



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

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

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der **Wohnung Nr. W604** im 6.Obergeschoss, **82,32m² angesetzte Wohnfläche**, sowie an dem **Abstellraum Nr. A604** im 5.Untergeschoss, **als unvermietet bewertet**, eines mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **1.143m² Grundstücksfläche**



Behrenstr. 28, 10117 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 20/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT** des fiktiv unbelasteten Wohnungseigentums:
520.000,00 €
- **WERT DER LAST AUS ABT.II NR.1**, Reallast (Kostentragungsverpflichtung):
1.100,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
26.08.2025



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Eintragung aus Abt.II Nr.1 des Grundbuchs	8
2.14 Herrschvermerk aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs	8
2.15 Erschließung	8
2.16 Bodenverunreinigungen	8
2.17 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Wert der Last aus Abt.II Nr.1	12
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	13
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13
4. ANLAGEN	15
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	15
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	16
4.3 Auszug aus der Flurkarte	17
4.4 Grundrisse	18
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	20
4.6 Fotos	21
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	25
4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung	26
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	27
4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen	28

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 Behrenstr.28, 10117 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W604 im 6.Obergeschoss, nebst Abstellraum Nr. A604 im 5.Untergeschoss erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß ist sowohl der Verkehrswert des in Abt.II des Grundbuchs fiktiv unbelasteten Bewertungsobjekts, als auch der separate Wert der Eintragung aus Abt.II Nr.1, eine Reallast (Kostentragungsverpflichtung), zu ermitteln.

1.4 Ortstermin

Am 26.08.2025 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren ein Vertreter der WEG-Verwaltung als Gläubigerin sowie die Unterzeichnerin. Während der Besichtigung wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie Teilflächen des Treppenraums, der Flure sowie des Kellergeschosses und der Tiefgarage begangen. Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung bestand nicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 26.08.2025)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Mitte, Blatt 9629N
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 138,24/10.000
Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Behrenstraße 28
Flur: 820
Flurstück: 170
Größe: 1.143 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. W604 sowie an dem Abstellraum Nr. A604 (im 5.Untergeschoss)...

Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 5.11.1996, vom 12.11.1996 und vom 4.12.1997... Bezug genommen...

Lfd.Nr.2 zu 1: Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenstellplatzrecht) an dem Grundstück von Mitte Blatt 9595N Bestandsverzeichnis Nr.1 (Flurstück 171)...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr.1: Reallast (Kostentragungsverpflichtung) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke von Mitte:

- a) Blatt 9595N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 171)
- b) Blatt 9596N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 172)
- c) Blatt 9597N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 173)
- d) Blatt 9598N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 174)
- e) Blatt 9599N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 175)
- f) Blatt 4371N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 54)

als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 5.11.1996 und vom 20.2.1998...

*Im Übrigen wird auf die 2.Abtteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***Dritte Abteilung:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

*Auf die 3.Abtteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.***2.2 Lagebeschreibung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Mitte.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2023 und 2024 keine wesentliche Änderung der Bevölkerung zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9%. Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10117 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2025 der BerlinHyp, CBRE mit 4.858,00 €/mtl. deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 12,4% im Berichtsmonat August 2025 und beläuft sich somit ebenfalls oberhalb des Berliner Mittels von 10,5%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“ Wohnlage ausgewiesen.

Die nähere Umgebung ist von einer geschlossenen, sehr stark verdichteten Bauweise geprägt. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld Baukörper verschiedenster Baujahre, Baustile und Nutzungen vorzufinden. So haben sich in der Umgebung sowohl Wohn-, als auch Büronutzungen angesiedelt. Die Erdgeschossflächen sind durch kleinflächigen Einzelhandel geprägt. Entlang der lediglich ca. 50m entfernten Friedrichstraße sowie der ca. 200m entfernten Straße Unter den Linden befinden sich ebenfalls eine Vielzahl von Geschäften. Aber auch ein sehr großes Angebot an gastronomischen Einrichtungen, Hotels und Museen ist in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.

Aufgrund dessen ist das weitere Umfeld sehr stark touristisch geprägt.

Nächstgelegene, größere Erholungsfläche ist der ca. 1.000m entfernte Große Tiergarten. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der stark verdichteten Bauweise gering.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Unter den Linden	ca. 250 m
U-Bahnhof	Unter den Linden	ca. 200 m
S-Bahnhof	Brandenburger Tor	ca. 700 m
Fern-Bahnhof	Friedrichstraße	ca. 550 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der auf den umgebenden Grundstücken befindlichen Tiefgaragen stark erhöht. Das Verkehrsaufkommen in der Behrenstraße ist demgegenüber trotz der Citylage des Bewertungsobjekts vergleichsweise gering.

Im Übrigen waren auch keine anderweitigen Emissionen beim Ortstermin 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, zumal die bauliche Anlage nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Behrenstraße.

Dieses ist vollständig mit einem bis zu 9-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zuzüglich 5 Untergeschossen bebaut. Auf der Decke des ersten Untergeschosses ist eine Rasenfläche angelegt. Auf die Hofansicht, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Untergeschosse dienen Großteils als Tiefgarage, die sich bis auf die umgebenden Nachbargrundstücke des gesamten Baublocks, nicht jedoch des Eckgrundstücks Friedrichstraße / Behrenstraße erstreckt und von allen Anrainern gemeinschaftlich genutzt wird.

Gleiches gilt für den Innenhof, der von allen angrenzenden Grundstücken aus erreichbar ist.

Laut Angabe im Energiepass wurde das Gebäude in 1999 erstellt.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau auszugehen.

Die Fassaden sind mit einer Vorhangfassade, bestehend aus Kunst- oder Naturstein versehen.

Im Übrigen ist die Ausstattung des Gebäudes, soweit dies bei der Besichtigung erkennbar war, im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Innerhalb desselben befinden sich weit überwiegend Wohnungen, die im 1.-9. Obergeschoss untergebracht sind. Im Erdgeschoss befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

Die Erschließung erfolgt über zwei von der Behrenstraße aus erreichbare Treppenträume. Ferner sind an diese 2 Aufzugsanlagen angebunden. Eine derselben führt bis in das 5. Untergeschoss. Innerhalb der jeweiligen Geschosse sind Verbindungsflure vorhanden, die die jeweiligen Wohnungen der Obergeschosse erschließen. Aufgrund der nur sehr geringen Tagesbelichtung sowie der einfachen Ausgestaltung der Flure vermitteln diese ein wenig attraktives Erscheinungsbild.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Anlage offensichtlich in einem hinreichend gepflegten und instandgehaltenen Zustand.

Wände und Böden weisen keine außerordentlichen Gebrauchsspuren oder Schädigungen auf.

Der Keller erschien bei der Besichtigung trocken sowie vergleichsweise staubarm und eignet sich aufgrund dessen auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Fassadenbereich waren jedoch umfangreiche Verfärbungen an den Fugen der einzelnen Fassadenplatten erkennbar (s. Foto als Anlage zu diesem Gutachten). Die Ursache dessen ist nicht bekannt.

Wohnung Nr. W604 nebst Abstellraum Nr. A604

Die zu bewertende Wohnung Nr. W604 befindet sich im 6. Obergeschoss, vom Aufgang aus betrachtet rechts.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer offenen Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC sowie einem Flur und einem Abstellraum. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Wohnung verfügt weder über einen Balkon, noch eine Loggia oder eine Terrasse. Ferner ist diese lediglich einseitig zur Straße ausgerichtet, wobei die Räumlichkeiten ausschließlich nach Norden zeigen. Dennoch ist aufgrund der Anordnung der Wohnung im 6. Obergeschoss sowie einem vergleichsweise hohen Fensterflächenanteil von einer hinreichenden Belichtung auszugehen. Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, den Zustand und die Ausstattung derselben keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Der Kellerraum Nr. A604 befindet sich im 5.Untergeschoss und ist, wie bereits erwähnt, über eine Aufzugsanlage zu erreichen.

Es handelt sich um einen mit einem Drahtgeflecht abgetrennten sowie separat verschließbaren Raum, der vom Flur aus einsehbar ist.

Im Übrigen weist dieser keine Besonderheiten auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr	gemäß Angabe im Energiepass	1999
Grundstücksgröße	gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 14.10.2025	1.143 m²
Wohnfläche	Wohnung Nr.W604 gem. Angabe aus der Teilungserklärung vom 05.11.1996 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 04.12.1997 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	82,32m²
Vertragszustand	<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	als Annahme: unvermietet
Mieteinnahmen, monatlich	mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	als Annahme: keine
Wohngeld, monatlich	gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.07.2025 zzgl. 2x jährlich im Mai und September je 369,79€ als Instandhaltungsrücklage	445,58 €
Instandhaltungsrücklage	schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.07.2025	ca. 700.000,00 €
Sonderumlage	schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.07.2025	aktuell keine
Heizsystem	schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.07.2025 sowie Angabe im Energiepass	Fernwärme
Energiepass	verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 05.11.1996, 12.11.1996 und 04.12.1997 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.07.1996 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage. Jene Abgeschlossenheitsbescheinigung ist laut Ergänzungsbewilligung vom 04.12.1997 mit den Planunterlagen als Anlage 5 zur Teilungserklärung vom 05.11.1996 identisch, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen.

Die Teilungserklärung weist innerhalb der Anlage 2 Ladeneinheiten sowie 46 Wohnungseigentume aus. Ferner wurden im 2., 3. und 4.Untergeschoss Lagerräume als Teileigentum ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt ist in der Teilungserklärung beschrieben als „Sondereigentum an der Wohnung 604 (82,32m² groß) gelegen im 6.OG, bestehend aus: 1 Wohnküche, 1 Zimmer, Flur, WC, Abstellraum und Bad, sowie an dem Abstellraum Nr. A604 im 5.Untergeschoss...“.

Die Teilungserklärung sieht eine gemeinschaftliche Nutzung der Tiefgarage sowie des Innenhofs sämtlicher Grundstücke des Baublocks zwischen der Friedrichstraße, Französische Straße, Charlottenstraße und der Behrenstraße, nicht jedoch des Eckgrundstücks Behrenstr.27/Friedrichstr.81 vor. Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde unter der Adresse des Bewertungsobjekts zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Eine postalische Zustellung ist offensichtlich erfolgt. Hierzu ist jedoch keine Antwort ergangen.

An der Wohnungseingangstür wurde kein Name vorgefunden. Allerdings ist der Nachname des Eigentümers am Klingeltableau der Hauseingangstür sowie am dortigen Briefkasten verzeichnet. Bei der Bewertung wird ein unvermieteter beziehungsweise eigengenutzter Zustand der Wohnung unterstellt, wenngleich eine gesicherte Aussage hierzu nicht möglich ist.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 15.07.2025 sowie laut einer E-Mail des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 22.07.2025, Abteilung Soziales und Bürgerdienste (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 05.11.1996 sowie der Ergänzungsbewilligung vom 04.12.1997 entnommen. Diese ist dort als „Größe“ der Wohnung benannt. Ferner stimmt diese mit einer in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Wohnflächenberechnung vom 01.08.1997 sowie der Angabe im Aufteilungsplan überein.

Diese wird nachfolgend als richtig unterstellt, zumal regelmäßig zu Abweichungen führende Bauteile wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Dachschrägen hier nicht vorhanden sind.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertenden Räumlichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht!

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 14.10.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines festgesetzten Bebauungsplans.

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

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

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Erhaltungsgebiets „Dorotheenstadt, Friedrichstadt“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Art des Gebiets“. Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere, wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage des Bewertungsobjekts betreffen, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Der Umstand ist jedoch von untergeordneter Bedeutung für das Bewertungsobjekt, da dieses ein vergleichsweise junges Baujahr aufweist und wesentliche Veränderungen an den Fassaden nicht unmittelbar zu erwarten sind.

Eine Ausweisung als Sanierungsgebiet ist nicht erfolgt.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 14.10.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus den Denkmalobjekten der angrenzenden Behrenstr.27 sowie dem Denkmalensemble auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 01.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Eine Baulastauskunft wurde bereits am 15.07.2025 beantragt. Allerdings lag diese bis zur Fertigstellung des Gutachtens noch nicht vor.

Den im Grundbuch eingetragenen Bewilligungen ist zu entnehmen, dass möglicherweise eine Vereinigungsbaulast vereinbart wurde, die insbesondere die gemeinschaftliche Hof- und Tiefgaragenutzung sichert. Weitere Details hierzu sind jedoch ausdrücklich nicht bekannt.

Bei der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass etwaige Baulasten keinen wesentlichen Werteeinfluss auf das Bewertungsobjekt haben, zumal eine solche von der zu bewertenden Einheit im 6.Obergeschoss allenfalls mittelbar wahrzunehmen wäre.

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

2.13 Eintragung aus Abt.II Nr.1 des Grundbuchs

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, ist unter der lfd.Nr.1 des Grundbuchs eine Reallast eingetragen worden.

Hierzu wird im Zusammenhang mit der Bezifferung des Wertes jener Last gesondert Stellung genommen.

2.14 Herrschvermerk aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Wie ebenfalls unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, ist im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs ein so genannter Herrschvermerk eingetragen.

Es handelt sich hierbei um eine „Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenstellplatzrecht) an dem Grundstück von Mitte Blatt 9595N Bestandsverzeichnis Nr.1 (Flurstück 171)...“.

Bei dem belasteten Grundstück handelt es sich um den östlichen Nachbarn der Behrenstr.29 und regelt offensichtlich die gemeinschaftliche Nutzung der Tiefgarage.

2.15 Erschließung

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

Gemäß schriftlicher Mitteilung des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen vom 25.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.16 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Allerdings seien „aufgrund der Lage im Innenstadtbereich... Boden- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, nicht auszuschließen.“ Bei der Bewertung wird von einer fiktiven Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.17 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Ralph Management GmbH, Marienburger Str. 24, 10405 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	01.01.2024-26.08.2025	26.08.2025
Ortsteil	Mitte	Mitte
Art der baulichen Nutzung	M1 (Flächen mit Kerngebietscharakter und sehr hoher baulicher Ausnutzung und nur geringer anteiliger Wohnnutzung)	M1
Bodenrichtwert	Ab 8.000,00 €/m ²	01.01.2024: 11.000,00 €/m ² 01.01.2025: 10.000,00 €/m ²
Typ. Geschossflächenzahl	4,5	4,5
Baujahr	1990 – 2015	1999
Art der Wohnung	Etagenwohnung (kein Penthouse, Maisonette, Dachgeschosswohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	als Annahme: unvermietet

Die sich so ergebenden, insgesamt 23 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.

Diese werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass durch die Abfrage von Kaufpreisen ausschließlich in so genannten M1-Gebieten bei einer GFZ von 4,5 die besondere Zentrumslage des Bewertungsobjekts bereits berücksichtigt ist.

Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer für innerstädtische Verhältnisse relativ emissionsarmen Lage. Da keine der Vergleichswohnungen an einer stark befahrenen Durchgangsstraße liegt, kann auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet werden.

Allerdings verfügen einige Kauffälle über einen attraktiven Weitblick, was eine besondere Objektqualität darstellt. Da unterstellt wird, dass aufgrund dessen ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde, werden jene Vergleichskauffälle mit einem Abschlag versehen, um diese an die Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, das über keinen Weitblick verfügt.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss, während das Bewertungsobjekt im Obergeschoss gelegen ist.

Eine Lage im Erdgeschoss wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird jenen Wohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.

Insofern wird davon ausgegangen, dass für die betreffenden Einheiten ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde. Mithin wird auf die Kauffälle im Erdgeschoss ein Aufschlag vorgenommen.

Wageneinstellplätze und Garagen

Es ist bekannt, dass insgesamt 9 der Vergleichswohnungen über einen eigenen Stellplatz verfügen. Für die weiteren Wohnungen liegen keine diesbezüglichen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diesen nicht möglicherweise ebenfalls ein Stellplatz zugeordnet ist.



Zwar befindet sich die zu bewertende Wohnung innerhalb einer Anlage, in der sich eine Tiefgarage befindet. Der zu bewertenden Wohnung ist jedoch kein dinglich, mithin grundbuchseitig gesicherter Einstellplatz als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Mithin erfolgt ein Abschlag auf jene Vergleichswohnungen, die nachweislich über einen eigenen Stellplatz verfügen, um den Umstand entsprechend einzupreisen.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Innerhalb der letzten Jahre sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen kontinuierlich gesunken. Schließlich haben sich die allgemeinen, wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit verschlechtert und auch das Zinsniveau hat durch seinen Anstieg zu stark erschwerten Finanzierungsbedingungen geführt.

Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen. Hierzu dürfte der Umstand beigetragen haben, dass weiterhin ein außerordentlicher Druck am Berliner Wohnungsmarkt besteht. 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. Ferner hat sich das Zinsniveau stabilisiert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Immobilienmarktes im 1.Quartal 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 5% gegenüber dem Vorjahr ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender Aufschlag von pauschal 5% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Aufschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Fehlender Balkon

Es ist bekannt, dass insgesamt 13 der 23 Vergleichswohnungen mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet sind. Für die verbleibenden 10 Wohnungen liegen keine Angaben vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls über solche verfügen. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Umstand von Balkonen und Loggien anteilig im Vergleichswert eingepreist ist. Da die zu bewertende Wohnung nicht über solche verfügt, erfolgt bei der Vergleichswertermittlung ein gesonderter Abschlag.

Nicht erfolgte Innenbesichtigung

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand keine Angabe gemacht werden.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem deutlichen Abschlag reagiert. Dieser geht entsprechend in die Vergleichswertermittlung ein.

In die Wahl des Abschlages ist ferner eingeflossen, dass keine gesicherten Informationen zum Vermietungsstand vorliegen.



Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr. W604 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4 Wert der Last aus Abt.II Nr.1

Auftragsgemäß ist der Wert der Last aus Abt.II Nr.1 des zu bewertenden Wohnungsgrundbuchs separat zu ermitteln.

Unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ wurde bereits erwähnt, dass es sich hierbei um eine „Reallast (Kostentragungsverpflichtung)“ handelt. Diese ist eingetragen „für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke von Mitte:

- a) Blatt 9595N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 171)
- b) Blatt 9596N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 172)
- c) Blatt 9597N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 173)
- d) Blatt 9598N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 174)
- e) Blatt 9599N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 175)
- f) Blatt 4371N BestVerzNr. 1 (Flur 820 Flurstück 54)

als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Gemäß Bewilligungen vom 5.11.1996 und vom 20.2.1998...“

Bei den berechtigten Grundstücken handelt es sich um die weiteren Flurstücke des Baublocks, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Bewilligungen zu der Last vom 05.11.1996 und 20.02.1998 wurden eingesehen.

Diese beschreiben, dass der ehemals als ein einziges Grundstück bestehenden Baublock in 7 Einzelgrundstücke aufgeteilt wurde. Auf diesen wurden „unter anderem grenzüberschreitende unterirdische Bauteile, die der gemeinsamen Nutzung... aller oder mehrerer der... genannten Grundstücke dienen. Dabei handelt es sich insbesondere um eine unterirdische Tiefgaragenanlage einschließlich der Zu- und Abfahrten hierzu. Darüber hinaus wird auf den Grundstücken... ein Innenhof errichtet, der den Grundstücken... dient. Schließlich befinden sich auf den... genannten Grundstücken... vor allem ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie sonstige technische Einrichtungen, die allen, mehreren oder einzelnen der... genannten Grundstücke dienen...“. Insbesondere heißt es in den Bewilligungen: „Reallast zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des...Grundstücks“ des Bewertungsobjekts „zugunsten der jeweiligen Eigentümer der“ weiteren Grundstücke des Baublocks „bestehend in der Verpflichtung zur Tragung der Kosten des Betriebs, der gemeinschaftlichen Durchführung von Schönheitsreparaturen, Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung der gemeinsam genutzten Tiefgarage, des gemeinsam genutzten Innenhofs sowie der sonstigen gemeinsam genutzten technischen Einrichtungen sowie zur Tragung der Betriebs- und Verwaltungskosten dieser Anlage...“.

Der betreffenden Bewilligung ist jeweils ein gleichlautender Text, jedoch zulasten der weiteren Grundstücke des Baublocks, zu entnehmen.

Soweit der Eigentümer des Bewertungsobjekts einerseits zur gemeinschaftlichen Nutzung der vorgenannten Bauteile und Anlagen berechtigt, andererseits jedoch zur Kostentragung bei Instandhaltung derselben verpflichtet ist, stellt sich der Umstand wertneutral dar.

Hier ist jedoch lediglich der Wert der Last der lfd.Nr.1, mithin die Kostentragungspflicht als separater Wert zu ermitteln. Da sich jene Kosten nicht separat beziffern lassen, findet die Ermittlung des Wertes jener Last als pauschaler Abschlag auf den bis dahin ermittelten Vergleichswert Berücksichtigung.

Dieser fällt vergleichsweise gering aus, da sich ein Eigentümer des Bewertungsobjekts regelmäßig lediglich in Höhe seines Miteigentumsanteils an der Gesamtanlage an den Kosten zu beteiligen hat.

Der Wert der Last wird insofern als moderater Anteil am Vergleichswert wie folgt angesetzt:



Wert der Last aus Abt.II Nr.1 - Kostentragungsverpflichtung		
ermittelter Vergleichswert		557.049,87 €
hiervon als Anteil für die Reallast aus Abt.II Nr.1 - Kostentragungsverpflichtung	0,20%	1.114,10 €
Wert der Last aus Abt.II Nr.1	rd.	1.100,00 €

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 520.000,00 €

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

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

Für Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist sehr gut erschlossen sowie hinreichend versorgt und profitiert von seiner innerstädtischen Zentrums Lage. So befinden sich eine Vielzahl prominenter Straßenzüge und Bauwerke wie der Pariser Platz, Unter den Linden sowie das Brandenburger Tor, Hotels, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der unmittelbaren Nähe.

Zudem ist das Baujahr der Anlage am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit den gestiegenen Darlehenskosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben. Die zu bewertende Wohnung verfügt weder über eine Loggia, noch einen Balkon.

Zudem war diese nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und deren Zustand keine Angabe gemacht werden kann. Ferner liegen keine gesicherten Kenntnisse zum Vermietungszustand vor.

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

Verkehrswert von 520.000,00 €

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Ralph Management GmbH, Marienburger Str. 24, 10405 Berlin. Ein Verwalternachweis liegt aus Datenschutzgründen nicht dem Gutachten, sondern einem gesonderten Anschreiben hierzu bei. Die Höhe des monatlich zu leistenden Hausgeldes beträgt 445,58 € zzgl. 2x jährlich im Mai und September je 369,79€ als Instandhaltungsrücklage.
- c) Es wird vermutet, dass keine Mieter oder Pächter vorhanden sind. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.



- f) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

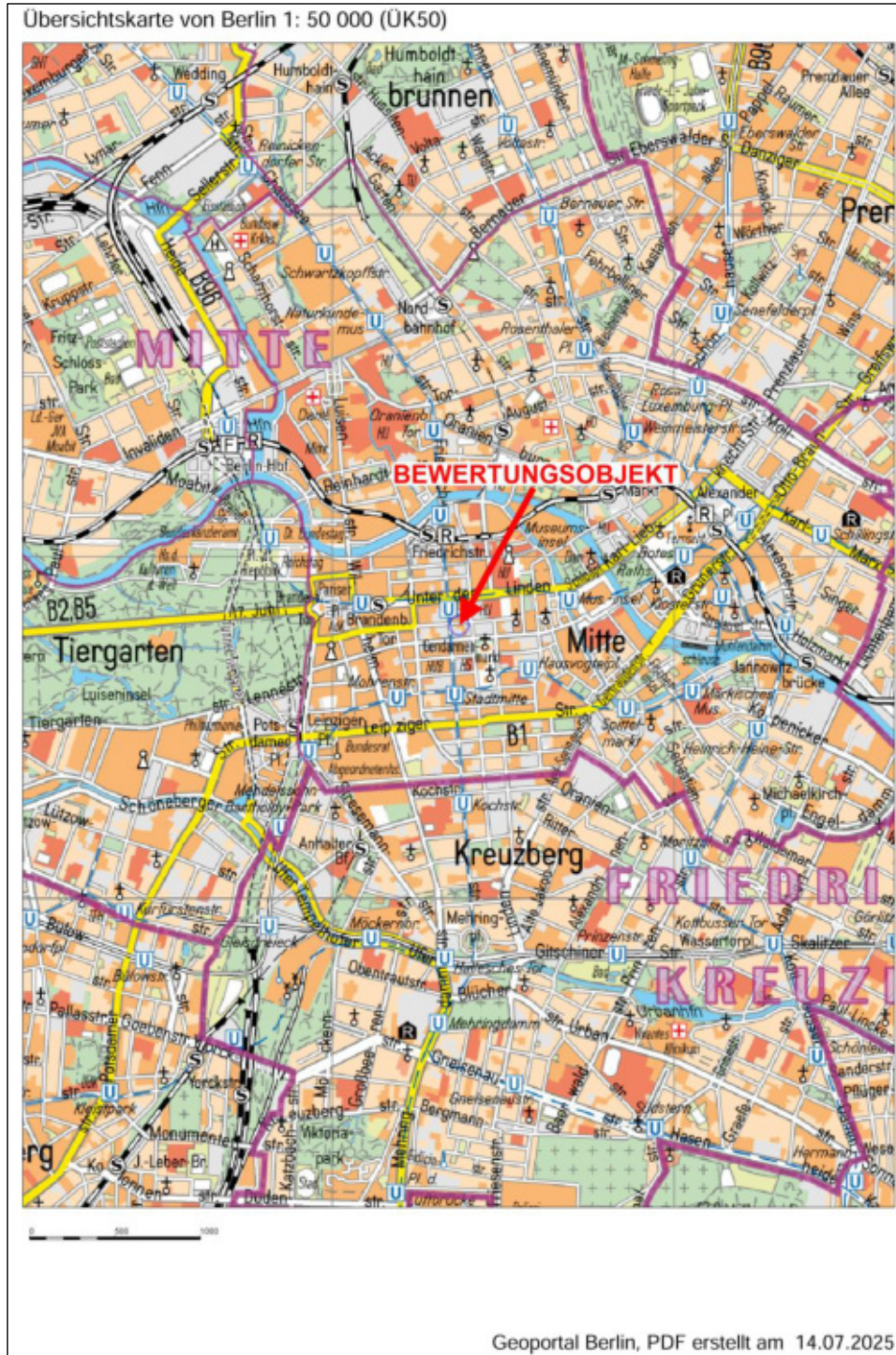
Berlin, den 16. Oktober 2025


Dipl.-Ing. Ursel Schäfer

The stamp is circular and contains the following text: "Dipl.-Ing. Arch. Ursel Schäfer", "Bewertung von bebauten und unbebauten Flächen", and "Von der Industrie- und Handelskammer Berlin ernannte, vereidigte Sachverständige".

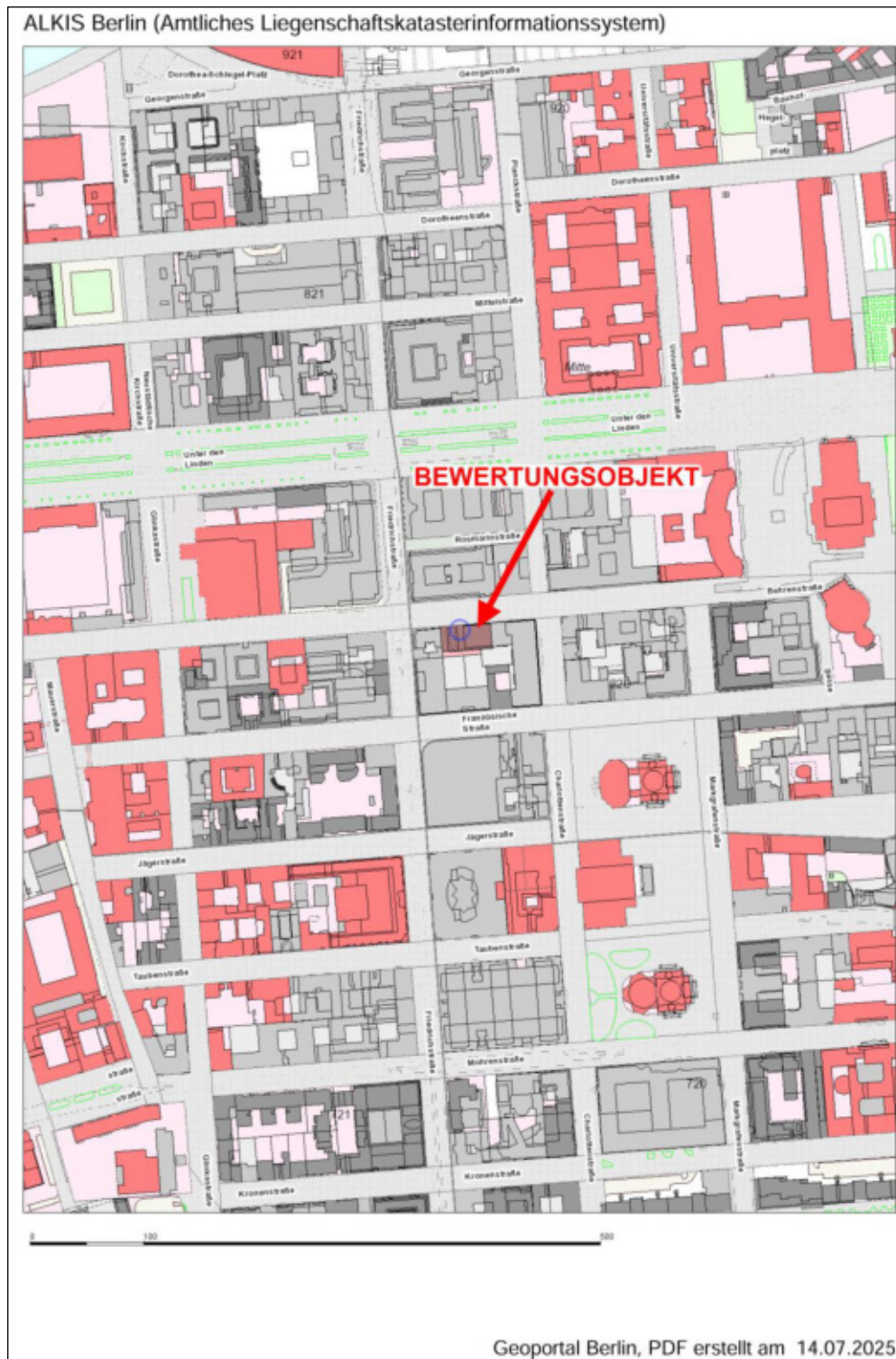
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



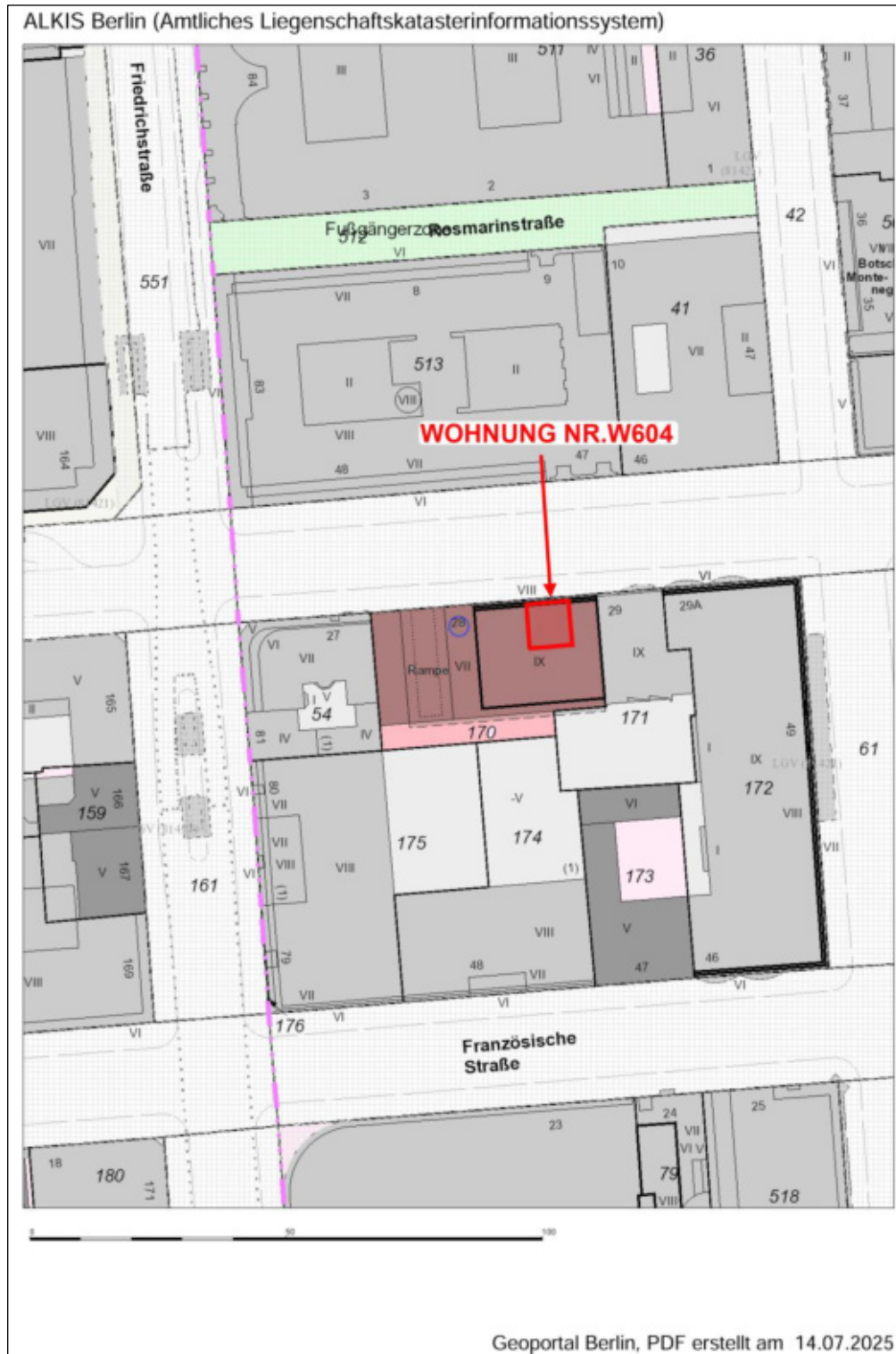


4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





4.4 Grundrisse

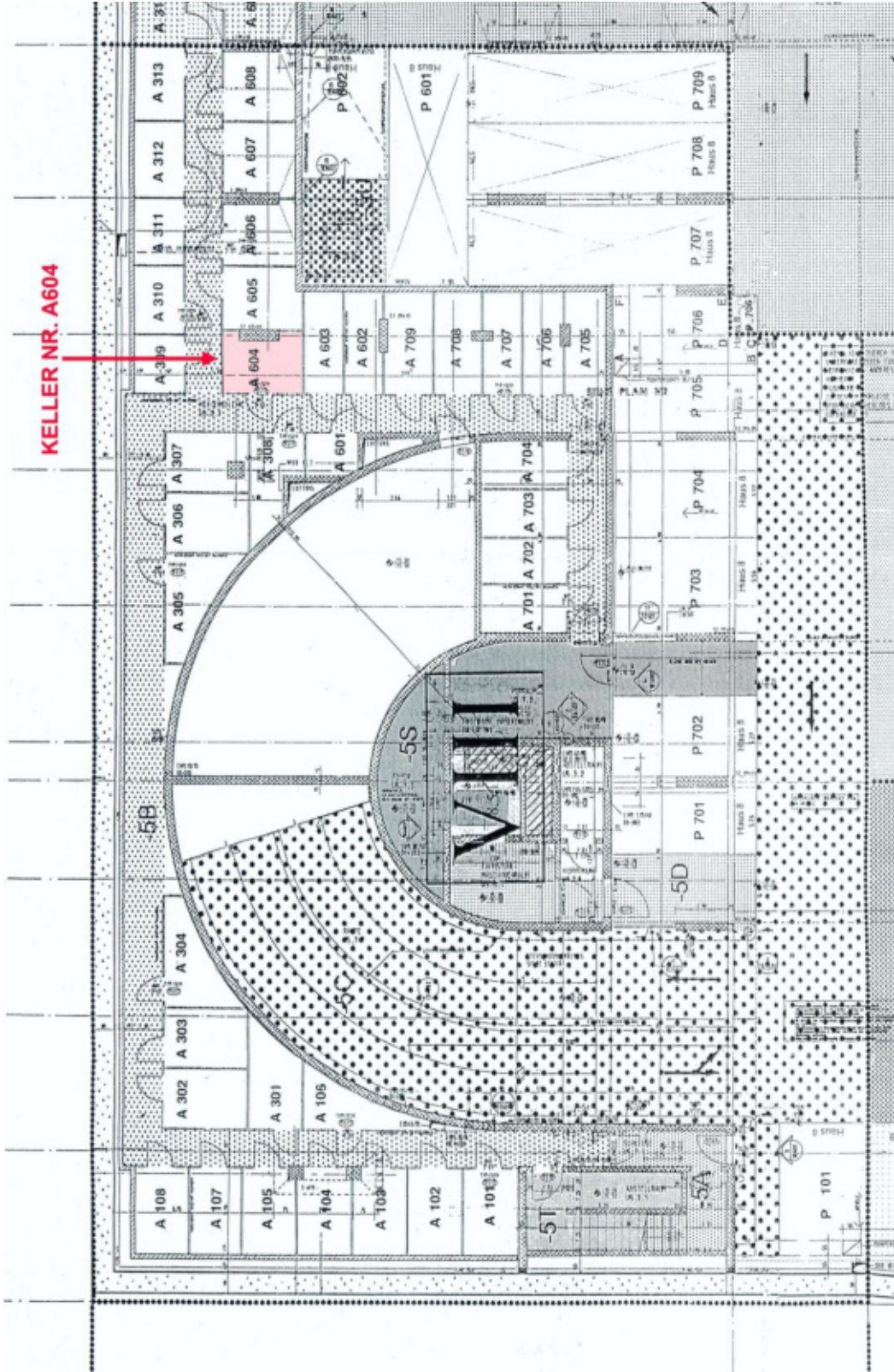
Roteintragungen durch die Unterzeichnerin

Aus: Anlage 5 zur Teilungserklärung vom 05.11.1996

- ohne Maßstab -



6.Obergeschoss



5. Untergeschoss



4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes													
Nr.	Kauf- datum	BRW	GFZ	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter	Lage an	Lage im EG/Hoch- parterre 10%	Wagen- einstell- platz -5%	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt	
						Preis je m ² /Wohn- fläche	Grün- fläche / Weitblick -10%						€/m ²
1	01/24	10.000	4,5	2003	OG	8.001,00				8.001,00	7,9%	8.634,41	
2	04/24	11.000	4,5	1998	OG	11.928,00	-1.192,80			10.735,20	6,7%	11.450,88	
3	04/24	11.000	4,5	2010	OG	8.992,00			-449,60	8.542,40	6,7%	9.111,89	
4	05/24	10.000	4,5	2011	OG	8.492,00				8.492,00	6,3%	9.022,75	
5	06/24	11.000	4,5	1998	OG	9.360,00	-936,00		-468,00	7.956,00	5,8%	8.420,10	
6	06/24	10.000	4,5	1997	OG	7.234,00				7.234,00	5,8%	7.655,98	
7	07/24	10.000	4,5	2011	OG	10.000,00			-500,00	9.500,00	5,4%	10.014,58	
8	08/24	10.000	4,5	1998	OG	7.611,00				7.611,00	5,0%	7.991,55	
9	10/24	10.000	4,5	1997	OG	7.303,00				7.303,00	4,2%	7.607,29	
10	10/24	10.000	4,5	2003	EG	10.286,00		1.028,60	-514,30	10.800,30	4,2%	11.250,34	
11	12/24	10.000	4,5	2013	OG	9.417,00				9.417,00	3,3%	9.730,90	
12	12/24	11.000	4,5	1999	OG	9.021,00			-451,05	8.569,95	3,3%	8.855,62	
13	12/24	10.000	4,5	2003	EG	6.224,00		622,40		6.846,40	3,3%	7.074,61	
14	12/24	11.000	4,5	1999	OG	5.824,00				5.824,00	3,3%	6.018,13	
15	01/25	8.500	4,5	2015	EG	6.029,00		602,90		6.631,90	2,9%	6.825,33	
16	02/25	8.500	4,5	1997	OG	9.890,00			-494,50	9.395,50	2,5%	9.630,39	
17	02/25	8.500	4,5	2015	OG	10.197,00			-509,85	9.687,15	2,5%	9.929,33	
18	03/25	10.000	4,5	1997	OG	10.073,00				10.073,00	2,1%	10.282,85	
19	03/25	8.500	4,5	1997	OG	6.672,00				6.672,00	2,1%	6.811,00	
20	04/25	8.500	4,5	1995	OG	5.372,00				5.372,00	1,7%	5.461,53	
21	06/25	8.500	4,5	1995	OG	7.521,00			-376,05	7.144,95	0,8%	7.204,49	
22	07/25	10.000	4,5	2014	OG	14.187,00				14.187,00	0,4%	14.246,11	
23	08/25	8.500	4,5	2012	OG	7.844,00			-392,20	7.451,80	0,0%	7.451,80	
im Mittel												8.458,60	
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts													
						82,32 m ²	x	8.458,60 €/m ²	=	696.312,34 €			
Abschlag wg. fehlendem Balkon, wie erwähnt										-10%			-69.631,23 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung, unklarer Vermietungsstand										-15%			-104.446,85 €
gesamt													522.234,25 €
angepasster Vergleichswert, gerundet												520.000,00 €	



4.6 Fotos



Blick entlang der Behrenstraße



Straßenansicht



Hofansicht



Eingangsbereich



Eingangstür zum Wohnungseigentum Nr.W604 im 6.Obergeschoss



Abstellraum Nr.A604 im 5.Untergeschoss



Gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage



Schäden Fassadenverkleidung



4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Auszug

Bezirksamt Mitte von Berlin
Geschäftsbereich Ordnung, Umwelt, Natur,
Straßen und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Architektin
Alexander Göbel
Dreilindenstr. 60

14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

UmNat 224V-0241201-3-1-1

Herr Schulz

Dienstgebäude: Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin
Zimmer 217

Telefon +49 30 9018-25413

Telefax +49 30 9018-48825413

andreas.schulz@ba-mitte.berlin.de

(E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur)

15.07.2025

Guten Tag Alexander Göbel,

Sie haben mit Schreiben/per E-Mail vom 14.07.2025 über den Formularserver des Landes Berlin die Weitergabe der uns vorliegenden Informationen über die Umwelt zu dem Grundstück Behrenstraße 28, Flurstück 170 in 10117 Berlin-Mitte beantragt.

Gemäß § 18a Abs. 1 des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) in Verbindung mit § 3 des Umweltinformationsgesetzes (UIG) haben Sie das Recht auf Zugang zu den Informationen.

Die Informationen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die angefragte Fläche ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) verzeichnet.

Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich sind Boden- und Grundwasserunreinigungen, 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, Bauen und Wohnen), Luftbilder, ingenieurgeologische Karte und Karten mit Kriegsschäden (Karte der Gebäudeschäden 1945) zu nennen.

Dienstgebäude

Rathaus Mitte
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin
(Barrierefrei)

Verkehrsverbindungen

Bohn: U5, BM, Schillingstraße
Bus: N5 (Schillingstraße)
Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

Bankverbindung

IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 00
BIC: BELA3333XXX
Berliner Sparkasse

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVIG

post.@ba-mitte.berlin.de
(E-Mail mit digital signierten Anlagen)
post.umw@naturschutzamt@ba-mitte-berlin.de@mail.de (für De-Mail)



4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen
Straßen- und Grünflächenamt/Grundstücksangelegenheiten,
Kleingartenwesen, Erschließungsbeiträge



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) – Architektin
Dreilindenstr. 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Bau 1 114

Frau Rosenthal

Telefon +49 30 9018-22713

Telefax +49 30 9018-48822713

sga@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: 13.27

25. Juli 2025

Grundstück Berlin-Mitte, Behrenstraße 28, Flur 820, Flurstück 170
GZ: 30 K 20/25
Ihre Anfrage vom 15.07.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre o.g. Anfrage bescheinige ich, dass das o.g. Grundstück durch die Erschließungsanlage **Behrenstraße** erschlossen ist. Für Erschließungsanlagen, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienen, 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 o.g. 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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel I § 13 des Gesetzes vom 19.06.2006 (GVBl. S. 573).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

U. Rosenthal
Rosenthal

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

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

Bankverbindung
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELAD333XXX **Sparkasse Berlin**

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVIG
post.sga@ba-mitte.berlin.de
(E-Mail mit digital signierten Anlagen)
post.sga@ba-mitte-berlin.de-mci.de
(für De-Mail)



4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

michael.meinecke@ba-mitte.berlin.de	1.10.2025 10:35
AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen" - Behrenstr. 28, 10117 Berlin-Mitte, Flur 820, Flurstück 170, GZ: 30 K 20/25	
An goebel@gut-achten.net	
<hr/>	
Sehr geehrter Herr Göbel,	
Ihre Anfrage ist nicht untergegangen, der Umlauf ist bearbeitet, konnte aber bisher aus personellen und technischen Gründen nicht ausgefertigt werden.	
Ich kann Ihnen schon vorab sagen, dass keine Beschränkungen und Beanstandungen bestehen und hoffe die offizielle Mitteilung zeitnahe an sie senden zu können.	
Mit freundlichen Grüßen	
Michael Meinecke	
Bauaufsicht Berlin Mitte	
.....	
Bezirksamt Mitte von Berlin	
Stadtentwicklungsamt	
Müllerstr. 146	
13353 Berlin	
.....	
Tel: (030) 9018-45754	
Fax: (030) 9018-45773	
E-Mail: bauaufsicht@ba-mitte.berlin.de (Optional) Diese E-Mail-Adresse ist nicht für das Empfangen oder Versenden elektronisch signierter Dokumente geeignet.	
Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:	
Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:	
post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de bzw.	
post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte-berlin.de-mail.de	
<hr/>	
Von: Alexander Göbel < goebel@gut-achten.net >	
Gesendet: Mittwoch, 1. Oktober 2025 09:42	
An: Meinecke, Michael < Michael.Meinecke@ba-mitte.berlin.de >; Post, Stadtentwicklungsamt < post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de >	



4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen

Mail Basic AW_Förderungen und Wohnungsbindungen - Behrenstr_... https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1753181003827

jonas.doerr@ba-mitte.berlin.de 22.7.2025 07:07

AW: Förderungen und Wohnungsbindungen - Behrenstr. 28, 10117
Berlin-Mitte, Wohnung W 604, Geschäftszeichen 30 K 20/25
An goebel@gut-achten.net

Sehr geehrter Herr Göbel,

vielen Dank für Ihre Nachricht oder Anfrage.
Das angefragte Objekt Behrenstraße 28, 10117 Berlin befindet sich nicht in der Bindung oder Förderung, noch bestand eine.
Ob weitere Förderungen bestehen oder bestanden haben, sind bei der Investitionsbank Berlin (IBB) zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dörr


Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Soziales und Bürgerdienste
Wohnungsbindung
BüD 3 145
Tel: (030) 115
Fax: (030) 9018-34504


=====

E-Mail: wohnungsbindung@ba-mitte.berlin.de
Diese E-Mail Adresse(n) ist nicht für das Empfangen oder Versenden elektronisch signierter Dokumente bzw. als Schriftformersatz geeignet.

=====

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post(.amt)@ba-mitte.berlin.de (E-Mail mit digital signierten Anlagen)
post(.amt)@ba-mitte-berlin.de-mail.de (als Schriftformersatz)





1 von 2 22.07.2025, 12:43