



## GUTACHTEN – ohne Anlagen!

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr. 28** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, ca. 81,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche, unvermietet, Baugenehmigung erloschen**, eines mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks, **2.146m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, in der



**Perleberger Str. 29, 10559 Berlin-Moabit**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 16/23
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
300.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
16.11.2023



## INHALT

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Wohnflächenangabe .....	6
2.6 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.7 Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft .....	7
2.8 Mietverhältnisse .....	7
2.9 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	7
2.10 Planungsrechtliche Situation .....	8
2.11 Denkmalschutz .....	8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde .....	8
2.13 Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs .....	9
2.14 Bauordnungsrechtliche Situation .....	9
2.14.1 Beschränkungen und Beanstandungen .....	9
2.14.2 Baugenehmigung .....	9
2.15 Erschließung .....	10
2.16 Bodenverunreinigungen .....	10
2.17 WEG-Verwaltung .....	10
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>11</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	11
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	11
3.3 Vergleichswertverfahren .....	11
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	13
3.5 Beantwortung regelmäßig vom Amtsgericht gestellter Fragen .....	14



## 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 Perleberger Str. 29, 10559 Berlin-Moabit, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.28 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 16.11.2023 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der ehemalige WEG-Verwalter der Anlage sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie Flure, die beiden Treppenaufgänge des Vorderhauses und des Seitenflügels, Teilbereiche des Kellergeschosses und die Außenanlagen begangen. Ferner wurde die Wohnung Nr.28 in allen ihren Räumen besichtigt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 08.09.2023)

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Moabit, Blatt 11624 - Wohnungsgrundbuch -

#### **Bestandsverzeichnis, lfd. Nr.1:**

Miteigentumsanteil:	41,12/1.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Perleberger Str. 29
Flur:	41
Flurstück:	335/4
Größe:	2.146 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss links im Vorderhaus gelegenen Wohnung Nr.28...

...Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 16. Juni 1972 bzw. 2.Oktober 1972 Bezug genommen...

Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht und geeignete Feuerwehrezufahrt) an dem Grundstück Moabit Flur 41, Flurstück 335/5... zugunsten des jeweiligen Eigentümers (*des Bewertungsgrundstücks*)...

Die Teilungserklärung ist geändert... Es gilt nunmehr der Aufteilungsplan vom 13.06.2013... Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 08.07.2013..., vom 29.10.2013... und vom 17.12.2013...

#### **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 im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Moabit.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2023 handelt es sich um eine „einfache“, am Markt mäßig nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp / CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2021 und 2022 ein Wanderungsgewinn von 2,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6% bei einem Berliner Durchschnitt von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10559 liegt laut „WohnmarktReport Berlin 2023“ der BerlinHyp / CBRE, mit 3.066,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 3.508,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte belief sich mit 11,0% im November 2023 indes über dem Berliner Mittel von 9,2%.

Das Gebiet ist von einer geschlossenen Bauweise, überwiegend bestehend aus Baukörpern der Baujahre um 1900 geprägt.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschosebenen sind häufig gewerblich genutzte Flächen vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage gesichert. Eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen befinden sich hierbei direkt an der Perleberger Straße.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist der Fritz-Schloß-Park in ca. 550m Entfernung. Zudem ist im Gebiet ein teils intensiverer Straßenbaumbestand vorhanden.

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

Bus	Perleberger Straße	ca. 150 m
U-Bahnhof	Birkenstraße	ca. 600 m
S-Bahnhof	Westhafen	ca. 950 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist erhöht.

Das Verkehrsaufkommen in der Perleberger Straße mit übergeordneter Erschließungsfunktion ist ebenfalls vergleichsweise hoch, was mit einer entsprechenden Lärmbelastung verbunden ist.

Im Übrigen waren beim Ortstermin keine anderweitigen Emissionen 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 Unterzeichnerin ist.

### Die Gesamtanlage

Das zu bewertende Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und zieht sich von der Perleberger Straße bis tief in den Blockinnenbereich hinein. Auf die als Anlage beiliegende Flurkarte wird verwiesen.

Die Fläche erscheint im Wesentlichen eben. Im Übrigen wird aufgrund der aufstehenden Bebauung von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Hierauf wurde ein 5-geschossiges Vorderhaus mit rechtem Seitenflügel errichtet.

Zusätzlich zu den Obergeschossen verfügt das Gebäude über einen Vollkeller sowie ein teilausgebautes Dachgeschoss.

Im Energiepass ist ein Erstellungsjahr von 1885 angegeben. Unter [histomapberlin.de](http://histomapberlin.de) wurde am 15.01.2022 festgestellt, dass der Baukörper bereits in 1910 aktenkundig geworden ist, sodass die

Angabe im Energiepass als richtig unterstellt wird. Im Übrigen bestätigt der vorgefundene Baustil jene Angabe der Größenordnung nach.

Die Erschließung ist über zwei Treppenräume im Vorderhaus sowie im Seitenflügel gewährleistet. An den Treppenraum des Vorderhauses ist zudem ein hofseitiger Aufzug angebunden. Über diesen sind die jeweiligen Zwischenpodeste zu erreichen.

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

Die Fassaden sind im Wesentlichen mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Wärmedämmung mit Deckschicht versehen.

Innerhalb der Anlage befinden sich im Wesentlichen Wohnungen. Der Erdgeschossbereich wird straßenseitig gewerblich genutzt.

Im Kellergeschoss sind Verschläge angelegt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Wärmeversorgung innerhalb der Anlage ist gemäß Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters bei der Besichtigung über eine Gaszentralheizungsanlage gesichert. Die Warmwasserbereitung erfolgte elektroseitig innerhalb der jeweiligen Einheiten.

Die Außenanlagen sind partiell befestigt sowie im Übrigen begrünt. Der rückwärtige Grundstücksteil im Blockinnenbereich wird großflächig zu Parkzwecken genutzt. Die Zufahrt hierzu erfolgt über die Stendaler Straße.

Insgesamt befindet sich die Gesamtanlage, soweit beim Ortstermin erkennbar war, in einem soliden baulichen Zustand. Eine Besonderheit stellen hierbei die straßenseitig aufgebrachten Engel dar, die als Skulptur in die Fassaden eingebracht wurden.

Ferner sind im Bereich des Vorderhauseingangs sowie des Hofdurchgangs umfangreiche Maleereien sowie ebenfalls Skulpturen vorzufinden, die den Gesamteindruck der Anlage maßgeblich prägen.

Gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters vom 02.10.2023 sei im Gebäude eine Schwammsanierung erfolgt. Aktuell besteht gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung kein konkreter Verdacht auf einen bestehenden Schwammbefall, wobei ein solcher ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Keller erschien bei der Begehung, soweit erkennbar, trocken. Allerdings eignet sich dieser auf Grund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Lagerung von empfindlicheren Gegenständen.

### **Die zu bewertende Wohnung Nr.28**

Die Wohnung Nr.28 befindet sich im Dachgeschoss des Vorderhauses, vom Treppenaufgang aus betrachtet auf der linken Seite.

Die Einheit ist über den hofseitigen Aufzug, der das 4.Obergeschoss anfährt, zu erreichen.

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit einer größeren Küche, Badezimmer sowie einem Flur. Ferner verfügt die Einheit über einen straßenseitigen Austritt.

Auf den Grundriss sowie die Fotos als Anlage zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Die Wohnung orientiert sich sowohl nach Südosten zur Perleberger Straße als auch nach Nordwesten zum grundstückseigenen Hof. Die Belichtung derselben ist aufgrund deren Anordnung in der obersten Etage sehr gut. Hinzu kommt der für Dachgeschossseinheiten attraktive Weitblick.

Die Ausstattung der Wohnung ist im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Aufgrund noch ausstehender Bautätigkeiten innerhalb der Einheit befindet sich diese in einem teils noch nicht komplett fertig gestellten Zustand.

Die Dachuntersichten sowie teils auch die Drenpel der Wohnräume sind zur Rauminnenseite großflächig geöffnet. Die dortige Dachkonstruktion liegt partiell offen.

Das straßenseitige Terrassenfenster ist noch an den angrenzenden Wänden anzuarbeiten und der Stahlträger zur Abfangung der Dachkonstruktion oberhalb jenes Glaselementes abzukoffern.

Im Bereich des Badezimmers ist eine Revisionsöffnung zu schließen. Die Ursache der im Bereich des WCs aufgetretenen Nässe des dortigen Fußbodens ist nicht bekannt.

In der Küche sind Malerarbeiten auszuführen. Zudem befinden sich in jenem Raum Heizkörper, die offensichtlich noch zu montieren sind.

Die Elektroanlage der Wohnung ist noch nicht fertig gestellt.

Im Übrigen waren innerhalb der Einheit partiell stärkere Verschmutzungen erkennbar.

Die Wohnung verfügt über einen Durchgang zum angrenzenden Sondereigentum Nr.31, einem unausgebauten Dachboden im Seitenflügel. Dieser ist im Zuge einer Einzelnutzung der hier zu bewertenden Wohnung zu verschließen.

Ferner heißt es in einem Schreiben vom 21.06.2023 des ehemaligen WEG-Verwalters an das Amtsgericht Mitte: „Die Dachdeckung über der Einheit 28 ist im Rahmen eines Ausbaus auf Kosten des Erwerbers zu ersetzen. Der Dachstuhl ist aufgrund seiner Dimensionierung nicht für einen Ausbau geeignet“.

Der Umstand kann im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht überprüft werden.

## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b>	gemäß Angabe in Energiepass	<b>1885</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 26.05.2024	<b>2.146 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	gemäß Angabe aus E-Mail des WEG-Verwalters vom 28.10.2021 beziehungsweise des Architekten Lars Larson von 2020, zzgl. psch. Terrassenfläche <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	<b>ca. 81,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b>	gemäß Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>unvermietet</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>	mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>keine</b>
<b>Wohngeld, monatlich</b>	gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters aus einer E-Mail vom 26.05.2024 zum Stichtag zu 2024	<b>336,72 € 527,01 €</b>
<b>Heizsystem der Anlage</b>	gemäß Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters bei der Besichtigung	<b>Gaszentral</b>
<b>Energiepasses</b>	gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters aus einer E-Mail vom 02.10.2023	<b>liegt vor</b>
<b>Sonderumlage</b>	gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters aus einer E-Mail vom 02.10.2023	<b>aktuell keine</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters aus einer E-Mail vom 02.10.2023	<b>rd. 65.000,00 €</b>

## 2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde aus einer Grundrisszeichnung des Architekten Lars Larsson aus dem Jahr 2020 beziehungsweise den dortigen Flächenangaben ermittelt.

Offensichtlich wurde bei der Berechnung berücksichtigt, dass unterhalb von Dachschrägen keine beziehungsweise nur eine anteilige Anrechnung der Wohnfläche erfolgt.

Die Angaben werden nachfolgend als richtig unterstellt.

Da der straßenseitige Austritt bei jener Berechnung unberücksichtigt geblieben ist, wurde auf die vorerwähnte Flächenermittlung ein pauschaler Aufschlag vorgenommen, der einen anteiligen Ansatz entsprechend Wohnflächenverordnung berücksichtigt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde ausdrücklich nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen oder Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## 2.6 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters vom 28.10.2021 bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Förderungen oder Bindungen. Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

## 2.7 Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft

Gemäß einem Protokoll einer Eigentümerversammlung vom 29.03.2022 wurde der WEG-Verwalter beauftragt, einen Darlehensvertrag über 400.000,00€ abzuschließen, der mit einer monatlichen Rate von 3.650,00€ innerhalb von 10 Jahren getilgt sei.

Laut schriftlicher Mitteilung desselben vom 21.06.2023 an das Amtsgericht Mitte sind die „Kosten für den Kredit in Höhe von 400.000€... in das Wohngeld eingestellt worden.“

## 2.8 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des ehemaligen WEG-Verwalters bei der Besichtigung ist die zu bewertende Wohnung nicht vermietet. Bei der Begehung stellte sich diese unmöbliert und ungenutzt dar.

Die Bewertung erfolgt insofern als mietvertragsfrei.

## 2.9 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführten Bewilligungen vom 16.06.1972, 08.07.2013, 29.10.2013 und vom 17.12.2013 wurden eingesehen.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass jene vom 02.10.1972 weder in der Grundakte des Grundbuchamtes vorgefunden wurde, noch lag diese dem bei einer einstigen Besichtigung vom 12.11.2021 anwesenden, ehemaligen Eigentümervertreter, dem damaligen Eigentümer, der Gläubigerbank sowie dem WEG-Verwalter vor.

In diesem Zusammenhang teilte die Gläubigerbank am 17.01.2022 zudem mit, dass diese „vom Notar... die Mitteilung“ erhielt, „dass mit Urkunde vom 08.07.2013... die Teilung durch die damalige Alleineigentümerin komplett verändert wurde. Die Urkunden aus 1972 haben lediglich noch historische Bedeutung...“. Die Angabe wird nachfolgend als richtig unterstellt.

Entsprechend der Bewilligungen sowie der Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist der Grundriss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.06.2013 maßgeblich für die Aufteilung des Objekts.

Die Kellerräume sind ausdrücklich Gemeinschaftseigentum und sind den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentumen nicht als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet. „Der aufteilende Eigentümer ist befugt, Abstellräume in dem Keller zur alleinigen Sondernutzung zuzuordnen...“. Eine derartige, dinglich gesicherte Zuordnung ist im Fall des Bewertungsobjekts jedoch nicht erfolgt.

Die Hofstellplätze stehen im Sondernutzungsrecht des Eigentümers der Einheit Nr.7. Dieser wiederum hat das Recht, diese anderweitigen Sondereigentümern zu veräußern. Auch ein diesbezügliches, dingliches Recht ist dem Bewertungsobjekt nicht zugeordnet.

„Unzulässig sind in jedem Fall ohne schriftliche Zustimmung sämtlicher Sondereigentümer Bordelle, Animierstätten mit sexuellem Hintergrund und vergleichbare Nutzungen. Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig. Von der Zustimmungspflicht ausgenommen sind sog. stille Gewerbe, wie z.B. Büros oder Arztpraxen.“

„Die Kosten der Eigentümerverwaltung werde je Wohnungs- bzw. Teileigentum mit Ausnahme der unausgebauten und ungenutzten Teileigentumsanteile im Dachgeschoss erhoben. Die Verwaltungskosten werden mit Beginn der Ausbaurbeiten erhoben... Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Nr.31 bzw. die hieraus neugebildeten Einheiten sind zur Zahlung von Wohngeld in voller Höhe heranzuziehen, sobald der Ausbau der jeweiligen Einheit vollständig fertiggestellt ist oder diese Einheit dauerhaft zu Wohn- oder Arbeitszwecken genutzt wird. Vor Beginn der Bauarbeiten ist kein Wohngeld zu entrichten... Kosten für Fahrstühle tragen die Eigentümer von den jeweiligen

Eigentumseinheiten, für die über den betreffenden Treppenhausaufgang Zugangsmöglichkeit besteht... Das 1.Obergeschoss wird zu 5%, das 2.Obergeschoss zu 15%, das 3.Obergeschoss mit 20% sowie das 4.Obergeschoss und das Dachgeschoss zu 30% an den Kosten beteiligt...“.

„Die jeweiligen Eigentümer der Dachgeschossräume (Nrn. 26,27,28 und 31...) sind nach ihrem billigen Ermessen jeweils zum Ausbau in eine oder mehrere Wohnungen berechtigt, auch soweit dadurch das Gemeinschaftseigentum (z.B. Dach) betroffen wird. Dieses Recht umfasst Änderungen der Dachkonstruktion einschließlich der Errichtung von Dachterrassen...“

„Die jeweiligen Eigentümer der Einheiten Nr.31 (Dachgeschoss) sowie 20 und 21 (4.Obergeschoss) sind jeweils einzeln berechtigt, eine Fahrstuhlanlage hofseitig im Bereich des Treppenhauses des Seitenhauses mit Zwischenhalten im Bereich aller Zwischenpodeste über Erdgeschoss zu errichten...“.

„Der Bereich der Einheit Nr.31 ist von dem jeweiligen Eigentümer auf seine Kosten mit einer Wärmedämmung durch Auslegen von Dämmwolle zu versehen, sofern der Ausbau dieser Einheit nicht bis zum 01.04.2015 bautechnisch begonnen ist.“ Ob eine Auslegung mit Dämmung erfolgt ist, war bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannten Bewilligungen verwiesen, die hier nicht vollumfänglich wiedergegeben werden.

## **2.10 Planungsrechtliche Situation**

Laut Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 27.05.2024 ist für das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan II-B2 mit Festsetzung vom 08.01.1990 maßgeblich.

Dieser sieht für das zu bewertende Grundstück als Art der Nutzung ein „gemischtes Gebiet“ vor. Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig „und zwar nur im ersten und zweiten Vollgeschoss und in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche. Dies gilt nicht für Spielhallen und die Schaustellung von Personen...; Einrichtungen dieser Art sind... unzulässig.“

Ferner befindet sich das Grundstück im Erhaltungsgebiet „Stephankiez“ beziehungsweise „Birkenstraße“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“ sowie „der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Der Schutz zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“ ist mit einer Genehmigungspflicht bei baulichen Änderungen verbunden, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen und zwar auch, wenn es sich originär um eine genehmigungsfreie Maßnahme nach Landesbauordnung handelt.

Aufgrund des so genannten Milieuschutzes zum „Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ kommen in der Regel so genannte „Luxusmodernisierungen“ wie beispielsweise die Errichtung eines zweiten Bades, Wohnungszusammenlegungen zur Schaffung besonders großzügiger Einheiten etc. nicht in Betracht, insbesondere wenn diese eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten. Die Genehmigung ist einzelfallabhängig.

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Sanierungsgebiet.

## **2.11 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 27.05.2024 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen in der unmittelbaren Nähe, aus denen sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts haben könnte.

## **2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 11.10.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besteht behördlicherseits keine Baulasteintragung.

Gemäß schriftlicher Angabe der Behörde vom 19.03.2024 besteht jedoch eine Baulasteintragung auf dem Grundstück der Stendaler Str.18 zugunsten des Bewertungsobjekts. Der betreffende

Katasterauszug sowie ein dazugehöriger Lageplan liegen als Anlage bei. Ferner wird in diesem Zusammenhang auf den nachfolgenden „Herschvermerk“ verwiesen.

### **2.13 Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs**

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, ist im Bestandsverzeichnis desselben folgende Eintragung vorgenommen worden:

*„Grunddienstbarkeit (Überfahrtsrecht und geeignete Feuerwehrezufahrt) an dem Grundstück Moabit Flur 41, Flurstück 335/5... zugunsten des jeweiligen Eigentümers des“* Bewertungsgrundstücks...

Bei dem belasteten Grundstück handelt es sich um jenes der Stendaler Straße 18, das rückwärtig an das Bewertungsobjekt angrenzt und über das die Zufahrt zur Hoffläche und den dortigen Stellplätze erfolgt.

Das Recht ist von untergeordneter Bedeutung für die zu bewertende Wohnung, da dieser kein Sondernutzungsrecht an einem der dortigen Stellplätzen zugeordnet ist.

### **2.14 Bauordnungsrechtliche Situation**

#### **2.14.1 Beschränkungen und Beanstandungen**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 17.10.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits keine Beschränkungen oder Beanstandungen.

#### **2.14.2 Baugenehmigung**

Vom WEG-Verwalter wurde mit E-Mail vom 12.11.2021 ein Schreiben eines Dritten vom 07.05.2019 übermittelt, dem Planunterlagen beilagen, die der Baugenehmigung Nr. 130-2015-5791 für den Ausbau des Sondereigentums Nr.31 und des Dacheinschnitts der Wohnung Nr.28 zugrunde liegen sollen. Die Pläne tragen keine Grünstempel der Behörde, sodass die Angabe nicht prüfbar ist. Diese liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Ferner wurde mit gleicher E-Mail die Seite 1 eines Anschreibens des Bezirksamtes Mitte vom 12.01.2016 zur Baugenehmigung übersandt. Hiernach ist die Genehmigung für den „Dachgeschossausbau rechter Seitenflügel und Terrasseneinschnitte Vorderhaus rechts und links Straßenseite“ erteilt. Ein Baubeginn habe laut vorerwähntem Schreiben erst nach Vorlage einer geprüften Statik sowie einem geprüften Brandschutznachweis zu erfolgen.

Ferner wurde vom Verwalter eine Baubeginnanzeige für den Ausbau der Sondereigentume Nr.28 und Nr.31 übermittelt, die auf den 29.12.2018 datiert war.

Laut schriftlicher Mitteilung des WEG-Verwalters vom 12.11.2021 existiere das Architekturbüro, das den Bauantrag und die Baubeginnanzeige erstellt hat, nicht mehr.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass in dem Schreiben der Behörde vom 24.02.2016 zur Baugenehmigung mitgeteilt wurde, dass es in „...der Berliner Bauordnung unter § 73 heißt:

*„Die Baugenehmigung und die Teilbaugenehmigung erlöschen, wenn*

*1. innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde, oder*

*2. das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist.*

...

*(2) Die Frist nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 kann auf Antrag dreimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.“*

Gemäß schriftlicher Angabe des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 08.11.2023 liegen der Behörde seit 11/2021 keine neuen Vorgänge vor. Mithin ist von einer Aktualität der o.a. Ausführungen auszugehen.

Dies bedeutet, dass bei einer Baugenehmigung von 2016 und dem Umstand, dass „das Bauvorhaben nach Ablauf von sechs Jahren nach ihrer Erteilung nicht fertig gestellt worden ist“, die Genehmigung hierfür erloschen ist.

Dies ist nicht gleichbedeutend damit, dass bei erneutem Einreichen der Bauantragsunterlagen aus 2016 nicht möglicherweise eine erneute Baugenehmigung erteilt werden würde.

## 2.15 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Laut schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 11.12.2023 (s. vorgenanntes Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Im Übrigen ist laut Angabe der vorgenannten Behörde vom 15.09.2021 (s. ebenfalls Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) nicht von einer Straßenlandabtretung auszugehen.

Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

## 2.16 Bodenverunreinigungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 25.09.2023 ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.15846 (s. Schreiben und Katasterauszug als Anlage zu diesem Gutachten) im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Ursächlich hierfür ist eine altlastenrelevante Vornutzung auf dem Grundstück in Form einer „Chemischen Reinigung / Bekleidungsfärberei“ seit 1973. Der Zeitpunkt der Einstellung des Betriebes ist nicht bekannt.

Ferner sei in 1972 ein 12m<sup>3</sup> großer Heizöltank im rechten Seitenflügel vorhanden gewesen.

Im Nachgang hierzu wurde vom Amtsgericht Mitte ein Altlastengutachten des Ingenieurbüros Möckel vom 14.03.2024 zur Verfügung gestellt.

Hiernach wurden auf dem Bewertungsgrundstück Bohrungen zur Untersuchung des Bodens vorgenommen.

In dem Bodengutachten heißt es unter anderem wie folgt:

*„Die durchgeführten Analysen zeigten hohe Konzentrationen an Blei und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Es wurden Prüfwerte der BBodSchV und der Berliner Liste für die Bewertung der Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser verbreitet überschritten... Ich habe aufgrund der Ergebnisse der Bodenanalysen eingeschätzt, dass weitere Bodenbeprobungen erforderlich sind, um potenzielle Gefährdungen auf dem Wirkungspfad Boden – Mensch zu verifizieren, die Kosten für diese Untersuchungen habe ich auf etwa 1.500 € geschätzt... Grundwassergefährdungen halte ich für wenig wahrscheinlich... Falls durch diese Untersuchungen die Gefährdungen untermauert werden, können zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden. Diese können ggf. durch einen Bodenaustausch in den betroffenen Bereichen mindestens 35 cm Tiefe bestehen (Ansatz für Kostenermittlung: durchschnittlich 50 cm). Ich gehe davon aus, dass sich diese auf den vorderen, etwa 400 m<sup>2</sup> großen Innenhof beschränken. Die Kosten dafür habe ich auf etwa 22.500 € geschätzt. Da die Kosten (1.500 € Untersuchung und 22.500 € Bodenaustausch) nur für den Miteigentumsanteil der zu bewertenden Objekte (betreffend 6,006 bzw. 4,112 % des Grundstücks für die beiden Aktenzeichen Az. 30 K 8/23 und 30 K 16/23) zu ermitteln waren, ergeben sich anteilige Kosten von etwa 1.400 € (Az. 30 K 8/23) bzw. 1.000 € (Az. 30 K 16/23; jeweils netto)...“.*

Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Anteil von 1.000,00€ + 19% USt. = rd. 1.200,00€ wird im Folgenden in Abzug gebracht, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf in voller Höhe reagiert.

## 2.17 WEG-Verwaltung

Verwalter der Anlage war Herr Lars Eggert, Arnold-Knoblach-Ring 7, 14109 Berlin. Gemäß dessen persönlicher Aussage bei der Besichtigung ist die Verwalterbestellung Ende 2022 ausgelaufen, sodass die Anlage zum Zeitpunkt der Besichtigung sowie infolge dessen zum Bewertungsstichtag über keine WEG-Verwaltung verfügt.

Bei einer Eigentümerversammlung, die laut Auskunft des Herrn Eggers kurzfristig stattfinden soll, sei eine erneute Verwalterbestellung geplant. Zwischenzeitlich ist dies rückwirkend bis zum 31.12.2027 durch Beschluss der Eigentümerversammlung am 21.11.2023 erfolgt.



### 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 beurteilende 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 vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an. Aufgrund des unvermieteten Zustands des Bewertungsobjekts wird jedoch auf die Anwendung des Verfahrens verzichtet.

**Der Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen zudem am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten vor, sodass auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

#### 3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Dieser liegen folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	16.05.2022 – 16.11.2023	16.11.2023
Stadtlage	West	West
Ortsteile	Moabit, Mitte, Tiergarten-Süd, Wedding, Gesundbrunnen	Moabit
Wohnlage	einfach	einfach
Baujahr	bis 1930	1885
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet
Art der Wohnung	Dachgeschosswohnung	Dachgeschosswohnung



Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, vor. Aus Datenschutzgründen sind Adress- sowie weitere Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier nicht genannt.

Vorab werden der höchste sowie der niedrigste der Kaufpreise aus der Abfrage eliminiert, die einen Wert von 8.620,00€/m<sup>2</sup> sowie 1.994,00€/m<sup>2</sup> aufweisen. Diese liegen vergleichsweise deutlich über beziehungsweise unter den weiteren Kaufpreisen und bleiben somit bei der Auswertung derselben unberücksichtigt.

Um die verbleibenden Vergleichspreise an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzugleichen, sind Anpassungen vorzunehmen.

So befindet sich das Bewertungsobjekt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße, während der überwiegende Teil der Vergleichsobjekte an ruhigen Wohnstraßen gelegen ist. Diese werden somit, zur Angleichung an das Bewertungsobjekt, mit einem Abschlag versehen, da davon auszugehen ist, dass für jene Einheiten lagebedingt ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Einer der Kauffälle verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Wageneinstellplatz. Dieser wird mit einem entsprechenden Abschlag versehen, da die zu bewertende Wohnung über keinen Abstellplatz verfügt.

Die sich so ergebenden, angepassten Kaufpreise sind im Anschluss einer konjunkturellen Anpassung zu unterziehen, da der Markt der Eigentumswohnungen im Laufe des Zeitraums, über den sich die Veräußerung der Vergleichsobjekte erstreckt, nachgegeben hat.

Im Übrigen ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.

In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich deutlich verringert und auch die erhöhten Wohnnebenkosten schränken den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter ein.

Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2023“ einen Kaufpreiserückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von ca. -5% zwischen 2022 und 2023 ermittelt, sodass die konjunkturelle Anpassung der Vergleichskaufpreise auf Grundlage einer unterstellten, pauschalen 5%igen Kaufpreisminderung pro Jahr beziehungsweise einem anteiligen Rückgang pro Monat basiert. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes anteilig berücksichtigt.

Im Anschluss werden jene Kauffälle aus der Auswertung eliminiert, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es hierzu gekommen ist, ob ein besonderer Objektzustand oder aber persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wird sodann mit dem bereinigten Mittelwert aus den Vergleichsobjekten multipliziert.

Auf den sich so ergebenden Wert wird im Anschluss ein vergleichsweise deutlicher Abschlag vorgenommen, da die Wohnung über keinen gut nutzbaren Balkon oder Terrasse verfügt. Regelmäßig weisen Dachgeschosswohnungen derartige Flächen auf. Der straßenseitige Austritt des Bewertungsobjekts ist aufgrund seiner geringen Breite jedoch allenfalls eingeschränkt nutzbar. Die Möglichkeit einer sinnvollen Möblierung besteht nicht.



Ein weiterer Abschlag erfolgt aufgrund des Zustands der zu bewertenden Wohnung. Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ erwähnt, sind noch eine Reihe von Restarbeiten zu erledigen. Ferner ist es im Bereich des WCs zu einem Nässeauftritt gekommen.

Ein weiterer Abschlag wird aufgrund des unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ dargestellten, in der Decke unterhalb des Teileigentums Nr.31 beseitigten Schwammbefalls vorgenommen. Der Sachverhalt stellt einen so genannten „merkantilen Minderwert“ dar. Dies bedeutet, dass auch bei einer vollständigen Beseitigung des Mangels der Markt hierauf mit einem Abschlag reagiert, da das Objekt auch weiterhin mit dem Umstand in Verbindung gebracht wird.

Schließlich erfolgt ein weiterer, vergleichsweise deutlicher Abschlag, da die Baugenehmigung für den Ausbau des Sondereigentums zu Wohnzwecken abgelaufen und möglicherweise mit erforderlichen, statischen Eingriffen zu rechnen ist. Auch hierzu wurde bereits gesondert ausgeführt.

Auf einen Zu- oder Abschlag aufgrund des Vorhandenseins der Aufzugsanlage wird nachfolgend verzichtet. Es ist nicht vollumfänglich bekannt, welche der in der Kaufpreisabfrage aufgeführten Vergleichswohnungen ebenfalls über einen Aufzug zu erreichen sind und welche über keinen Aufzug verfügen. Ungeachtet dessen ist die Einheit zwar an einen Aufzug angebunden. Allerdings fährt dieser lediglich ein Zwischenpodest im Treppenraum an, aufgrund dessen eine höhengleiche Anfahrbarkeit der Wohnung nicht gegeben ist, sodass aus dem Sachverhalt keine Anpassung abgeleitet wird.

Allerdings wird ein Abschlag aufgrund möglicherweise vorzunehmender Bodensanierungen vorgenommen. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bodenverunreinigungen“ wird verwiesen.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.28 ergibt sich wie in der als Anlage beiliegenden Tabelle dargestellt.

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 300.000,00 €**

---

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die gut erschlossene und versorgte Lage des Objekts positiv darstellen.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen übersteigt derzeit das zur Verfügung stehende Angebot deutlich.

Die zu bewertende Wohnung ist über einen Aufzug zu erreichen, der eines der Zwischenpodeste des Treppenraums anfährt. Zudem verfügt die Einheit durch ihre Lage im Dachgeschoss über eine gute Belichtung und einen attraktiven Weitblick.

Nachteilig stellt sich hingegen die weniger nachgefragte sowie emissionsträchtige Lage des Wohnungseigentums dar.

Die Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist abgelaufen, was allerdings nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass nicht möglicherweise eine Genehmigungsfähigkeit des Bestands besteht.

Die Ausbaurbeiten sind noch nicht abgeschlossen. Zudem sind möglicherweise statische Veränderungen im Bereich des Bewertungsobjekts erforderlich.

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

---

**gerundeten Verkehrswert von 300.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung regelmäßig vom Amtsgericht gestellter Fragen

- a) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- b) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- c) Es besteht aktuell kein konkreter Hinweis auf ein Vorhandensein von Hausschwamm.
- d) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind gemäß Nachfrage beim zuständigen Bauamt nicht bekannt. Die Baugenehmigung für den noch nicht fertiggestellten Ausbau des zu bewertenden Wohnungseigentums ist ausgelaufen.
- e) Es bestehen Anhaltspunkte bezüglich ökologischer Altlasten. Auf die als Anlage beiliegende Auskunft aus dem Altlastenkataster der Behörde sowie ein diesbezügliches Altlastengutachten des Büros Möckel vom 14.03.2024 sei verwiesen.
- f) Mietverhältnisse bestehen nicht.
- g) Ehemaliger WEG-Verwalter der Anlage ist Herr Lars Eggert, Arnold-Knoblauch-Ring 7, 14109 Berlin. Laut dessen Aussage war die Verwalterbestellung zum Stichtag ausgelaufen und eine Neuwahl noch nicht ausgeführt. Zwischenzeitlich ist dies rückwirkend bis zum 31.12.2027 durch Beschluss der Eigentümerversammlung am 21.11.2023 erfolgt.

Berlin, den 30. Mai 2024

Dipl.-Ing. Arch.  
Ursei Schäfer  
Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Dipl.-Ing. U. Schäfer

