

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für:
Miteigentumsanteil, Falkenseer Chaussee 174D, 13589 Berlin durch

architektur- und ingenieurbüro r. lichtl
krusauer str. 24
12305 berlin

<http://www.lichtl-architekten.de>

Tel : 030 - 743 080 19 / 20

Fax : 030 - 743 080 08

am 24.09.2007



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 17.08.2007 ermittelt mit rd.

240.700 Euro

Az. : 022007

17,00€

Inhaltsverzeichnis

1.0. Beschreibung	4
2.0. Objektdaten	5
2.1. Auftrag	5
2.2. Objektangaben	5
2.3. Bebauung	5
2.4. Kurzbeschreibung des Objektes	6
3.0. Allgemeine Objektdaten	6
3.1. Ortsbesichtigung	6
4.0. Ausführliche Objektbeschreibung	8
4.1. Lage	8
4.2. Grundstück	9
5.0. Gebäudebeschreibung	9
5.1. Gebäude	9
5.2. Bauweise und Konstruktion	9
5.3. Ausstattung	9
6.0. Bodenwert	11
6.1. Begründung für Bodenwertableitung	11
6.2. Maß der baulichen Ausnutzung	11
6.3. Ermittlung des Anpassungsfaktors	11
6.4. Bodenwertermittlung	12
7.0. Sachwert	12
7.1. Daten für Sachwertberechnung	12
7.2. Korrekturfaktoren	13
7.3. Baunebenkosten	13
7.4. Indexermittlung	13
7.5. Wertminderung wegen Alter	13
7.6. Berechnung	13
9.0. Zusammenstellung der Sachwerte	13

9.0. Verkehrswert	14
9.1. Zusammenstellung der Werte	14
9.2. Hinweis	14
9.3. Hinweis zum Verkehrswert	14
10.0. Erklärung des Sachverständigen	14
11.0. Anlagen	
11.1. Beantwortung der Fragen des Auftragsschreibens	15.1
11.2. Auszug aus dem Berliner Stadtatlas	15
11.3. Fotodokumentation	16
11.4. Bodenrichtwert-Information	23
11.5. Anhang	
- Liegenschaftskataster – Flurkarte – vom 09.08.2007	24
- Lageplan vom 06.12.1982	25
- Grundriss Erdgeschoss vom 25.11.1982	26
- Grundriss Dachraum vom 25.11.1982	27
- Zeichnung einer Stahlbeton-Fertigteilarage vom 13.05.1990	28
- Zustimmung der Grundstückseigentümer zum Garagenbau	29
- Nord- und Ostansichten vom 25.11.1982	30
- Süd- und Westansichten vom 25.11.1982	31
- Erschließungsbeitragsbescheinigung vom 08.08.2007	32
- Rohbauabnahmeschein vom 19.04.1983	34
- Schlussabnahme vom 30.12.1983	35

1.0. Beschreibung

Objektart: Einfamilien – Reihenhaus
20/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
verbunden mit Sondereigentum

Grundstücksadresse: Falkenseer Chaussee 174D
13589 Berlin

Grundbuch: Band: Spandau
Blatt: 18845

Kataster: Flur: 4
Flurstück: 19/113
Größe: 1.118m²

Auftraggeber: Amtsgericht Spandau
Altstädter Ring 7
13597 Berlin

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 240.700 Euro

Bewertungsstichtag: 17.08.2007

Ausfertigungsdatum: 24.09.2007

2.0. Objektdaten

2.1. Auftrag:

Aktenzeichen: **30 K 97-07**

Ortstermin: 17.08.2007
Stichtag der Wertermittlung: 17.08.2007

Auftraggeber: Amtsgericht Spandau
Altstädter Ring 7
13597 Berlin

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Zweck der Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des bebauten Grundstückes in der Falkenseer Chaussee 174D in 13589 Berlin.

2.2. Objektangaben:

Objektart: Wohnungseigentum
20/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
verbunden mit Sondereigentum

Anschrift: Falkenseer Chaussee 174D
13589 Berlin

Grundbuch: Band: Spandau
Blatt: 18845
Anzahl Flurst.: 1

Flur / Flurst.: 19/113
Größe (m²): 1.118

Grundstücksgröße lt. Grundbuch: **1.118 m²**

Denkmalschutz: nein

Wertbeeinflussende Eintragungen
in Abt. II des Grundbuches: nein

Miteigentumsanteil: 20/100
Grundstücksanteil: 223,6 m²

2.3. Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr	Wohn-/Nutzf:	GF: (anteilig)	BGF:	BRI:
Einfamilien-Reihenhaus	1983	92	230	1.243	3.116
Summe gesamt:		92 m²	230 m²	1.243 m²	3.116 m³
Summe anteilig:				249 m²	623 m³

Der Sachverständige hat die vorliegenden Quadratmeter- und Kubikmeterberechnungen aus den Bestandsplänen in das Gutachten eingestellt. Ein örtliches Aufmass wurde von dem Sachverständigen nicht vorgenommen. Bei der Bewertung wird die Richtigkeit der vorgenannten Unterlagen und deren Maßangaben unterstellt.

Maß der baulichen Nutzung: 1,03

Hasenmark

Nordenham

Goltzstrasse

Hohensta

2.4. Kurzbeschreibung des Objektes:

(siehe hierzu Anlagen: Lageplan, Grundrisse)

Sie Kurzbeschreibung des Objektes „Zitatauszug aus der Teilungserklärung - Urkundenrolle Nr. 576/1983 - §2 Teilung / Haus 1“

Weiterhin befindet sich eine Sauna im Kellergeschoss, sowie eine Garage auf dem Grundstück.

3.0. Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Spandau hat mich mit Schreiben vom 19.07.2007 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Abs. 2, 1 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache ein Wertgutachten anzufertigen.

3.1. Ortsbesichtigung:

Zur Ortsbesichtigung wurden alle Parteien fristgerecht geladen. An dem Termin haben teilgenommen:

- Eigentümer
- Herr Lichtl, Sachverständiger
- Herr Scholz, Mitarbeiter des Sachverständigen

Bemerkungen:

Durch Außen- und Innenbesichtigung hat sich der Sachverständige über Bau- und Unterhaltungszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde. Es wurden keine genaueren Untersuchungen am Bauwerk vorgenommen. Um Schäden oder Baumängel festzustellen, wurden keine zerstörerischen Untersuchungen getätigt. Soweit Angaben über nicht sichtbare Bauteile gemacht wurden, beruhen sie auf den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen über die übliche Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurden nicht geprüft. Beschreibungen der technischen Ausstattung/ Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) basieren auf Augenschein und den Erläuterungen der Eigentümer. Baumängel und -schäden wurden soweit berücksichtigt, wie sie augenscheinlich bei der Ortsbesichtigung und aus den Auskünften der Eigentümer erkennbar waren. Für eine genaue Kostenermittlung wären entsprechende Angebote für die einzelnen Gewerke bei den jeweiligen Fachfirmen, sowie Gutachter/ Sachverständige einzuholen.

Wertermittlungstichtag: 17.08.2006

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

Dem Sachverständigen wurden folgende Unterlagen zu Verfügung gestellt:

Amtsgericht Spandau

- Kopie eines Auszuges aus dem beglaubigten Grundbuch vom 26.06.2007
- Beschluss über die Bestellung zur Erstellung eines Verkehrswertgutachtens
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung

Grundbuchamt Spandau

- Teilungserklärung; Urkundenrolle Nr. 576/1983, Norbert Rennert in Berlin vom 23. Juni 1983
- Teilungserklärung; Urkundenrolle Nr. 617/1983, Norbert Rennert in Berlin vom 01. August 1983

Zitatauszug aus der Teilungserklärung - Urkundenrolle Nr. 576/1983:**§1 Grundstück**

Die Scho-Schi-Bau GmbH, 1000 Berlin 33, Hanauer Straße 17, ist Eigentümer des Grundstücks verzeichnet im Grundbuch von Spandau des Amtsgerichts Spandau in Berlin Band 449 Blatt 1 3 6 1 7, Bestandsverzeichnis laufende Nummer 1, Flur 4, Flurstück 19/113, der Wirtschaftsart und Lage nach bezeichnet als Gebäude und Freifläche Falkenseer Chaussee 174/ Hauskavelweg 44, mit einer Größe von 1.118 Quadratmetern.

Das Grundstück wird gegenwärtig mit einer Reihenhausanlage bestehend aus fünf Reihenhäusern (Haus 1 bis 5) bebaut.

Die Lage der Reihenhäuser sowie die in den Häusern befindlichen, zu Wohnzwecken und nicht zu Wohnzweckenden dienenden Räumen ergibt sich aus den Aufteilungsplänen die unter dem 14. April 1983 genehmigt worden sind.

§2 Teilung

Die Eigentümerin teilt das Eigentum an dem vorbezeichneten Grundstück gemäß §8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einem in sich abgeschlossenen Reihnhaus und den darin befindlichen Räumen verbunden wird, und zwar wie folgt:

Haus 1

Miteigentumsanteil von 20/100steln verbunden mit dem Sondereigentum an diesem Haus 1, bestehend aus einem Wohnraum nebst Terrasse, einer Küche, einer Diele, einem Windfang und einem Gäste-WC im Erdgeschoss, einem Schlafraum, einem Kinderzimmer, einem Bad und einer Diele im Dachraum, einem Keller (Hobbyraum), einem Öltankraum und einem Heizkeller im Kellergeschoss, in den Aufteilungsplänen jeweils mit Nummer 1 bezeichnet (-die Wohnfläche beträgt 92,47qm-), weiterhin verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche O N M L S R Q P O nach Maßgabe der Lageplanskizze „Sondernutzungsrechte Reihenhousanlage Falkenseer Chaussee 174“.

...

§3 Gegenstand des Wohnungseigentums

Gegenstand des Wohnungseigentums sind die im §2 der Teilungserklärung genannten Reihenhäuser mit den in ihnen befindlichen, im §2 näher genannten Räumen sowie sämtlichen Bestandteilen jedes Hauses, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach §14WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder verändert wird. Gemeinschaftliches Eigentum ist der Grund und Boden.

Auszug aus der Teilungserklärung - Urkundenrolle Nr. 617/1983:

In Ergänzung der Teilungserklärung vom 21. Juni 1983

... Wir ergänzen diese Teilungserklärung in §2 zu Haus 1-5 dahin, dass die dort jeweils genannten Miteigentumsanteile außerdem verbunden sind mit dem Sondereigentum an je einem Bodenraum über dem Dachraum.

Des weiteren wurden dem Sachverständigen Gespräche, Akteneinsichten und Anfragen über das Internet bei und mit folgenden Ämtern geführt:

- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Hoch- und Tiefbauamt
- Gutachterausschuss
- Stadtplanungsamt
- Grundbuchamt
- Bauaktenarchiv

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin:
Senatsverwaltung Stadt, Hohenzollerndamm 177, 10713 Berlin

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch G v. 15. Dezember 2001 BGBl. IS. 3762
- Wert V'98 Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R'02 vom 06. Dezember 1998, zuletzt geändert durch G. v. 18. August 1997 – 6. überarbeitete Ausgabe - Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon
- Wert R'02 Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit NHK2000, in der Fassung vom 11. Juni 1991, zuletzt geändert durch RdErl. V. 02. September 1998 – 4. Auflage – Wolfgang Kleiber
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 03/05 – Kohlhammer Verlag

Wesentliche Literatur:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungswerten unter Berücksichtigung von Wert V'98 und BauGB – 4. neubearbeitete und erweiterte Auflage Januar 2002 – Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Bundesanzeiger Verlag
- Wertermittlungsverordnung 2001: Praxisnahe Erläuterungen zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – 4. überarbeitete und erweiterte Auflage – Jürgen Simon. Luchterhand Verlag
- Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Ralf Kröll. Luchterhand Verlag 2003
- Kreditwirtschaftliche Wertermittlung – 6. überarbeitete und erweiterte Auflage – Fritz Pohnert. Luchterhand 2005
- Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis – Goetz Sommer, Jürgen Piehler. Haufe Verlag 2003
- Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken – Bernhard Metzger. Hauf Verlag 2005

4.0. Ausführliche Objektbeschreibung

4.1. Lage:

Ort, großräumige Lage:

Die Falkenseer Chaussee liegt im Bezirk Berlin-Spandau, Nahe Stadtrand (westlich der Bundeshauptstadt Berlin). Vorzug dieses Gebietes ist die ausreichende Infrastruktur, die Nähe zur gelegenen Altstadt, zu den unmittelbar in der Region liegenden Grün- und Wasserflächen. Der Bezirk Spandau hat ca. 225.681 Einwohner und eine Fläche von ca. 92km² (lt. Statistisches Jahrbuch 2005 des statistischen Landesamtes).

Umgebung, kleinräumige Lage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in mittlerer bis guter Wohnlage. Überwiegend eine typische Kleinsiedlung mit Doppelhäusern, teils auch mit schlichten Einfamilienhäusern. Teilweise gibt es aber auch Siedlungen mit Hochhäusern, die die Großform des Falkenhagener Felds konsequent fortsetzen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer Nebenstraße, jedoch in verkehrsgünstiger Lage. Die Anbindung an den ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) ist durch Buslinien zu den nächstgelegenen S- und U-Bahnhöfen Spandau gegeben. Die Anbindung an das Berliner Straßennetz ist gut. Das Bewertungsobjekt wurde hinsichtlich der Lärmbelastung nicht untersucht. Der Sachverständige hat keine Messungen vorgenommen.

4.2. Grundstück:

Größe: 1.118 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten und wird von der Falkenseer Chaussee/ Hauskavelweg erschlossen. Das Grundstück ist 38,00 m breit und 28,20 m tief.

Erschließung:

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die Falkenseer Chaussee/ Hauskavelweg. Sämtliche Medien wie Strom, Wasser, Kanalisation, liegen an.

Lage an öffentlicher Straße: ja
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bemerkung:

Der Sachverständige zitiert das Schreiben des Bezirksamtes Spandau von Berlin, Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz vom 08.08.2007:

„Es wird bescheinigt, dass das Grundstück Berlin-Spandau, Falkenseer Chaussee 174, 174a-d, eingetragen im Grundbuch von Spandau Blatt 18845, durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen Falkenseer Chaussee und Hauskavelweg erschlossen wird. Für den Hauskavelweg sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §123ff. des Baugesetzbuches voraussichtlich nicht mehr zu entrichten.“

*... Bis zur Vorlage entsprechender Grundsatzentscheidung lege ich den Gesetzestext dahingehend aus, dass die **Falkenseer Chaussee** nicht mehr dem Erschließungsbeitragsrecht unterliegt und somit voraussichtlich keine entsprechenden Beiträge mehr zu zahlen sind.“*

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Für das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, greift, lt. telefonischer Auskunft des Stadtplanungsamtes im Bezirksamt Spandau von Berlin, vom 25.09.2007, vertreten durch Herr Rinke, eine Bebaubarkeit nach einem Bebauungsplan 898d vom 24.06.1970.

- allg. Wohngebiet,
- 2-geschossig
- GRZ 0,3; GFZ 0,4
- Offene Bauweise
- festgelegter Vorgartenbereich von 5m

5.0. Gebäudebeschreibung

5.1. Gebäude : 280/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Baujahr: 1983
BGF: 1.243 m²
Wohn-/Nutzfläche: 92 m²

5.2. Bauweise und Konstruktion:

Nachfolgende Angaben basieren auf einer Ortsbesichtigung des Bewertungsobjektes von innen und außen als Querschnittsbesichtigung.

Bemerkung:

- Eine Baubeschreibung hat der Sachverständige in den Bauunterlagen im Archiv des Bezirksamtes Spandau vorgefunden.
- Die nachstehend aufgeführte Baubeschreibung stützt sich auf die Ortsbesichtigung von außen und innen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Für eine vollumfängliche Aussage wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise -schadensgutachten anzufertigen.
- Der Sachverständige weist darauf hin, dass der Inhalt der Baubeschreibung keine zugesicherten Eigenschaften darstellt.

5.3. Ausstattung:

Türen:

Kellerräume: Stahl-Türzargen, Hauseingangstür: Rahmentür aus Naturholz mit Ornamentglas, Sicherheitsschloss, Innentüren: Holzbeschichtet*

Fenster:

Kellerräume: gesichertes Stahl-Kellerfenster, Isolierverglaste Naturholzfenster mit Dreh-Kipp-Beschlag, alle Fenster sowie Terrassentür mit Rollladenkästen*

Fassade:

Kellergeschoss: Kalksand-Lochsteine 30 bzw. 36,5cm, sonst Porotonmauerwerk 30cm mit doppellagigem Kunstharzputz und Mörtelputz.*

Fußböden:

Keller: Betonfußboden und 4cm Verbundestrich, Wohngeschossen: Stahlbeton-Massivdecken 16cm, schwimmender Estrich, Fliesen- oder Teppichbelag*

Wände:

Tragende Innenwände bestehen aus KSL bzw. HBL 17,5 oder 24cm, nicht tragende Innenwände 11,5cm*

Sanitäre Einrichtungen:

Stahleinbauwanne 170/70cm, Dusche, Stand-WC Waschtisch.* Das Bad im Obergeschoss, sowie das Gäste-WC wird natürlich belüftet.

Elektroinstallation:

Je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz*

Heizung:

Ölheizung mit 3.000L-Tank im Gartenbereich, gemäß Aussage der Eigentümerin

Außenanlagen:

Rasen und Strauchwerk, Tannen, Zuwegung Betonplatten, Einfriedung durch Zypressen

*) laut Baubeschreibung vom 31.03.1983

Baumängel und Schäden:**Bemerkung:**

Die Wertminderung durch Baumängel und Schäden gemäß § 24 WertV ist nach Erfahrungssätzen oder auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten zu bestimmen, soweit sie nicht nach den § 22 und § 23 bereits berücksichtigt wurde. Für das Bewertungsobjekt bedeutet dies, dass es sich hier um Mängel und nicht ordnungsgemäß ausgeführte Arbeiten handelt. Der Sachverständige schätzt die Reparaturkosten und Mängel des Einfamilien-Wohnhaus auf 2,5% der Herstellungskosten, die bei der Sachwertermittlung in Abzug zu bringen sind. Die Reparaturkosten sind das Ergebnis einer Schätzung in Sinne § 24 WertV. Für eine genaue Kostenermittlung wären entsprechende Angebote für die einzelnen Gewerke bei den jeweiligen Fachfirmen, sowie Gutachter/ Sachverständige einzuholen. Insofern erhebt die oben genannte Kostenschätzung keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- div. Feuchtigkeitsstellen im Kellergeschoss durch das Aussenmauerwerk
- Elt-Verteilung im Kellergeschoss überholungsbedürftig
- Holzdachkasten am Giebel marode

6.0. Bodenwert

(Ermittlung des Bodenwertes nach dem indirekten Vergleichswertverfahren)

6.1. Begründung für Bodenwertableitung:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend vergleichbare Vergleichspreise zur Verfügung stehen.

6.2. Maß der baulichen Ausnutzung:

Grundstücksgröße gesamt: 1.118 m² GFZ vorh.: 1,03

6.3. Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Der Bodenrichtwert für die Falkenseer Chaussee liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2007 bei 220,00 €/m² bei einer Ausweisung als allg. Wohngebiet.

GFZ – Umrechnung : linear

Faktor: 1,00

Anpassungsfaktor: 1,00

6.4. Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2007 :	220,00 Euro / m ²
GFZ:	1,03
Faktor:	1,00
Bodenwert (220,00 Euro / m² x 0,97) :	220,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	1.118 m ²

Miteigentumsanteil: 20/100

Bodenwertanteil (223,6m² x 220,00 Euro / m²):	49.192 Euro
Bodenwertanteil (gerundet auf 2 Stellen):	49.200 Euro

7.0. Sachwert

Gebäude: 20/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

7.1. Daten für Sachwertberechnung:**Hinweis :**

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Sachwert der baulichen Anlagen. Die Sachwertberechnung beruht auf den derzeitigen Herstellungskosten abzüglich Alterswertminderung und sonstiger Wertminderung. Für die Bestimmung des Gebäudetyps, um den NHK 2000 Wert zu ermitteln, ist der Sachverständige von einem Einfamilien-Reihenhaus ausgegangen.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2000
Typ K2.11:	Einfamilien-Reihenhäuser
	Kopfhaus, Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautem Dachgeschoss
Ausstattung:	mittel
Baujahr:	1970 bis 1984
Berechnung:	Benutzerdefiniert
NHK:	696,73 Euro/m²

Herstellungskosten für das fiktive Baujahr durch lineare Interpolation:

$$Ks-NHK = \frac{K_{oW} - K_{uW}}{OJ - uJ} \times (B - uJ) + K_{uW}$$

$$Ks-NHK = \frac{700 - 655}{1984 - 1970} \times (1983 - 1970) + 655$$

$$Ks-NHK = 696,73$$

7.2. Korrekturfaktoren:

Bundesland:	Berlin	→	1,10
Ortsgröße:	500.000 - 1.500.000 EW	→	1,05

7.3. Baunebenkosten:

Ausgangswert:	766,00 Euro/m ²
Baunebenkosten laut NHK:	14,00 %
Baunebenkosten:	14,00 %

7.4. Indexermittlung:

Basis:	2000 = 100
Index zum Stichtag (Mai/2007):	111,7

7.5. Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1983
Stichtag:	2007
Alter zum Stichtag:	24 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Restnutzungsdauer rechn.:	56 Jahre
Berechnungsauswahl:	nach Tabelle Roß
Minderung / Alter:	19,5 %

7.6. Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
249	x	766 Euro/m ²	x	1,1170	=	213.049,88 Euro

zzgl. Baunebenkosten (14,00 %):	29.826,98 Euro
---------------------------------	----------------

Summe:	242.876,86 Euro
---------------	------------------------

Minderung / Alter (19,5 %):	47.360,99 Euro
-----------------------------	----------------

Abschläge Baumängel und Schäden (2,5 %):	6.071,92 Euro
--	---------------

Sachwert Gebäude:	189.443,95 Euro
-------------------	-----------------

Sachwert des Gebäudes (gerundet auf 2 Stellen):	189.400,00 Euro
--	------------------------

Sachwert Außenanlage:	1.420,50 Euro
-----------------------	---------------

Sachwert Garage:	2.000,00 Euro
------------------	---------------

Summe Sachwerte insgesamt (ohne Bodenwert):	192.820,50 Euro
--	------------------------

8.0. Zusammenstellung der Sachwerte

Bodenwert:	49.200,00 Euro
------------	----------------

Sachwert Gebäude Summe:	189.400,00 Euro
-------------------------	-----------------

Außenanlagen Summe:	1.420,50 Euro
---------------------	---------------

Wert Garage Summe:	2.000,00 Euro
--------------------	---------------

Summe Sachwert gesamt:	240.742,50 Euro
-------------------------------	------------------------

9.0. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjektes ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre.

9.1. Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert:	49.200 Euro
Sachwert:	240.742 Euro
Verkehrswert:	240.742 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 2 Stellen):	240.700 Euro

9.2. Hinweis:

Der Verkehrswert gilt für das unbelastete Grundstück. Dem Auftraggeber ist bekannt, dass Untersuchungen über Altlasten nicht durchgeführt wurden.

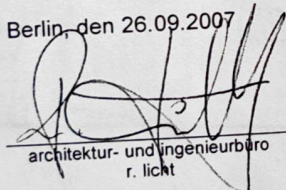
9.3. Hinweis zum Verkehrswert:

Nach § 7 Wertermittlungsverordnung (WertV) sind für die Wertermittlung das Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren heranzuziehen. Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

10.0. Erklärung des Sachverständigen

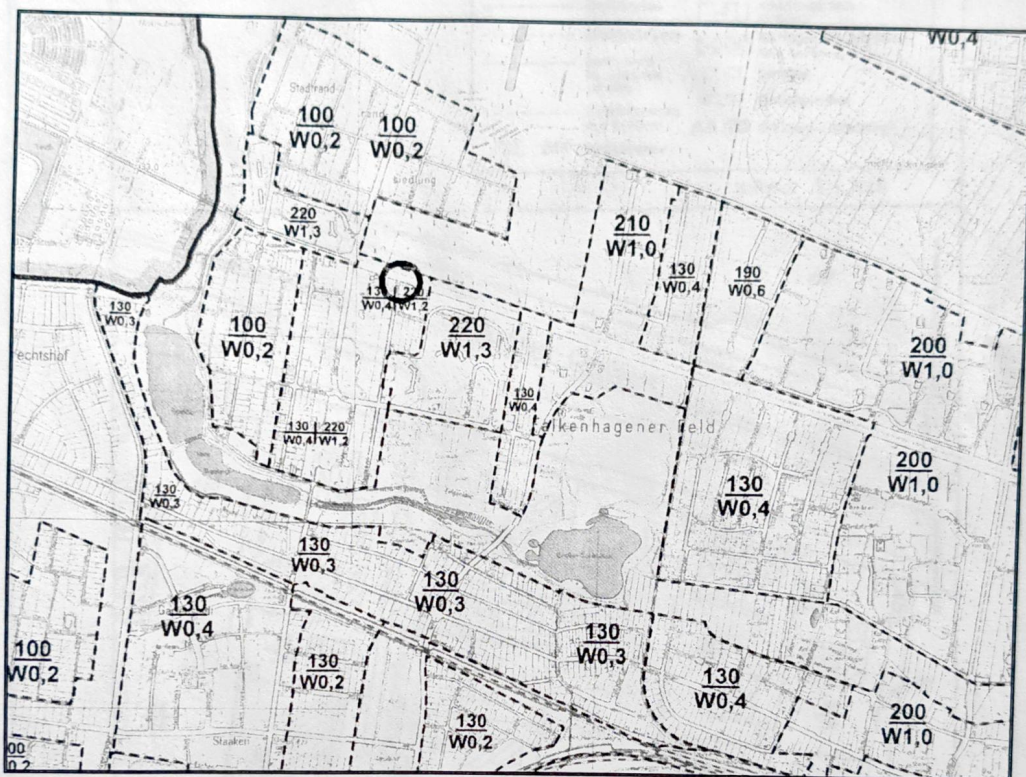
Ich versichere, das Gutachten, nach bestem Wissen und Gewissen ohne Interesse am Ergebnis, erstellt zu haben. Die Wertermittlung ist eigenständig und unparteiisch von mir erarbeitet. Der ausgewiesene Verkehrswert ist an das Bewertungsobjekt gebunden. Es wird keine Haftung für versteckte Bauschäden bzw. Bauschäden an nicht besichtigten Bauteilen übernommen. Der Sachverständige haftet nur für Schäden – aus welchem Rechtsgrund auch immer – wenn er sie durch ein mangelhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet hat. Darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche sind ausgeschlossen.

Berlin, den 26.09.2007


architektur- und ingenieurbüro
r. lichtl

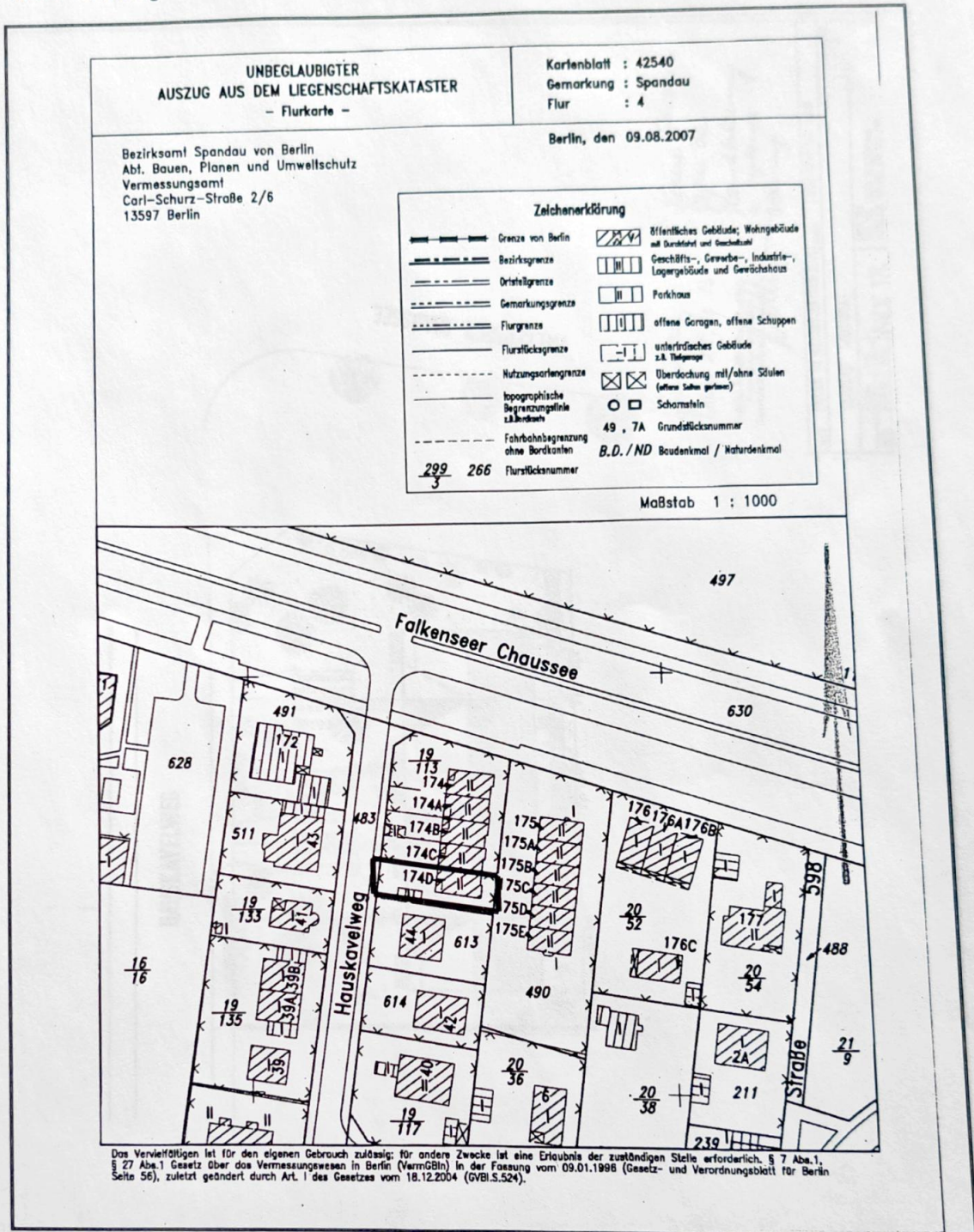
Grundstück: Falkenseer Chaussee 174, 174A – 174D
13589 Berlin

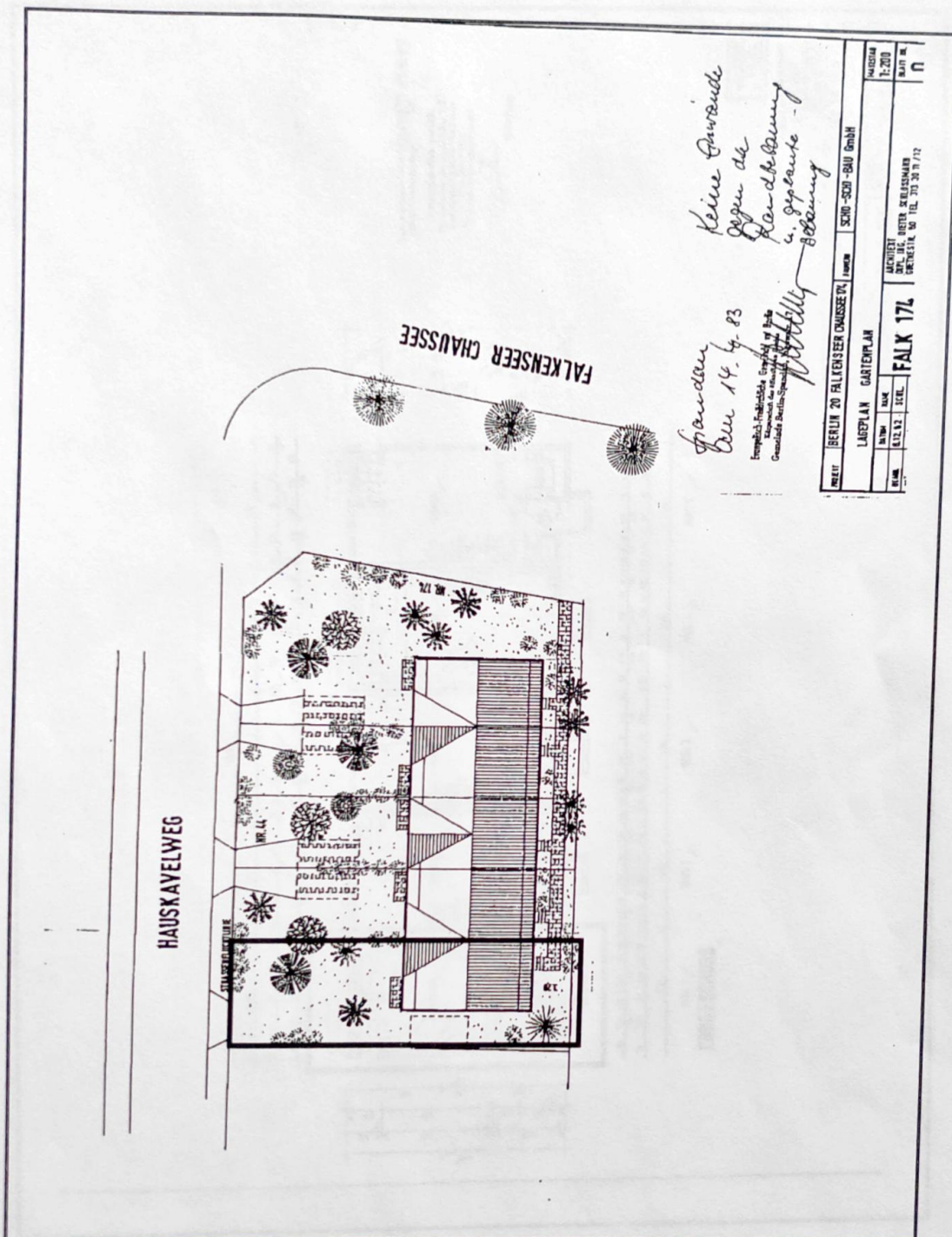
Bemerkung: Bodenrichtwert zum 01.01.2005



Quelle: Gutachterausschuss-Berlin.de

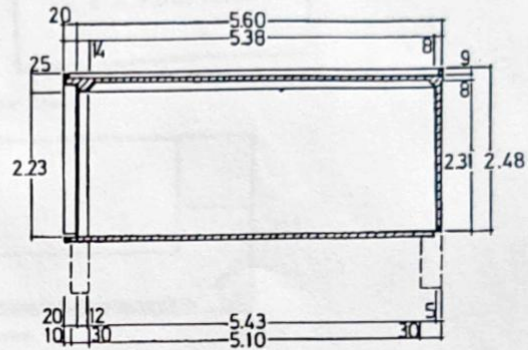
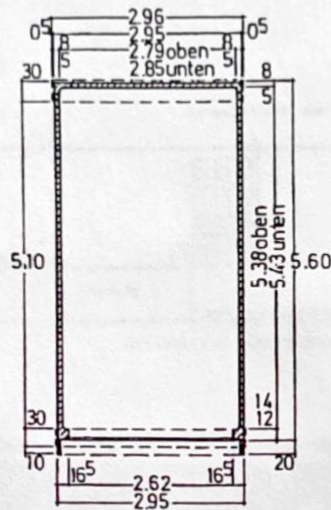
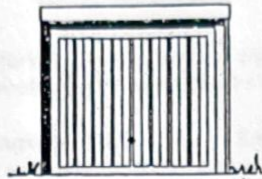
11.5. Anhang





Eingabeplan zur
Erstellung von
einer Stahlbeton-
Fertiggerage

Typ B 7
mit Betonattika



Bauaufsichtlich geprüft

M 1:100

Bln.-Spandau, den 15.10.1980
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Bau- und Wohnungswesen

der

für Wilfried Kanert

Hauskavelweg 44

in Berlin Spandau

Bauherr

Kuphne Kanert
Ach. Kanert

Planfertiger

IBK-Garagenbau Berlin
Werk u. Verkauf
Paulstr. 20 C, 1000 Berlin 11
Telefon: 394 40 51

Änderungen einzelner Details, die dem technischen Fortschritt dienen, behalten wir uns vor.

**Zustimmung der Grundstückseigentümer zum
geplanten Garagenbau von**



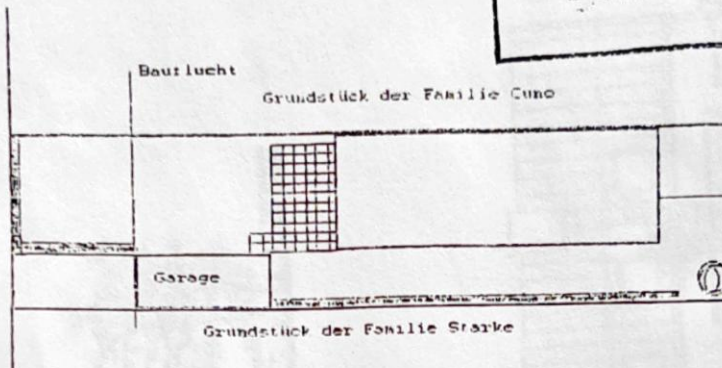
Die geplante Garage soll an der Bauflucht und an der Grenze zum Grundstück der Familie Starke errichtet werden.

Die Garage ist 2,95 m Breit ; 5,80 m Lang und 2,48 m hoch.
Das Garagentor und die Attika werden Dunkelbraun gestrichen.
Der Putz wird farblich unseren Häusern angepasst.

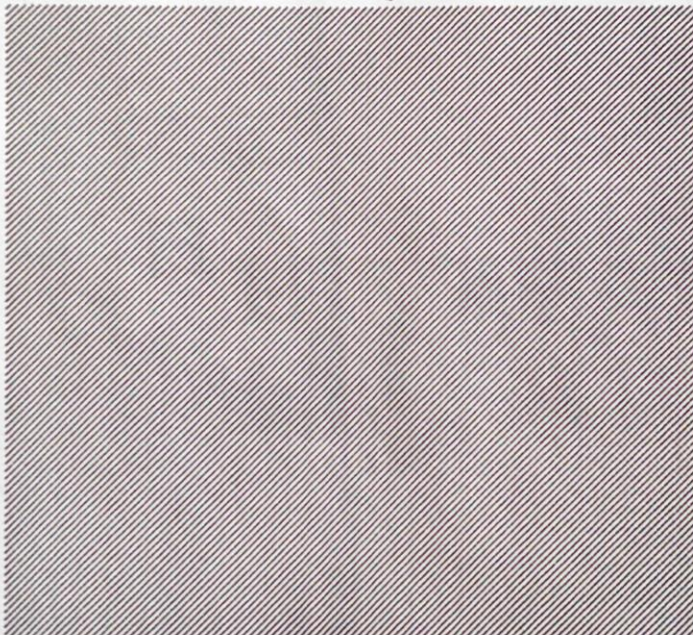
Des weitem ist von mir geplant die Garagenzufahrt mit roten Steinen zu
pflastern. Das Gartentor wird demontiert.

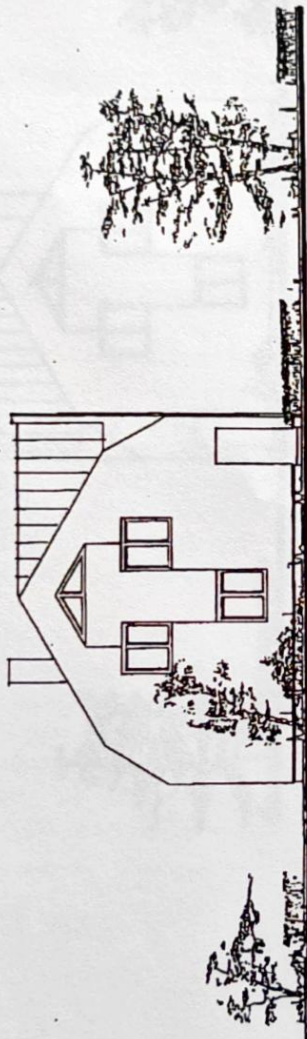
Wohnungsaufsichtamt

22. AUG. 1990

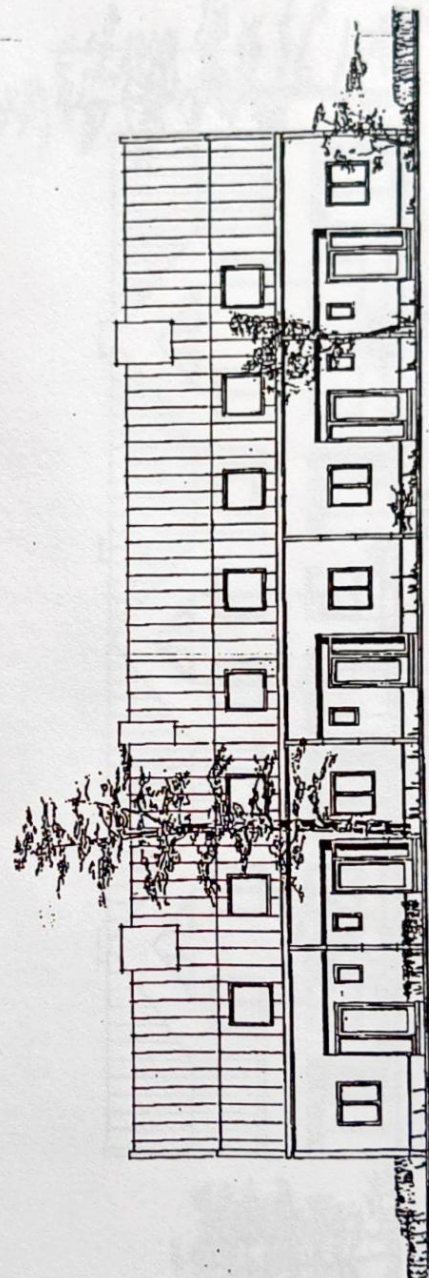


Wir erklären uns mit dem Garagenbauvorhaben der Familie





HAUS 5
VON NORDEN



HAUS 1
VON OSTEN

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 4

HAUS 5

HAUS 5: 1948-1949
HAUS 6: 1948-1949

Bauamt für Wohnungsbau
Bauamt für Wohnungsbau
Bauamt für Wohnungsbau
Bauamt für Wohnungsbau
Bauamt für Wohnungsbau
Bauamt für Wohnungsbau

OLLENDORF

HAUS 5: 1948-1949
HAUS 6: 1948-1949

HAUS 5: 1948-1949
HAUS 6: 1948-1949

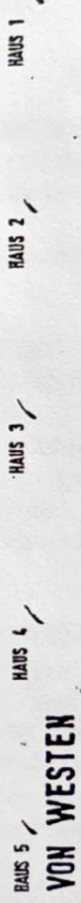
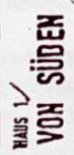
HAUS 5: 1948-1949
HAUS 6: 1948-1949

HAUS 5: 1948-1949
HAUS 6: 1948-1949

HAUS 5: 1948-1949
HAUS 6: 1948-1949

HAUS 5: 1948-1949
HAUS 6: 1948-1949

HAUS 5: 1948-1949
HAUS 6: 1948-1949



SCNO-SCHE-BAU GmbH
Hansauer Str. 17
Tel. 022/7074
D-5300-Bonn 33

ANREISE	BERLIN 20	FALKENSER CAUSSEE 74	WABUNG	SCHÜ-SCHE BAU GmbH	ANREISE	1:200	BLATT NR.
	ANSICHT VON WESTEN u. SÜDEN				ARCHITEKT		
	Datum	DIN	FALK 174		BIA, ING. DIETER SCHULZMANN		
ZEICHN.	25.11.22	1:200			GRABSTEIN, 90 TEL. 28 11 10		
U2					VON WILHELM		

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Bauen, Planen und Umweltschutz
Tiefbauamt



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13578 Berlin (Postanschrift)

Bezirksamt Spandau von Berlin
Dienstgebäude
Carl-Schurz-Str. 2/6
13597 Berlin

eMail-Adresse:
tiefbauamt@ba-spandau.verwalt-
berlin.de
Nicht für Dokumente mit elektron.
Signatur

Geschäftszeichen	zuständig ist	ZimmerNr.:	Telefon (030)	Telefax (030)	Datum
Bau 4 Tief B 20 6712-S 18845	Fr. Grobler	308	3303 - 2168	3303 - 7601	08.08.2007
Bei Antwort bitte angeben			Intern 9915		

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass das Grundstück Berlin-Spandau, Falkenseer Chaussee 174, 174 a-d, eingetragen im Grundbuch von Spandau Blatt 18845, durch die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen Falkenseer Chaussee und Hauskavelweg erschlossen wird.

Für den Hauskavelweg sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches voraussichtlich nicht mehr zu entrichten.

Durch das Erste Gesetz zur Änderung des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) vom 16.3.2006 sind erhebliche Rechtsunsicherheiten in der Anwendung und Ausführung dieser Bestimmungen begründet worden. Die endgültige beitragsrechtliche Bewertung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 15 a Erschließungsbeitragsgesetz wird voraussichtlich erst durch die Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte erfolgen. Bis zur Vorlage entsprechender Grundsatzentscheidungen lege ich den Gesetzestext dahingehend aus, dass die **Falkenseer Chaussee** nicht mehr dem Erschließungsbeitragsrecht unterliegt und somit voraussichtlich keine entsprechenden Beiträge mehr zu zahlen sind.

Ich weise in diesem Zusammenhang jedoch darauf hin, dass mit dem In-Kraft-Treten des Straßenausbaubeitragsgesetzes (StrABG) am 25.3.2006 eine Rechtsgrundlage geschaffen wurde, nach der für die Verbesserung, Erweiterung und Erneuerung an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen ein Ausbaubeitrag zu erheben ist. Dies bedeutet, dass Sie bei Straßenbaumaßnahmen größeren Umfangs grundsätzlich damit rechnen müssen, noch zu Beiträgen, sei es nach dem EBG oder dem StrABG, herangezogen zu werden. Für Maßnahmen die dem StrABG unterliegen ist eine Beitragsschätzung nicht möglich, weil der

Vorkehrungsverbindungen:
U-Bahn Linie 7
S-Bahn: S 5, S 75
Bus 130, 134, 135, 136, 145,
236, 237, 337, 636, 639, 671,
M 32, M 37

Sprechzeiten:
Montag, Dienstag und Freitag
von 9 bis 12 Uhr

Zahlungen nur an die
Bezirkskasse Spandau
(bargeldlos arbeiten)

Kontonummer
5590-100
0810004607
2100163400

Geldinstitut
Postbank Berlin
Berliner Sparkasse
Berliner Bank

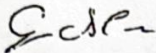
Bankleitzahl
100 100 10
100 500 00
100 200 00

Zeitpunkt und der Umfang der baulichen Maßnahmen grundsätzlich nicht absehbar ist.

Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. des Baugesetzbuches und des Erschließungsbeitragsgesetzes hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt.

Die vorstehenden Aussagen sind auf die derzeitige Sach- und Rechtslage abgestellt. Zukünftige Änderungen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Rechtsansprüche können somit aus dieser Bescheinigung nicht hergeleitet werden.

Im Auftrag



Grobler

Abteilung Bauwesen

- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt -

Bau IX B 7/8
Falkenseer Chaussee 174

31. August 1983

Einschreiben

Firma
Scho-Schi-Bau
Hanauer Str. 17

1000 Berlin 33

Bearbeiter: Olschewski
Zimmer: 328 a
Telefon: 3303 2187

Rohbauabnahmeschein

Betr.: Grundstück Berlin- Spandau, Falkenseer Chaussee 174

Baugenehmigung Nr. 228 055 vom 19.04.83

Die Rohbauabnahme für die Reihenhausszeile mit fünf Einfamilienhäusern

hat am 25.07.83 stattgefunden.

Der Rohbau ist ordnungsmäßig errichtet worden.

Im Auftrag
Schmalz

Beglaubigt

Einschreiben

Firma
Scho-Schi Bau GmbH
Hanauer Str. 17

1000 Berlin 33

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)	Bearbeiter	Zimmer	Fernruf	Datum
Bau IX B 7/8 Falkenseer Chaussee 174	Olschewski	328 a	33 03 2187	30.12.1983

Schlußabnahmeschein

Betr.: Grundstück Berlin- Spandau, Falkenseer Chaussee 174

Baugenehmigung Nr. 228 055 vom 19.04.1983 und 2 Nachträge

Die Schlußabnahme für 5 Einfamilienhäuser als Reihenhauszeile

hat am 19.12.1983 stattgefunden.

Die bauliche Anlage ist ordnungsmäßig errichtet worden.

im Auftrag

Drescher

Beglaubigt

Kulla