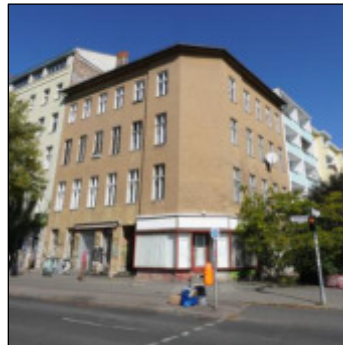
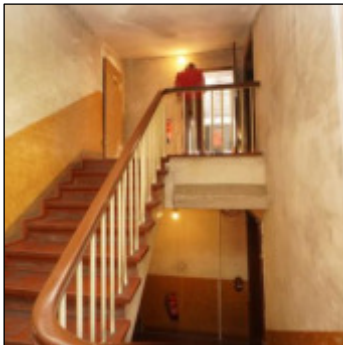




GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **231m² Grundstücksfläche, 552,70m² Wohn- und Gewerbefläche**



Urbanstraße 173 Ecke Baerwaldstraße, 10961 Berlin-Kreuzberg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Kreuzberg, Möckernstr. 130, 10963 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 31/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT**
des Gesamtobjekts: 780.000,00 €
des halben Anteils am Gesamtobjekt: 310.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
08.09.2025



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	3
1.4 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	3
1.5 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Mietverhältnisse	7
2.6 Förderungen / Bindungen	7
2.7 Flächenangaben	7
2.8 Planungsrechtliche Situation	7
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.10 Denkmalschutz	9
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde	9
2.12 Erschließung	9
2.13 Bodenverunreinigungen	9
3. WERTERMITTLUNG	10
3.1 Definition des Verkehrswertes	10
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3 Ermittlung des Ertragswertes - Gesamtobjekt	11
3.4 Verwertungsvariante Abriss und Neubebauung	16
3.5 Ermittlung des Ertragswertes – hälftiger Anteil	16
3.6 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	17
3.7 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	17
4. ANLAGEN	19
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	19
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	20
4.3 Auszug aus der Flurkarte	21
4.4 Pläne	22
4.5 Flächen- und Mietzusammenstellung	25
4.6 Fotos	26
4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung	36
4.8 Baulastauskunft	37
4.9 Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation	38
4.10 Altlastenauskunft	40
4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen	41

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks in der Urbanstraße 173 Ecke Baerwaldstraße, 10961 Berlin-Kreuzberg, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl der Wert des Grundstücks als Gesamtobjekt, als auch der hälftige Anteil hieran separat zu ermitteln.

1.4 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der letzten Besichtigung am 08.09.2025 angesetzt.

1.5 Ortstermin

Am 16.07.2024 ab 13.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren drei Mietervertreter (während der Besichtigung der von diesen genutzten Einheiten), der Eigentümer des Bewertungsobjekts (kurzzeitig) sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden zwei der innerhalb der Anlage befindlichen Einheiten, der Treppenaufgang, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie die Außenanlagen, bestehend aus der Hoffläche, besichtigt.

Ein Zugang zu weiteren Mietflächen und dem Dachboden wurde nicht ermöglicht.

Am 08.09.2025 ab 11.00h fand ein weiterer Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren ein Mietervertreter (während der Besichtigung der von diesem genutzten Einheit), ein Miteigentümer des Bewertungsobjekts sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden zwei der innerhalb der Anlage befindlichen Wohnungen, die als Teilgewerbe ausgewiesene Einheit im Erdgeschoss links, der Treppenaufgang, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie des Dachbodens und die Außenanlagen, bestehend aus der Hoffläche, besichtigt.

Ein Zugang zu weiteren Mietflächen wurde nicht ermöglicht.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 11.06.2025)

Amtsgericht Kreuzberg

Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt, Blatt 6422

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.2:

Wirtschaftsart und Lage:

Gebäude- und Freifläche

Urbanstraße 173 Ecke Baerwaldstraße

Gemarkung:

Kreuzberg

Flur: 2

Flurstück:

113/20

Größe:

231 m²

...

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 Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg.

Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere“ Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der BerlinHyp, CBRE war in Friedrichshain-Kreuzberg in den Jahren zwischen 2023 und 2024 kein wesentlicher Bevölkerungsgewinn oder -verlust zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +6,2% bei einem Berliner Durchschnitt von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10961 ist im „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE mit 3.335,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Friedrichshain-Kreuzberg beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom August 2025 mit 10,5% in Höhe des Berliner Mittels von ebenfalls 10,5%.

Die Leerstandsquote in Friedrichshain-Kreuzberg liegt laut einer Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 1,9%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von einer inhomogenen, geschlossenen Bauweise geprägt. Dabei dominieren Wohnungsbauten mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossenebenen. Aber auch einige vollgewerblich genutzte Gebäude befinden sich im näheren Umfeld.

Die Baukörper wurden in unterschiedlichsten Epochen beziehungsweise in verschiedenen Baustilen sowie Geschossigkeiten errichtet. Demensprechend inhomogen stellt sich die Umgebungsbebauung dar.

Aufgrund einer häufigen Ausbildung der Gebäude mit Seitenflügeln und Garten- beziehungsweise Hinterhäusern sind auch die Blockinnenbereiche stark verdichtet.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Dabei befindet sich ein sehr umfangreiches Angebot in den umgebenden Nebenstraßen sowie auch direkt in der Urbanstraße.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist ein Grünstreifen in der Mitte des Straßenraums der Baerwaldstraße, mithin unmittelbar am Bewertungsobjekt. Eine besondere Lagequalität stellt zudem der Grünbereich entlang der Wasserfläche des Landwehrkanals dar, der nach ca. 300m zu erreichen ist. Ferner ist im öffentlichen Straßenraum ein gewisser Altbaumbestand vorzufinden.

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

Bus	Urbanstraße	unmittelbar
U-Bahnhof	Prinzenstraße	ca. 600 m
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

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

Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Urbanstraße ist ebenfalls hoch. Bei der Baerwaldstraße handelt es sich indes um eine vergleichsweise wenig befahrene Anliegerstraße. Anderweitige Emissionen waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Bauteiluntersuchungen sowie Funktionsprüfungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden, zumal das Bewertungsobjekt nur sehr partiell zur Besichtigung zugänglich war. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Das Bewertungsgrundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt als Eckgrundstück über einen Anschluss sowohl an die Urban- als auch die Baerwaldstraße.

Soweit erkennbar, weist die Fläche keine topografischen Besonderheiten auf.

Aufgrund der aufstehenden sowie den benachbarten Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Die zu bewertende, bauliche Anlage besteht aus einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus. Da in der Archivakte Planunterlagen aus dem Jahr 1880 vorgefunden wurden, die offensichtlich im Wesentlichen den Bestand abbilden, wird von einem entsprechenden Erstellungsjahr ausgegangen. Ferner ist das Bestandsgebäude laut Einsicht unter www.histomapberlin.de vom 24.07.2024 bereits in 1910 aktenkundig geworden. Weiter zurückliegende Unterlagen sind jener Quelle nicht zu entnehmen.

Es handelt sich um einen 4-geschossigen Baukörper zuzüglich einem Dachgeschoss sowie einer Vollunterkellerung.

Gemäß den Archivunterlagen des Bauamtes wurde das vermutlich kriegszerstörte Gebäude in den 1960er Jahren wiederaufgebaut. In diesem Zusammenhang wurden Teile der Fassade neu erstellt und der ehemalige Dachstuhl sowie die darunterliegende Ebene abgetragen. Ferner wurde ein vergleichsweise schwach geneigtes Dach aufgebracht.

Das Gebäude wurde als reines Vordereckhaus erstellt.

Die Erschließung erfolgt über einen zum Hof ausgerichteten Treppenraum. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Der Baukörper verfügt laut Planunterlagen sowie Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung über 8 Mieteinheiten. Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse wird verwiesen.

Das Dachgeschoss ist im Wesentlichen unausgebaut. Dort befindet sich zwar ein WC sowie ein Raum mit einer Innenverkleidung der Dachuntersichten. Die verbleibende Fläche ist jedoch als Rohdachboden belassen. Aufgrund dessen geringer Höhe eignet sich dieser ohne Anheben des Dachstuhls nicht für einen Ausbau.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Innerhalb der Anlage befinden sich sowohl die originalen Holzkastenfenster, als auch neuere Fenster mit Isolierverglasungen. Im Treppenraum sind Holzfenster mit Einfachverglasungen vorhanden.

Die Belichtung der Mieteinheiten dürfte aufgrund eines baujahrsbedingt erhöhten Fensterflächenanteils sowie dem straßenseitigen Weitblick und der überwiegenden Südostausrichtung des Gebäudes gut sein.

Die Ausstattung von zwei der besichtigten Einheiten ist im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen. Besonders hingewiesen sei darauf, dass sich beide unvermietete Einheiten im Bauzustand befinden.

Die weitere Mieteinheit, deren Bewohner einer Anfertigung von Fotos nicht zugestimmt hat und die insofern nicht in den beiliegenden Fotos abgebildet ist, befindet sich in einem einfach ausgestatteten, jedoch gepflegten Zustand. Allerdings befindet sich das Badezimmer in einem stark überalterten Zustand. Zudem verfügt die Wohnung lediglich über eine einzige Ofenheizung. Die nicht hieran angeschlossenen Räume sind nicht beheizbar.

Die Erdgeschossseinheiten sind jeweils mit einer Gasheizung ausgestattet. Die Gasetagenheizung der Einheit im Gebäudeeckbereich befindet sich laut Angabe der bei der Besichtigung am 16.07.2024 anwesenden Untermieter im Eigentum des Hauptmieters. Im Übrigen sind die verbleibenden Wohnungen laut Aussage des Eigentümers bei der Besichtigung am 16.07.2024 mit einer Ofenheizung ausgestattet.

Die nicht bebaute Grundstücksfläche, die in diesem Fall lediglich aus der Hoffläche besteht, ist betoniert.

Insgesamt befindet sich die Anlage in einem schlechten Zustand.

An den Fassaden wurden witterungsbedingte Verschmutzungen sowie Rissbildungen vorgefunden. Im Sockelbereich weisen Putzschäden auf ein Eindringen von Feuchtigkeit hin.

Gleiches gilt für die Kellerwände, wobei der bei der Besichtigung anwesenden Miteigentümer laut dessen schriftlicher Angabe vom 15.08.2025 die „Feuchtigkeit im Keller... zwischenzeitlich vollständig beseitigt“ habe. Ob jene Beseitigung erfolgreich war und ob möglicherweise lediglich Restfeuchte vorhanden ist, konnte bei der Begehung nicht festgestellt werden.

Aufgrund dessen sowie wegen einer gewissen Staubentwicklung eignet sich der Keller im Übrigen nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ebenfalls laut Angabe des Miteigentümers vom 15.08.2025 habe dieser „aufgrund von Problemen mit dem Dach im Frühjahr“ 2025 „eine kostenintensive Instandsetzung zur Sicherung veranlasst.“ „Außerdem wurde gemeinsam mit dem zuständigen Schornsteinfeger eine Begehung vor Ort durchgeführt; hierbei wurden keine weiteren Mängel festgestellt...“.

Die Holzbauteile der Fenster zeigen partiell erhebliche Schädigungen auf. Ob diese noch reparabel sind oder eines Austauschs bedürfen, konnte bei der Begehung nicht festgestellt werden.

Ferner wurden im Bereich der gemeinschaftlich genutzten Räumlichkeiten wie etwa dem Treppenraum außerordentlich umfangreiche Gebrauchsspuren vorgefunden. Der dortige Boden beziehungsweise Stufenbelag ist zu erneuern.

Die Ausstattung der Mietflächen in den Obergeschossen mit Ofenheizung entspricht nicht dem aktuellen Stand der Technik.

Die Anlage bedarf, um deren wirtschaftliche und technische Gebrauchstüchtigkeit zu gewährleisten, kurz- bis mittelfristig einer umfangreichen, baulichen Aufwertung.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Bauzeichnungen zur Ursprungsplanung aus 1880, Baujahr geschätzt **ca. 1880**

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 24.07.2024 **231 m²**

Geschossfläche

gemäß Angabe der „es Architektur Berlin“, Arch. Doreen Ebert vom 05.03.2025 **824 m²**
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

Geschossflächenzahl

gemäß Angabe der „es Architektur Berlin“, Arch. Doreen Ebert vom 05.03.2025 **3,56**
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

Wohn-/Nutzfläche

gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der Angaben aus den als Anlage beiliegenden Planunterlagen

Wohnfläche **486,10 m²**

Nutzfläche **66,60 m²**

gesamt **552,70 m²**

sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

Anzahl der Mieteinheiten	
gemäß vorliegender Planunterlagen sowie teils gemäß Inaugenscheinnahme gemäß den beiliegenden Planunterlagen	8 Mieteinheiten
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des Miteigentümers bei der Besichtigung sowie laut Mieterliste der Verwaltung vom 06.08.2025 sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“	5 vermietet / 3 unvermietet
Heizsystem	
sh. hierzu Punkt „Objektbeschreibung“	Gasetagen- und Ofenheizung
Energiepass	
gemäß persönlicher Angabe des Miteigentümers bei der Besichtigung	nicht vorhanden

2.5 Mietverhältnisse

Vom Miteigentümer des Bewertungsobjekts sowie dessen Verwaltung wurden Mietdaten sowie Mietverträge zur Verfügung gestellt.

Hiernach ist die Mieteinheit im Erdgeschoss rechts teilgewerblich „zur Nutzung als Wohnung und Gewerbeniederlassung“ vermietet.

Bei der Besichtigung am 16.07.2024 wurde festgestellt, dass eine Untervermietung besteht und die Einheit nicht zu Gewerbe-, sondern zu Wohnzwecken dient.

Im Übrigen wurden ausschließlich Wohnungsmietverhältnisse abgeschlossen.

Die Miethöhen sind der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Mieterliste zu entnehmen.

Für die vermietete Einheit im 2.Obergeschoss links liegen keine Informationen zur Miethöhe vor.

2.6 Förderungen / Bindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Wohnungsamt vom 15.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen sozialen oder gebundenen Wohnungsbau.

Weitere Informationen, die auf eine Förderung oder Wohnungsbindung hindeuten, sind weder der Unterzeichnerin noch dem bei der Besichtigung anwesenden Miteigentümer bekannt.

2.7 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ aufgeführten Wohn-/Nutzflächen entstammen Grundrisszeichnungen der „tm-es Architekten“ vom 03.03.2025, die der Miteigentümer des Bewertungsobjekts am 28.07.2025 zur Verfügung gestellt hat.

Die Zeichnungen erscheinen, soweit dies bei der Besichtigung offensichtlich wurde, den örtlichen Gegebenheiten zu entsprechen.

Die Geschossflächen sowie die Geschossflächenzahl wurden einer Angabe aus einem Schriftstück der „tm-es Architekten“ vom 05.03.2025 entnommen.

Ferner wurden die Angaben von der Unterzeichnerin auf Grundlage der als Anlage beiliegenden Planunterlagen sowie teils aus einem grafischen Abgriff aus diesen und dem fis-broker der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung plausibilisiert und bestätigen diese der Größenordnung nach.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt, zumal das Bewertungsobjekt in größeren Teilen nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 24.09.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach liegt dieses in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ der Baustufe V/3 mit 5 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt von der Annahme eines Bestandsschutzes ausgegangen.

Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Erhaltungsgebiets „Urbanhafen / Südsterne“ zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“ sowie innerhalb des Erhaltungsgebiets „Bergmannstraße Nord“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Die Einordnung zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“ geht mit einer Genehmigungspflicht bei baulichen Änderungen einher, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt. Dies ist insbesondere bei baulichen Änderungen im Fassadenbereich der Fall.

Die „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ dient dem Schutz der Bewohner vor Verdrängung. Auch in jenen Gebieten sind bei baulichen Änderungen Genehmigungen einzuholen, selbst wenn die Berliner Bauordnung eine Genehmigungsfreiheit in jenen Fällen vorsieht. In einem Flyer des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg zum „Sozialen Erhaltungsgebiet Bergmannstraße-Nord“ heißt es unter anderem:

„Besonders umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen treiben die Mieten stark in die Höhe und führen dazu, dass viele Mieter*innen sich ihre Wohnung nicht mehr leisten können und ihren Kiez verlassen müssen. Sogenannte Luxusmodernisierungen werden deshalb untersagt. Nicht genehmigt werden unter anderem:

- Grundrissänderungen
- Zusammenlegen oder Teilen von Wohnungen
- Anbau von Balkonen oder Terrassen mit mehr als vier Quadratmetern Grundfläche
- Anbau eines zweiten Balkons oder einer Terrasse
- Einbauküchen
- Einbau eines zweiten WCs, aufwändige Bad-Sanierung
- Ferienwohnungen

Modernisierungen, die lediglich den „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ herstellen, müssen jedoch immer genehmigt werden. Die dadurch entstehenden Mietersteigerungen müssen die Mieter*innen in den meisten Fällen tragen. Der Bezirk hat eine Mieterberatung beauftragt, die in jedem einzelnen Fall mit den Mieter*innen klärt, was sie dulden müssen und was nicht...“.

Wegen aller weiteren Details wird auf den vorgenannten Flyer sowie weitere Informationen des Bezirks verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 14.06.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), bestanden einige offene Vorgänge bei der Behörde. Es handelte sich hierbei im Wesentlichen um ausstehende Gebühren, Mängel am Gebäude sowie Sperrmüllaufkommen. Letztgenanntes geht nicht in die Bewertung ein, da es sich hierbei nicht um einen „wesentlichen Bestandteil“ des Bewertungsobjekts im Rechtssinne handelt (vgl. BGB §93). Laut schriftlicher Mitteilung der Behörde vom 24.09.2025 (s. ebenfalls als Anlage zu diesem Gutachten) hat jene Auskunft bis dato Bestand. Lediglich die Kehrgebühren seien zwischenzeitlich entrichtet worden.

Bezüglich der im Erdgeschoss befindlichen Mietflächen sei erwähnt, dass diese laut Planung zur Baugenehmigung vom 16.06.1956 jeweils über 1-2 mit „Laden“ bezeichnete Räume verfügen. Die verbleibenden Räumlichkeiten sind mit „Wohnung“, „Küche“, „Zimmer“ etc. bezeichnet. Dies bedeutet, dass eine teilgewerbliche Nutzung der Einheiten vorgesehen war.

Bei einer Besichtigung am 16.07.2024 wurde festgestellt, dass die Räumlichkeiten im Erdgeschoss rechts / Eckbereich ausschließlich als Wohnung genutzt wurden.

Die Einheit entlang der Urbanstraße ist derzeit ungenutzt.

Ein Vorhandensein einer Genehmigung zur vollgewerblichen Nutzung der beiden Erdgeschoßeinheiten ist im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht bekannt geworden. Ferner ist eine Umwandlung von Wohn- in Gewerberaum regelmäßig nicht genehmigungsfähig, sodass nicht von einer vollgewerblichen Nutzung ausgegangen werden kann.

Bei der Bewertung gehen die Räumlichkeiten im Erdgeschoss anteilig als Wohn- und Gewerbefläche in die Bewertung ein. Dabei werden die für beide Nutzungen erforderlichen Räumlichkeiten wie Bäder, Küchen und Flure hälftig auf die jeweilige Wohn- beziehungsweise Nutzfläche angerechnet. Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegende Mieterliste mit Aufteilung der beiden Erdgeschoßeinheiten in die vorgenannten Nutzungsarten wird verwiesen.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 24.09.2025 handelt es sich bei der zu bewertenden Anlage weder um ein Einzeldenkmal noch den Teil eines Denkmalensembles.

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

2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 24.07.2025 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

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

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 09.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem sei keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

2.13 Bodenverunreinigungen

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

Eine Auskunft des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 04.09.2025 besagt, dass das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster geführt ist (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten).

Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist der ermittelte Verkehrswert entsprechend abzuändern.

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 von Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Renditeobjekten, um das es sich hier handelt, von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Dadurch, dass Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser typischer Weise als Renditeobjekte geführt werden, stellt der Ertragswert eine realistische Größe dar.

Der Vergleichswert ist eigentlich der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Problematisch ist diesem Zusammenhang jedoch, dass der jeweilige Zustand der Vergleichsobjekte zum Kaufzeitpunkt sowie Details wie etwa im Zusammenhang mit deren vertraglichen Bindungen nicht oder nur unzureichend bekannt sind.

Dennoch wird zur Plausibilisierung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses eingeholt.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	08.09.2023 – 08.09.2025	08.09.2025
Bezirk	Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow	Friedrichshain-Kreuzberg
Wohnlage lt. Mietspiegel	mittel	mittel
Baujahr	bis 1919	Ca. 1880
Art der Bebauung	Mehrfamilienwohnhaus, Wohn-/Geschäftshaus	Wohn-/Geschäftshaus
Heizungsart	Ofenheizung / Ofenheizung und Sammelheizung	Ofenheizung und Sammelheizung
Baulicher Zustand	schlecht	schlecht

Auf jener Grundlage konnten lediglich 2 Kauffälle ermittelt werden. Insofern wird auf die Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet und bei der Ermittlung des Verkehrswertes auf den Ertragswert abgestellt, der ohnehin eine deutlich detailliertere Wiedergabe der wertrelevanten Eigenschaften des Bewertungsobjekts ermöglicht.

3.3 Ermittlung des Ertragswertes - Gesamtobjekt

Allgemeines

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des Berliner Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen mit Stand vom 09/10.09.2025. Zwar liegt jener Zeitpunkt 1 bzw. 2 Tage nach dem Bewertungsstichtag. Allerdings war die Marktentwicklung bereits zum 08.09.2025 absehbar. Um eine Bezugnahme auf ältere Daten des Gutachterausschusses mit Stichtag zum 31.12.2023 zu vermeiden, die eine größere konjunkturelle Anpassung nach sich ziehen würde, wird auf die aktuelleren Daten aufgrund der größeren Transparenz abgestellt. Im Übrigen wären die Ergebnisse identisch.

Im Folgenden wird dabei insbesondere auf die Verwendung des vorgegebenen Bodenrichtwertes sowie der Bewirtschaftungskosten zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“ hingewiesen. Das Vorgehen ist erforderlich, um den Liegenschaftszinssatz sachgerecht zu ermitteln. Abweichungen von den Ansätzen beziehungsweise dem Berechnungsschema des Gutachterausschusses führen zu falschen Werten, auch wenn beispielsweise neuere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen. Zur Anpassung an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts sowie an den Wertermittlungsstichtag wird nachfolgend gesondert ausgeführt.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass die Daten des Gutachterausschusses „Objekte, die z.B. zur Vorbereitung von baulichen Maßnahmen teilentmietet waren, ...bei der Analyse nicht berücksichtigt“ wurden. Der Umstand findet, wie im Folgenden dargestellt, gesonderten Eingang in die Berechnung.

Art der Verwertung

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem schlechten, teils auch funktionsuntauglichen, baulichen Zustand. Die beiden besichtigten Leereinheiten sind nach begonnenen Bautätigkeiten noch nicht fertig gestellt. Mithin ist davon auszugehen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten im Verkehrswert abgebildet wird, die Anlage einer umfangreichen Modernisierung und Instandsetzung (Mod./Inst.) unterziehen wird.

Dies ist umso mehr der Fall, als dass bei einem Mietzins analog des Bestandes die Bodenwertverzinsung auch bei einer fiktiven Vollvermietung den Reinertrag der baulichen Anlage im Ertragswertverfahren aufzehrt.

Mithin ist diese im jetzigen Zustand nicht wirtschaftlich verwertbar. Hinzu kommt, dass nach Abschluss der Mod./Inst.-Maßnahmen eine ganz erheblich höhere Miete zu erzielen ist, als dies aktuell der Fall ist.

Zur Plausibilisierung wird das Ergebnis im Anschluss einem fiktiven Abriss sowie einer Neubebauung des Bewertungsgrundstücks als Alternative gegenübergestellt.

Bodenwert

Zunächst ist jedoch der fiktive Bodenwertanteil des Objekts zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für die Urbanstraße 173 Ecke Baerwaldstraße liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2024 bei 3.500,00€/m² bei einer Ausweisung als Wohngebiet. Der oben genannte Wert beruht auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,5. Da sich das Bewertungsobjekt auf einem Grundstück mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl von 3,56 (siehe auch unter Punkt „Objektdaten“) befindet, ist der Bodenwert durch so genannte Umrechnungskoeffizienten (UK) anzupassen.

Der vorläufige, im Übrigen unangepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:



Berechnung des Bodenwerts					
Grundstücksgröße, wie erwähnt				231	m ²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2024				3.500,00	€/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	2,5	UK:	1,2003		
GFZ tats. vorhanden	3,56	UK:	1,5422		
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert					
Bodenwert /	1,2003	x	1,5422	4.496,96	€/m ²
Bodenwert:		231 m ² x	4.496,96 €	1.038.797,55	€
Bodenwert gesamt rund:				1.038.800,00	€

Mietansätze

Wie bereits erwähnt, ist der Großteil der innerhalb der Anlage befindlichen Einheiten leerstehend und bedarf einer Modernisierung und Instandsetzung. Nach Durchführung derselben ist von einem Zustand der Wohnungen „nach umfassender Modernisierung“ auszugehen, weshalb diese von den Vorgaben der Mietpreismbremse befreit sind.

Insofern wird bei der Wahl des Mietansatzes für die betreffenden Einheiten nicht auf den Mietpiegel, sondern vielmehr auf die Daten des Wohnmarktreports 2025 der Berlin Hyp & CBRE abgestellt.

Diesem sind Angebotsmieten speziell für das Postleitzahlgebiet 10961 zu entnehmen, die auf 145 Datensätzen beruhen. Hiernach sind im Gebiet des Bewertungsobjekts Neuvertragsmieten von 8,57 €/m² bis 35,53€/m² bei einem Wert über alle Marktsegmente von 19,77€/m² ermittelt worden.

Einerseits ist nicht angegeben, welche Baujahre die zu vermietenden Wohnungen aufweisen.

Ferner ist nicht bekannt, ob die so genannten „Angebotsmieten“ auch den tatsächlich vereinbarten Mieten entsprechen oder ob diese vom Mieter möglicherweise nachverhandelt wurden. Hinzu kommt, dass den Daten nicht zu entnehmen ist, ob hier möglicherweise möblierte oder teilmöblierte Wohnungen enthalten sind, für die höhere Mieten gegenüber unmöblierten Einheiten erzielt werden. Schließlich sind die Wohnflächen des Bewertungsobjekts durch die stark befahrene Urbanstraße emissionsbelastet, was eine Einschränkung darstellt.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass die Wohnungen im Zuge der Baumaßnahmen gegebenenfalls um Balkone erweitert werden könnten.

Dem steht gegenüber, dass der Verhandlungsspielraum von Mietern aufgrund der aktuellen Marktlage eher gering ist und die Angebots- von den tatsächlich erzielten Mieten möglicherweise kaum abweichen. Hinzu kommt, dass im Fall des Bewertungsobjekts die Mikrolage nachgefragt ist. Ferner ist zu unterstellen, dass nicht alle oder möglicherweise nur wenige der Wohnungen aus der Datensammlung des Wohnmarktreports einer „umfassenden Modernisierung“ unterzogen wurden beziehungsweise ob es sich um Neubauwohnungen handelt. Vielmehr dürfte ein Teil derselben nicht hierunter fallen, sodass für jene Einheiten nur ein geringerer Mietzins zu erzielen ist.

Unter Berücksichtigung der mietpreiserhöhenden und -mindernden Eigenschaften des Bewertungsobjekts gegenüber den Daten des Wohnmarktreports geht nachfolgend der mittlere Mietansatz der Neuvertragsmieten in die Bewertung ein.

Bei der teilgewerblich nutzbaren Fläche der Einheit im Erdgeschoss links wird auf den Mietzins einer umfassend modernisierten Wohnung abgestellt, da davon auszugehen ist, dass für die straßenseitige Gewerbenutzung keine höhere Mietannahme gegenüber einer Wohnnutzung realistisch ist. Allerdings wird der Mietzins aufgrund der weniger attraktiven Lage derselben im Erdgeschoss mit seiner eingeschränkten Besonnung sowie der Einblickmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum vergleichsweise deutlich gemindert.

Hinsichtlich der vermieteten Wohnungen wird bei der Einheit im 2.Obergeschoss links, deren Miete nicht bekannt ist, auf den Mittelwert des Berliner Mietspiegels abgestellt. Bei den weiteren, vermieteten Einheiten wird von der Bestandsmiete zuzüglich einer pauschalen Mieterhöhung von

10% ausgegangen. Zwar kann unterstellt werden, dass ein Erwerber versuchen wird, auch die bewohnten Einheiten zu entmieten und zu modernisieren. Allerdings hat dieser möglicherweise damit zu rechnen, dass die Mieter bereits eigene Modernisierungen durchgeführt haben, einen „Härtefall“ geltend machen oder aber ihre Zustimmung zu den Maßnahmen verweigern, da sie bestrebt sind, die Baumaßnahmen als in Milieuschutzgebieten unzulässige „Luxussanierung“ einzustufen. Bei der Bewertung wird insofern davon ausgegangen, dass ein Erwerber die Möglichkeit einer Sanierung der vermieteten Einheiten nicht analog der Leerstandswohnungen in seine Kaufpreiskalkulation einfließen lässt, sondern diese unter Berücksichtigung eines Sicherheitsaspekts nur mit einem erheblich geringeren Mietzins berücksichtigt wird.

Bewirtschaftungskosten

Hinsichtlich der vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten wird wiederum auf die Angaben des Berliner Gutachterausschusses per 31.12.2024 zurückgegriffen, in der auch Liegenschaftszinssätze ausgewiesen sind. Der Gutachterausschuss weist hierbei Verwaltungskosten in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten aus. Bei der Bewertung gehen die teilweise nutzbaren Einheiten analog einer Wohneinheit in die Ermittlung der Verwaltungskosten ein.

Für die Instandhaltungskosten sind feste Beträge je m² Wohn- und Gewerbefläche vorgegeben, die ebenfalls unverändert in die Bewertung einfließen.

Das Mietausfallwagnis wird vorgabegemäß mit 2% für die Wohn- und 4% für Gewerbenutzungen angesetzt.

Restnutzungsdauer

Auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer sind Vorgaben vom Gutachterausschuss gemacht, die sich am Baualter der Anlage sowie dem Zustand orientieren. Da in diesem Fall von einer Sanierung auszugehen ist, wird ein fiktiv „normaler“ Gebäudezustand unterstellt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seiner Veröffentlichung Liegenschaftszinssätze für Objekte analog des Bewertungsobjekts mit einer Lage in Friedrichshain-Kreuzberg und einem Baujahr bis 1919 vor. Ferner ist in dem Liegenschaftszins die mittlere, angesetzte Miete und der Anteil der Gewerbemiete am Rohertrag berücksichtigt.

Der sich auf Grundlage der vorgenannten Angaben ergebende Zinssatz geht entsprechend in die Ertragswertermittlung ein.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits erwähnt, sind die Daten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Ertragswertes zum 31.12.2024 maßgeblich, während der Bewertungsstichtag rund 8 Monate später liegt. Mithin ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.

Seit ca. 2022 stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.

Der Umstand dürfte auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen sein, das eine Finanzierung mit Fremdmitteln erheblich erschwerte. Hinzu kam, dass möglicherweise Anschlussfinanzierungen von Bestandshaltern aufgrund der steigenden Zinsen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren, sodass die Objekte zu verminderten Kaufpreisen veräußert werden mussten.

Zudem haben die starke Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten die finanziellen Spielräume fiktiver Erwerber eingeschränkt.

Zwischenzeitlich hat sich der Markt jedoch beruhigt.

Einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser im 1. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum konstant geblieben sind.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Trend bis zum Bewertungsstichtag fortsetzt, sodass auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet werden kann.

Fehlende Daten, unzureichende Innenbesichtigung

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Anlage nur partiell zur Besichtigung zugänglich. Mit- hin kann über den Grundriss, den Zustand und die Ausstattung derselben keine vollumfängliche Angabe gemacht werden. Ferner ist eine der Bestandsmieten nicht bekannt.

Für einen fiktiven Erwerber, dessen Reaktion hierauf im Verkehrswert abgebildet wird, ist der Umstand mit entsprechenden Unwägbarkeiten verbunden. Diese gehen in Form eines gesonder- ten Abschlags in die Bewertung ein.

Baukosten

Die vorgenannten Ansätze basieren, wie bereits erwähnt, auf einem fiktiv modernisierten und instandgesetzten Gebäude. Schließlich ist dieses im aktuellen Zustand nicht wirtschaftlich ver- wertbar.

Zur Ermittlung der Kosten für jene Leistungen wird im Folgenden auf „Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel“, „Baukosten 2024/25“ zurückgegriffen.

Hiernach ist für „Gründerzeithäuser, städtische Gebäude“ für eine „Vollmodernisierung“ ein Kos- tenansatz von im Mittel 2.500,00€/m² Wohnfläche bei einer Spanne von 2.100,00€/m² bis 2.800,00 €/m² genannt. Die Beträge verstehen sich für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 für das Bauwerk und die technische Gebäudeausrüstung.

Bei der Bewertung wird zunächst auf den mittleren Ansatz abgestellt. Dabei gehen die Flächen der Leerwohnung im 1.Obergeschoss voll in die Berechnung ein, während die vermieteten Ein- heiten lediglich mit einem pauschalen, 25%igen Ansatz berücksichtigt werden. Maßgeblich hierfür ist im Wesentlichen, dass deren Flächen zwar nicht wie die Leereinheiten saniert werden. Aller- dings sind diese hinsichtlich der Baukosten insbesondere für die Bereiche Fassaden, Fenster, allgemeine Haustechnik etc. anteilig zu berücksichtigen.

Die teilsanierten Einheiten finden unter einem 50%igen Ansatz Berücksichtigung, da hier bereits einige Arbeiten ausgeführt wurden.

Da die Daten einen Preisstand zum 2.Quartal 2024 aufweisen, sind diese auf den Bewertungs- stichtag anzupassen. Dabei wird auf den jüngsten Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes per 2.Quartal 2025 abgestellt.

Die Baukosten umfassen hierbei nicht die Baunebenkosten. Hierfür ist ein gesonderter Aufschlag vorzunehmen. Darin berücksichtigt sind die Aufwendungen für die Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauleitung, gegebenenfalls Kosten für behördliche Genehmigung sowie möglicher- weise auch für die Anfertigung einer Statik etc.

Die Normalherstellungskosten NHK2010 sehen für Mehrfamilienwohnhäuser Baunebenkosten von 19% und für Wohnhäuser mit Mischnutzung von 18% vor, wobei sich diese auf einen Neubau beziehen.

Im Fall des Bewertungsobjekts ist einerseits keine oder keine komplette Statik wie bei einem Neubau erforderlich.

Andererseits ist der Aufwand für die Planung und Baubegleitung im Bestand jedoch höher. Ferner kommen möglicherweise noch Kosten wie etwa für ein Holzschutzgutachten oder aber auch zu- sätzliche Abstimmungen mit der Behörde, wie etwa im Zusammenhang mit dem Milieuschutz hinzu, sodass nachfolgend ein erhöhter Nebenkostenanteil Berücksichtigung findet.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass es sich hier ausdrücklich nicht um eine Baukostenschätzung im Sinne der HOAI handelt.

Diese ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Hierfür wäre insbesondere eine genaue Bauteil- und Schadenuntersuchung erforderlich. Ferner fehlen für eine Kostenschätzung genaue Angaben zur geplanten Ausstattung, Flächen- und Mas- senangaben etc. Außerdem wäre eine Ausführungsplanung vorzulegen.

Insofern handelt es sich bei der o.a. Herleitung der Baukosten lediglich um eine sehr grobe Schät- zung. Die tatsächlichen Aufwendungen können hiervon möglicherweise deutlich abweichen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten wird ausdrücklich hingewiesen.

**Mietausfall**

Schließlich ist zu berücksichtigen, dass während der Bauzeit keine Mieteinnahmen für die Leereinheiten fließen. Bei der Bewertung wird insofern für jene Einheiten über einen Zeitraum von pauschal 1 Jahr ein entsprechender Mietausfall in Abzug gebracht.

Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert berechnet sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung					
Ermittlung des Jahresreinertrages:					
Wohnen	4.843,25 m² x	12 Mon.		58.119,01 €	
Gewerbe	719,83 m² x	12 Mon.		8.637,96 €	
gesamt				66.756,98 €	
abzüglich Bewirtschaftungskosten:					
Verwaltungskosten:	351,00 €/Whg.	x	8 Einh.	-2.808,00 €	
Instandhaltungskosten:	13,80 €/m² x	552,70 m²		-7.627,26 €	
Mietausfallwagnis:	Wohnen	2%	der Jahresrohmiete	-1.162,38 €	
	Gewerbe	4%	der Jahresrohmiete	-345,52 €	
Reinertrag pro Jahr				54.813,82 €	
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete					
			82%		
Liegenschaftszinssatz					
			3,2%		
Restnutzungsdauer					
			40 Jahre		
Bodenwert, wie ermittelt					
			1.038.800,00 €		
Barwertfaktor					
			22,39		
Berechnung des Ertragswertes:					
Jahresreinertrag				54.813,82 €	
abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)				-33.241,60 €	
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag				21.572,22 €	
Ertragswert:					
Barwert x Reinertrag der baulichen Anlage	22,39	x	21.572,22 €	483.001,96 €	
zzgl. Bodenwert				1.038.797,55 €	
gesamt				1.521.799,51 €	
konjunkturelle Entwicklung					
			0%	0,00 €	
				1.521.799,51 €	
eingeschränkte Innenbesichtigung, keine vollst. Mietdaten vorhanden					
			-2,5%	-38.044,99 €	
				1.483.754,52 €	
Abschlag wg. Baukosten, wie erwähnt					
Leerwohnung	64,30 m² x	2500,00 €/m²	-160.750,00 €		
vermietete Einheiten	370,90 m² x	625,00 €/m²	-231.812,50 €		
teilsanierte Einheiten	117,50 m² x	1250,00 €/m²	-146.875,00 €		
gesamt			-539.437,50 €		
zzgl. Baupreisindex, wie erwähnt		3,2%	-17.262,00 €		
gesamt			-556.699,50 €		
zzgl. Baunebenkosten, psch.		20,0%	-111.339,90 €		
			-668.039,40 €		
Mietausfall, wie erwähnt, nur Leereinheiten	3.347,10 €	x	12 Mon.	-40.165,20 €	
gesamt				775.549,92 €	
Ertragswert gerundet				780.000,00 €	

3.4 Verwertungsvariante Abriss und Neubebauung

Alternativ käme auch ein Abriss mit einer anschließenden Neubebauung des Bewertungsgrundstücks in Betracht. Hierfür wird der fiktive Bodenwert auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes sowie einer theoretischen Ausnutzungsziffer entsprechend des Bestandes zuzüglich es möglicherweise genehmigungsfähigen, zusätzlichen Vollgeschosses ermittelt:

Berechnung des Bodenwerts nach fiktivem Abriss					
Grundstücksgröße, wie erwähnt				231	m ²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2025				3.500,00	€/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	2,5	UK:	1,2003		
GFZ bei 5 Vollgeschossen	4,5	UK:	1,7517		
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert					
Bodenwert /	1,2003	x	1,7517	5.107,85	€/m ²
Bodenwert:		231 m ² x	5.107,85 €	1.179.912,90	€
Bodenwert gesamt rund:				1.179.910,00	€

Der Wert liegt zwar höher als der Ertragswert. Allerdings wären hiervon noch die Abrisskosten in Abzug zu bringen.

Diese sind im Fall des Bewertungsobjekts außerordentlich hoch anzusetzen. Schließlich sind möglicherweise schadstoffbelastete Bauteile zu entsorgen. Zudem sind aufgrund der Innenstadtlage eine ganze Reihe außerordentlicher Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Hierunter fallen neben einem originären Staubschutz zudem der Schutz von Passanten, Kosten für Aufstellorte für Bau- beziehungsweise Abrissgeräte sowie insbesondere auch die Kosten für Abfangungen der Nachbargiebel sowie die Beweissicherung der Nachbargebäude aufgrund dort möglicher zu erwartender Schäden.

Ob jedoch überhaupt ein Abriss sowie insbesondere ein zusätzliches Vollgeschoss genehmigt werden würde, ist nicht bekannt.

Zudem wäre das Gebäude zu entmieten, was mit weiteren Kosten und Risiken verbunden ist. Der Umstand wurde im Zusammenhang mit der Wahl des Mietansatzes bereits erläutert.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen und Berechnungen wird insofern davon ausgegangen, dass ein Abriss und eine Neubebauung die hinsichtlich ihrer Durchführbarkeit erheblich risikoreichere und möglicherweise auch unwirtschaftlichere Verwertungsvariante gegenüber einem Erhalt der baulichen Anlage darstellt.

3.5 Ermittlung des Ertragswertes – hälftiger Anteil

Wie bereits erwähnt, ist auftragsgemäß sowohl der Wert des Gesamtobjekts, als auch der hälftige Anteil hieran zu bewerten.

Dies bedeutet, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten im Verkehrswert abgebildet wird, nicht frei über das Objekt verfügen kann. Dieser hat sich in allen Angelegenheiten mit dem Eigentümer des verbleibenden Anteils ins Vernehmen zu setzen.

Insbesondere in Bezug auf den schlechten Zustand der baulichen Anlage bedeutet dies, dass die dringend erforderlichen Aufwertungsarbeiten einer intensiven Abstimmung bedürfen. Infolge des vergleichsweise hohen finanziellen Aufwandes kann dies zu unterschiedlichen Vorstellungen der beiden Eigentümer führen.

Aber auch die Beleihbarkeit des Objekts beziehungsweise des halben Anteils hieran ist außerordentlich eingeschränkt. Schließlich ist aus Sicht einer finanzierenden Bank die Liquidierung jenes Anteils allenfalls eingeschränkt gegeben und die Kreditsicherheit sehr stark eingeschränkt.

Insofern wird bei der Bewertung ein gesonderter, vergleichsweise hoher Abschlag auf den sich mathematisch ergebenden, halben Anteil vorgenommen, der die Reaktion des Marktes hierauf widerspiegelt.

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen zur Ermittlung des Ertragswertes ergibt sich der Wert des halben Anteils am Bewertungsobjekt wie folgt:

Wert des halben Anteils am Gesamtobjekt			
Gesamtwert, wie erwähnt			775.549,92 €
hiervon als halber Anteil			387.774,96 €
Abschlag wg. mangelnder Marktgängigkeit, wie erwähnt	-20%		-77.554,99 €
gesamt			310.219,97 €
Ertragswert gerundet			310.000,00 €

3.6 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Die vorgenommenen Berechnungen basieren auf dem Ertragswertverfahren. Da es sich bei der zu bewertenden Anlage um ein Renditeobjekt handelt, bildet der Ertragswert eine realistische Größe ab.

Für potentielle Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert dargestellt wird, dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Dabei zeichnen sich keine Neubautätigkeit in einem Umfang ab, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnte.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist durch eine gute infrastrukturelle Versorgung gekennzeichnet. Insbesondere innerhalb der Nebenstraßen, aber teils auch im weiteren Verlauf der Urbanstraße sind eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, gastronomischen Einrichtungen und kleineren Dienstleistern vorzufinden.

Schließlich stellt die Nähe des Grundstücks zur Wasserfläche und dem begleitenden Grünstreifen des Landwehrkanals eine besondere Lagequalität dar.

Wertmindernd ist hingegen der schlechte Zustand des Objekts zu berücksichtigen. Im Übrigen ist der Großteil der dortigen Wohnungen lediglich mit einer Ofenheizung ausgestattet.

Die Baulichkeiten waren zu einem größeren Teil nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über den tatsächlichen Schnitt sowie die Ausstattung und den Zustand der Mieteinheiten keine Angabe gemacht werden können.

Schließlich stellt der Umstand, dass hier ergänzend ein halber Anteil am Gesamtobjekt zu bewerten ist, eine außerordentliche Einschränkung in Bezug auf die Marktgängigkeit der Anlage dar. Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Ertragswert auf einen gerundeten

Verkehrswert des Gesamtobjekts von 780.000,00 €
Verkehrswert des halben Anteils am Gesamtobjekt von 310.000,00 €

geschätzt.

3.7 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Es ist kein WEG-Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen ist kein Wohngeld zu erheben.
- Die Namen der Mieter werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu aufgeführt. Pächter sind nicht vorhanden.

- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird offensichtlich kein Gewerbebetriebe innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 26. September 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer

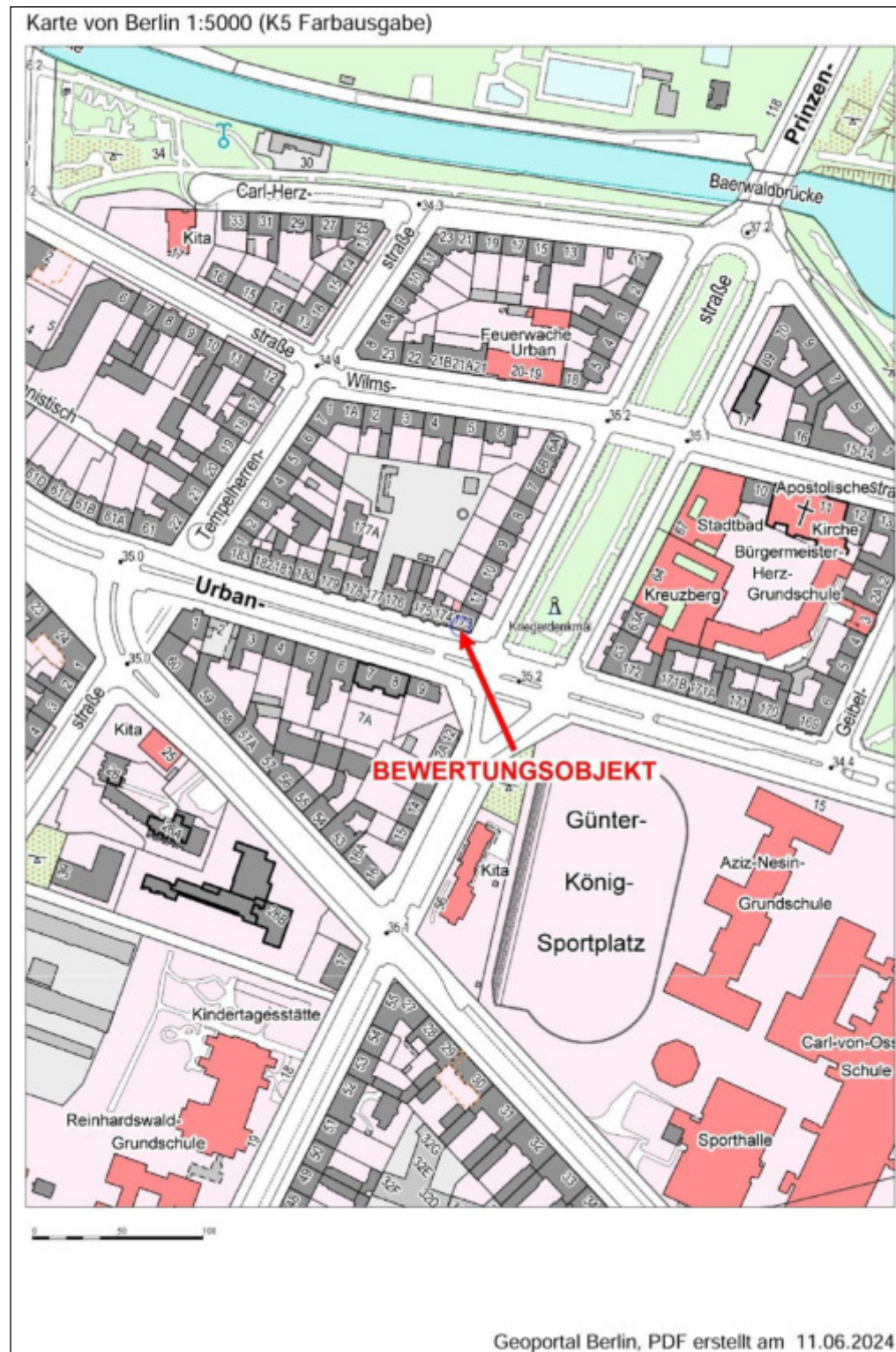


4. ANLAGEN

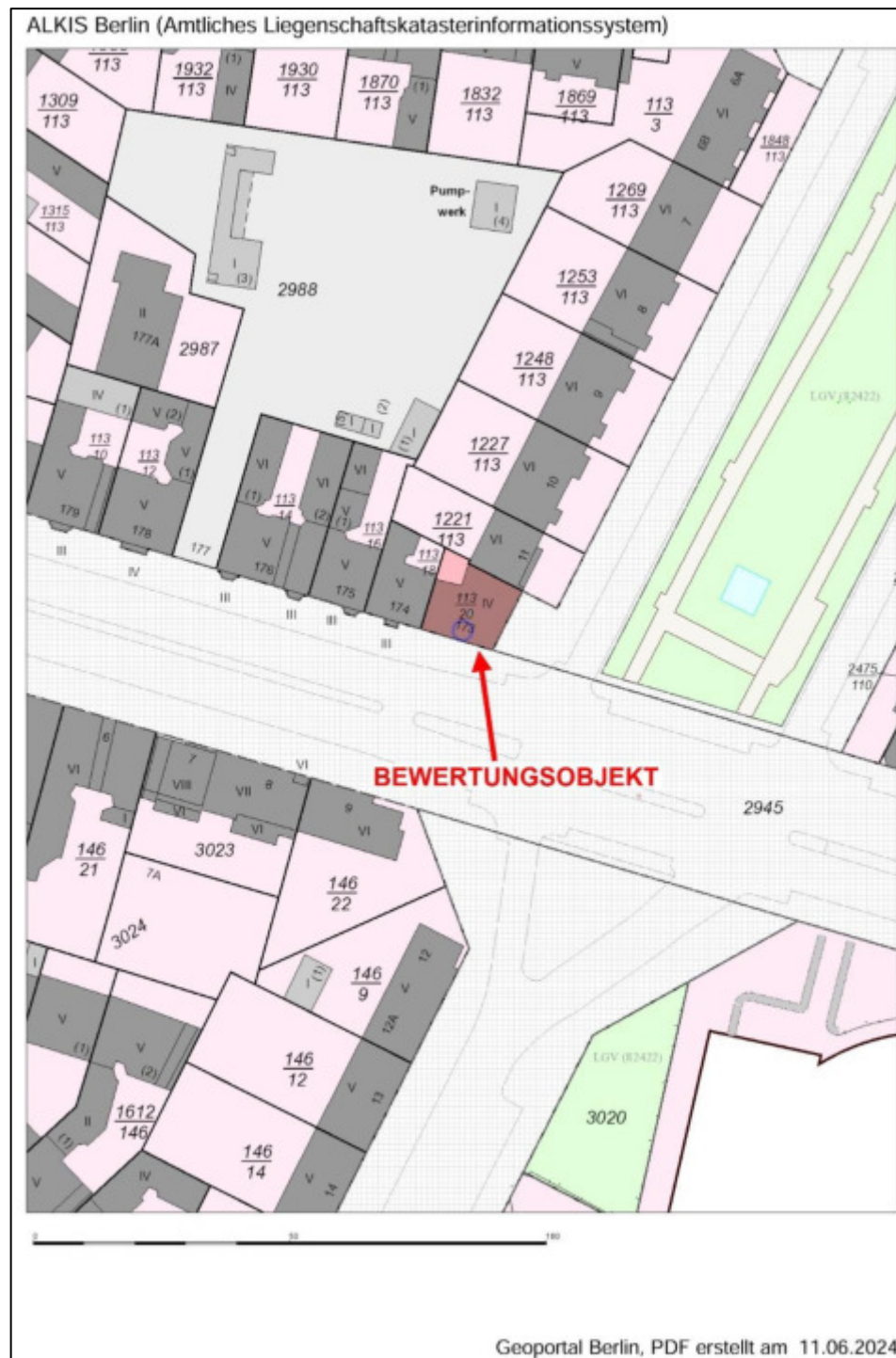
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



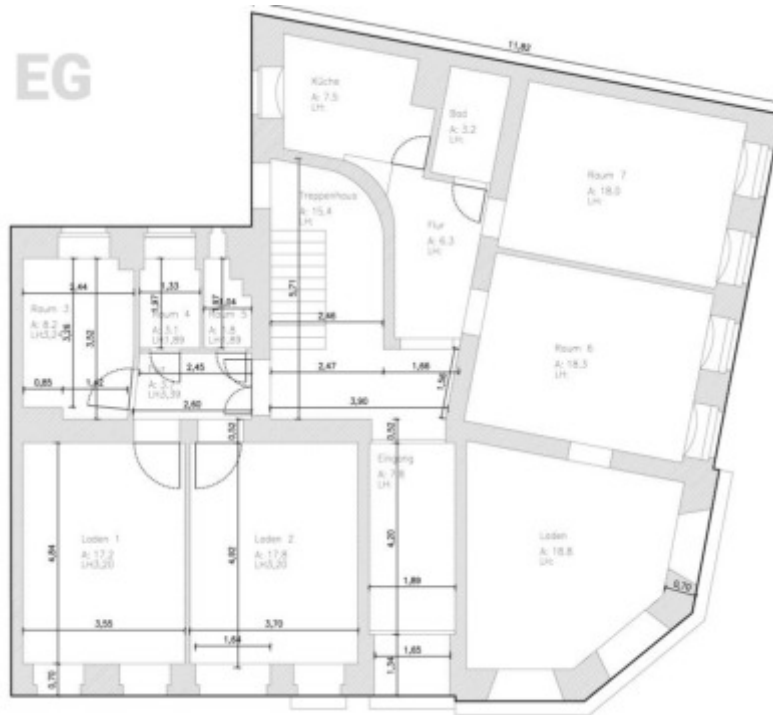
4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

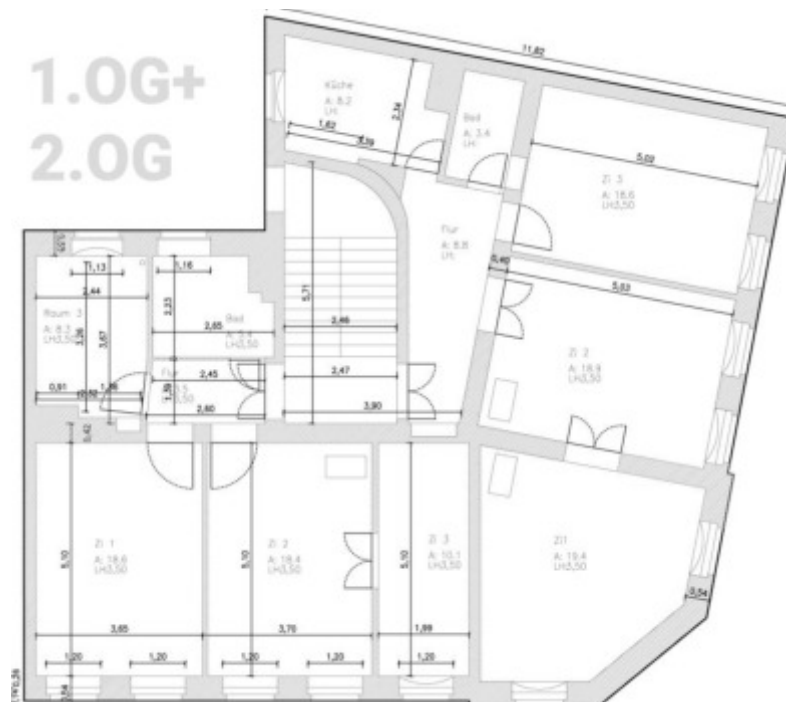


4.4 Pläne - ohne Maßstab -



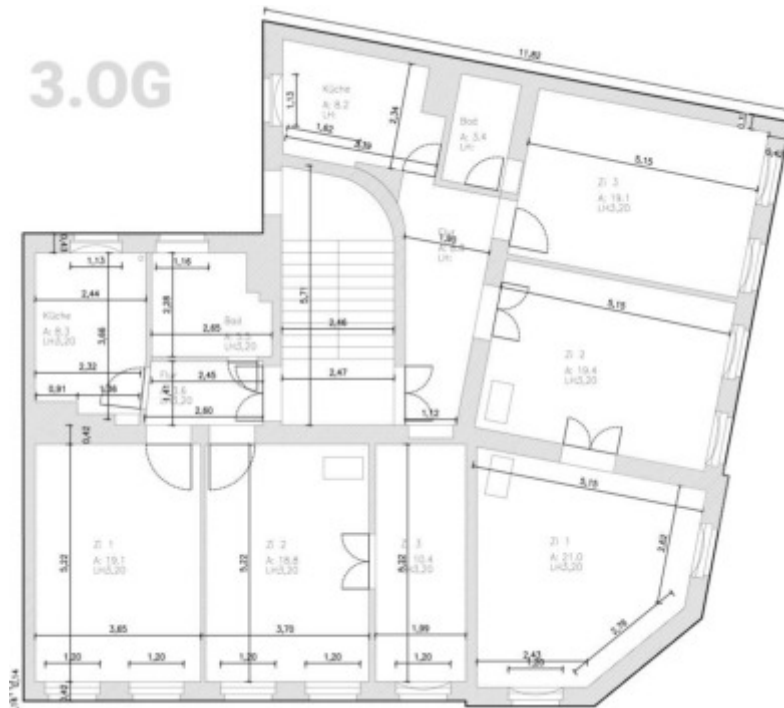
Erdgeschoss

Aus: Planung zum Projekt „Sanierung Wohnhaus“ vom 03.03.2025



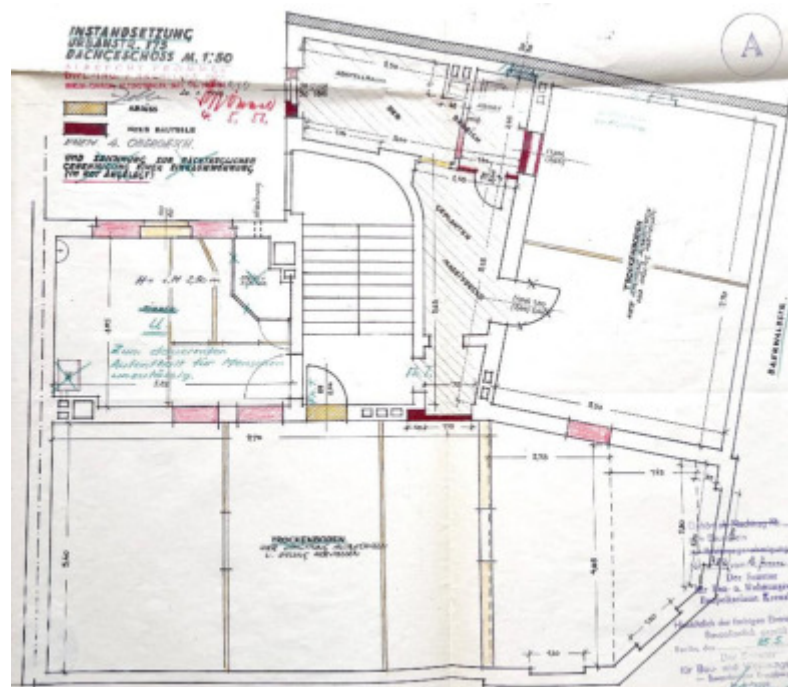
1.+2.Obergeschoss

Aus: Planung zum Projekt „Sanierung Wohnhaus“ vom 03.03.2025



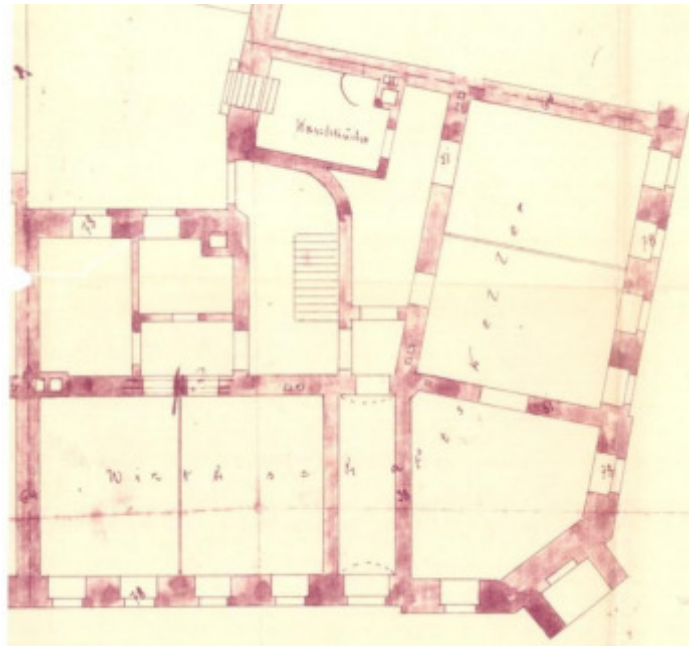
Grundriss 3.Obergeschoss

Aus: Planung zum Projekt „Sanierung Wohnhaus“ vom 03.03.2025



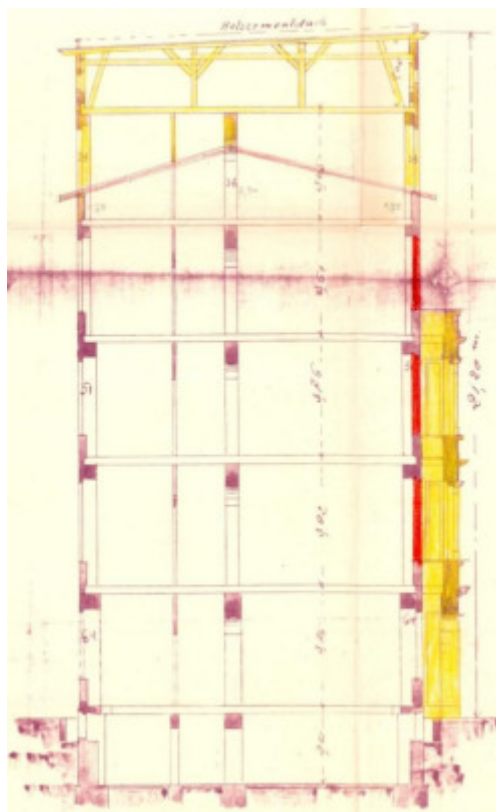
Dachgeschoss

Aus: Baugenehmigung vom 16.06.1956 - gelb = Abriss, rot = neu



Kellergeschoss

Aus: Baugenehmigung vom 30.04.1947 zum Wiederaufbau - gelb = Abriss, rot = neu



Schnitt

Aus: Baugenehmigung vom 30.04.1947 zum Wiederaufbau - gelb = Abriss, rot = neu



4.5 Flächen- und Mietzusammenstellung

Nr.	Geschoss	Nutzung	Wohn- fläche	Gewerbe- fläche	Vertrags- zustand	IST-Zustand		Soll-Zustand			
						netto/kalt €	netto/kalt €/m²	Wohnen netto/kalt €	Wohnen netto/kalt €/m²	Gewerbe netto/kalt €	Gewerbe netto/kalt €/m²
1	EG li	Teilgewerbe	12,50	39,30	leer	-	-	187,50	15,00	589,50	15,00
2	EG rechts	Teilgewerbe	44,80	27,30	vermietet	313,05	4,34	213,88	4,77	130,33	4,77
3	1.OG rechts	Wohnen	64,30		leer	-	-	1.271,21	19,77		
4	1.OG links	Wohnen	77,30		vermietet	475,40	6,15	522,94	6,77		
5	2.OG rechts	Wohnen	64,30		vermietet	234,58	3,65	258,04	4,01		
6	2.OG links	Wohnen	77,30		vermietet	nicht bek.	nicht bek.	576,66	7,46		
7	3.OG rechts	Wohnen	65,70		leer	-	-	1.298,89	19,77		
8	3.OG links	Wohnen	79,90		vermietet	467,40	5,85	514,14	6,43		
im Mittel							5,60		9,96	10,07	10,81
gesamt (p.m.)						1.490,43		4.843,25		719,83	
									5.563,08		
gesamt p.a.						17.885,16		58.119,01		8.637,96	
								66.756,98			

4.6 Fotos



Straßenverlauf



Straßenansicht



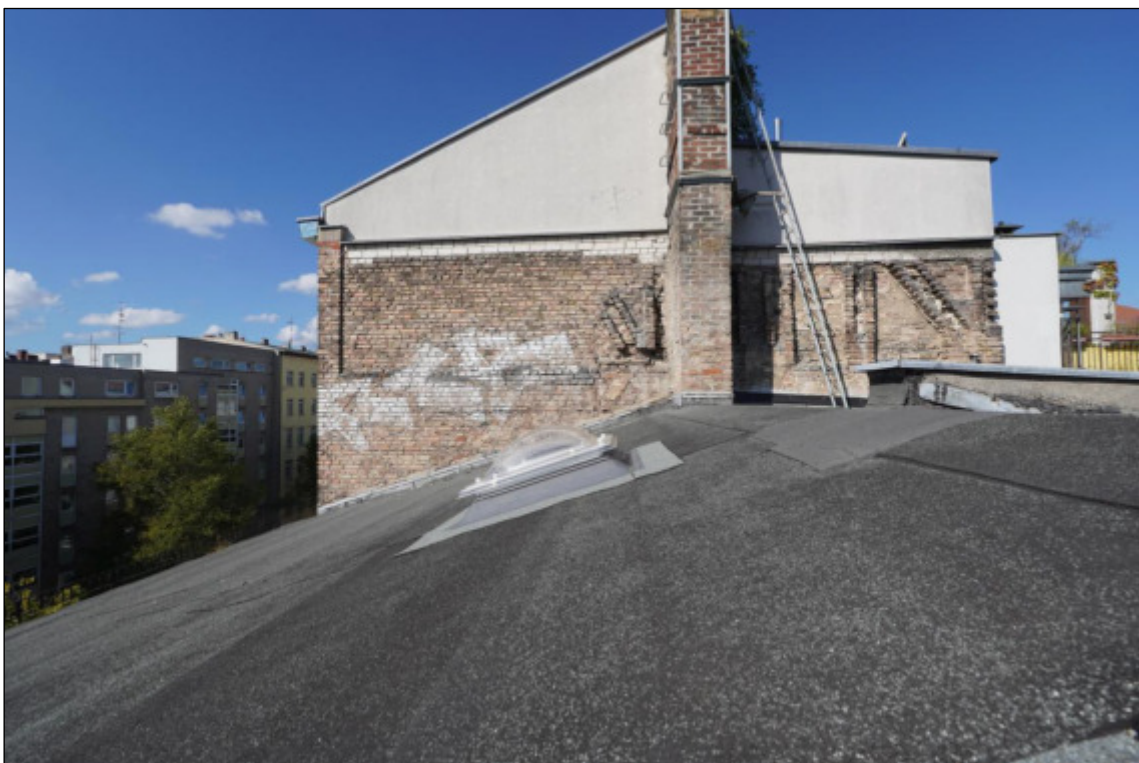
Hofansicht



Schädigungen Fenster



Hofaufsicht



Dachaufsicht



Eingangsbereich



Treppenraum



Wohnzimmer



Küche



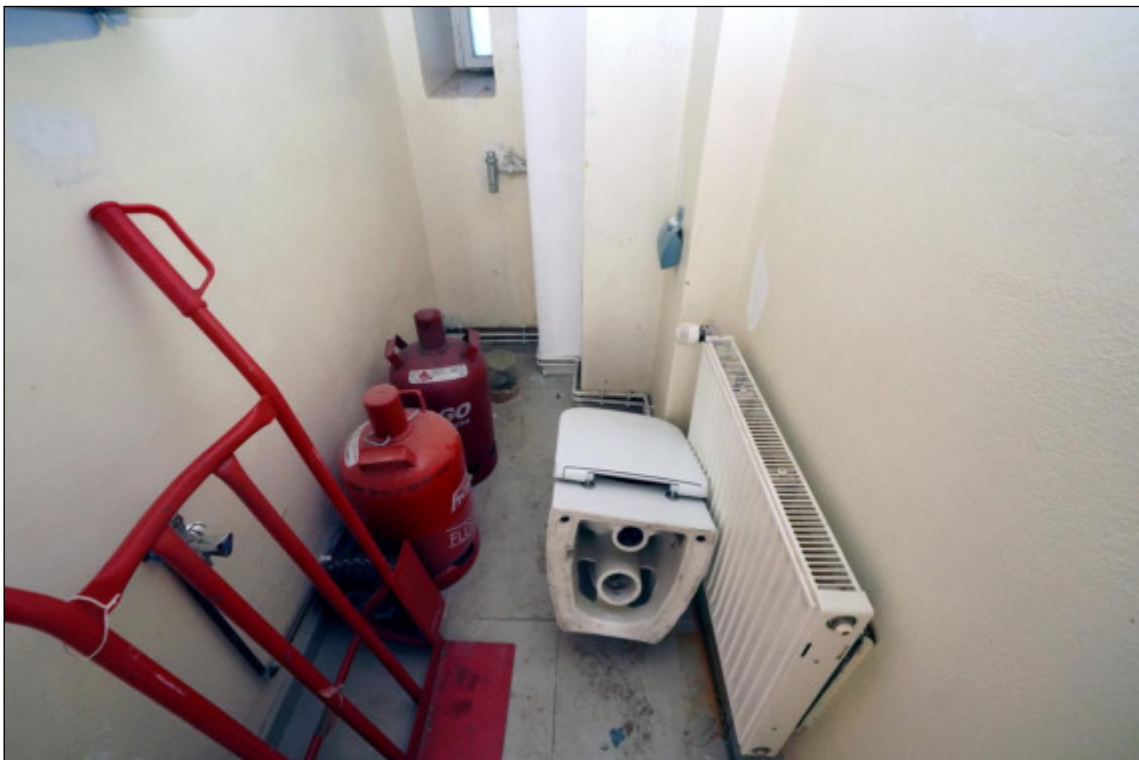
Badezimmer



Gewerberaum



Gewerbeeinheit, Küche



Gewerbeeinheit, WC



Dachboden



Dachboden, WC



Kellertreppe



Kellerabstellräume



Kellerraum mit Feuchtigkeit

4.7 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Verkehr, Grünflächen, Ordnung und Umwelt
Straßen- und Grünflächenamt
Fachbereich Öffentlicher Raum



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 10216 Berlin, Postfach 35 07 01

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Architektin Ursel Schäfer
z.Hd. Barbara Hummel
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Bearbeiter : Frau Wiedemann
Bearb.Z : SGA III D 6
Zimmer : 3108
Telefon : 90298 8094
Fax : 90298 8015
E-Mail : michaela.wiedemann@ba-fk.berlin.de
Datum : 09.07.2025

nur per Mail: hummel@gut-achten.net

Gz.: 30 K 31/25

Grundstück: **Urbanstraße 173** Ecke Baerwaldstraße in 10961 Berlin Friedrichshain-Kreuzberg, Grundbuch von Tempelhofer Vorstadt Blatt 6422, Flurstück 113/20 der Flur 2

-Erschließungsbeitragsbescheinigung -

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Beantwortung Ihrer Anfrage vom **08.07.2025** teile ich Ihnen mit, dass zu o. g. Grundstück nach derzeitiger Rechtslage Erschließungsbeiträge **nicht** zu erwarten sind. Derzeit sind keine beitragsfähigen Maßnahmen von Seiten des Straßen- und Grünflächenamtes Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen, geplant oder in Ausführung. Das Grundstück gilt **straßenmäßig** als erschlossen.

Im Übrigen bleiben Rechte Berlins aufgrund geltender Rechtsvorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen, Parkflächen und Immissionsschutzanlagen) unberührt.

Die Fundstellen der geltenden Rechtsvorschriften sind in der Anlage beigefügt.

Diese Bescheinigung enthält keine Aussagen zu Abgaben für andere Anlagen wie z.B. zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Entsprechende Aussagen können nur bei den zuständigen Leitungsverwaltungen abgefragt werden.

Weiterhin verleiht diese Bescheinigung keine Rechtsposition. Sie stellt nur eine Einschätzung der gegenwärtigen Sach- und Rechtslage dar.

Straßenland ist nicht abzutreten.

Diese Auskunft ist gebührenpflichtig. Ein entsprechender Gebührenbescheid wird nach Einrichten des Kassenzzeichens per Mail nachgereicht.

Auf Grund der außergewöhnlichen Situation kann dies einige Zeit dauern. Ich bitte um Ihr Verständnis.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wiedemann

Dieses Schreiben ist elektronisch erstellt worden und ohne Unterschrift gültig.

Dienststelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin,
Vorstraße 4 - 11
10965 Berlin

Fahrverbindungen:
U-Bahn Mehringdamm
Bus 119 und 140

Geldinstitut	Bankleitzahl	IBAN	BIC
Berliner Sparkasse	100 500 00	DE57100503000610003607	BELADE33XXX
Postbank	100 100 10	DE331001001000003416104	PEBADE33XXX

4.8 Baulastauskunft

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung Bauen, Planen, kooperative Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
FB, Bau- und Wohnungsaufsicht



BA Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Postfach 350701, 10216 Berlin

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

Geschäftszeichen (immer angeben)

235-2025-1567-BWA-13

Herr Daniel

Tel. + 49 30 90298 3282

Fax +49 30 90298 2958

a.daniel@ba-fk.berlin.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.bauaufsicht@ba-fk.berlin.de

(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin

24.07.2025

Grundstück: **Berlin - Kreuzberg, Urbanstraße 173 Ecke Baerwaldstraße**
Baulastenauskunft
Grundbuch: Tempelhofer Vorstadt
Blatt Nr.: 6422 lfd. Nr. 2
Flur: 2
Flurstück: 113/20

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 08.07.2025 Eingang: 08.07.2025
Ihr Zeichen: Gz.: 30 K 31/25

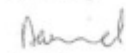
Anlagen:
• Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau 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


Daniel

Sprechzeiten: Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr, und nach vorheriger Absprache.
Fahrverbindungen: U-Bahn: Mehringdamm (U6, U7), Bus: Mehringdamm / Yorckstr., (M19, 140)
Postbank Berlin, IBAN: DE33 1001 0010 0003 4161 04, BIC: PBNKDEFF
Berliner Sparkasse, IBAN: DE57 1005 0000 0610 0036 07, BIC: BELADE33XXX



4.9 Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation

Mail Basic WG_Auskunft_baubehördliche Beschränkungen und Bea... <https://email.ionos.de/appsuite/v=7.10.6-43.20240213.091015/print.h...>

Barbara Stuka <barbara.stuka@ba-fk.berlin.de> 14.6.2024 09:58

WG: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen" - Urbanstr. 173 Ecke Baerwaldstr., 10961 Berlin-Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 113/20

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

Sehr geehrter Herr Göbel,

mit Bezug auf Ihre u.s. Anfrage antworte ich wie folgt:

In der BWA sind mehrere Vorgänge zum Grundstück anhängig:

310-2023-2419-BWA-12 Urbanstr. 173 / Antrag auf Zwangseinziehung von ausstehenden Kehrgebühren des zuständigen Bezirksschornsteinfegers
Offene Gebühr: 1.007,23 €

270-2023-2895-BWA-13 Urbanstr.173 / Antrag auf Erlass eines Zweitbescheides nach § 25 SchfHwG
Offene Gebühr: 200€

330-2023-2081-BWA-11 Urbanstr.173 / Widerspruch gegen wohnungsaufsichtliche AO, nebst dem Gebührenbescheid
Offene Gebühr: 318,36 €

290-2023-866-BWA 14 Urbanstr.173 / Hausmängel: 2x offene Verteilerdosen, gelagerter Sperrmüll-elektrische Geräte ca. 8 Kubikmeter
Offene Gebühr: 335,12 €
Nächster Verfahrensschritt: Verwaltungszwang wird festgesetzt

290-2023-1978-BWA 14 Urbanstr.173 / Hausmängel: 2x lose Stromkabel, durchgerostete Türschwelle
Offene Gebühr: 384,43 €
Nächster Verfahrensschritt: Verwaltungszwang wird festgesetzt

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

1 von 3 17.06.2024, 09:22



Mail Basic AW_ Auskunft _baubehördliche Beschränkungen_Beansta...

https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1758733262761**Stuka, B. <b.stuka@ba-fk.berlin.de>**

24.9.2025 16:31

AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen" -
Zwangsversteigerung - Urbanstr. 173 Ecke Baerwaldstr., 10961 Berlin-
Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 113/20, Gz.: 30 K 31/25

An Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Sehr geehrte Frau Hummel,

meine damalige Auskunft hat größtenteils noch Bestand.

Lediglich die ausstehenden Kehrgebühren wurden zwischenzeitlich direkt an den Schornsteinfeger
gezahlt und das Verfahren hier abgeschlossen.

Alle anderen Gebühren stehen noch aus.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Barbara Stuka

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abteilung für Bauen, Planen, Kooperative Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht
BWA 1 – Gruppenleitung Verwaltung und Wohnungsaufsicht
Tel. +49 (0) 30-90298 3233 Fax +49 (0) 30-90298 2411
eMail B.Stuka@ba-fk.berlin.de

Dienstgebäude: Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin, Zimmer 2012

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Gesendet: Mittwoch, 24. September 2025 11:32



4.10 Altlastenauskunft

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Verkehr, Grünflächen, Ordnung und Umwelt
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, UmNat 21, PF 35 07 01, 10236 Berlin

Dipl. Ing. Ursel Schäfer,
Dreilindenstraße 60

14109 Berlin

Bearbeiter Herr Kappler

BearbZ. UmNat 21

Raum 901

Telefon 90298- (intern: 9298-) 4475

Fax 90298- (intern: 9298-) 2727

Datum 04.09.2025

E-Mail altlasten@ba-fk.berlin.de
E-Mail nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur
Elektronische Zugangseröffnung: post@ba-fk.berlin.de

Ihr Zeichen:

Ihre Anfrage vom 8.7.2025 zum Altlastenverdacht für das/die Grundstück/e:

Urbanstraße 173, 10961 Berlin

Gemarkung: Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 113/20

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten vorab per E-Mail, den Auszug aus dem Bodenbelastungskataster (BBK). Zur Altlastensituation auf dem o.g. Grundstück erteile ich Ihnen auf der Rechtsgrundlage des § 3 des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) folgende Auskunft:

Für das/die Flurstück/e liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein Eintrag im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin noch andere Erkenntnisse vor.

Die Bearbeitung Ihres Auskunftersuchens ist gebührenpflichtig. Hierzu erhalten Sie einen gesonderten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kappler

Dienstgebäude: Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin
Fahverbindungen: U Hallesches Tor
U6, U7, Bus M19, Bus 140

Zahlungen bitte nur bargeldlos an die Bezirkskasse Friedrichshain-Kreuzberg

Geldinstitut	IBAN	BIC
Berliner Sparkasse	DE57100500000610003607	BE1ADE33HAN
Postbank Berlin	DE33100100100003416104	PBNKDE33HAN

4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen

15.07.25, 13:00
Post – hummel@gut-achten.net – Outlook

 Outlook

AW: Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerung - Urbanstr. 173 Ecke Baerwaldstr., 10961 Berlin-Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 113/20, Gz.: 30 K 31/25

Von Gluszak, M. <m.gluszak@ba-fk.berlin.de>
Datum Di, 15.07.2025 12:19 Uhr
An 'hummel@gut-achten.net' <hummel@gut-achten.net>

Guten Tag,
Wohnungen des Objektes bzw. Hauses Urbanstraße 173 in 10961 Berlin-Kreuzberg wurden nach unseren Unterlagen nicht im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet und unterlagen somit nie den Bestimmungen des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) in Verbindung mit dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG).
Demzufolge wurden Wohnungen des Objektes bzw. Hauses Urbanstraße 173 in unserem Wohnungskataster nie geführt.
Ob möglicherweise noch Mietpreis- und Belegungsbindungen auf Grund einer (anderen) öffentlichen Förderung zu Gunsten des Stadtplanungsamtes Friedrichshain-Kreuzberg bestehen oder bestanden, kann Ihnen ggf. nur von dort gesagt werden.
Diesbezüglich bitte ich Sie dort nachzufragen.
Das Stadtplanungsamt Friedrichshain-Kreuzberg erreichen Sie unter Stadtplanung@ba-fk.berlin.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Gluszak

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. Arbeit, Bürgerdienste und Soziales
Amt für Bürgerdienste Wohnungsamt / Wohn II-1
Frankfurter Allee 35/37
10247 Berlin
Postanschrift: 10216 Berlin
Tel.: +49 30 90298-3912
Fax: +49 30 90298-2815
E-Mail: wohnungsamt@ba-fk.berlin.de
Internet: <http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg>
Die Übermittlung elektronischer Dokumente an das Amt für Bürgerdienste ist gemäß § 3a Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz nur über folgende E-Mail-Adresse möglich: Post.Bued@ba-fk.berlin.de





Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>
Gesendet: Dienstag, 8. Juli 2025 11:42
An: Wohnungsamt <wohnungsamt@ba-fk.berlin.de>
Betreff: Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerung - Urbanstr. 173 Ecke Baerwaldstr., 10961 Berlin-Kreuzberg, Flur 2, Flurstück 113/20, Gz.: 30 K 31/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit wurde Frau Schäfer mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.

<https://outlook.office.com/mail/inbox/id/AQQkAGM4YzkwMAItNjcxYS1hY2QwLTAwA0wMAoAEABPw%2BK0HpeHwKXihD0LISKP?nativeVersion=...>
1/2