



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.166** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, 29,97m<sup>2</sup> Wohnfläche, als vermietet bewertet, nebst Abstellraum MA166**, eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **2.067m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, in der



**Rochstr.9, 10178 Berlin-Mitte**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 34/21
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
140.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
11.02.2022



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	5
2.5 Wohnflächenangabe .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	6
2.7 Förderungen und Bindungen .....	6
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	6
2.9 Planungsrechtliche Situation .....	7
2.10 Denkmalschutz .....	7
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....	7
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde .....	7
2.13 Erschließung .....	8
2.14 Bodenverunreinigungen .....	8
2.15 Objektverwaltung .....	8
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>8</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	8
3.3 Vergleichswertverfahren .....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	12
<b>4. ANLAGEN .....</b>	<b>13</b>
4.1 Auszug aus der Stadtkarte .....	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte .....	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte .....	15
4.4 Grundriss .....	16
4.5 Fotos .....	18
4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung .....	21
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster .....	22
4.8 Baulastenauskunft .....	24
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen .....	25

## 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 Rochstr.9, 10178 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.166 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum Nr. MA166 außerhalb der Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 02.02.2022 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren zwei Vertreter der WEG-Verwaltung sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden der Eingangsbereich der Anlage, allgemein zugängliche Flure sowie die Außenanlagen besichtigt. Ein Zutritt zur Wohnung Nr.166 sowie dem Abstellraum Nr. MA166 bestand nicht. Am 11.02.2020 ab 11.30h fand eine weitere Besichtigung statt. Hierbei wurden wiederum der Eingangsbereich und gemeinschaftliche Flure begangen. Ein Zugang zu der zu bewertenden Wohnung wurde wiederum nicht gewährt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 09.11.2021)

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Mitte, Blatt 10766N  
Wohnungsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	21,60 / 10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Rochstraße 9
Flur:	919
Flurstück:	158
Größe:	2.067 m <sup>2</sup>

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.166 nebst Abstellraum MA166...

...Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 08.06.1998, 17.09.1998 und 16.08.1999... Bezug genommen...

Die Gemeinschaftsordnung ist geändert. Weitere Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Gemäß Bewilligungen vom 05.09.2002 (UR-Nr.680/2002 und 679/2002...)...

#### 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.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2021 handelt es sich um eine "gute", am Markt außerordentlich nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2021“ der Berlin Hyp / CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2019 und 2020 ein leichter Wanderungsverlust von -0,6% zu verzeichnen. Die Prognose von 2018-2030 liegt bei +4,1%, was sich etwas niedriger als der Berliner Durchschnitt von 4,7% darstellt.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10178 liegt gemäß „WohnmarktReport Berlin 2020“ mit 3.262,00 €/mtl. im Bereich des Berliner Durchschnitts von 3.278,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte stellt sich mit 10,9% im Monatsmonat 02/2022 überdurchschnittlich im Vergleich zum Berliner Mittel von 9,0% dar, wenngleich dies nicht zwangsläufig auf das Postleitzahlgebiet 10178 übertragbar ist.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von mehrgeschossigen Wohn- sowie Wohn- und Geschäftshäusern, aber auch vollgewerblich genutzten Grundstücken geprägt. Im unmittelbaren Umfeld sind ferner eine Schule, ein Seniorenheim, eine Einrichtung der Humboldt Universität und ein Hotel vorzufinden.

Nördlich verläuft eine S-Bahntrasse, die eine deutliche Zäsur zu dem dahinter liegenden Gebiet darstellt. Dies ist über eine Unterführung zu erreichen. So befindet sich der Hackesche Markt mit einer Vielzahl von Versorgungs- und Unterhaltungsmöglichkeiten lediglich ca. 250m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Nächstgelegene Grünfläche ist ein Spielplatzbereich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Übrigen ist der James-Simon-Park mit Anschluss an den Monbijou Park nach ca. 400m zu erreichen. Ferner grenzt dieser an den Wasserlauf der Spree an, was eine besondere Lagequalität darstellt. Der Freibereich des Alexanderplatzes liegt ca. 400m entfernt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Dabei befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung. Ferner ist das außerordentliche Versorgungsangebot nicht zuletzt dem im Gebiet vorhandenen, starken Touristenaufkommen geschuldet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Hackescher Markt	ca. 150 m
U-Bahnhof	Alexanderplatz und Weinmeisterstraße	jeweils ca. 500 m
S-Bahnhof	Hackescher Markt	ca. 150 m

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

Bei Rochstraße handelt es sich um eine Sackgasse mit einem für innerstädtische Verhältnisse entsprechend geringen Verkehrsaufkommen.

Außerordentliche Emissionen waren bei den Ortsterminen, mit Ausnahme innerstädtischem Verkehrsrauschens sowie leichten Bahngeräuschen, nicht erkennbar.

## 2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise –schadensgutachten

anzufertigen, dass nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

### **Die Gesamtanlage**

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage aus dem Jahr 1969 bebaut.

Es handelt sich um ein 25-geschossiges, freistehendes Gebäude. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden. Innerhalb der Anlage befinden sich laut Teilungserklärung insgesamt 240 Wohnungen. Im Erdgeschoss sind gewerblich genutzte Flächen vorhanden.

Die Fassaden sind laut Angabe der bei einem früheren Ortstermin anwesenden WEG-Verwalterin Mitte der 1990er Jahre mit einer Mineralwolldämmung sowie außenliegenden Aluminiumpanelen verkleidet worden.

Die Fenster sind in Kunststoff mit Isolierverglasungen ausgeführt.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen von der Rochstraße aus erreichbaren Eingangsbereich, von dem aus die zentralen, insgesamt 4 Aufzugsanlagen zu erreichen sind.

Ferner befindet sich an der Nordwestfassade ein Fluchttreppenraum.

Die Etagen sind jeweils über einen innenliegenden Flur erschlossen. Von diesem gehen die jeweiligen Wohnungen sowie einige Abstellräume ab. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist lediglich über einen Stichflur gegeben, an den der vorerwähnte Nottreppenraum anschließt. Im Übrigen sind die Flure ausschließlich künstlich belichtet und insofern wenig attraktiv. Auf die Fotos, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Die Beheizung der Anlage ist gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung über einen Fernwärmeanschluss gegeben.

Die Freiflächen des Bewertungsgrundstücks sind im Wesentlichen befestigt. Im östlichen Grundstücksteil befindet sich ein öffentlich zugänglicher Weg. Aufgrund der geringen Größen der Freiflächen werden diese im Übrigen als Gehweg sowie zur Unterbringung einiger, weniger offener Stellplätze genutzt. Anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Insgesamt weist die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden baulichen Erhaltungszustand auf.

Wesentliche Mängel oder Schäden waren bei der Besichtigung nicht offenkundig.

Umfangreichere Vandalismusschäden waren bei der Begehung nicht erkennbar.

### **Die zu bewertende Wohnung Nr.166 nebst Abstellraum Nr. MA166**

Die Wohnung Nr.166 nebst Abstellraum MA166 befinden sich im 17.Obergeschoss des Gebäudes und sind über die dortige Aufzugsanlage aus zu erreichen.

Es handelt sich um eine 1-Zimmerwohnung mit einer Küche, einem Bad und einem Flur. Die Wohnung ist nicht mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet. Der Abstellraum Nr. MA166 befindet sich im Hausflur der gleichen Etage wie die Wohnung.

Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Belichtung der Wohnung dürfte aufgrund deren Anordnung im 17.Obergeschoss, der Ausrichtung der Räumlichkeiten, einem hinreichenden Fensterflächenanteil sowie dem von dort aus möglichen, relativen Weitblick sehr gut sein.

Im Übrigen kann über den möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden, da die Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war.

## **2.4 Objektdaten**

### **Baujahr**

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

**1969**

Red.: beim Berliner Gutachterausschuss ist das Bewertungsobjekt mit einem Baujahr von 1970 geführt

### **Grundstücksgröße**

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 14.05.2022

**2.067 m<sup>2</sup>**

<b>Wohnfläche</b>	
gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 08.06.1998 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	<b>29,97m²</b>
<b>Vertragszustand</b>	
als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>als vermietet bewertet</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>	
als Annahme <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>keine</b>
<b>Wohngeld, monatlich</b>	
gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 29.12.2021, einschl. Heizkostenanteil	<b>171,35 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	
gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 29.12.2021	<b>485.018,25 €</b>
<b>Sonderumlage</b>	
gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 29.12.2021	<b>keine</b>
<b>Heizsystem</b>	
gemäß telefonischer Angabe des Hauswirts der Anlage vom 20.01.2022	<b>Fernwärme</b>

## 2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 08.06.1998 entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt. Der Wert ist mit einer Flächenangabe im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.01.1998 identisch und wird nachfolgend als richtig unterstellt. Ein gesondertes Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt, zumal die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war.

## 2.6 Mietverhältnisse

Eine Mitteilung der Eigentümerin über den Vermietungsstand ist nicht erfolgt. Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.01.2022 verwaltet diese nicht die zu bewertenden Sondereigentume. Auf den Wohnungstüren sind Ziffern aufgeführt, die sich auf den Briefkästen im Erdgeschoss des Eingangsbereichs wiederfinden. Der Briefkasten des Bewertungsobjekts ist mit einem Namen beschriftet, der aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Schreiben hierzu aufgeführt ist. Bei der Bewertung wird insofern von der Annahme eines vermieteten Zustands der zu bewertenden Wohnung ausgegangen, wenngleich eine verbindliche Aussage hierzu nicht möglich ist.

## 2.7 Förderungen und Bindungen

Gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung zu einem Vorgutachten bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

## 2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 08.06.1998 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 17.09.1998, 16.08.1999 und vom 05.09.2002 (2 Stück) wurden eingesehen. Hiernach ist für die Aufteilung der Anlage die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.01.1998 maßgeblich. Die Abstellräume in den Obergeschossen stehen im Sondereigentum der jeweiligen Wohnungen. Der zu bewertenden Wohnung ist hierbei der Abstellraum MA166 innerhalb der betreffenden Einheit zugeordnet. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Dem Wohnungseigentümer Nr.3 ist das Recht eingeräumt, „auf eigene Kosten die Ausübung zu gewerblichen Zwecken zu nutzen, insbesondere Werbe- und Bezugsquellennachweise anzubringen... oder diese Flächen Dritten zu diesen Zwecken zu überlassen. Der jeweilige Eigentümer ist auch berechtigt, die Außenwände des Gebäudes sowie Grundstücksflächen als Werbeflächen, insbesondere zur Anbringung von Leuchtreklame, Dritten zum Gebrauch zu überlassen. Die Werbeanlagen unterliegen den örtlichen Bestimmungen und baurechtlichen Vorschriften. Weiterhin steht dem jeweiligen Eigentümer...“ „das alleinige und ausschließliche Recht zu, die in anliegendem Plan dargestellten Dachfläche einschließlich Dachaufbauten zu nutzen...“. Das Recht „umfasst insbesondere das Recht, auf diesen Flächen große Antennen-, Satelliten- und terrestrische und sonstige Empfangs-/Sendeanlagen sowie Werbeanlagen anzubringen... sowie sonstige Betriebsräume- und Aufbauten zu errichten... oder diese... hierfür zu vermieten und zu verpachten... Dem jeweiligen Eigentümer steht das... Sondernutzungsrecht an... im Erdgeschoss gelegenen“ Räumlichkeiten sowie den 7 Außenstellplätzen zu.

„Die Hunde- und Katzenhaltung ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Verwalters zulässig... Mit Rücksicht auf die innerstädtische Lage des Gebäudes ist die Haltung mehrerer Katzen nebeneinander in einer Wohnungseigentumseinheit oder die Haltung eines oder mehrerer großer Hunde oder Kampfhunde jeder Größe unzulässig...“.

„Erwirbt ein Wohnungseigentümer mehrere Wohnungen, die neben- und/oder übereinander liegen, so ist er berechtigt, zum Zwecke der einheitlichen Nutzung diese ganz oder teilweise zusammen zu legen, dabei ins Gemeinschaftseigentum einzugreifen – Wand- und Deckendurchbrüche vorzunehmen – und dieses zu verändern...“.

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

## 2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.05.2022 befindet sich das Bewertungsobjekt 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. Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

## 2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.05.2022 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um ein Einzeldenkmal. Theoretisch ließe sich aus der auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindlichen, denkmalgeschützten Anlage der Anna-Louisa-Kasch-Straße / Rosenstr.1,2,16-19 ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der Einfluss auf eine bauliche Maßnahme auf dem Bewertungsgrundstück haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

## 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 10.11.2021 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), bestehen für das Bewertungsobjekt keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

## 2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 12.11.2021 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.



### 2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 18.11.2021 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu erheben.

### 2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 16.11.2021 ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.17436 im Bodenbelastungskataster der Behörde registriert. Der betreffende Auszug liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Ursächlich für den Eintrag sind unter anderem altlastenrelevante Vornutzungen wie eine Maschinenbauanstalt, eine Buchdruckerei, Schlosserei, Verbandstoff-Fabrik, Lackfabrik, Stempelfabrik und vieles mehr. Auf den als Anlage beiliegenden Katasterauszug mit weiteren Angaben wird verwiesen.

In Unkenntnis über das tatsächliche Vorhandensein, der Art und den Umfang einer Verunreinigung geht der Sachverhalt nicht gesondert in die Bewertung ein.

Ergänzend sei erwähnt, dass aus dem vorgenannten Schreiben des Umwelt- und Naturschutzamtes keine Forderungen an die Eigentümergemeinschaft der Anlage hervorgehen, die im Zusammenhang mit einer etwaigen Bodenbelastung stehen.

### 2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Objektverwaltung / Service-Center Süd, Winckelmannstr. 3-5, 12487 Berlin.

## 3. WERTERMITTLUNG

### 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

**Der Sachwert** wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B.



selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

**Der Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

**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 vor, sodass auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

### 3.3 Vergleichswertverfahren

#### Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens wird auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen. Diese berücksichtigt folgende Abfrageparameter:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	11.02.2021 – 11.02.2022	11.02.2022
Bezirk	Mitte	Mitte
Ortsteil	Mitte	Mitte
Wohnlage	Gut	Gut
Baujahr der Anlage	1965-1970	1969/70
Art des Wohnungseigentums	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Penthousewohnung, keine Maisonette)	Etagenwohnung
Geschosslage	Obergeschoss (kein Dachgeschoss, Hochparterre, Erdgeschoss, Souterrain)	Obergeschoss
Vertragszustand	vermietet	als Annahme: vermietet

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

Besonders hingewiesen sei indes darauf, dass sich insgesamt 5 der Kauffälle innerhalb der Anlage des Bewertungsobjekts befinden. Mithin ist eine sehr gute Vergleichbarkeit gegeben.

#### Konjunkturelle Anpassung

Auf jene Kauffälle wird eine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

Einer internen Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass der mittlere Kaufpreis aller dem Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Eigentumswohnungen zwischen 2020 und 2021 um 13,6% gestiegen ist. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich jene Preisentwicklung auf das Bewertungsobjekt übertragen lässt und sich bis in 2022 fortsetzt. Schließlich sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz

befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten.

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

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

### **Ausreißerbereinigung**

Besonders hingewiesen sei darauf, dass einer der Kauffälle einen Kaufpreis von 16.331,00€/m<sup>2</sup> aufweist. Da jener außerordentlich hohe Wert im Segment des Bewertungsobjekts nicht ansatzweise zu realisieren ist, wird dieser vorab aus der Liste der Kaufpreise entfernt.

Ferner werden in Bezug auf die verbleibenden Kauffälle jene aus der Auswertung eliminiert, die außerhalb der so genannten 1,5-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu diesen vergleichsweise hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist beziehungsweise ob ein besonderer Objektzustand oder aber persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

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

### **Berücksichtigung des Fehlens einer Loggia oder eines Balkons**

Die zu bewertende Wohnung verfügt über keine Loggia sowie keinen Balkon. Es ist bekannt, dass mindestens 10 der Vergleichskauffälle mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet sind. 5 der Kauffälle verfügen über keinen Balkon sowie keine Loggia und über 3 Kauffälle liegen keine Informationen vor.

Der ermittelte Vergleichswert setzt sich mithin aus Wohnungen mit und ohne Balkon/Loggia zusammen, sodass nachfolgend aufgrund des Fehlens einer Loggia der zu bewertenden Einheit ein Abschlag vorgenommen wird.

### **Geschosslage**

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 17.Obergeschoss. Es ist ebenfalls bekannt, dass der größere Teil der Vergleichswohnungen in niedrigeren Etagen angeordnet ist.

Regelmäßig ist davon auszugehen, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird, da deren Ausblick mit Abnahme der Etagen an Attraktivität verliert.

Zudem nehmen die Nutzung der Gemeinschaftsflure und somit die damit zusammenhängende Geräuschkentwicklung und Abnutzung mit Verminderung der Etagenzahl zu, was eine Beeinträchtigung darstellt.

Der Umstand der Lage des Bewertungsobjekts im 17.Obergeschoss geht insofern mit einem pauschalen Aufschlag in die Bewertung ein.

### **Nicht erfolgter Zutritt, Fehlen von Informationen**

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

Zudem liegen keine gesicherten Informationen zum Vermietungsstand sowie keine Details zur Art des Mietverhältnisses und die Höhe des Mietzinses vor.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, auf dem Umstand beziehungsweise die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem Abschlag reagiert, der in der Vergleichswertberechnung entsprechend berücksichtigt wird.

### **Ermittlung des Vergleichswertes**

Der Vergleichswert ergibt sich somit wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

### Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kauf- datum	Baujahr	Ge- schoss	Wohn- fläche	erzielter Preis	Zwischen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt
				m <sup>2</sup>	€	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
1	02/21	1970	10 .OG	72,10	1.177.475,00	16.331,00	entfällt	-
2	03/21	1970	19 .OG	46,79	199.000,00	4.253,00	12,5%	4.783,21
3	03/21	1970	3 .OG	53,04	264.121,00	4.980,00	12,5%	5.600,84
4	03/21	1970	10 .OG	30,14	125.000,00	4.147,00	12,5%	4.663,99
5	03/21	1970	3 .OG	99,46	488.400,00	4.911,00	12,5%	5.523,24
6	03/21	1970	2 .OG	49,92	250.000,00	5.008,00	12,5%	5.632,33
7	06/21	1970	23 .OG	48,14	335.000,00	6.959,00	9,1%	7.589,95
8	06/21	1970	5 .OG	47,89	295.000,00	6.160,00	9,1%	6.718,51
9	06/21	1972	23 .OG	47,67	200.000,00	4.196,00	9,1%	4.576,44
10	07/21	1970	7 .OG	46,87	189.000,00	4.032,00	7,9%	4.351,87
11	10/21	1970	19 .OG	73,40	329.500,00	4.489,00	4,5%	4.692,50
12	11/21	1970	12 .OG	73,39	330.000,00	4.497,00	3,4%	4.649,90
13	11/21	1970	6 .OG	48,59	319.200,00	6.569,00	3,4%	6.792,35
14	12/21	1970	19 .OG	98,13	445.000,00	4.535,00	2,3%	4.637,79
15	12/21	1970	3 .OG	72,88	400.000,00	5.488,00	2,3%	5.612,39
16	02/22	1970	14 .OG	48,21	314.000,00	6.513,00	0,0%	6.513,00
17	02/22	1970	1 .OG	105,35	595.000,00	5.648,00	0,0%	5.648,00
18	02/22	1970	17 .OG	67,39	340.000,00	5.045,00	0,0%	5.045,00
<b>im Mittel</b>								<b>5.088,80</b>

### Ermittlung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.166

29,97 m <sup>2</sup> x 5.088,80 €/m <sup>2</sup> =		152.511,42 €
Abschlag wg. Fehlen Loggia, psch.	-5,0%	-7.625,57 €
Zuschlag wg. Lage im 17.Obergeschoss, psch.	5,0%	7.625,57 €
		152.511,42 €
Abschlag wg. nicht erfolgtem Zutritt, Unkenntnis Vermietung etc.	-10,0%	-15.251,14 €
		137.260,28 €

### 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 guter Qualität und hinreichender 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 derzeit eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.

Das Bewertungsobjekt ist außerordentlich zentral gelegen und verfügt über sämtliche erforderlichen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe, die zudem überwiegend in fußläufiger Entfernung vorzufinden sind.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist insbesondere durch die unmittelbare Nähe zum Hackeschen Markt als sehr gut zu bezeichnen.

Die Gesamtanlage befindet sich in einem soliden Zustand. Wesentliche Mängel oder Schäden waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Wertmindernd ist indes das weniger nachgefragte Baujahr der Anlage zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung wird ein vermieteter Zustand der zu bewertenden Wohnung unterstellt, wenn gleich gesicherte Kenntnisse hierüber nicht vorliegen.

Zudem bestand kein Zutritt zu der Einheit, sodass keine Angaben zu einem möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, der Ausstattung und den Zustand derselben gemacht werden können.

Der Umstand ist bereits mit einem gesonderten Abschlag in die Ermittlung des Vergleichswertes eingeflossen.

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) Es wird vermutet, dass Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden sind. Der am Briefkasten vorgefundene Name wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- b) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- c) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- d) Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
- e) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen gemäß Angabe des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes nicht.

Berlin, den 18. Mai 2022

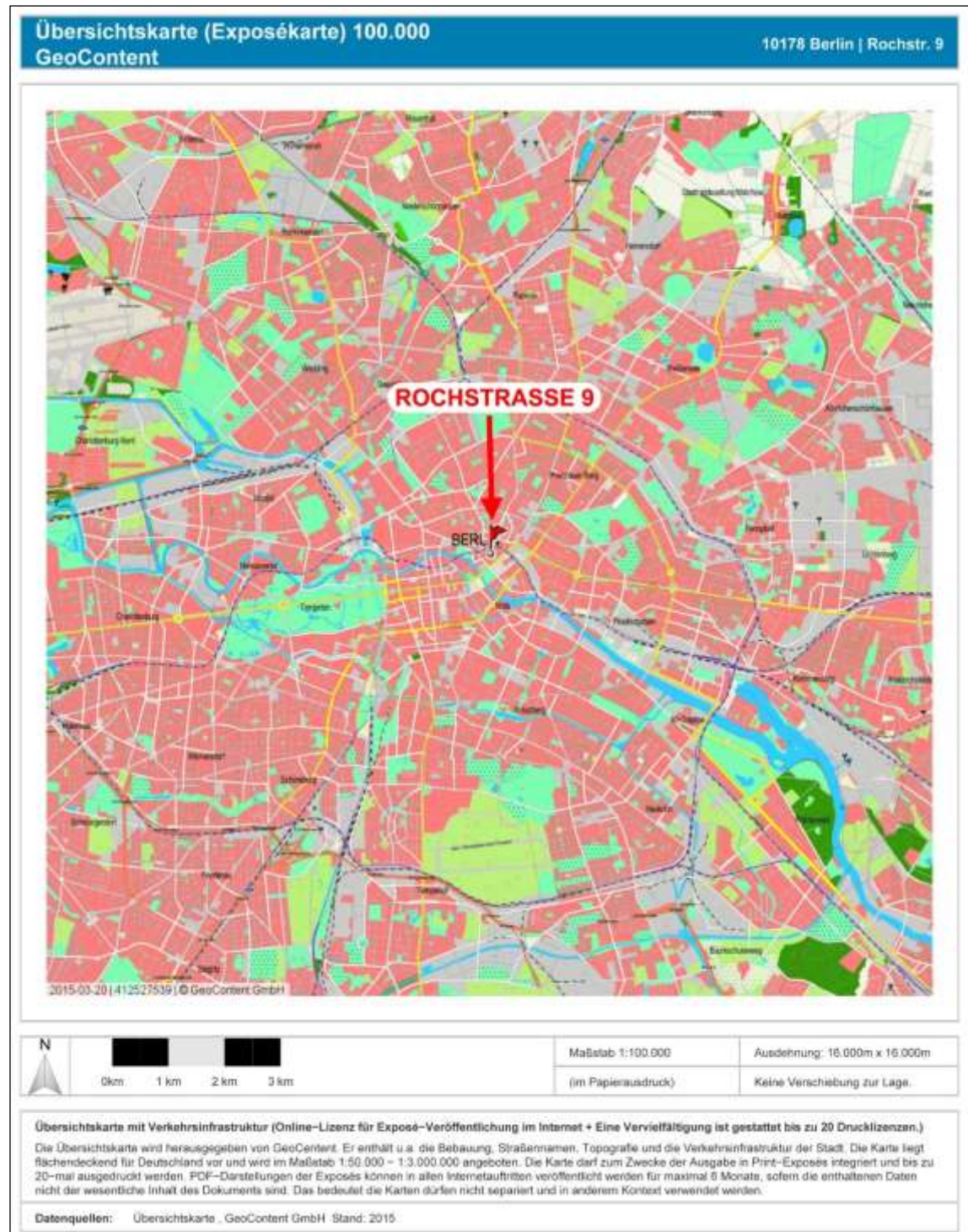
Dipl.-Ing. Arch.  
Ursel Schäfer  
Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken



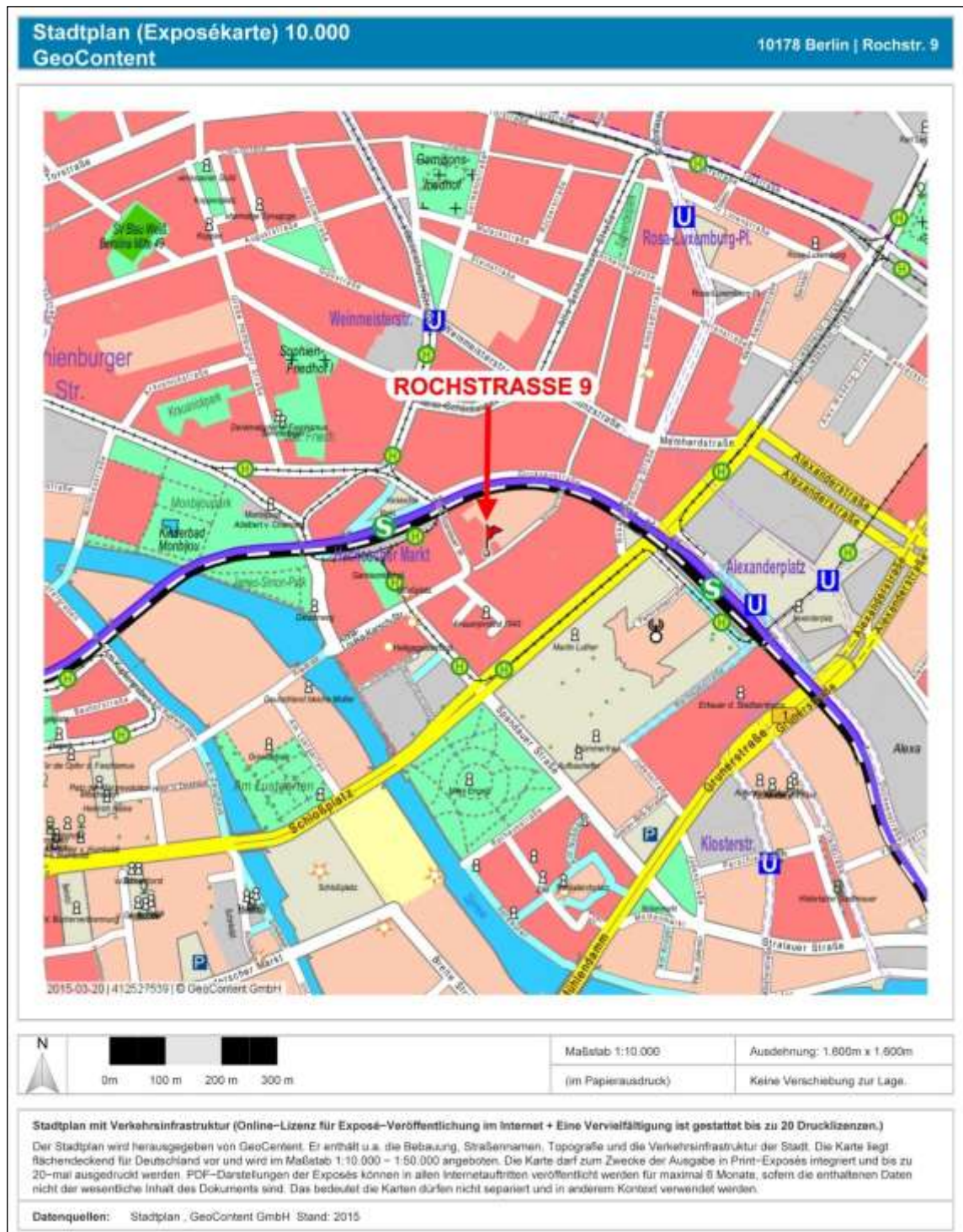


## 4. ANLAGEN

### 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)



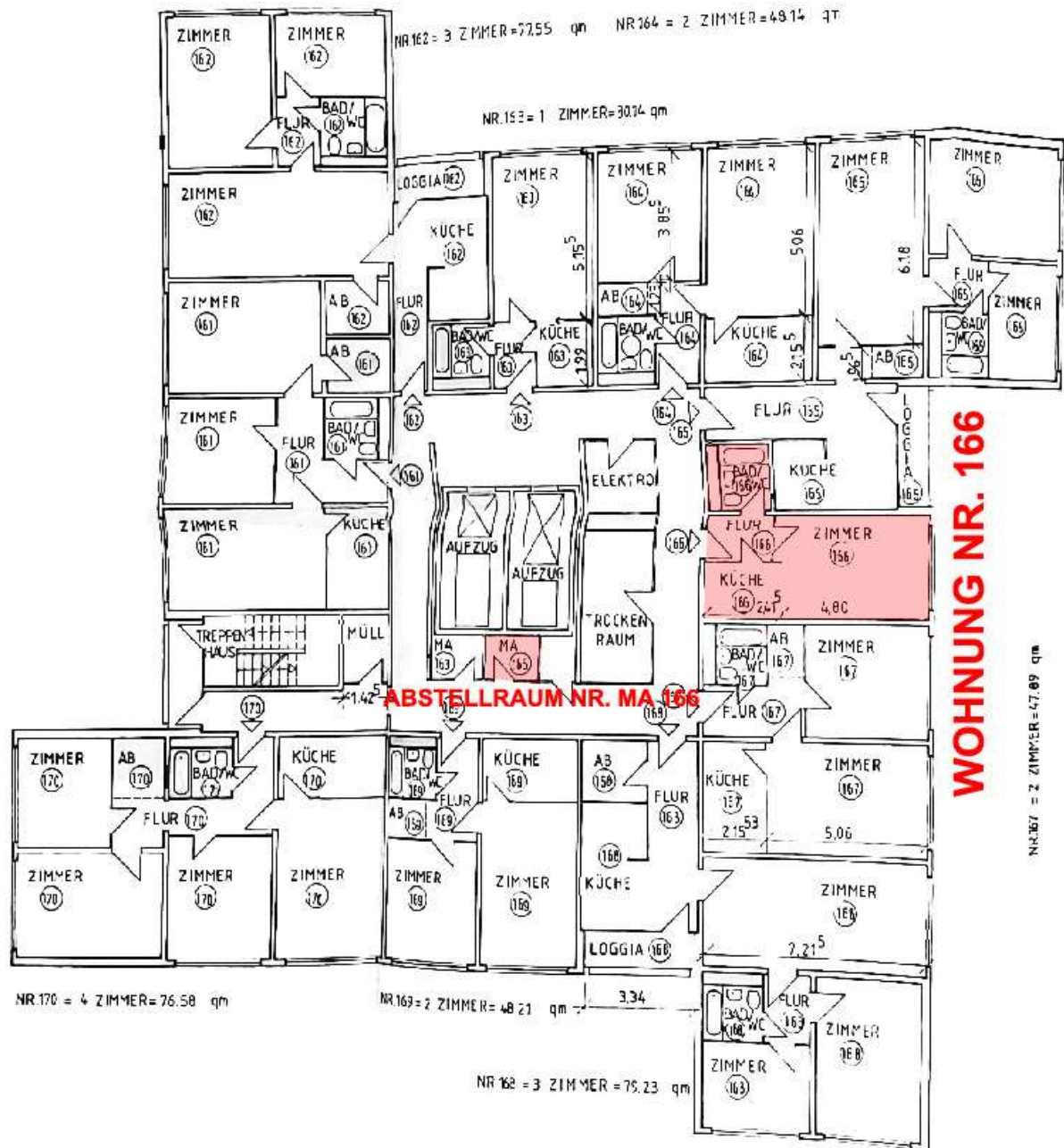




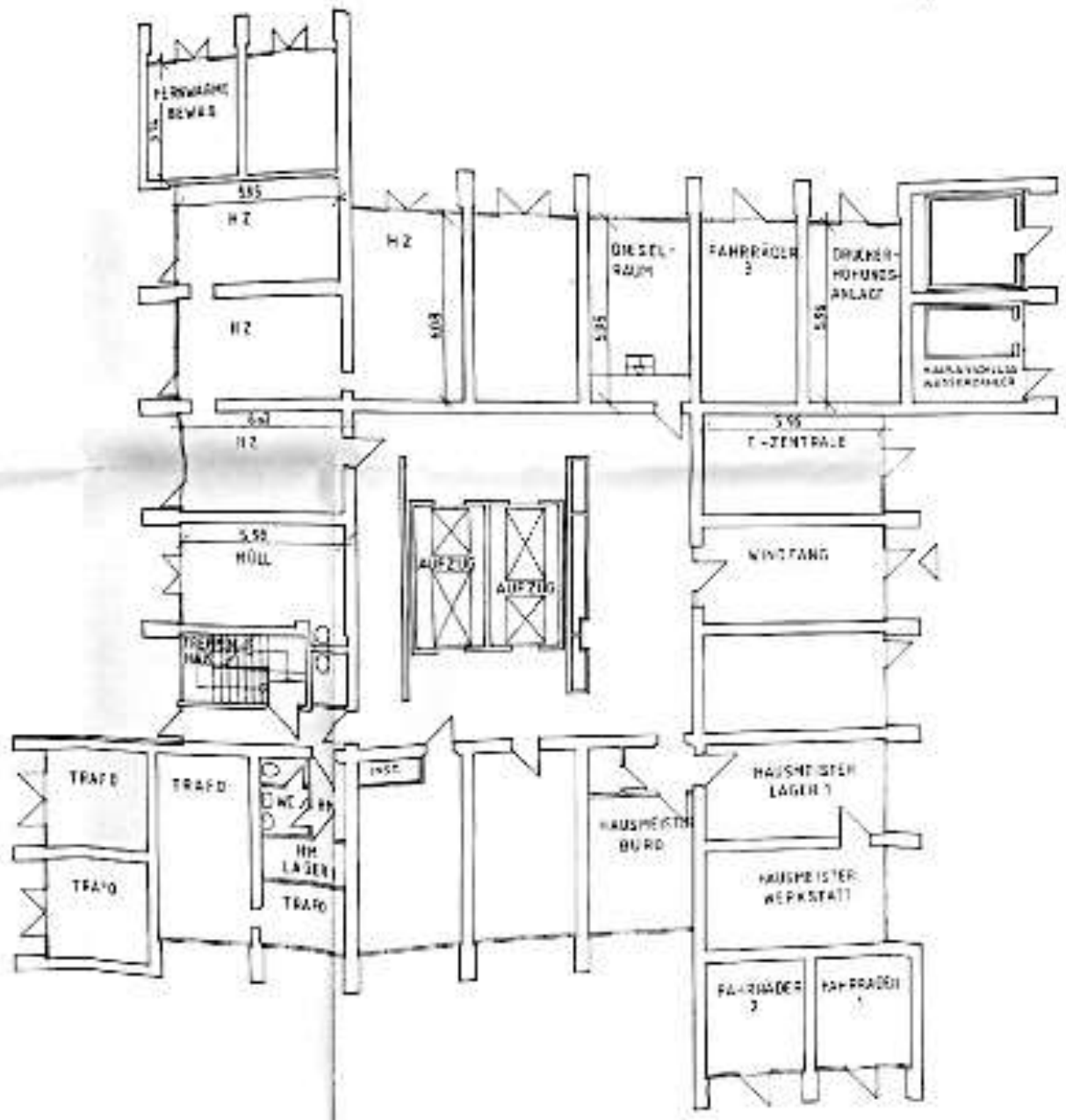
#### 4.4 Grundriss

aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.01.1998

- ohne Maßstab -



Grundriss 17.Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss, Eingangsebene

## 4.5 Fotos



Südostansicht



Eingangsbereich





Aufzüge



Fluchttreppenraum



Ausblick von der Loggia des Fluchttreppenraums



Wohnungseingangstür

#### 4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abt. Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur,  
Straßen und Grünflächen  
Straßen- und Grünflächenamt/ Grundstücksangelegen-  
heiten, Kleingartenwesen, Erschließungsbeiträge



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
Bau 1 111  
Frau Stahnke  
Telefon +49 30 9018-22876  
Telefax +49 30 9018-22772  
Annette.Stahnke@ba-mitte.berlin.de  
(E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit  
qualifizierter elektronischer Signatur)  
Dienstgebäude: Rathaus Mitte  
Karl-Marx Allee 31, 10178 Berlin  
Zimmer: 1323  
18.11. 2021

Grundstück Berlin Mitte, Rochstraße 9 in 10178 Berlin  
Grundbuch von Berlin-Mitte  
Blatt 10618N und 6 weitere  
Flur 919, Flurstück 158

Anfrage vom 10. November 2021

30K 33, 34, 50-54/21

Sehr geehrte Frau Richter,

sehr geehrte Damen und Herren,

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

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


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

Bankverbindungen:  
IBAN: DE42 1001 0010 0550 5301 02  
BIC: FBANKDE33XXX Postbank Berlin  
IBAN: DE75 1005 0030 0063 6080 06  
BIC: BELADE33XXX Sparkasse Berlin

Elektronische Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVIG  
post.1323@ba-mitte.berlin.de  
(E-Mail mit digital signierten Anlagen)  
post.1323@ba-mitte-berlin.de-mail.de  
(für De-Mail)



#### 4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Auszug

<b>Bezirksamt Mitte von Berlin</b>			
Abteilung Weiterbildung, Kultur, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen Umwelt- und Naturschutzamt			
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin		(Postanschrift)	
Dipl.-Ing. Uwe Schäfer Architektin Dreilindenstr. 60  14109 Berlin		Dienstgebäude: Karl-Marx-Allee 31 10178 Berlin	
30 K 33, 34, 50-54/21		Sprechzeiten: nach Vereinbarung	
Geschäftszeichen Um224-V-0041601-5-1 bei Antwort bitte angeben	Bearbeiter/in Herr Schulz Raum 217	Telefon (030) 9018 25413 Telefax (030) 9018 48825413 E-Mail: andreas.schulz@ba-mitte.berlin.de Kein Empfang von E-Mails mit digitaler Signatur möglich	Datum 16.11.2021

Sehr geehrte Frau Richter, sehr geehrte Frau Schäfer,

Sie haben mit Schreiben vom 10.11.2021 die Weitergabe der mir vorliegenden Informationen über die Umwelt zu dem Grundstück Rochstraße 9, Flurstück 158 in 10178 Berlin im Bezirk Mitte beantragt.

Gemäß § 18a des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) vom 15.10.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2006 (GVBl. S. 819) in Verbindung mit § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG) vom 22.12.2004 (BGBl. S. 3704) haben Sie das Recht auf Zugang zu den Informationen.

Die Informationen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die angefragte Fläche ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) unter der Nr. 17436 verzeichnet.



Einzelheiten können dem beiliegenden Katasterauszug entnommen werden.

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 (Bohrpunktdaten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt), Luftbilder, ingenieurgeologische Karte und Karten mit Kriegsschäden (Karte der Gebäudeschäden 1945) zu nennen.

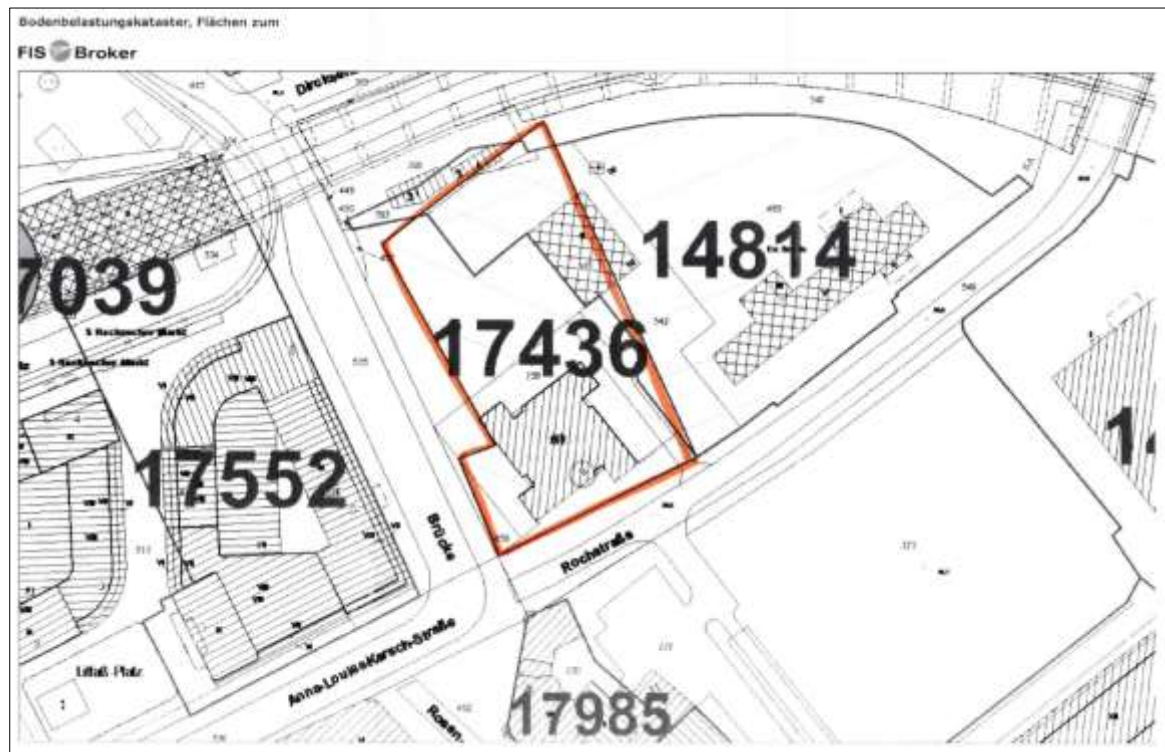
Einige dieser Karten sind im Internet auf den Seiten der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz unter folgendem LINK erreichbar:  
<http://binter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

Die o. g. Informationen entsprechen unserem derzeitigen Kenntnisstand nach Aktenlage und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

---

 bitte bargeldlos an die Bezirkskasse Mitte U5 U-Bahnhof Schillingstraße M5, M6, M8 Büchlingstraße	 Verkehrsverbindungen Internet <a href="http://www.berlin-mitte.de">http://www.berlin-mitte.de</a>	barrierefrei zugänglich Geldinstitut Postbank IBAN: BIC:	Zahlungen Kontennummer 650 630 102 DE42100100100650530102 PRNKDEFFXXX
---	--	--	---






<b>Bodenkennungsblätter - Berlin</b>		Stempel: 07.24.2015		Ermittlung: 07.24.2015	
<b>Katasterfläche 17436</b>		Lage: Änderung: 07.24.2015		Datum: 07.24.2015	
		Zustand: 07.24.2015			
<b>Adressen</b>		Karte: 07.24.2015			
17178 Berlin		Karte: 07.24.2015			
<b>Kategorie und Bearbeitungsstand nach § 8 BodSchG</b>		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			
Kategorie nach § 8 (1) BodSchG		Karte: 07.24.2015			
Bearbeitungsstand		Karte: 07.24.2015			

## 4.8 Baulastenauskunft

<p><b>Bezirksamt Mitte von Berlin</b></p> <p>Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht</p> <p>Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)</p> <hr/> <p>Frau Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstraße 60 14109 Berlin</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;"><b>BERLIN</b></td> <td style="padding: 5px;"></td> </tr> </table> <p>Bearbeiter/in: Frau Kokeza GeschZ. (bei Ant- 235-2021-4177-Stadt(11)2 700 wort bitte angeben) (T) Dienstgebäude: Mühlenstraße 146 13353 Berlin Zimmer: 152 Telefon: 030/9018-45847 Fax: 030/9018-45773 Vermittlung: Intern: 918 E-Mail: andela.kokeza@ba-mitte.berlin.de (Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) Internet: www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aeamter/stadtentwicklungsamt Datum: 12.11.2021</p>	<b>BERLIN</b>											
<b>BERLIN</b>													
<p>Grundstück: <b>Berlin - Mitte, Rochstraße 9 (Flur 919, Flurstück 158)</b> Baulastenauskunft; Ihr Zeichen: 30 K 33, 34, 50-54/21</p> <p><b>Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -</b></p> <p>Antragsdatum: 10.11.2021      Eingang: 10.11.2021</p> <p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gebührenbescheid</li> <li>Infoblatt Datenverarbeitung</li> </ul> <p>Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Ursel Schäfer,</p> <p>für das o. g. Grundstück ist <b>keine Baulast</b> im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p> <p>Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Kokeza</p>													
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> <p>Verkehrsverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327</p> <p>U-Bahn: Leopoldplatz U5 + U9</p> </td> <td style="width: 33%;"> <p>Sprechzeiten: Zurzeit nur in Ausnahmefällen, nach tel. Vereinbarung.</p> <p>Archiv nur nach telefonischer Vereinbarung</p> </td> <td style="width: 33%;"> <p>Zahlungen bitte bargeldlos an:</p> <table border="0"> <tr> <td>Geldinstitut</td> <td>IBAN</td> <td>BIC</td> </tr> <tr> <td>Postbank Berlin</td> <td>DE42 1001 0010 0650 5301 02</td> <td>PKNDDE33XXX</td> </tr> <tr> <td>Sparkasse Berlin</td> <td>DE75 1005 0000 0063 6080 06</td> <td>BSLADE33XXX</td> </tr> </table> </td> </tr> </table>		<p>Verkehrsverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327</p> <p>U-Bahn: Leopoldplatz U5 + U9</p>	<p>Sprechzeiten: Zurzeit nur in Ausnahmefällen, nach tel. Vereinbarung.</p> <p>Archiv nur nach telefonischer Vereinbarung</p>	<p>Zahlungen bitte bargeldlos an:</p> <table border="0"> <tr> <td>Geldinstitut</td> <td>IBAN</td> <td>BIC</td> </tr> <tr> <td>Postbank Berlin</td> <td>DE42 1001 0010 0650 5301 02</td> <td>PKNDDE33XXX</td> </tr> <tr> <td>Sparkasse Berlin</td> <td>DE75 1005 0000 0063 6080 06</td> <td>BSLADE33XXX</td> </tr> </table>	Geldinstitut	IBAN	BIC	Postbank Berlin	DE42 1001 0010 0650 5301 02	PKNDDE33XXX	Sparkasse Berlin	DE75 1005 0000 0063 6080 06	BSLADE33XXX
<p>Verkehrsverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327</p> <p>U-Bahn: Leopoldplatz U5 + U9</p>	<p>Sprechzeiten: Zurzeit nur in Ausnahmefällen, nach tel. Vereinbarung.</p> <p>Archiv nur nach telefonischer Vereinbarung</p>	<p>Zahlungen bitte bargeldlos an:</p> <table border="0"> <tr> <td>Geldinstitut</td> <td>IBAN</td> <td>BIC</td> </tr> <tr> <td>Postbank Berlin</td> <td>DE42 1001 0010 0650 5301 02</td> <td>PKNDDE33XXX</td> </tr> <tr> <td>Sparkasse Berlin</td> <td>DE75 1005 0000 0063 6080 06</td> <td>BSLADE33XXX</td> </tr> </table>	Geldinstitut	IBAN	BIC	Postbank Berlin	DE42 1001 0010 0650 5301 02	PKNDDE33XXX	Sparkasse Berlin	DE75 1005 0000 0063 6080 06	BSLADE33XXX		
Geldinstitut	IBAN	BIC											
Postbank Berlin	DE42 1001 0010 0650 5301 02	PKNDDE33XXX											
Sparkasse Berlin	DE75 1005 0000 0063 6080 06	BSLADE33XXX											

#### 4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

<p><b>Bezirksamt Mitte von Berlin</b></p> <p>Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht</p> <p>Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)</p> <hr/> <p>Frau Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60</p> <p>14109 Berlin</p>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>BERLIN</b>  </div>									
<p>Grundstück: <b>Berlin - Mitte, Rochstraße 9</b></p> <p>Vorhaben: <b>baubehördliche Auskunft</b></p>	<p>BearbeiterIn: Herr Günther GeschZ. (bei Antwort bitte angeben): 350-2021-4269-Stadt(11)2 623 Dienstgebäude: Mühlenstraße 146 13353 Berlin Zimmer: 136 Telefon: 030/9018-45435 Fax: 030/9018-45773 Vermittlung: 030-800 Intern: 918- E-Mail: <a href="mailto:matthias.guenther@ba-mitte.berlin.de">matthias.guenther@ba-mitte.berlin.de</a> (Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) <a href="mailto:post.stadtenwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de">post.stadtenwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de</a> (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VerVVG) Internet: <a href="http://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/baenler/stadtenwicklungsamt">www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/baenler/stadtenwicklungsamt</a></p> <p>Datum:</p>									
<p>Antragsdatum: 10.11.2021      Eingang: 10.11.2021</p>										
<p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebührenbescheid</li> </ul>										
<p>Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,</p> <p>in Beantwortung Ihrer o.g. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass nachzeitigem Kenntnisstand keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen zu o.g. Objekt bestehen.</p> <p>Diese Auskunft</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• enthält keine Aussage dahingehend, ob etwaige Baulasteneintragungen auf dem o. g. Grundstück vorhanden bzw. nicht vorhanden sind. Hierfür ist ein gesonderter gebührenpflichtiger Antrag erforderlich</li> <li>• umfasst keine Aussagen zu etwaigen denkmalrechtlichen Aspekten,</li> <li>• ist keine Garantie dafür, dass das Objekt tatsächlich mangelfrei ist, sondern bestätigt lediglich, dass der Bau- und Wohnungsaufsicht derzeit keine Mängel bekannt sind.</li> </ul>										
<p>Verkehrsverbindungen Bus: 120, 142, 247, 327</p> <p>U-Bahn: Leopoldplatz U6 + U9</p>	<p>Sprechzeiten Zurzeit: nur in Ausnahmefällen, nach bgl. Vereinbarung.</p> <p>Achtung: nur nach telefonischer Vereinbarung</p>									
<p>Zahlungen bitte bargeldlos an:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Geldinstitut:</td> <td>IBAN:</td> <td>BIC:</td> </tr> <tr> <td>Postbank Berlin</td> <td>DE42 1001 0010 0850 5301 02</td> <td>PBNKDE33XXX</td> </tr> <tr> <td>Sparkasse Berlin</td> <td>DE75 1005 0030 0053 6060 00</td> <td>BELEDDE33XXX</td> </tr> </table>		Geldinstitut:	IBAN:	BIC:	Postbank Berlin	DE42 1001 0010 0850 5301 02	PBNKDE33XXX	Sparkasse Berlin	DE75 1005 0030 0053 6060 00	BELEDDE33XXX
Geldinstitut:	IBAN:	BIC:								
Postbank Berlin	DE42 1001 0010 0850 5301 02	PBNKDE33XXX								
Sparkasse Berlin	DE75 1005 0030 0053 6060 00	BELEDDE33XXX								