Bleibtreustraße 33 10707 Berlin - Charlottenburg

Tel.: (030) 883 45 98 Fax: (030) 885 45 83 E-Mail: mail@aiv-berlin.de

Exposé

Verkauf Einfamilienhaus Ithweg 7, 14163 Berlin



Verkäufer:

Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin e.V.



Der Architekten- und Ingenieur- Verein zu Berlin ist von seinem Mitglied und Schinkelpreisträger Heinz Diesing vor dessen Tod in 1991 als Nacherbe eingesetzt worden. Die Erbschaft soll verwendet werden, um den gemeinnützigen Verein bei der Durchführung des renommierten Schinkel-Wettbewerbes finanziell zu stützen und in diesem Rahmen einen eigenen Preis auszuloben.

Der AIV zu Berlin hat sich entschlossen, die Immobilie in einem Bieterverfahren zu veräußern, um dem gemeinnützigen Verein die Einnahme zukommen zu lassen, die am Markt zu erzielen ist. Dieses Verfahren soll den Vereinsvorstand hinsichtlich der Bewertung der Immobilie entlasten.



1. Kaufangebot

- 1. Das Kaufangebot ist "vertraulich, persönlich" und unter Angabe des Stichwortes "Verkauf Ithweg 7" an die Geschäftsstelle des AIV Berlin, Bleibtreustraße 33, 10707 Berlin abzugeben oder einzusenden.
- 2. Das Kaufgebot muss auf Euro lauten.
- 3. Angebotsklauseln, die eine automatische Steigerung des Kaufpreises beinhalten, sofern ein anderer Kaufinteressent einen höheren Kaufpreis bietet, werden nicht bewertet.
- 4. Der AIV zu Berlin ist nicht verpflichtet, das Angebot mit dem höchsten Kaufpreis zu akzeptieren. Dieser kann sich aus sonstigen Überlegungen für ein anderes Angebot entscheiden (Bestbieter).
- 5. Aus der Angebotsabgabe lassen sich keine Verpflichtungen des Verkäufers herleiten und es können insofern auch keine Ansprüche gegen den Verkäufer geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks aus welchen Gründen auch immer nicht erfolgt.
- 6. Die Ausschreibung ist freibleibend. Sie stellt keine Ausschreibung nach VOI / A, B dar. Der Verkäufer behält sich Nachverhandlungen vor.
- 7. Der Verkäufer ist nicht zum Verkauf verpflichtet.
- 8. Jeder Bieter hat die schriftliche Erklärung abzugeben, dass er sich an die vorstehend aufgeführten Bedingungen im Sinne einer vertraglichen Grundlage gebunden hält.
- 9. Tritt ein Unternehmer als Bieter auf, so ist dem Verkaufsangebot ein Auszug aus dem Handelsregister beizufügen.
- 10. Tritt ein Makler als Bieter auf, so ist das Verkaufsangebot nicht durch den Makler, sondern durch den Erwerber abzugeben.
- 11. Gewährleistungsansprüche im Rahmen des rechtlich zulässigen sind ausgeschlossen.
- 12. Das Kaufangebot ist bis zum 29. November 2013 abzugeben.



RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt liegt in der Gemarkung Zehlendorf auf der Flur 6 und umfasst das Flurstück:

2770/7 mit einer Fläche von ca. 465 m².

Für das Flurstück 2770/7 ist als Wirtschaftsart "Gebäude und Freifläche" und als Lage Ithweg 7 angegeben.

Baurechtliche Festsetzungen

Nach Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (FIS Broker), liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Baunutzungsplanes.

Gemäß Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Bauordnung von 1958 ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In der hier maßgeblichen Baustufe II/2 ist eine GRZ = 0,2 und eine GFZ = 0,4 zulässig.

Die Fläche liegt nicht in einem Sanierungsgebiet. Es besteht keine Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB.

Die Fläche ist insgesamt entsprechend einem reinen Wohngebiet geprägt. Es überwiegt eine Wohnnutzung.

Nach Auskunft vom Stadtplanungsamt, Herrn Gottschalk, mussten sich Neubauten in den Bestand einfügen.

Im Flächennutzungsplan – FNP 94 – (ABI. Nr. 32 vom 1. Juli 1994 S. 1972) einschließlich aller Änderungen ist das Gebiet, in dem das Wertermittlungsobjekt liegt, als Wohnbaufläche W3 (GFZ bis 0,8) mit landschaftlicher Prägung dargestellt.

Der FNP stellt Nutzungen nicht grundstücksscharf dar, sondern lässt in seiner grafischen Genauigkeit in den Bereichen von Nutzungsartengrenzen keine genaueren Zuordnungen zu.

Denkmalschutz

Das Haus steht nicht unter Denkmalschutz. Gemäß Abs. 1.2. müssten sich jedoch Neubauten in den Bestand einfügen.

Erschließungsbeiträge

Das Grundstück liegt an einer voll ausgebauten Straße, sodass mit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen oder Kommunalabgaben nicht zu rechnen ist.

Straßenlandabtretung

Es ist keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

Baulasten

Eintragungen von Baulasten sind nicht bekannt. Es wird Lastenfreiheit unterstellt.



LAGE, TATSÄCHLICHE BESCHAFFENHEIT UND SONSTIGE EIGENSCHAFTEN

Wohn- und Verkehrslage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Zehlendorf des ca. 300.000 Einwohner zählenden Bezirks Steglitz-Zehlendorf.

Zehlendorf bietet einen hohen Naherholung- und Freizeitwert. Fast 50 % seiner Fläche machen Wald- und Wassergebiete aus. Wannsee und Havel zählen zu den beliebtesten Wassersportzentren.

Die Dahlemer Museen locken Besucher aus allen Bezirken an. Gemessen am Pro-Kopf-Einkommen haben die Zehlendorfer unangefochten den höchsten Lebensstandard in Berlin. Verdient und ausgegeben wird dieses Geld jedoch überwiegend woanders, denn an Industrie und Großgewerbe mangelt es, und auch bei den Verkaufsflächen liegt Zehlendorf vergleichsweise weit hinten. Dafür ist Zehlendorf Wissenschaftsstandort. Mit der Freien Universität befindet sich hier die größte Uni Deutschlands.

Das hier angebotene Grundstück liegt ca. 2 km nordwestlich des Zentrums von Zehlendorf in einer von Einfamilienhäusern geprägten Wohnlage, die von der GAGFAH errichtet wurde. Reihen oder Doppelhäuser umfassen überwiegend zwei Geschosse und Satteldächer. Das Grundstück grenzt südwestlich an ein dem Grunewald angeschlossenen Waldgebiet für das am 21.09.1993 ein genereller Bebauungsplan aufgestellt wurde. Der Bebauungsplan X-B14 ist als Grünfläche bezeichnet. Nach Auskunft von Herrn Diesel vom Stadtplanungsamt soll die südwestlich an die Bebauung am Ithweg angrenzende bewaldete Fläche als Parkanlage festgeschrieben werden.

Ein regionales Einkaufszentrum mit Rathaus und weiteren kommunalen Einrichtungen am Teltower Damm beginnt ca. 2 km südöstlich.

Hier befindet sich auch der S-Bahnhof Zehlendorf. Linienbusse verkehren ca. 300 m südöstlich in der Argentinischen Allee.

Der U-Bahnhof Onkel Toms Hütte mit Geschäften für den täglichen Bedarf, gastronomischen Betrieben und kommunalen Einrichtungen befindet sich ca. 500 m östlich.

Die Bundesstraße 1 mit Anschluss an die A 115 verläuft ca. 1,8 km südlich. Das Zentrum Berlins befindet sich ca. 13 km nordöstlich.

Gemäß Mietpreisspiegel 2011 und 2013 liegt das Grundstück in einer guten Wohnlage.

Ca. 5 km südwestlich beginnt das Autobahnkreuz Zehlendorf.

Im Umkreis von ca. 1 km sind Schulen, Kindertagesstätten, Sportplätze, Senioreneinrichtungen, und Parkanlagen verfügbar.

Demografische Entwicklung des Gebietes

Entsprechend der Bevölkerungsprognose 2009-2030 der Bertelsmann Stiftung ist in den nächsten 17 Jahren in Berlin insbesondere durch Zuwanderungen eine steigende Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

Gleichzeitig wird eine deutliche Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung sowie ein höheres Medianalter prognostiziert.

Die Senatsverwaltung geht bis 2030 von einem Bevölkerungswachstum von rd. 7 % bzw. rd. 250.000 Einwohner aus.



Beschaffenheit

Der Ithweg besitzt eine ca. 5 m breite mit Beton befestigte Fahrbahn und ca. 2 m breite Bürgersteige. Der Fußweg vor dem Grundstück ist auf einer Breite von ca. 1 m mit Betongehwegplatten befestigt. Die Ränder sind unbefestigt. Straßenbäume sind einseitig vorhanden. Die Beleuchtung erfolgt über Gaslaternen.

Gemäß geologischer Karte ist als Baugrund Schmelzwassersand zu erwarten.

Bauweise

Es besteht eine offene Bauweise hinter breiten Vorgärten. In der Umgebung stehen auch Doppel- und Reihenhäuser.

Nachbarliche Gemeinsamkeiten

Bezüglich der Grundbucheintragungen wird auf Absatz 1.7. verwiesen. Im Übrigen sind keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten bekannt.

Störende Betriebe in der Nachbarschaft

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage.

Direktzufahrt von der Straße

Es besteht eine Grundstückszufahrt zu einer Garage im Kellergeschoss des Wohnhauses.

Versorgungsanschlüsse

Es bestehen Anschlüsse an die kommunalen Versorgungsnetze (Wasser, Elektro, Gas und Telekommunikation). Außerdem besteht ein Abwasserkanalanschluss.

Außenanlagen

Das Grundstück ist straßenseitig nicht eingefriedet. Es bestehen Stützwände und beidseitig der Häuser massive Treppen teilweise mit Handlauf zum Hauseingang und zum ca. 2 m über Straßenniveau liegenden rückwärtigen Garten.

Im Vorgarten stehen zwei hohe Kiefern. Im rückwärtigen Garten, der nach Südwesten zu einem Waldgebiet ausgerichtet ist, stehen zwei weitere hohe Kiefern.

Der mäßig gepflegte Ziergarten ist mit Rasenflächen, Pflanzbeeten, Rhododendronbüschen, Koniferen und einem kleinen Zierteich gestaltet.

Neben dem Wohnhaus steht ein kleiner Holzschuppen. Seitlich bestehen Maschendrahtzäune zum Wald ein Holzlattenzaun.

Eine südwestlich an das Haus grenzende Terrasse ist mit Betonplatten befestigt und ca. 2003 hälftig mit einer hohen Stahl-Glaskonstruktion überdacht worden.

Eine zweite befestigte Terrasse mit massiver Brüstung besteht neben dem Hauseingang.

Höhenlage

Die Straße liegt vor dem Grundstück rd. 52 m über NN. Das Gelände ist nahezu eben. Das Erdgeschoss befindet sich bis zu ca. 2 m über Geländeniveau.



Grundstücksausnutzung

Das Wohnhaus umfasst gemäß Onlineberechnung eine Fläche von ca. 90 m².

Gemäß Lageplan beträgt die Fläche

ca. $10,00 \text{ m} \times \text{ca}$. 9,00 m = ca. 90 m^2 .

Die GRZ beträgt ohne Schuppen

 90 m^2 : 465 m^2 = rd. 0,20.

Es besteht ein niedriges Kellergeschoss auf Straßenniveau. Über dem Erdgeschoss besteht ein voll ausgebautes Dachgeschoss mit hohem Drempel. Ein schmaler Spitzboden ist bis zum First ausgebaut jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt genehmigungsfähig.

Die Grundfläche des Wohnhauses umfasst ca. 90 m².

Die Geschossfläche beträgt ohne Schuppen ca. 90 m² x 2 = ca. 180 m².

Die GFZ beträgt

 $180 \text{ m}^2 : 465 \text{ m}^2 = 0.39.$

Die Brutto-Grundfläche (KG, EG, DG) beträgt ohne Spitzboden ca. 90 m 2 x 3 = ca. 270 m 2 .

Die Wohnfläche beträgt nach Angabe der letzten Nutzer ca. 120 m².

Zusätzlich bestehen Nutzflächen im niedrigen Keller und im ausgebauten schmalen Spitzboden.

Das Grundstück ist mit einer GFZ = 0,39 nahezu im zulässigen Umfang (GFZ = 0,4) ausgenutzt.

Die ergänzenden Baumaßnahmen aus der ergänzenden Baugenehmigung von 1971 (siehe beigefügte Planunterlage) sind nicht realisiert.

Die im Bodenrichtwertatlas angegebene gebietstypische GFZ = 0,6 ist für die offene Bebauung zwischen Ithweg und Wald nicht realisierbar.

BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE

Gebäudeart

Auf dem Grundstück steht ein frei stehendes Einfamilienhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollständig ausgebautem Dachgeschoss und einfach ausgebautem Spitzboden.

Im Kellergeschoss, mit einer lichten Höhe zwischen 1,85 m und 2,03 m, befinden sich die Hausanschlüsse, die Heizzentrale sowie Abstellräume. Die Kellerflächen sind teilweise beheizt. Hier befinden sich auch ein Hauswirtschaftsraum mit WC und Dusche. 1971 wurde der Ausbau einer Garage im Keller genehmigt.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer mit Essplatz, ein weiteres Zimmer mit Kamin, Küche, Gäste-WC und Flurbereiche.

Im Dachgeschoss sind drei kleine Zimmer, ein modernes Bad und Flurflächen vorhanden.

Ein schmaler Spitzboden ist als Hobbyraum bis zum First ausgebaut, beheizt.



Eine 1971 genehmigte 2. Garage sowie ein großer Balkon wurden nicht realisiert.

Baubeschreibung

Konstruktion: Konventioneller Mauerwerk-Massivbau.

Außenwände: Ziegelmauerwerk.

Fassaden: Kratzputz gestrichen, Glattputzfaschen, im Erdgeschoss

Fensterläden.

Geschossdecken: Massive Kellerdecke sonst Holzbalkendecken.

Dachkonstruktion: Hohes Satteldach, Holzdachstuhl, kleine Gaube, Ziegeldeckung.

Fußbodenbeläge: Bäder, WC sowie Hauswirtschaftsraum gefliest. Sonst

überwiegend Holzdielen teilweise mit Textil-Belag; in Küche

Noppen-Belag, vereinzelt PVC.

Fenster: Überwiegend Holzkastendoppelfenster mit Fensterläden,

vereinzelt Rollläden und Isolierverglasung. Im Spitzboden und teilweise auch im DG Dachflächenfenster. Kellerfenster

überwiegend einfach verglast.

Türen: Überwiegend Holz-Füllungstüren mit Futter und Bekleidung aus

Holz.

Treppen: Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen überwiegend mit Textil-

Belag, Holzgeländer zum Spitzboden ohne Geländer.

Heizung: Warmwasser Zentralheizung. Überwiegend Gussheizkörper,

Gastherme. Spitzboden und einige Kellerräume sind beheizt.

Offener Kamin mit Schornstein an der Außenwand.

Warmwasser-

versorgung: Zentrale Warmwasserversorgung über Gastherme im Keller.

Zusätzlich Elektro-Durchlauferhitzer.

Küche: Einbauküche von ca. 1991 mit Doppelspüle,

Glaskeramikkochfeld, Elektroeinbaugeräten und Dunstabzug

sowie Einbauleuchten.

Bad: Im Erdgeschoss Stand-WC mit Einbauspülkasten, Waschtisch

und Glasfliesen. Im Dachgeschoss Einbauwanne, separate Dusche, Waschtisch mit Halbsäule und Hänge-WC, gestrichene Holzpaneele. Im Spitzboden Wasseranschluss ohne Objekte. Im Keller gefliester Hauswirtschaftsraum, Stand-WC mit Druckspüler, Waschtisch, Duschtasse und

Waschmaschinenanschluss.

Ausstattung: Terrassenüberdachung, beheizte Garage im Keller,

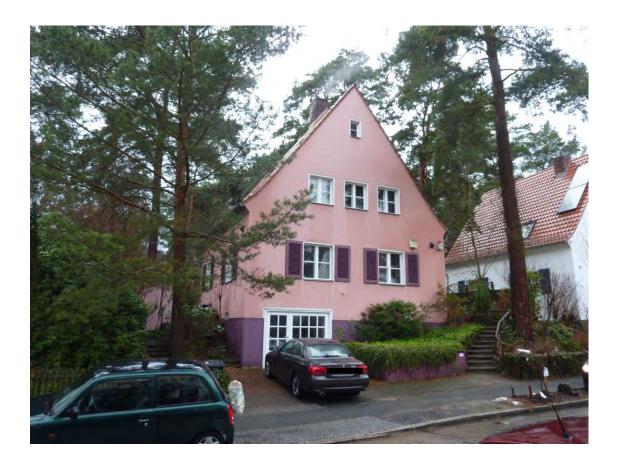
Holzschuppen, offener Kamin, Alarmanlage.

Baujahr

Ca. 1935. Modernisierung überwiegend 1991 – 1992.



Straßenansicht





Straßenverlauf Richtung Nordwest





Straßenverlauf Richtung Südost



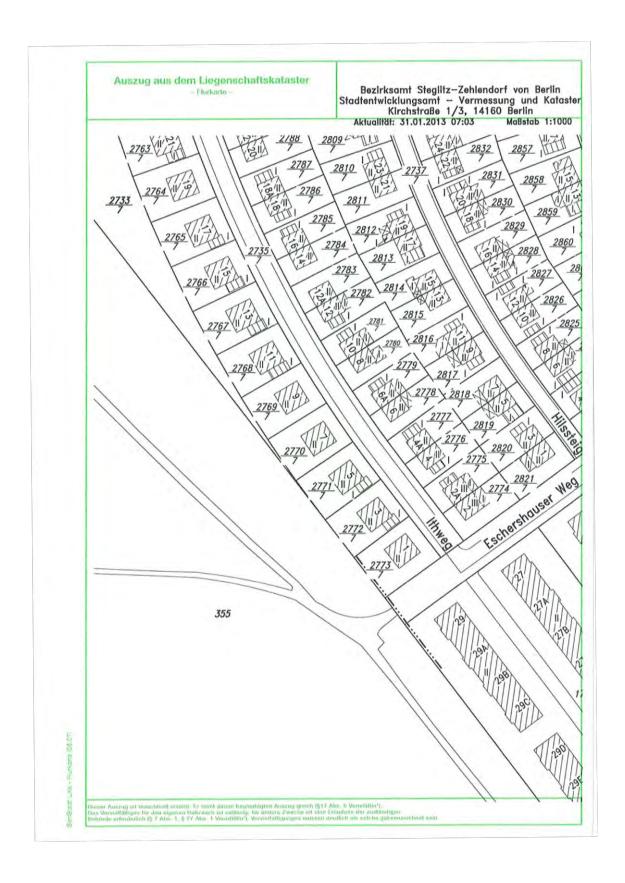


Rückfassade





Auszug aus dem Liegenschaftskataster

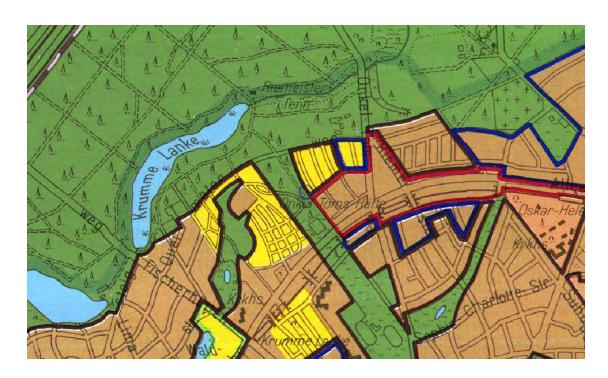




ALK-Detail

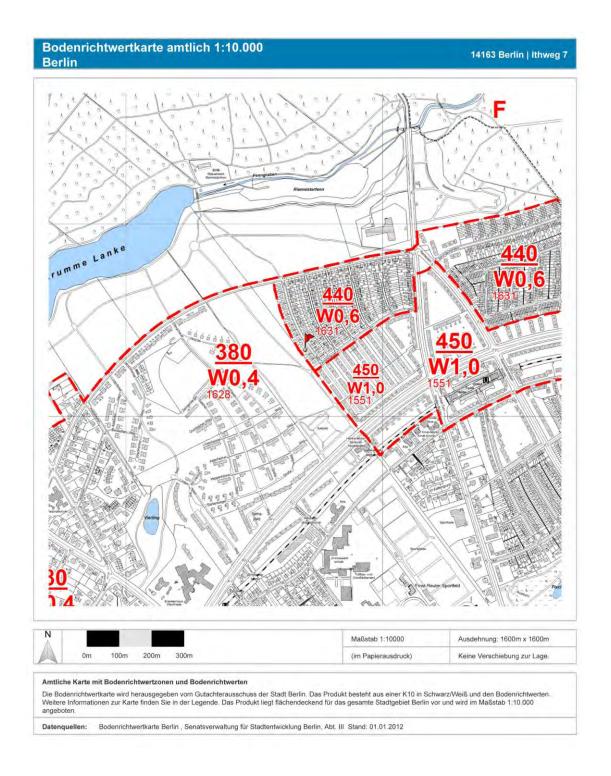


BNP





Bodenrichtwertkarte





Stadtplan (Exposékarte)

Ithweg 7, 14163 Berlin

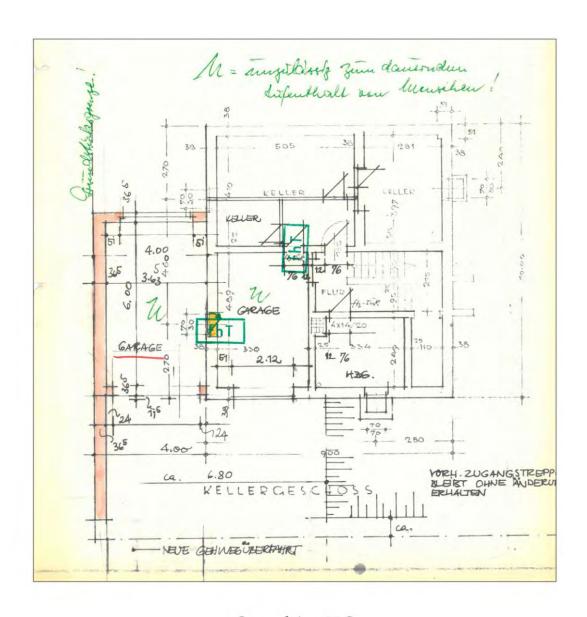




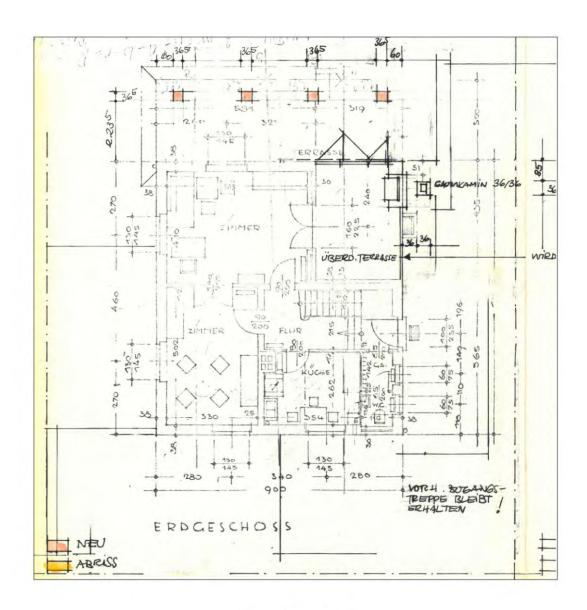


Ithweg 7, 14163 Berlin



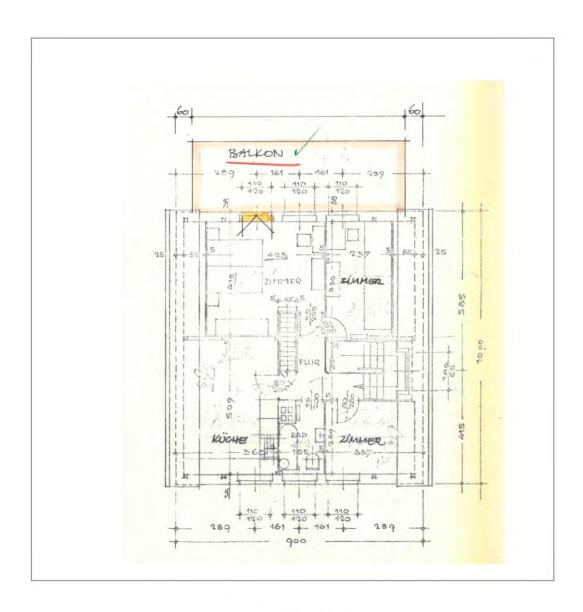


Grundriss KG

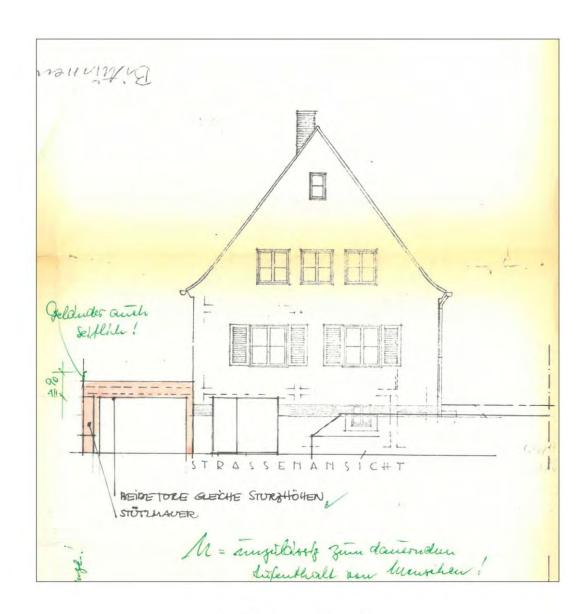


Grundriss EG



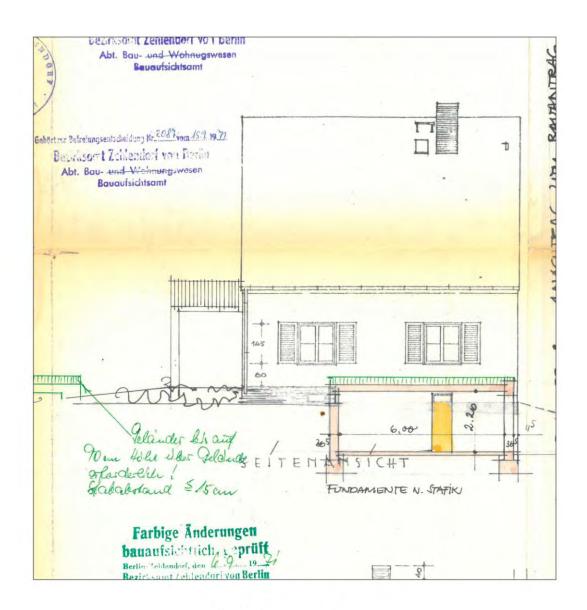


Grundriss DG



Ansicht von Norden

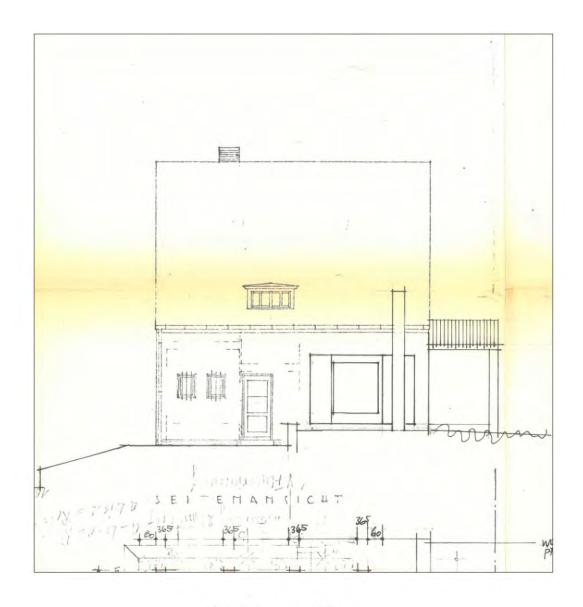




Ansicht von Osten

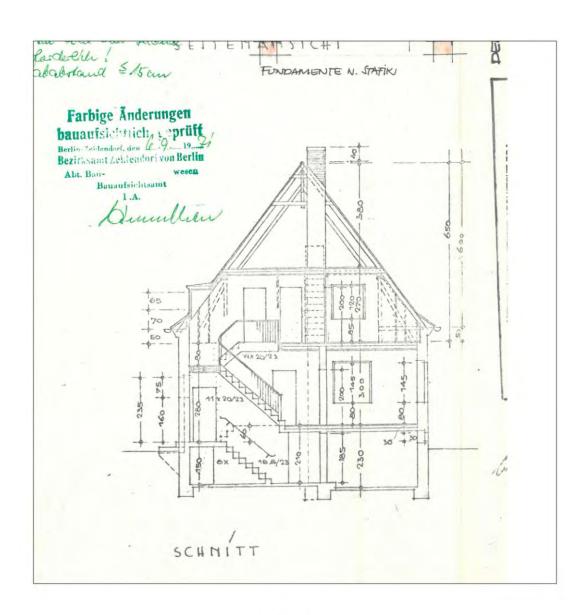


Ansicht von Süden



Ansicht von Westen





Schnitt



Besichtigung

Das Grundstück kann werktäglich nach telefonischer Absprache besichtigt werden.

Kontakt:

Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin e.V.

Bleibtreustraße 33 10707 Berlin - Charlottenburg

Tel.: (030) 883 45 98 Fax: (030) 885 45 83 E-Mail: mail@aiv-berlin.de

Ansprechpartner: Renate Pfeiffer

Öffnungszeiten

Montag, Dienstag, Donnerstag, Freitag in der Zeit von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr

Alle vorhandenen Angaben sind ohne Gewähr.



1824 wurde der AIV von 18 jungen "Bauconducteuren" um Eduard Knoblauch in Berlin gegründet. Bedeutende Persönlichkeiten des Bauwesens wie beispielsweise Friedrich August Stüler, Ludwig Persius, Paul Wallot sowie Ludwig Hoffmann und nicht zuletzt auch Karl Friedrich Schinkel gehörten dem Verein an. Es gehört zur Tradition des AIV, die enge Verbindung von Architektur und Bauingenieurskunst zu pflegen. Seine Gründungsziele sind heute noch so aktuell, wie vor 188 Jahren.

Zu den vielfältigen Aktivitäten des AIV gehört unter anderem die Auslobung des AIV-Schinkel-Wettbewerbes. Er jährt sich 2012 zum 157. Mal. Die Preisverleihung findet während des Schinkelfestes, am 13. März, anlässlich des Geburtstages von Karl Friedrich Schinkel statt.

Der Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin erhielt 2007 aufgrund seiner Verdienste für den Denkmalschutz von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Ferdinand-von-Quast-Medaille.

Kooperationen der unterschiedlichen Berufe im Baugeschehen ist unser Alleinstellungsmerkmal: Unsere Mitglieder sind Architekten, Bauingenieure, Stadtplaner, Landschaftsplaner, Bauökonomen, Bauhistoriker u.a.

Durch die Repräsentanz unserer Vertreter in den Architekten- und Ingenieurkammern, dem Rat für Stadtentwicklung, der Bundesstiftung Baukultur u.a. arbeiten wir in bedeutenden Institutionen engagiert mit.

Heute gehören dem AIV zu Berlin rund 350 Mitglieder, davon etwa die Hälfte Architektinnen und Architekten sowie ein Drittel der Fachrichtung Bauingenieurwesen, an:

- Freiberufliche Architekten und Ingenieure, Stadt- und Landschaftsplaner, Maler und Bildhauer:
- angestellte Architekten und Ingenieure in Planungsbüros und Bauwirtschaft;
- beamtete und angestellte Architekten und Ingenieure der öffentlichen Verwaltungen und Hochschulen;
- Architektur- und Bauingenieurstudenten der Berliner Universitäten, Hochschulen und Fachhochschulen;
- bauausführende Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften als fördernde Mitglieder

Architekten und Bauingenieure gehören in ihrer Arbeit gleichberechtigt zusammen. Gerade das moderne Baugeschehen kann ohne die ständige Kooperation und Zusammenarbeit dieser beiden Berufsrichtungen nicht auskommen. Im Rahmen seiner Aktivitäten fördert der AIV zu Berlin daher das gegenseitige Verständnis seiner Mitglieder aus unterschiedlichen Tätigkeitsfeldern und dient damit seinem primären Satzungszweck, der Förderung der Berliner Baukultur.