

Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

nach § 194 BauGB

für das Grundstück:

Mirower Straße 112
in 12623 Berlin-Mahlsdorf

Objektart:

Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus
mit Garage und Nebengebäuden

Grundbuch:

Berlin-Hellersdorf, Blatt 735N

Auftraggeber:

Amtsgericht Lichtenberg

Geschäftsnummer:

30K 16/25

Wertermittlungstichtag:

3.9.2025

Verkehrswert:

530.000,00 €

– für das bezugsfreie Objekt –



Straßenfassade



Seitenansicht

Das Gutachten umfasst 19 Seiten zuzügl. 28 Seiten Anlagen.

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich

Von der Architektenkammer Berlin
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Eisvogelweg 61 | 14169 Berlin

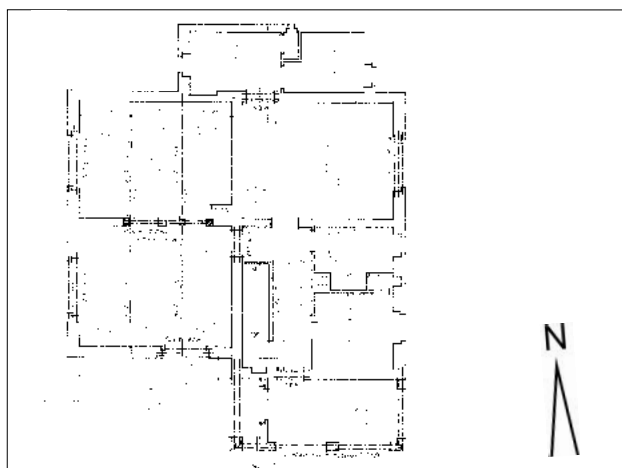
Tel. 030 - 817 890 73

Fax 030 - 817 890 74

hendreich@baunetz.de

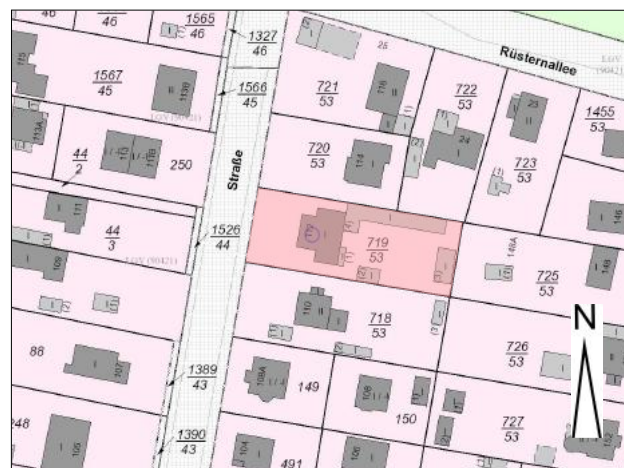
Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt:	Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus in Massivbauweise mit flach geneigtem Satteldach bebaut. Die technische und sanitäre Ausstattung ist einfach. Es sind Nebengebäude und einfache Die Straße ist eine ruhige Wohnstraße mit Anliegerverkehr.
Lage:	gute Wohnlage nach Berliner Mietspiegel
Baujahr, ca.:	1930; Erweiterung und Umbau ab 1963
Grundstücksgröße:	1096 m ²
Infrastruktur:	Bus- und Tramhaltestelle "Hultschiner Damm/Seestr." (62, 108, N62) in ca. 1,3 km; S.- und U.-Bhf. nicht in der Nähe des Objektes
Wohnfläche, rd.:	118 m ² im EG
Zustand:	Das Grundstück ist planungsrechtlich mit der Bestandsbebauung nicht ausgelastet. Im Rahmen der Wertermittlung wird mithin eine Baufreimachung und Neuverwertung des Grundstücks unterstellt.
Nutzung:	Das Haus ist eigengenutzt und gilt damit als bezugsfrei.
Wertermittlungstichtag:	3.9.2025
Verkehrswert:	530.000,00 € – für das bezugsfreie Objekt –
Gutachten Nr.	812/25



Grundriss Erdgeschoss

Mirower Straße, Blick nach Norden



Flurkarte genordet, das Grundstück ist markiert

Straßenansicht



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Bewertungsobjekt	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortstermin	4
1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen	4
2. Grundstück und Lage	5
2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück	5
2.2 Lage	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.4 Bodenbeschaffenheit	8
2.5 Erschließungszustand	9
3. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
3.1 Weitere Objektdaten	12
3.2 Ermittlung der Flächen	13
4. Wertermittlung	14
4.1 Definition des Verkehrswertes	14
4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3 Ermittlung des Bodenwertes	16
4.4 Zusammenstellung der Werte	18
4.5 Ermittlung des Verkehrswertes	19
4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten	19

Anlagen:

Auszug aus der Übersichtskarte Berlin, o. M.
 Auszug aus der Flurkarte, ca. M. 1: 1.000
 Lageplan, o. M.
 Grundriss Kellergeschoss, o. M.
 Grundriss Erdgeschoss, o. M.
 Schnitt, o. M.
 Straßenansicht, Südansicht, o. M.
 Fotos
 Baulastenauskunft
 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster
 Planungsrechtliche Auskunft
 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen
 Erschließungsbeitragsbescheinigung
 Quellenangaben

1. ALLGEMEINE ANGABEN

- 1.1 Bewertungsobjekt** Grundstück mit einem Einfamilienwohnhaus, Garage und Nebengebäuden.
- 1.2 Zweck der Wertermittlung** Die Zwangsversteigerung des oben genannten Grundbesitzes zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein schriftliches Gutachten eines Sachverständigen über den Verkehrswert des Grundbesitzes eingeholt werden.
- 1.3 Auftraggeber** Amtsgericht Lichtenberg
Roedeliusplatz 1
10365 Berlin

1.4 Ortstermin

Die Beteiligten wurden mit dem Schreiben vom 20.8.2025 zum Ortstermin geladen.

Antragsteller

Antragsgegner

Ortstermin: 3.9.2025
ab 11:30 Uhr

Der Ortstermin entspricht dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

Teilnehmer:

- Antragsgegner
- die unterzeichnende Sachverständige
Frau Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich

1.5 Verwendete Unterlagen und Rücksprachen

Bauakteneinsicht: Die Einsicht im Bauarchiv im Bezirksamt fand am 19.8.2025 statt.

Am 12.8.1963 wurde der Bauantrag zur "Erweiterung des Bestandsgebäudes" gestellt, der am 26.9.1963 durch die Behörde genehmigt wurde. Die dem Gutachten beigefügten Pläne sind diesem Bauantrag entnommen. Vom 26.5.1966 ist ein Vermerk in der Akte, wonach das Bauvorhaben "nur schleppend voran geht". Die Rohbauabnahme erfolgt im Jahr 1967, ebenso die Abnahme der Schornsteine durch den Schornsteinfeger. Die Gebrauchsabnahme erfolgte im Jahr 1972. Im Jahr 1967 wurde die Verwendung des Holzschutzmittels "Donalit" erklärt.

Im Jahr 1972 wird der Bau einer Garage genehmigt.

Der Bauakte sind keine Angaben zum ursprünglichen Baujahr des Bestandsgebäudes zu entnehmen. In der Akte ist ein Schriftwechsel aus dem Jahr 1953 zu Mängeln am Haus enthalten. Mithin hat zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück bereits ein Haus gestanden. In den Jahren 1955 und 1958 mahnt die Behörde die Beseitigung der Mängel an. Im Jahr

	1961 wurde ein Bauantrag zur "Instandsetzung eines Einfamilienwohnhauses" gestellt.
Rücksprachen:	keine separaten Rücksprachen
Unterlagen/Angaben der Beteiligten:	Beim Ortstermin hat der Antragsgegner den Energieausweis zum Wohnhaus übergeben.
weitere verwendete, objektspezifische Unterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Hellersdorf, Blatt 735N vom 16.5.2025• Auskunft zur Wohnpreisbindung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen, vom 4.8.2025• Erschließungsbeitragsbescheinigung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, FB Straßen, vom 4.8.2025• Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 30.7.2025• Auskunft zur planungsrechtlichen Situation des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt, FB Stadtplanung, vom 31.7.2025• Baulastenauskunft des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, vom 23.9.2025• Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen/Auflagen des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, Stadtentwicklungsamt, FB Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, vom 30.7.2025
	Weitere Angaben zu Rechtsgrundlagen und verwendeten Quellen befinden sich im Anhang zu diesem Gutachten.
weitere Auskünfte:	<p>Die Denkmalliste, die Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und die Online-Kartensammlung "FIS-Broker" der Berliner Verwaltung wurden eingesehen.</p> <p>Die Korrektheit der dort veröffentlichten Daten wird für die Bewertung unterstellt.</p> <p>Mündliche Auskünfte bei Ämtern sind im Allgemeinen unverbindlich. Für die Richtigkeit von Auskünften übernimmt die Sachverständige keine Haftung.</p>

2. GRUNDSTÜCK UND LAGE

2.1 Grundbuchrechtliche Angaben zum Grundstück

Alle Angaben – auszugsweise – nach dem vorliegenden Grundbuch

Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 1

Grundbuch:	Berlin-Hellersdorf
Grundbuchblatt:	735N

Gemarkung:	Flur 4; Flurstück 719/53
Grundstücksgröße:	1.096,00 m²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Anschrift der Grundstücke:	Mirower Straße 112 12623 Berlin-Mahlsdorf
Rechte und Lasten:	keine Eintragungen
<u>Erste Abteilung:</u>	Eigentümer Auf die Abt. I wird im Gutachten kein Bezug genommen.
<u>Zweite Abteilung:</u>	Lasten und Beschränkungen Die Wertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung erfolgt grundsätzlich <u>ohne</u> Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.
Hinweis:	unter der lfd. Nr. 1 zu 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Lichtenberg, Zwangsversteigerung, 30 K 16/25). Eingetragen am 16.5.25.
<u>Dritte Abteilung:</u>	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden Eintragungen in der Abt. III des Grundbuchs – falls vorhanden – bleiben hier unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Wert, sondern mindern den (Kauf-) Preis oder werden beim Verkauf, bzw. der Versteigerung gelöscht.
<u>Baulasten:</u>	Gemäß der vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde sind für das Grundstück <u>keine</u> Baulasten eingetragen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

2.2 Lage

Bezirk:	Marzahn-Hellersdorf
Altbezirk:	Hellersdorf
Ortsteil:	Mahlsdorf
Gebietsgruppe gemäß GAA Berlin:	Ost
Stadtlage gemäß GAA Berlin:	Ost
Wohnlage:	gute Wohnlage laut Berliner Mietspiegel 2024
Infrastruktur:	Restaurants, Ärzte, Schulen, Kindergärten in der weiteren Umgebung
Einkaufsmöglichkeiten:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich am "Hultschiner Damm" in ca. 1,0 bis 1,3 km Entfernung. Der überregional bedeutende Einkaufsbereich "Biesdorf-Center" ist in ca. 5,3 km zu erreichen; der "Alexanderplatz" in ca. 15 km Entfernung.
Öffentliche Grünanlagen:	Der nächstgelegene Grünbereich ist das "Erpetal" in ca. 1,5 km Entfernung. Die Gegend ist im Bereich der Privatgrundstücke stark durchgrünt.

Verkehrslage:	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wie folgt: Bus- und Tramhaltestelle "Hultschiner Damm/Seestr." (62, 108, N62) in ca. 1,3 km; S.- und U.-Bhf. nicht in der Nahe des Objektes
	Verkehrsanbindung: Auffahrt zur Stadtautobahn A 10, Auffahrt "Fredersdorf-Vogelsdorf" in ca. 12,7 km Entfernung
Parkmöglichkeiten:	Zum Ortstermin ausreichendes Angebot auf dem öffentlichen Straßenland
Himmelsrichtung der Straßenfront:	Westen
benachbarte störende Betriebe:	keine
Beeinträchtigungen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen erkennbar.

Altlasten:

Laut vorliegender Auskunft des Bezirksamtes liegt für das Grundstück keine Notierung im Bodenbelastungskataster vor. Auf die Kopie der Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Aufgrund der strengen Vorschriften im Rahmen des Bundesbodenschutzgesetzes muss bei Kenntnis von Altlasten eine Wertminderung berücksichtigt werden. Bodenproben liegen nicht vor. Die Ermittlung der Kosten ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für nicht durchgeführte Untersuchungen wird keine Haftung übernommen.

Angaben aus dem Umweltatlas von Berlin. quartiersbezogen:

Gemäß der aktuellen strategischen Lärmkarte 2022 des Senats sind für das Grundstück keine Lärmbelastungen angegeben. Werte unter 55 dB(A) gelten dabei als unbelastet.

Anmerkung: Etwaige Veränderungen der Immissionsbelastung durch den Flughafen BER werden hier nicht gesondert dargestellt und bleiben unberücksichtigt bzw. sind bei der Ableitung des Verkehrswertes bereits eingepreist.

Sozialdaten:

- Arbeitslosenanteil im August 2025:
9,5 % für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, 10,5 % für die Stadt Berlin
(Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Monatsbericht Jobcenterbezirke/Land Berlin)
- Status-Index 2021 hoher Status, entspricht dem Status 4 von 4 als Planungsraum
(Quelle: FIS-Broker Berlin)

Wirtschaftliche Daten:

- ø Kaufkraft pro Haushalt
5.484 €/Monat im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (PLZ 12623), 4.021 €/Monat für Gesamtberlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung von 2024 zu 2023 absolut in Zahlen Einwohner
+ 2.143 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf, + 19.045 für die Stadt Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Bevölkerungsentwicklung Prognose von 2021 bis 2040
+ 5,1 % für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf und + 5,0 % für Berlin
(Quelle: WohnmarktReport Berlin 2025 der Berlin HYP & CBRE)
- Leerstandsquote (bezogen auf Wohnnutzung)
1,2 % im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, 1,6 % für Berlin
(Quelle: ivd Berlin-Brandenburg, Immobilienpreisservice 2023/2024)

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Wohnen
----------------------------	--------

Maß der baulichen Nutzung:	Das Grundstück gilt mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich als <u>nicht voll</u> ausgelastet.
erreichte GRZ, rd.:	0,13
erreichte GFZ, rd.:	0,13 gemäß der überschlägigen Ermittlung der Sachverständigen, bezogen auf das Wohnhaus ohne Nebengebäude
Bauweise:	offen
umliegende Bebauung:	überwiegend Einfamilienhäuser, überwiegend ein- bis zweigeschossig
aktueller Planungsstand:	<p>Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft besteht für das Grundstück gültiges Planungsrecht gemäß B-Plan XXIII-27b, festgesetzt am 14.6.2006.</p> <p>Als Art der Nutzung ist "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.</p> <p>Für das Maß der Nutzung sind zwei Zonen festgelegt. In der vorderen, straßennahen Zone gilt die Baustufe WA 1 mit einer zulässigen GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 bei zwei Vollgeschossen. Die Zone ist durch eine Baugrenze im Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinien definiert und hat eine Baufeldtiefe von 23,00 m.</p> <p>In der dahinter liegenden Zone WA 2 ist eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ und GFZ von 0,2 zulässig.</p> <p>Straßenlandabtretungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Keine weiteren Festsetzungen.</p> <p>Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.</p>
Denkmalschutz:	Für das Objekt besteht kein Denkmalschutz, auch nicht im Sinne des Umgebungsschutzes.
Landschafts-/Naturschutz:	Keine Festlegung.
<u>Bauordnungsrecht:</u> Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des vorhandenen Objektes durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Objektes mit dem Bauordnungsrecht wurden auftragsgemäß nicht explizit geprüft. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.	
<u>baubehördliche Auflagen:</u> Gemäß der hier vorliegenden schriftlichen Auskunft der Behörde bestehen <u>keine</u> baubehördlichen Auflagen. Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.	

2.4 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche:	eben
Baugrund:	Laut Grundwassergleichen 2020 besteht der Baugrund aus Talsand; Grundwasserstand bei 34,50 bis 35,00 m über NHN. In Berlin sind steigende Grundwasserstände zu verzeichnen. Seit 2020 können Veränderungen am Grundwasser aufgetreten sein, die in diesem Gutachten nicht berücksichtigt sind.
Grundstücksgestalt:	regelmäßig

2.5 Erschließungszustand

Art der Straßen:	"Mirower Straße" als zweispurige Anliegerstraße; Befestigung mit Asphalt, beidseitig angelegte Fußwege; einseitig vorhandener teilbefestigter Parkstreifen; Straßenbeleuchtung vorhanden
Erschließungszustand:	<p>Gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft ist die Straße "Mirower Straße" <u>zum Ausbau bestimmt</u>.</p> <p>"Nach den geltenden Vorschriften (...) können Erschließungsbeiträge für die "Mirower Straße" nicht mehr erhoben werden. Für das Grundstück bestehen in diesem Zusammenhang keine offenen Forderungen."</p> <p>Auf die Auskunft in den Anlagen zu diesem Gutachten wird verwiesen.</p> <p>Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Bewertung gesondert Bezug genommen.</p>
Be- und Entwässerung:	an öffentliche Netze angeschlossen
Regenentwässerung:	dezentral, Versickerung auf dem Grundstück

3. BESCHREIBUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Zutritt zu Grundstück und Haus wurde ermöglicht. Das Haus wurde in all seinen wesentlichen Räumlichkeiten besichtigt. Weiterhin waren die Garage und sämtliche Nebengebäude auf dem Grundstück zugänglich.

Die Baubeschreibung erfolgt mithin auf Basis der Besichtigung und nach Aktenlage, soweit es der Herleitung des Verkehrswertes dient. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Die Beschreibung nicht besichtigter Bereiche erfolgt nach Erfahrungswerten, auf deren Basis die Bewertung erfolgt.

Es handelt sich dabei um ein eingeschossiges, massiv errichtetes Wohnhaus mit Teilunterkellerung und flach geneigtem Satteldach in Holzkonstruktion mit Bitumendeckung und außenliegender Entwässerung. Der Dachraum wurde nicht besichtigt. Gemäß Angabe beim Ortstermin sind weder die Dachflächen noch die Decke über EG gedämmt. Das Dachgeschoss weist eine stark eingeschränkte Kopfhöhe auf, mithin ist auf dieser Ebene keine Wohnnutzung möglich. Auf den Schnitt in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen.

Wie bereits zuvor dargestellt, wurde im Rahmen der Baumaßnahme ab 1963 ein schon bestehendes Gebäude nachträglich erweitert. Auf den Lageplan zum Bauantrag in den Anlagen zu diesem Gutachten sei verwiesen. Das ursprüngliche Baujahr des Altbaus geht aus der Bauakte nicht hervor und wird daher auf Basis der historischen Karten auf ca. 1930 geschätzt. Dieses Jahr gilt damit im Rahmen der Wertermittlung als Baujahr.

Die tatsächliche Raumaufteilung entspricht nicht (mehr) den Grundrisszeichnungen aus dem Bauaktenarchiv. Die wesentlichen Grundrissänderungen sind in den Plänen in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt. Insbesondere die innenliegende Treppe vom EG zum KG ist nicht mehr vorhanden. Der Keller ist daher nur noch von außen zugänglich.

Der Zugang zum Haus erfolgt auf der südlichen Hausseite über eine massive Treppe. Der im Grundriss mit "Freisitz" bezeichnete Bereich wurde dabei geschlossen und ist nunmehr Wohnraum. Der Bereich "Hauslaube" dient ebenfalls als Wohnraum, über diesen und den Freisitz ist das Wohnhaus zugänglich. Weitere Zimmer sind über einen Mittelflur erschlossen. An der nördlichen Hausseite befindet sich eine Küche und eine Schlafkammer, die jeweils als "gefangene" Räume konzipiert sind.

Der Keller ist massiv gemauert, die Decke über KG ist massiv als Stahl-Stein-Decke ausgeführt. Die Räume im Keller sind nicht beheizbar.

Die Außenwände ab EG sind, gemäß Schnitt, ebenfalls massiv gemauert und mit einer hinterlüfteten Bekleidung versehen. Eine zusätzliche Wärmedämmung ist augenscheinlich nicht vorhanden.

Die Fenster sind als Holzkastendoppelfenster, Holz-Verbundfenster, Holzeinfachfenster und PVC-Rahmenfenster mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Gasheizung, Fabrikat Junkers. Gemäß Angabe ist das Baujahr der Anlage 1992. Die Verteilung im Haus erfolgt über Platten- und Rippenheizkörper. Die Rohrleitungen stammen zum Teil noch von der ehemaligen Schwerkraftheizung. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen E-Boiler mit Speicher im Keller.

Die Bodenbeläge bestehen aus Auslegware, PVC und Fliesen. Die Wände und Decken sind mit Putz und Anstrich, Tapeten oder Holzbekleidung versehen.

Auf dem Grundstück befindet sich weiterhin eine Garage in Grenzbauweise an der südlichen Grundstücksgrenze. Die Garage ist massiv errichtet und hat ein Pultdach in Holzkonstruktion. Die Deckung erfolgte gemäß Grundrisszeichnungen mit "Wellaspelith". Sie ist nicht beheizbar. Die Zufahrt von der Straße erfolgt über eine Rasenfläche. Für dieses Gebäude liegt eine Baugenehmigung vor.

Ein weiteres Nebengebäude befindet sich am östlichen Grundstücksrand. Hierbei handelt es sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes und nicht beheizbares Gartenhaus mit einem großen Zimmer, WC, Küche und Terrasse. Das Objekt ist augenscheinlich in Leichtbauweise errichtet, an der rückseitigen Außenwand sind Asbestplatten verbaut worden. In der Bauakte waren keine Unterlagen zu diesem Gebäude vorhanden.

Weitere, sehr einfache, eingeschossige Neben- und Stallgebäude und Gewächshäuser mit einer Tiefe von ca. 4,00 m befinden sich am nördlichen Grundstücksrand. Soweit erkennbar sind diese gemauert und mit flach geneigten Pultdächern in Holzkonstruktion versehen. Sie sind nicht beheizbar. Zum Ortstermin wurden diese für einfache Lagerzwecke genutzt. Sie sind in abgängigem Zustand.

Die Außenanlagen stellen sich überwiegend als "normale Außenanlagen" mit Rasenflächen, Beeten und kleinerem Baumbestand dar. Die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken erfolgt über Hecken und Zaunanlagen.

Weiterhin wird auf die Fotos und die Pläne in den Anlagen zu diesem Gutachten verwiesen.

Bezeichnung:	freistehendes Einfamilienwohnhaus
Zweckbestimmung:	Wohnen
Baujahr, ca.:	1930
tatsächliches Baualter:	95 Jahre zum Wertermittlungstichtag am 3.9.2025.
Hinweis:	Im Rahmen der Bewertung geht gemäß Bewertungsmodell des Gutachterausschusses Berlin (GAA Berlin) das <u>ursprüngliche</u> Baujahr in die Bewertung ein. Dieses wurde im vorliegenden Fall sachverständig eingeschätzt.
Förderung:	Gemäß vorliegender Auskunft wurde das Gebäude nicht im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus errichtet, bzw. die Förderung ausgelaufen ist.

	Das Gebäude gilt somit als frei finanziert. Die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes sind daher hier <u>nicht</u> anzuwenden.
Modernisierungen:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Sanierung/Instandsetzung:	Es sind keine konkreten Maßnahmen bekannt geworden.
Grundstückszugang:	Das Grundstück ist direkt von der Straße aus zugänglich; es müssen keine Fremdgrundstücke überquert werden.
Barrierefreiheit:	Die Erschließung des Hauses und ebenso der einzelnen Grundrissebenen im Haus erfolgt ausschließlich über Treppen; das Haus ist daher nicht ohne weitere Hilfsmittel zugänglich und nutzbar.
Zustand:	Die technische und sanitäre Ausstattung des Haupthauses ist überwiegend einfach. Für die Gebäude am östlichen Grundstücksrand liegt keine Baugenehmigung vor, die Ausstattung ist einfach, die Räume sind unbeheizt. Weitere Nebengebäude sind in abgängigem Zustand Das Grundstück ist mit den Gebäuden baulich <u>nicht</u> ausgelastet.
Baumängel/Bauschäden:	Die Mängel werden gemäß der örtlichen Besichtigung und Erfahrungswerten aufgenommen. Die Schall- und Wärmedämmung entspricht den zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses geltenden Richtlinien. Heutzutage geltende Bestimmungen werden nicht eingehalten. Aufgrund des Baujahres der Erweiterung muss mit der Verwendung kontaminierter Baustoffe gerechnet werden. Hier müssen ggf. Sondergutachten erstellt werden. Dies war nicht Teil des Auftrags. Konkrete Hinweise liegen für das Dach der Garage und für die Rückwand des "Gartenhauses" vor. Keine weiteren sichtbaren Mängel und Schäden.

Die vorstehenden Baubeschreibungen dienen lediglich dieser Verkehrswertermittlung und stellen – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelaufstellung dar. Sie schließen das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Es wurden keine Untersuchungen bezüglich Baugrund, Grundwasserstand, Vorhandensein von Altlasten und schadstoffhaltiger Baustoffe wie z.B. Holzschutzmittel oder Asbest vorgenommen. Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen in diesem Bereich wird jegliche Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen wurde nicht vorgenommen. Die Unterzeichnende übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

3.1 Weitere Objektdaten

Energieausweis:	Gemäß dem vorliegenden Energieausweis vom 27.5.2024, der auf der Basis des Energieverbrauchs erstellt wurde, hat das Gebäude einen Endenergieverbrauch von 149,3 kWh/(m ² a) und einen Primärenergieverbrauch von 164,2 kWh/(m ² a).
Nutzung:	Das Haus wird vom Antragsgegner mit Familie genutzt und gilt damit als bezugsfrei.

Mietvertrag: liegt entsprechend nicht vor

Mieteinnahmen: liegen entsprechend nicht vor

Wohnfläche

Nach allgemeiner Verkehrssitte wird die Wohnfläche in der Regel nach der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) bestimmt. Die II. BV gilt für Objekte, die bis zum 31.12.2003 errichtet wurden. Als Folgeverordnung ist die Wohnflächenverordnung (WoFIV) in Kraft getreten. Eine Berechnung kann auch auf der Grundlage der DIN 283 erfolgen, allerdings ist diese Verordnung 1983 ersatzlos gestrichen worden. Sind Wohnflächenangaben vorhanden, werden diese von der Sachverständigen übernommen und überschlägig überprüft. Von der Sachverständigen selbst durchgeführte Berechnungen folgen der WoFIV. Auf die Wohnfläche ist nach WoFIV § 4, Anrechnung von Grundflächen, voll anrechenbar die Grundfläche von Räumen oder Raumteilen mit einer lichten Höhe von mind. 2 m. Zur Hälfte werden Flächen mit einer lichten Höhe von mehr als 1 m, aber weniger als 2 m angerechnet. Raumteile unter 1 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Allseitig umschlossene, nicht beheizbare Räume wie Wintergärten sind zur Hälfte anzurechnen. Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen gehen i.d.R. zu einem Viertel ein, höchstens jedoch zur Hälfte.

Es haben Grundrisspläne mit Angaben zu Wohn-/Nutzflächen vorgelegen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die beim Ortstermin vorgefundenen Baulichkeiten von den Darstellungen in den Grundrissplänen abweichen. Mithin wurde die Nutz- und Wohnfläche überschlägig auf Basis der Bruttogrundfläche ermittelt. Auf die Unschärfen bei der Ermittlung der Wohnfläche sei hingewiesen.

Zur Ermittlung der exakten Wohn-/Nutzfläche ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

3.2 Ermittlung der Flächen

– auf Basis der Grundrisspläne, bezogen auf das Wohnhaus , ohne Nebengebäude –

Bebaute Fläche

EG, rd. = 145,00 m²

Bruttogrundflächen

KG = 113,00 m²

EG = 145,00 m²

Summe 258,00 m²

Geschossfläche (GF)

EG = 145,00 m²

Grundstücksfläche: 1.096,00 m²

vorhandene GRZ 145,00 m² : 1.096,00 m² = 0,13

vorhandene GFZ 145,00 m² : 1.096,00 m² = 0,13

Zusammenstellung der **Wohn-/Nutzflächen**

Zur Ermittlung der Wohn-/Nutzflächen wird dabei auf den Umrechnungsfaktor des GAA Berlin Bezug genommen. Für EFH wird hier der Faktor 0,82 (Verhältnis Bruttogrundfläche zu Wohn-/Nutzfläche) verwendet.

Die Flächen ergeben sich mithin wie folgt:

Wohn-/Nutzflächen

EG 145,00 m² x Faktor 0,82 = 118,90 m²

Nutzflächen

KG 113,00 m² x Faktor 0,82 = 92,66 m²

Zur Ermittlung der exakten Wohn- und Nutzflächen ist ein Aufmaß erforderlich. Dies war nicht Teil des Auftrages.

Umbauter Raum/Abbruch

KG 113,00 m² x 3,00 m Höhe, ca. = 339,00 m³

EG 145,00 m² x 3,20 m Höhe, ca. = 464,00 m³

Summe 803,00 m³

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag). Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen, dem Kapitalmarkt und den Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks.

Insbesondere ist auf § 10 ImmoWertV hinzuweisen. Hiernach ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes unbedingt der Grundsatz der Modellkonformität einzuhalten. Unter Absatz (1) heißt es: "Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (...)". Unter Absatz (2) heißt es weiterhin: "Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist." Bei der Verkehrswertermittlung wird maßgeblich auf die Modelle der örtlichen Gutachterausschüsse abgestellt, so dass aufgrund der Modellkonformität hier auch die entsprechenden Modellansätze verwendet werden müssen.

4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes folgende normierte Verfahren zur Verfügung:

- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Des Weiteren ist bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens auf die Verfügbarkeit von Ausgangsdaten Bezug zu nehmen.

Das Ertragswertverfahren findet Anwendung bei der Bewertung von Objekten, die vorrangig unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Typisch für solche Objekte sind z. B. Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Ertragswert wird im Folgenden nicht hergeleitet. Da Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser, wie das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt, typische Eigennutzerobjekte sind und nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar.

Das Sachwertverfahren findet Anwendung, wenn die Bausubstanz für den Wert des Objektes maßgebend ist. Diese Art von Bewertungsobjekten werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise renditeunabhängig zur Eigennutzung erworben. Typisch für solche Objekte sind Einfamilienhäuser.

Der Sachwert wird aufgrund der Besonderheiten beim vorliegenden Bewertungsfall nicht ermittelt. Wie bereits dargestellt, ist das Grundstück mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich nicht ausgelastet. Weiterhin ist das Grundstück mit einem einfachen Wohngebäude bebaut und es nicht davon auszugehen, dass die vorhandene Bebauung aufgestockt werden kann. Mithin leitet sich der Wert des Grundstücks nicht aus der Bebauung sondern vielmehr aus dem Bodenwert ab. Insofern wird beim vorliegenden Fall rechnerisch von der Baufreimachung und einer Neuverwertung des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

Das Vergleichswertverfahren ist eigentlich das vorrangig zu betrachtende Verfahren. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen stets am realistischsten wider, da deren Daten auf Auswertungen von tatsächlichen Grundstücksgeschäften beruhen. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist die Verfügbarkeit von Vergleichsobjekten. Des Weiteren muss eine weitgehende Übereinstimmung der wertbestimmenden Merkmale zwischen Wertermittlungsobjekt und Vergleichsobjekten gegeben sein. Bei bebauten Grundstücken müssen insbesondere die Nutzungsart, Alter, Größe, Bauzustand u.a. vergleichbar sein.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert aus dem Bodenwert hergeleitet. Der Gutachterausschuss Berlin ermittelt jährlich zum Stichtag am 1. Januar die Bodenrichtwerte im vergleichenden Verfahren. Insofern wird hier auf diesen Bodenrichtwert als Ausgangswert Bezug genommen.

4.3 Ermittlung des Bodenwertes

Hinweise zum Vorgehen bei der Bewertung

Wertbestimmend für das Grundstück ist, dass das Bewertungsgrundstück mit der vorhandenen Bebauung baurechtlich nicht ausgelastet ist. Mit dem Hauptgebäude erreicht das Grundstück eine bauliche Auslastung mit einer GFZ von nur 0,13. Das Bestandsgebäude ist eingeschossig und teilunterkellert. Die Bausubstanz stellt sich als überwiegend bauzeitlich dar. Es ist davon auszugehen, dass eine Aufstockung bautechnisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll ist. Mithin wird von einer Baufreimachung des Grundstücks ausgegangen.

Das Gebäudes am östlichen Grundstückrand ist offensichtlich ohne Baugenehmigung errichtet worden und ist zudem unbeheizt und in einfachem Zustand. Weiterhin wäre es in dieser Lage auch nicht genehmigungsfähig. Mithin geht dieses nicht in die Ermittlung der baulichen Auslastung ein.

Planungsrechtlich ist auf dem Grundstück eine Bebauung mit einer baulichen Auslastung von GFZ von 0,4 im vorderen Grundstücksteil (Baufeld WA 1) und eine Bebauung im hinteren Grundstücksteil mit einer baulichen Auslastung von 0,2 (Baufeld WA 2) möglich.

Die zulässige Bebauung im vorderen Grundstücksteil ist zweigeschossig, im hinteren Teil eingeschossig möglich.

Das Grundstück liegt in guter Wohnlage.

Die Grundstücke in der Nachbarschaft sind überwiegend deutlich höher ausgelastet. Insofern ist der Bodenwert maßgeblich für die Wertermittlung.

Bodenwert

Ausgangswert für die Bewertung ist insofern der Bodenrichtwert für Wohnnutzung zum 1.1.2025 der Zone des Wertermittlungsobjektes. Dieser liegt bei **510 €/m²** bei einer GFZ von 0,4.

Konjunkturelle Anpassung

Hier wird zunächst auf die Preisentwicklung des Bodenrichtwertes (BRW) in der Zone des Bewertungsobjektes (Zone 1824) hingewiesen. Diese stellt sich wie folgt dar:

1.1.2023 600 €/m²

1.1.2024 540 €/m²

1.1.2025 510 €/m²

Mithin ist der BRW der Zone in den letzten beiden Jahren, jeweils gegenüber dem jeweiligen Vorjahreswert, um -10 %, bzw. um -6 % gesunken.

Weiterhin wird Bezug genommen auf den Bericht "Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025" des GAA Berlin. Diese Veröffentlichung lag zum Wertermittlungsstichtag vor (Veröffentlichungsdatum am 17.7.2025).

Gemäß dem Bericht zeigt der Berliner Immobilienmarkt eine Stabilisierung jedoch immer noch keine eindeutige Entwicklung. Die Gesamtzahl der Kauffälle wie auch der Geldumsatz sind im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Allerdings sind weiterhin Preiserückgänge in einzelnen Teilmärkten zu verzeichnen.

Bezüglich der Umsatzentwicklung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser im Zeitraum von 2020 bis 2025 ist der Grafik zu entnehmen, dass die Preise seit etwa Mitte des Jahres 2022 rückläufig sind. Im Jahr 2024 ist jedoch eine leichte Stabilisierung zu verzeichnen.

Im o.g. Bericht heißt es: "Die Anzahl verkaufter Baugrundstücke zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern ist im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 59 %, der Geldumsatz um rd. 80 % deutlich gestiegen. Demgegenüber ist das mittlere Preisniveaus im 1. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraums um rd. **-5 %** gesunken."

Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die absolute Zahl der Kauffälle im Teilmarkt noch sehr deutlich unter dem Niveau zum Ende des Jahres 2020 liegt.

Unter Berücksichtigung der genannten Angaben geht im vorliegenden Bewertungsfall mithin eine konjunkturelle Entwicklung von rd. -2 % ein. Diese stellt die Anpassung vom 1.1.2025 bis zum WST am 3.9.2025 (über rd. 8 Monate) dar.

Fehlender Ausbau der Straße

Gemäß vorliegender Auskunft ist die Straße "Mirower Straße" zum Ausbau bestimmt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht bekannt, ob und wann ein Ausbau der Straße erfolgt. Ausbaumaßnahmen an Erschließungsanlagen sind in Teilbeträgen umlagefähig auf die Anrainer. Mithin ist damit zu rechnen, dass entsprechende Beiträge auf die Eigentümer zukommen. Weiterhin werden die Bodenrichtwerte durch den GAA Berlin für erschließungsbeitragsfreies, voll erschlossenes Bauland ermittelt.

Mithin ist hier ein Abzug in die Bewertung einzustellen, da es sich beim vorliegenden Bewertungsobjekt nicht um voll erschlossenes, beitragsfreies Bauland handelt. Im Rahmen der Bewertung wird hier ein pauschaler Betrag in Ansatz gebracht, der jedoch vergleichsweise gering ausfällt, da ein Ausbau der Straße als unwahrscheinlich angenommen werden kann. Dieser Betrag stellt nicht die realen Kosten dar, sondern vielmehr das Verhalten der Marktteilnehmer auf den geschilderten Umstand.

Nach der Ermittlung des vorläufigen Bodenwertes (Verfahrenswertes) erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (sog. "bog") gemäß ImmoWertV § 8.3.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Nunmehr sind die Freimachungskosten in die Bewertung einzustellen soweit diese vom Markt berücksichtigt werden. Hier ist darauf hinzuweisen, dass es sich um einfache Gebäude handelt und das Grundstück weiterhin gut anfahrbar ist, was die Arbeiten am Grundstück erleichtert. Hierbei sind die Kosten und das Risiko zur Entsorgung von vorhandenen kontaminierten Baustoffe nicht enthalten.

Weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen nicht berücksichtigt werden.

Berechnung des Bodenwertes			
Grundstücksfläche, laut Text			1.096,00 m ²
Ausgangswert Bodenrichtwert zum 1.1.2025 für Bauland			510,00 €/m ²
Marktanpassung zum WST, gemäß Text	-2,0%		-10,20 €/m ²
Risiko, fehlender Ausbau der Straße, gemäß Text	-0,5%		-2,55 €/m ²
ergibt Bodenwert, angep. zum WST			497,25 €/m ²
Bodenwert gesamte Fläche (Quadratmeter x angepasster Bodenwert) =			544.986,00 €
Abschlag für Baufreimachung, gemäß Text, pschl.	-3,0%	=	-16.349,58 €/m ²
ergibt			529.133,67 €/m ²
Bodenwert, bereingt, rd.			530.000,00 €

4.4 Zusammenstellung der Werte

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergeben sich folgende Werte:

Bodenwert, bereinigt (Verfahrenswert): **530.000,00 €**

4.5 Ermittlung des Verkehrswertes

Im vorliegenden Fall wird der **Verkehrswert** aus dem bereinigten **Bodenwert** abgeleitet.

Der Verkehrswert für das Grundstück

Mirower Straße 112

12623 Berlin-Mahlsdorf

zum Wertermittlungsstichtag am 3.9.2025 wird ermittelt auf

530.000 Euro

Dieser Wert gilt für das Objekt in bezugsfreiem Zustand. Der Wert gilt für das freizumachende Grundstück. Das Risiko vorhandener kontaminierter Baustoffe ist hierin nicht abgebildet und bleibt unberücksichtigt.

Erklärung der Sachverständigen

Es wurde der Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Berücksichtigung persönlicher oder besonderer Umstände ermittelt. Der Wertermittlung liegt mein derzeitiger Kenntnisstand der wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjektes zugrunde. Ich weise darauf hin, dass andere als in dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Sachverhalte eine neue Wertermittlung erfordern. Für unrichtige und unvollständige Angaben Dritter oder durch amtliche Veröffentlichungen übernehme ich keine Haftung.

Dieses Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zum Bewertungsstichtag erstellt. Es entfaltet gegenüber Dritten, die keine erkennbaren Verfahrensbeteiligten sind, keine Wirkung. Bei einem Verkauf oder einer Versteigerung wird der Kaufpreis in eigener Verantwortung der Parteien vereinbart.

4.6 Vom Gericht geforderte Angaben im Gutachten

- zu a) Zur Verkehrs- und Geschäftslage verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu b) Zum baulichen Zustand und etwa anstehenden Reparaturen verweise ich auf die Darstellungen im Gutachten.
- zu c) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen gemäß vorliegender schriftlicher Auskunft nicht vor.
- zu d) Konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Weitere Feststellungen:

- zu a) Gemäß beigefügter schriftlicher Auskunft nach IFG (s. Anlage im Gutachten) sind für das Grundstück keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster vorhanden.
- zu b) Es handelt sich um ein real geteiltes und nicht um ein nach WEG geteiltes Objekt. Entsprechend ist keine WEG-Verwaltung bestellt worden. Es wird kein Wohngeld gezahlt.
- zu c) Das Objekt wird durch den Antragsgegner nebst Familie bewohnt. Im Rahmen der Bewertung gilt es mithin als bezugsfrei.
- zu d) Eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht nicht.
- zu e) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- zu f) Es sind keine Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden, die hier nicht mitgeschätzt wurden.
- zu g) Ein Energieausweis hat vorgelegen und wird dem Gericht übergeben.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte sind nur mit einer schriftlichen Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Berlin-Zehlendorf
erstellt am 29.9.2025

Dipl.-Ing. Evelyn Hendreich
Sachverständige

Quellennachweis: Zur Erstellung des Gutachtens wurden alle frei zugänglichen Informationsquellen sowie die entsprechende Fachliteratur und Aussagen des Gutachterausschusses Berlin verwendet.