



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.2062** bezeichneten
2-Zimmer-Wohnung, 60,03m² Wohnfläche, vermietet, eines mit einer Mehrfamilienwohnhaus-
anlage bebauten Grundstücks, **8.275 m² Grundstücksfläche**



Reulestraße 6-34 (gerade) Ecke Rathausstraße 24, 12105 Berlin-Mariendorf

AUFTAGGEBER:

Amtsgericht Kreuzberg, Möckernstr.130, 10963 Berlin

GESCHÄFTSZEICHEN:

30K 26/24

VERFASSER:

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin

ERMITTELTER VERKEHRSWERT:

140.000,00 €

WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:

12.02.2025

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber.....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung.....	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT.....	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung.....	4
2.4 Objektdaten	5
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung.....	6
2.6 Mietverhältnisse.....	6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen.....	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Erhebung Sonderumlage	7
2.10 Planungsrechtliche Situation	8
2.11 Denkmalschutz	8
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation.....	8
2.13 Baulasten.....	8
2.14 Erschließung.....	8
2.15 Bodenverunreinigungen	8
2.16 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTlung	9
3.1 Definition des Verkehrswertes.....	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren.....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes.....	13
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	13
4. ANLAGEN	14
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	14
4.2 Auszug aus der Straßenkarte.....	15
4.3 Auszug aus der Flurkarte	16
4.4 Grundriss	17
4.5 Fotos.....	18
4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	21
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	22
4.8 Baulastenauskunft	23
4.9 Beschränkungen und Beanstandungen	24
4.10 Förderungen und Bindungen.....	25

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Kreuzberg, Möckernstr.130, 10963 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Reulestraße 6-34 (gerade) Ecke Rathausstraße 24, 12105 Berlin-Mariendorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.2062 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 31.01.2025 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Hierbei wurden von der Unterzeichnerin die Außenanlagen sowie der Treppenraum zu der zu bewertenden Wohnung besichtigt. Ein Zutritt zu den Innenräumen der Wohnung Nr.2062 wurde nicht gewährt. Am 12.02.2025 ab 12.00h fand eine weitere Besichtigung statt. Teilnehmer waren der Schuldner sowie ein Vertreter desselben, die Mieterin einer Teilfläche des Bewertungsobjekts sowie ein Vertreter derselben sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden die Gesamtanlage vom öffentlichen Straßenraum, der Treppenraum zu der zu bewertenden Wohnung, der Kellerabgang sowie Teilbereiche des Kellergeschosses und die Wohnung Nr.2062 in allen ihren Räumen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise (Stand 07.05.2024)

Amtsgericht Kreuzberg
Grundbuch von Mariendorf, Blatt 6249
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 84,88/10.000
Grundstück: Hof- und Gebäudefläche Reulestraße 6-34 (gerade) Ecke Rathausstraße 24
Flur: 1
Flurstück: 78/32
Größe: 8.275 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.2062 bezeichneten Wohnung ...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 2.4.1976 in Verbindung mit der berichtigenden Bewilligung vom 4.11.1976 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 befindet sich im Bezirk Berlin Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Mariendorf. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Tempelhof-Schöneberg in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von 0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,3%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12105 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 3.552,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Tempelhof-Schöneberg liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 10,2% im Berichtsmonat Februar 2025 in Höhe des Berliner Mittels von ebenfalls 10,2%. Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Tempelhof-Schöneberg mit 2,4% 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 „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer offenen Bauweise geprägt. Dabei dominieren Zeilenbebauungen der so genannten „Nachkriegsjahre“. Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert. Überwiegend sind diese jedoch nicht fußläufig zu erreichen. Ein gewisses Angebot ist entlang des Mariendorfer Damms in ca. 650m Entfernung vorzufinden.

Größere, öffentliche Erholungsflächen liegen nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts. Allerdings ist ein Gehweg entlang der Wasserfläche des Teltowkanals nach da. 550m zu erreichen. Die umgebenden, privaten Freiflächen sind in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet. Zudem ist im öffentlichen Straßenraum teils ein fahrbahnbegleitender Altbaumbestand vorhanden. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Kaiserstraße	ca. 400 m
U-Bahnhof	Westphalweg	ca. 700 m
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist mäßig und das Verkehrsaufkommen in der Reulestraße als Anwohnerstraße gering.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine wesentlichen 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 wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten und zieht sich an der Reulestraße entlang.

Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, erscheint dieses im Wesentlichen eben.

Aufgrund der aufstehenden und den umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem Bewertungsgrundstück wurden mit Erstellung im Jahr 1954 jeweils 3-4 geschossige Gebäudezeilen zuzüglich Kellergeschoss erstellt.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung beziehungsweise Ergänzungsbewilligung ausschließlich Wohnungen.

Jahrgangsbedingt ist von Massivbauten auszugehen. Die Fassaden sind mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer außenliegenden Dämmung mit Deckschicht versehen.

Die Erschließung erfolgt über mehrere Treppenaufgänge. Aufzugsanlagen sind, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, nicht vorhanden.

Die Wärmeversorgung ist gemäß Angabe der WEG-Verwaltung über eine Ölzentralheizungsanlage gewährleistet.

Der besichtigte Bereich des Kellergeschosses ist in Verschläge unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Freiflächen sind im Wege-, Fahr- und Parkplatzbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt. Ferner ist auf der Fläche ein gewisser Altbaumbestand vorhanden.

Insgesamt befindet sich die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, in einem soliden Zustand. Wände und Böden der besichtigten, gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen alters- und nutzungsbedingt typische Gebrauchsspuren auf.

Der Keller erschien bei der Besichtigung im Wesentlichen trocken sowie vergleichsweise staubarm. Lediglich im Wandbereich waren partiell Spuren einer leichten Durchfeuchtung erkennbar.

Auch wenn sich die baulichen Anlagen im Wesentlichen noch in ihrem ursprünglichen Zustand befinden, waren keine außerordentlichen Mängel oder Schäden erkennbar. Auch ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Wohnung Nr.2062

Die Wohnung Nr.2062 befindet sich im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre des Gebäudeteils der Reulestraße 20, vom Aufgang aus betrachtet links.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2,5-Zimmer Wohnung zuzüglich Küche, Badezimmer, Flur und Balkon. Tatsächlich wurde der Schnitt der Wohnung jedoch geändert. Die Wand zum ehemaligen Badezimmer wurde entfernt und die Fläche dem straßenseitigen Wohnraum zugeschlagen. In der ehemaligen Küche ist das Badezimmer untergebracht und in der „Kammer“, dem so genannten „halben Zimmer“, befindet sich die Küche.

Ferner wurde der Zugang zu dem hofseitigen Balkonzimmer geschlossen. Dieses ist nunmehr ausschließlich von der benachbarten Wohnung Nr.2057 aus zu erreichen. Die Nutzung erfolgt entsprechend durch 2 Mietparteien.

Auf den betreffenden Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt und in dem die vorgenannten Änderungen eingetragen sind, wird verwiesen.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Kunststofffenster mit Isolierverglasungen

Das Badezimmer ist mit einem wandhängenden WC mit Einbauspülkasten, einem in ein Möbel integrierten Waschtisch sowie einer Dusche ausgestattet. Der dortige Boden ist hellbraun und die Wände raumhoch in beige mit einer umlaufenden Bordüre gefliest.

In der Küche befinden sich Mosaikfliesen im Bodenbereich. Ein Fliesenpiegel oberhalb der Küchenarbeitsplatte existiert nicht.

In dem straßenseitigen Wohnraum befindet sich ein Laminatboden.

Der von der Nachbarwohnung aus zugängliche Wohnraum ist mit einem Fertigparkettboden ausgestattet.

Alle vorbeschriebenen Räume verfügen über eine Holzvertäfelung im Deckenbereich.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem soliden Zustand. Die Ausstattung der Räumlichkeiten ist partiell überaltert. Außerordentliche Gebrauchsspuren waren bei der Begehung jedoch nicht erkennbar.

Die Pflege der Einheit durch die Nutzer ist hinreichend erfolgt.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

1954

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 18.03.2025

8.275 m²

Wohnfläche	60,03m²
gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 02.04.1976 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers beziehungsweise der Mieter bei der Besichtigung straßenseitige Räumlichkeiten (1 Zimmer, Küche, Bad, Flur) bis 31.12.2025 zu Wohnzwecken vermietet hofseitiger Wohnraum mit Balkon <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unbefristet, gewerblich vermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung beziehungsweise laut Mietvertrag / Verlängerungsvereinbarung straßenseitige Räumlichkeiten (1 Zimmer, Küche, Bad, Flur) hofseitiger Wohnraum mit Balkon <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	brutto/warm 810,00€ p.m. brutto/warm 450,00€ p.m.
Wohngeld, monatlich	306,00 €
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 28.01.2025	
Instandhaltungsrücklage	rd. 687.000,00 €
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 28.01.2025, als <u>Soll-Wert</u> <i>sh. hierzu auch Punkt „Erhebung Sonderumlage“</i>	
Sonderumlage	
gemäß Protokoll der Eigentümersversammlung vom 04.11.2024, zahlbar bis 12.06.2025 hierauf entfallen auf das Bewertungsobjekt bei 84,88/10.000tel Miteigentumsanteil <i>sh. hierzu auch Punkt „Erhebung Sonderumlage“</i>	126.600,00 € 1.074,58 €
Heizsystem	Ölzentral
gemäß Angabe im Energiepass sowie schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 28.01.2025	
Energiepass	liegt vor
bedarfsorientiert	

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligung vom 02.04.1976 und 04.11.1976 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.05.1976 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage. Die Aufteilungspläne tragen einen so genannten „Grünstempel“ vom 30.04.1976.

Die Gesamtanlage ist ausschließlich in Wohnungseigentume aufgeteilt. Gewerbeeinheiten sind nicht ausgewiesen.

„Zum Gemeinschaftseigentum gehören... sämtliche Kellerräume.“

Zu den Stellplätzen machen die Bewilligungen keine Angaben. Diese sind den einzelnen Wohnungen nicht als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Ferner heißt es in §2 und §3 der Teilungserklärung: „Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum... stehen... zum Sondereigentum gehören... die nichttragenden Zwischenwände...“.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die vermutlich tragende Trennwand zwischen dem Balkonzimmer und der Wohnung Nr.2057 Gemeinschaftseigentum darstellt. In dieser wurde eine Tür angelegt, um das Balkonzimmer des Bewertungsobjekts von der Nachbarwohnung Nr.2057 aus zu erreichen (s. Grundriss als Anlage zu diesem Gutachten). Offensichtlich handelt es sich um eine Maßnahme, die laut Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung nicht vorgesehen ist.

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

2.6 Mietverhältnisse

Straßenseitige Räumlichkeiten

Gemäß Angabe des Eigentümers sowie der Bewohnerin des Bewertungsobjekts sind die straßenseitigen Räumlichkeiten, bestehend aus einem Wohnraum, Küche, Bad und Flur zu Wohnzwecken an diese vermietet.

Vom Eigentümer wurde bei der Besichtigung ein Wohnungsmietvertrag in Kopie übergeben, wonach die Bewohnerin die Fläche seit dem 01.01.2024 bewohnt. Es handelt sich um einen bis zum 31.12.2024 befristeten Mietvertrag. Bestandteil der Mietsache sind neben den vorbeschriebenen Räumlichkeiten zudem eine Möblierung sowie ein nicht näher beschriebener Kellerraum.

Der Mietvertrag wurde entsprechend einer vertraglichen Vereinbarung bis 31.12.2025 verlängert. Jene Verlängerung wurde jedoch nur in Auszügen zur Verfügung gestellt. Diese sieht eine Befristung bis zum 31.12.2025 vor. Die Miethöhe ist mit 810,00€/mtl. einschließlich Nebenkosten vereinbart. Die Höhe der Netto-/Kaltmiete ist nicht bekannt.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass sowohl dem Mietvertrag als auch der Verlängerung kein Grund der Befristung zu entnehmen ist, was regelmäßig Grundlage einer Befristung ist. Die Rechtskräftigkeit der zeitlichen Begrenzung des Mietverhältnisses bedarf einer juristischen Prüfung, die der Unterzeichnerin nicht zusteht.

Hofseitiger Wohnraum

Gemäß persönlicher Angabe des Schuldners bei der Besichtigung hat dieser die Nachbarwohnung des Bewertungsobjekts, im Aufteilungsplan mit Nr.2057 bezeichnet, angemietet. Das zu dem Bewertungsobjekt gehörige, hofseitige Balkonzimmer sei separat gewerblich vermietet. Es handelt sich um ein unbefristetes Gewerbemietverhältnis, das keine Befristungen, Staffeln oder Indexmieten vorsieht.

Sowohl der Mietvertrag für die Wohnung Nr.2057 als auch der Gewerbemietvertrag für das hofseitige Balkonzimmer der zu bewertenden Einheit ist laut Angabe des Schuldners lediglich mündlich abgeschlossen. Hierzu liegen neben etwaigen Mietverträgen zudem keine Aktenvermerke o.ä. mit Regelungen zu weiteren Details wie Kündigungsfristen, Mieterhöhungsmöglichkeiten etc. vor.

Die Miethöhe ergibt sich aus dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert. Ein schriftlicher Nachweis hierzu liegt nicht vor.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 28.01.2025 sowie Angabe des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 15.01.2025 (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 Teileserklärung vom 02.04.1976 mit 60,03m² entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ der Einheit benannt.

Im Aufteilungsplan ist diese mit 61,01m² beschrieben, ohne dass hier angegeben wurde, ob es sich dabei um die „Wohnfläche“ handelt.

Bei der Bewertung wird die Angabe aus der Teileserklärung als aktuelleres Dokument als richtig unterstellt.

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

2.9 Erhebung Sonderumlage

Gemäß dem Protokoll zur Eigentümersversammlung vom 04.11.2024 wurde eine Sonderumlage von 126.600,00€ beschlossen. Diese ist von den jeweiligen Miteigentümern zum 12.06.2025 zu zahlen, wobei eine Aufteilung derselben nach Miteigentumsanteilen erfolgt.

Der auf das Bewertungsobjekt entfallende Betrag ist den Ausführungen unter dem Punkt „Objektdaten“ zu entnehmen.

Ursächlich für die Sonderumlage sind laut vorgenanntem Protokoll vornehmlich erhöhte Kosten für Heizöl in den Jahren 2022 und 2023, die über der einstigen Kalkulation der Wohngelder lagen.

Nunmehr ist laut vorgenanntem Protokoll eine Aufstockung der Instandhaltungsrücklage erforderlich, um in der Zukunft anstehende, überwiegend energetisch bedingte Aufwertungen der Anlage vorzunehmen.

2.10 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 18.03.2025 ist für das Bewertungsobjekt der 11.03.1958 festgesetzte Bebauungsplan XIII-23 maßgeblich.

Dieser sieht eine Baukörperausweisung analog des Bestands vor. Ferner sind als Art der Nutzung „Wohnbauten (allgemein)“ ausgewiesen. Die privaten Grünflächen unterliegen einer Pflanzbindung. Wegen aller weiteren Details wird auf den vorerwähnten Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen hierzu verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

Ungeachtet dessen wird bei der Anlage ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des Erhaltungs- beziehungsweise Milieuschutzgebiets „Mariendorf“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“. Regelmäßig sind innerhalb derartiger Gebiete so genannte Luxussanierungen, die eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten, nicht genehmigungsfähig. Für das Bewertungsobjekt ist der Umstand von untergeordneter Bedeutung.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Übrigen nicht in einem Sanierungsgebiet.

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 18.03.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 11.12.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind der Behörde keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bekannt.

2.13 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Bauaufsicht vom 19.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.14 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 Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenverwaltung vom 28.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) erfolgt die öffentliche Erschließung über die Reulestraße. Erschließungsbeiträge sind hiernach nicht mehr zu entrichten.

2.15 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Kontaminierung vor. Diese kann ohne weitere Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 27.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die gewobe, Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, 10785 Berlin, Potsdamer Str.60.

3. WERTERMITTlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
-

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

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

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner 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	12.02.2023 – 12.02.2025	12.02.2025
Ortsteil	Mariendorf	Mariendorf
Baujahr	1945 - 1965	1954
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Die sich so ergebenden 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.

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

Mikrolage der Vergleichswohnungen

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer ruhigen, emissionsarmen Lage, während ein Teil der Vergleichswohnungen an einer lärm- und luftbelasteten Durchgangsstraße gelegen ist. Da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde, werden jene Vergleichskauffälle mit einem Aufschlag versehen, um diese an die besseren Lagedeckschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.

Keine der Vergleichswohnungen befindet sich an einer öffentlichen Grünfläche, sodass auf eine diesbezügliche Anpassung verzichtet werden kann.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss

Der Großteil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss gelegen ist.

Eine Lage im Erdgeschoss oder Hochparterre wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten, 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 im Obergeschoss ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Mithin wird auf jene Kauffälle ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss wertmäßig anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Noch vor einigen Jahren sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.

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

Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die

Sparquote privater Haushalte hat sich entsprechend verringert, wodurch sich der finanzielle Spielraum privater Investoren weiter einschränkt. Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ einen Kaufpreisrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. -3% gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Mithin geht ein entsprechender Abschlag von 3% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat in die Vergleichswertberechnung ein, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezeitraums ausgegangen und die Abschläge 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.

Vermietungssituation

Unter dem Punkt „Mietverhältnisse“ wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Einheit an zwei verschiedene Nutzer vermietet ist. In Bezug auf die Vermietung der straßenseitigen Wohnräume sei an dieser Stelle nochmals darauf aufmerksam gemacht, dass die Befristung des Wohnungsmietverhältnisses bis zum 31.12.2025 einer juristischen Prüfung insbesondere infolge des Umstandes bedarf, dass der Grund der Befristung nicht angegeben ist.

Für das gewerblich vermietete Balkonzimmer wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Vielmehr sei die Vermietung laut Angabe des Schuldners mündlich erfolgt. Hierzu sind insofern keine weiteren Angaben möglich.

Der Umstand der Vermietung an zwei getrennte Parteien ist insofern problematisch, als dass eine Erschließung des hofseitigen Balkonzimmers nur über die Nachbarwohnung möglich ist, die jedoch im Eigentum eines Dritten steht.

Ferner wären bei einer Zusammenführung der Räumlichkeiten zu einer Wohnung entsprechend des Aufteilungsplans beide Mietverträge aufzulösen, um ein neues Vertragsverhältnis abschließen zu können.

Bei der Bewertung gehen die mit den Mietverhältnissen verbundenen Unwägbarkeiten in Form eines Abschlags in die Bewertung ein.

Räumliche Trennung des Bewertungsobjekts

Wie ebenfalls erwähnt, wurde die zu bewertende Wohnung räumlich unterteilt und das gartenseitige Balkonzimmer der Nachbarwohnung Nr.2057 zugeschlagen. Die Verbindungswand zwischen dem Flur und jenem Balkonzimmer wurde geschlossen, sodass eine Nutzung des Wohnungseigentums Nr.2062 als Gesamtes nicht möglich ist.

Zum Erreichen des Balkonzimmers wurde eine Tür in der Trennwand zur benachbarten Wohnung Nr.2057 angelegt. Dabei wurde offensichtlich eine tragende Wand durchbrochen, was laut Teilungserklärung nicht vorgesehen ist. Auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung“ wird verwiesen.

Auch jener Sachverhalt geht mit einem Abschlag in die Bewertung ein. Schließlich kann die Eigentümergemeinschaft möglicherweise erwirken, dass der Durchbruch zu schließen ist, was wiederum einen erforderlichen Durchbruch zum Flur der Wohnung Nr.2062 zur Folge haben würde.

Der Sachverhalt ist mit einem gewissen baulichen, aber auch organisatorischen Aufwand verbunden, der ebenfalls mit einem Abschlag in die Bewertung einfließt.

Sonderumlage

Schließlich geht die zum 12.06.2025 zu leistende Sonderumlage, die unter dem Punkt „Erhebung Sonderumlage“ beschrieben ist, als außerordentliches Merkmal ebenfalls als Abschlag in die Bewertung ein.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.2062 auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich insofern wie folgt:

Ermittlung des Vergleichswertes										
Nr.	Kauf- da- tum	Bau- jahr	Ge- schoss	Wohn- fläche	erzielter Preis je m ² /Wohn- fläche	Lage an Haupt- straße 10%	Lage im Oberge- schoss -10%	Zwi- schen- wert	kon- junk- turelle Anpas- sung	
				m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	
1	02/23	1965	EG	52,68	2.942,00	294,20		3.236,20	-6,0%	3.042,03
2	03/23	1961	EG	34,33	3.995,00			3.995,00	-5,8%	3.765,29
3	03/23	1961	EG	34,33	3.995,00			3.995,00	-5,8%	3.765,29
4	04/23	1965	OG	61,68	2.594,00		-259,40	2.334,60	-5,5%	2.206,20
5	04/23	1965	OG	53,27	2.816,00	281,60	-281,60	2.816,00	-5,5%	2.661,12
6	05/23	1959	OG	40,76	2.944,00		-294,40	2.649,60	-5,3%	2.510,50
7	06/23	1960	OG	65,30	4.518,00	451,80	-451,80	4.518,00	-5,0%	4.292,10
8	06/23	1958	OG	34,06	2.642,00		-264,20	2.377,80	-5,0%	2.258,91
9	07/23	1964	OG	70,36	3.525,00		-352,50	3.172,50	-4,8%	3.021,81
10	08/23	1959	OG	64,40	2.407,00	240,70	-240,70	2.407,00	-4,5%	2.298,69
11	11/23	1963	OG	55,03	2.774,00		-277,40	2.496,60	-3,8%	2.402,98
12	11/23	1963	OG	53,24	2.955,00		-295,50	2.659,50	-3,8%	2.559,77
13	12/23	1957	OG	38,55	3.113,00	311,30	-311,30	3.113,00	-3,5%	3.004,05
14	12/23	1961	EG	31,30	2.556,00	255,60		2.811,60	-3,5%	2.713,19
15	12/23	1961	OG	34,33	4.034,00		-403,40	3.630,60	-3,5%	3.503,53
16	04/24	1961	OG	74,35	2.892,00		-289,20	2.602,80	-2,5%	2.537,73
17	09/24	1965	OG	62,34	2.510,00		-251,00	2.259,00	-1,3%	2.230,76
18	09/24	1961	EG	58,30	2.144,00	214,40		2.358,40	-1,3%	2.328,92
19	10/24	1958	OG	55,14	6.910,00		-691,00	6.219,00	-1,0%	6.156,84
20	12/24	1963	OG	49,84	2.408,00		-240,80	2.167,20	-0,5%	2.156,36
21	01/25	1965	EG	40,37	3.716,00	371,60		4.087,60	-0,3%	4.077,38
im Mittel										2.720,39

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

60,03 m ²	x	2.720,39 €/m ²	=	163.305,31 €
Abschlag wg. Vermietungssituation, psch.			-10,0%	-16.330,53 €
Abschlag wg. Wohnungsteilung, psch.			-5,0%	-8.165,27 €
abzüglich Sonderumlage, wie erwähnt				-1.074,58 €
gesamt				137.734,93 €

angepasster Vergleichswert, gerundet

140.000,00 €

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 140.000,00 €

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, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt ist hinreichend erschlossen sowie versorgt und befindet sich ferner in einer vergleichsweise ruhigen und durchgrünten Lage.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass das erhöhte Zinsniveau zu einer Einschränkung der Beschaffung von Fremdkapital fiktiver Erwerber führt, wodurch das Marktsegment des Bewertungsobjekts unter Druck steht.

Das Baujahr der Anlage ist am Markt weniger nachgefragt.

Zudem befindet sich die zu bewertende Einheit im Erdgeschoss beziehungsweise Hochparterre und verfügt dementsprechend über Einblickmöglichkeiten sowie eine schlechtere Belichtung gegenüber Einheiten in den Obergeschossen.

Schließlich ist die Wohnung Nr.2062 räumlich verändert worden, weshalb das hofseitige Balkonzimmer lediglich von der Nachbarwohnung aus zu betreten ist. Der Umstand ist ferner damit verbunden, dass die Räumlichkeiten an zwei verschiedene Nutzer vermietet wurden.

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

Verkehrswert von 140.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die gewobe, Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, 10785 Berlin, Potsdamer Str.60. Ein Verwalternachweis liegt einem gesonderten Schreiben zu diesem Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 306,00 € mtl.
- c) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Die Namen derselben werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird. Der Namen desselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

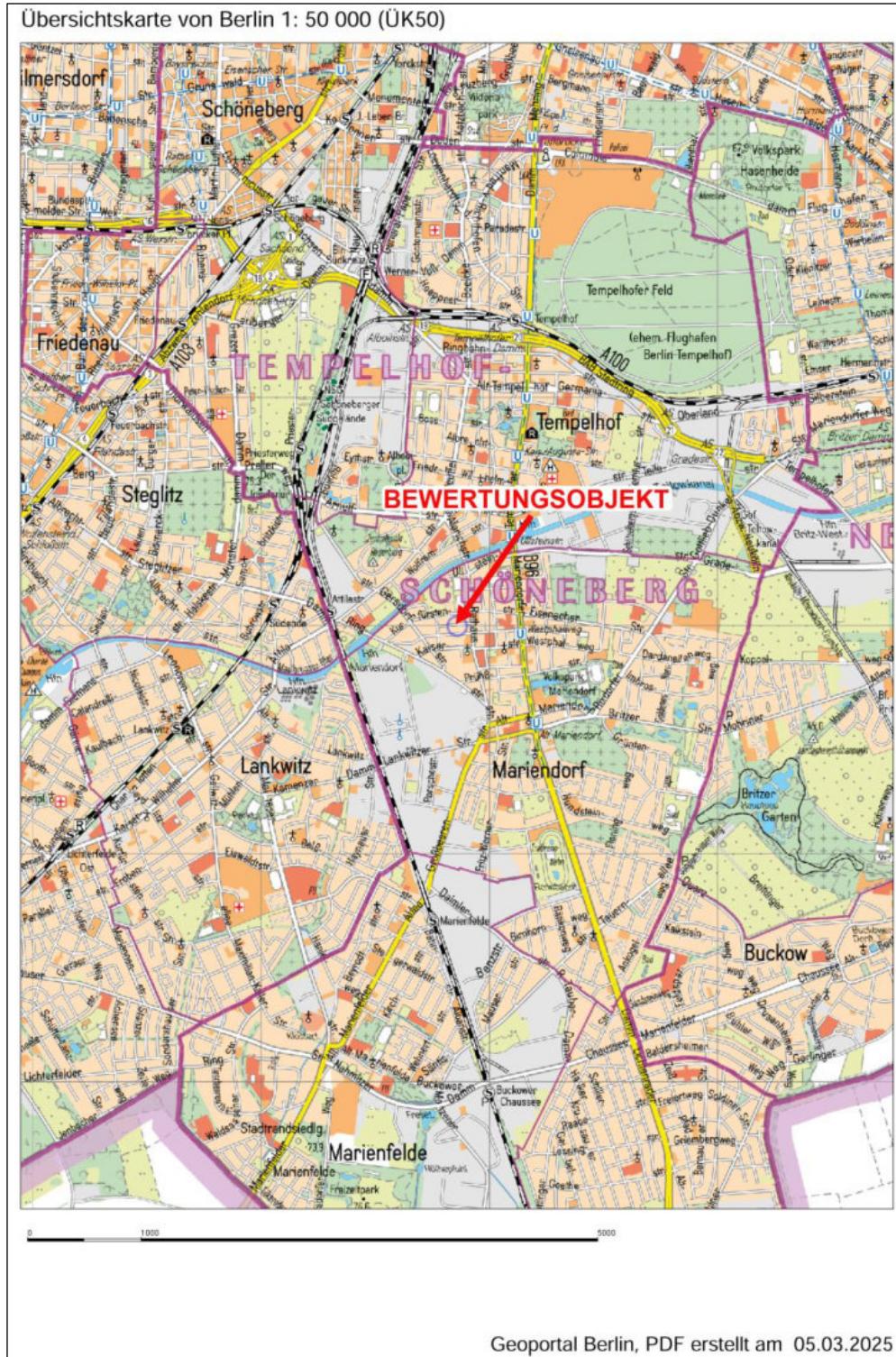
Berlin, den 20. März 2025



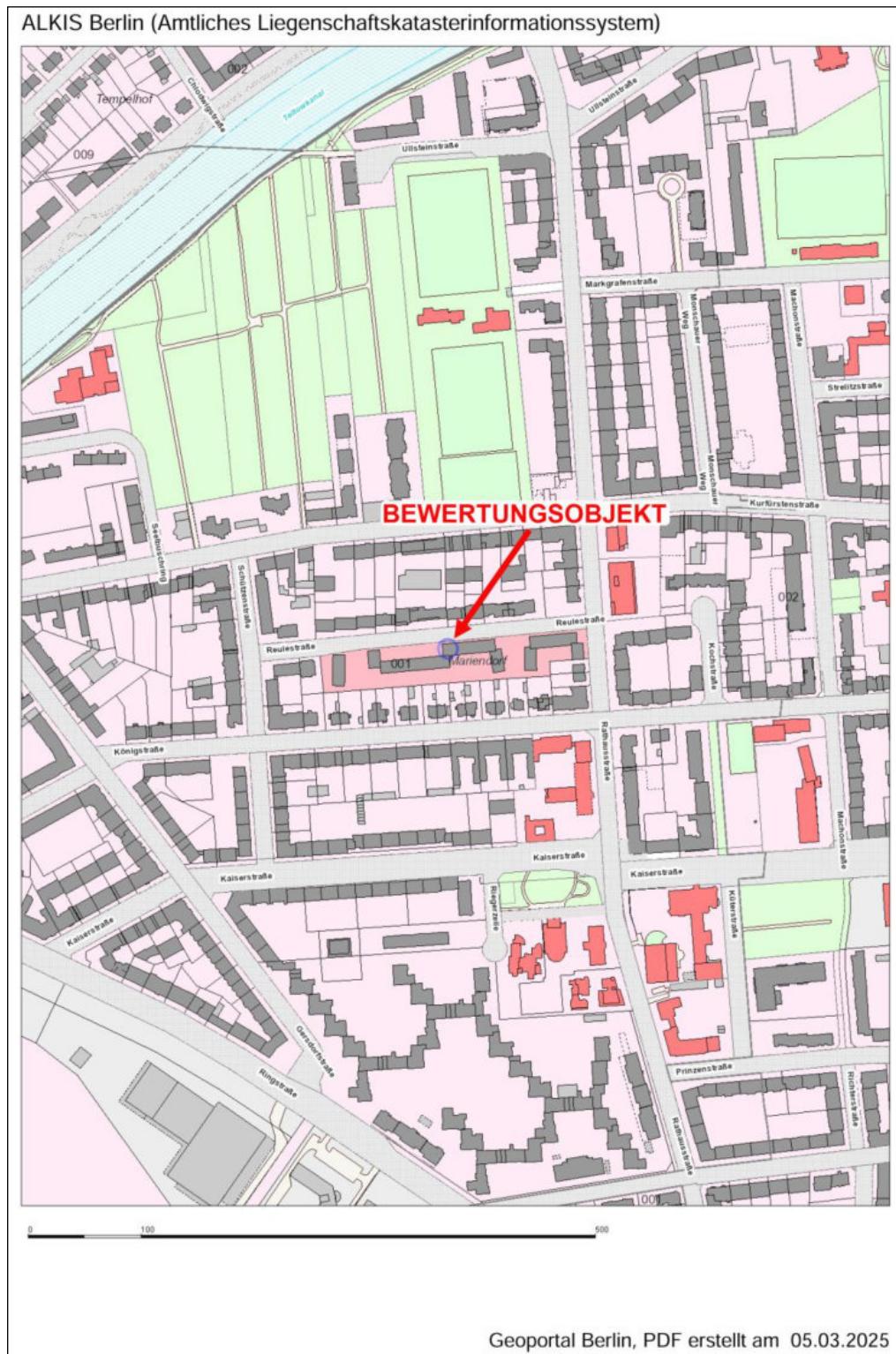
Dipl.-Ing. U. Schäfer

4. ANLAGEN

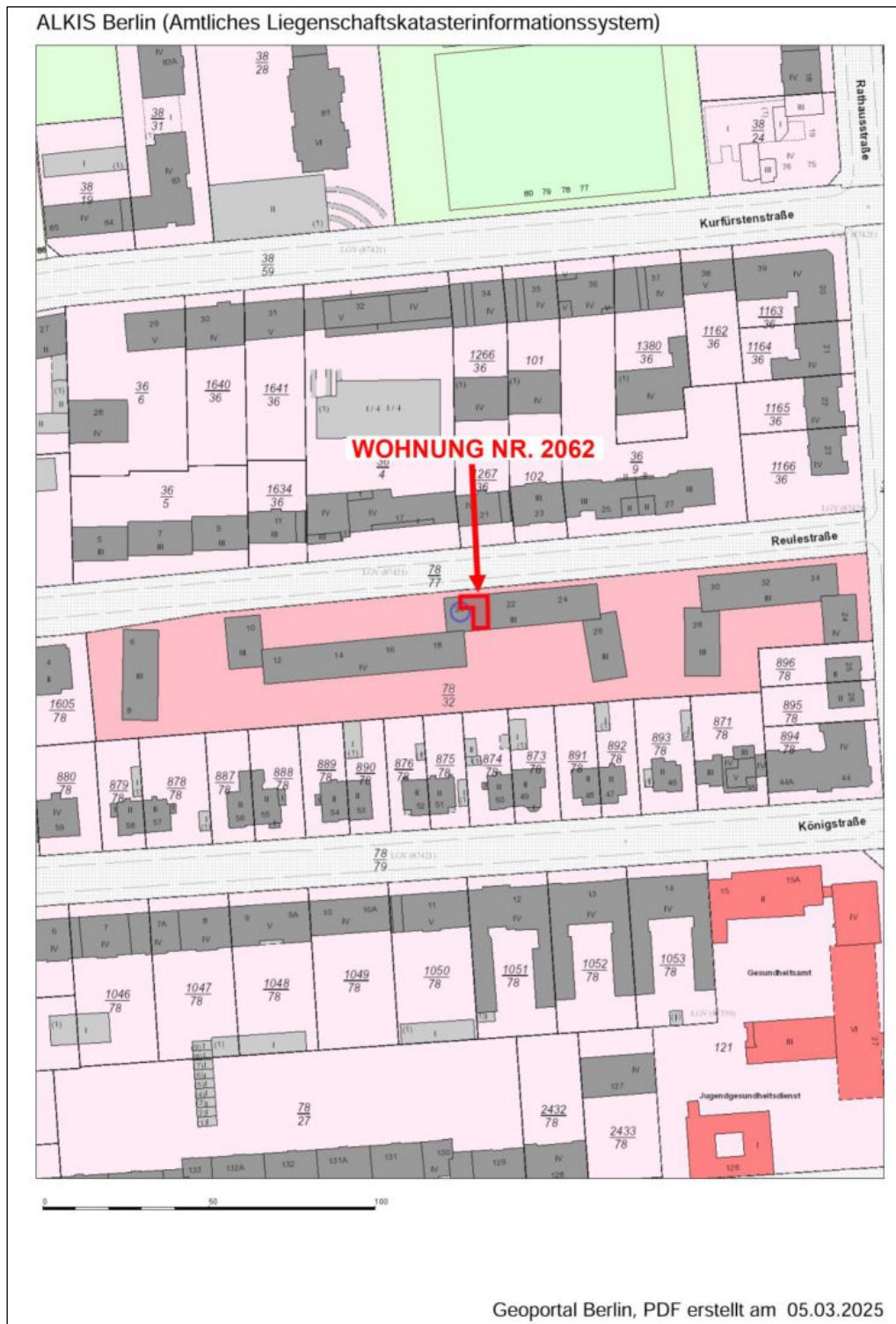
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

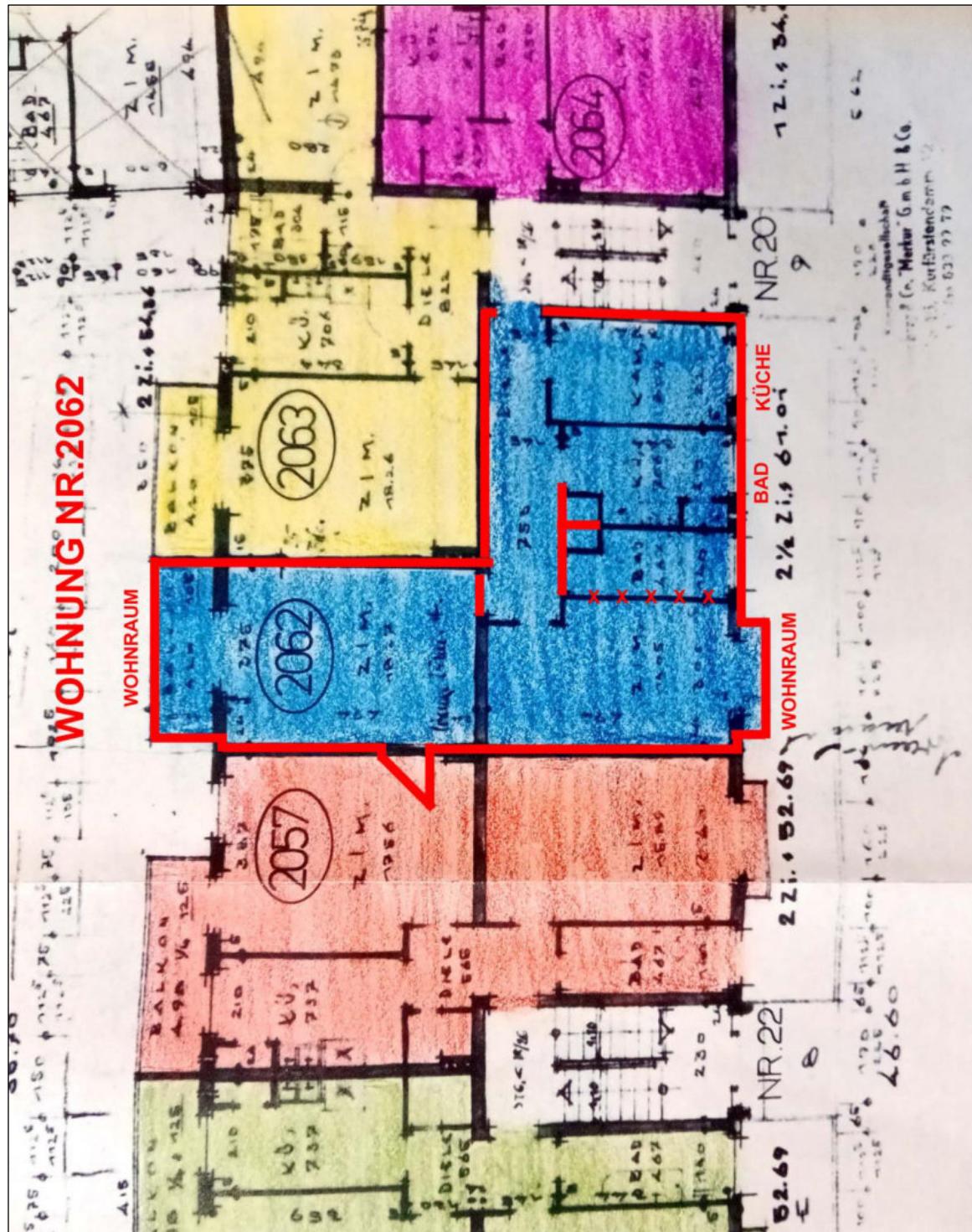


4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.4 Grundriss

*Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.05.1976
- ohne Maßstab -*



Erdgeschoss

4.5 Fotos



Blick entlang der Reulestraße



Straßenansicht / Nordansicht



Hofansicht / Südansicht



Wohnungseingangstür



Kellerabstellräume

4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auszug

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und
Naturschutz
Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin
An
Dipl.-Ing.Ursel Schäfer
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):
StraGrün V1Q - EBB 136/2024
Bearbeiter_in: Schreiber
Dienstgebäude:
Großbeerenstr.2-10, Haus 3,
12107 Berlin
Sprechzeiten nach Vereinbarung
Zimmer:
Telefon: +49 30 90277-
Telefax: +49 30 90277-2601
Vermittlung: +49 30 90277-0

post.sga-verwaltung@ba-ts.berlin.de

28.11.2024

Erschließungsbeiträge für das Grundstück in Berlin-Mariendorf, Reulestraße 24 - Grundbuch von Berlin-Mariendorf / 6249

Ihr Schreiben vom 19.11.2024 30 K 26/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vorbezeichnete Grundstück wird durch die Erschließungsanlage(n) Reulestraße
erschlossen.

Es handelt sich um (eine) öffentliche, zum Anbau bestimmte Straße(n).

Gemäß § 15a Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) „dürfen für Erschließungsanlagen, die vor
dem 03.10.1990 endgültig oder teilweise hergestellt worden sind und für Verkehrszwecke
genutzt wurden, keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben werden.“

Darüber hinaus „dürfen für endgültig oder teilweise hergestellte Erschließungsanlagen keine
Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn sie seit mehr als 15 Jahren für Verkehrszwecke
genutzt werden.“

Die Erschließungsanlage(n) Reulestraße wird/ werden seit mehr als 15 Jahren für
Verkehrszwecke tatsächlich genutzt - maßgeblich ist hierfür der Tag der Verkehrsübergabe -

Erschließungsbeiträge sind für diese Erschließungsanlage(n) nach derzeitiger Sach- und
Rechtslage nicht mehr zu entrichten.

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und Naturschutz
Umwelt- und Naturschutzamt

BERLIN 

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt, 10820 Berlin (nur Postanschrift)

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

Stellenzeichen/GZ:
Um 118 -V-0000301-4-I-160
Bearbeiter/in:
Frau Hecht
Dienstgebäude:
Rathaus Tempelhof
Tempelhofer Damm 165
12099 Berlin
Zimmer: 367
Postanschrift:
10820 Berlin
Telefon (030) 90277 - 3223
Telefax (030) 90277 - 7386
E-Mail: Umweltinfo@ba-ts.berlin.de
Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur
Datum: 27.11.2024

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK)

Ihre Anfrage vom 19.11.2024 zum Grundstück Reulestraße 6-34 (gerade), Rathausstraße 24 in 12105 Berlin (Flur 1, Flurstück 78/32)

Sehr geehrter Herr Göbel,

auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) folgende Auskunft:

Das nachgefragte Grundstück wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt.
Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen zum vorgenannten Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

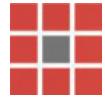
Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hecht

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.
Datenschutzhinweis

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das Umwelt- und Naturschutzamt Tempelhof-Schöneberg finden Sie auf www.berlin.de/ba-ts/umnat unter dem Punkt **Datenschutzhinweis**.
Falls Sie nicht über einen Internetzugang verfügen sollten, senden wir Ihnen unsere Datenschutzinformationen gerne auch postalisch zu.



4.8 Baulastenauskunft

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Bauaufsicht



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Ursel Schäfer
Herrn Alexander Göbel
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

235-2024-3342-BWA 31

Frau Winckler

Tel. 90277-6448
Fax 90277-7864
M.Winckler@ba-ts.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.Stadtentwicklungsamt@ba-ts.ber-
lin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin

19.11.2024

Grundstück: Berlin - Mariendorf, Rathausstraße 24, Reulestraße 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20,
22, 24, 26, 28, 30, 32, 34 (Flur 1, Flurstück 78/32)

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 19.11.2024 Eingang: 19.11.2024

Anlagen:

- Gebührenbescheid
- Infoblatt Datenverarbeitung

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Göbel,

für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Winckler

Sprechzeiten: dienstags 9-12 Uhr, und nach vorheriger Absprache.
Fahrverbindungen: Bus: M46, 104, U-Bahn: U4 - Rathaus Schöneberg
Postbank Berlin, IBAN: DE15 1001 0010 0003 4041 09, BIC: PBNKDEFFXXX
Sparkasse Berlin, IBAN: DE54 1005 0000 1130 0030 07, BIC: BELADEBEXXX
Deutsche Bank, IBAN: DE30 1007 0848 0510 5127 00, BIC: DEUTDEDB110



4.9 Beschränkungen und Beanstandungen

Mail Basic AW_Auskunft_baubehördliche Beanstandungen - Reule... https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1733991846354

Magdalena Lasiewicz <magdalena.lasiewicz@ba-ts.berlin.de> 11.12.2024 15:25

AW: Auskunft "baubehördliche Beanstandungen" - Reulestraße 6-34 (gerade), Rathausstraße 24, 12105 Berlin-Mariendorf, Flur 1, Flurstück 78/32

An goebel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Göbel,

nach sorgfältiger Prüfung kann ich Ihnen mitteilen, dass derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen und keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge anhängig sind.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Lasiewicz
Bauaufsicht / BWA 21 A

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Stadtentwicklungsamt John-F.-Kennedy-Platz, 10820 Berlin
Raum 3013

Tel. 030/ 90277-2798

*Sie/ihr, Anrede
Hinweis:
Diese E-Mail und etwaige Anhänge können vertrauliche Informationen enthalten. Falls Sie nicht der angegebene Empfänger sind oder falls diese E-Mail irrtümlich an Sie adressiert wurde, benachrichtigen Sie mich bitte sofort durch Antwort-E-Mail und löschen diese E-Mail nebst etwaiger Anlagen von Ihrem System. Ebenso dürfen Sie dann diese E-Mail oder ihre Anlagen nicht kopieren oder an Dritte weitergeben. Vielen Dank für Ihr Verständnis.
Datenschutzerklärung (bitte dem Link folgen) Dieser Nachrichtenverlauf wird nach Beendigung der Kommunikation gelöscht.
Die E-Mailadresse ist nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Von: Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>
Gesendet: Dienstag, 19. November 2024 13:11
An: bauaufsicht <bauaufsicht@ba-ts.berlin.de>
Betreff: Auskunft "baubehördliche Beanstandungen" - Reulestraße 6-34 (gerade), Rathausstraße 24, 12105 Berlin-Mariendorf, Flur 1, Flurstück 78/32

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Objekt bitte ich um eine Auskunft bzgl. baubehördlicher Beschränkungen/Beanstandungen. Im Anhang habe ich Ihnen dazu unser Anschreiben sowie die Bevollmächtigung und einen Flurkartenauszug

4.10 Förderungen und Bindungen

Mail Basic AW_ Förderungen und Wohnungsbindungen (ETW), SE-... https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1736934510050

wohnungswesen <wohnungswesen@ba-ts.berlin.de> 15.1.2025 09:41

AW: Förderungen und Wohnungsbindungen (ETW), SE-Nr. 2062,
Reulestraße 20, 12105 Berlin

An Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>

Sehr geehrter Herr Göbel,

das o.g. Objekt ist im Wohnungsbauprogramm von 1954 gefördert worden, und 1977 in Eigentumswohnungen umgewandelt. Für die o.g. Wohnung (2062) endet die Eigenschaft "öffentlicht gefördert" mit Ablauf des 06.12.1990.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Ihr Wohnungsamt - Bereich für Wohnberechtigungsschein/Wohnungsbindung/Bildung und Teilhabe

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Bürgerdienste, Soziales und Senioren
Amt für Bürgerdienste - Fachbereich Wohnen
Wohnberechtigungsschein/Wohnungsbindung/Bildung und Teilhabe

Wohn204

Postanschrift:
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
10820 Berlin

Tel.: (030) 90277-8980
Fax: (030) 90277-7857
E-Mail: wohnungswesen@ba-ts.berlin.de

Hinweis: Diese Mailadresse ist nicht für den Empfang signierter Mails geeignet.

Hinweis zum Datenschutz: www.berlin.de/ba-ts/datenschutzerklaerung

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>
Gesendet: Donnerstag, 9. Januar 2025 12:44
An: wohnungswesen <wohnungswesen@ba-ts.berlin.de>
Betreff: Förderungen und Wohnungsbindungen (ETW), SE-Nr. 2062, Reulestraße 20, 12105 Berlin

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, bzw. Frau Schäfer, wurde vom Amtsgericht Kreuzberg beauftragt, ein Verkehrswertgutachten für das o. g. Objekt zu erstellen. Die Vollmacht dazu ist dieser E-Mail beigelegt.
In diesem Zusammenhang wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir mit einer Information weiterhelfen könnten, ob das zu bewertende Objekt gefördert oder gebunden ist, bzw. war.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Alexander Göbel

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) - Architektin