



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

VON DER IHK BERLIN ÖFFENTLICH
BESTELLTE UND VEREIDIGTE
SACHVERSTÄNDIGE
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND
UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.22** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 71,94 m² angesetzte Wohnfläche, vermietet, nebst Kellerraum Nr.22**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **831 m² Grundstücksfläche**, in der



Schönhauser Allee 28, 10435 Berlin-Prenzlauer Berg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 7/20
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
320.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
09.11.2021



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	9
2.14 Bodenverunreinigungen	9
2.15 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12
4. ANLAGEN	13
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte	15
4.4 Grundrisse	16
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	18
4.6 Fotos	19
4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung	23
4.8 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	24
4.9 Baulastenauskunft	25
4.10 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen	26

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Schönhauser Allee 28, 10435 Berlin-Prenzlauer Berg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr.22 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 09.11.2022 ab 15.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren ein Vertreter der Mieterin sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden der Zugang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche der gemeinschaftlichen Flure, Teilbereiche des Kellergeschosses und der Außenanlagen besichtigt. Ferner wurden die Wohnung Nr. 22 in allen ihren Räumen begangen. Der zur Wohnung gehörige Keller Nr. 22 sowie der Flurbereich vor jenem Kellerraum waren nicht zur Besichtigung zugänglich.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 10.09.2021)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 20011N
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	291,45 / 10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Schönhauser Allee 28
Flur:	218
Flurstück:	245
Größe:	831 m ²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 laut Aufteilungsplan ...
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 24.09.2003 und 26.04.2004...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2021“ der Berlin Hyp, CBRE war in Pankow in den Jahren zwischen 2019 und 2020 ein leichter Wanderungsgewinn von 0,3% zu verzeichnen. Die Prognose für 2018-2030 liegt bei erheblichen +11,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10435 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2020 mit 3.306,00 €/mtl. leicht oberhalb des Berliner Durchschnitts von 3.278,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Pankow liegt mit 7,1% im Berichtsmonat November 2021 laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit indes unter dem Berliner Mittel von 8,9%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2021/22 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Pankow mit 1,9% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Der Berliner Mietspiegel weist das Umfeld des Bewertungsobjekts als „gute“, am Markt sehr stark nachgefragte Wohnlage aus.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Eine größere Zahl von Versorgungseinrichtungen befindet sich hierbei direkt an der Schönhauser Allee. Die besondere Qualität des Gebiets stellen jedoch die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen in den umgebenden Nebenstraßen dar, die das besondere Flair der Umgebung ausmachen.

Nächstgelegene Grünfläche ist der Jüdische Friedhof an der Schönhauser Allee in ca. 100m Entfernung. Der begrünte und mit einem Kinderspielplatz ausgestattete Kollwitzplatz ist nach ca. 300m zu erreichen. Zudem befinden sich entlang der Schönhauser Allee mehrere Baumreihen.

Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund dessen innerstädtischer, sehr stark verdichteten Bauweise mäßig.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Schönhauser Allee	ca. 200 m
U-Bahnhof	Eberswalder Straße	ca. 600 m
Tram	Kastanienallee	ca. 650 m
S-Bahnhof	Schönhauer Allee	ca. 1.500 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar.

Das Verkehrsaufkommen der Schönhauser Allee als übergeordnete Erschließungsstraße erhöht, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung einher geht.

Bedingt durch die von der Straße zurückgesetzte Lage der zu bewertenden Wohnung sowie deren Hofausrichtung liegt diese jedoch vergleichsweise ruhig.

Auch anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über einen direkten Zugang zur Schönhauser Allee.

Hierauf wurde ein 5-geschossiges Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss sowie Vollkeller erstellt.

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insbesondere aufgrund der aufstehenden Bebauung wird jedoch ein hinreichend tragfähiger Untergrund unterstellt.

Das Baujahr der Anlage wird auf ca. 1900 geschätzt. In der Archivaktes des Bauamtes wurde kein Schlussabnahmeschein vorgefunden. Später, nach 2000, wurden zunächst der Dachboden des Vorderhauses und im Anschluss der Dachboden des Gartenhauses sowie des rückwärtigen Bereichs des Seitenflügels zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Erschließung erfolgt über je einen Treppenraum im Vorderhaus und im Gartenhaus. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eines Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde offensichtlich nicht aufgebracht. Allerdings war die Rückfront des Gartenhauses beziehungsweise der zweite Hof nicht zur Besichtigung zugänglich. Mithin kann über jenen Bereich keine Angabe gemacht werden. Laut Energiepass erfolgt die Wärmeversorgung über eine Erdgasheizung.

Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung des Gebäudes auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, besteht keine Barrierefreiheit.

Die Außenanlagen, bestehend aus einem ersten und einem zweiten Hof, sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage offensichtlich in einem baujahrsbedingt soliden Zustand.

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

Der besichtigte Bereich des Kellers erschien bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken.

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.09.2020 ist zu entnehmen, dass die Eigentümergemeinschaft die „Sanierung der Feuchteschäden der Kellerwände im 2.Hof“ mit einem Kostenrahmen von 8.000,00€ beschlossen hat. Die Finanzierung ist aus der Instandhaltungsrücklage vorgesehen.

Der Umstand war bei der Besichtigung im Bereich des zugänglichen Kellerteils nicht offensichtlich. Ferner eignet sich der Keller aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Treppenraumkopf des Gartenhauses wurden im Bereich der dortigen Lichtkuppel Spuren eindringender Feuchtigkeit festgestellt.

Im Übrigen lässt die Anlage einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

Wohnung Nr.22 nebst Kellerraum Nr.22

Die Wohnung Nr.22 befindet sich im 4. Obergeschoss des Seitenflügels und erstreckt sich bis in das Gartenhaus hinein.

Diese ist von der Straße aus über einen Hofdurchgang, den ersten Hof sowie dem Treppenaufgang im Gartenhaus zu erreichen.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung, wobei die größte der Wohnräume ein Durchgangszimmer darstellt. Ferner ist in diesen eine offene Küche integriert.

Die Wohnung verfügt über keinen Balkon.

Auf den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundriss sei verwiesen.

Während die zum Hof ausgerichteten Räume nach Norden zeigen, orientiert sich einer der Wohnräume nach Osten zum zweiten Hof. Von hier aus besteht ein attraktiver Weitblick, da sich östlich des Bewertungsgrundstücks die Freifläche eines Schulgeländes befindet.

Die Besonnung der hofseitigen Räume ist aufgrund deren Orientierung nach Norden sowie die Hoflage stark eingeschränkt.

Die Wohnung ist im Wesentlichen mit dem originalen Holzdielenbelag ausgestattet.

Im Küchenbereich wurden dunkle, großformatige Bodenfliesen aufgebracht. Der dortige Fliesenpiegel oberhalb der Küchenarbeitsplatte ist mit roten Mosaikfliesen gestaltet.

Auch im Flur wurde der Bodenbelag des Küchenbereichs verlegt.

Das Bad ist mit hell melierten, mittel- und kleinformatigen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet. Ferner befinden sich hier ein Handwaschbecken sowie eine wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und eine Einbaubadewanne. Alle Sanitärobjekte sind in Weiß gehalten. Die Sanierung des Badezimmers liegt offensichtlich einen längeren Zeitraum zurück. Eine volle Funktionstüchtigkeit scheint jedoch gegeben.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Kunststofffenster mit Isolierverglasungen.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem soliden Zustand.

In dem kleinsten der Wohnräume wurde ein leichter Wasserschaden an der Decke festgestellt, dessen Ursache nicht bekannt ist.

Im Übrigen wurden außerordentliche Mängel oder Schäden bei der Begehung nicht festgestellt. Allerdings wurden innerhalb der Einheit nutzungsbedingte Gebrauchsspuren vorgefunden.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Ursprungsgebäude , geschätzt	ca. 1900
Dachgeschossausbau Vorderhaus , geschätzt	ca. 2005
Abschluss der Rohbauarbeiten am 08.11.2004	
Dachgeschossausbau Gartenhaus und hinterer Seitenflügel	nach 2005
Baugenehmigung vom 01.06.2005	
<i>sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“</i>	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 30.03.2021	831 m ²
Wohnfläche	
der mit Nr. 22 bezeichneten Wohnung, gemäß Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 26.04.2004	71,94 m ²
<i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	
Vertragszustand	
gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 04.10.2021	vermietet / Zahlungs- und Räumungsklage anhängig
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 04.10.2021 sowie laut Mieterhöhungsverlangen vom 22.09.2017, „netto“	1.268,00 €
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.09.2021	250,43 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.09.2021	ca. 45.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.09.2021	nicht zu erwarten
Heizsystem	
gemäß Angabe im Energiepass	Gaszentral
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 24.09.2003 und die Bewilligung vom 26.04.2004 wurden eingesehen.

Danach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung für 07.02.2002 sowie die Ergänzung hierzu vom 08.04.2004 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Die Kellerräume stehen im Wesentlichen im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungs- und Teileigentume. Dem Bewertungsobjekt ist hierbei der Keller Nr. 22 zugeordnet.

Ferner bestehen Sondernutzungsrechte an Terrassen und Gartenflächen. Der Wohnung Nr. 22 ist jedoch kein derartiges Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Der Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Kennzeichnung der Wohnung Nr.22 sowie dem Kellerraum Nr.22 liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

In der Ergänzungsbewilligung vom 26.04.2004 heißt es zudem: „Die 4 Dachrohlinge im Dachgeschoss (Nrn.23-36 im Aufteilungsplan) sollen ihrer Bestimmung nach zu Wohnzwecken ausgebaut werden“. Ferner sieht die Ergänzungsbewilligung der Möglichkeit einer Verbindung der Dachbodenräume mit den darunterliegenden Wohnungseigentumen vor.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe der Zwangsverwaltung vom 04.10.2022 ist das Bewertungsobjekt vermietet.

Mit gleicher E-Mail wurde ein Mietvertrag hierzu übermittelt. Vertragsbeginn war der 01.01.2014. Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag.

Die Miethöhe ergibt sich aus dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert und entstammt einem unterzeichneten Mieterhöhungsverlangen vom 22.09.2017.

Tatsächlich zahlt die Mieterin jedoch lediglich 410,00€, was dem Mietzins im ursprünglichen Mietvertrag entspricht.

Ferner übermittelte der Zwangsverwalter mit gleicher E-Mail eine Vereinbarung, wonach der Eigentümer des Bewertungsobjekts „aufgrund“ eines „geschlossenen Kaufvertrages... unwiderruflich... auf den Mietzins Brutto zu den Wohneinheiten WE22... bis zur vereinbarten Abgeltung des Restkaufpreises, d.h. bis zum 31.12.2024... verzichtet“.

Eine juristische Bewertung des Umstands, ob die Vereinbarung rechtswirksam ist, steht der Unterzeichnerin ausdrücklich nicht zu. Bei der Bewertung wird im Übrigen unterstellt, dass es sich um eine schuldrechtliche Vereinbarung handelt, die im Zuge der Zwangsversteigerung nicht auf einen Ersteher übergeht. Die Mietfreiheit bleibt in der nachfolgenden Berechnung insofern unberücksichtigt.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

Ferner teilte der Zwangsverwaltung mit E-Mail vom 04.10.2021 mit, dass eine Zahlungs- und Räumungsklage anhängig sei.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.09.2021 handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten sowie gebundenen Wohnungsbau.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 26.04.2004 entnommen.

Dies ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt.

Die Angabe wird nachfolgend als richtig unterstellt, zumal regelmäßig zu Abweichungen führende Umstände wie Terrassen, Balkone oder Dachschrägen hier nicht vorhanden sind.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht durchgeführt. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 24.03.2016 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines festgesetzten Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt.

Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

Allerdings liegt dieses innerhalb des „Erhaltungsgebiets Kollwitzplatz“ nach §172 Abs.1 Nr.2 BauBG, der die "Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" des Gebiets sichern soll. So bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere Modernisierungen an den betreffenden Gebäuden des Gebiets einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Den so genannten „Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen...“ des Bezirksamtes Pankow von Berlin ist zu entnehmen, dass Nutzungsänderungen von Wohnraum in Gewerbe nicht genehmigungsfähig sind.

Ferner sind hiernach nicht genehmigungsfähig:

- Einbau eines zweiten Bades / Dusche oder WCs
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten, wenn die Wohnung bereits einen Balkon oder eine Terrasse aufweist
- die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen
- Wärmedämmmaßnahmen, es sei denn, sie sind zur Erreichung der Ziele der EnEV unabdingbar...

Angaben zur Miethöhe sieht der Beschluss nicht vor.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorerwähnten Prüfkriterien verwiesen, der hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben sind.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 30.03.2022 aus der Berliner Denkmalkarte steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal der Schönhauser Allee 161, einer Kirche auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden, schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 14.09.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen in Form eines noch zu erstellenden, zweiten Rettungsweges für die beiden Wohnungen im Gartenhaus und im rückwärtigen Seitenflügel, bezeichnet mit Nr.25 und Nr.26.

Allerdings ist die zu bewertende Wohnung von dem Umstand nicht betroffen, sodass dieser nicht in die nachfolgenden Berechnungen einfließt.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 29.10.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 14.09.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Schönhauser Allee.

Ferner sind laut vorgenanntem Schreiben keine Erschließungsbeiträge offen.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Verunreinigung vor. Ohne weitere Untersuchungen kann diese jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 24.09.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Altlastenkataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern eine Altlastenfreiheit unterstellt.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Arkus Haus- und Grundstücksverwaltung GmbH, Dudenstr. 34, 10965 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht.

Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschuss liegen diese Daten vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	09.11.2020 – 09.11.2021	09.11.2021
Ortsteil	Prenzlauer Berg	Prenzlauer Berg
Wohnlage	gut	gut
Baujahr	bis 1919	ca. 1900
Lage innerhalb der Anlage	Hoflage	Hoflage
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss (nicht Erdgeschoss, nicht Hochparterre)	Obergeschoss
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Die sich so ergebenden Vergleichskauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Auf die Kauffälle wird in jenem Fall ein Abschlag vorgenommen, in dem sich die betreffenden Wohnungen in einer ruhigen Anwohnerstraße befinden. Der Sachverhalt stellt gegenüber dem Bewertungsobjekt an der weniger attraktiven sowie emissionsträchtigen Schönhauser Allee einen Lagevorteil dar, der in Form eines Abzugs in die Auswertung der Kaufpreise einfließt. Schließlich kann unterstellt werden, dass für jene Wohnungen ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Lageanpassungen, wie etwa eine Ausrichtung der Vergleichsobjekte zu öffentlichen Grün- oder Wasserflächen erfolgt nicht, da keine der abgefragten Wohnungen der Kaufpreisauskunft über ein derartiges Kriterium verfügt.

Auf die sich so ergebenden, angepassten Vergleichskaufpreise wird im Anschluss eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen. Diese wird erforderlich, da über den Zeitraum, über den sich jene Kauffälle erstrecken, ein Anstieg der Preise festzustellen war.

Dem jüngsten, zur Verfügung stehenden Marktbericht des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass für „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter Mietwohnungen der Baujahre bis 1919“ im östlichen Stadtgebiet in 2020 ein um 7,2% höherer Kaufpreis gegenüber 2019 erzielt wurde. In „Citylage“ wurde ein Kaufpreisanstieg von 2,7% ermittelt.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jener Trend steigender Preise grundsätzlich bis zum Stichtag fortsetzt. Schließlich haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie insbesondere der Zinssatz am Kapitalmarkt, aber auch der Druck am Berliner Immobilienmarkt nicht geändert. Eigentumswohnungen wie das Bewertungsobjekt stehen am Markt nur in

vergleichsweise geringer Anzahl zum Verkauf zur Verfügung. Dem steht eine außerordentliche Nachfragesituation gegenüber.

Nachfolgend findet insofern ein Anstieg von pauschal 5,0% p.a. Berücksichtigung bei der Bewertung. Jener Anstieg wird anteilig je Monat auf die die Kaufpreise aufgeschlagen, die diese vor dem Stichtag veräußert wurden.

Nach Vornahme der konjunkturellen Anpassung erfolgt eine so genannte Ausreißerbereinigung auf ergibt sich mithin aus dem Mittelwert der angepassten Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Hierauf wird im Anschluss ein Abschlag vorgenommen, da die Einheit nicht über einen Balkon verfügt. Es ist jedoch bekannt, dass 23 der Vergleichsobjekte mit einem Balkon oder einer Loggia versehen sind. Zu den weiteren Kauffällen liegen keine Informationen vor, wobei nicht auszuschließen ist, dass diese nicht ebenfalls über eine derartige Ausstattung verfügen.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass der Mieter der zu bewertenden Wohnung derzeit offensichtlich nur einen geringen Mietzins zahlt. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ sei verwiesen. Jenem Nachteil eines fiktiven Erwerbers, dessen Verhalten hier abgebildet wird, steht indes der Sachverhalt gegenüber, dass gegen den Mieter eine Zahlungs- und Räumungsklage anhängig ist. Für den Fall, dass diese zulasten des Mieters entschieden wird, steht einem Käufer eine vertragsfreie Wohnung zur Verfügung, für die regelmäßig deutlich höhere Kaufpreise erzielt werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jene werterhöhenden sowie wertmindernden Umstände gegeneinander aufheben, sodass der Sachverhalt nicht als gesonderter Zu- oder Abschlag in die nachfolgende Berechnung einfließt.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.22 ergibt sich entsprechend der als Anlage beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 320.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber.

Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen und versorgt. Die Lage, insbesondere die umgebenden Nebenstraßen, sind am Markt stark nachgefragt. Insbesondere die dortigen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen sind maßgeblich für das besondere Flair des Gebiets.

Auch das Baujahr der Anlage wird am Markt als attraktiv empfunden.

Dem steht gegenüber, dass sich die zu bewertende Wohnung im weniger nachgefragten Seitenflügel und Gartenhaus befindet. Der Umstand ist im Übrigen mit einer überwiegenden Hofausrichtung sowie aufgrund dessen mit einer allenfalls eingeschränkten Besonnung verbunden.

Hinzu kommt, dass diese nicht über einen Balkon oder eine Loggia verfügt.

Auch der vermietete Zustand stellt eine Wertminderung dar.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 320.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden.
- b) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- c) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen schriftlicher Mitteilung des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes vom 14.09.2021 in Form eines fehlenden, 2. Rettungsweges für die Dachgeschosseinheiten im Gartenhaus und Seitenflügel. Das Bewertungsobjekt ist hiervon jedoch nicht unmittelbar betroffen.

Berlin, den 13. April 2022

Dipl.-Ing. U.Schäfer

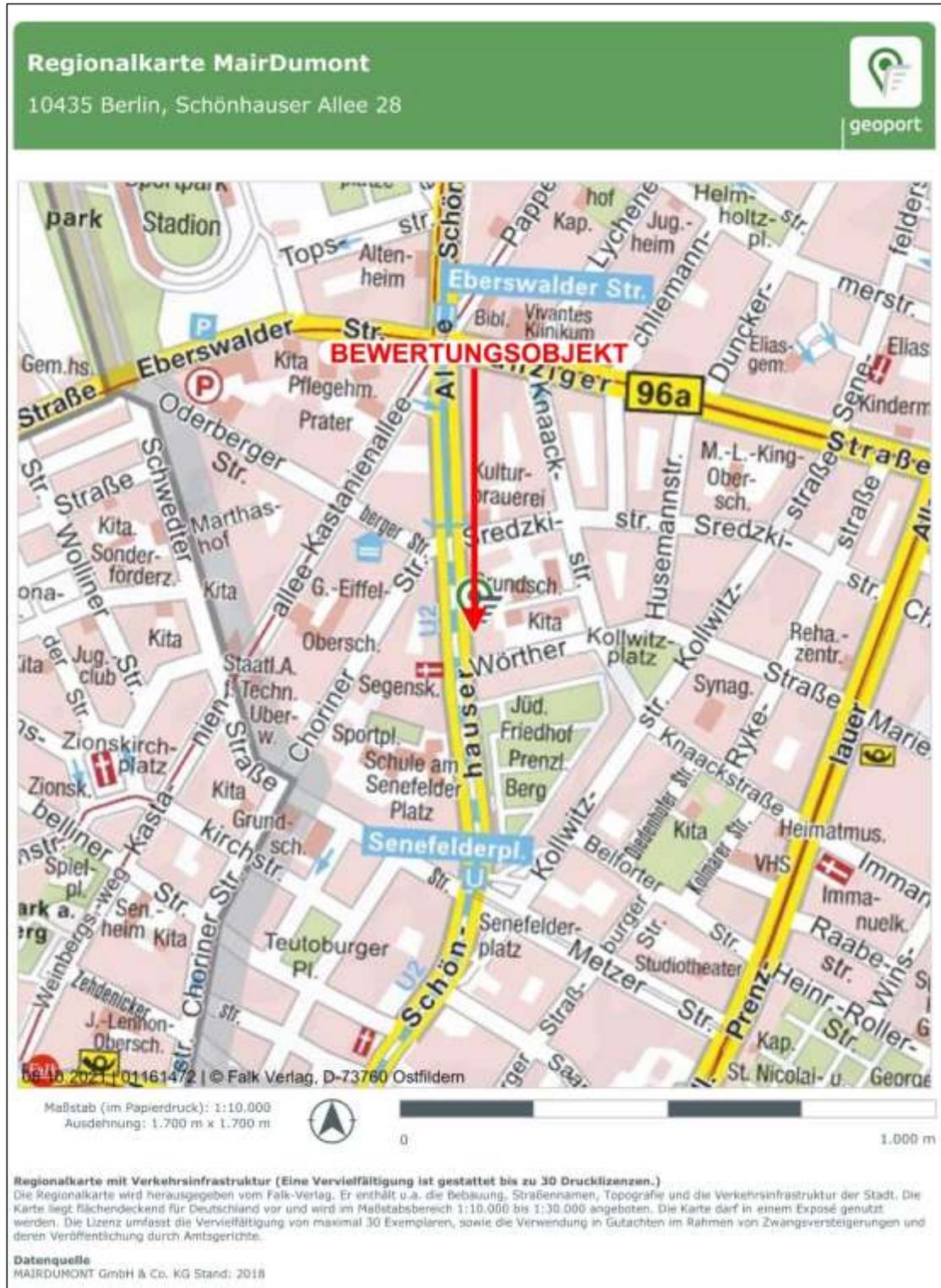


4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)





4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



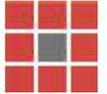


4.4 Grundrisse

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.02.2002
- ohne Maßstab -



Grundriss 4.Obergeschoss



4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes											
Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Geschoss	Wohnfläche	erzielter Preis	erzielter Preis je m ² /Wohnfläche	emissionsarme Lage -5%	Zwischenwert	konjunkturelle Anpassung	gesamt	
				m ²	€	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²	
1	11/20	1900	3	.OG	51,83	280.000,00	5.402,00	-270,10	5.131,90	5,0%	5.388,50
2	12/20	1900	4	.OG	69,69	350.000,00	5.022,00	-251,10	4.770,90	4,6%	4.989,57
3	12/20	1910	3	.OG	53,45	240.000,00	4.490,00	-224,50	4.265,50	4,6%	4.461,00
4	12/20	1900	1	.OG	62,00	255.000,00	4.113,00	-205,65	3.907,35	4,6%	4.086,44
5	12/20	1895	3	.OG	76,84	340.000,00	4.425,00	-221,25	4.203,75	4,6%	4.396,42
6	12/20	1895	1	.OG	37,21	160.000,00	4.300,00	-215,00	4.085,00	4,6%	4.272,23
7	12/20	1910	3	.OG	54,76	155.000,00	2.831,00	-141,55	2.689,45	4,6%	2.842,72
8	12/20	1892	4	.OG	51,00	210.000,00	4.118,00	-205,90	3.912,10	4,6%	4.091,40
9	12/20	1892	4	.OG	32,75	120.000,00	3.664,00	-183,20	3.480,80	4,6%	3.640,34
10	12/20	1908	2	.OG	29,55	130.000,00	4.399,00	-219,95	4.179,05	4,6%	4.370,59
11	01/21	1893	4	.OG	117,00	783.000,00	6.692,00	-334,60	6.357,40	4,2%	6.622,29
12	03/21	1890	2	.OG	52,53	331.000,00	6.301,00	-315,05	5.985,95	3,3%	6.185,48
13	03/21	1900	1	.OG	35,71	70.000,00	3.920,00	-196,00	3.724,00	3,3%	3.848,13
14	03/21	1912	3	.OG	41,01	207.000,00	5.048,00	-252,40	4.795,60	3,3%	4.955,45
15	03/21	1900	1	.OG	96,42	608.000,00	6.306,00		6.306,00	3,3%	6.546,29
16	03/21	1900	4	.OG	60,74	331.000,00	5.449,00		5.449,00	3,3%	5.630,63
17	03/21	1895	4	.OG	110,77	450.000,00	4.062,00	-203,10	3.858,90	3,3%	3.987,53
18	04/21	1900	4	.OG	56,43	252.000,00	4.466,00	-223,30	4.242,70	2,9%	4.366,45
19	05/21	1903	4	.OG	43,00	220.000,00	5.116,00	-255,80	4.860,20	2,5%	4.981,71
20	05/21	1900	2	.OG	56,06	249.000,00	4.442,00	-222,10	4.219,90	2,5%	4.325,40
21	06/21	1909	3	.OG	51,11	230.000,00	4.500,00	-225,00	4.275,00	2,1%	4.364,06
22	06/21	1912	2	.OG	33,14	160.500,00	4.843,00	-242,15	4.600,85	2,1%	4.696,70
23	06/21	1900	4	.OG	96,80	435.000,00	4.494,00	-224,70	4.269,30	2,1%	4.358,24
24	06/21	1893	1	.OG	55,40	230.000,00	4.152,00	-207,60	3.944,40	2,1%	4.026,58
25	07/21	1900	1	.OG	36,45	204.700,00	5.616,00	-280,80	5.335,20	1,7%	5.424,12
26	07/21	1886	4	.OG	39,70	308.000,00	7.758,00		7.758,00	1,7%	7.887,30
27	07/21	1900	1	.OG	77,43	479.000,00	6.186,00		6.186,00	1,7%	6.289,10
28	08/21	1891	2	.OG	34,19	198.000,00	5.791,00	-289,55	5.501,45	1,3%	5.570,22
29	08/21	1900	2	.OG	80,02	518.000,00	6.473,00	-323,65	6.149,35	1,3%	6.226,22
30	09/21	1906	3	.OG	84,00	380.000,00	4.524,00		4.524,00	0,8%	4.561,70
31	09/21	1893	4	.OG	80,00	534.318,00	6.679,00	-333,95	6.345,05	0,8%	6.397,93
32	09/21	1900	4	.OG	35,89	187.000,00	5.210,00	-260,50	4.949,50	0,8%	4.990,75
33	09/21	1909	4	.OG	54,97	275.000,00	5.003,00		5.003,00	0,8%	5.044,69
34	09/21	1893	1	.OG	73,94	357.698,00	4.838,00	-241,90	4.596,10	0,8%	4.634,40
35	10/21	1887	2	.OG	55,96	310.000,00	5.540,00	-277,00	5.263,00	0,4%	5.284,93
36	10/21	1900	1	.OG	60,00	250.000,00	4.167,00		4.167,00	0,4%	4.184,36
37	10/21	1895	2	.OG	44,58	130.000,00	2.916,00	-145,80	2.770,20	0,4%	2.781,74
38	10/21	1900	2	.OG	55,24	145.300,00	2.630,00		2.630,00	0,4%	2.640,96
39	11/21	1909	3	.OG	67,42	323.616,00	4.800,00		4.800,00	0,0%	4.800,00
im Mittel										4.646,15	

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

71,94 m ²	x	4.646,15 €/m ²	=	334.244,02 €
Abschlag wg. Fehlen eines Balkons, psch.			-5%	-16.712,20 €
			gesamt	317.531,81 €

angepasster Vergleichswert, gerundet 320.000,00 €

4.6 Fotos



Straßenverlauf Schönhauser Allee



Ansicht Wohnung Nr.22 vom ersten Hof



Ansicht Wohnung Nr.22 vom zweiten Hof



Eingangsbereich im Vorderhaus



Hofdurchgang im Vorderhaus



Zugang zur Wohnung Nr.22



Kellergeschoss

4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

Bezirksamt Pankow von Berlin				
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Straßen- und Grünflächenamt				
Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13052 Berlin (Postanschrift)				
Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Frau Jana Richter Dreilindenstraße 60 14109 Berlin	Geschäftszeichen - SGA 11 BrP – 6712/22/20821 (Bitte immer angeben) Bearbeiterin Frau Brauner Dienstgebäude: Darßer Straße 203 13088 Berlin Zimmer 116 Telefon (030) 90295- 8591 Vermittlung 90295 - 0 Telefax (030) 90295- 8629 E-Mail: Petra.Brauner@ ba-pankow.berlin.de <small>(E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)</small> 14. September 2021			
Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück Schönhauser Allee 28, in 10435 Berlin, und die damit verbundenen Wohnungs-/Teileigentume, Grundbuch von Berlin – Prenzlauer Berg, Blatt 20011N, 20014N und 20015N, Flur 218, Flurstück 245				
Ihre Anfrage vom 10.09.2021, Ihre Zeichen: 30K 7/20, 30K 8/20, 30K 9/20				
Sehr geehrte Frau Richter, sehr geehrte Damen und Herren,				
bezugnehmend auf Ihre o. g. Anfrage bescheinige ich Ihnen Folgendes: Das vorbezeichnete Grundstück wird gemäß Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) durch die öffentliche zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Schönhauser Allee erschlossen.				
Nach den Vorschriften der §§ 127 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 14, 15 und 15 a EBG können Erschließungsbeiträge für die o. g. Erschließungsanlage nicht mehr erhoben werden. Die Erschließungsanlage erstmalig endgültig hergestellt.				
Erschließungsbeiträge werden weder geschuldet, noch gestundet. Offene Forderungen hinsichtlich noch nicht geleisteter Erschließungsbeiträge bestehen somit nicht.				
Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.				
Verkehrsverbindungen: Bus: 256 Einfallstraße: Schwarzenfening	Einigung: Darßer Str. 203 13088 Berlin 	Bankverbindungen: Berliner Sparkasse Berliner Bank Postbank Berlin	IBAN: DE05 1005 0030 4160 6100 01 IBAN: DE24 1007 0848 0513 1944 00 IBAN: DE20 1001 0010 0245 1761 04	BIC: BELADE33XXX BIC: COEUTDE33110 BIC: PBNKDE33100



4.8 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Auszug

Bezirksamt Pankow von Berlin	
Abt. Umwelt und öffentliche Ordnung Umwelt- und Naturschutzamt	
Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13062 Berlin (Postanschrift)	
Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin	Geschäftszeichen UmNat 34- 541/21 IFG (bitte immer angeben) Bearbeiter Frau Gaabs Dienstgebäude: Storkower Str. 115, 10407 Berlin Ortsteil Prenzlauer Berg Zimmer 328 Telefon (030) 90295- 7884 Vermittlung 90295 - 0 Telefax (030) 90295- 7886 E-Mail: <a href="mailto:com.kontakt.gaabs@ba-pankow-ber-
lin.de">com.kontakt.gaabs@ba-pankow-ber- lin.de <small>(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)</small> post.umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de <small>(Für Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur)</small> Datum: 24.09.2021

**Auskunft nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG)*
Altlastenanfrage vom 10.09.2021
Grundstück: Schönhauser Allee 28 in 10435 Berlin**

Sehr geehrte Damen und Herren,

I. Auskunft

Auf der Grundlage des § 18a Absatz 1 IFG i.V.m. § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG)* wird Ihnen die folgende Auskunft erteilt:

Das Grundstück Schönhauser Allee 28 in 10435 Berlin-Prenzlauer Berg, Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur 218, Flurstück 245 wird nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt. Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine Auskunft nach der gegenwärtigen Erkenntnis- und Aktenlage im Umwelt- und Naturschutzamt Pankow handelt.

II. Gebührenfestsetzung

Die Auskunft ist nach § 18 a Absatz 4 IFG gebührenpflichtig. Die Gebührenhöhe wird auf der Grundlage der Tarifstelle 1004 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebo)* erhoben.

Verkehrsverbindungen: Bus: 135, 200 S-Bahn: Landsberger Allee	 gesonderter Eingang, bitte einsteigen	Sprechzeiten: nach Vereinbarung
Bankverbindungen: Berliner Sparkasse Deutsche Bank Postbank Berlin	BAN: 0605 1005 0002 1103 8100 01 BAN: 0824 1007 0848 0013 1644 00 BAN: 0430 1001 0070 0048 1701 04	BIC: BFSW3333 BIC: DEUT33HAN33 BIC: PANK3333



4.9 Baulastenauskunft

Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt Technische Verwaltung					
Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin					
Frau Dipl.-Ing. Ursei Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin		Bearbeiter/in Herr Genke GeschZ. (bei Antwort bitte angeben) 235-2021-7688-Stadt TV 11 Dienstgebäude Storkower Str. 97 10407 Berlin Zimmer 721 Telefon 030 - 90295 3150 Fax 030 - 90295 3120 Vermittlung Intern 9295-0 E-Mail Tobias.Genke@ba-pankow.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) Internet http://www.berlin.de/ba-pankow/ Datum 29.10.2021			
Grundstück: Berlin – Pankow Ortsteil Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 28 Ihr Antrag auf Baulastenauskunft vom 14.09.2021					
Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -					
Anlagen: Infoblatt Datenverarbeitung • Gebührenbescheid					
Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,					
für das o. g. Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.					
Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.					
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag					
 Genke					
Verkehrsverbindungen Bus 156, 200 S-Bahn Greifswalder Str. oder Landsberger Allee Archiv: Bus X54, 155, 255, 259 (Station Rathaus Weißensee)		Sprechzeiten Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr Öffnungszeiten Archiv: Dienstag und Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr (Akteneinsicht nur nach Vereinbarung) Dienstgebäude Liebigmannstr. 77, 13088 Berlin		Zahlungen bitte bar/einlos an: Geldinstitut IBAN BIC Postbank Berlin DE20 1001 0010 0246 1761 04 PBNKDEFF100 Berliner Bank DE24 1007 0846 0513 1644 00 DEUTDEB110 Berliner Sparkasse DE06 1005 0000 4163 6100 01 BELA060000	



4.10 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht		
Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin		
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) Dreilindenstraße 60 14109 Berlin	Bearbeiterin Frau Wolff GeschZ. (bei Antwort bitte angeben) 360-2021-7609-Stadt BWA 311 Dienstgebäude Storkower Str. 97 10407 Berlin Zimmer 704 Telefon 030 90295 3161 Fax 030 90295 3411 Vermittlung 030-900 Intern 9295-0 E-Mail birgit.wolff@ba-pankow.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) Internet http://www.berlin.de/ba-pankow/ Datum 14.09.2021	
Grundstück: Berlin - Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 28 Vorhaben: Anfrage Wertgutachten Zwangsversteigerungssache Geschäftszeichen 30K 7/20, 30K 8/20, 30K 9/20		
Antragsdatum: 10.09.2021 Eingang: 10.09.2021		
Anlagen: <ul style="list-style-type: none">• Gebührenbescheid		
Sehr geehrte Frau Schäfer,		
zu Ihrer Anfrage der oben genannten Angelegenheit kann ich Ihnen mitteilen, dass die Lage der Einheiten in den Gebäudeteilen nicht bekannt ist.		
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen liegen für die Wohnung Dachgeschoss Quergebäude vor. Hier ist der notwendige zweite Rettungsweg (Wegführung über das Dach des Quergebäudes, des Seitenflügels, des Vorderhauses) nicht errichtet worden. <u>Dieser muss noch zwingend errichtet werden.</u>		
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wolff		
Verkehrsverbindungen Bus: 156, 200 S-Bahn Greifswalder Str. oder Landsberger Allee Archiv: Bus X54, 155, 255, 259 (Station Rathaus Weißensee)	Sprechzeiten Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr Öffnungszeiten Archiv: Dienstag und Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr (Akkusicht nur nach Vereinbarung) Dienstgebäude Liebigmannstr. 77, 13088 Berlin	Zahlungen bitte bargeldlos an: Geldinstitut IBAN BIC Postbank Berlin DE20 1001 0010 0346 1761 04 PBNKDE33 Berliner Bank DE24 1007 0848 0513 1944 00 DEUTDE33 Berliner Sparkasse DE06 1005 0000 4163 6100 01 RELADE30