DIPL.-ING. URSEL SCHÄFER (MRICS) — ARCHITEKTIN

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

# G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der **Wohnung Nr.11 nebst Keller Nr.15** sowie dem Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen der **PKW-Parkpaletten Nr.19 unten und Nr.31 oben und unten, ca. 166m² Wohnfläche**, **unvermietet,** eines mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks**, 881m² Grundstücksfläche**








**Monbijouplatz 11, 10178 Berlin-Mitte**

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  30K 28/25
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**
  1.900.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
  27.11.2025

**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 ..... 5
2.4 Objektdaten ..... 6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen ..... 7
2.6 Mietverhältnisse ..... 7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen ..... 7
2.8 Wohnflächenangabe ..... 7
2.9 Planungsrechtliche Situation ..... 8
2.10 Denkmalschutz ..... 8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation ..... 9
2.12 Baulasten ..... 9
2.13 Erschließung ..... 9
2.14 Bodenverunreinigungen ..... 9
2.15 Objektverwaltung ..... 9

**3. WERTERMITTLUNG ..... 9**

3.1 Definition des Verkehrswertes ..... 9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ..... 10
3.3 Vergleichswertverfahren ..... 10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes ..... 12
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 Grundrisse ..... 17
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes ..... 19
4.6 Fotos ..... 20
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster ..... 29
4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung ..... 30
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen ..... 31
4.10 Baulastauskunft ..... 32
4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen ..... 33

# 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 Monbijouplatz 11, 10178 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.11, dem Keller Nr.15 und dem Sondernutzungsrecht an den Parkplätzen der Parkpalette Nr.19 unten und Nr.31 oben und unten, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

## 1.3 Ortstermin

Am 27.11.2025 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.
Teilnehmer waren eine Vertreterin des Amtsgerichts, ein Vertreter der WEG-Verwaltung, ein Vertreter des Eigentümers sowie die Unterzeichnerin.
Während der Besichtigung wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie der Treppenraum, Teilflächen des Kellergeschosses sowie der Tiefgarage und der Innenhof begangen. Ferner wurde die zu bewertende Wohnung in allen ihren Räumen besichtigt.
Ein Zutritt zum Kellerraum Nr.15 bestand nicht.

# 2. BEWERTUNGSOBJEKT

## 2.1 Grundbuch, auszugsweise

*(Stand 17.10.2025)*

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Mitte, Blatt 19655N
Wohnungsgrundbuch

**Bestandsverzeichnis:**
Lfd.Nr.1:

| | |
|---|---|
| Miteigentumsanteil: | 626/10.000 |
| Grundstück: | Gebäude- und Freifläche, Monbijouplatz 11 |
| Flur: | 920 |
| Flurstück: | 138 |
| Größe: | 881 m² |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.11 und dem Keller Nr.15 laut Aufteilungsplan…
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 18.02.2002, 24.06.2002, 20.12.2002…
Das Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen der PKW-Parkpalette Nr.19 unten und Nr.31 oben und unten ist dem hier gebuchten Bestand zugeordnet. Gemäß Bewilligung vom 12.04.2002…

**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-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 10178 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2025 der BerlinHyp, CBRE mit 3.906,00 €/mtl. leicht unter dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl., wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen muss.
Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 12,1% im Berichtsmonat November 2025 und beläuft sich somit oberhalb des Berliner Mittels von 10,2%. Detailliertere Angaben, die auf die Lage des Bewertungsobjekts Bezug nehmen, liegen nicht vor.
Rein redaktionell sei erwähnt, dass in der „Jahresstatistik 2024“ des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. per 31.12.2024 ein Wohnungsleerstand in Berlin-Mitte von 1,2% 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 sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld Baukörper verschiedenster Baujahre, Baustile und Nutzungen vorzufinden.
Diese wurden in vergleichsweise hochgeschossiger, geschlossener Bauweise errichtet. Ferner tragen die teilweisen Hofbebauungen in Form von Seitenflügeln, Hinter- und Gartenhäusern zur starken Verdichtung des Gebiets bei.
Es handelt sich hierbei um Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser sowie aber auch rein gewerblich genutzte Objekte.
In den Erdgeschossebenen befinden sich im Wesentlichen Einzelhandelsflächen, während in den oberen Etagen schwerpunktmäßig Büros sowie Wohnungen vorzufinden sind.
Die unmittelbare Umgebung des Bewertungsobjekts ist im Übrigen durch eine Vielzahl von Restaurants und weiteren gastronomischen Einrichtungen geprägt, die das besondere Flair des Gebiets ausmachen. Aber auch Hotels sowie Theater sind im unmittelbaren Umfeld vorzufinden. Aufgrund jener Nutzungen sowie den teils attraktiven Nebenstraßen mit einem erhöhten Aufenthaltswert ist in der Mikrolage des Bewertungsobjekts ein erhöhtes Touristenaufkommen zu verzeichnen.
Nächstgelegene Erholungsfläche ist der Monbijoupark, der sich lediglich ca. 50m vom Bewertungsobjekt entfernt befindet. Die Wasserfläche der Spree ist nach ca. 200m zu erreichen. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der dortigen, stark verdichteten Bauweise gering.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

| | | |
|---|---|---|
| Bus | Oranienburger Straße | ca. 150 m |
| U-Bahnhof | Weinmeisterstraße | ca. 650 m |
| Tram | Monbijoupplatz sowie Hackescher Markt | ca. 150 m |
| S-Bahnhof | Hackescher Markt | ca. 200 m |

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur außerordentlich begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist aufgrund der verdichteten Bauweise sowie des umfangreichen Besucheraufkommens stark erhöht. Gleiches gilt für den Fahrzeugverkehr auf dem Straßenzug des Monbijouplatzes, der in eine S-Bahnquerung mündet.

Die Beeinträchtigung des Bewertungsobjekts durch die direkt südlich verlaufende Bahntrasse (s. beiliegende Straßenkarte) ist vergleichsweise gering und wird im Wesentlichen von dem allgemeinen Verkehrsrauschen geschluckt.
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. 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 Glinkastraße.
Dieses ist mit einem 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zuzüglich einer Keller- beziehungsweise Tiefgaragenebene bebaut.
Gemäß Teilungserklärung sowie Ergänzungsbewilligungen befinden sich in der Anlage im Erdgeschoss „gewerbliche Räume“, im 1.-4. Geschoss Büroflächen sowie im 5. und 6.Obergeschoss Wohnungen.
In der Kellerebene sind Abstell- und Technikräume sowie Tiefgarageneinstellplätze untergebracht.
Im Energiepass ist das Baujahr der Anlage mit 2002 benannt. Ferner wurde in einem der Fenster eine Einprägung eines Erstellungsjahres von 2001 vorgefunden, sodass die Angabe im Energiepass als richtig unterstellt wird.
Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau auszugehen.
Die Fassaden im Bereich des Erdgeschosses sind mit einem Kunst- oder Naturstein verkleidet, während die darüberliegenden Ebenen mit einem Putzbelag oder aber einer Deckschicht auf einem Vollwärmeschutz versehen wurden.
Die Erschließung erfolgt über einen von der Straße aus erreichbaren Treppenraum, an dem zusätzlich eine Aufzugsanlage angeschlossen ist, die sämtliche Etagen einschließlich des Untergeschosses anfährt.
Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.
Die Wärmeversorgung erfolgt gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.01.2026 über Fernwärme.
Im Kellergeschoss sind, wie bereits erwähnt, Lager- und Technikräume angelegt. Ferner ist dort eine großflächige Tiefgarage vorhanden. Die Zufahrt hierzu erfolgt über einen PKW-Lift, der vom öffentlichen Straßenraum des Monbijouplatzes bis in die Parkebene führt. Hier befinden sich Palettenparkplätze, die jeweils 2 übereinanderliegende Stellplätze aufweisen. Die Parkpaletten im rückwärtigen Bereich können mithilfe eines Schlüssels räumlich verschoben werden, sodass jeder Stellplatz entsprechend anfahrbar ist.
Der Hofbereich ist teils mit der vorgenannten Tiefgarage unterbaut. Im Übrigen ist dieser im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen mit einem Rasen sowie einem gewissen Baumbestand versehen.
Soweit erkennbar, weist die Gesamtanlage keine offensichtlichen Mängel oder Schäden auf.
Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung vom 22.01.2026 ist jedoch ein teilweiser Austausch der Fenster innerhalb der Sondereigentume Nr.9 und Nr.12 geplant, da eine malermäßige Überarbeitung derselben für nicht ausreichend betrachtet wird.
Entsprechend des geringen Baualters des Gebäudes weist dieses im Übrigen nur vergleichsweise geringe Gebrauchsspuren auf und lässt einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

**Wohnung Nr.11 nebst Keller Nr.15 und Sondernutzungsrecht an der Parkpalette Nr.19 unten sowie Nr.31 oben und unten**
Die zu bewertende Wohnung Nr.11 befindet sich im 5.Obergeschoss, vom Aufgang aus betrachtet auf der linken Seite.
Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einem sehr großzügigen Wohnzimmer, eine zum Wohnraum offene Küche sowie 2 Badezimmern. Ferner ist die Wohnung mit einer straßenseitigen Terrasse sowie einem hofseitigen Balkon ausgestattet.
Laut Aufteilungsplan waren 5 Wohnräume geplant, die dem vorgenannten, sehr großzügigen Wohnzimmer räumlich zugeschlagen wurden. Auf den Grundriss mit Eintragung des Bestandes, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.
Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß und vermittelt ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild. Besonders hingewiesen sei darauf, dass das in der Wohnung vorgefundene, lose Mobiliar nicht Bestandteil der Bewertung ist.
Die Belichtung der Wohnung ist aufgrund der Lage derselben im 5.Obergeschoss sowie einem vergleichsweise hohen Fensterflächenanteil sehr gut. Dementsprechend besteht von der Wohnung aus ein attraktiver Weitblick. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf den bereichsweisen Blick auf die Wasserfläche der Spree, was dem entsprechenden, als Anlage beiliegenden Foto zu entnehmen ist.
Außerordentliche Gebrauchsspuren waren bei der Besichtigung nicht vorzufinden. Allerdings ist der Plattenbelag auf den Balkonflächen geschädigt und weist Rissbildungen auf.
Im Übrigen erscheint die Einheit ohne umfangreichere bauliche Aufwertungen direkt bezugsfertig.
Bestandteil des Wohnungseigentums Nr.11 ist ferner der Kellerraum Nr.15. Dieser ist über den gleichen Aufgang beziehungsweise den gleichen Aufzug wie die Wohnung zu erreichen. Da jener Kellerraum nicht zugänglich war, sind über diesen keine weiteren Angaben möglich.
Die 3 zum Objekt gehörigen Stellplätze in der Kellerebene sind als Parkpaletten gestaltet. Dies bedeutet, dass ein Nutzer derselben die Palette entsprechend bedienen muss, um seine Parkebene anfahren zu können. Der Sachverhalt ist mit einem entsprechenden Aufwand verbunden. Gleiches gilt für die Nutzung des PKW-Liftes, um das Kellergeschoss vom öffentlichen Straßenraum aus zu erreichen.

## 2.4 Objektdaten

| | |
|---|---|
| **Baujahr**<br>gemäß Angabe im Energiepass | **2002** |
| **Grundstücksgröße**<br>gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 21.01.2026 | **881m²** |
| **Wohnfläche**<br>der Wohnung Nr.11<br>*sh. hierzu auch Punkt „Wohn-/Nutzflächenangabe“* | **ca. 166m²** |
| **Vertragszustand**<br>gemäß Angabe des Eigentümervertreters bei der Besichtigung<br>*sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“* | **unvermietet** |
| **Mieteinnahmen, monatlich**<br>mithin<br>*sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“* | **keine** |
| **Wohngeld, monatlich**<br>gemäß Wirtschaftsplan 2024, der auch für 2025 Gültigkeit aufweist | **987,74 €** |
| **Instandhaltungsrücklage**<br>gemäß Wirtschaftsplan 2024, für die Gesamtanlage per 31.12.2024 | **rd. 85.000,00 €** |
| **Sonderumlage**<br>schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.09.2025 | **aktuell keine zu erwarten** |
| **Heizsystem**<br>gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.01.2026 | **Fernwärme** |
| **Energiepass**<br>bedarfsorientiert | **liegt vor** |

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 18.02.2002, 24.06.2002, 20.12.2002 und 12.04.2002 wurden eingesehen.
Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung beziehungsweise die Ergänzung hierzu vom 10.05.2001 / 24.10.2002 sowie 02.12.2002 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.
Die Kellerräume stellen Sondereigentum dar und stehen der Eigentümergemeinschaft somit nicht zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. An Tiefgaragenstellplätzen sind Sondernutzungsrechte begründet.
Bestandteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ist hiernach der „Mieterkeller“ Nr.15. Ferner wurde der zu bewertenden Wohnung nachträglich mit Urkunde vom 12.04.2002 das Sondernutzungsrecht an der Parkpalette Nr.19 unten sowie Nr.31 oben und unten zugeordnet.
„Wohnungen dürfen, vorbehaltlich der hierfür etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen, auch als Büros oder freiberufliche Praxen genutzt werden“. Eine Genehmigung zur vollgewerblichen Nutzung dürfte nicht zu erlangen sein. Ferner kann jene gewerbliche Nutzung von Wohnungen laut Teilungserklärung vom Verwalter mit einer Erhebung von Ausgleichsbeträgen verbunden werden. Auch eine spätere Untersagung einer gewerblichen Nutzung ist in der betreffenden Bewilligung vorgesehen.
„Sind Wohnungseigentümer Eigentümer mehrerer Wohnungen, die nebeneinander und / oder übereinander liegen, so sind sie berechtigt, zum Zwecke der einheitlichen Nutzung diese ganz oder teilweise zusammenzulegen und ggf. erneut zu trennen, dabei in das Gemeinschaftseigentum einzugreifen – insbesondere Wand- und Deckendurchbrüche vorzunehmen – diese zu verändern und nicht tragende Zwischenwände zu entfernen.“
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 zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen.
Gemäß Angabe eines Eigentümervertreters bei der Besichtigung sind die zu bewertende Wohnung sowie die Stellplätze nicht vermietet. Bei der Besichtigung wurde die Wohneinheit zwar möbliert, im Übrigen jedoch unbewohnt vorgefunden.
Bei der Bewertung wird ein unvermieteter Zustand des Bewertungsobjekts unterstellt.

## 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abteilung Soziales und Bürgerdienste vom 17.09.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen für das Bewertungsobjekt weder Förderungen noch Wohnungsbindungen.

## 2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche basiert auf einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 12.04.2002.
Hierin heißt es unter anderem: „Im nicht ausgebauten Zustand beträgt die Grundfläche der Sondereigentumseinheit Nr.11 ca. 164,96m² und der Balkonfläche, die zur Hälfte berechnet ist, ca. 17,61m²…“.
Gemäß überschlägiger Ermittlung der Unterzeichnerin handelt es sich bei der vorgenannten „Grundfläche“ offensichtlich um die Fläche der Innenräume ohne Trennwände, jedoch unter Abzug der Außenwandflächen.
Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seinem jüngsten Grundstücksmarktbericht 2024/25 einen Umrechnungsfaktor von einer Geschossfläche zur Wohn-/Nutzfläche bei Wohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern der Baujahre ab 1991 von 79% an. Da die Geschossfläche auch die

Außenwände berücksichtigt, ist jener Prozentsatz in diesem Fall entsprechend zu erhöhen. Nachfolgend findet, insbesondere aufgrund der sehr großen Räume mit einem vergleichsweise geringen Konstruktionsflächenanteil ein Faktor von pauschal 90% Berücksichtigung.
Dies ergibt bei einer „Grundfläche“ von rd. 165m² mithin 148,5m² + anteiligen Balkonfläche von rd. 17,5m² = ca. 166m².
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! Der vorgenannte Wert versteht sich insofern rein überschlägig.

### 2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 21.01.2026 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 dieses im Bereich des Erhaltungsgebiets „Spandauer Vorstadt“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart“ des Gebiets. Mithin bedürfen bauliche Anlagen sowie Änderungen hieran einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt. Da es sich bei dem Gebäude des Bewertungsobjekts um einen Neubau handelt, an dem erhaltungsrechtlich relevante Änderungen in einem absehbaren Zeitraum nicht zu erwarten sind, wird davon ausgegangen, dass der Markt auf den Umstand nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.
Eine Ausweisung als Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet ist nicht erfolgt.

### 2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 21.01.2026 handelt es sich bei der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts nicht um ein Denkmal.
Allerdings stellt das Nachbargebäude des Monbijouplatzes 12 (s. Flurkarte als Anlage zu diesem Gutachten) ein Einzeldenkmal dar, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten lässt, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der Anlage des Bewertungsobjekts haben könnte.
Ferner stellt die großflächige Spandauer Vorstadt ein Denkmalensemble dar. In der Beschreibung des Geoportals heißt es hierzu: „Die Spandauer Vorstadt ist die größte und die am dichtesten in ihrer historisch überlieferten Struktur und Bausubstanz erhaltene Vorstadt in Berlin-Mitte… Sie bietet mit ihrem Gewirr von Straßen und Gassen, mit ihren gemischten Nutzungen in Gebäuden unterschiedlichen Alters das Bild einer Altstadt… Vorherrschender Bautyp in der Spandauer Vorstadt sind Wohn- und Mietshäuser in ihren unterschiedlichsten geschichtlichen Ausprägungen. Die ältesten Gebäude stammen aus dem 18. Jahrhundert… Nach der Wende wurden ab 1991 die Innere Spandauer Vorstadt und später auch die Rosenthaler Vorstadt in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz des damaligen Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne in den neuen Ländern aufgenommen… Mit Hilfe dieses Programms konnte eine große Anzahl von historischen Gebäuden gerettet und beispielgebend saniert sowie negativen sozialen Veränderungen entgegengewirkt werden… Die Spandauer Vorstadt entwickelt sich zu einem Kulturschwerpunkt mit vielen Galerien und Veranstaltungszentren und zu einem Touristenmagneten durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot. Hauptanziehungspunkt sind die restaurierten Hackeschen Höfe mit Kinos, Theater, Restaurants und vielen Läden. Neue Erlebnisräume werden durch die Öffnung weiterer Innenhöfe geschaffen…“.

### 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 22.09.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

### 2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 14.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

### 2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, 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 23.09.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

### 2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf 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 30.09.2025 (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.

### 2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Porzig Management GmbH, Silberstraße 18, 08451 Crimmitschau.

## 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. Aufgrund der Art und Lage des Bewertungsobjekts sowie des Umstandes, dass dieses nicht vermietet ist, bietet sich jedoch schwerpunktmäßig eine Eigennutzung an, sodass der Ertragswert in diesem Fall nicht den Verkehrswert abbildet.

**Der Vergleichswert** spiegelt das Marktgeschehen zudem 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 | 27.11.2024-27.11.2025 | 27.11.2025 |
| Bezirk | Mitte, Friedrichshain, Pankow | Mitte |
| Bodenrichtwert | 6.000,00 – 10.000,00 €/m² zum Kaufzeitpunkt | 8.000,00 €/m² per 01.01.2025<br>9.000,00 €/m² per 01.01.2024 |
| Typ. Geschossflächenzahl | 4,5 | 4,5 |
| Baujahr | 1990 – 2015 | 2002 |
| Art der Wohnung | Etagenwohnung, Penthouse, Terrassenwohnung | Etagenwohnung / Penthouse |
| Geschosslage | Obergeschoss | 5.Obergeschoss |
| Vertragszustand | unvermietet | unvermietet |

Die sich so ergebenden, insgesamt 29 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.

**Konjunkturelle Anpassung**
Bei der Auswertung der Vergleichsdaten ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.
In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.
Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.
Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen.
Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. bis 3.Quartal 2025“ wieder einen leichten Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 4% gegenüber dem Vorjahr ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender, 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 Auswertezeitraums ausgegangen.

**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.

**Tiefgaragenstellplätze**
Wie bereits erwähnt, verfügt die Wohnung über ein Sondernutzungsrecht an insgesamt 3 Stellplätzen als so genannte Palettenparker.
Es ist bekannt, dass insgesamt 11 der 29 Vergleichsobjekte ebenfalls über ein Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz verfügen. Über die weiteren Kauffälle liegen keine diesbezüglichen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls mit einem Stellplatz ausgestattet sind.
Gesichert ist jedoch, dass der Umstand eines Parkplatzes bereits anteilig in der Kaufpreisauskunft eingepreist ist.
Einerseits verfügt die zu bewertende Wohnung über insgesamt 3 Stellplätze, was eine Besonderheit darstellt. Andererseits ist die Ausbildung derselben als Parkpalette mit 2 Etagen mit einem zusätzlichen Aufwand beim Einparken verbunden. Es ist nicht auszuschließen, dass das jeweils untere Fahrzeug durch herabfallenden Schmutz oder Nässe des darüberliegenden PKWs beeinträchtigt wird. Zudem weisen die Palettenparkplätze insbesondere nicht die Höhe originärer Tiefgaragenstellplätze auf, sodass eine Unterbringung besonders großer Fahrzeuge unkomfortabel oder aber nicht möglich ist.
Dennoch gehen die 3 Stellplätze des Bewertungsobjekts mit einem Aufschlag in die Bewertung ein.

**Lage im 5.Obergeschoss / Ausblick**
Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 5.Obergeschoss, während die Vergleichswohnungen in der Regel weniger hoch angeordnet sind. In der als Anlage beiliegenden Tabelle sind die jeweiligen Geschosslagen aufgeführt.

Das 5.Obergeschoss des Bewertungsobjekts ermöglicht einen attraktiven Weitblick sowohl über den Monbijouplatz, als auch hofseitig über die angrenzende Bahntrasse, die Spree und das dahinterliegende Stadtgebiet.
Ferner ist die Belichtung der Wohnung hierdurch sehr gut.
Die vorgenannten Umstände stellen ein außerordentliches Objektmerkmal dar, das mit einem vergleichsweise sehr deutlichen Aufschlag in die Bewertung einfließt.

**Ausstattung**
Schließlich erfolgt ein weiterer Aufschlag aufgrund der attraktiven Ausstattung der zu bewertenden Wohnung.
Diese ist vergleichsweise geschmacksneutral gehalten, sodass davon auszugehen ist, dass der Markt hierauf mit einem Aufschlag reagiert.
Dieser fällt jedoch vergleichsweise moderat aus, da die Einbringung der diversen Einbauten einen gewissen Zeitraum zurückliegt, wobei die Gesamtnutzungsdauer derselben ganz erheblich unterhalb jener des Gebäudes liegt.
Ergänzend sei ferner erwähnt, dass das lose Mobiliar ausdrücklich nicht Bestandteil der Bewertung ist.

**Berechnung des Vergleichswertes**
Der Vergleichswert der Wohnung Nr.11, des Kellerraums Nr.15 sowie dem Sondernutzungsrecht an den Parkplätzen der Parkpalette Nr.19 unten und Nr.31 oben und unten ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

**Vergleichswert von 1.900.000,00 €**

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 Zentrumslage.
Das umfangreiche Angebot von Einkaufsmöglichkeiten, Bars und Restaurants stellt ein besonderes Lagemerkmal der Wohnung dar.
Zudem ist das Baujahr der Anlage am Markt stark nachgefragt.
Die zu bewertende Wohnung weist einen zeitgemäßen Zustand und Ausstattung auf. Ferner profitiert diese von ihrer Lage im 5.Obergeschoss, was eine sehr gute Belichtung sowie einen attraktiven Ausblick auf die Straße sowie hofseitig über die angrenzende Bahntrasse, die Wasserfläche der Spree und das dahinterliegende Stadtgebiet ermöglicht.
Schließlich verfügt die Wohnung über ein Sondernutzungsrecht an insgesamt 3 Parkpaletten, was eine Werterhöhung darstellt.
Wertmindernd ist indes zu berücksichtigen, dass das Hochpreissegment in Berlin unter Druck geraten ist. Die Nachfrage ausländischer Investoren hat nachgelassen und der Hype um Berlin hat sich in den vergangenen Monaten abgeschwächt.

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

**Verkehrswert von 1.900.000,00 €**

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
b) WEG-Verwalter der Anlage ist Porzig Management GmbH, Silberstraße 18, 08451 Crimmitschau. Ein Verwalternachweis liegt einem gesonderten Anschreiben zum Gutachten bei. Die Höhe des monatlich zu leistenden Hausgeldes beträgt 987,74 €.
c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 23. Januar 2026




Dipl.-Ing. U.Schäfer

# 4. ANLAGEN

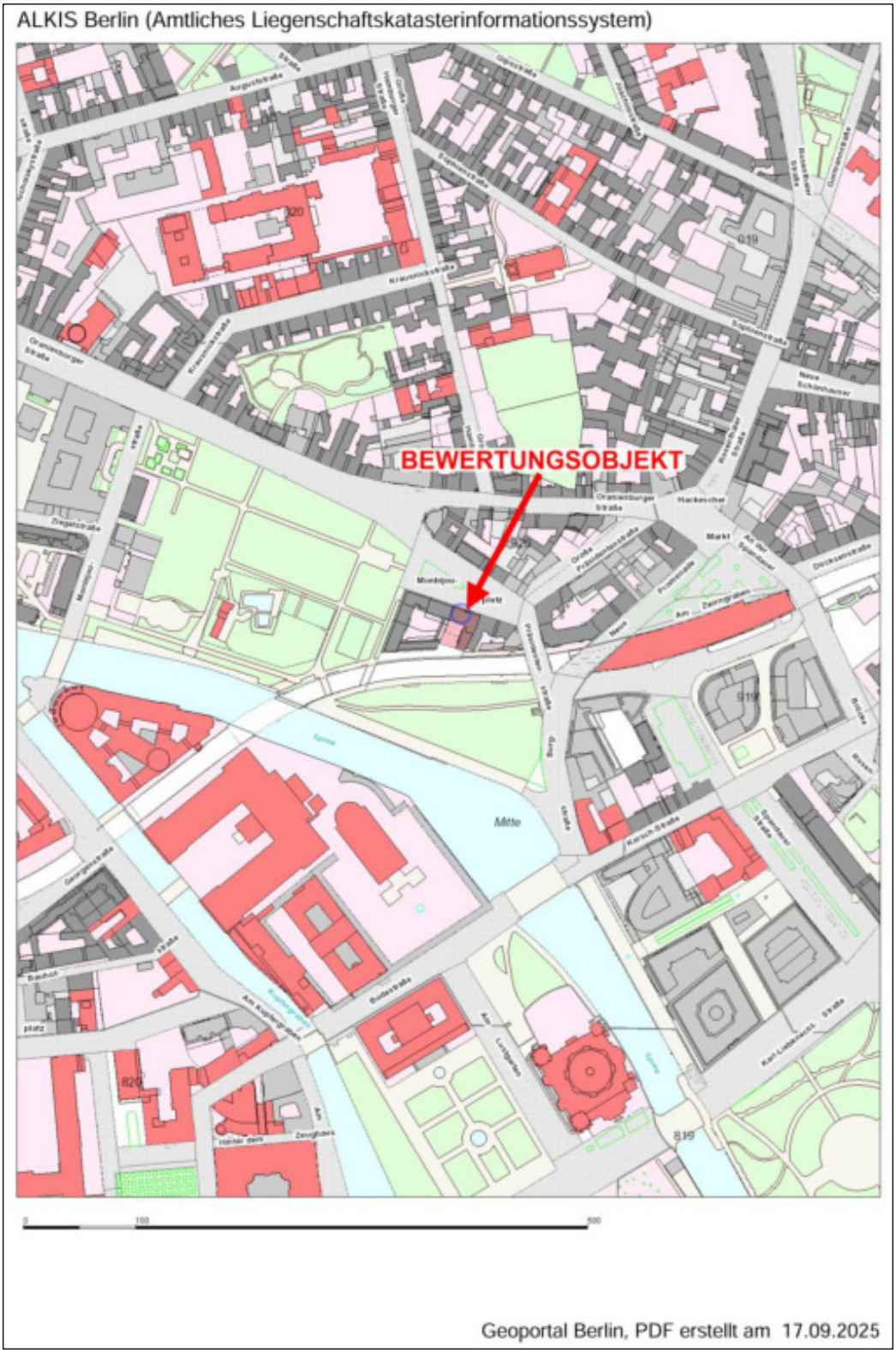
## 4.1 Auszug aus der Stadtkarte

*(durch Verkleinerung ohne Maßstab)*



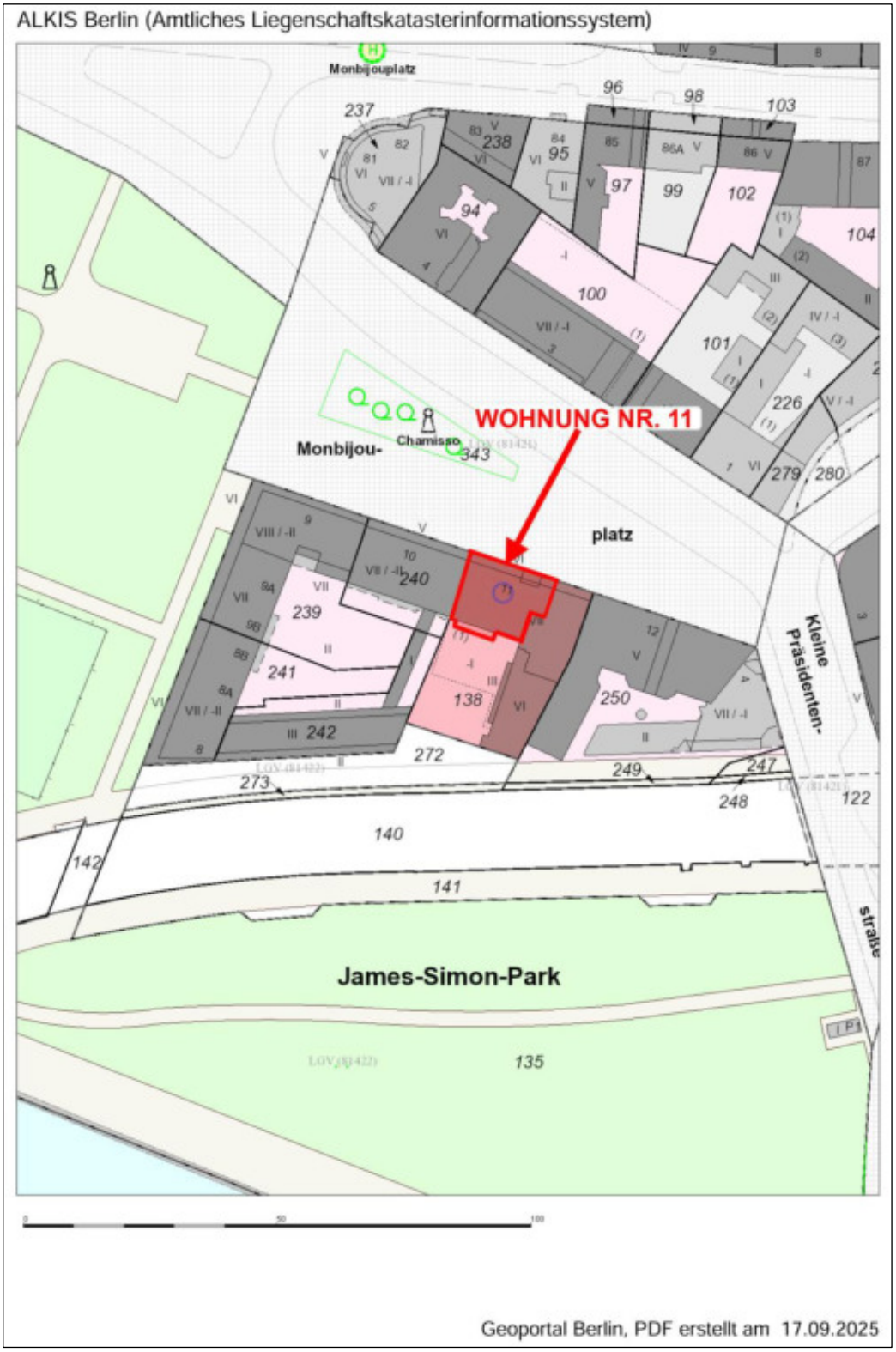
## 4.2 Auszug aus der Straßenkarte

*(durch Verkleinerung ohne Maßstab)*



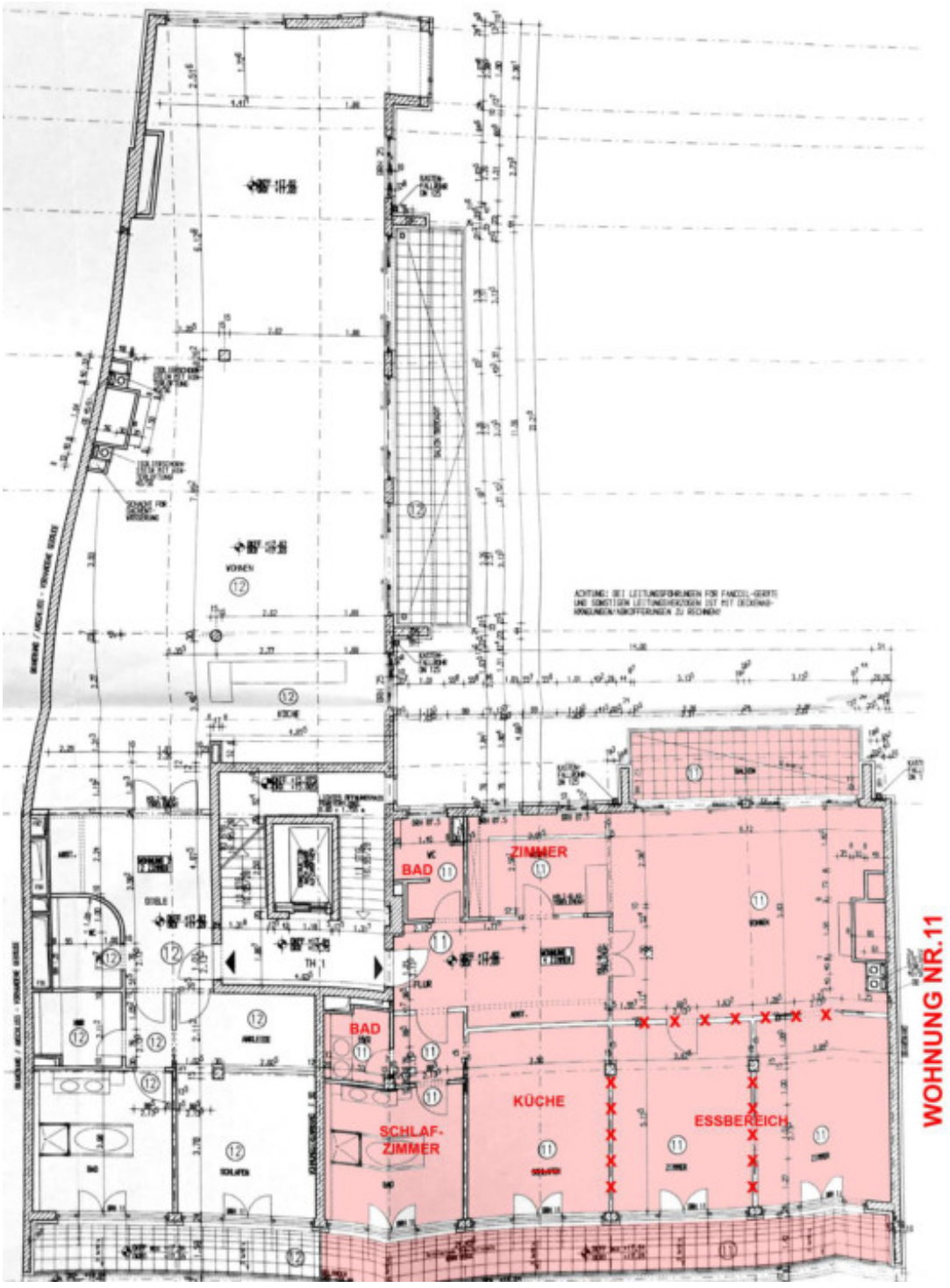
## 4.3 Auszug aus der Flurkarte

*(durch Verkleinerung ohne Maßstab)*

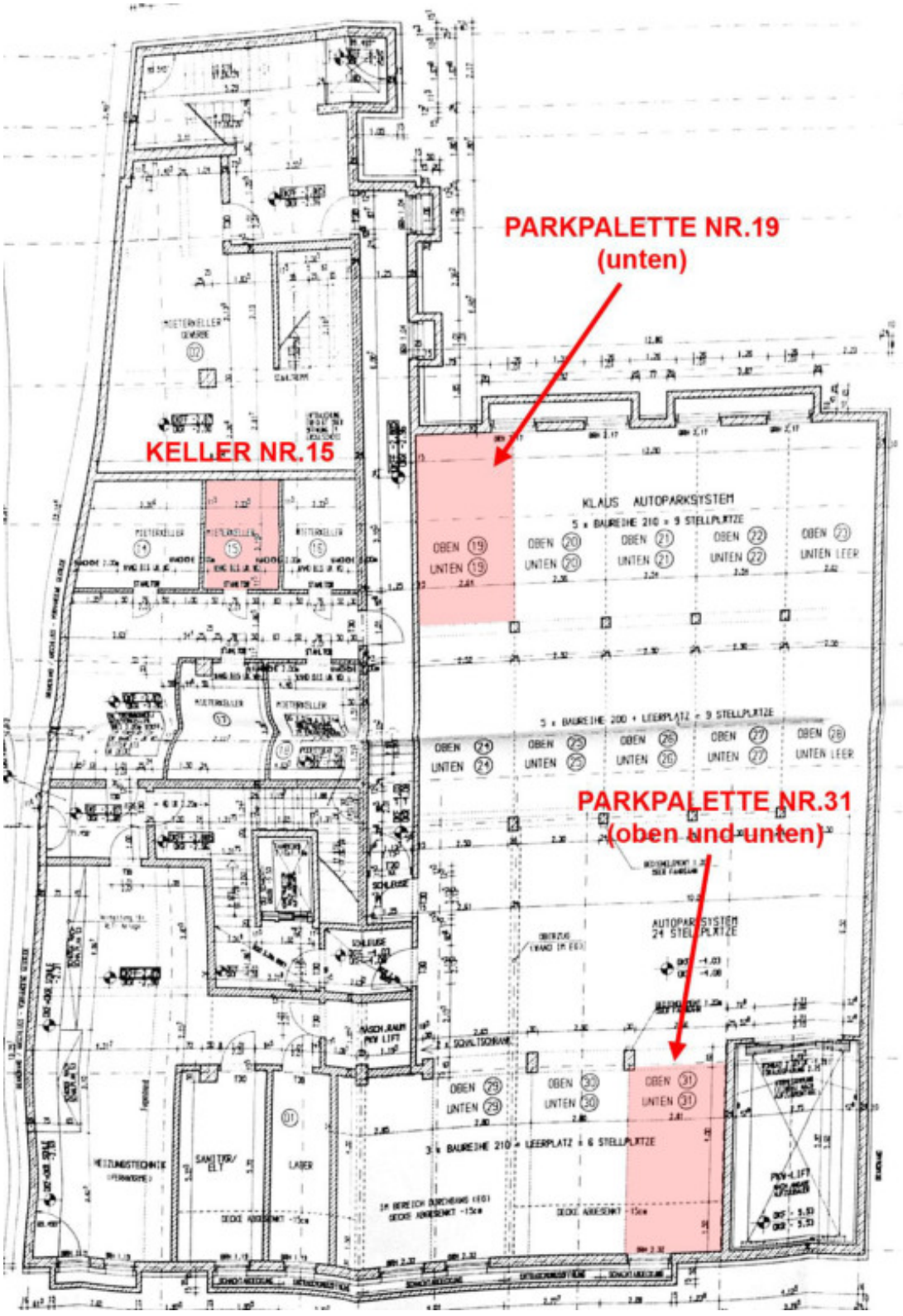


## 4.4 Grundrisse

*Roteintragungen durch die Unterzeichnerin*
*Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.05.2021*
*- ohne Maßstab –*




5.Obergeschoss




Kellergeschoss

## 4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

**Ermittlung des Vergleichswertes**

| Nr. | Kauf-datum | Boden-richtwert | Baujahr | Ge-schoss | Kaufpreis | konjunk-turelle An-passung | gesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | €/m² | | | €/m² | % | €/m² |
| 1 | 12/24 | 8.500,00 | 2013 | 1 .OG | 9.108,00 | 3,7% | 9.441,96 |
| 2 | 12/24 | 7.000,00 | 2014 | 4 .OG | 8.529,00 | 3,7% | 8.841,73 |
| 3 | 02/25 | 8.500,00 | 1997 | 3 .OG | 9.890,00 | 3,0% | 10.186,70 |
| 4 | 02/25 | 6.000,00 | 2015 | 7 .OG | 7.809,00 | 3,0% | 8.043,27 |
| 5 | 02/25 | 6.000,00 | 2014 | 4 .OG | 9.771,00 | 3,0% | 10.064,13 |
| 6 | 02/25 | 8.500,00 | 2015 | 2 .OG | 10.197,00 | 3,0% | 10.502,91 |
| 7 | 02/25 | 8.000,00 | 2000 | 2 .OG | 7.515,00 | 3,0% | 7.740,45 |
| 8 | 03/25 | 8.000,00 | 2006 | 2 .OG | 7.940,00 | 2,7% | 8.151,73 |
| 9 | 03/25 | 10.000,00 | 1997 | 4 .OG | 10.073,00 | 2,7% | 10.341,61 |
| 10 | 03/25 | 8.500,00 | 1997 | 3 .OG | 6.672,00 | 2,7% | 6.849,92 |
| 11 | 03/25 | 8.000,00 | 2013 | 5 .OG | 8.745,00 | 2,7% | 8.978,20 |
| 12 | 04/25 | 7.000,00 | 2000 | 2 .OG | 15.028,00 | 2,3% | ~~15.378,65~~ |
| 13 | 04/25 | 6.000,00 | 2001 | 1 .OG | 8.656,00 | 2,3% | 8.857,97 |
| 14 | 04/25 | 7.000,00 | 2005 | 1 .OG | 8.734,00 | 2,3% | 8.937,79 |
| 15 | 04/25 | 8.500,00 | 1995 | 4 .OG | 5.372,00 | 2,3% | ~~5.497,35~~ |
| 16 | 05/25 | 6.000,00 | 2014 | 3 .OG | 9.720,00 | 2,0% | 9.914,40 |
| 17 | 05/25 | 9.000,00 | 2001 | 1 .OG | 6.877,00 | 2,0% | 7.014,54 |
| 18 | 05/25 | 7.000,00 | 2010 | 3 .OG | 9.205,00 | 2,0% | 9.389,10 |
| 19 | 06/25 | 7.000,00 | 2006 | 2 .OG | 8.696,00 | 1,7% | 8.840,93 |
| 20 | 06/25 | 8.500,00 | 1995 | 6 .OG | 7.521,00 | 1,7% | 7.646,35 |
| 21 | 07/25 | 9.000,00 | 2013 | 4 .OG | 9.182,00 | 1,3% | 9.304,43 |
| 22 | 07/25 | 10.000,00 | 2014 | 2 .OG | 14.187,00 | 1,3% | ~~14.376,16~~ |
| 23 | 08/25 | 8.500,00 | 2012 | 1 .OG | 7.844,00 | 1,0% | 7.922,44 |
| 24 | 09/25 | 9.000,00 | 2015 | 6 .OG | 8.305,00 | 0,7% | 8.360,37 |
| 25 | 09/25 | 6.000,00 | 2014 | 2 .OG | 7.843,00 | 0,7% | 7.895,29 |
| 26 | 09/25 | 7.000,00 | 2000 | 1 .OG | 4.296,00 | 0,7% | ~~4.324,64~~ |
| 27 | 10/25 | 10.000,00 | 2003 | 2 .OG | 6.900,00 | 0,3% | 6.923,00 |
| 28 | 10/25 | 8.000,00 | 1999 | 1 .OG | 7.335,00 | 0,3% | 7.359,45 |
| 29 | 11/25 | 8.500,00 | 2015 | 2 .OG | 8.895,00 | 0,0% | 8.895,00 |
| **im Mittel** | | | | | | | **8.656,15** |

**Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 166,00 m² | x | 8.656,15 €/m² | 1.436.920,41 € |
| Zuschlag wg. 3 Stellplätze, wie erwähnt, psch. | | | 7,5% | 107.769,03 € |
| Zuschlag wg. Lage in oberer Etage mit Weitblick | | | 20,0% | 287.384,08 € |
| Zuschlag wg. Ausstattung, wie erwähnt | | | 5,0% | 71.846,02 € |
| gesamt | | | | 1.903.919,55 € |

| | |
|---|---|
| **angepasster Vergleichswert, gerundet** | **1.900.000,00 €** |

## 4.6 Fotos




Straßenansicht




Hofansicht



Blick von der Wohnung über den Hof Richtung Süden, im Hintergrund: Spree



Hofaufsicht




Eingangsbereich, Erdgeschoss




Wohnungseingangstür, links: Aufzug



Wohnzimmer mit Blick Richtung Hof / Süden



Wohnzimmer / Essbereich mit Blick Richtung Straße / Norden



Schlafzimmer, straßenseitig



Schlafzimmer, hofseitig



Küche



Duschbad



weiteres Duschbad



Balkon, straßenseitig



Balkon, hofseitig




Parkpalette Nr.31




Parkpalette Nr.19, unten




Zugangstür zu Keller Nr.15

## 4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

*Auszug*

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

BERLIN

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Firma
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer
Architektin
Sachverständigenbüro
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

GZ: 30 K 29/25

Geschäftszeichen (bitte angeben)
**UmNat 224V-0254201-2-I-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)

30.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 17.09.2025 über den Formularserver des Landes Berlin die Weitergabe der uns vorliegenden Informationen über die Umwelt zu dem Grundstück Monbijouplatz 11, Flurstück 138/0 in 10178 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 Grundwasserverunreinigungen, insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, nicht auszuschließen.

Ich weise darauf hin, dass darüber hinaus weitere öffentlich zugängliche Quellen Hinweise auf altlastenrelevante Sachverhalte zum Grundstück geben können. Hier sind insbesondere historische Karten, Schichtenverzeichnisse mit Auffüllungsboden (Bohrpunktdatei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 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**
Bahn: U5, Bhf. Schillingstraße
Bus: N5 (Schillingstraße)
Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

**Bankverbindung**
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEBEXXX
Berliner Sparkasse

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

BERLIN

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

23 September 2025

**Grundstück Berlin-Mitte, Monbijouplatz 11, Flur 920, Flurstück 138, Whg.Nr.12**
**GZ. 30 K 29/25**
**Ihre Anfrage vom 17.09.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

i. V. Rosenthal
Rosenthal

## 4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

**frank-michael.starke@ba-mitte.berlin.de** 22.9.2025 14:52

Berlin-Mitte, Monbijouplatz 11

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

ich habe die auf das Grundstück entfallenden Vorgänge durchgesehen. Es gibt weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen. Bauordnungsrechtliche Vorgänge sind ebenfalls nicht anhängig.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Frank- M. Starke
Fachbereich Bau-und Wohnungsaufsicht

.....

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadt2 209
13341 Berlin (Postanschrift) - Dienstgebäude: Müllerstraße 146, 13353 Berlin

.....

Tel: (030) 9018 45748 – **Sprechzeiten: Dienstag und Donnerstag jeweils 9 – 12 Uhr** (nur telefonisch!)
Fax: (030) 9018 488 45748

E-Mail: frank-michael.starke@ba-mitte.berlin.de

Bezirksamt Mitte BERLIN

Diese E-Mail-Adresse ist nicht für das Empfangen oder Versenden
elektronisch signierter Dokumente bzw. als Schriftformersatz geeignet.
Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de (E-Mail mit digital signierten Anlagen)
post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte-berlin.de-mail.de (als Schriftformersatz)

## 4.10 Baulastauskunft

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

BERLIN

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Frau Dipl.-Ing.
Ursel Schäfer
Dreilindenstr. 60
14109 Berlin

**Geschäftszeichen (immer angeben)**
235-2025-4246-Stadt(11)2 403
Frau Krüger

Tel. 9018-45426
Fax 030/9018-45773
bauaufsicht@ba-mitte.berlin.de
(Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Müllerstraße 146, 13353 Berlin

14.10.2025

Grundstück: **Berlin - Mitte, Monbijouplatz 11 ( Flur 920, Flurstück 138 )**
Baulastenauskunft

**Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -**

Antragsdatum: 17.09.2025 Eingang: 17.09.2025

Anlagen:
- Infoblatt Datenverarbeitung
- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Krüger

Sprechzeiten: Nur telefonisch Di. u. Do. 9-12 Uhr, Termin nur nach tel. Vereinbarung, Archiv nur nach tel. Vereinbarung. - Fahrverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327, U-Bahn: Leopoldplatz U6 + U9. - Bankverbindungen: Sparkasse Berlin: IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06, BIC: BELADEBEXXX

### 4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen



**jonas.doerr@ba-mitte.berlin.de** 17.9.2025 14:26

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerungssache - Monbijouplatz 11, 10178 Berlin-Mitte, Wohnung Nr. 12 + Keller Nr. 14, Flur 920, Flurstück 138, GZ: 30 K 29/25

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

vielen Dank für Ihre Nachricht oder Anfrage.
Das betreffende Objekt Monbijouplatz 11 befindet sich nicht in der Bindung oder Förderung.
Ob weitere Förderungen bestehen oder bestanden haben, ist bei der Investitionsbank Berlin zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dörr

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Soziales und Bürgerdienste
Wohnungsbindung
BüD 3 204
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)

BERLIN