



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.31** bezeichneten **Einzimmerwohnung, 36,36m<sup>2</sup>, sowie dem Dachraum Nr.31, 39,36m<sup>2</sup>**, eines mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in der



**Perleberger Straße 50, 10559 Berlin-Moabit**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 19/21
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
8.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
16.03.2022



## 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 Flächenangaben .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.8 Teilungserklärung .....	7
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde .....	8
2.13 Erschließung .....	8
2.14 Bodenverunreinigungen .....	9
2.15 Objektverwaltung .....	9
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	9
3.3 Berücksichtigung des Objektzustands .....	10
3.4 Vergleichswertverfahren .....	11
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	14
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	15
<b>4. ANLAGEN .....</b>	<b>16</b>
4.1 Auszug aus der Stadtkarte .....	16
4.1 Auszug aus der Straßenkarte .....	17
4.2 Auszug aus der Flurkarte .....	18
4.3 Grundriss .....	19
4.4 Fotos .....	21
4.5 Baulastauskunft .....	24
4.6 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen .....	25
4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung .....	26
4.8 Altlastenauskunft .....	27

## 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. 50, 10559 Berlin-Moabit, verbunden mit dem Sondereigentum der Wohnung und dem Dachraum Nr.31 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 16.03.2022 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin das auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Gebäude von der Perleberger Straße sowie vom Nachbargrundstück der Birkenstraße 13a aus besichtigt. Ein Zugang zum Gebäude wurde nicht gewährt. Am 05.10.2016 fand bereits eine weitere Besichtigung statt, bei der die Hoffläche sowie Teilbereiche des Hof begangen wurden. Ein Zutritt zum Seitenflügel, dem Gartenhaus sowie dem zu bewertenden Sondereigentum Nr.31 bestand ebenfalls nicht. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ sei verwiesen.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 03.02.2022)

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Moabit, Blatt 7622 - Wohnungsgrundbuch -

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

Miteigentumsanteil:	22/1.000
Grundstück:	Gebäude und Freifläche Perleberger Straße 50
Gemarkung:	Tiergarten
Flur:	42
Flurstück:	294
Größe:	781 m <sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Dachraum Nr.31...  
...Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 23.Januar 1980... Bezug genommen...“

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

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine „einfache Wohnlage“. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2022“ der Berlin Hyp / CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2020 und 2021 ein leichter Wanderungsgewinn von 0,6% zu verzeichnen. Die Prognose von 2018-2030 liegt bei +4,1%, was sich etwas niedriger als der Berliner Durchschnitt von 4,7% darstellt.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10559 liegt gemäß „WohnmarktReport Berlin 2022“ mit 2.863,00 €/mtl. ebenfalls unter dem Berliner Durchschnitt von 3.304,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte stellt sich mit 10,8% im Berichtsmonat 03/2022 indes überdurchschnittlich im Vergleich zum Berliner Mittel von 8,8% dar.

Die unmittelbare Umgebung ist von einer geschlossenen Bauweise, in der Regel bestehend aus Baukörpern aus der Jahrhundertwende, geprägt.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossebenen haben sich zudem gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage gesichert. Eine Vielzahl von Geschäften und gastronomischen Einrichtungen befinden sich hierbei in unmittelbarer Nähe des Bewertungsobjekts.

Das Grundstück befindet sich laut Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 02.06.2022 im Quartiersmanagementgebiet "Moabit-Ost". Dessen Ziel ist laut dem auf der Seite "moabit-ost.de" veröffentlichten "Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept 2019-2022", Punkt „Fazit“, unter anderem eine „Stärkung von durchgehenden Bildungsbiografien und“ ein „Aufbau lokaler Bildungslandschaften, ...Stärkung der bestehenden nachbarschaftlichen Strukturen und Schaffung von Begegnungsmöglichkeiten aller Nachbar\*innen durch niedrigschwellige Angebote, ...bauliche Qualifizierung von Einrichtungen, öffentlichen (Spiel-)Plätzen und Ausbau einer umweltverträglicheren Infrastruktur und Beteiligung, Vernetzung und Partnerschaften, ...niedrigschwellige Beteiligung und Einbindung vielfältiger Kooperationspartner sowie Stärkung einer zielgruppendifferenzierten Öffentlichkeitsarbeit im Quartier.“

Ferner heißt es im „Fazit“: „Die bauliche Entwicklung in und um Moabit ist rasant und verändert das Quartiersumfeld. Hochpreisige Miet- und Eigentumswohnungen entstehen und die Gefahr einer sozialen Spaltung ist akut. Die „alte“ Bevölkerung ist von Verdrängung bedroht. Der Anteil der Einwohner\*innen, die auf Transfereinkommen angewiesen sind, hat sich nur unwesentlich verbessert. Nach wie vor ist knapp die Hälfte aller Kinder in Moabit von Armut betroffen.“

Der Durchgrünungsgrad des Gebiets ist aufgrund der innerstädtischen, stark verdichteten Lage unterdurchschnittlich. Der Fritz-Schloß-Park als nächstgelegene Erholungsfläche liegt in ca. 400m Entfernung. Im Übrigen ist im öffentlichen Raum ein gewisser Straßenbaumbestand vorzufinden.

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

Bus	Havelberger Straße	unmittelbar
U-Bahnhof	Birkenstraße	ca. 550m
S-Bahnhof	Westhafen	ca. 900m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur begrenzt vorhanden.

Das Verkehrsaufkommen in der Perleberger Straße entspricht dem einer stark frequentierten Durchgangsstraße was mit einer entsprechenden Lärmbelastung verbunden ist.

Außer dem PKW-Verkehr sind keine weiteren 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 Sachverständigen ist.

Ferner sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass die Anlage nicht zur Besichtigung zugänglich war. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich insofern teils auf einen Erkenntnisstand von 2016, als eine Teilbesichtigung der Anlage, nicht jedoch des zu bewertenden Wohnungseigentums erfolgt ist.

### **Die Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage besteht aus einem 5-geschossigen Vorderhaus zuzüglich Seitenflügel und Gartenhaus.

Ferner verfügt das Objekt, soweit bei der Besichtigungen in 2016 erkennbar war, offensichtlich über eine Unterkellerung.

Die Rohbauabnahme des Gebäudes fand im Jahr 1888 statt. Das Datum der Gebrauchsabnahme ist nicht bekannt.

Jahrgangsbedingt handelt es sich bei der Anlage um einen Massivbau mit Holzkonstruktionen im Deckenbereich.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt drei Treppenträume im Vorderhaus, im Seitenflügel und im Gartenhaus. Ein Aufzug existiert offensichtlich nicht.

Laut einer schriftlichen Auskunft der ehemaligen Hausverwaltung per E-Mail vom 23.08.2016 verfügte das Objekt zu jenem Zeitpunkt über keine Möglichkeit der Beheizung.

Die Außenanlagen im ersten Hof waren weitestgehend befestigt.

Ein Zutritt zum zweiten Hof bestand nicht.

Ferner konnte in 2016 nur der Treppenaufgang im Vorderhaus besichtigt werden, da der Eingang des Seitenflügels verschlossen und der Treppenaufgang des Gartenhauses durch eine Holzkonstruktion versperrt war.

Insgesamt befindet sich die Gesamtanlage, soweit bei der Begehung in 2016 offenkundig wurde, in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Der originale Fassadenputz wurde abgeschlagen. Im Hofbereich wurde der Untergrund für das Aufbringen eines neuen Putzes vorbehandelt. Straßenseitig ist nach wie vor das rohe Mauerwerk sichtbar.

Die ursprünglichen Fenster wurden teils gegen neue Holzfenster ausgetauscht. Im obersten Geschoss sind zum Teil keine Fenster vorhanden. Ferner sind eine Reihe von Fensterscheiben zerstört.

Der Dachstuhl wurde, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, komplett entfernt. Die Decke über dem 4.Obergeschoss ist von Seiten der Behörde einstmals mit einem Notdach versehen worden. In diesem Zusammenhang wurde ein Flachdach angelegt, das mit einer einfachen Dachabdichtungsebene ausgestattet ist. Ob zusätzlich eine Wärmedämmung aufgebracht wurde, ist nicht bekannt.

Die Wohnungseingangstüren im besichtigten Vorderhaus waren in 2016 sämtlich zerstört.

Dort, wo diese nur provisorisch geschlossen waren, ist erkennbar gewesen, dass sich die dortigen Wohnungen im Bauzustand befinden.

Einem der Unterzeichnerin vorgelegten Gerichtsurteil vom 24.09.2004 ist zu entnehmen, dass im Jahr 2003 innerhalb des Gebäudes ein starker Schwamm- und Pilzbefall vorhanden war. Ob dieser beseitigt wurde, war beim Ortstermin in 2016 sowie 2022 nicht erkennbar.

In dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.04.2014, das von Seiten der damaligen WEG-Verwaltung als letztes Versammlungsprotokoll zur Verfügung gestellt wurde, heißt es unter anderem: „Es bestand Einigkeit, dass das Haus derzeit unbewohnbar ist und durch Leerstand und Vernachlässigung Schäden drohen. Insbesondere gibt es im Gartenhaus keine Treppe und damit keinen gefahrfreien Zugang zu den oberen Stockwerken. Darüber hinaus sind eine Reihe von Fenstern in der oberen Etage des Gartenhauses nicht vorhanden...“. Die letztgenannte Aussage kann im Bereich der rückwärtigen Fassade des Gartenhauses bestätigt werden.

### Die zu bewertende Wohnung Nr.31 nebst Dachraum Nr.31

Die Wohnung Nr.31 befindet sich im 4.Obergeschoss des Gartenhauses, vom Treppenaufgang aus gesehen auf der rechten Seite.

Diese verfügt laut Aufteilungsplan über einen Wohnraum, eine Kammer, einen Flur, eine kleinere, vom Wohnraum aus zugängliche Küche sowie ein Bad. Ein Balkon ist hiernach nicht vorhanden. Der in der Teilungserklärung ausgewiesene Dachraum Nr.31 liegt direkt oberhalb jener Wohnung. Im Übrigen können über den tatsächlichen Zuschnitt sowie den Zustand und die Ausstattung der Räumlichkeiten keine Angaben gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich waren.

Allerdings sei auf die vorerwähnten Ausführungen in dem Protokoll zur Eigentümerversammlung verwiesen, wonach das Gebäude seinerzeit nicht bewohnbar war. Hierzu dürfte insofern auch das zu bewertende Wohnungseigentum gehören. Es erscheint nicht unwahrscheinlich, dass dies auch zum aktuellen Wertermittlungsstichtag zutrifft.

Besonders hingewiesen sei im Übrigen darauf, dass vom Vorderhaus aus in 2016 erkennbar war, dass der vorbeschriebene, zum Sondereigentum gehörige Dachraum Nr.31 tatsächlich nicht vorhanden ist. Vielmehr wurde der Dachstuhl offensichtlich abgetragen und ein Flachdach angelegt. Auch bei der aktuellen Besichtigung in 2022 war nicht erkennbar, dass zwischenzeitlich ein Dachstuhl aufgebracht wurde. Auf das Foto mit Darstellung der Fassade des Gartenhauses, das als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, sei verwiesen.

## 2.4 Objektdaten

### Baujahr

Jahr der Rohbauabnahme durch die Bauaufsicht **1888**

### Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch, fis-broker vom 01.06.2022 **781 m<sup>2</sup>**

### Wohn-/Nutzfläche

gemäß Angaben aus Teilungserklärung vom 23.01.1980 der Wohnung Nr.31 des Dachraums Nr.31 **36,36 m<sup>2</sup>**  
**39,36 m<sup>2</sup>**  
*sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“*

### Vertragszustand des zu bewertenden Wohnungseigentums

*sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“* **nicht bekannt**

### Mieteinnahmen, monatlich

*mithin* **nicht bekannt**

### Wohngeld, monatlich

*sh. hierzu auch Punkt „Objektverwaltung“* **nicht bekannt**

### Heizsystem

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.08.2016 **nicht vorhanden**  
 aktuellere Angaben liegen nicht vor

### Energiepass

eine in 2016 beauftragte WEG-Verwaltung teilte mit, dass kein Energiepass angefertigt worden sei, aktuellere Angaben liegen nicht vor **Vorhandensein nicht bekannt**

### Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der ehemaligen WEG-Verwaltung vom 23.08.2016: **keine vorhanden**  
 aktuellere Angaben liegen nicht vor  
*sh. hierzu auch Punkt „Objektverwaltung“*

### Erhebung von Sonderumlagen

*sh. hierzu auch Punkt „Objektverwaltung“* **nicht bekannt**

## 2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Flächenangaben wurden einer Aufstellung aus der Teilungserklärung vom 23.01.1980 entnommen.

In diesem Zusammenhang ist nicht bekannt, ob es sich hierbei um die „Wohnfläche“, die „Nutzfläche“ oder aber etwa die „Grundfläche“ des Sondereigentums handelt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen oder Ungenauigkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

## **2.6 Mietverhältnisse**

Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 23.08.2016 sei das gesamte Gebäude leerstehend und nicht bewohnbar gewesen.

Aktuellere Auskünfte liegen nicht vor. Auch der Eigentümer des Bewertungsobjekts machte hierzu trotz schriftlicher Anfrage vom 04.02.2022 keine Angaben.

Bei einer Begehung in 2016 wurde festgestellt, dass der Aufgang zum Gartenhaus nicht begehbar war, sodass das Wohnungseigentum Nr.31 insofern nicht erreicht und nicht vermietet werden konnte.

Da aktuell kein Zutritt zum Gebäude gewährt wurde, kann zu der Möglichkeit des Zugangs zu der zu bewertenden Wohnung zum Stichtag keine gesicherte Angabe gemacht werden.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß schriftlicher Auskunft der ehemaligen WEG-Verwaltung vom 23.08.2016 bestehen keine öffentlichen Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## **2.8 Teilungserklärung**

Die Unterzeichnerin hat die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 23.01.1980 eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.1979 maßgeblich für die Aufteilung des Objekts.

Der Wohnung Nr.31 ist kein Kellerraum als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Der Dachboden ist gemäß Teilungserklärung parzelliert und in Sondereigentum unterteilt. Zum Bewertungsobjekt gehört hiernach der Dachbodenraum D31. Auf den betreffenden Grundriss als Anlage zu diesem Gutachten wird verwiesen.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorerwähnte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Laut Online-Angabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 02.06.2022 ist für das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. II-B2, festgesetzt am 08.01.1990 maßgeblich. Dieser gibt unter anderem ein allgemeines Wohngebiet vor, in dem Spielhallen und eine Zurschaustellung von Personen unzulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Angaben des Baunutzungsplans, der eine 5-Geschossigkeit sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 vorsieht.

Hierbei geben, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Geschosse zur Grundstücksfläche an.

Ungeachtet dessen wird dem Objekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Außerdem liegt das Bewertungsgrundstück nach §172 Baugesetzbuch im Erhaltungsgebiet „Stephankiez“ und „Birkenstraße“. Die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart-2 sowie der „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ besagt im Wesentlichen, dass der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher

Anlagen genehmigungspflichtig sind, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Regelmäßig kann die Genehmigung im Fall so genannter Luxussanierungen oder bei Umwandlungen von Wohn- in Gewerbeflächen, aber auch aus weiteren Gründen untersagt werden.

Ferner bedürften bauliche Maßnahmen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild einer Anlage betreffen, einer behördlichen Genehmigung.

Diesbezüglich wird auf die jeweiligen Vorgaben der Behörde verwiesen, die hier nicht im Detail wiedergegeben werden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 02.06.2022 aus der Berliner Denkmalkarte steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz.

Zudem befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte in der unmittelbaren Nähe, aus denen sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der Einfluss auf die zu bewertende, baulichen Anlage haben könnte.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 10.02.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits keine Beschränkungen oder Beanstandungen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 20.09.2016 bestanden hinsichtlich des Bewertungsobjektes seinerzeit Beschränkungen oder Beanstandungen in Form einer offenen Forderung von 31.872,36€.

Es handelte sich hierbei um die Kosten einer Ersatzvornahme zur Sicherung des Dachstuhl sowie der Dacheindeckung beziehungsweise –abdichtung.

Inwieweit jene Forderung trotz der Auskunft der Behörde vom 10.02.2022 möglicherweise noch aktuell ist, konnte trotz schriftlicher und telefonischer Nachfrage bei der Behörde nicht geklärt werden. Ob ein potenzieller Erwerber des Bewertungsobjekts lediglich in Bezug auf dessen Miteigentumsanteils am Gesamtobjekt von 22/10.000 oder aber bei Ausfall weiterer Miteigentümer gegebenenfalls auch gesamtschuldnerisch haftet, bedarf einer gesonderten, insbesondere einer juristischen Prüfung, die der Sachverständigen nicht zusteht.

Ferner waren bei der Behörde keine Auskünfte über eine eventuelle Sperrung der baulichen Anlage zu erlangen.

Auf die hiermit verbundenen Risiken für einen Erwerber wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

## **2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 07.02.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen.

## **2.13 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 10.03.2022 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.



## 2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Bodenbelastung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, vom 04.02.2022 ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster verzeichnet (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten).

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit des Bewertungsgrundstücks ausgegangen. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

## 2.15 Objektverwaltung

In der Grundakte des Grundbuchamtes wurde der Nachweis einer Verwalterbestellung für die Zeit ab 01.01.2017 vorgefunden.

Gemäß telefonischer Angabe des dort genannten Verwalters vom 15.03.2022 ist dieser jedoch nicht mir in der Anlage tätig. Ferner ist diesem nicht bekannt, wer dessen Nachfolger ist.

Es ist mithin weder bekannt, wer die WEG-Verwaltung betreibt, noch, ob überhaupt ein Verwalter bestellt ist.

Mithin sind weder die Höhe des Wohngeldes des Bewertungsobjekts, noch die Höhe der Instandhaltungsrücklage oder eine eventuelle Erhebung einer Sonderumlage bekannt.

# 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 die Wohnung vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

Da das Bewertungsobjekt derzeit vermutlich nicht vermietet ist und sich im Übrigen wahrscheinlich in einem nicht vermietungsfähigen Zustand befindet, wird auf die Anwendung des Verfahrens verzichtet.

**Der Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen zudem in der Regel 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 das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen werden kann.

### 3.3 Berücksichtigung des Objektzustands

Wie bereits erwähnt, befindet sich die Gesamtanlage offensichtlich in einem außerordentlich schlechten und nicht nutzbaren Zustand. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ sowie die als Anlage beiliegenden Fotos wird verwiesen.

Zur Versetzung der Gesamtanlage sowie der zu bewertenden Wohnung in einen gebrauchstüchtigen Zustand sind umfangreiche Aufwertungsarbeiten erforderlich.

Die hierfür erforderlichen Kosten werden im Folgenden in Anlehnung an die in „Baukosten 2020/21 – Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, genannten Werte für Komplettsanierungen für „Gründerzeithäuser / Städtische Gebäude“ ermittelt. Dabei wird aufgrund des Zustands der Anlage auf den obersten Spannenwert der Literatur zurückgegriffen. Die Daten gelten jeweils je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und sind somit durch Multiplikation mit der Größe des Sondereigentums anwendbar.

Ferner wird eine Anpassung an den aktuellen Baupreisindex vorgenommen, da es sich bei den vorgenannten Daten um solche per II/2020 handelt.

Zudem erfolgt ein Aufschlag für Baunebenkosten, in denen unter anderem die Leistungen für die Planung, Angebotseinholung, die Baugenehmigung, die Betreuung und Abrechnung der Baumaßnahmen enthalten sind.

Die Berechnung der auf die zu bewertende Wohnung Nr.31 entfallenden Kosten für die Instandsetzung der Gesamtanlage sowie der zu bewertenden Wohnung ergibt sich somit wie folgt:

<b>überschlägige Ermittlung der Instandsetzungskosten</b>			
Kostenansatz für Komplettsanierung (Preisstand II/2020)			2.000,00 €/m <sup>2</sup>
anteilige Kosten Whg.Nr.31, nur 4.OG, somit	36,36 €/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> x	2.000,00 €/m <sup>2</sup>
Anpassung an Baupreisindex per I/2022			17,3%
zzgl. Baunebenkosten, psch.			10,0%
<b>anteilige Instandsetzungskosten gesamt, rund</b>			<b>93.800,00 €</b>

An dieser Stelle wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich bei den o.g. Beträgen um eine grobe Schätzung handelt. Zur Ermittlung einer Kostenschätzung im Sinne des Leistungsbildes der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sind eine genaue Untersuchung des Bauzustandes sowie eine detaillierte Planung der auszuführenden Arbeiten erforderlich, die nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Im Übrigen ist dieses mangels Zutritt zum Objekt nicht möglich.

Grundlage der nachfolgenden Vergleichswertermittlung ist zunächst die Einheit in einem ordnungsgemäßen Instandhaltungszustand, wie er nach der Instandsetzung vorausgesetzt wird.

Der o.g. Betrag zur Herrichtung der Einheit beziehungsweise der Gesamtanlage wird sodann entsprechend in Abzug gebracht.

### 3.4 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird 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	16.03.2021 – 16.03.2022	16.03.2022
Ortsteil	Moabit	Moabit
Wohnlage lt. Mietspiegel	einfach	einfach
Baujahr	bis 1919	1888
Lage im Gebäude	Hofbebauung / nicht Vorderhaus	Hofbebauung
Art des Wohnungseigentums	Etagenwohnung / nicht Dachgeschosswohnung, Penthouse, Maisonette	Etagenwohnung
Geschoss	Obergeschoss / nicht Erdgeschoss, Hochparterre, Souterrain	Obergeschoss
Vertragszustand	bezugsfrei	als Annahme: bezugsfrei

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Wohnungsnummer und dem Verkaufsdatum sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, jedoch nicht genannt.

Um die Vergleichswerte an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen.

So liegt der Großteil der Vergleichsobjekte an einer ruhigen Anwohnerstraße, teils auch in einer Kiezlage mit einem deutlich erhöhten Aufenthaltswert im öffentlichen Straßenraum. Letztgenannter wurde bereichsweise im Zusammenhang mit dem Erhaltungsgebiet Stephankiez neu gestaltet, teils begrünt oder auch verkehrsberuhigt. Das Bewertungsgrundstück ist indes an der weniger attraktiven Perleberger Straße mit ihrem verminderten Aufenthaltswert im öffentlichen Raum gelegen.

Insofern wird auf jene Vergleichskauffälle in Nebenstraßen ein Abschlag vorgenommen, da davon auszugehen ist, dass für diese lagebedingt ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weiterhin sind die Vergleichswerte einer konjunkturellen Anpassung zu unterziehen.

Der Markt der Eigentumswohnungen hat im Laufe des Jahres, über das sich die Vergleichskauffälle erstrecken, vergleichsweise deutlich angezogen.

Einer internen Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass der mittlere Kaufpreis aller dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Erwerbsvorgänge von Eigentumswohnungen zwischen 2020 und 2021 um 13,6% gestiegen ist. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jene Preisentwicklung auf das Bewertungsobjekt grundsätzlich übertragen lässt und sich bis in 2022 fortsetzt. Schließlich 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.

Das Zinsniveau ist weiterhin (noch) niedrig. Hinzu kommt der Umstand mangelnder alternativer Anlagemöglichkeiten.



Insofern wird auf die Vergleichskauffälle als Fortsetzung des vorbeschriebenen Trends ein entsprechender Aufschlag von pauschal 13,6% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag je Monat vorgenommen, den die Kauffälle vor dem Wertermittlungsstichtag veräußert wurden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wird sodann mit dem sich so ergebenden, bereinigten Mittelwert aus den Vergleichsobjekten multipliziert.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Kauffälle aus der Auswertung eliminiert werden, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

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

Ein gesonderter Abschlag auf den sich so ergebenden, bereinigten Wert wird dafür vorgenommen, dass die zu bewertende Wohnung nicht mit einem Balkon ausgestattet ist. Zwar liegen nur vereinzelt Informationen darüber vor, dass die Vergleichswohnungen über einen Balkon, eine Terrasse oder Loggia verfügen. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass im Mittelwert der Vergleichskaufpreise ein Vorhandensein eines Balkons anteilig eingeflossen ist. Mithin wird ein Abschlag erforderlich, zumal Balkone, Terrassen oder Loggien insbesondere für potenzielle Eigentümer von Bedeutung sind.

Schließlich wird hinsichtlich des Fehlens eines Aufzugs analog verfahren und ein entsprechender Abschlag vorgenommen.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.31 ergibt sich somit wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

#### Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kaufdatum	Baujahr	Wohnfläche	erzielter Preis je m <sup>2</sup> /Wohnfläche	Lage an Nebenstraße	Zwischenwert	konjunkturelle Anpassung	gesamt
			m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	-5% €/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
1	03/21	1893	36,05	4.716,00		4.716,00	13,6%	5.357,38
2	03/21	1901	35,48	3.523,00		3.523,00	13,6%	<del>4.002,13</del>
3	04/21	1902	55,86	3.706,00		3.706,00	12,5%	4.168,01
4	05/21	1888	47,30	4.228,00		4.228,00	11,3%	4.707,17
5	05/21	1903	42,55	5.170,00	-258,50	4.911,50	11,3%	5.468,14
6	05/21	1892	185,40	4.196,00	-209,80	3.986,20	11,3%	4.437,97
7	05/21	1895	45,00	4.444,00	-222,20	4.221,80	11,3%	4.700,27
8	06/21	1915	45,18	4.316,00		4.316,00	10,2%	4.756,23
9	08/21	1890	31,75	4.724,00	-236,20	4.487,80	7,9%	4.843,83
10	08/21	1895	45,00	5.556,00	-277,80	5.278,20	7,9%	<del>5.696,94</del>
11	08/21	1905	33,70	5.905,00	-295,25	5.609,75	7,9%	<del>6.054,79</del>
12	08/21	1900	34,00	3.824,00	-191,20	3.632,80	7,9%	<del>3.921,00</del>
13	09/21	1901	40,00	4.750,00	-237,50	4.512,50	6,8%	4.819,35
14	09/21	1908	49,98	5.202,00	-260,10	4.941,90	6,8%	5.277,95
15	09/21	1895	27,60	5.036,00	-251,80	4.784,20	6,8%	5.109,53
16	12/21	1908	55,39	3.159,00		3.159,00	3,4%	<del>3.266,44</del>
17	12/21	1908	55,39	4.060,00		4.060,00	3,4%	4.198,04
18	12/21	1900	52,00	4.615,00	-230,75	4.384,25	3,4%	4.533,31
19	12/21	1891	21,92	4.494,00	-224,70	4.269,30	3,4%	4.414,46
20	12/21	1902	45,79	5.285,00		5.285,00	3,4%	5.464,69
21	01/22	1906	57,48	5.863,00	-293,15	5.569,85	2,3%	<del>5.696,10</del>
22	02/22	1902	77,71	5.598,00		5.598,00	1,1%	<del>5.661,44</del>
<b>im Mittel</b>								<b>4.817,09</b>



---

**Ermittlung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.31 im 4.Obergeschoss**

36,36 m <sup>2</sup>	x	4.817,09 €/m <sup>2</sup>	175.149,34 €
Fehlen eines Balkons, psch.	-10%		-17.514,93 €
Lage im 4.OG ohne Aufzug, psch.	-5%		-8.757,47 €
			<hr/> 148.876,94 €

---

**angepasster Vergleichswert, gerundet****149.000,00 €**

---

Neben der Wohnung Nr.31 ist zudem der Wert des Dachbodens Nr.31 zu ermitteln.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt für „unausgebaute Dachräume“ im Teileigentum einen Wert von 87,00 – 5.055,00€/m<sup>2</sup> bei eine Mittelwert von 2.152,00€/m<sup>2</sup> für das Jahr 2020 an.

Einerseits hat der Markt seit Ermittlung der Daten weiterhin angezogen.

Andererseits heißt es im Grundstücksmarktbericht, dass „unausgebaute Dachräume... in der Regel für den Ausbau zu Wohnraum erworben“ werden. Ob jener Ausbau des Bewertungsobjekts jedoch baurechtlich möglich ist, erscheint insbesondere im Hinblick auf die Rettungswegesituation durch dessen Lage im Hofbereich fraglich.

Hinzu kommen die ohnehin sehr hohe Grundstücksausnutzung sowie der Sachverhalt, dass zu der Möglichkeit eines Ausbaus in der Teilungserklärung keine Angaben gemacht sind.

Ferner sind die Art sowie insbesondere die Höhe des Dachbodens nicht bekannt, zumal dieser von der Behörde zwischenzeitlich zur Schaffung eines so genanntes „Notdachs“ abgetragen wurde.

Mithin findet nachfolgend lediglich ein Ansatz von pauschal 100,00€/m<sup>2</sup>, einem Wert am unteren Spannenrand der Daten des Gutachterausschusses für den Dachbodenbereich des Bewertungsobjekts Berücksichtigung. Dem Ansatz ist einerseits der Umstand geschuldet, dass ein Erwerber des Bewertungsobjekts für ein Wohnungseigentum mit Dachboden einen höheren Kaufpreis zahlen wird, als für ein Sondereigentum ohne denselben. Andererseits ist der Umstand mit dem Erfordernis verbunden, überhaupt erst einmal einen Dachbodenraum erstellen zu müssen. Da hierfür die Zusammenarbeit mit der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich ist, für die möglicherweise andere Probleme Vorrang haben dürften, erscheint eine Realisierung in absehbarer Zeit wenig realistisch. Mithin dürfte kein höherer Kaufpreis für die Dachbodenfläche zu realisieren sein. Ein weiterer, sehr deutlicher Abschlag wird aufgrund des Umstands vorgenommen, dass eine Herichtung der Gesamtanlage beziehungsweise eine Durchsetzung der vorgeschriebenen, baulichen Maßnahmen aufgrund der Rechtsform der Anlage als Wohnungseigentümergeinschaft außerordentlich schwierig sein dürfte. So müssten alle Eigentümer eine erhebliche Sonderumlage leisten, um die Baulichkeiten in einen nutzungsfähigen Zustand zu versetzen.

Einerseits nimmt jene Sonderumlage eine außerordentliche Höhe ein, die sicher nicht von allen Sondereigentümern zu leisten ist.

Hinzu kommt, dass einige Sondereigentümer womöglich nicht erreichbar sind und einer derartigen Maßnahme insofern nicht zustimmen.

Vorausgesetzt, dass es aber tatsächlich zu einer Sanierung der Gesamtanlage kommt, muss ein potenzieller Erwerber des Bewertungsobjekts zusätzlich mit einer ganz erheblichen, zeitlichen Verzögerung rechnen, bis eine derartige Maßnahme abgeschlossen ist. Jener Zeitraum beinhaltet einerseits, wie bereits erwähnt, die Durchsetzung derselben gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Andererseits ist von einer Bauzeit einschließlich Planung, Genehmigung und Ausschreibung von mindestens 1,5 Jahren oder mehr auszugehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Investition in die zu bewertende Wohnung mit einem ganz außerordentlichen Risiko verbunden ist, das in Form eines sehr deutlichen Abschlags auf den Wert des fiktiv hergerichteten Wohnungseigentums Eingang in die Berechnung findet. In dem Abschlag ist zudem der Umstand erfasst, dass keine gesicherten Erkenntnisse über den Vermietungsstand der Wohnung vorliegen.

Die Höhe des Abschlags ist jedoch derart gewählt, dass dem Bewertungsobjekt noch ein geringer Restwert verbleibt. Schließlich ist aufgrund der derzeit sehr angespannten Marktlage immer wieder



zu beobachten, dass Objekte veräußert werden, denen weder rechnerisch noch wirtschaftlich oder auch aus Gründen der Risikoabwägung ein positiver Wert zukommen dürfte.

Die Berechnung des Vergleichswertes ergibt sich somit wie folgt:

<b>Gesamtwert</b>			
Wohnfläche im 4.Obergeschoss aus Vergleichswertermittlung			149.000,00 €
Dachbodenfläche, wie erwähnt	39,36 €/m <sup>2</sup>	x	100,00 €/m <sup>2</sup>
gesamt			3.936,00 €
Abzüglich Instandsetzungskosten			152.936,00 €
Abschlag auf fiktiv instandges. Wohnungseigentum wg. Risiken, wie erwähnt		33,33%	-93.800,00 €
		gesamt	-50.973,57 €
			8.162,43 €
<b>Gesamtwert, mithin, gerundet</b>			<b>psch. 8.000,00 €</b>

### 3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Für potentielle Erwerber dürfte sich die zentrale, gut erschlossene und verkehrsgünstige Lage des zu bewertenden Wohnungseigentums positiv darstellen.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zudem eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Einrichtungen.

Eine Busverbindung besteht direkt über die Perleberger Straße. Der U-Bahnhof Birkenstraße liegt ca. 550m entfernt.

Nachteilig stellt sich hingegen das unmittelbare soziale Umfeld dar, das den Entwicklungsmöglichkeiten des Bewertungsobjekts Grenzen setzt.

Zudem befindet sich die Gesamtanlage in einem auffälligen, offensichtlich unbewohnbaren Zustand.

Auch wenn das zu bewertende Wohnungseigentum nicht zur Besichtigung zugänglich war, kann doch mit großer Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der Zustand der Gesamtanlage auch auf das Bewertungsobjekt zutrifft.

Die auf das Wohnungseigentum Nr.31 anfallenden Instandsetzungskosten zur Herrichtung der Wohnung sowie des Gemeinschaftseigentums sind in die vorgenommenen Berechnungen bereits eingeflossen.

Hinzu kommt für einen Erwerber jedoch das Risiko, dass die Eigentümergemeinschaft im Zusammenhang mit den erforderlichen baulichen Maßnahmen beziehungsweise bei der Zahlung von Sonderumlagen keine genügende Kooperationsbereitschaft zeigt, was eine Instandsetzung behindert oder gar unmöglich macht.

Gerade im Hinblick auf die letztgenannten Punkte ist davon auszugehen, dass ein Erwerber insbesondere auf Grund des hiermit verbundenen Risikos nicht bereit sein wird, einen nennenswerten Betrag für das Bewertungsobjekt zu zahlen.

Dennoch ist aufgrund der derzeit sehr angespannten Marktlage immer wieder zu beobachten, dass Objekte veräußert werden, denen weder rechnerisch noch wirtschaftlich oder auch aus Gründen der Risikoabwägung ein positiver Wert zukommen dürfte.

Insofern wird das Bewertungsobjekt auf Grundlage der vorgenannten Berechnungen auf einen

**Verkehrswert von 8.000,00€**

geschätzt.



### 3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es ist nicht offensichtlich, dass die zu bewertende Wohnung vermietet oder verpachtet ist.
- b) Es ist nicht offensichtlich, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- c) Es ist nicht bekannt, ob sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- d) Im Objekt war im Jahr 2003 gemäß einem Holzschutzgutachten ein Schwammbefall vorhanden. Ob dieser beseitigt wurde, ist nicht bekannt.
- e) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen gemäß schriftlicher Angabe des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes nicht.

Berlin, den 3. Juni 2022

Dipl.-Ing. U.Schäfer





## 4. ANLAGEN

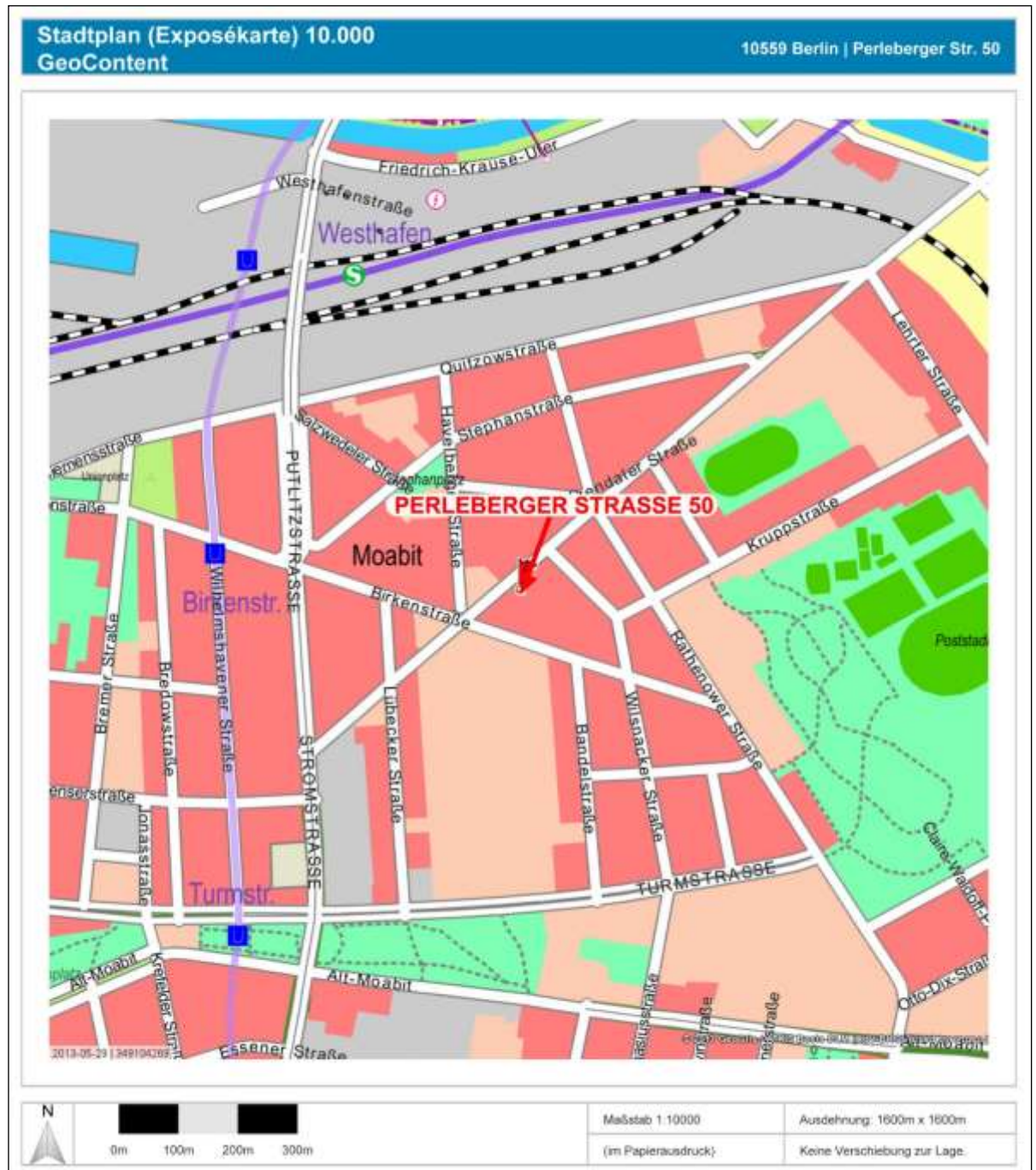
### 4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



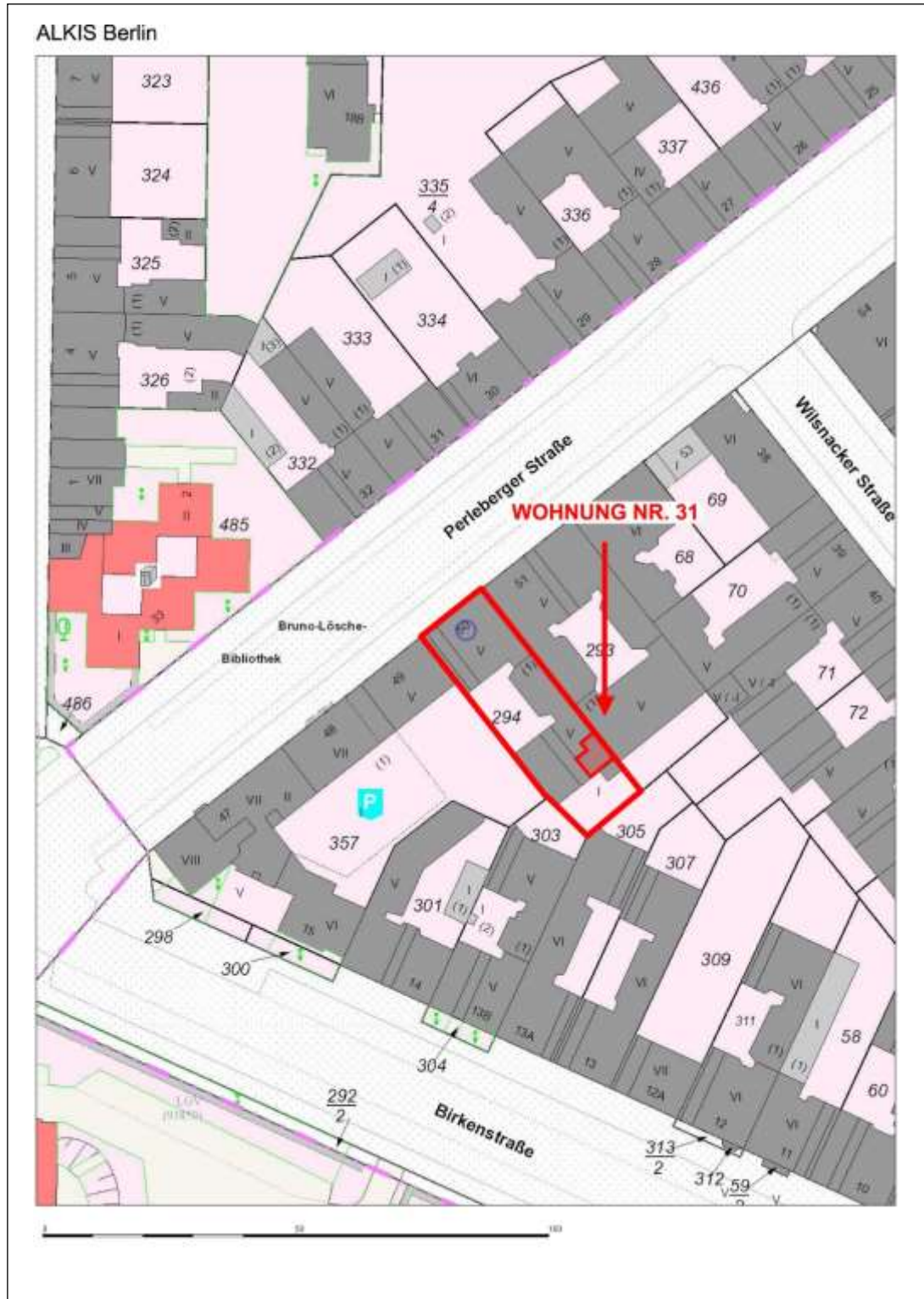




#### 4.1 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



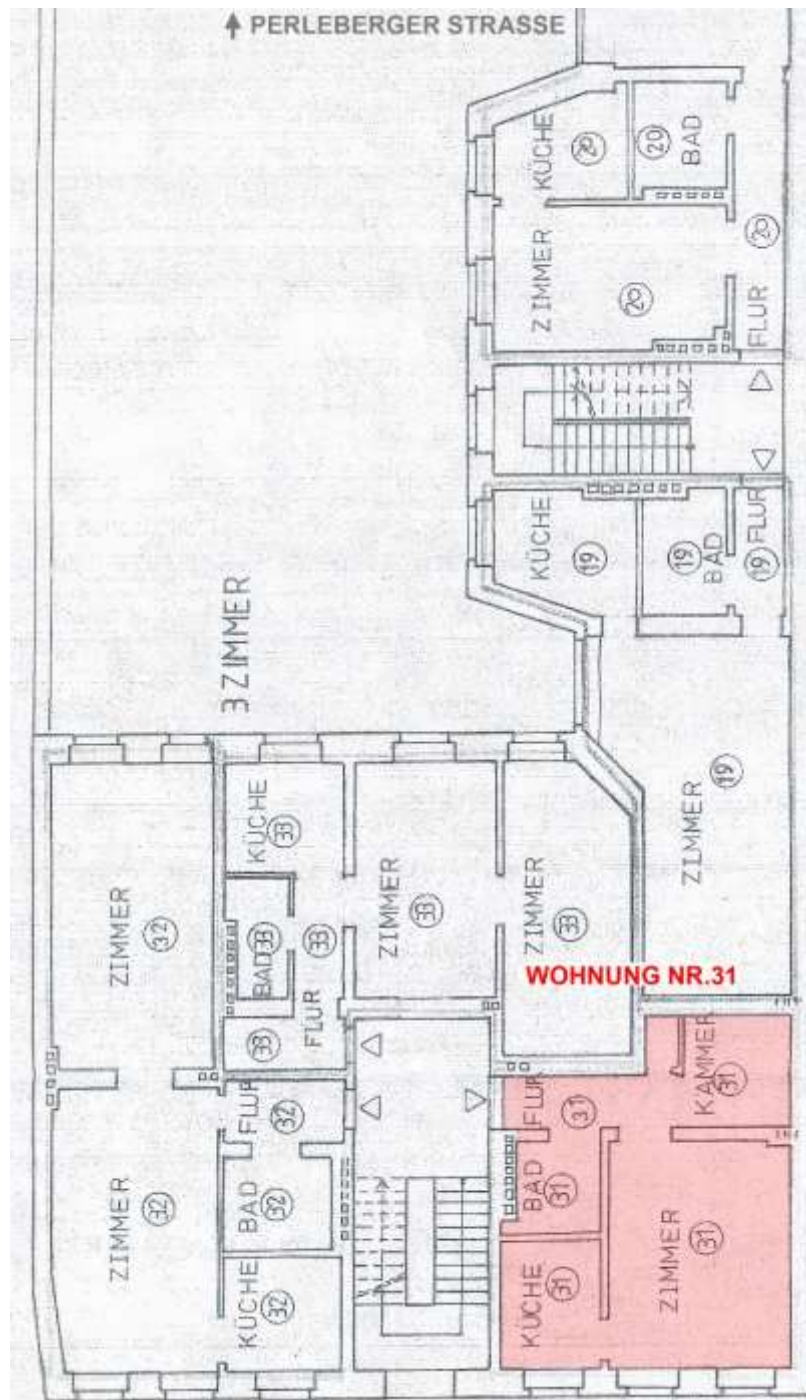
#### 4.2 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



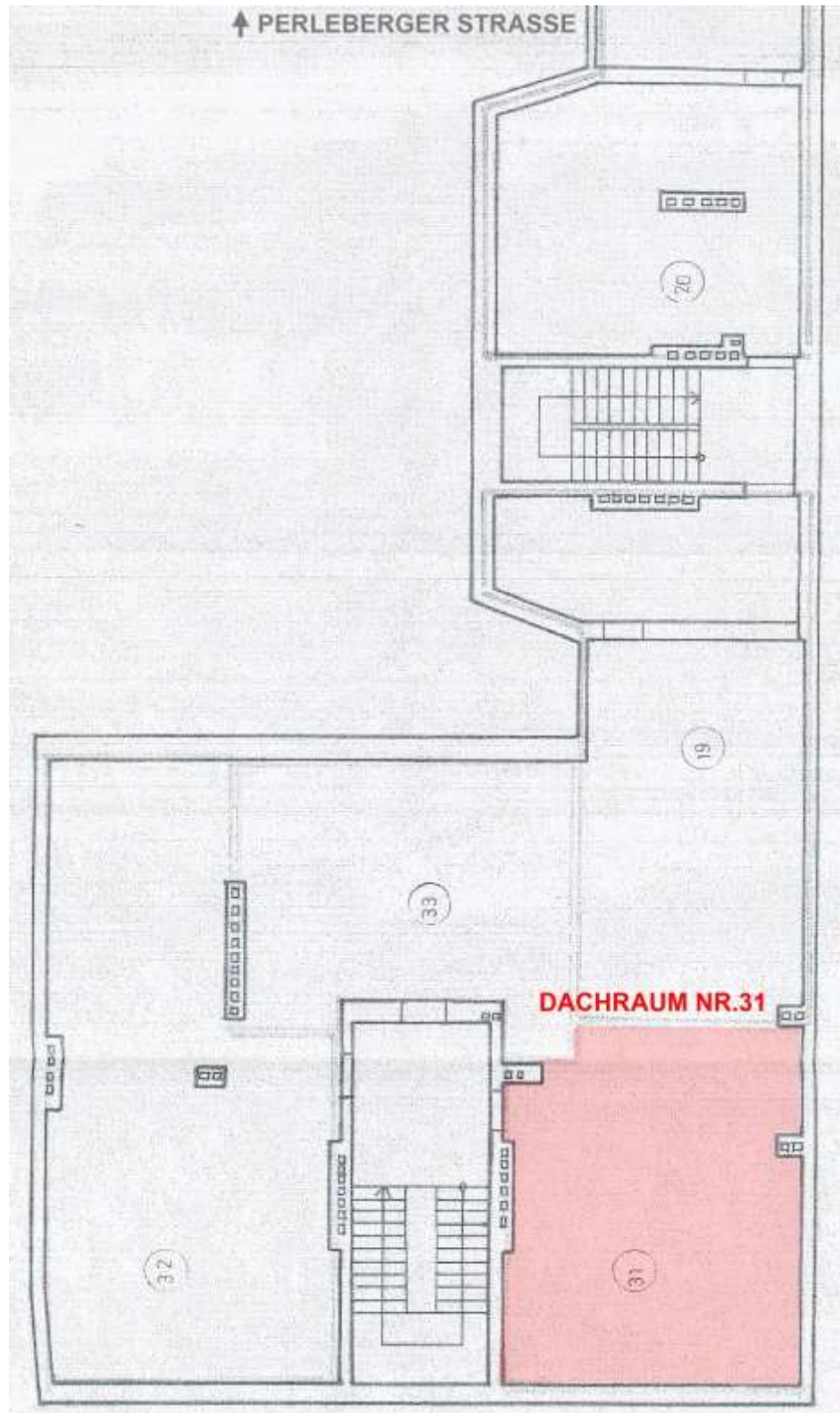


### 4.3 Grundriss

Alle Roteintragungen durch die Sachverständige!  
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.12.1979  
- durch Verkleinerung ohne Maßstab -



Grundriss 4.Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

#### 4.4 Fotos



Verlauf der Perleberger Straße



Straßenansicht



Ansicht des Gartenhauses, vom Grundstück Birkenstraße 13a aus betrachtet



Hofansicht des Gartenhauses, vom Vorderhaus des Bewertungsgrundstücks aus betrachtet  
(Archivaufnahme von 2016)



Treppenraum im Vorderhaus (Archivaufnahme von 2016)



Treppenraum im Gartenhaus, Erdgeschossbereich (Archivaufnahme von 2016)




## 4.5 Baulastauskunft

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin</b>		
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht		
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)		
<hr/>		
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin	Bearbeiter/in Frau Kokeza <b>GeschZ.</b> (bei Antwort bitte angeben) 235-2022-403-Stadt(11)2.700 (T) Dienstgebäude Mühlenstraße 146 13353 Berlin Zimmer 152 Telefon 030/9018-45847 Fax 030/9018-45773 Vermittlung Intern 918- E-Mail andela.kokeza@ba-mitte.berlin.de (Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) Internet www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt Datum 07.02.2022	
<b>Grundstück: Berlin - Moabit, Perleberger Straße 50 (Flur 42, Flurstück 294)</b> Baulastenauskunft, Ihr Zeichen: 30K 19/21		
<b>Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -</b>		
Antragsdatum: 04.02.2022 Eingang: 04.02.2022		
Anlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gebührenbescheid</li><li>• Infoblatt Datenverarbeitung</li></ul>	
Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,		
für das o. g. Grundstück ist <b>keine Baulast</b> 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		
 Kokeza		
Verkehrsverbindungen Bus: 120, 142, 247, 327 U-Bahn: Leopoldplatz U6 + U9	Sprechzeiten Zurzeit nur in Vorausterminen, nach tel. Vereinbarung.	Zahlungen bitte bargeldlos an: Geldinstitut IBAN BIC Postbank Berlin DE42 1001 0010 0550 5301 02 PRNDEFFXXX Sparkasse Berlin DE75 1005 0000 0063 6080 06 BELADEVXXX





#### 4.6 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen - Auszug -

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin</b>		<b>BERLIN</b> 	
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht			
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)			
Frau Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60  14109 Berlin		BearbeiterIn: Herr Günther GeschZ (bei Antwort bitte angeben): 350-2022-465-Stadt(11)2 623 Dienstgebäude: Müllersstraße 146 13353 Berlin Zimmer: 136 Telefon: 030/9018-45435 Fax: 030/9018-45773 Vermittlung: 030-900 Intern: 918- E-Mail: <a href="mailto:matthias.guenther@ba-mitte.berlin.de">matthias.guenther@ba-mitte.berlin.de</a> (Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) <a href="mailto:post.stadientwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de">post.stadientwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de</a> (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) Internet: <a href="http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/sem/amt/stadientwicklungsamt">www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/sem/amt/stadientwicklungsamt</a> Datum: 10.02.2022	
Grundstück:	<b>Berlin - Moabit, Perleberger Straße 50</b>		
Vorhaben:	baubehördliche Auskunft		
Antragsdatum: 04.02.2022		Eingang: 04.02.2022	
Anlagen:		• Gebührenbescheid	
Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,			
in Beantwortung Ihrer o.g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen zu o.g. Objekt bestehen.			
Diese Auskunft			
<ul style="list-style-type: none"><li>• enthält keine Aussage dahingehend, ob etwaige Baulasteneintragungen auf dem o. g. Grundstück vorhanden bzw. nicht vorhanden sind. Hierfür ist ein gesonderter gebührenpflichtiger Antrag erforderlich</li><li>• umfasst keine Aussagen zu etwaigen denkmalrechtlichen Aspekten,</li><li>• ist keine Garantie dafür, dass das Objekt tatsächlich mangelfrei ist, sondern bestätigt lediglich, dass der Bau- und Wohnungsaufsicht derzeit keine Mängel bekannt sind.</li></ul>			
Verkehrsverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327  U-Bahn: Leopoldplatz U5 + U9	Sprechzeiten: Zurzeit nur in Ausnahmefällen, nach tel. Vereinbarung.  Archiv nur nach telefonischer Vereinbarung	Zahlungen bitte bargeklüsst an: Geldinstitut: Postbank Berlin Sparkasse Berlin	IBAN: DE42 1001 0010 0550 5301 02 BIC: PSBKDE33XXX DE75 1005 0000 0063 6080 06 BELA06BEXXX



#### 4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung - Auszug -

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und  
Grünflächen  
Straßen- und Grünflächenamt/ Grundstücks-, Kleingarten-  
und Erschließungsbeitragsangelegenheiten



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)  
Dipl. Ing. U. Schäfer  
Frau J. Richter  
Dreilindenstraße 60  
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
Bau 1 111  
Frau Stahnke  
Telefon +49 30 9018-22876  
Telefax +49 30 9018-22772  
Annette.Stahnke@ba-mitte.berlin.de  
(E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit  
qualifizierter elektronischer Signatur)  
Dienstgebäude: Rathaus Mitte  
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin  
Zimmer: 1323  
10.03.2022

Grundstück Berlin Mitte, Perleberger Straße 50 in 10559 Berlin  
Grundbuch von Berlin-Moabit  
Blatt 7622, Wohnungseigentum  
Flur 42, Flurstück 294

Anfrage vom 04. Februar 2022

Sehr geehrte Frau Richter,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre o.g. Anfrage bescheinige ich, dass das o.g. Grundstück durch die Erschließungsanlage **Perleberger Straße** erschlossen ist. Für die Erschließungsanlage, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienste, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben.

Mir ist derzeit nicht bekannt, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an der obengenannten Verkehrsanlage geplant sind.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff BauGB und des EBG hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt.

**Dienstgebäude**  
Rathaus Mitte  
Karl-Marx-Allee 31  
10178 Berlin  
(barrierefrei)

**Verkehrsverbindungen**  
Bahn: U5, S9, Schillingstraße  
Bus: N5 (Schillingstraße)  
Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

**Bankverbindungen:**  
IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02  
BIC: PSNKDE33XXX **Postbank Berlin**  
IBAN: DE75 1008 0000 0063 6060 06  
BIC: BELAD333XXX **SparKasse Berlin**

**Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG**  
post.agg@ba-mitte.berlin.de  
(E-Mail mit digital signierten Anlagen)  
post.agg@ba-mitte-berlin.de@mail.de  
(für De-Mail)



#### 4.8 Altlastenauskunft - Auszug -

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin</b>			
Abteilung Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen Umwelt- und Naturschutzamt			
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin		(Postanschrift)	
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Architektin Dreilindenstr. 60		Dienstgebäude: Karl-Marx-Allee 31 10178 Berlin	
14109 Berlin		Sprechzeiten: nach Vereinbarung	
30K 19/21			
Geschäftszeichen Um224-V-0057001-6-1 bei Antwort bitte angeben	Bearbeiter/in Herr Schulz Raum 217	Telefon (030) 9018 25413 Telefax (030) 9018 48825413 E-Mail <a href="mailto:andreas.schulz@ba-mitte.berlin.de">andreas.schulz@ba-mitte.berlin.de</a> Kein Empfang von E-Mails mit digitaler Signatur möglich	Datum 04.02.2022
Sehr geehrte Frau Richter, sehr geehrte Frau Schäfer,			
Sie haben mit Schreiben vom 04.02.2022 die Weitergabe der mir vorliegenden Informationen über die Umwelt zu dem Grundstück Perleberger Straße 50, Flurstück 294 in 10559 Berlin im Bezirk Mitte beantragt.			
Gemäß § 18a des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) vom 15.10.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2006 (GVBl. S. 819) in Verbindung mit § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG) vom 22.12.2004 (BGBl. S. 3704) haben Sie das Recht auf Zugang zu den Informationen.			
Die Informationen lassen sich wie folgt zusammenfassen:			
Die angefragte Fläche ist <u>nicht</u> im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) verzeichnet.			
Auf Grund der Lage im Innenstadtbereich sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, nicht auszuschließen.			
Ich weise darauf hin, dass darüber hinaus weitere öffentlich zugängliche Quellen Hinweise auf altlastenrelevante Sachverhalte zum Grundstück geben können. Hier sind insbesondere historische Karten, Schichtenverzeichnisse mit Auffüllungsboden (Bohrpunktdatei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), Luftbilder, ingenieurgeologische Karte und Karten mit Kriegsschäden (Karte der Gebäudeschäden 1945) zu nennen.			
Einige dieser Karten sind im Internet auf den Seiten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz unter folgendem LINK erreichbar: <a href="http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp">http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp</a>			
Die o. g. Informationen entsprechen unserem derzeitigen Kenntnisstand nach Aktenlage und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.			
<hr/>			
bitte bargeldlos an die Bezirkskasse Mitte U5 U-Bahnhof Schillingstraße M5, M6, M8 Böschingstraße		<b>Verkehrsverbindungen</b> Internet <a href="http://www.berlin-mitte.de">http://www.berlin-mitte.de</a>	<b>Zahlungen</b> barrierefrei zugänglich <b>Goldinstitut</b> Kontonummer <b>Bankleitzahl</b> Postbank 650 530 102 100 100 10 IBAN: DE42100100100650530102 BIC: PBNKDE33XXX