

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
das Grundstück

in 12526 Berlin-Bohnsdorf

Parchwitzer Straße 13



ERSTATTET VOM

**DIPL.-ING. (FH) ERWIN B. STENKEWITZ**

---

Von der Industrie- und Handelskammer zu Berlin öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (1992-2023)  
Mitglied im Gutachterausschuss Berlin

---

DAHMESTRASSE 25 \* 12527 BERLIN \* TEL. 674 43 31/FAX 67 48 99 18  
Internet: [www.immobilienbewertung.de](http://www.immobilienbewertung.de) / e-mail: [stenkewitz@immobilienbewertung.de](mailto:stenkewitz@immobilienbewertung.de)

PDF-Ausfertigung

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Allgemeine Angaben zum Auftrag.....	3
2. Rechtliche Gegebenheiten.....	5
2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben.....	5
2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten.....	6
2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten.....	8
3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung.....	8
3.1. Lagebeschreibung und Verkehr.....	8
3.2. Beschaffenheit des Grundstückes.....	12
3.3. Bebauung.....	14
3.3.1 Gebäude.....	14
3.3.2 Außenanlagen.....	22
3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005.....	23
4. Wertermittlung.....	24
4.1. Grundsätze und Verfahren.....	24
4.2. Bodenwert.....	25
4.2.1 Vergleichspreise.....	26
4.2.2 Bodenrichtwert.....	26
4.2.3 Bodenwert - Bauland zum Wertermittlungstichtag.....	26
4.2.4 Bodenwert - Verkehrsfläche.....	27
4.2.5 Zusammenstellung.....	27
4.2.6 Marktanpassung - Bauland.....	28
4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
4.2.8 Ermittlung des Vergleichswertes.....	29
4.3. Verkehrswert (Marktwert).....	30
5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift.....	32

### **Anlagen**

* Bilddokumentation.....	Anlage 1
* Ausschnitt aus der Flurkarte.....	Anlage 2

Das Gutachten umfasst 44 Seiten einschließlich 2 Anlagen.

## **1. Allgemeine Angaben zum Auftrag**

- Auftraggeber: Amtsgericht Köpenick  
Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin-Köpenick
- Bewertungsobjekt: mit einem alten Wohngebäude, Bungalow und 2 Garagen  
bebautes Grundstück in 12526 Berlin-Bohnsdorf, Parchwitzer  
Straße 13
- Zweck des Gutachtens: In der Zwangsversteigerungssache  
Geschäftsnummer: **70 K 21/24**  
ist ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert zu  
erstellen.  
Die Beantwortung der lt. Beschluss zusätzlich gestellten  
Fragen erfolgt unter Punkt 5.
- Wertermittlungsstichtag: 04. März 2025
- Qualitätsstichtag: 04. März 2025
- Ortsbesichtigung: 09. Januar 2025 und 04. März 2025
- Teilnehmer (anonymisiert, § 38 ZVG)
- Frau XXXX, Gläubigerin
  - Herr Dipl.-Ing. Erwin B. Stenkewitz als beauftragter  
Sachverständiger.
- Unterlagen: Vom Amtsgericht Köpenick bereitgestellte Unterlagen zur  
Erstellung des Gutachtens:
- Beschluss des AG Köpenick vom 22.11.2024
  - Grundbuchauszug Blatt 21493N vom 25.11.2024

Rücksprachen

und Recherchen:

Der Sachverständige führte Rücksprachen mit folgenden Ressorts des Bezirksamtes Treptow-Köpenick:

- Stadtplanungsamt, Tel. 030/90297-2115
- Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Liegenschaftsamt, Grundstücksbewertungsstelle
- Umweltamt

sowie dem Landesdenkmalamt

- untere Denkmalschutzbehörde

## **2. Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1. Liegenschaftskataster- und Grundbuchangaben**

#### **Katasterbezeichnung**

Gemarkung:	Bohnsdorf		
Flur:	3		
lfd. Nr. 1:	Flurstück 1852/59	Gebäude- und Freifläche Verkehrsfläche Parchwitzer Straße	mit 140 m <sup>2</sup>
	Flurstück 1853/59	Gebäude- und Freifläche Parchwitzer Straße	mit 690 m <sup>2</sup>

#### **Grundbuchbezeichnung**

Grundbuch: Amtsgericht Köpenick  
Grundbuch von Treptow  
Blatt 21493N

**Erste Abteilung:** Eigentümer (anonymisiert, § 38 ZVG)

- lfd. Nr. 2:
- 1 Frau XXXX  
- zu ½ -
  2. Frau XXXX  
- zu ½ -

**Zweite Abteilung** Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.1 ist angeordnet. Eingetragen am 24.10.2024.

## **2.2. Öffentlich-rechtliche verbindliche Gegebenheiten**

Planungsrecht: Die vom Unterzeichner durchgeführte Internetrecherche ergab folgenden Sachstand:

Der Flächennutzungsplan Berlin weist das Gebiet als Grünfläche neben einer Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 aus.

Das Grundstück liegt nicht in einem

- Entwicklungsgebiet
- Sanierungsgebiet
- Erhaltungsgebiet
- Bebauungsplangebiet

Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Treptow-Köpenick nahm am 19.12.2024 schriftlich folgende Stellung:

*„Das Grundstück liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans i. S. d. § 30 BauGB. Auch gibt es keinen Aufstellungsbeschluss, durch den ein Bebauungsplanverfahren für das gegenständliche Grundstück eingeleitet wurde.*

*Das Grundstück befindet sich nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, einem städtebaulichen Entwicklungsbereich, einem Stadtumbaugebiet oder im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB. Das Grundstück oder der Gebäudebestand sind nicht in der Denkmalliste des Landes Berlin aufgenommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich daher nach den Kriterien des § 34 BauGB.*

*Schriftliche Auskünfte dieser Art genießen keine Rechtsverbindlichkeit. Für eine rechtsverbindliche Aussage reichen Sie bitte einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Antrag auf Baugenehmigung beim Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht ein.“*

### Wertung

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Planungsrechtes und der Angaben des Tiefbauamtes betrachtet der Unterzeichner das Grundstück wie folgt:

Flurstück 1852/59	- Bauland	30 m <sup>2</sup>
	- Straßenland	110 m <sup>2</sup>
Flurstück 1853/59	- Bauland	690 m <sup>2</sup>

Erschließungsbeitrag: Der Eigentümer des Grundstückes trägt für das Wertermittlungsobjekt sowohl die steuerlichen Lasten (Grundsteuer) als auch die Erschließungsbeiträge i.S.d. § 127 Abs. 1 BauGB sowie Kommunalabgaben gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Kommunalabgaben, Vergütungssteuer und zur Übertragung der Verwaltung der Gewerbesteuer auf die Gemeinden (KAG).

Das Bewertungsobjekt gilt lt. Bescheid des Tiefbauamtes vom 11.12.2024 zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei.

Das Flurstück 1852/59 enthält eine Teilfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, die bereits dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist und zu gegebener Zeit durch das Land Berlin erworben wird.

Baulasten: Nach einer Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Treptow-Köpenick vom 18.12.2024 ist im Baulastenverzeichnis keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden.

Denkmalschutz: Das Objekt ist im öffentlichen Verzeichnis der Denkmale in Berlin<sup>1</sup> **nicht** als Denkmal verzeichnet.

### **2.3. Privatrechtlich verbindliche Gegebenheiten**

Das Grundstück wird von der Gläubigerin zu Wohnzwecken genutzt.  
Vertragliche Belastungen sind nicht zur Kenntnis gelangt.

## **3. Lage, Beschaffenheit und Bebauung**

### **3.1. Lagebeschreibung und Verkehr**

Bundesland: **Berlin** mit 3.782.202 Einwohnern (Stand 31.12.2023) ist die Hauptstadt und zugleich ein Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Der Stadtstaat Berlin bildet eine Einheitsgemeinde und ist die bevölkerungsreichste und mit knapp 892 km<sup>2</sup> die flächengrößte Kommune Deutschlands sowie nach Einwohnern die zweitgrößte der Europäischen Union. Zudem ist Berlin mit rund 3.800 Einwohnern je m<sup>2</sup> die am drittdichtesten bevölkerte Gemeinde Deutschlands. Berlin ist eine Enklave im Land Brandenburg und bildet das Zentrum der Metropolregion Berlin/Brandenburg (6 Millionen Einwohner) sowie der Agglomeration Berlin (4,4 Millionen Einwohner). Der Stadtstaat unterteilt sich in zwölf Bezirke. Neben den Flüssen Spree und Havel befinden sich im Stadtgebiet kleinere Fließgewässer sowie zahlreiche Seen und Wälder.

Bezirk: **Treptow-Köpenick** ist der neunte Verwaltungsbezirk von Berlin und hatte 294.081 Einwohner (Stand 31.12.2023). Der Bezirk entstand nach der Verwaltungsreform 2001 durch die Zusammenlegung der zuvor eigenständigen Bezirke Treptow und Köpenick.

---

<sup>1</sup> Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 vom 14.06.2001

Das im Südosten gelegene Treptow-Köpenick ist der flächengrößte der zwölf Berliner Bezirke und weist eine verhältnismäßig günstige Sozialstruktur auf. Berlins größter See, der Müggelsee, liegt in der Gegend.

Internationale Bedeutung hat der Standort durch sein Innovations- und Technologiezentrum in Adlershof.

Grundstückslage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Bohnsdorf, in einem Siedlungsgebiet der 1920er Jahre (Siedlung Falkenhorst) zwischen dem Forst und der Bahntrasse im Osten und der Waltersdorfer Straße im Westen.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Südseite der Parchwitzer Straße im Baublock zwischen der Schulzendorfer Straße und der Birkenstraße.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes ist durch eine siedlungsartige, 1- bis 2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit partieller Nachverdichtung geprägt.

Das Zentrum von Köpenick liegt ca. 7 km nordwestlich vom Bewertungsobjekt. Es ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie mit dem Individualverkehr zu erreichen.

Für die Region des Bewertungsobjektes erfolgte im Berliner Mietspiegel 2024<sup>2</sup> eine Ausweisung als einfache Wohnlage.

Eingrenzungen:

Norden	-	Parchwitzer Straße
Süden	-	offene Wohnbebauung
Osten	-	offene Wohnbebauung
Westen	-	offene Wohnbebauung

Verkehrslage:

Bei der Parchwitzer Straße handelt es sich um eine auf ca. 3 m Breite mit Beton ausgebaute, gering frequentierte Anliegerstraße (Zone Tempo 30 km/h). Gehsteige sind **nicht** angelegt, begrünte Randstreifen und Baumbewuchs vorhanden. Eine Straßenbeleuchtung ist realisiert worden.

---

<sup>2</sup> veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 22 v. 30.05.2024 mit Berichtigung ABl. 25 v. 14.06.2024

Die ca. 1 km weiter westlich verlaufende Waltersdorfer Straße ist eine rege frequentierte Durchgangsstraße (50 km/h). Diese Hauptverkehrsstraße führt zum Zentrum des Ortsteils bzw. nach Waltersdorf.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen

- Bundesstraße 96a	ca.	3,0 km
- Autobahnanschluss A 117	ca.	3,0 km
- Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	8,0 km
- Potsdamer Platz	ca.	23,0 km
- Zentrum des Ortsteils Bohnsdorf	ca.	2,9 km

Die Haltestelle der Buslinien 263 und N63 befindet sich ca. 400 m entfernt an der Schulzendorfer Straße. Weitere Buslinien sind fußläufig in ca. 10 bis 20 min zu erreichen. Der S-Bahnhof Grünau ist in ca. 2,7 km nordwestlicher Richtung und der S-Bahnhof Altglienicke ca. 3,2 km nordwestlicher Richtung gelegen.

Soziale Infrastruktur:

Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden. Im alten Ortskern von Bohnsdorf, am S-Bahnhof Grünau sowie entlang der Waltersdorfer Straße sind Waren des täglichen Bedarfs erhältlich.

Ein Einkaufszentrum mit einer erhöhten Einzelhandelskonzentration ist ca. 8,5 km entfernt im Ortskern von Rudow bzw. 11,5 km entfernt an der Johannisthaler Chaussee (Gropiuspassagen) anzutreffen, wobei hier auch größere Ansprüche befriedigt werden können.

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (5 bis 30 min) Schulen, Kindertagesstätten, Sportanlagen und Gesundheitseinrichtungen sowie Verbrauchermärkte zu erreichen.

Die soziale Infrastruktur wird insgesamt als ausreichend gewertet.

Demographie:<sup>3</sup>

Bewertungsgebiet bzw. Bezirk	Durchschnitt Berlin
<i>Einwohnerdichte EW / ha 2018</i>	
5 - 30	37,0 gesamt 111,5 innerstädtisch Blockbebauung Innenstadt: 365 - 475 Zeilenrandbauweise: 154 - 194
<i>Einwohner 2010 / 2018</i>	
239.000 / 270.000	3.388.000 / 3.748.000
<i>Bevölkerungsprognose in % 2018 bis 2030</i>	
+ 9,2	4,70
Status/Dynamik-Index 2017 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil
Status/Dynamik-Index 2019 (soziale und wirtschaftliche Situation)	
Status (hoch/mittel/niedrig/sehr niedrig)	Dynamik (positiv/stabil/negativ)
hoch	stabil

Tab. 1

<sup>3</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/de/ergebnisse/index.shtml>

### **3.2. Beschaffenheit des Grundstückes**

Grundstückszuschnitt: Der Zuschnitt des aus 2 Flurstücken bestehenden Reihengrundstückes ist regelmäßig, symmetrisch mit rechteckiger Gestalt.

Die Straßenanbindung ist als niveaugleich zu bezeichnen. Das Grundstück in sich weist ein geringe Reliefenergie auf.

Die Frontlänge an der Parchwitzer Straße misst ca. 20 m und die bebaubare Grundstückstiefe ca. 36 m.

Im Kartenblatt (Anlage 2) ist das Grundstück dargestellt.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag.

Gemäß geologischer Skizze<sup>4</sup> von Berlin wurde für diese Region Talsand ausgewiesen.

Der Flurabstand des Grundwassers wird mit dem Stand 2009<sup>5</sup> für das Grundstück in Höhe von 1,5 bis 2,0 m unterhalb des Geländes angegeben.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren Immissionen von der weiter südlich verlaufenden Einflugschneise (BER) feststellbar.

Gemäß Internetrecherche zum Schallschutzprogramm des BBI liegt das Grundstück

- **im** Tagschutzgebiet (durchschnittl. Schallpegel bis 60 dB)
- **im** Nachtschutzgebiet (durchschnittl. Schallpegel bis 50 dB)
- **im** Entschädigungsgebiet (Außengebiet)

Demzufolge haben die Eigentümer Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

---

<sup>4</sup> veröffentlicht im Amtsblatt von Berlin Nr. 35 vom 22.07.2005, Seite 2688

<sup>5</sup> Digitales Geländemodell DGM 5 (SenStadt III C 1) aus Messwerten von ca. 1750 Grundwasserbeobachtungsrohren (Mai 2009). Bohrungsdaten des Archivs der Landesgeologie Berlin sowie Daten des Gewässerkundlichen Landesdienstes (veröffentlicht am 01.05.2010).

Ver- und Entsorgung: Das Bewertungsobjekt wird lt. Angaben der Gläubigerin mit folgenden Medien versorgt:

- Elektroenergie,
- Trinkwasser,
- Erdgas,
- Telekommunikation.

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt in dieser Region die öffentliche Kanalisation. Ein Anschluss ist bereits erfolgt. Abfragen bei den Medienträgern sind nicht erfolgt.

Altlasten: Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden und werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Das Grundstück ist gemäß Bescheid des Umweltamtes vom 09.01.2025 **nicht** im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert.

In der Übersichtskarte von Berlin und dem Umland über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten mit Bearbeitungsstand

- Berlin (West) vom Mai 1989, einzelne Nachträge 1990
- Berlin (Ost), ehemalige Bezirke Potsdam und Frankfurt/Oder vom März 1978 - April 1982, einzelne Nachträge 1990

sind keine Altlasten für das Grundstück ausgewiesen.

Der Unterzeichner unterstellt, dass das Grundstück von wertrelevanten Altlasten frei ist. Eine eventuell festgestellte Bodenkontamination wäre in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser evtl. Beeinträchtigung zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären anteilig vom Ergebnis dieses Gutachtens in Abzug zu bringen.

### **3.3. Bebauung**

Das Grundstück ist ca. 26 m von der Straßenfront zurückversetzt als südliche und östliche Grenzbebauung mit einem freistehenden, alten Wohnhaus (Baujahr um 1925) und rechtsseitig angebauter Garage, rechte Seite als Grenzbebauung mit unterkellerten Bungalow (Baujahr um 1970) und rechtsseitig angebauter Garage und im vorderen Abschnitt mit einem Carport sowie Unterstand bebaut worden.

Die vorhandene grenzständige Bebauung stellt aus sachverständiger Sicht keinen Restwert mehr dar.

Die Fertigstellungskosten und Mängelbeseitigungskosten übersteigen den Gebäuderestwert bei weitem.

Die verwendeten, unter Umständen gesundheitsbedenklichen Baustoffe werden am Markt nicht mehr akzeptiert. Die Grundrisskonzeption ist nicht mehr zeitgemäß. Die Energie Bilanz ist aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar. Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Errichtung einer modernen Wohnbebauung auf dem Grundstück angezeigt. Derartige Grundstücke werden deshalb nach Erwerb manchmal kostenintensiv kernsaniert oder tatsächlich zeitnah komplett neu beplant mit einem modernen Einfamilienhaus.

Freilegungskosten sind marktüblich **nicht** in Abzug zu bringen.

#### **3.3.1 Gebäude**

Die nachstehende Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadengutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Der Unterzeichner übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

Die Aufnahme der Baulichkeiten erfolgte auf der Grundlage einer äußeren Inaugenscheinnahme, der Auswertung der Unterlagen, eingeholter Informationen und sachverständiger Annahmen. Über Mängel, die im eingebauten Zustand nicht sichtbar waren, können keine Aussagen erfolgen. Eine Innenbesichtigung war möglich.

Allgemeine Angaben

Wohngebäude

- Ausführung: freistehendes, 1- bis 1 1/2-geschossiges altes Wohngebäude mit diversen Anbauten in konventioneller Mauerwerksbauweise
- Raumstruktur: EG: Hauszugang in die Diele mit Treppe zum Dachgeschoss, Küche, Bad, 2 weitere kleine Räume  
DG: Flur, 2 Räume
- Zweckbestimmung: Ursprünglich für einfache Wohnzwecke als Einfamilienhaus mit Anbau konzipiert. Unter heutigen Gesichtspunkten nur noch eingeschränkt geeignet, kleine und verwinkelte Grundrissgestaltung.
- Baujahr: um 1925

Rohbau

- Fundamente: massive Streifenfundamente, unter Annahme
- Umfassungswände: EG/DG: konventionelles Mauerwerk, 24 cm bis 30 cm dick
- Innenwände: EG/DG: konventionelles Mauerwerk, bis 24 cm dick
- Decken: EG/DG: Holzbalkendecke

Treppen: außen: ---  
innen: steile Holzterappe mit Tritt- und Setzstufen sowie Handlauf zum DG

Dach: Satteldach, Holzbalkenkonstruktion mit zimmermannsmäßigem Abbund, alte Ziegeleindeckung, Holzkastengesims mit vorgehängter Rinne

Ausbau

Gas-, Wasser-,  
Abwasserleitungen: baujahrestypisch, partiell erneuert

Sanitäre Anlagen: EG: WC, Handwaschbecken, Dusche  
DG: ohne

E-Anlage: überwiegend veraltete Anlage

Heizung: Gaszentralheizung (Baujahr um 2000), Konvektoren und Radiatoren

Warmwasserbereitung: zentral

Fußböden: EG: Verbundestrich und Holzdielung, Fliesen im Bad  
DG: Holzdielung

Fassaden: Glattputz

Sockel: Sperrputz

Türen: Kunststofftür im Hauszugang, mehrfache Verriegelung

Fenster: alte Holzthermofenster (2-fach verglast), Holzverbundfenster

Wandbehandlung: Putz, Farbe, Tapete, Fliesen, z.T. ohne

techn. Anlagen: ohne

### Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis aus Verbrauchsausweis liegt lt. Angaben nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit **nicht** möglich.

### Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist **nicht** gegeben.

### Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Baumängel:
- unzureichende Wärmedämmung ist zu unterstellen
  - unorganischer Aufbau
  - geringe Türhöhen
  - sehr steile Treppe zum DG
- Bauschäden: außen
- Dacheindeckung ist überaltert, undicht
  - Fenster sind zu ersetzen
  - diverse Fassadenschäden
- innen
- Innenausbau ist wirtschaftlich verschlissen
  - salpetrige Ausblühungen im Wandbereich
  - baujahrestypischer erheblicher Holzschädlingsbefall im kompletten Dachboden, Dachstuhl ist zu erneuern
  - Wohnbereich im Dachgeschoss wurde partiell entkernt, Rohbauzustand
  - Gasheizungsanlage ist defekt, überaltert, zu erneuern

### Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten<sup>6</sup>

- |                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Sehr gut</b>    | - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungswand erforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.  |
| <b>Gut</b>         | - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.  |
| <b>Normal</b>      | - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.  |
| <b>Ausreichend</b> | - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.  |
| <b>Schlecht</b>    | - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar |

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz aus technischer Sicht in die Bauzustandsnote **schlecht** als zutreffend.

Das Haus müsste einer kompletten, sehr kostenintensiven Modernisierung/Sanierung unterzogen werden, um derzeitigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

---

<sup>6</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18



Ausbau

Gas-, Wasser-, Abwasserleitungen:	baujahrestypisch, partiell erneuert
Sanitäre Anlagen:	EG: wandhängendes WC, Handwaschbecken, Dusche KG: ohne
E-Anlage:	überwiegend veraltete Anlage
Heizung:	Anschluss an die Gaszentralheizung Wohnhaus, Fußbodenheizung im EG, Konvektoren und Radiatoren im KG
Warmwasserbereitung:	zentral
Fußböden:	EG: Verbundestrich, Fliesen KG: Zementestrich, partiell Fliesen
Fassaden:	Strukturputz an Wärmedämmung
Sockel:	Sperrputz
Türen:	Kunststofftür im Hauszugang, mehrfache Verriegelung
Fenster:	Kunststoffthermofenster (2-fach verglast)
Wandbehandlung:	Putz, Farbe, Tapete, Fliesen
techn. Anlagen:	ohne

Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis aus Verbrauchsausweis liegt lt. Angaben nicht vor. Konkrete Aussagen zu den energetischen Eigenschaften sind somit **nicht** möglich.

Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit in Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz ist **nicht** gegeben.

Baulicher Zustand:

Die nachfolgende Aufstellung konzentriert sich auf Schwerpunkte und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Baumängel:
- unzureichende Wärmedämmung ist zu unterstellen
  - unorganischer Aufbau
  - geringe Türhöhen
  - steile Treppen zum EG und KG

- Bauschäden: außen - diverse Fassadenschäden
- innen - keine erkennbar

Gesamteinschätzung

Nach der allgemeinen Klassifizierung der IVD Bauzustandsnoten<sup>7</sup>

- Sehr gut** - Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand erforderlich. Zustand i.d.R. für Objekt nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
- Gut** - Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i.d.R. für Objekt nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
- Normal** - Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand. Zustand i.d.R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
- Ausreichend** - Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
- Schlecht** - Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung => Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar

erachtet der Unterzeichner die Einordnung der Bausubstanz aus technischer Sicht in die Bauzustandsnote **normal bis ausreichend** als zutreffend.

Aufgrund der kleinteiligen unorganischen Struktur ist dieser Baukörper im Rahmen einer Neubepanung mit zu entfernen.

---

<sup>7</sup> Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2023/2024 (Stichtag 01.10.2023), Seite 18

### **3.3.2 Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungs-  
anlagen:

Alle Zuleitungen zum Wohngebäude liegen unter Terrain, die Elektroenergieversorgung mittels Erdkabel.

Freiflächengestaltung:

Freiflächen gärtnerisch angelegt - überwiegend als Rasenflächen mit Baumbewuchs.

Die Zuwegungen und die Zufahrt sind mit modernem Betonpflaster befestigt.

Einfriedungen:

DDR-typischer Metallrahmenzaun an Pfosten auf Sockel mit Pforte und Toranlage, seitlich und rückwärtig Baukörper und Maschendrahtzäune.

### 3.4. Brutto-Grundflächenermittlung nach DIN 277 von 2005

Zur Brutto-Grundflächenermittlung erfolgte neben der Sichtung der übergebenen Bauunterlagen ein örtliches Aufmaß, aus dem sich jedoch keine Ansprüche auf absolute Genauigkeit ableiten lassen.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen **aller** Grundrissebenen eines Bauwerkes. Nicht dazu gehören die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und von konstruktiv bedingten Hohlräumen, z.B.

- nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer;
- Hohlräume zweischaliger Flachdächer;
- Hohlräume zwischen Kellerfußboden und Bauwerkssohle;
- Hohlräume zwischen Decken und darunter gehängter Unterdecke;

Kriechkeller, Kriechböden, Räume unter Treppen und nicht ausgebaute Dachflächen mit Raumhöhen unter 1,25 m sind in der Regel nicht nutzbare Flächen und konstruktiv bedingte Hohlräume, sie sind der BGF nicht hinzuzurechnen.

Für die Berechnung der BGF sind die äußeren Maße einschließlich der Bekleidung anzusetzen. Die NHK 2010 berücksichtigt nur die BGF Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

#### Berechnung der Brutto-Grundfläche

Ebene	Berechnungsansatz/Längen in m	BGF in m <sup>2</sup> Bereich		
		a	b	c
<b>1. altes Wohngebäude</b>				
EG	7,10 m x 8,30 m + 4,50 m x 1,75 m	66,80		
DG	7,10 m x 8,30 m - 3,30 m x 1,80 m + 4,50 m x 1,75 m	60,86		
Brutto-Grundfläche:		<b><u>127,66</u></b>		
<b>2. Garage am Wohngebäude</b>				
	7,70 m x 3,30 m	32,00		
Brutto-Grundfläche:		<b><u>32,00</u></b>		
<b>3. Bungalow</b>				
KG	4,75 m x 6,60 m + 3,70 m x 2,60 m	40,97		
EG	4,75 m x 6,60 m	31,35		
Brutto-Grundfläche:		<b><u>72,32</u></b>		
<b>4. Garage am Bungalow</b>				
	7,65 m x 3,80 m	29,07		
Brutto-Grundfläche:		<b><u>29,07</u></b>		

## **4. Wertermittlung**

### **4.1. Grundsätze und Verfahren**

Der **Verkehrswert** wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BauGB § 194<sup>8</sup>; WertR 2006<sup>9</sup>; ImmoWertV<sup>10</sup>).

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

---

<sup>8</sup> Baugesetzbuch i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

<sup>9</sup> Richtlinien des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen für Städtebau für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2006)

<sup>10</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I, 2021, S. 2805)

Das Vergleichswertverfahren kommt zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte vorliegt. Im vorliegenden Fall kann das Vergleichswertverfahren nicht zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden, da derartig bebaute Vergleichsgrundstücke nicht in ausreichender Anzahl verfügbar waren.

Da sich Objekte der vorliegenden Art am Immobilienmarkt i.d.R. am Vergleichswert hier als Bodenwert abzüglich Freilegungskosten orientieren, wird im vorliegenden Fall der Vergleichswert für die Ermittlung des Verkehrswertes als entscheidendes Verfahren herangezogen. Dabei erfolgt eine Marktanpassung durch Zu- oder Abschläge auf den Vergleichswert.

#### **4.2. Bodenwert**

Nach dem § 40 der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert im Regelfall nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Das entspricht den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Direkte Vergleichsgrundstücke zur Feststellung des Bodenwertes sind in notwendiger Anzahl und Aussagekraft nicht vorhanden. In diesem Fall können lt. § 26 Absatz 2 der ImmoWertV auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, was mit diesem Gutachten unter Berücksichtigung weiterer Marktinformationen erfolgt.

Die Bodenwertermittlung erfolgt nach dem indirekten Vergleichswertverfahren. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Sie werden für eine Mehrzahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten weitgehend übereinstimmen, eine im wesentlichen gleiche Struktur und Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenwertermittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen.

Bodenrichtwerte stellen also auf typische Verhältnisse einzelner Gebiete (Bodenrichtwertzonen) ab. Sie berücksichtigen nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für deutlich abweichende Verkehrs- bzw. Geschäftslagen, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksform, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen somit auch nicht Altlasten und Bodenbelastungen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

#### **4.2.1 Vergleichspreise**

Dem Sachverständigen liegen in ausreichender Zahl keine Vergleichspreise vor, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der wertrelevanten Grundstücksmerkmale übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### **4.2.2 Bodenrichtwert**

Am 24. Februar 2025 führte der Unterzeichner eine Internetrecherche im Bodenwertinformationssystem (BORIS) des Landes Berlin<sup>11</sup> durch.

In Auswertung dieser Internetrecherche und auf der Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden Informationen (Bodenrichtwerte der Bundeshauptstadt Berlin) kann folgendes Fazit gezogen werden:

- Der Makrobereich des Bewertungsobjektes (Zone 1174) ist in der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2025 mit einem Richtwert von 410,00 €/m<sup>2</sup> für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen bei Angabe einer GFZ von 0,3 gekennzeichnet worden.

#### **4.2.3 Bodenwert - Bauland**

Aufgrund der Lage in dieser Bodenrichtwertzone und der planungsrechtlichen Ausweisung als Wohnbaufläche sieht sich der Unterzeichner veranlasst, die nachfolgende Bodenwertermittlung auf den für das Wohngebiet aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 410,00 €/m<sup>2</sup> abzustellen. Dieser als ortsüblich erachtete, mittlere Lagewert des Makrostandortes ist gemäß § 16 ImmoWertV nun an die speziellen Verhältnisse am Bewertungsobjekt anzupassen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Da es sich um eine Immobilie mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen in der Richtwertzone handelt, sind besondere Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes nicht festgestellt worden. Somit sieht der Unterzeichner von einer Modifikation des Bodenrichtwertes ab.

---

<sup>11</sup> <http://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner zum Wertermittlungsstichtag für das Bauland einen Bodenwert von rd. **410,00 €/m<sup>2</sup>** als adäquat.

#### 4.2.4 Bodenwert - Verkehrsfläche

Entsprechend gleichlautender Festlegungen der kommunalen Bewertungsstellen des Landes Berlin ist der Preis für Straßenland an der unteren Grenze für marktfähiges Nichtbauland anzusiedeln, wobei allgemein ein Wert in Höhe von 10,00 DM/m<sup>2</sup> als angemessen bezeichnet wird.

Der BGH äußert sich hierzu im Urteil vom 17.11.1988 - IIIZR 219/87 (WM 1989, 1036 = AVN 1990, 248):

" ... dass der Preis für "Straßenland" im allgemeinen unter dem für "Grünland" liegt. Ein Preis von 10,00 DM/m<sup>2</sup> kann nicht schlechthin als mit Art. 14 GG unvereinbar angesehen werden."

Nach erfolgter Würdigung aller Sachverhalte und Informationen erachtet der Unterzeichner für das Straßenland einen Bodenwert von **5,00 €/m<sup>2</sup>** als zutreffend und marktgerecht.

#### 4.2.5 Zusammenstellung

##### Flurstück 1852/59

###### **Bauland**

30 m<sup>2</sup> x 410,00 €/m<sup>2</sup> = 12.300,00 €

###### **Straßenland**

110 m<sup>2</sup> x 5,00 €/m<sup>2</sup> = 550,00 €  
**12.850,00 €**

##### Flurstück 1853/59

###### **Bauland**

690 m<sup>2</sup> x 410,00 €/m<sup>2</sup> = **282.900,00 €**

**Bodenwert, gesamt:** **295.750,00 €**

#### **4.2.6 Marktanpassung**

**vorläufiger Vergleichswert als Bodenwert** **295.750,00 €**

##### Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt

Da alle wertbeeinflussenden Größen im angewandten Wertermittlungsverfahren selbst in einer dem Markt angemessenen Weise berücksichtigt worden sind und so das Ergebnis der Wertermittlung dem Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB sehr nahe kommt, schätzt der Unterzeichner eine Marktanpassung als nicht erforderlich ein.

Marktanpassung  
295.750,00 € x 0 % = 0,00 €

**marktangepasster vorläufiger Vergleichswert** **295.750,00 €**

#### **4.2.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellansätzen abweichen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale waren nicht erkennbar.

#### **4.2.8 Ermittlung des Vergleichswertes**

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 295.750,00 €

#### Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

- keine = 0,00 €

**Vergleichswert:** 295.750,00 €

### **4.3. Verkehrswert (Marktwert)**

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

Er ist gemäß § 6 ImmoWertV aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Der Verkehrswert ist demnach die sachverständige Prognose des voraussichtlich am Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zwischen wirtschaftlich vernünftig denkenden Marktteilnehmern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preises für die zu bewertende Eigentümerrechtsstellung an einem Grundstück. Er ist anhand der angewendeten Methodik abzuleiten und eigenständig zu begründen<sup>12</sup>.

Der Verkehrswert wird aus dem vorstehend ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Der Verkehrswert ist trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. Dies kann er schon deshalb nicht sein, weil für den gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezeichnend ist, dass die auf dem Grundstücksmarkt vereinbarten Kaufpreise für Grundstücke gleicher Qualität selbst unter Ausschluss von sogenannten Ausreißern, die nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbar sind, in nicht unerheblichem Umfang streuen. Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus.

---

<sup>12</sup> BGH, Urt. vom 12.01.2002 – V ZR 420/99 -

In Zusammenfassung der vorstehenden Ausführungen ermittelt der Unterzeichner den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem alten Wohngebäude, Bungalow und 2 Garagen bebauten Grundstücks in 12526 Berlin-Bohnsdorf, Parchwitzer Straße 13, unter Beachtung aller in diesem Gutachten dokumentierten Informationen, der spezifischen Bedingungen am Bewertungsobjekt, also der Lage, der Besonnung, der Bebauung und des Zustandes desselben sowie in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert und im Hinblick auf die Verkäuflichkeit bei der Marktlage zum Wertermittlungstichtag 4. März 2025 mit

**295.750,00 €**

(in Worten: zweihundertfünfundneunzigtausendsiebenhundertfünfzig Euro)

Der Verkehrswert des ½ Miteigentumsanteils (Abt. I Nr. 2.1) beträgt:

**147.875,00 €**

(in Worten: einhundertsevenundvierzigtausendachthundertfünfundsiebzig Euro)

Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung ausgeliefert.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflichten zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

**5. Beantwortung der zusätzlich gestellten Fragen und Unterschrift**

a) **Sind Mieter und Pächter vorhanden?**

- nein -

b) **Wird ein Gewerbebetrieb geführt?**

- nein -

c) **Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt wurden?**

- nein -

d) **Besteht Verdacht auf Hausschwamm?**

Aufgrund der Inaugenscheinnahme kann ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm **nicht** abgeleitet werden.

e) **Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?**

Lt. Auskunft des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes liegt kein offener Vorgang bzw. anhängiges Verfahren vor.

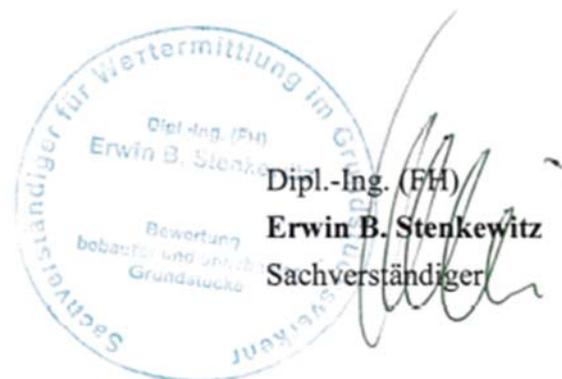
f) **Energieausweis?**

- nein -

f) **Wer ist WEG-Verwalter?**

- nein -

Berlin, den 12. März 2025

  
Dipl.-Ing. (FH)  
Erwin B. Stenkewitz  
Bewertung  
beobachtet und untersucht  
Grundstücke  
Sachverständiger für Wertermittlung im Grundbesitz  
Dipl.-Ing. (FH)  
Erwin B. Stenkewitz  
Sachverständiger

**Ausschnitt aus der Flurkarte**

 Lage des Bewertungsobjektes

