Grundriss mit offengestaltetem oberem Teil als profilierte Bogenöffnungen über schlanken Holzstielen unter dem darüber aufgehenden Turmhelm mit Spitze. Ein Zugang in den dauerventilierten offengestalteten oberen Teil des Turmaufbaus dürfte über eine Anstellleiter bestehen.

Zum rechten und zum linken Bauwich ist jeweils eine Zinkblechluke vorhanden. Im gartenseitigen Dachwalm ist eine Fensterluke nicht vorhanden - hier reicht der Treppenhauskopf mit geschosshoch aufgehendem Giebel und gartenseitigem Treppenhausfenster bis unter den Dachwalm.

Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis unter die Raumdecke im Treppenhauskopf bzw. im ausgebauten Bereich mit Vorflur und Atelier-Zimmer (Dachkammer) ca. 2,50 m und in den weiteren Dachbereichen respektive dem Rohdachboden bis unter die Kehlbalkenlage zum Spitzboden ca. 2,70 m bzw. bis unter den First des mehrteiligen Krüppelwalmdaches ca. 2,70 m bis 4,50 m, wobei diese Firsthöhe bereits über die Höhe der Turmspitze aufgeht.

Grundriss Spitzboden:

Bei dem Spitzboden handelt es sich nicht um einen abgeschlossenen Raum, sondern lediglich die Zwischendecken-Ebene des Treppenhauskopfes unterhalb des Dachbereichs vor der rückwärtigen Giebelseite mit der maximalen Firsthöhe und Zinkblechluke als Schornsteinfegerausstieg in der süd-westlichen Dachfläche nebst anbindender Laufbohle als feuerverzinktes TZ-



Rost o.ä. und dort verbauter Parabol-Antenne für Satellitenempfang. Der Zugang aus dem Rohdachboden zu dem gleichfalls als Rohdachboden erhalten Spitzbodenbereich oberhalb des Treppenhauskopfes besteht gleichfalls über eine einfache Holz-Anstellleiter. Auch der Schornsteinfegerausstieg von der Spitzbodenebene aus ist lediglich über eine Holz-Anstellleiter zugänglich.

Die lichte Raumhöhe im Spitzboden beträgt oberhalb des Treppenhauskopfes nach vorliegendem Gebäudeschnitt bis unter den First ca. 2,50 m.

Grundriss Keller- bzw. Untergeschoss:

Der aus der Hauseingangsdielen mit anbindendem Flur im Hochparterre unterhalb des Zwischengeschosspodestes der in das Obergeschoss aufgehenden Treppe belegene und zum Flur im Hochparterre eingebaute Kellertreppenabgang führt in eine Kellerdielen mit gleichfalls parallel zum Treppenabgang verlaufendem L-förmigen Flurschenkel bis zur gartenseitigen Außenfront mit an dessen rückärtiger Stirnseite belegenen Innenfenster zur Unterkellerung der gedeckten Podestfläche der Außentreppe zur Veranda und zum Gebäudestamm im Bereich des Hochparterres. Der unterkellerte Bereich der gedeckten Podestfläche ist nach Sachlage über die ausschließlich von außen zugängliche Unterkellerung des Veranda-Vorbaus zugänglich. Links neben dem Innenfenster des Flures zur Podestunterkellerung befindet sich ein Vorraum mit über Terrain liegender gartenseitiger Fensterluke nebst Waschtisch als Durchgangsraum zu einer dahinter belegenen innenliegenden Teeküche o.ä. mit Edelstahl-Doppelspüle und Heizung als gefangener Raum (Kammer).

Unterhalb der in das Hochparterre aufgehenden Treppe befindet sich innerhalb des Flurs eine geräumige Abstellfläche.

Unmittelbar neben der in das Hochparterre aufgehenden Treppe befindet sich mit Orientierung des über Terrain liegenden Fensters zum linken Bauwich nach Nord-Osten ein Hauswirtschaftsraum mit Außentür zu der vor der gartenseitigen Gebäudefront belegenen Kelleraußentreppe. Dahinter befindet sich mit Orientierung des gleichfalls über Terrain liegenden Fensters zum linken Bauwich ein Hausanschlussraum u.a. mit Gas-Anschluss.

An der straßenseitigen Front befindet sich mit Zugang aus der Diele über eine Sperrtür mit anbindender Differenztreppe ein 4 Steigungen tiefer liegender Raum mit Nutzung zuletzt offenbar als Büroraum mit 2 straßenseitigen über Terrain liegenden Fenstern.

Aus der Diele ist ein weiterer straßenseitiger Raum mit Ständerker und über Terrain liegenden Fenstern zur Straße und zum rechten Bauwich mit Nutzung zuletzt als Billardraum o.ä. über eine Differenztreppe mit 2 Steigungen innerhalb der Diele vor der Eingangstür zugänglich.

Außerdem ist aus der Kellerdielen der gartenseitige Heizungskeller mit abgemauerter Öl-Auslaufwanne und eingesenkter Standfläche des Heizkessels mit Zugang über eine Differenztreppe mit 3 Steigungen zugänglich. Aus dem Heizungskeller geht außerdem ein zum rechten Bauwich orientierter Werkstatttraum mit über Terrain liegendem Fenster ab, dessen Fenster allerdings provisorisch mit einer innenseitig aufgetragenen Holzspanplatte o.ä. geschlossen worden ist.

Die lichte Raumhöhe beträgt nach historischem Gebäudeschnitt der Bauvorlagen aus dem ursprünglichen Bestand ca. 2,00 m und die Geschosshöhe ca. 2,30 m.

Nach Gebäudeschnitt der Bauvorlagen zum Bauschein Nr. 246 vom 29.05.1933 beträgt die lichte Raumhöhe mindestens in den straßenseitigen Kellerräumen 2,50 m und in den weiteren Kellerbereichen 2,10 m.

Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus (Villa) im gegenwärtigen Bestand über 7½ Zimmer incl. des im Dachgeschoss belegenen Zimmers, Küche, 2 Dielen nebst anbindenden Fluren bzw. Treppenpodestflächen, 2 Badezimmer, Abstellkammer, Veranda (bzw. sogen. Wintergarten), Balkon und Balkonterrasse sowie im Keller- bzw. Untergeschoss über 2 wohnraumgleich aus-



gebaute Kellerräume, Hauswirtschaftsraum mit Schleuse zur Kelleraußentreppe, 1 Werkstatt-raum, 1 Hausanschlussraum, Heizungskeller nebst Öltanklager und Kellerdiele nebst anbindendem Flur sowie von außen aus dem Freien zugänglichem Kriechkeller unterhalb des Veranda-Vorbau und der gedeckten Podestfläche der Außentreppe zum Veranda-Vorbau und über einen Rohdachboden mit weitgehend ausreichender Raumhöhe zum Ausbau zu Wohnzwecken. Zusätzlich ist im rechten Bauwich ein Garagen-Anbau mit 1 PKW-Stellplatz vorhanden.

- **Art der Konstruktion:**

Die Ausführung des Einfamilienhauses erfolgte als konventioneller Mauerwerksbau auf gemauerten Streifenfundamenten mit Außenwandumfassungen im Keller-, Erd- und Obergeschoss aus Mz-Mauerwerk. Nach den historischen Planvorlagen betragen die Außenwandstärken im Kellergeschoss 43 cm und die tragenden bzw. aussteifende Innenwände 38 cm bzw. 25 cm. Die Außenwandumfassungen im Hochparterre und im Dachgeschoss (Giebel) weisen hiernach eine Stärke von gleichfalls 43 cm auf. Die aussteifenden Wände im Hochparterre und im Obergeschoss weisen gleichfalls eine Stärke von 38 cm auf.

Leichte Wandscheidungen sind als massive Mauerwerkswände in 13 cm und 25 cm Stärke oder als Rohrputzständerwände oder Schlackenplattenwände in 5 cm Stärke (im Dachgeschoss) ausgeführt. Die Wandscheidung des Flurs bzw. der Hauseingangsdiele im Hochparterre zum Kellertreppenabgang ist als leichte Profilhohlwand ausgeführt - im Kellergeschoss ist der Treppenabgang zum Kellerdiele und dem dort anbindenden Flur oberhalb des Treppenlaufs entsprechend abgespannt.

Die mit Doppelflügel-Schiebetüren in Futtertaschen versehenen Räume weisen massive Wandscheidungen mit 2 x 13 cm Stärke im Bereich der Futtertaschen auf.

Die Fassaden des Einfamilienhauses als großzügiges sogen. Landhaus (Villa) weisen oberhalb des ca. 30 cm hoch und im Bereich des Ständerkers ca. 1,20 m hoch aufgehenden abgesetzten Ziegelsockels aus gesinterten weißen Klinkern mit entsprechend bekleideten Fenstergewänden und Bogenstürzen der über Terrain aufgehenden Kellerfenster einen straßenseitig repräsentative Volutengiebel mit geschwungenen Stuckvorlagen u.a. als Fenstergewände und -verdachungen, Gesichter in den Gewölbstürzen, florales Relief in der massive Balkonbrüstung sowie als profilierte Frieße mit einer Mischung aus barocker, klassizistischer oder bereits jugendstilartiger Stilausbildung auf.

Die in der straßenseitigen Front verbauten Erker bzw. der Ständerker in der westlichen Gebäudecke weisen ein weitgehend der weiteren straßenseitigen Fassade entsprechendes Dekor auf, wobei die konvexe Dachausbildung über dem Erker im Hochparterre eine weiße Biber-schwanz- oder Bitumenschindeldeckung entsprechend der über dem Ständerker aufgehenden Turmspitze aufweist.

Die zum linken und zum rechten Bauwich orientierten Gebäudefronten sowie auch die rückwärtige gartenseitige Gebäudefront weisen einfachere Dekorationen im Wesentlichen als erhabene Fenstergewände und -verdachungen und Sohlbankprofilierung auf.

Die Fassaden weisen neben dem glatt gefilzten Stuckgips eine mineralische Spritzputzfassade mit hell getöntem Anstrich (weiß bzw. lichtgrau o.ä.) auf. Applikationen sind weiß oder dunkler im Grauton abgesetzt.

Der rückwärtige unterkellerte Veranda-Vorbau und die Außentreppe mit der unterkellerten gedeckten Podestfläche weisen eine Sichtmauerwerksfassade aus roten Klinkern mit entsprechender Massivbrüstung und Pfeilern sowie einer entsprechend aufgemauerten Außentreppe mit Tritt- und Setzstufen auf.

Die Kelleraußentreppe ist entsprechend ausgeführt und weist als Tritt- und Setzstufen rote Klinker mit Stützwandbacken gleichfalls aus Ziegelmauerwerk allerdings mit Betonrähm auf. Im Bereich des Treppenloches ist hier gleichfalls ein ca. 30 cm hoch aufgehender Klinkersockel aus



weißen gesinterten Klinkern entsprechend dem umlaufenden Sockel des Gebäudes und darunter rotes Klinkermauerwerk entsprechend der Stützwand vorhanden.

Die Hauseingangstreppe weist auf der vermtl. als Kappe gemauerten Wange aufgesattelte Beton-Tritt- und Setzstufen aus jeweils einem durchlaufenden Werkstück auf, wobei die unterste Stufe gebrochen ist.

Die Kellersohle des Wohngebäudes weist Unterbeton auf Ölpapier und Kiesschüttung sowie vermtl. Ziegelpflasterung mit Zementverbundestrichboden auf.

Die Kellerdecke des Wohngebäudes ist nach Sachlage als sogen. Steineisendecke mit Ziegelmauerwerksschale zwischen Stahlträgern und aufgesattelten Holzbalken nebst Stakung und Lehmschüttung sowie Holzdielen- und Stabparkettboden sowie keramischem Fliesenboden und unterseitig glatt gefilzten Kalkputz ausgeführt. Die Geschossdecke unter der gedeckten dreiseitig umbauten Hauseingangspodestfläche ist als sogen. Preußische Kappendecke ohne Putzauftrag erhalten und weist nach Sachlage einen Nassbodenaufbau mit Zementestrich und großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm) in schwarz-weiß kariertem Mosaikfliesendekor auf.

Die Geschossdecken in den Wohngeschossen sind nach diesseitiger Einschätzung weitgehend als konventionelle Holzbalken-Einschubdecke mit Stakung, die auf seitlich an den Deckenbalken verwahrten Leisten aufgelagert ist, ausgeführt - die Stakung dürfte eine Koksaschen- oder Lehmschüttung aufweisen.

Die Decken über der Unterkellerung des Veranda-Vorbaus und der Unterkellerung der gedeckten Podestfläche der Außentreppe zur Veranda und zum Gebäudestamm an der Gebäuderückseite weisen Zementdielen (Fa. Raebel o.ä.) und Nassbodenaufbau nebst Zementestrichboden über der Veranda mit keramischer Fliesung auf.

Der straßenseitige Balkon weist eine vermtl. in die Fassade eingespannte Stahl-Riegelkonstruktion aus U-Profilen mit Steineisendecke und Nassbodenaufbau nebst Zementestrich und keramischer Fliesung sowie unterseitigem Spritzputz auf.

Im Bereich der beiden Badezimmer im Hochparterre und im Obergeschoss weisen die Decken vermtl. einen Nassbodenaufbau auf Zementestrich mit Unterboden nebst keramischer Fliesung im Hochparterre und ggf. Terrazzoboden im Obergeschoss unter dem PVC-Belag auf.

In den Wohngeschossen weisen die Räume vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Rohrputzdecken mit in den Wohnräumen erhaltenen Stuckdekorationen aus dem ursprünglichen Bestand als Friese, Rosetten und Medaillons etc. auf - Stuckvouten sind teilweise u.a. auch in der Hauseingangsdiele und dem anbindenden Flur vorhanden.

Die aus der zentralen Treppenhausdiele im Hochparterre aufgehende Treppe in das Obergeschoss sowie die weiter aufgehende Treppe in das Dachgeschoss mit jeweils geteilten Treppenläufen und Zwischengeschosspodestflächen vor der gartenseitigen Außenfront ist als Holzwangetreppe mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Holzstabgeländer und Holzhandlauf sowie unterseitigem Rohrputz ausgeführt. Zusätzlich ist ein neuzeitlicher wandverwahrter Holzhandlauf zwischen dem Hochparterre und dem Obergeschoss vorhanden.

Der Kellertreppenabgang stellt sich entsprechend als Holzwangetreppe mit aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen sowie unterseitiger Rohrputzabspannung dar. Eine Holzstabgeländer ist hier aufgrund der Profilholzeinhausung zu den angrenzenden Flurbereichen im Hochparterre und im Kellergeschoss nicht vorhanden - es sind lediglich beidseitig neben dem einläufigen Treppenlauf wandverwahrte Holzhandläufe vorhanden.



Zu dem über dem Treppenhauskopf im Dachgeschoss belegenen Spitzboden ist lediglich eine hölzerne Anstalleiter entsprechend dem Zugang des Schornsteinfegerausstiegs im Spitzboden vorhanden.

Das Dach des Wohngebäudes ist im Bereich des Gebädestamms als mehrteiliges Krüppelwalmdach mit jeweils gegenüberliegender symmetrischer Neigung von ca. 50° zimmermannsmäßig abgebunden und mit tonroter Falzziegeldeckung mit Mörtelverstich auf Sparren und Latung eingedeckt.

Der Dachbereich des sogen. Zwerchhauses hinter dem straßenseitigen Volutengiebel ist als Satteldach gleichfalls mit Falzziegeldeckung versehen. Die konkav gewölbten Dachformen des straßenseitigen Erkers im Hochparterre sowie im Bereich des Turmaufbaus mit aufgelöstem Turmschacht und der steil aufgehenden Turmspitze sind gleichfalls zimmermannsmäßig abgebunden und mit Biberschwanz- oder Bitumenschindeln auf Holzschalung bekleidet. Die in der mittleren Turmbasis vorhandenen Fenster sind nach örtlichem Eindruck mit Holztafeln dauerhaft verschlossen worden. Die Turmspitze weist einen sogen. Turmknauf vermtl. aus Zinkblech auf. Auch das Erkerdach im Hochparterre weist auf der Fassade des Gebädestamms einen Auslauf aus Zinkblech mit vorstoßender Spitze nebst geöffneter Blüte in Jugendstildekor auf.

Die über Dach aufgehenden Schornsteinköpfe weisen Sichtmauerwerk mit Schornsteinaufsätzen mit Ziegeldeckung und seitlichen Rauchgasöffnungen auf. Zusätzlich ist ein Foarmglas- oder Edelstahl-Einzugsrohr in mindestens einen Raumgaszug eingebaut worden - inwieweit ggf. die weiteren Rauchgaszüge mit Sand verfüllt worden sind, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.

Es sind vorgehängte halbrunde Regenrinnen und entsprechende Fallrohre mit freier Entwässerung im Untergrund vorhanden - sämtliche Spenglerarbeiten u.a. als Leiterhaken und Schneefanggitter sind aus Zinkblech bzw. partiell aus feuerverzinktem Stahl.

Das Dach des 1-geschossigen Eingangsvorbau weist über den beiden an den freien Seiten zwischen einer Rundstütze vorhandenen Korbbögen u.a. mit reichlich gesprossstem Ornamentglasfenster u.a. mit Buntverglasung ein flach geneigtes zweiteiliges Pultdach mit Grat über dem Pfeiler in die Gebäudeecke zu dem höher aufgehenden Gebädestamm mit zimmermannsmäßigem Abbund und roter Falzziegeldeckung sowie zweiseitig vorgehängten Zinkblechrinnen mit Anbindung an das Fallrohr des Gebädestamms auf.

Das Dach über der unterkellerten gedeckten Treppenpodestfläche vor den Nebeneingängen zu dem Verandavorbau und dem Flur des Gebädestamms im Hochparterre weist ein dem 1-geschossigen Eingangsvorbau entsprechendes Dach mit hier als Sichtmauerwerk ausgeführtem Eckpfeiler und unterseitig sichtbar gebliebener Holzschalung unter dem mit Ziegeldeckung zimmermannsmäßig abgebundenen Dachstuhl auf.

Der Kellertreppenabgang weist eine leichte Überdachung auf Stahlrundrohr-Stütze am Treppenantritt auf der Stützwand neben der leichte Stahlrohrbrüstung zum Treppenloch mit hierauf und an den Fassaden des Gebädestamms verwahrten Holzpfetten nebst flach geneigtem Pultdach als Acryl-Wellplattendeckung mit freiem Auslauf zur Gartenseite auf.

Der Garagen-Anbau ist gleichfalls massiv als Mauerwerksbau errichtet und weist Außenwandumfassungen in 25 cm Stärke auf frostfreier Gründung nach Sachlage auf Stampfbetonfundamenten sowie eine Zementestrichsohle auf Unterbeton vermtl. auf Ölpapier sowie eine massive Zementdielendecke (Fa. Raebel o.ä.) zwischen Stahlträger mit darüber über einem knappen Hohlraum belegtem zimmermannsmäßig abgebundenen Pultdach mit 5° Neigung zur süd-westlichen Grundstücksgrenze auf Sparren nebst Holzschalung und Schwarzdecke sowie vorgehängter Regenrinne nebst Fallrohr auf - Vorder- und Rückfront der Garage weisen eine über die Pultdachfläche aufgehende Wand quasi als Attiken mit Zinkblechabdeckung auf.



- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der anlässlich des Ortstermins bestehenden Zugänglichkeit des auf dem Grundstück aufstehenden Gebäudes konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt festgestellt werden.

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt und glatt gefilzt und tapeziert (überwiegend in stark individuellem Dekor) bzw. gestrichen u.a. als Lackanstrich (weiß) an der Profilholzscheidung des eingehausten Kellertreppenabgangs im Hochparterre und im Kellergeschoss (oberhalb des Treppenlaufs).

Die Küche weist halbhoch bzw. über der Küchenarbeitszeile normalformatige keramische Fliesung in stark individuellem (taubenblau o.ä., leicht changierend) vermtl. als „Fliese auf Fliese“ auf. Das hinter der Küche belegene Badezimmer im Hochparterre weist halbhoch bzw. im Bereich einer Duschtasse auch ca. 2,00 m hoch gleichfalls normalformatige keramische Fliesung in stark individuellem Dekor (ca. 15 cm x 15 cm, schwarz mit taubenblauer Wölkung o.ä.) auf. Das Badezimmer im Obergeschoss weist abweichend etwa zargenhoch an 3 Wandseiten gleichfalls eine einem stark individuellen Geschmacksempfinden folgende normalformatige Keramikfliesung (15 cm x 15 cm, beige changierend mit floralem Dekor) und umlaufender schmaler Bordüre auf - die 4. respektive linke Wandseite weist nach örtlichem Eindruck einen Lackanstrich (beige o.ä.) auf. Der Veranda-Vorbau weist verputzte Wandflächen mit in Teilbereichen lediglich vorhandenen Tapetenresten auf.

Im Keller- bzw. Untergeschoss sind die Wandumfassungen weitgehend gleichfalls verputzt und tapeziert bzw. gestrichen. Im Bereich der Teeküche und dem Vorraum hierzu ist halbhoch eine sogen. Elefantenhaut (Farbton: beige) aufgestrichen - die Oberwände sind verputzt, glatt gefilzt und mit einem Dispersionsanstrich (weiß) versehen. Der Heizungskeller weist überwiegend Rohmauerwerk mit Anstrich (weiß) auf - im Bereich der eingesenkten Standfläche des Öl-Heizkessels ist das Mauerwerk abweichend mit einem Armitolanstrich o.ä. entsprechend der verputzten Innenseite der abgemauerten Öl-Auslaufwanne versehen.

Der im Kellergeschoss belegene Erkerraum mit Nutzung zuletzt als Billardzimmer und Kellerbar weist halbhoch ein Profilholzpaneel und einen Bartreseneinbau aus Holz auf - die Oberwände sind verputzt, tapeziert und in intensiven Farben gestrichen. Der Hausanschlussraum weist Rohmauerwerk mit Anstrich (weiß) auf.

Der Rohdachboden weist zum Treppenhaukopf und dem gartenseitigen Zimmer-Einbau als Atelier nach örtlichen Eindruck Schlackenplattenwände mit Anstrich (weiß) auf. Die Giebelwände sind verputzt. Das Dachtragwerk weist einen dunklen insektiziden bzw. fungiziden Anstrich offenbar aus älterem Bestand auf, dessen toxische Belastung unklar ist - das Dachverbandsholz ist zu einem Teil im Zuge der Schutzbehandlung abgebeißt worden und offensichtlich ohne nennenswerte Belastung geblieben.

Böden:

Der Hauseingangsbereich im Bereich der gedeckten 3-seitig umbauten Podestfläche vor der Hauseingangstür weist großformatige Keramikfliesung (30 cm x 30 cm) in kleinteiligem Schachbrettdekor (schwarz-weiß kariert mit Mosaikfliesen-Optik) auf.

Die hinter der Hauseingangstür anbindende Diele nebst Flur und die Wohnräume im Hochparterre weisen überwiegend einen textilen Bodenbelag vermtl. auf einem Stabparkettboden auf - der Boden des gartenseitigen Wohnzimmers und der angrenzenden Veranda ist gleichfalls mit einem textilen, aber von der Diele bzw. dem Flur und dem 1. straßenseitigen Zimmer abweichenden Farbton versehen. Der Teppichboden in der Veranda ist vermtl. abweichend auf einem Zementestrichboden oder einem keramischen Fliesenboden noch aus dem ursprünglichen Be-



stand verlegt. Der straßenseitig hintere Raum mit Zugang u.a. über das gartenseitige Wohnzimmer weist einen unbelagten Stabparkettboden auf.

Die Küche im Hochparterre weist einen PVC-Belag vermtl. auf einem Holzdielenboden auf und das hinter der Küche belegene Badezimmer einen rektangulär verlegten großformatigen keramischen Fliesenboden (ca. 20 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß) vermtl. auf einem Spanplattenboden auf Holzdielung auf.

Der Treppenaufgang in das Obergeschoss weist lackierte Holz-Tritt- und Setzstufen (weiß) mit einem Teppichläufer auf Tritt- und Setzstufen in der Laufzone mit Messingstangen in den Stufenixeln auf. Die Podestflächen sowie die in Dachgeschoss aufgehenden Treppenläufe sind entsprechend bekleidet.

Im Obergeschoss weisen die Räume überwiegend einen textilen Bodenbelag vermtl. auf Eichenholz-Großmosaikparkett bzw. in den beiden straßen- und gartenseitig verbundenen Räumen einen unbelagten Echtholzparkett als Eichenholz-Großmosaikparkett vermtl. mit DD-Klarlack auf. Die an das Schlafzimmer anbindende Kammer weist vermtl. einen Holzdielenboden mit textilem Belag auf. Das Badezimmer im Obergeschoss weist einen PVC-Bodenbelag in Mosaikfliesendekor ggf. auf einem Terrazzoboden auf.

Die Balkonterrasse weist einen rektangulär verlegten keramischen Fliesenbelag (ca. 10 cm x 20 cm, geschmacksneutral: weiß) auf - der Bodenbelag des straßenseitigen Balkons weist einen unbelagten Zementestrichboden auf.

Das separate Zimmer im Dachgeschoss vor der gartenseitigen Giebelseite als Atelier o.ä. weist Nadelfilz-Teppichfliesen auf Holzdielenboden und der Vorflur zum Rohdachboden einen textilen Bodenbelag vermtl. gleichfalls auf Holzdielenboden auf.

Der Rohdachboden weist einen unbelagten Holzriemenboden noch aus dem ursprünglichen Bestand ohne Bekleidung auf. Der über dem Treppenhauskopf mit leichter Holzbalkendecke ohne Stakung und unterseitigem Kalkputz belegene Spitzboden weist gleichfalls einen einfachen Holzriemenboden auf.

Der Treppenabgang zum Kellergeschoss weist auf den Trittstufen einen PVC-Belag mit darüber in der Laufzone auf Tritt- und Setzstufen verlegtem Teppichläufer auf - die Setzstufen weisen einen Anstrich (braun) entsprechend den Innenseiten der Treppenwangen auf.

Im Kellergeschoss weisen die Diele und der straßenseitig zuletzt als Büro o.ä. genutzte Raum einen textilen Bodenbelag auf Zementestrichboden auf. Der angrenzende straßenseitige Raum mit Nutzung zuletzt als Billardraum und Kellerbar weist Teppichfliesen oder ggf. PVC-Bodenfliesen auf. Der hieran angrenzende Werkstattraum weist einen PVC-Bodenbelag auf. Die gartenseitige Waschküche und der Vorraum als Windfang zur Kelleraußentreppe weisen einen unbelagten Zementestrichboden mit einem staubbindenden Ölanstrich auf. Der Vorraum und die anbindende innenliegende Teeküche weisen einen keramischen Mosaikfliesenboden (grau/weiß changierend) auf.

Die Heizzentrale weist einen überwiegend unbelagten Zementestrichboden auf - im Bereich der Heizkessel-einsenkung und im Bereich der Öl-Auslaufwanne ist ein sogen. Armitolanstrich o.ä. vorhanden und der Hausanschlussraum weist einen PVC-Bodenbelag in florentiner Fliesendekor auf.

Decken:

Die Raumdecken im Erdgeschoss bzw. Hochparterre und auch im Obergeschoss weisen in den Wohnräumen weitgehend Stuckdekorationen als Friese, Medaillons und Rosetten etc. bzw. partiell auch entsprechende dekorierte Vouten auf. Die Eingangsdiele mit anbindendem Flur weist allerdings lediglich partiell profilierte Vouten und keinen Deckenschmuck auf.

Auch die Küche und die Badezimmer die sowie Treppenlauf-Untersichten weisen keine Stuckdekorationen auf. Im Bereich des Veranda-Vorbaus ist eine Unterdecke mit Profilholzschalung vorhanden.



Die Treppenhausbereiche und die Diele im Obergeschoss weisen gleichfalls eine unbekleidete Rohrputzdecke auf. Die Wohnräume im Obergeschoss weisen Stuckdekorationen u.a. mit Rosetten, aber in deutlich geringerem Umfang auf. Das ½ Zimmer neben dem Badezimmer im Bereich eines früheren größeren straßenseitigen Zimmers weist überhaupt keine Stuckdekorationen auf.

Auch das im Dachgeschoss belegene Zimmer und der Vorflur weisen eine unbekleidete Rohrputzdecke auf.

Im Kellergeschoss sind weitgehend unbekleidete Kalkputzdecken mit Anstrich (weiß) vorhanden. Der Hausanschlussraum weist abweichend eine Kappendecke mit Ziegelmauerwerk und Anstrich (weiß) auf. Der zuletzt als Billardraum bzw. Kellerbar genutzt hintere straßenseitige Raum weist eine Profilholz-Unterdecke auf.

Fenster:

In dem Gebäude sind nach örtlichem Eindruck in den Wohngeschossen nahezu durchgehend aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene kleinteilig gesprossste Holz-Kastenfenster und -fenstertüren zu den Freisitzflächen vorhanden.

Die Treppenhausfenster sind nach örtlichem Eindruck als Holz-Einfachfenster mit Ornamentverglasung u.a. mit Buntglas als Bleiverglasung in Jugendstil-Dekor noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Auch das im gedeckten Hauseingangsbereich im Außenbereich als Windschutz verbauten Holz-Einfachfenster weist aufwendige konkav/konvex geformte Sprossung mit farbiger Ornamentverglasung auf.

Die Badezimmerfenster im Hochparterre und die Fenster der Abstellkammer im Obergeschoss sowie das Fenster des im Dachgeschoss belegenen Zimmers mit Nutzung zuletzt als Atelier sind als Holz-Einfachfenster erhalten. Das stehende Fenster im straßenseitigen Frontspieß des Volutengiebels ist gleichfalls als Holz-Einfachfenster noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten. Im Übrigen weist der Rohdachboden thermisch nicht getrennte Zinkblechlukn u.a. als Schornsteinfegerausstieg auf.

In den Wohngeschossen sind abweichend die im Veranda-Vorbau im Hochparterre belegenen Fenster nach örtlichem Eindruck vermtl. aus den 1980er Jahren als Holz-Isolierglasfenster erneuert worden.

In der Küche ist nach Sachlage ein neuzeitliches Kunststoff-Isolierglasfenster ggf. erst in den 2000er Jahren neu eingebaut worden.

Im Kellergeschoss sind durchweg über Terrain liegende Holz-Einfachfenster teilweise mit durchscheinender Folierung im Dekor von Buntverglasung nebst außenliegender in den Laibungen verwahrten Stahlgittern sowie Holz-Lateibänken und Zementestrich-Sohlbänken vorhanden.

Die im Hochparterre verbauten Fenster weisen straßenseitig Holzrollläden noch aus dem ursprünglichen Bestand mit Gurtzügen und an den weiteren Gebäudefronten außenliegende Stahlgitter auf. Lediglich die im Veranda-Vorbau belegenen Fenster weisen keine Vergitterung auf - das zum rechten Bauwich orientierte Fenster der Veranda ist mit einer außenseitig aufkonfektionierten Profilholzbekleidung mindestens temporär verschlossen worden.

Die Fenster in den Wohngeschossen weisen Holz-Lateibänke und Zinkblech-Sohlbankbekleidungen auf. Abweichend weisen die Fenster des Veranda-Vorbaus Ziegel-Rollschichtsohlbänke auf.

Türen:

Die Hauseingangstür mit Zugang aus dem gedeckten Hauseingangsvorbau ist als Doppelflügel-Mehrfüllungstür mit kleinteiligen Glasausschnitten und feststehendem Oberlicht mit gleichfalls



kleinteiliger Sprossung und Ornamentglasausschnitten in Holzfuttern und -bekleidungen noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten.

Die Raamtüren in den Wohngeschossen sind gleichfalls nahezu durchgehend als Holz-Mehrfüllungstüren in Jugendstildekor Holzfuttern und -bekleidungen nebst den historischen Beschlägen erhalten - lediglich in dem straßenseitig 1. Zimmer im Hochparterre ist im Bereich einer leichten Wandscheidung unter einem weiten Sturz eine neuzeitlich lediglich 2,01 m hohe Naturton-belassene Holzplattentür in Holzzargen neu eingebaut worden.

Zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Zimmern im Hochparterre und im Obergeschoss sind Doppelflügel-Schiebetüren mit kleinteiliger Sprossung und Glasausschnitten in Doppelwand-Futtertaschen vorhanden. Im Obergeschoss sind die Glasausschnitte durch eine Sperrholzbekleidung ersetzt worden.

Die weiteren Türen im Obergeschoss und auch zu dem separaten Zimmer im Dachgeschoss und zum Rohdachboden sind entsprechend dem Hochparterre gleichfalls als Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen mit den historischen Beschlägen erhalten. Innerhalb des gartenseitigen Schlafzimmers im Obergeschoss ist die Tür zur Abstellkammer lediglich als halb- bzw. dreiviertelhohe Mehrfüllungstür ausgeführt.

Die Außentür im Hochparterre zur Außentreppe u.a. mit Veranda-Zugang ist als Holzrahmentür noch aus den 1930er Jahren mit einem kleineren Ornamentglasausschnitt und einem Gefach als Stülpschalung nebst innenseitig aufkonfektionierten Stahlblechplatten und zusätzlichen Schließriegeln ausgeführt.

Die Außentür zur Veranda ist als Holzplattentür ausgeführt und mit einem außenliegenden Scherengitter-Türflügel o.ä. versehen. Der unterkellerte Bereich des Veranda-Vorbau weist eine Holzrahmen-Luke gleichfalls mit Gefach als Stülpschalung auf.

Die im Kellergeschoss belegene Außentür zur Kelleraußentreppe ist gleichfalls als Holzrahmentür mit Stülpschalungsgefachen und innenseitig aufkonfektionierten Stahlplatten nebst zusätzlichen Schließriegeln ausgeführt.

Die Zugangstür aus dem Hochparterre zum Kellergeschoss ist als einfache Brettholztür mit Angeln und Bädern gleichfalls noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten sowie mit zusätzlichen Sperrriegeln versehen.

Im Kellergeschoss sind weitgehend gleichfalls Holz-Mehrfüllungstüren in Holzfuttern und -bekleidungen z.T. in einfacherer Ausführung noch aus dem ursprünglichen Bestand vorhanden. Der Hausanschlussraum weist eine entsprechende Füllungstür auf. Der Heizungskeller weist eine Brettholztür mit aufkonfektionierten Stahlblechplatten bzw. ggf. eine noch aus älterem Bestand erhaltene Fh-Stahlblechtür auf.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen sind nach Sachlage weitgehend unter Putz und teilweise auch auf Putz verlegt und vermtl. mindestens noch teilweise aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand ggf. aus der Nachkriegszeit erhalten. In der Küche und in dem im Hochparterre belegenen Badezimmer sind die Installationen vermtl. in den 1980er Jahren erneuert worden.

Im Kellergeschoss sind Unterputzinstallationen aus der Nachkriegszeit und zu einem größeren Anteil Vorwandinstallationen mit nur einfachem Standard aus älterem Bestand u.a. mit separaten Schmelzsicherungen und alten Sicherungsautomaten u.a. im Hauswirtschaftsraum vorhanden.

Insgesamt weist das Wohngebäude vergleichsweise wenige Stromkreise mit Absicherung lediglich über ältere Sicherungsautomaten auf - Sicherungsautomaten als Kippsicherungen nebst FI-Schutzschaltern sind nicht vorhanden. Allerdings befindet sich im Kellergeschoss bereits ein elektronischer Wechselstromzähler.



Im Kellergeschoss sind gleichfalls festinstallierte Langfeldleuchten im Kellerflur und weitere einfache Beleuchtungselemente u.a. als offene Glühlampen an der Decke im Heizungskeller und im Werkstattraum mit Aufputzverkabelung vorhanden.

In der Teeküche im Kellergeschoss befindet sich anstelle eines Heizkörpers der Heizungsanlage eine elektrische Heizsonne. Die Warmwasserbereitung erfolgt hier über einen elektrisch betriebenen 5-Liter-Warmwasserboiler.

Im Außenbereich befinden sich an den Fassaden etliche Aufputz-Elektroleitungen z.T. vermtl. noch aus dem ursprünglichen bzw. einem älteren Bestand.

In der straßenseitigen Front ist eine Hausnummernleuchte mit Aufputzverkabelung und Steuerung vermtl. über Dämmungsschalter und daneben mit Orientierung zur Hauseingangstreppe ein Halogenstrahler gleichfalls mit Aufputzverkabelung und Steuerung vermtl. über Bewegungsmelder vorhanden.

Im gedeckten Bereich der offenen Hauseingangspodestfläche weist die Decke eine Pendelleuchte gleichfalls mit Aufputzverkabelung und Steuerung vermtl. über Dämmungsschalter auf.

Im linken Bauwich und an der rückwärtigen Gebäudefront weisen die Fassaden weitere Aufputzverkabelung u.a. für wandverwahrte Halogenstrahler mit Steuerung über Bewegungsmelder auf.

Die Balkonterrasse im Obergeschoss weist einen wandverwahrten Kandelaber aus dem ursprünglichen Bestand mit manueller Schaltung von innen auf.

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Parabolantenne für Satellitenempfang vorhanden. Mediale Anschlüsse mit Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. für WLAN-Router etc. ist vermtl. mit Anschlussdosen in verschiedenen Zimmern vorhanden. Allerdings fehlen nach Sachlage bisher Rauchwarnmelder u.a. im Schlafzimmer.

In der straßenseitigen Einfriedung ist eine einfache Klingelanlage mit 2 Klingeleinheiten ohne Gegensprechanlage vorhanden - an der Hauseingangstür ist eine weitere Klingelanlage nicht vorhanden. Inwieweit ein elektrischer Türöffner für die Pforte in der straßenseitigen Einfriedung vorhanden ist, ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden - die Doppelflügeltoranlage in der straßenseitigen Einfriedung zur Garagenzufahrt ist nicht elektrisch zu bedienen.

Heizung:

Das hier betroffene Einfamilienhaus als großzügige Villa weist eine Öl-Zentralheizung mit kellergeschweißtem 5.000-L-Stahltank und einen Rauchgaszug mit einem Einzugsrohr vermtl. aus Stahl und einen Asbestzement-Belüftungsschacht mit Lüftungsöffnung im Bereich des Untergeschosses im Zwickel zwischen Garagen-Anbau und Veranda-Vorbau sowie unter Putz verlegte Stahlrohrleitungen und weitgehend Gussheizkörper noch aus dem ursprünglichen Bestand mit modernen Thermostat-Regelventilen auf.

Lediglich in der Veranda und im Hauswirtschaftsraum sind vermtl. in den 1930er Jahren abweichend Gussheizkörper neu eingebaut worden.

Das Kellergeschoss ist weitgehend gleichfalls beheizbar und weist hier mindestens teilweise Vorwandinstallationen u.a. auch mit nur einfachen Regelventilen auf.

Die Unterkellerung des Veranda-Vorbaus und der gedeckten Podestfläche der Außentreppe zur Veranda und dem Flur im Hochparterre ist nach Sachlage nicht beheizbar. Der Rohdachboden als sogen. Kaltdachboden ist gleichfalls nicht beheizbar.

Das Wohngebäude weist einen erst vor wenigen Jahren bereits erneuerten Gasanschluss auf. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt in der Küche u.a. auch für das angrenzende Badezimmer



über einen Gas-Duschlauferhitzer - das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist einen separaten Gas-Durchlauferhitzer auf.

In der Teeküche im Kellergeschoss weist die dort belegene Doppelspüle einen darüber installierten 5-L-Elektroboiler auf. Weitere Zapfstellen im Hauswirtschaftsraum oder ggf. dem zuletzt als Billardraum oder als Kellerbar genutzten Raum weisen lediglich einen Kaltwasseranschluss auf.

Eine Kaminfeuerstelle o.ä. bzw. ein Rauchgasanschluss für eine Kaminfeuerstelle oder einen Kaminofen (sogen. Schwedenofen o.ä.) ist nicht vorhanden, wobei ein Anschluss aufgrund der Verfügbarkeit von mehreren Rauchgaszüge möglich wäre.

Eine Wärmepumpe für Geo- oder Aerothermie zur Beheizung des Gebäudes oder eine Solarthermie-Anlage mit Solarpaneelen auf einer der Dachflächen respektive der süd-westlichen Dachfläche zur Unterstützung der Warmwasserbereitung sind nach Sachlage nicht verfügbar.

Sanitärausstattung:

Das im Hochparterre belegene Badezimmer wurde vermtl. in den 1980er Jahren neu ausgestattet und weist eine emaillierte Stahl-Einbauliegewanne und eine entsprechende Duschtasse jeweils mit Standard-Mischarmatur und Schlauchbrause auf. Die Duschtasse weist zusätzlich eine Duschstange und dreiseitig Acrylglas-Spritzschutzelemente u.a. mit Zugangsflügel auf. Außerdem sind zwei Porzellan-Waschtische vorhanden, von denen ein Waschtisch eine Standard-Mischarmatur und ein Wachtisch lediglich eine Kaltwasserzapfarmatur aufweisen, sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken als Flachspülbecken nebst Kunststoffstuhlsitz und tiefhängendem Kunststoff-Spülkasten.

Die Sanitärobjekte und der Kunststoffstuhlsitz des Toilettenbeckens weisen den stark individuellen Farbton „calypso“ oder „bermudablau“ o.ä. auf. Der tiefhängende Kunststoffspülkasten ist vermtl. bereits erneuert und im Farbton „weiß“ ersetzt worden. Die Armaturen sind verchromt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind durchweg unter Putz in Wandschlitzern verzogen und insofern nicht sichtbar.

Das im Obergeschoss belegene Badezimmer weist eine vollständig emaillierte historische gusseiserne Liegewanne incl. Wannenschürze als homogenes Bauteil vermtl. aus den 1920er Jahren nebst freistehender bzw. bodenstehender historischer Mischarmatur mit Kreuzgriff-Ventilen und entsprechendem Wannen-Einlauf gleichfalls noch aus den 1920er Jahren nebst Warmwasser-Vorwandinstallation von dem raumseitig wandverwahrten Gas-Durchlauferhitzer und Kaltwasser-Vorwandinstallationen unterhalb des angrenzenden Porzellan-Waschtisches vermtl. gleichfalls aus den 1920er Jahren mit dort objektstehender Einloch-Standard-Mischarmatur aus den 1980er Jahren sowie ein bodenstehendes Porzellan-WC-Becken aus den 1980er Jahren nebst Kunststoffstuhlsitz und Druckspüler vermtl. gleichfalls aus älterem Bestand auf.

Die Objekte weisen hier durchweg den Sanitärfarbton „weiß“ auf und die Armaturen sind verchromt bzw. die Wannenarmatur ggf. vernickelt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise auf Putz bzw. auch unter Putz in Wandschlitzern verzogen.

Im Kellergeschoss weist der Hauswirtschaftsraum lediglich ein emaillierte Stahlblech-Ausgussbecken und ein Kaltwasserzapfventil auf. Der zuletzt als Billardraum und Kellerbar genutzte Raum weist ggf. ein weiteres Ausgussbecken nebst Kaltwasserzapfventil auf. In der Heizzentrale ist nach Sachlage lediglich ein Sandmannhahn ohne Ausgussbecken als Füllarmatur der Heizungsanlage vorhanden.

Zusätzlich sind an der Gebäude-Vorder- und Rückseite Gartensprengwasser-Zapfventile vorhanden - separate Sprengwasserzähler sind nach örtlichem Eindruck nicht installiert.



Die Frischwasserleitungen sind nach diesseitiger Einschätzung noch weitgehend aus sogen. schwarzen Stahlrohr und ggf. partiell als Bleirohrleitungen vorhanden sowie teilweise als Kupferrohrleitungen (Wico o.ä.) über Rotgussarmaturen an die Stahlrohrleitungen angeschlossen worden.

Abwasserrohre sind weitgehend noch aus dem ursprünglichen Bestand als Gussrohre mit Ausbesserungen als SML-Rohre und mit Anschlussleitungen in der Küche und dem daneben belegenen Badezimmer als Hart-PVC-Rohre ausgeführt. Im Dachraum sind an die Fallrohre nach örtlichem Eindruck Hart-PVC-Rohre angeschlossen und als Ventilationsrohre über die Dachfläche geführt.

Küchenausstattungen:

Das Wohngebäude weist im Hochparterre eine Einbauküchenausstattung vermtl. aus den 1980er Jahren mit historisierenden Holz-Mehrfüllungsfronten mit Lackanstrich (weiß) und Resopal-beschichteter Arbeitsfläche (weiß) nebst hierin eingelassener Nirostaspüle nebst Kunststoff-einsatz und Abtropfrost sowie Einhebel-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und vermtl. bereits erneuerten Elektrogeräten als Geschirrspülautomat, Kühl- und Gefrierschrank sowie einen 4-flämmigen Gasherd nebst Bratröhre ohne Wrasenabzug oder -filter auf.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend dem angrenzenden Badezimmer unter Putz bzw. in Wandschlitzern verzogen und insoweit nicht sichtbar.

Garagen-Anbau:

Die massiven Wandumfassungen des Garagen-Anbaus sind innenseitig verputzt und glatt gefilzt bzw. gestrichen. In der Wand zum angrenzenden Wohngebäude sind zwei Stahlblechlukn ggf. als Wandschänke vorhanden

Die Garage weist thermisch nicht getrennte Stahl-Einfachfenster mit kleinteiliger Sprossung und Ornamentverglasung auf. Es ist ein thermisch nicht getrenntes manuell zu bedienendes Stahlblech-Schwingflügelgtor vorhanden.

An medialen Ausstattungen ist nach diesseitigem Eindruck lediglich ein Elektroanschluss für eine wandverwahrte Kugelleuchte lediglich noch mit Fassung ohne Aufsatz an der ehemaligen Außenwand des Wohngebäudes vorhanden.

Sonstige medialen Ausstattungen stehen nicht zur Verfügung - die Garage ist nicht beheizbar.

- **Brutto-Rauminhalt:**

Die Baumasse für das hier betroffene Einfamilienhaus (Villa) umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte rd. 1.790,00 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

Die Baumasse für die separate Garage umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der Planvorlagen und der vorliegenden Flurkarte rd. 61,00 m³ (DIN 277 - 1:2005 - 02) - ohne Ansatz.

- **Brutto-Grundfläche:**

Die BGF für das hier betroffene voll unterkellerte Einfamilienhaus (Villa) mit hoch unter ca. 50° aufgehendem mehrteiligem Sattel- bzw. Krüppelwalmdach umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen, der vorliegenden Planvorlagen zum Bauschein vom 20.01.1904 und der vorliegenden Flurkarte ca. 631,22 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).



Die BGF für den Garagen-Anbau umfasst nach diesseitiger Ermittlung anhand der Auswertung von anlässlich des Besichtigungstermins aufgenommenen Lichtbildaufnahmen und der vorliegenden Bauvorlagen sowie der Flurkarte ca. 9,38 m² (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Anwesens weisen im Bereich der Vorgartenfläche überwiegend Rasenbesatz und entlang der Grundstücksgrenzen überwiegend immergrünes Buschwerk auf. Der Zufahrtbereich der Garage vor der süd-westlichen Grundstücksgrenze ist allerdings vollständig zugewuchert, so dass die befestigte Fahrspur nicht mehr erkennbar ist - vor der rechten Grundstücksgrenze wuchert im Übrigen dichtes Buschwerk in das Luftraumprofil der Garagenzufahrt.

Auch die Betonwegeplattierung der Hauszuwegung aus dem Straßenraum zur Hauseingangstreppe vor der zum linken Bauwich orientierten Gebäudefront weist starke Veralgung und durch die Fugen durchwachsenden Rasenwildwuchs auf.

Im linken Bauwich befinden sich lose Thujabäume und Rasenbewuchs. Im rückwärtigen Garten befinden sich eine weiträumige Rasenfläche mit Rasenwildwuchs bzw. partiell sogen. Spontanvegetation und immergrünes Buschwerk sowie ein beachtlicher Anteil an hochstämmigen Bäumen u.a. als Tannen und Kiefern.

Grundstückseinfriedungen sind weitgehend als Maschendrahtzäune ausgeführt und teilweise von Nachbargrundstücken aus mit Heckenbepflanzung hinterlegt. Ein jeweils kleinerer Abschnitt der linken und der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist jeweils mit einer Grenzbebauung belegt.

In der straßenseitigen Grundstücksfront befinden sich ein kniehoher Mauerwerkssockel mit Bekleidung aus gesinterten weißen Klinkern nebst Rollschicht als obere Abdeckung und hierauf aufgesatteltem historischem Stahlgitterzaun in Jugendstildecor sowie massiv aufgemauerte Pfeiler mit mineralischem Reibputz und Kopfplatte aus Beton mit dazwischen belegener Schlupfporte zur Hauszuwegung in dem der auf den Klinkersockel aufgesattelten Zaunanlage entsprechendem Stil.

Die Doppelflügel-Toranlage zur Garagenzufahrt in der straßenseitigen Einfriedung ist ohne Mauerwerkspfeiler in die Zaunanlage integriert worden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Bei dem auf dem Reihengrundstück in Vorderliegerlage aufstehenden Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus als repräsentierliche Villa aus dem Jahre 1904 mit bereits seit dem Ableben der vormaligen Eigentümerin bestehendem Leerstand seit Dezember 2020.

Das unter Denkmalschutz stehende Einfamilienhaus ist vollständig auch im Bereich des Standerkers und des gedeckten Eingangsvorbau sowie des Veranda-Anbau und der gedeckten PoDESTfläche der rückwärtigen Hauseingangstreppe mit einem über Terrain aufgehenden Untergeschoss unterkellert und weist 2½ Geschosse mit Erdgeschoss als Hochparterre, Obergeschoss und mehrteiligem Sattel- bzw. Walmdach weitgehend als Rohdachboden mit dem Potential eines weiteren Ausbaus zu Wohnzwecken auf.

Nennenswerte Modernisierungen sind allenfalls bzgl. des Badezimmereinbaus und der Neuausstattung der Küche im Hochparterre vermtl. bereits in den 1980er Jahren vorgenommen worden. Im Wesentlichen dürften aber überwiegend lediglich partiell Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahrzehnten vorgenommen worden sein. Der Heizkessel der Öl-Zentralheizung dürfte im Jahre 1989 erneuert worden sein - der Gas-Anschluss für die Warmwasser-Gasdurchlauferhitzer ist vermtl. erst in den letzten Jahren erneuert worden.



Insgesamt verfügt das Einfamilienhaus im gegenwärtigen Bestand über 7½ Zimmer incl. des im Dachgeschoss belegenen Zimmers, Küche, 2 Dielen nebst anbindenden Fluren bzw. Treppenedestflächen, 2 Badezimmer, Abstellkammer, Veranda (bzw. sogen. Wintergarten), Balkon und Balkonterrasse sowie im Keller- bzw. Untergeschoss über 2 wohnraumgleich ausgebaute Kellerräume, Hauswirtschaftsraum mit Schleuse zur Kelleraußentreppe, 1 Werkstattraum, 1 Hausanschlussraum, Heizungskeller nebst Öltanklager und Kellerdiele nebst anbindendem Flur sowie von außen aus dem Freien zugänglichem Kriechkeller unterhalb des Veranda-Vorbau und der gedeckten Podestfläche der Außentreppe zum Veranda-Vorbau und über einen Rohdachboden mit weitgehend ausreichender Raumhöhe zum Ausbau zu Wohnzwecken.

Zusätzlich befindet sich im rechten Bauwich ein massiver Garagen-Anbau aus dem Jahre 1934 für 1 PKW.

- **Nutzfläche:**

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

Eine diesbzgl. Angabe der Grundstückseigentümer bzw. der Verfahrensbeteiligten liegt dem Unterzeichneten nicht vor.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden Geschosspläne ergibt sich die Wohnfläche mit ca. 238,51 m².

Hiervon entfallen auf das Erdgeschoss (Hochparterre) ca. 119,56 m² incl. beheizter Veranda, auf das Obergeschoss ca. 104,94 m² incl. anrechenbarer Balkonterrasse über der Veranda und straßenseitiger Balkonfläche mit jeweils ¼ der jeweiligen Grundfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin und auf das Dachgeschoss mit dort belegtem Zimmer als Atelier o.ä. mit ca. 14,01 m².

Die im Kellergeschoss belegenen Flächen umfassen ca. 110,00 m² von denen knapp 40 m in den straßenseitigen beiden Räumen als Arbeitszimmer und Hobbyraum wohnraumgleich ausgebaut sind.

Die im Dachgeschoss belegene Rohdachbodenfläche umfasst ca. 80,00 m², von denen nach diesseitiger Auffassung ca. 50,00 m² als Ausbaureserve einzustufen sind.

Die durch den Unterzeichneten anhand der Bauvorlagen ermittelte Wohnfläche und die wohnflächenäquivalente Nutzfläche ist der Größenordnung nach als plausibel in der vorliegenden Bewertung zugrunde zu legen.

- **Miet-Erträge:**

Ein Mietertrag wird nicht erzielt - das Grundstück wird dem Vernehmen nach seit dem Ableben der vorherigen Grundstückseigentümerin im Dezember 2020 nicht mehr bewohnt. Während dieser bereits rd. 5 Jahre andauernden Phase wurde das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude dem Vernehmen nach aber in der kalten Jahreszeit regelmäßig beheizt.

Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhaus- bzw. Villengrundstück mit der Eigenschaft eines Baudenkmals als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/24 des IVD Berlin-Brandenburg liegt die Miethöhe bei Neuvermietung von Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern der Baujahre von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 12,75 €/m² Wfl. bis 14,75 €/m²



Villengrundstück Ringstraße 68 in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 14,50 €/m² Wfl. bis 18,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von der Weitervermietung von Gebäuden in Massivbauweise mit Wohnungsgrößen zwischen 110 m² und 180 m² (i.M. 140 m²), 4 bis 5 Zimmern, Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m² (i.M. 700 m²), mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und 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 Steglitz-Zehlendorf bei 14,00 €/m² und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 16,00 €/m² bei geringem Preisanstieg zwischen 10/2022 und 10/2023.

Im Bezirksreport Steglitz (Altbezirk mit den Ortsteilen Lankwitz, Lichterfelde und Steglitz) 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 das hier betroffene Objekt ist 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.

Der marktübliche Mietansatz für das Bewertungsobjekt beträgt u.a. unter Berücksichtigung der Ausführung als freistehendes voll unterkellertes 2½-geschossiges Wohngebäude aus dem Jahre 1904 als massiv in zeittypischer Bauweise errichtetes Einfamilienhaus im Charakter einer Villa in architektonisch historisierendem barock-/klassizistischem Stil bereits deutlich mit Jugendstil-Elementen und ausgewiesenes Baudenkmal im Kontext eines denkmalgeschützten Ensembles ohne bisher umfassend bzw. allenfalls partiell durchgeführten Mod./Inst.-Maßnahmen vermtl. in den 1960er und 1980er Jahren mit Verfügbarkeit eine Öl-Zentralheizung und dezentrale Warmwasseraufbereitung über ältere Gas-Durchlauferhitzer und bereits älteren Sanitärobjekten z.T. noch aus den 1920er Jahren und Küchenausstattungen vermtl. gleichfalls noch aus den aus den 1980er oder 1990er Jahren mit z.T. bereits erneuerten Elektrogeräten und einem Gasherd und Einbau eines Kunststoff-Isolierglasfensters lediglich in der Küche bei ansonsten im Wesentlichen erhaltenen Holz-Einfach- und Holz-Kastenfenstern bei einer im Bestand anrechenbaren Gesamtwohnfläche von ca. 238,51 m² und Verfügbarkeit von 7½ Zimmern incl. des im Dachgeschoss belegenen Zimmers, Küche, 2 Dielen nebst anbindenden Fluren bzw. Treppenpodestflächen, 2 Badezimmern, Abstellkammer, Veranda (bzw. sogen. Wintergarten), Balkon und Balkonterrasse sowie im Keller- bzw. Untergeschoss von ca. 40,00 m² wohnflächenäquivalenter wohnraumgleich ausgebaute Hobbyfläche mit 2 Räumen und außerdem den weiteren Kellerflächen mit Hauswirtschaftsraum nebst Schleuse zur Kelleraußentreppe, 1 Werkstattraum, 1 Hausanschlussraum, Heizungskeller nebst Öltanklager und Kellerdiele nebst anbindendem Flur sowie von außen aus dem Freien zugänglichem Kriechkeller unterhalb des Veranda-Vorbau und der gedeckten Podestfläche der Außentreppe zum Veranda-Vorbau und eines Rohdachbodens mit weitgehend ausreichender Raumhöhe zum Ausbau zu Wohnzwecken sowie der mit 1.029 m² beachtlichen Grundstücksfläche in nominell nach Mietspiegel guter Wohnlage trotz allerdings erheblicher Lärmbelastung insbesondere aufgrund von Abrollgeräu-



schen auch einzelne fahrender Fahrzeuge auf der Kopfsteinpflasterung und auch in Ansehung der repräsentierlichen baulichen Umgebung u.a. mit stattlichen Villen und hohem Referenzwert in zufriedenstellender Nahversorgungslage mit gleichfalls zufriedenstellender technischer und sozialer Infrastruktur nach diesseitiger Auffassung und nach Erledigung umfassender Revitalisierungsmaßnahmen mit rd. 16,00 €/m² Wfl. zu berücksichtigen.

Für die wohnraumgleich ausgebaute wohnflächenäquivalente Nutzfläche im Untergeschoss ist ortsüblich der hälftige Ansatz der Wohnflächenmiete mit 8,00 €/m² Nfl. zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist auf dem Grundstück im rechten Bauwich ein Garagen-Anbau mit 1 PKW-Stellplatz vorhanden.

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 ist eine Miethöhe von 80,00 €/Monat in Ansatz zu bringen.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche

238,51 m² Wfl. x 16,00 €/m²/Wfl. = 3.816,16 €/Monat

wohnflächenäquivalente Hobby-
fläche o.ä.

40,00 m² Nfl. x 8,00 €/m²/Nfl. = 320,00 €/Monat
278,51 m²

PKW-Stellplatz in der Garage

1 Stpl. x 80,00 €/Stpl. =

80,00 €/Monat

Gesamtertrag

4.216,16 €/Monat

[\pm 15,14 €/m² Wfl./Nfl.]

- **Bewirtschaftungskosten:**

Seitens der Grundstückseigentümer oder sonstiger Verfahrensbeteiligter in dem hier anhängen Zwangsversteigerungsverfahren konnten diesbzgl. Angaben auf diesseitiger Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens 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 01.01.2025 gemäß Modellansatz wie folgt:

Verwaltungskosten		
1 x E/ZFH x 359,00 €/a	=	359,00 €/a
Instandhaltungskosten		
Wohngebäude		
14,00 €/m ² x 278,51 m ² Wfl./Nfl.	=	3.899,14 €/a
PKW-Garagen-Stellplatz		
106,00 €/Stpl. x 1 Stpl.	=	106,00 €/a
Mietausfallwagnis		
50.593,92 € x 2 %	=	<u>1.011,88 €/a</u> 5.376,02 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten für das Gebäude als Einfamilienhaus mit anrechenbarer Wohnfläche und zusätzlicher Hobbyfläche sowie separater Garage auf dem Grundstück beträgt entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 10,6 % vom fiktiven Rohertrag bei i.M. ca. 15,14 €/m² Wfl./Nfl. und Ansatz von ca. 278,51 m² Wfl./Nfl. entsprechend rd. 1,61 €/m² Wfl./Nfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

- **Instandhaltungsrückstau:**

Hinsichtlich des hier betroffenen Grundstücks mit aufstehender Einfamilienhausbebauung als historische Villa konnten seitens des Unterzeichneten Mängel sowohl hinsichtlich des Unterhaltungszustandes des Wohngebäudes und der weiteren baulichen Anlagen als auch hinsichtlich des Grundstücks mit partiell zugewucherten Freiflächen als deutlich vernachlässigte Gartenvegetation u.a. als sogen. Spontanvegetation festgestellt werden. Es liegen an dem Wohngebäude partiell Instandhaltungsdefizite mit Mängeln und Schäden u.a. an den Fassaden mit hier unsachgerecht aufgebrachtem Spritzputz und der Fenster- bzw. Klapplädenanstriche sowie partiellen Undichtigkeiten an der Dachdeckung mit im Rohdachboden bereits aufgestellten Auffanggefäßen für eindringendes Niederschlagswasser etc. vor. Teilweise liegt aufsteigende Feuchtigkeit mit lysierten Mauerwerksfugen im Kellergeschoss und teilweise auch aufsteigende Feuchtigkeit im Putz des Garagen-Anbaus vor.

Zusätzlich unterliegt der Ausbau einem weitgehend stark individuellen Geschmackempfinden mit Ausstattungen z.T. noch aus den 1920er Jahren oder noch aus dem ursprünglichen Bestand. Der energetische Zustand der Gebäudehülle und insbesondere des Daches ist nach Sachlage unzureichend. Die Heizwärme- und Warmwassererzeugung über fossile Brennstoffe mit einer Öl-Zentralheizung mit einem Heizkessel vermtl. noch aus den 1980er Jahren sowie dezentraler Warmwasserversorgung über zwei Gas-Durchlauferhitzer vermtl. noch aus den 1960er Jahren ist nicht mehr zeitgerecht und tatsächlich überaltert. Der technische Ausbau bzgl. Ver- und Entsorgungsmedien ist deutlich veraltet. Frischwasserleitungen sind teilweisen noch als schwarze Stahlrohrleitungen und partiell offenbar noch als Bleirohrleitungen erhalten. Abwasserrohre sind weitgehend als Gussrohre noch aus dem ursprünglichen Bestand erhalten und u.a. im Bereich der Grundleitungen nach Sachlage völlig zugesetzt bzw. lysiert und unter-



halb der Gebäudesohle porös, so dass bereits ein Eintrag in das Grundwasser zu vermuten ist. Insbesondere der Standard der Elektroinstallationen ist zeitgerecht anzupassen bzw. umfassend zu erneuern, was gleichfalls für die Küchen- und insbesondere für die Sanitärausstattungen zutrifft.

Zudem sind in dem Wohngebäude sowohl in den Wohngeschossen als auch im Kellergeschoss und partiell auch im Rohdachboden Altmobiliar, Lagergut, Sperrmüll und sonstigen Utensilien verblieben, so dass das Gebäude umfassend zu beräumen ist.

Sämtliche Bodenbeläge auf den Originalböden sind zu entfernen und die historischen Holzböden wieder herzurichten. Ebenso sind die Stuckdecken herzurichten und denkmalgerecht zu erhalten, was auch für die Erhaltung der Holzkastenfenster nach umfassender Überarbeitung erforderlich ist, wobei aus dem historischen Bestand erhaltene Holz-Einfachfenster ggf. gegen Holz-Isolierglasfenster im Charakter der Altfenster zu ersetzen sein dürften. Die Außenflügel der Kastenfenster sind nach Sachlage mit Isolierverglasung nach tischlermäßiger Aufarbeitung zu ertüchtigen.

Ein zusätzlicher Aufwand ergibt sich aus der vorhandenen Dachgestaltung u.a. mit Turmaufbau und der historischen Eindeckung mit Biberschwanzdeckung und dem Erfordernis auch die aufwendigen Schornsteinköpfe zu erhalten.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

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 €/m² 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 €/m² Wfl. und ca. 1.250,00 €/m² Wfl. (incl. Baunebenkosten und MwSt.).

Bei einer zugrunde zu legenden Bauzustandsnote von „ausreichend“ mit teils mangelhaftem, unterdurchschnittlichem baulichem Unterhaltungszustand, stärkeren Verschleißerscheinungen, erheblichem bis hohem Reparaturrückstau, größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand an der Bausubstanz mit einem Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung weitgehend ohne bzw. nur minimaler Instandsetzung und Modernisierung fällt nach Markterhebungen des IVD Berlin-Brandenburg gemäß Immobilien-



preisservice 2023/2024 ein Kostenaufwand zwischen ca. 1.250,00 €/m² Wfl. und ca. 2.000,00 €/m² 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 €/m² Wfl. und ca. 3.000,00 €/m² 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 Einfamilienhaus als historische unter Denkmalschutz stehende Villa aus dem Jahre 1904 in Anlehnung an die Veröffentlichung des IVD bei einer Bauzustandsnote „ausreichend“ (s.o.) auch in Ansehung der aktuell erheblich gestiegenen Baukosten ein im Niveau des oberen 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 überschlägig und pauschal insgesamt rd. 560.000,00 € respektive rd. 2.000,00 €/m² Wfl. bei einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² im Verkehrswert berücksichtigt. Zusätzlich ist der Beseitigungsaufwand für das Mobiliar und verbliebenden Sperrmüll etc. mit rd. 20.000,00 € in Ansatz zu bringen.

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 Energieausweis ist dem Vernehmen nach nicht vorhanden bzw. konnte insoweit seitens der Grundstückseigentümer bzw. Verfahrensbeteiligten in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft nicht zur Verfügung gestellt werden. Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden.

Ein Erfordernis zur Erstellung eines Energieausweises besteht allerdings aufgrund der hier vorliegenden Denkmaleigenschaft nicht.

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 zu rechnen ist, die zum Bewertungsstichtag in der aktuellen Qualität nicht vorhersehbar sind. Ggf. ist der Anbau eines weitergehenden Wärmedämmverbundsystems an den Fassaden bzw. hier aufgrund der Denkmaleigenschaft einer Innenwanddämmung und eine Verbesserung der Dämmung in den Dachschalen im Zuge eines ggf. denkbaren Dachraumausbaus oder der Dämmung der Obergeschosdecke zum Kaltdachboden und des Treppenhauskopfes bzw. des daneben belegenen Zimmers vorzunehmen sowie der Einbau einer Erd- oder Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage zur Speicherung mit Eigennutzung geboten und die Unterstützung der Warmwasserversorgung über Solarthermie auf der süd-westlichen Dachfläche in Betracht zu ziehen.

In dem hier vorliegenden Gutachten sind energetisch begründete Modernisierungen bzgl. der Heizwärmeversorgung über regenerative Quellen (ohne Emissionen durch Verbrennen) und eine zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle mindestens im Dachbereich 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 Einfamilienhauses von rd. 121 Jahren (Baujahr/Fertigstellung des Gebäudes vermtl. 1904) und vorliegendem zugrunde gelegtem normalem Bauzustand (Zustandsnoten „gut“, „normal“ oder „schlecht“) mit 40 Jahren und nach Ertragswertmodell bei vorliegendem Alter von 121 Jahren und normalem Bauzustand mit gleichfalls 40 Jahren.

Tatsächlich beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. SW-Modell des GAA noch rd. 40 Jahre bei hier vorliegendem Baujahr 1904 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 ist bei hier tatsächlich vorliegendem Baujahr 1904 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer bereits erschöpft.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Ein Mietertrag liegt nach Sachlage nicht vor. Das Grundstück wird dem Vernehmen nach seit dem Ableben der vorherigen Grundstückseigentümerin im Dezember 2020 nicht mehr bewohnt.

Während dieser bereits rd. 5 Jahre andauernden Phase wurde das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude dem Vernehmen nach aber in der kalten Jahreszeit regelmäßig beheizt.



Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhaus- bzw. Villengrundstück mit der Eigenschaft eines Baudenkmals als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

- **Verwaltung:**

Die Verwaltung des Einfamilienhausgrundstücks erfolgt nach Sachlage durch die Eigentümer selbst.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Einfamilienhaus als herrschaftliche Villa als Baudenkmal aus dem Jahre 1904 und Teil eines denkmalgeschützten Ensembles handelt es sich um ein insgesamt noch vergleichsweise einfach und einem neutralen Geschmacksempfinden auf einem dem gegenwärtigen Zeitgeist entsprechendem Ausbauniveau bisher nicht ausgestattetes Objekt.

Tatsächlich sind partiell Mod.-/Inst.-Maßnahmen vermtl. in den 1920er und zuletzt in den 1960er bis in die 1980er Jahre vorgenommen worden. Seither dürften allenfalls noch die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt sein. Der technische Ausbau ist überaltert.

Tatsächlich liegen aber im gegenwärtigen Bestand erhebliche Instandhaltungsrückstände und Modernisierungsdefizite vor, so dass vor Neubezug des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudes umfassende Revitalisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erforderlich werden, wobei denkmalrelevanten Instandsetzungen und ggf. auch Modernisierungen steuerrechtlich begünstigt sind.

Bei hier vorliegender Größe des Objektes mit 7½ Zimmern incl. des im Dachgeschoss belegenen Zimmers, Küche, 2 Dielen nebst anbindenden Fluren bzw. Treppenpodestflächen, 2 Badezimmer, Abstellkammer, Veranda (bzw. sogen. Wintergarten), Balkon und Balkonterrasse sowie im Keller- bzw. Untergeschoss 2 wohnraumgleich ausgebauten Kellerräumen, Hauswirtschaftsraum mit Schleuse zur Kelleraußentreppe, 1 Werkstattraum, 1 Hausanschlussraum, Heizungskeller nebst Öltanklager und Kellerdiele nebst anbindendem Flur sowie von außen aus dem Freien zugänglichem Kriechkeller unterhalb des Veranda-Vorbau und der gedeckten Podestfläche der Außentreppe zum Veranda-Vorbau und einen Rohdachboden mit weitgehend ausreichender Raumhöhe zum Ausbau zu Wohnzwecken ist das 2½-geschossige Gebäude mit Vollunterkellerung als Souterrain und Erdgeschoss als Hochparterre mit historischer Stiffassade und aufwendiger Dachgestaltung sowie einer Wohnfläche von ca. 238,51 m² bzw. einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² incl. 2 Räumen im Untergeschoss ohne die weiteren Kellerflächen allenfalls für eine größere Familie oder eine teilgewerbliche Nutzung ggf. für einen freien Beruf oder sonstige Berufe Selbständiger geeignet - ggf. ist eine Umnutzung zur vollständigen gewerblichen Nutzung in Betracht zu ziehen.

Die Grundstücksgröße mit 1.029 m² ist großzügig und mit entsprechendem Aufwand verbunden. Eine Realteilung ist in Ansehung der Denkmaleigenschaft des aufstehenden Gebäudes nicht in Betracht zu ziehen - ebenso sind bauliche Erweiterungen des vorhandenen denkmalgeschützten Bestandes zur Erhöhung des baulichen Ausnutzungsgrades nicht in Betracht zu ziehen

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem im rechten Bauwich ein Garagen-Anbau mit ausreichender Größe für 1 PKW.

Vorteilhaft ist die nach aktuellem Mietspiegel gute Wohnlage allerdings an einer örtlichen Durchgangsstraße mit Kopfsteinpflasterung und hierdurch vorliegender Lärmbelastung aufgrund er-



heblicher Abrollgeräusche u.a. auch durch Linienbusverkehr trotz Ausweisung einer Geschwindigkeitsbeschränkung in dem hier betroffenen Streckenabschnitt auf 30 km/h.

Die Nahversorgungslage sowie die soziale und technische Infrastruktur u.a. mit fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof „Lichterfelde-West“ in einem Villenquartier weitgehend noch aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) in einem insgesamt gutbürgerlichen bzw. gehobenen Wohnumfeld sind gut.

- **Unterhaltung:**

Das hier betroffene Grundstück mit aufstehendem Wohngebäude aus dem Jahre 1904 nebst Garagen-Anbau aus dem Jahre 1934 und im Wesentlichen vermtl. vor rd. 30 bis 60 Jahren partiell vorgenommenen Mod./Inst.-Maßnahmen und hiernach allenfalls noch vorgenommenen Instandsetzungen mit allerdings auch diesbzgl. bestehenden Rückständigen weist nach örtlichem Eindruck einen im gegenwärtigen Bestand allenfalls ausreichenden Ausbau- und insgesamt aber vernachlässigten Unterhaltungszustand auf und ist für eine nachhaltige Nutzung auf einen zeitgerechten und einem neutralen Geschmacksempfinden entsprechenden Standard anzuheben, wobei der bestehende Denkmalschutz des hier betroffenen Gebäudes als Einzeldenkmal und Teil eines denkmalgeschützten Ensembles zu berücksichtigen ist.

Diesseitig wird für das hier betroffene Einfamilienhaus als historische Villa vor Neubezug des Objektes von dem Erfordernis umfassend durchzuführender Revitalisierungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Innenausbaus und der energetischen Aufwertung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sowie partiell auch der Gebäudehülle ausgegangen (s.o.). Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch instand zu setzen - der Garagen-Anbau ist unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Auflagen ggf. wegzunehmen.

Vor Aufnahme erforderlicher baulicher Maßnahmen an dem Gebäude ist das bisher verbliebene und ggf. auch zum Versteigerungstermin verbliebene Mobiliar und verbliebener Unrat u.a. im Keller und im Dachgeschoss wegzunehmen, so dass ein erheblicher Aufwand zur Trennung des Materials bei dessen händischer Beseitigung erforderlich ist.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Der Kostenaufwand für die Revitalisierung des Gebäudebestandes wird diesseitig mit grob überschläglich mindestens rd. 560.000,00 € zzgl. des Beseitigungsaufwand für das Mobiliar und den sonstigen Unrat in dem Gebäude mit rd. 20.000,00 € in Ansatz gebracht.

Eine Freilegung des Grundstücks ist aufgrund der vorliegenden Denkmaleigenschaft des aufstehenden Wohngebäudes als historische Villa aus dem Jahre 1904 nicht in Betracht zu ziehen.

- **Verwertbarkeit:**

Diesseitig wird von einer nachhaltigen Nutzung des auf dem Grundstück aufstehenden Einfamilienwohngebäudes als ausgewiesenes Baudenkmal durch zukünftige Eigentümer selbst ausgegangen, so dass nachfolgend für einen Erwerber/Ersther in dem hier anhängigen Versteigungsverfahren der ideelle Wert der Immobilie im Vordergrund stehen dürfte, wobei der Mod./Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwand als Wertminderungsposition für eine nachhaltige Nutzung zu berücksichtigen ist.

Der Verkehrswert ist insofern aus dem Sachwert des Grundstücks mit aufstehender Bebauung herzuleiten und anhand von Vergleichswerten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses respektive dem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin für das Jahr 2024 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 17. Dezember 2025 festgestellt.

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

- Grundrisse KG, EG, OG, DG und Gebäudeschnitt des Wohngebäudes i.M. 1:100 der Bauvorlagen zum Bauschein vom 20.01.1904
- Grundriss Keller- und Erdgeschoss für den Veranda-Anbau i.M. 1:100 gemäß Bauschein Nr. 158 vom 14.03.1934
- Grundriss und Schnitt des Garagen-Anbaus i.M. 1:100 gemäß Bauschein Nr. 431 vom 15.09.1934
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks 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 Schöneberg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Grundstücks 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 Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) stellt hiernach eine gute Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine gute Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 1.200,00 €/m² und zum 01.01.2024 von 1.300,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,6 aus - dieser Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen nicht weiter anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. bereits z.T. deutlich nachgibt. Der Richtwert vom 01.01.2024 ist insoweit um rd. 7,7 % zu mindern und nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 1.200,00 €/m² zum Bewertungsstichtag 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 fiktiven Neubebauung des Grundstücks allerdings lediglich eine entsprechend dem gegenwärtigen baulichen Bestand vorhandene bauliche Ausnutzung bei faktischer Baukörperausweisung aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes trotz der nach Bebauungs- und Baunutzungsplan als geltendes Baurecht zulässigen Ausnutzung mit einer GFZ von 0,6, lediglich eine GFZ von 0,3 realisierbar (gemäß § 40 Abs. 2 Immo-WertV 21).

Tatsächlich ergibt sich für das hier betroffene Grundstück die realisierte und aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes faktische Baukörperausweisung maximal realisierbare bauliche Ausnutzung mit einer GFZ von rd. 0,3, so dass der bei einer GFZ mit 0,6 ausgewiesene Bodenrichtwert unangemessen hoch ist.

Das hier betroffene Grundstück kann den extrem viel höheren nämlich doppelt so hohen baulichen Ausnutzungsgrad mit einer GFZ von 0,6 nicht erreichen, womit die hier vorliegende Richtwertzone nicht der Vorgabe des § 196 BauGB entspricht: hiernach sind durch die Gutachterausschüsse Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.



Im Rahmen des Bewertungsmodells des Gutachterausschusses (GAA) für die Auswertung von Ertragsobjekten bis zu 80 % gewerblichem Ertragsanteil ist der tatsächliche bauliche Bestand auf dem Grundstück bei einer Größe von 1.029 m² mit einer GFZ von rd. 0,3 bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 315,61 m² ohne Berücksichtigung des Keller- oder Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschosse analog zugrunde zu legen und der zeitlich linear angepasste und auf das tatsächlich realisierte Maß der baulichen Nutzung mithilfe von GFZ-Umrechnungskoeffizienten umgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 in Ansatz zu bringen (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Durch den Gutachterausschuss wurden allerdings Umrechnungskoeffizienten für bauliche Ausnutzungsgrade von Grundstücken unter einer GFZ von 0,8 nicht ermittelt.

Insoweit ist bei hier vorliegendem baulichen Ausnutzungsgrad mit einer GFZ von 0,3 für das Grundstück der Bodenrichtwert hilfsweise mit einer GFZ-Anpassung wie folgt zugrunde zu legen.

Unter Berücksichtigung der insoweit fiktiv realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit tatsächlich aufstehendem Baudenkmal ohne die Möglichkeit einer Freilegung des Grundstücks und nachfolgenden Neubebauung mit einer GFZ von rd. 0,3 (gemäß BauNVO) ist der marktgerechte Bodenrichtwert unter Berücksichtigung einer GFZ-Anpassung wie folgt in Ansatz zu bringen.

Nach Vogels („Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ Bauverlag BV GmbH, Wiesbaden (u.a.) 1996) ergibt sich der an den tatsächlichen baulichen Ausnutzungsgrad angepasste Bodenrichtwert bei einem Teilwert $x = 1,75$ und einer GFZ von 0,3 mit:

$$1 : 1,75 + (1 - 1 : 1,75) * 0,30 : 0,40 = 0,8929$$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 mit UK = 0,8929
1.200,00 €/m² x 0,8929 =

1.071,48 €/m²

Ermittlung des Umrechnungskoeffizienten gemäß Anlage 11 WERTR 2006 durch Extrapolation mit $Y = m * x + n = Y_{k3} = 0,60$
 $m = 0,60$, $n = 0,42$, $X_{k1} = 0,4$, $Y_{k1} = 0,66$, $X_{k2} = 0,60$, $Y_{k2} = 0,78$ und $X_{k3} = 0,3$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 mit UK = 0,60 und Richtwert bei 0,6 mit UK = 0,78 somit
1.200,00 €/m² x 0,60 : 0,78 =

923,08 €/m²

Nach Koeffizientenformel gemäß Anlage 23 der Wert R i.d. Fassung vom 1996 ergibt sich der Umrechnungskoeffizient aus Regressionsanalysen mit der Funktionsgleichung $0,6 * \sqrt{GFZ} + 0,2 * GFZ + 0,2 = UK$ mit

$$0,6 * \sqrt{0,3} + 0,2 * 0,3 + 0,2 = 0,5886$$

$$0,6 * \sqrt{0,5477} + 0,2 * 0,3 + 0,2 = 0,5886 \text{ bei GFZ } 0,3$$

$$0,6 * \sqrt{0,6} + 0,2 * 0,6 + 0,2 = 0,7848$$

$$0,6 * \sqrt{0,7746} + 0,2 * 0,6 + 0,2 = 0,7848 \text{ bei GFZ } 0,6$$

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 somit
1.200,00 €/m² x 0,5886 : 0,7848 =

900,00 €/m²

Umrechnung des Bodenrichtwertes bei einer GFZ ≤ 0,8 in Berlin gemäß Prof. Ribbert als Vorsitzender des GAA in Berlin nach einem Vortrag beim



Villengrundstück Ringstraße 68 in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

Institut für Städtebau Berlin, Tagung vom 05.-07.11.1997, mit Bodenwert-Minderung um ca. 5 % pro 0,1 GFZ-Pkt. (Kleiber 2017 „Verkehrswert-Ermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch - 8. Auflage, S. 1474, Bundesanzeiger-Verlag)

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 sowie Richtwert-grundstück mit ausgewiesener GFZ von 0,6 und auf den Stichtag bezoge-nem Bodenrichtwert von 1.200,00 €/m² somit

$$1.200,00 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 1.140,00 \text{ €/m}^2$$

$$1.140,00 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 1.083,00 \text{ €/m}^2$$

$$1.083,00 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 1.028,85 \text{ €/m}^2$$

1.028,85 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes analog dem Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg 2011 für das Wertverhältnis von gleichwertigen Grundstücken mit unterschiedlicher baulicher Nutzung bei Wohnbauflächen (GAA der Stadt Hamburg bzw. Kleiber 2017 8. Auflage, S. 1474) bei einer GFZ von 0,3 mit UK = 0,414 und bei einer GFZ von 0,6 mit UK = 0,688

Modifizierter Bodenrichtwert bei vorhandener GFZ von 0,3 somit

$$1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 0,414 : 0,688 =$$

722,09 €/m²

Der Gutachterausschuss in Berlin hat Umrechnungskoeffizienten für Einfamilienhausgrundstücke bisher nicht veröffentlicht.

Insoweit ist hilfsweise auf vorgenannte Verfahren bzw. Ermittlungen zurückzugreifen, wobei die durch den Gutachterausschuss in Hamburg ermittelten Umrechnungskoeffizienten in einer vergleichbaren Großstadt als Stadtstaat nach diesseitiger Auffassung die größte Vergleichbarkeit und damit Aussagefähigkeit darstellen dürfte.

Das gewogene Mittel aus den über die ermittelten Umrechnungskoeffizienten der verschiedenen Verfahren abgeleiteten modifizierten Bodenrichtwerte ergibt sich aus deren Summe mit 4.645,50 € zum Bewertungsstichtag als Quotient mit 929,10 €/m² bzw. rd. 930,00 €/m².

Dieser Wert liegt mit 28,9 % noch deutlich über dem mittels des durch den Gutachterausschuss in Hamburg für vergleichbare Grundstücke abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten ermittelten Bodenrichtwert (s.o.).

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Einfamilienhaus- bzw. Villengrundstücks mit aufstehen-dem Baudenkmal (Flurstück 2356/192) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$1.029,00 \text{ m}^2 \times 930,00 \text{ €/m}^2$$

=

956.970,00 €

rd.

957.000,00 €

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

Zum Zwecke der Ermittlung des Sachwertfaktors gemäß GAA-Modell ist für das hier betroffene Einfamilienhaus- bzw. Villengrundstück mit aufstehendem Denkmal der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 in Höhe von 1.300,00 €/m² bei einer GFZ von 0,6 zugrunde zu legen. Der Boden-



wert ergibt sich hiernach für das Grundstück mit aufstehendem Baudenkmal ohne Abschläge mit:

1.029,00 m ² x 1.300,00 €/m ²	=	1.337.700,00 €
	rd.	1.338.000,00 €

3. Sachwert

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

Der Sachwert des hier betroffenen Grundstücks gemäß § 35 ImmoWertV 21 sowie GAA-Modell setzt sich zusammen aus dem Bauwert und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Bauwert ist unter Ansatz der Brutto-Grundfläche (BGF) aus den Herstellungskosten gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 21 bzw. nach §§ 36-38 ImmoWertV 21 bzw. dem Modell zur Ermittlung erforderlicher Daten gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 5 ImmoWertV 21 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin sowie der im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff., durch den Gutachterausschuss auf der Basis dieses Sachwert-Modells festgestellten Sachwertfaktoren 2025 (Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Grundstücken mit Eigenheimen an die Lage auf dem Grundstücksmarkt in Berlin zum Stichtag 31.12.2024) zu ermitteln.

Der Sachwert des betroffenen Grundstücks Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) mit aufstehendem Einfamilienhaus als historische Villa und Baudenkmal ergibt sich nach dem für die Ermittlung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA) zugrunde gelegten Sachwert-Modell wie folgt, wobei zur Anwendbarkeit des veröffentlichten Sachwertfaktors der Sachwert des Grundstücks nach folgenden Grundsätzen zu ermitteln ist:

- Berechnung der BGF nach DIN 277 - 1:2005-02 (siehe Anlage 4 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 (2021 = 100) zum Kaufzeitpunkt (Bewertungsstichtag) gemäß Veröffentlichung in den statistischen Berichten des Statistischen Bundesamtes **[für die Anwendung der Sachwertfaktoren 2025 ist der Baupreisindex für das IV. Quartal 2024 = 130,8 (2021 = 100) umbasiert mit dem Faktor 1,4124 auf das Jahr 2010 = 184,7 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 2025 ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 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 Grundstückssachwert gemäß Gebäudekatalog der „Normalherstellungskosten“ (NHK 2010) in Anlage 4 der ImmoWertV 21 anhand der Normalherstellungskosten (incl. Baunebenkosten und Mehrwertsteuer) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, 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 %



	Gebäudestandard (Anl. 2 der SW-RL)				
	1	2	3	4	5
Kostenkennwerte (in €/m ² BGF)					
Gebäudeart 1.12 (NHK 2010) (voll unterkellertes 2½-geschossige Einfamilienhaus mit Erd-, Ober- und Kellergeschoss (kein Vollgeschoss) sowie Dachgeschoss nicht ausgebaut (weitgehend Rohdachboden))	570 €	635 €	730 €	880 €	1.100 €
Ermittlung Kostenkennwert					
Außenwände	1,0 x 23 % x 880 €/m ² BGF =				202,40 €/m ² BGF
Dächer	1,0 x 15 % x 880 €/m ² BGF =				132,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =				96,80 €/m ² BGF
Innenwände	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =				96,80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,0 x 11 % x 880 €/m ² BGF =				96,80 €/m ² BGF
Fußböden	1,0 x 5 % x 880 €/m ² BGF =				44,00 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	1,0 x 9 % x 880 €/m ² BGF =				79,20 €/m ² BGF
Heizung	1,0 x 9 % x 880 €/m ² BGF =				79,20 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen	1,0 x 6 % x 880 €/m ² BGF =				<u>52,80 €/m² BGF</u>
ermittelter Kostenkennwert (Summe)					880,00 €/m ² BGF

Wegen eines hier nicht zu berücksichtigten Dachgeschosses aufgrund des fehlenden Ausbaus weitgehend als Rohdachboden ist bei hier zugrunde gelegtem Gebäudetyp (Gebäude-Typ 1.12) gemäß GAA-Modell gem. Anlage 4 Nr. 3 ImmoWertV21 ein Abschlag vom Kostenkennwert nicht in Ansatz zu bringen.

Der diesseitige Ansatz beträgt insoweit für das 2½-geschossige Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung 880,00 €/m² Brutto-Grundfläche. Ein Korrekturfaktor für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor) ist gemäß Vorgaben der Modellparameter des Sachwert-Modells des Gutachterausschusses mit 1,0 zugrunde zu legen.

Die Herstellungskosten ergeben sich insoweit für den vorliegenden Gebäudestandard des Einfamilienhauses (NHK-Typ 1.12) gemäß GAA-Modell (s.o.) mit:

$$631,22 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 880,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} = 555.473,60 \text{ €}$$

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 wurden auf der Basis der Preise von 2010 ermittelt - im IV. Quartal 2024 liegt der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer auf der Basis 2021 = 100 % bei 130,8 % und auf der Basis 2010 = 100 % bei 184,74 % bzw. im November 2025 auf der Basis 2021 = 100 % bei 137,3 %, was einer Steigerung von rd. 5,0 % entspricht.

Gemäß Sachwertmodell des GAA ist allerdings der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden incl. Umsatzsteuer im Bundesgebiet für das IV. Quartal 2024 mit 130,8 % (Basis 2021 = 100 %) zugrunde zu legen.



[Umbasierung: Index IV. Quartal 2024 (Basis 2021 = 100 %) mit 130,8 % x Faktor 1,4124 = 184,74 %]

Eine Umstellung auf die Basis 2021 = 100 % oder eine Preiserhöhung bzw. -minderung gegenüber dem IV. Quartal 2024 ist gemäß GAA-Modell insoweit zunächst nicht zu berücksichtigen.

Die zum Bewertungsstichtag (relativ) aktualisierten Herstellungskosten betragen somit:

$$555.473,60 \text{ €} \times 184,74 \% : 100,0 \% = 1.026.181,90 \text{ €}$$

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 bis 1948 (Gebäudestamm als Baudenkmal) ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter zum Bewertungsstichtag (Stufe ab 58 Jahre - hier 121 Jahre bei Baujahr 1904) und normalem baulichen Zustand nach Realisierung umfassende Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsmaßnahmen mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen. Bei hier tatsächlich vorliegendem Gebäudealter von rd. 121 Jahren bzw. dem Baujahr 1904 ergibt sich hiernach insofern 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 2 ImmoWertV 21) ist die für das Bewertungsobjekt aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer von gleichbleibend 80 Jahren und dem Gebäudealter von rd. 121 Jahren bzw. dem Baujahr 1904 resultierende wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand noch mit rd. 40 Jahren in Ansatz zu bringen.

Der Alterswertminderungsfaktor des Objektes gemäß § 38 ImmoWertV 21 ergibt sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer multipliziert mit dem Regionalfaktor (in Berlin = 1,0) mit 0,5 bzw. alternativ die Alterswertminderung mit (GND-RND)/ GND x 100 entsprechend (80 Jahre - 40 Jahre)/80 x 100 = 50,0 % (linear).

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

$$\begin{array}{rcl} 1.026.181,90 \text{ €} - 50,0 \% & = & 513.090,95 \text{ €} \\ \text{zzgl. Bodenwert des Grundstücks (Flst. 2356/192)} & & \\ \text{mit Richtwertansatz zum 01.01.2024} & & \\ 1.029,00 \text{ m}^2 \times 1.300,00 \text{ €/m}^2 & & \underline{1.337.700,00 \text{ €}} \\ & & 1.850.790,95 \text{ €} \end{array}$$

Gemäß Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025, Seite 1852 ff., ergibt sich der Sachwertfaktor für freistehende Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser), Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reihenendhäuser für alle Baujahre als Massiv- und Fertighäuser in den Altbezirken Treptow, Lichtenberg, Charlottenburg, Spandau, Wilmersdorf, Zehlendorf, Steglitz und Pankow (Tabelle 1 Nr. 1) bei einem Grund-



Villengrundstück Ringstraße 68 in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

stückssachwert von 300.000,00 € mit 1,01 und bei einem Grundstückssachwert von 1.100.000,00 € mit 0,79 (Tabelle 4).

Der Sachwertfaktor zum 31.12.2024 ergibt sich überschläglich in Anlehnung an das Sachwertmodell bei einem Grundstückssachwert in Höhe von 1.850.790,95 € interpoliert mit 0,612 bzw. bei Anwendung der Sachwertformel gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 11.07.2025 Seite 1852 mit

0,688

Korrekturwerte (als Additionskonstanten)

kein Zu- oder Abschlag für Baujahresgruppen bis 1919:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudeart als freistehendes EFH/ZFH:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäude mit normalem* Bauzustand:	0,000
kein Zu- oder Abschlag für Gebäudekonstruktion als Massivhaus:	0,000
zzgl. Zuschlag für gute stadträumliche Wohnlage:	+ 0,075
kein Zu- oder Abschlag für Bauerrichtungsvertrag (ohne):	<u>0,000</u>
	0,763

)* nach Revitalisierung

Der vorläufige Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit aufstehendem Einfamilienhaus ergibt sich nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses wie folgt:

$$1.850.790,95 \text{ €} \times 0,763 = 1.412.153,40 \text{ €}$$

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks nach GAA-Modell ohne Berücksichtigung des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Marktanpassung bzgl. der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 26.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Wertminderung aufgrund des gefallen Bodenwertes gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2025 gemäß Sachwertmodell unter Berücksichtigung der geringeren baulichen Ausnutzung aufgrund der Denkmaleigenschaft des aufstehenden Gebäudes in Höhe von rd. -381.000,00 €, ohne Berücksichtigung der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar etc. in Höhe von rd. -20.000,00 € sowie ohne Berücksichtigung der Revitalisierungskosten für das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude etc. in Höhe von rd. -560.000,00 €:

rd. 1.412.000,00 €

Unter Berücksichtigung der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) mit Marktanpassung aufgrund der Marktanpassung des Zeitwertes des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, bzgl. der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 26.000,00 €, aufgrund der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2025 gemäß Sachwertmodell unter Berücksichtigung der geringeren baulichen Ausnutzung aufgrund der Denkmaleigenschaft des aufstehenden Gebäudes in Höhe von rd. -381.000,00 € (956.970,00 € ./ 1.337.700,00 € = -380.730,00 € bzw. rd. -381.000,00 €), aufgrund der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar etc. in Höhe von rd. -20.000,00 € und unter Berücksichtigung des Revi-



talisierungsaufwands für das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude als Baudenkmal in Höhe von rd. -560.000,00 € ergibt sich der vorläufige marktangepasste Sachwert für das mit einem Einfamilienhaus als Villa und eingetragenes Baudenkmal bebaute Grundstück mit 1.412.000,00 € + 5.000,00 € + 26.000,00 € ./ 381.000,00 € ./ 20.000,00 € ./ 560.000,00 € = 482.000,00 € bzw. rd. 480.000,00 €.

4. Ertragswert

Der Ertragswert des mit einem Einfamilienhaus als Villa und eingetragenes Baudenkmal bebauten Grundstücks (Flurstück 2356/192) ergibt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudeertragswert.

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

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

anrechenbare Wohnfläche 238,51 m ² x 16,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	45.793,92 €
anrechenbare wohnflächenäquivalente Nutzfläche als Hobbyfläche o.ä. im KG 40,00 m ² x 8,00 €/m ² /Monat x 12 Monate	=	3.840,00 €
separater Garage mit 1 PKW-Stellplatz 1 PKW-Stpl. x 80,00 €/Stpl. x 12 Monate	=	<u>960,00 €</u>
		50.593,92 €

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. 10,6 % des Jahresrohertrages (entsprechend rd. 1,61 €/m² Wfl./Nfl./Monat).

Jahresrohertrag:		50.593,92 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>5.362,96 €</u>
Reinertrag:		45.230,97 €

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 2025 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 m² 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 m² Wfl. in einer Spanne von 1,50 % bis 3,50 % sowie für große Einfamilienhäuser bzw. Villen/Landhäuser bei einer Größe von durchschnittlich ca. 350 m² 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 2024/2025 des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zwei- bzw. Dreifamilienhausgrundstücke sowie Villen nicht ausgewiesen.

Insoweit ist bei hier vorliegender Größe des Grundstücks von 1.029 m² auch unter Berücksichtigung der Ausführung des aufstehenden Wohngebäudes aus dem Jahre 1904 als freistehendes Einfamilienhaus als historische Villa und Baudenkmal als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles sowie unter Berücksichtigung der Realisierung einer umfassenden Revitalisierung des gesamten Ausbaus und der Instandsetzung der äußeren Gebäudeerscheinung und der Grundstücksfreiflächen mit einer Wohnfläche von 238,51 m² zzgl. ca. 40,00 m² wohnraumgleich ausgebauter wohnflächenäquivalenter Hobbyfläche im Kellergeschoss bzw. Souterrain und des Rohdachbodens als Ausbaureserve sowie der Verfügbarkeit einer separaten Einzelgarage für 1 PKW trotz der nicht barrierefreien Zugänglichkeit u.a. des Hochparterres und fehlender ebenerdiger Zugänglichkeit aus dem Gebäude in den Garten in Ansehung der nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel ausgewiesenen guten Wohnlage mit zufriedenstellender Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur nahe dem Ortsteilzentrum von Lichterfelde an einer örtlichen Durchgangsstraße mit allerdings erheblichen Abrollgeräuschen aufgrund der Kopfsteinpflasterung des Fahrdamms innerhalb eines Wohnumfelds mit Ein- und Mehrfamilienhäuser innerhalb der alten Villenkolonie des Ortsteils u.a. als Baudenkmäler mit einem gutsituierten bürgerlichen Wohnumfeld bei zugrunde zu legender Restnutzungsdauer bei normalem Bauzustand gemäß GAA-Modell bei vorliegendem Gebäudealter von 121 Jahren auch in Ansehung des nach Revitalisierung zu erwartenden gut hergerichteten und repräsentierlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes und der Grundstücksfreifläche sowie des marktüblichen Mietansatzes für die Wohn-/Nutzfläche nach Fertigstellung erforderlicher Maßnahmen gemäß BGB unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse bei zugrunde freier Verfügbarkeit des Grundstücks aufgrund des bestehenden Leerstandes 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. 1,75 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist die Verzinsung des Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 1,75 % in Abzug zu bringen.

Reinertrag:

45.230,97 €



abzgl. Bodenwertverzinsung:		
957.000,00 € x 1,75 %	./.	<u>16.747,50 €</u> 28.483,47 €

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 121 Jahren (Baujahre bis 1948 - hier: 1904) 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 Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes gemäß Anlage 1 und des Liegenschaftszinssatzes gemäß ImmoWertV 21 zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 1,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 40 Jahren mit 28,59.

28.483,47 € x 28,59	=	814.342,40 €
	rd.	814.000,00 €

Der Ertragswert des Einfamilienhausgrundstücks Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) lässt sich wie folgt aufstellen:

Gebäudeertragswert:	814.000,00 €
Bodenwert:	<u>957.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Grundstücks:	1.771.000,00 €

abzgl. Wertminderung wegen des Beräumungsaufwands:	rd.	./.	20.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen des Mod.-/Inst.- und Revitalisierungsaufwands:	rd.	./.	<u>560.000,00 €</u>
Ertragswert des Grundstücks:			1.191.000,00 €
	rd.		1.190.000,00 €

5. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des betroffenen Grundstücks Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) 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.



Villengrundstück Ringstraße 68 in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

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 mindestens realisiert werden.

Zur weiteren Marktanpassung ist der marktangepasste Sachwert nach GAA-Modell in Höhe von 1.412.000,00 € um rd. 50 % zu erhöhen - der resultierende Sachwert in Höhe von 1.412.000,00 € + 50 % = 2.118.000,00 € zzgl. des Wertes der (wertbeeinflussenden) sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in Höhe von rd. -350.000,00 € respektive zusammen rd. 1.768.000,00 € (ohne Beräumungs- und ohne Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwand) liegt insoweit ca. 0,20 % unter dem unbeeinflussten Ertragswert in Höhe von rd. 1.771.000,00 € (ohne Beräumungs- und ohne Mod.-/Inst.- bzw. Revitalisierungsaufwand).

Der resultierende marktangepasste wertunbeeinflusste Wert in Höhe von rd. 2.118.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 8.880,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 238,51 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. von rd. 7.605,00 €/m² bei Ansatz von ca. 278,51 m² anrechenbarer Wohn-/Nutzfläche sowie rd. 4.445,00 €/m² wertrelevanter GF (wGF) bei Ansatz von ca. 476,50 m² wertrelevanter Geschossfläche gemäß GAA-Modell sowie dem rd. 41,9-fachen des Jahresrohertrages auf Basis der ortsüblichen Nettokaltmiete (in Höhe von 50.593,92 €/a).

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in guter und sehr guter Wohnlage in Gesamt-Berlin mit Baujahren bis 1919 bei Grundstücksflächen von 468 m² bis 1.481 m² bzw. i.M. 903 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 128 m² bis 796 m² bzw. i.M. 350 m² in einer Spanne von 2.010,00 €/m² wGF bis 6.818,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 3.873,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 4 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr weiter fallender Tendenz und zuletzt gleichbleibender bzw. leicht steigender Tendenz.

Gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise im Jahre 2024 für Grundstücke mit Villen und Landhäusern in guter Wohnlage in Gesamt-Berlin ohne Baujahresklassifizierung bei Grundstücksflächen von 850 m² bis 9.927 m² bzw. i.M. 3.374 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von 355 m² bis 404 m² bzw. i.M. 382 m² in einer Spanne von 3.125,00 €/m² wGF bis 46.812,00 €/m² wGF bzw. im Mittel bei 16.212,00 €/m² wGF, wobei insgesamt 4 Transaktionen vorlagen bei im vergangenen Jahr stark steigender Tendenz und zuletzt gleichbleibender bzw. leicht steigender Tendenz. Zu beachten ist, dass der obere Rahmenwert für sehr gute Wohnlagen bei lediglich 15.769,00 €/m² wGF und der Mittelwert bei lediglich 12.864,00 €/m² wGF liegt.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von Ein- und Zweifamilienhäusern ohne Lage- und Baujahresklassifizierung im Altbezirk Steglitz liegt hiernach im Jahre 2024 in einer Spanne von 3.868,00 €/m² Wfl. bis 7.090,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. bei 5.313,00 €/m² Wohnfläche gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des GAA Berlin, womit sich eine fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2023/2024 von +2,8 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -10,6 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -7,5 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einer Spanne von 520.000,00 € (rd. 3.715,00 €/m² Wfl.) bis 650.000,00 € (rd. 4.645,00 €/m² Wfl.) bzw. i.M. rd. 585.000,00 € (rd. 4.180,00 €/m² Wfl.) sowie in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 700.000,00 € (rd. 5.000,00 €/m² Wfl.) bis 1.000.000,00 € (rd. 7.145,00 €/m² Wfl.) bzw.



Villengrundstück Ringstraße 68 in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

i.M. rd. 850.000,00 € (rd. 6.070,00 €/m² Wfl.), wobei hierfür von Weiterverkäufen von bezugsfreien Bestandsimmobilien in massiver Bauweise mit einer Gesamtwohnfläche von 100 m² bis 180 m² bzw. i.M. von 140 m² bei 4 bis 5 Zimmern mit mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard bzw. bei Neubauten und überwiegender Modernisierung gehoben und normalem baujahrestypischen Bauzustand sowie Grundstücksgrößen von 500 m² bis 800 m² bzw. i.M. 650 m² mit Kfz-Stellplatz auf dem Grundstück ausgegangen wird.

Der Kaufpreisschwerpunkt für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern über alle Baujahresklassen hinweg liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf bei 590.000,00 € (entsprechend rd. 4.215,00 €/m² Wfl.) bzw. in guter bis sehr guter Wohnlage bei 840.000,00 € (entsprechend rd. 6.000,00 €/m² Wfl.) bei zuletzt geringem Preisrückgang bis max. 10 % zwischen 10/2022 und 10/2023 und hiernach bis 3/2024 weiterem Rückgang im Altbezirk Steglitz als Teil des Stadtbezirks Steglitz-Zehlendorf in einfacher und mittlerer Wohnlage bis rd. 8,9 % zu 3/2023 bzw. in guter und sehr guter Wohnlage bis rd. 4,5 % 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 der durchschnittliche Kaufpreis bis 3/2024 in einfachen/mittleren Wohnlagen in Höhe von 5.850,00 €/m² Wfl. und in guten/sehr guten Wohnlagen in Höhe von 8.280,00 €/m² Wfl. bei insgesamt 17 Transaktionen (bei guter u. sehr guter zu einfacher u. mittlerer Wohnlagen mit 42 %) 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 (bezugsfreie) Einfamilienhaus- bzw. Villengrundstück mit aufstehendem Baudenkmal 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. 14,8 über dem Mittelwert bzw. 34,8 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäufen in guten und sehr guten Wohnlagen in Gesamt-Berlin mit Baujahr bis 1919 bei Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) von 476,50 m² gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt ca. 42,2 % über dem unteren Rahmenwert bzw. 72,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für Grundstücke mit Villen und Landhäusern in guten Wohnlagen ohne Baujahresklassifizierung in Gesamt-Berlin bei Ansatz der wertrelevanten Geschossfläche (wGF) von 476,50 m² gemäß aktuellem Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin.

Der resultierende Wert liegt außerdem ca. 25,2 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 für alle Arten von Einfamilienhäusern ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Steglitz bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 238,51 m² Wfl. und ca. 7,7 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 2024 bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² Wfl./Nfl. gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses.



Villengrundstück Ringstraße 68 in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf)

Der Wert liegt ca. 91,2 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 238,51 m² Wfl. und ca. 63,7 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² Wfl./Nfl. für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt ca. 24,3 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 238,51 m² Wfl. und ca. 6,4 % über dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise aus dem Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² Wfl./Nfl. für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach ca. 110,6 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 238,51 m² Wfl. und ca. 80,4 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² Wfl./Nfl. für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der Wert liegt hiernach 48,0 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 238,51 m² Wfl. und ca. 26,8 % über dem Kaufpreisschwerpunkt bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² Wfl./Nfl. für Grundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern ohne Berücksichtigung der Baujahresklasse in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Steglitz-Zehlendorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg im Bezirksreport Steglitz-Zehlendorf 2023/2024 mit Stichtag 01.10.2023.

Der ermittelte Wert liegt gleichfalls ca. 51,8 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 238,51 m² Wfl. und ca. 30,0 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² Wfl. in einfachen und mittleren Wohnlagen sowie ca. 7,2 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis bei Ansatz der Wohnfläche von ca. 238,51 m² Wfl. und ca. 8,2 % unter dem durchschnittlichen Kaufpreis bei Ansatz der Wohn-/Nutzfläche von ca. 278,51 m² Wfl./Nfl. in guten/sehr guten Wohnlagen im Altbezirk Steglitz gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. im Bezirksreport Steglitz (s.o.) 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 des Garagen-Anbaus in Höhe von rd. 5.000,00 €, Erhöhung der seit November 2024 bis November 2025 um 5,0 % gestiegenen Baukosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung in Höhe von rd. 26.000,00 €, Minderung aufgrund der Bodenwertminderung gegenüber dem Bodenrichtwert zum 01.01.2025 gemäß Sachwertmodell unter Berücksichtigung der geringeren baulichen Ausnutzung aufgrund der Denkmaleigenschaft des aufstehenden Gebäudes in Höhe von rd. -381.000,00 €, Minderung aufgrund der Entsorgungskosten für verbliebenes Altmobiliar etc. in Höhe von rd. -20.000,00 € und Minderung unter Berücksichtigung des Revitalisierungsaufwands für das Grundstück nebst aufstehendem Wohngebäude als Baudenkmal in Höhe von rd. -560.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen:

2.118.000,00 € + 5.000,00 € + 26.000,00 € ./ 381.000,00 € ./ 20.000,00 € ./ 560.000,00 € =
1.188.000,00 € bzw. rd. 1.190.000,00 €.



Der resultierende Verkehrswert nach weiterer Marktanpassung (boG) beträgt insoweit rd. 2.500,00 €/m² wGF bei Ansatz von ca. 476,50 m² wGF und rd. 4.990,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von 238,51 m² Wohnfläche bzw. 4.270,00 €/m² Wfl./Nfl. bei Ansatz von 278,51 m² Wohn- und wohnflächenäquivalenter Nutz- bzw. Hobbyfläche und das 23,5-fache des marktfähigen Jahresrohrertrags bei Ansatz von 50.593,92 €/a und liegt ca. 24,3 % bzw. 233.000,00 € über dem resultierenden Bodenwert des Grundstücks.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Grundstücks Ringstraße 68 (Flurstück 2356/192) in 12205 Berlin-Lichterfelde (Bezirk Steglitz-Zehlendorf) zum Bewertungsstichtag 17. Dezember 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

1.190.000,00 €

=====

(i.W. eine Million einhundertseunzigtausend 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 nennenswerte Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Steglitz-Zehlendorf vom 02.12.2025 ist das betroffene Grundstück nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin erfasst; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen bzw. Erkenntnisse über Bodenbelastungen auf dem hier betroffenen Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Recherchen zur Nutzungsgeschichte sind bisher nicht durchgeführt worden - hieraus könnten sich nach Auskunft des Umweltamtes Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben. Tatsächlich liegt gemäß der textlichen Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 6-2B lediglich für 3 hier nicht betroffene Grundstücke außerhalb des hier betroffenen Blocks ein Altlastenverdacht aufgrund gewerblicher Vornutzungen vor - grundsätzlich handelt es sich bei dem betroffenen Gebiet um 2 ehemalige Rittergüter, die erst ab Ende des 19. Jahrhunderts als Villenquartier erschlossen und mit Wohnbebauung belegt wurden.

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

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.



Zu b)

Ein Mietertrag liegt nach Sachlage nicht vor. Das Grundstück wird dem Vernehmen nach seit dem Ableben der vorherigen Grundstückseigentümerin im Dezember 2020 nicht mehr bewohnt.

Während dieser bereits rd. 5 Jahre andauernden Phase wurde das auf dem Grundstück aufstehende Wohngebäude dem Vernehmen nach aber in der kalten Jahreszeit regelmäßig beheizt. Durch den Unterzeichneten erfolgt die Bewertung des Grundstücks auf der Grundlage der freien Verfügbarkeit des Anwesens als Einfamilienhaus- bzw. Villengrundstück mit der Eigenschaft eines Baudenkmals als Teil eines denkmalgeschützten Ensembles.

Zu c)

Eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gemäß § 17 WoBindG besteht nicht - das Objekt wurde im Jahre 1944 fertiggestellt. Die partiell vermtl. im Wesentlichen in den 1960er bis 1980er Jahren partiell durchgeführten Mod.-/Inst.-Maßnahmen erfolgten nach Sachlage freifinanziert.

Die Wohnflächen sind insoweit preisfrei nach BGB zu vermieten.

Zu d)

Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt. Das Grundstück wird nach Sachlage seit rd. 5 Jahren nicht mehr genutzt.

Zu e)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. In dem Gebäude verbliebenes Altmobilien ist noch zu entsorgen und stellt einen diesbzgl. Aufwand dar, der im Verkehrswert berücksichtigt ist.

Zu f)

Ein aktueller Energiepass für das Gebäude im Sinne des EnEV bzw. des GEG konnte seitens der Grundstückseigentümer auf diesseitige Anforderung nicht zur Verfügung gestellt 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.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft des auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäudes ist die Erstellung eines Energieausweises nicht erforderlich.

Zu g)

Bei dem auf dem hier betroffenen Reihengrundstück aufstehenden Einfamilienhaus als herrschaftliche Villa und Baudenkmal aus dem Jahre 1904 sowie Teil eines denkmalgeschützten Ensembles handelt es sich um ein insgesamt noch vergleichsweise einfach und nicht einem neutralen Geschmackempfinden auf einem dem gegenwärtigen Zeitgeist entsprechenden Ausbauniveau ausgestattetes Objekt.

Tatsächlich sind partiell Mod.-/Inst.-Maßnahmen vermtl. in den 1920er und zuletzt in den 1960er bis in die 1980er Jahre vorgenommen worden. Seither dürften allenfalls noch die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt sein. Der technische Ausbau ist überaltert.

Tatsächlich liegen aber im gegenwärtigen Bestand erhebliche Instandhaltungsrückstände und Modernisierungsdefizite vor, so dass vor Neubezug des auf dem Anwesen aufstehenden Gebäudes umfassende Revitalisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erforderlich werden, wobei denkmalrelevanten Instandsetzungen und ggf. auch Modernisierungen steuerrechtlich begünstigt sind.



Diesseitig wird für das hier betroffene Einfamilienhaus als historische Villa vor Neubezug des Objektes von dem Erfordernis umfassend durchzuführender Revitalisierungsmaßnahmen bzgl. des gesamten Innenausbaus und der energetischen Aufwertung der Heizwärme- und Warmwasserversorgung sowie partiell auch der Gebäudehülle ausgegangen (s.o.). Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch instand zu setzen - der Garagen-Anbau ist unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Auflagen ggf. wegzunehmen.

Vor Aufnahme erforderlicher baulicher Maßnahmen an dem Gebäude ist das bisher verbliebene und ggf. auch zum Versteigerungstermin verbliebene Mobiliar und verbliebener Unrat u.a. im Keller und im Dachgeschoss wegzunehmen, so dass ein erheblicher Aufwand zur Trennung des Materials bei dessen händischer Beseitigung erforderlich ist.

Inwieweit u.a. ggf. verdeckte Mängel vorliegen, konnte anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

Der Kostenaufwand für die Revitalisierung des Gebäudebestandes wird diesseitig mit grob überschläglich mindestens rd. 560.000,00 € zzgl. des Beseitigungsaufwand für das Mobiliar und den sonstigen Unrat in dem Gebäude mit rd. 20.000,00 € in Ansatz gebracht.

Eine Freilegung des Grundstücks ist aufgrund der vorliegenden Denkmaleigenschaft des aufstehenden Wohngebäudes als historische Villa aus dem Jahre 1904 nicht in Betracht zu ziehen.

Zu h)

Angaben über ggf. bestehende baubehördlichen Beanstandungen oder Beschränkungen konnten nach diesseitiger schriftlicher Anforderung per E-Mail bereits am 28.11.2025 seitens der zuständigen Behörde bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich nach diesseitiger Einschätzung weder in einem Umlegungsgebiet gemäß § 45 ff BauGB noch in einem Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB laufen, noch in einem Stadtumbaugebiet gemäß § 171 BauGB, einem Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB oder einem Entwicklungsgebiet gemäß § 165 BauGB. Das hier betroffene Grundstück liegt gleichfalls nicht im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung und unterliegt keiner Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB oder der Zurückstellung von Baugesuchen i.S. des § 15 BauGB.

Für das Grundstück sind seitens des Bezirksamtes keine städtebaulichen Verträge bekannt. Das Grundstück befindet sich nicht in einem durch Satzung festgelegten Gebiet gemäß §§ 171 d, 171e oder 171f (Soziale Stadt, Private Initiativen zur Stadtentwicklung nach Landesrecht etc.).

Das Grundstück liegt außerdem nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsschutzgebietes oder Wasser- bzw. Hochwasserschutzgebietes.

Das hier betroffene Grundstück befindet sich aber im Bereich eines Erhaltungsverordnungsgebietes gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Erhaltungsgebiet „Lichterfelde-West“) gemäß Beschluss des Bezirks (veröffentlicht im GVBl. für Berlin am 19.11.1991 u.a. und in Kraft seit dem 20.11.1991 mit Restriktionen bzgl. baulicher Veränderungen etc.

In Erhaltungsgebieten bzw. -bereichen u.a. mit hier betroffenem Grundstück bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung von baulichen Anlagen der Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB - eine Versagung kann nur aus den besonderen nach § 172 Abs. 3 BauGB geltenden Gründen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erfolgen.



Das Grundstück befindet sich 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 weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

In Berlin gilt die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) vom 04.03.2014.

In Berlin gilt die Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a des Baugesetzbuches/Angespannter-Wohnungsmarkt-Verordnung - AwohnV) vom 16.11.2021 (GVBl. S. 1283).

Bei dem auf dem betroffenen Grundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 05.11.2025 um ein ausgewiesenes Bau-Einzeldenkmal als Wohnhaus mit Datierung von 1903 bis 1905 (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09066083) und um einen Teil eines denkmalgeschützten Ensembles:

Wohnhausgruppe Baseler Straße 39 & 40 & 43 & 44 & 45 & 46 & 49 & 50, Friedrichstraße 2 & 15 & 16, Kadettenweg 20 & 22 & 24 & 27 & 31 & 32 & 33 & 35, Ringstraße 27 & 28 & 29 & 30 & 31 & 68 & 69 & 70 & 71 & 72 & 73 (gemäß Denkmalliste Obj.-Dok.-Nr. 09065712).

Abweichend ist im Bebauungsplans 6-2B lediglich die Gebäudegruppe auf den Grundstücken Baseler Str. 50 (Flurstück 4400/192), Ringstr. 70 (Flurstück 2157/192), Ringstr. 69 (Flurstück 2305/192), und Ringstr. 68 (Flurstück 2356/192) mit hier jeweils aufstehenden Wohngebäuden sowohl als Einzeldenkmäler als auch als denkmalgeschütztes Ensemble in einem Denkmalbereich ausgewiesen.

Aufgrund der im unmittelbaren Nahbereich bzw. auf den angrenzenden Nachbargrundstücken gelegenen weiteren Einzeldenkmäler sowie der Denkmaleigenschaft des hier betroffenen Objektes selbst bestehen Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen und aufgrund des relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 11.12.2025 des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Tiefbau und Grünflächenverwaltung) wird das Grundstück durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage „Ringstraße“ erschlossen.

Erschließungsbeiträge sind nach den Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB für die „Ringstraße“ bzw. das hier in Rede stehende Grundstück nicht mehr zu entrichten. Offene Forderungen seitens des Straßen- und Grünflächenamtes hinsichtlich evtl. noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen nach Sachlage nicht.

Nach diesseitigem Eindruck ist die das Grundstück anbindende Straße bereits fertig ausgebaut.

Angaben zu evtl. erforderlichen Straßenlandabtretungen konnten auf diesseitige Anforderung allerdings bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.



Diesseitig wird davon ausgegangen, dass Straßenland von dem hier in Rede stehenden Grundstück nicht mehr abzutreten ist.

Gemäß vorliegender Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes Steglitz-Zehlendorf (Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht) vom 09.12.2025 bestehen für das hier betroffene Grundstück keine Baulasteintragungen.

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.

Zu i)

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

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

Berlin-Charlottenburg, den 20. Februar 2026

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -

