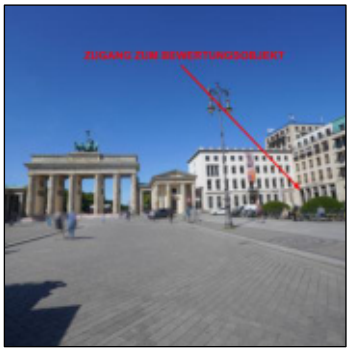
DIPL.-ING. URSEL SCHÄFER (MRICS) — ARCHITEKTIN

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

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der **Wohnung Nr.9, 47,47m² angesetzte Wohnfläche, nebst Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr.SN3.04, vermietet,** und dem gemeinschaftlichen Sondernutzungsrecht an dem **Waschmaschinenraum Nr.1U08.2** sowie am **Flur Nr.3.F1**, eines mit einem Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks**, 1.657m² Grundstücksfläche**



Ebertstr. 24, Pariser Platz 6A, 10117 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  30K 105/24
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**
  380.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
  21.05.2025

1. ALLGEMEINES 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung 3
1.3 Ortstermin 3

2. BEWERTUNGSOBJEKT 3

2.1 Grundbuch, auszugsweise 3
2.2 Lagebeschreibung 4
2.3 Objektbeschreibung 5
2.4 Objektdaten 6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen 7
2.6 Mietverhältnisse 7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen 7
2.8 Wohnflächenangabe 7
2.9 Planungsrechtliche Situation 8
2.10 Denkmalschutz 8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation 8
2.12 Baulasten 8
2.13 Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs 8
2.14 Erschließung 9
2.15 Bodenverunreinigungen 9
2.16 Objektverwaltung 9

3. WERTERMITTLUNG 9

3.1 Definition des Verkehrswertes 9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 9
3.3 Vergleichswertverfahren 10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes 13
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 13

4. ANLAGEN 14

4.1 Auszug aus der Stadtkarte 14
4.2 Auszug aus der Straßenkarte 15
4.3 Auszug aus der Flurkarte 16
4.4 Grundrisse 17
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes 20
4.6 Fotos 21
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster 26
4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung 27
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen 28
4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen 29
4.11 Baulastauskunft 30

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 Ebertstr.24, Pariser Platz 6A, 10117 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.9 nebst Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr.SN3.04 sowie dem gemeinschaftlichen Nutzungsrecht an dem Waschmaschinenraum 1U08.2 und dem Flur Nr.3.F1 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 21.05.2025 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.
Teilnehmer waren eine Vertreterin des Amtsgerichts, eine Vertreterin des Mieters sowie die Unterzeichnerin.
Während der Besichtigung wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie Teilflächen des Treppenraums zu der zu bewertenden Wohnung, Flure, Teilflächen des Kellergeschosses sowie der Tiefgarage begangen. Ferner wurde die Wohnung Nr.9 in allen ihren Räume sowie der Keller Nr. Nr.SN3.04 vom dortigen Flur aus besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise
(Stand 27.02.2025)

Amtsgericht Mitte
Grundbuch von Mitte, Blatt 17685N
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:
Lfd.Nr.6:

Miteigentumsanteil:	90/10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Ebertstr. 24, Pariser Platz 6A
Flur:	821
Flurstück:	496
Größe:	1.657 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung… laut Aufteilungsplan…
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 26.11.1997, 30.08.2000… Aufgrund der weiteren Bewilligungen vom 19.12.2000, 08.05.2001, 14.01.2002… hierher übertragen…
Die Teilungserklärung ist geändert. Der hier gebuchte Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.9 laut Aufteilungsplan vom 01.07.2011. Sondernutzungsrechte sind geändert. Hier zugeordnet: Kellerraum „SN 3.04“. Gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht der Eigentümer der Blätter 17680N bis 17693N am Waschmaschinenraum „1U08.2“.
Gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht der Eigentümer der Blätter 17684N bis 17686N am Flur „3.F1“. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 08.04.2010 (red.: 2 Stück)… vom 12.04.2012… 12.06.2012…
…Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 27.01.2012 und vom 07.11.2012…
Lfd.Nr. 2/zu1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Mitte Blatt 20372N, BestVerz. Lfd.Nrn.1 und 2, dort eingetragen in Abt.II Nr.3…

Erste Abteilung:
Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:
Lasten und Beschränkungen:
Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin-Mitte, Ortsteil Mitte.
Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2023 und 2024 keine wesentliche Änderung der Bevölkerung zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +5,9%. Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10117 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2025 der BerlinHyp, CBRE mit 4.858,00 €/mtl. deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl.
Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 12,3% im Berichtsmonat Mai 2025 und beläuft sich somit ebenfalls oberhalb des Berliner Mittels von 10,2%, wobei dies nicht zwangsläufig auf die Mikrolage des Bewertungsobjekts zutreffen dürfte.
Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.
Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“ Wohnlage ausgewiesen.
Die nähere Umgebung ist von einer sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld Baukörper verschiedener Baujahre, Baustile und Nutzungen vorzufinden.
Die Erdgeschossflächen sind durch kleinflächigen Einzelhandel geprägt. Entlang der unmittelbar anschließenden Straße Unter den Linden sowie der ca.850m entfernten Friedrichstraße befindet sich ebenfalls eine Vielzahl von Geschäften. Aber auch ein sehr großes Angebot an gastronomischen Einrichtungen ist in der unmittelbaren Umgebung vorhanden.
Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts direkt am Pariser Platz mit dem dort anschließenden Brandenburger Tor ist das nähere Umfeld sehr stark touristisch geprägt. Das dortige Passantenaufkommen ist erheblich. Ferner finden auf dem Pariser Platz sowie im Bereich des Brandenburger Tores sehr häufig Veranstaltungen statt.
Als größere, öffentliche Erholungsfläche befindet sich der Große Tiergarten direkt auf der gegenüberliegenden Seite der Ebertstraße.
Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist sehr gut und stellt sich wie folgt dar:

Bus	Brandenburger Tor	ca. 400 m
U-Bahnhof	Brandenburger Tor	ca. 400 m
S-Bahnhof	Brandenburger Tor	ca. 400 m
Fern-Bahnhof	Friedrichstraße	ca. 900 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitunabhängig nur außerordentlich begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist trotz der auf den umgebenden Grundstücken teils befindlichen Tiefgaragen erheblich.
Das Verkehrsaufkommen in der Ebertstraße ist erhöht. Demgegenüber ist der anschließende Pariser Platz als Fußgängerbereich gestaltet.
Außer dem Fahrzeugverkehr waren keine anderweitigen Emissionen beim Ortstermin erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage
Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Ebertstraße sowie zum Pariser Platz.
Dieses ist mit einem bis zu 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das in der Grundstücksmitte einen Innenhof bildet.
Das Gebäude verfügt ferner über 2 Untergeschosse. In jenen Etagen befinden sich PKW-Abstellplätze sowie eine Reihe von Neben-, Technik- und Kellerabstellräume. Die Tiefgaragenbereiche sind über einen PKW-Aufzug zu erreichen. Eine Zufahrtsrampe besteht nicht.
Laut Aufteilungsplan beziehungsweise Ergänzungsbewilligungen befinden sich innerhalb der Anlage 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie insgesamt 14 Wohnungen im 1.-6.Obergeschoss.
Gemäß einem von einem Gläubigervertreter vorgelegten Gutachten wurde die Anlage in 1998 fertig gestellt. Gemäß Recherche aus googleEarthPro vom 02.07.2025 war das Gebäude in 2000 bereits auf einem Luftbild erkennbar. Die Angabe aus dem vorgenannten Gutachten wird nachfolgend als richtig unterstellt.
Die Erschließung erfolgt über insgesamt 3 Treppenaufgänge, an die zudem Aufzugsanlagen angeschlossen sind.
Soweit anhand der Grundrisse abzuleiten ist, wurde die Anlage teils in Massiv- sowie teils in Skelettbauweise mit massiven Treppenhauskernen errichtet. Die Fassade ist mit einem Natur- oder Kunststein verkleidet. Innerhalb der Anlage wurden Holzfenster mit Isolierverglasungen vorgefunden.
Die Beheizung ist über einen Fernwärmeanschluss gegeben.
Im Übrigen wird hinsichtlich der Ausstattung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten auf die als Anlage beiliegenden Fotos verwiesen.
Soweit erkennbar, weist die Anlage keine offensichtlichen Mängel oder Schäden auf.
Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.02.2025 ist zu entnehmen, dass eine Überarbeitung der Holzfenster geplant ist. Eine konkrete Beauftragung zur Ausführung der Arbeiten ist diesem jedoch nicht zu entnehmen. Vielmehr soll zunächst eine Untersuchung der Fenster sowie eine Unterteilung nach Dringlichkeit der Maßnahme vorgenommen werden.
Im Übrigen lässt die Anlagen einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen.

Wohnung Nr.9 nebst Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr.SN3.04 sowie dem gemeinschaftlichen Nutzungsrecht an dem Waschmaschinenraum Nr.1U08.2 und dem Flur Nr.3.F1
Die zu bewertende Wohnung Nr.9 befindet sich im 3.Obergeschoss und ist über den an der Südseite des Gebäudes befindlichen Haupttreppenraum beziehungsweise von dem dortigen Aufzug aus sowie einen vom Treppenhaus abgehenden Flur zu erreichen.
Es handelt es sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit einem innenliegenden Badezimmer sowie einer innenliegenden Küche, die über keine Möglichkeit der natürlichen Belichtung und Belüftung verfügen.
Die Wohnung ist weder mit einem Balkon, noch einer Loggia ausgestattet.
Diese orientiert sich ausschließlich nach Westen zur Straße.
Der Umstand des Fahrzeugverkehrs in der Ebertstraße ist mit einer entsprechenden Lärmbelästigung verbunden.

Die Belichtung der Wohnung ist aufgrund deren Lage im 3.Obergeschoss, deren Ausrichtung nach Westen sowie einem von dort aus möglichen Weitblick über die Grünanlagen des Großen Tiergartens gut.
Die Wohnung ist im Bereich des Aufenthaltsraums, der Küche und dem Flur mit einem Mosaikparkett im Würfelverband ausgestattet.
Das Badezimmer ist im Wand- und Bodenbereich mit hell melierten Fliesen versehen.
Dort befinden sich ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, ein Handwaschbecken sowie eine Einbaubadewanne. Alle Sanitärobjekte sind in Weiß gehalten.
Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem soliden Zustand.
Der Parkettboden weist deutlichere Gebrauchsspuren auf. Ferner wurde im oberen Wandbereich der Küche ein Riss vorgefunden.
Zusätzlich verfügt die zu bewertende Einheit über ein Sondernutzungsrecht an einer den Wohnungen Nr.8,9 und 10 zugeordneten Flurfläche, bezeichnet mit Nr.3.F1. Da diese allen drei Wohnungseigentümern zur Nutzung zur Verfügung steht und diese insofern einer individuellen Gestaltung eines Eigentümers des Bewertungsobjekts entzogen ist, wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Erwerber, dessen Verhalten im Verkehrswert abgebildet wird, auf den Umstand nicht mit einer gesonderten Kaufpreisanpassung reagiert. Vielmehr ist zu unterstellen, dass dieser jenen Bereich preislich analog einer Gemeinschaftsfläche einordnet.
Der Kellerraum Nr.SN3.04 befindet sich im 2.Untergeschoss und ist über den gleichen Aufgang aus zu erreichen, über den auch die zu bewertende Wohnung erschlossen ist.
Es handelt sich um einen durch eine Metallkonstruktion abgetrennten Raum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.
Ferner ist ein Eigentümer der zu bewertenden Wohnung berechtigt, einen Waschmaschinenraum im 1.Untergeschoss mitzubenutzen. Es handelt sich um einen kleineren Raum, in dem mehrere Waschmaschinen vorgefunden wurden. Auf das als Anlage beiliegende Foto wird verwiesen.

2.4 Objektdaten

Baujahr gemäß Angabe aus einem vom Gläubigervertreter zur Verfügung gestellten Gutachten	**1998**
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 02.07.2025	**1.657 m²**
Wohn-/Nutzfläche gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus den Flächenangaben des Aufteilungsplans *sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“*	**47,47m²**
Vertragszustand gemäß Angabe einer Mietervertreterin bei der Besichtigung *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**vermietet**
Mieteinnahmen, monatlich *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**nicht bekannt**
Wohngeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe einer Miteigentümerin der Anlage vom 09.05.2025 *sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“*	**435,00 €**
Instandhaltungsrücklage gemäß schriftlicher Angabe einer Miteigentümerin der Anlage vom 09.05.2025 *sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“*	**keine vorhanden**
Sonderumlage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.02.2025	**keine beschlossen**
Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe einer Miteigentümerin der Anlage vom 09.05.2025 sowie Angabe im Energiepass	**Fernwärme**
Energiepass verbrauchsorientiert	**liegt vor**

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 26.11.1997, 30.08.2000, 19.12.2000, 08.05.2001, 14.01.2002, 08.04.2010 (red.: 2 Stück), 12.04.2012, 12.06.2012 und vom 27.01.2012 wurden eingesehen. Die Bewilligung vom 07.11.2012 wurde nicht in der Grundakte des Grundbuchamtes vorgefunden und lag nicht zur Bewertung vor. Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.07.2011 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.
Die Kellerabstellräume sind im Sondernutzungsrecht einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen zugeordnet. Zu der zu bewertenden Wohnung gehört hiernach der Kellerraum Nr.SN3.04 im 2.Untergeschoss.
An der der Wohnung vorgelagerten Flurfläche Nr.3.F1 besteht ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht zugunsten der Wohnungen Nr.8,9 und 10.
Ferner steht einer Reihe von Wohnungseigentümern ein gemeinschaftliches Sondernutzungsrecht an einem kleineren Waschmaschinenraum im 1.Untergeschoss zu.
Die Stellplätze in den beiden Untergeschossen stehen im ebenfalls im Nutzungsrecht einiger Sondereigentumseinheiten. Dem Eigentümer des Bewertungsobjekts ist jedoch kein Stellplatz zugeordnet.
Die „im Erdgeschoss vorhandenen Innenhofflächen stehen den jeweiligen Eigentümern der Einheiten 1 und 3 zur Vermietung und Verpachtung zur Verfügung…“. Diese sind derzeit bestuhlt und werden im Zusammenhang mit gastronomischen Betrieben genutzt.
Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen.
Ein Gläubigervertreter übermittelte eine Liste mit Mieternamen sowie Wohngeldangaben, die jedoch einen veralteten Stand wiedergibt. Der dort aufgeführte Mietername ist identisch mit einer Angabe auf dem Klingelschild an der Wohnungstür des Bewertungsobjekts, sodass dieser als Mieter unterstellt wird.
Von der Vertreterin des Mieters wurde bei der Besichtigung ein auszugsweiser Mietvertrag für die zu bewertende Wohnung mit Vertragsbeginn zum 01.11.2001 zur Verfügung gestellt. Der dort genannte Mietername ist jedoch nicht mit dem aktuellen Nutzer identisch.
Ferner wurde ein Schreiben vom 30.03.2022 übergeben, das an den derzeitigen Nutzer adressiert ist und wonach ein Eigentümerwechsel mitgeteilt wurde.
Von der Vertreterin des Mieters wurden keine Angaben zur Miethöhe gemacht. Der Mieter wurde von der Unterzeichnerin insofern angeschrieben und um entsprechende Informationen insbesondere zur Miethöhe gebeten. Hierzu ist jedoch keine Antwort ergangen.
Bei dem Mieter handelt es sich um eine Stiftung.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abteilung Soziales und Bürgerdienste vom 25.03.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen für das Bewertungsobjekt keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage der Flächenangaben aus dem Grundriss zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.07.2011 ermittelt.

Bei der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass der Aufteilungsplan korrekt ist.
Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertenden Räumlichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren.
Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 02.07.2025 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des am 22.01.2004 festgesetzten Bebauungsplans Nr. I-200-2.
Dieser sieht für das Bewertungsobjekt unter anderem eine Kerngebietsnutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,9 und einer Geschossflächenzahl von 4,0 vor. Hierbei 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. Ferner macht der Bebauungsplan Angaben zu Traufhöhen und Fensterflächen. Bei der Bewertung wird von der Annahme eines Bestandsschutzes ausgegangen.
Eine Ausweisung als Sanierungs-, Entwicklungs- oder Erhaltungsgebiet besteht nicht.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 02.07.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.
Allerdings handelt es sich bei dem südlich angrenzenden Brandenburger Tor einschließlich der umgebenden Freiflächen um ein Einzel- sowie ein Gartendenkmal, aus denen sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten lässt, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben kann. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet, zumal bei der Anlage wiederum ein Bestandsschutz unterstellt wird.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

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

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 01.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, sind im Bestandsverzeichnis desselben folgender „Herrschvermerk“ eingetragen:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) an dem Grundstück Mitte Blatt 20372N, BestVerz. Lfd.Nrn.1 und 2, dort eingetragen in Abt.II Nr.3…“

Das betreffende Grundbuch wurde eingesehen.
Hiernach handelt es sich bei dem belasteten Grundstück um das Flurstück 21, eine kleinere, dem Bewertungsgrundstück zur Ebertstraße vorgelagerte Fläche, die als Gehweg genutzt wird. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.
Die betreffenden Bewilligungen zum Herrschvermerk lagen nicht zur Bewertung vor.
Auch diesbezüglich wird unterstellt, dass ein Marktteilnehmer auf das Recht zur Nutzung des Flurstücks 21 nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind offensichtlich über das öffentliche Netz vorhanden.
Gemäß schriftlicher Mitteilung des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen vom 19.02.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

2.15 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.
Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 19.02.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.
Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist gemäß schriftlicher Angabe einer Miteigentümerin vom 09.05.2025 sowie telefonischer Bestätigung derselben vom 02.07.2025 die Baverma Deutschland GmbH, Sportallee 77, 22335 Hamburg.
Die WEG-Verwaltung wurde insbesondere zu den unter dem Punkt „Objektdaten“ aufgeführten Angaben angeschrieben. Allerdings sind trotz telefonischer Nachfrage keine diesbezüglichen Auskünfte ergangen.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.
Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	01.01.2023-21.05.2025	21.05.2025
Ortsteil	Mitte	Mitte
Art der baulichen Nutzung	M1 (Flächen mit Kerngebietscharakter und sehr hoher baulicher Ausnutzung und nur geringer anteiliger Wohnnutzung) und M2 (Flächen mit Kerngebiets- oder Mischgebietscharakter und mittlerer baulicher Ausnutzung. Dienstleistungs- und Wohnnutzung stehen in einem aus gewogenen Verhältnis)	M1
Baujahr	1990 – 2010	1998
Geschosslage	Obergeschoss (kein Erdgeschoss, Hochparterre, Dachgeschoss)	Obergeschoss
Art der Wohnung	Etagenwohnung (kein Penthouse, Maisonette, Dachgeschosswohnung)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	vermietet

Eine Abfrage, die sich auf vermietete Objekte beschränkt, hat keine hinreichende Anzahl von Vergleichsobjekten bei einer gleichzeitigen, deutlichen Streuung ergeben. Insofern werden nachfolgend die Daten für unvermietete Objekte herangezogen und das Ergebnis mit einem Abschlag versehen, um den Vermietungsstand zu berücksichtigen.
Die sich so ergebenden, insgesamt 50 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt.
Diese werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Mikrolage
Die zu bewertende Wohnung befindet sich an der vergleichsweise stark befahrenen Ebertstraße. Der Großteil der Vergleichswohnungen ist indes an ruhigen Nebenstraßen gelegen.

Da unterstellt wird, dass für diese ein aufgrund der geringeren Emissionsbelastung höherer Kaufpreis gezahlt wurde, werden jene Vergleichskauffälle mit einem Abschlag versehen, um diese an die diesbezüglich schlechteren Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.
Ferner befindet sich die zu bewertende Wohnung in unmittelbarer Nähe beziehungsweise mit Blick auf die Grünfläche des Großen Tiergartens. Mithin wird auf jene der Vergleichswohnungen ein Aufschlag vorgenommen, die nicht über ein derartiges, außerordentliches Qualitätsmerkmal verfügen.

Konjunkturelle Anpassung
Ferner ist eine konjunkturelle Entwicklung zu berücksichtigen.
In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen.
Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.
Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert.
Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ einen Kaufpreisrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. -3% gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Ein Jahr zuvor wurde vom Gutachterausschuss ein Preisrückgang von -5% festgestellt, sodass im Folgenden ein entsprechender Abschlag von pauschal 4% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung
Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.
Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.
Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.
Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Fehlender Balkon und Stellplatz
Es ist bekannt, dass der weit überwiegende Teil der Vergleichsobjekte mit einem Balkon oder einer Loggia ausgestattet sind, während die zu bewertende Wohnung nicht über solche verfügt.
Der Umstand stellt eine starke Beeinträchtigung dar, die in Form eines gesonderten Abschlags in die nachfolgende Berechnung einfließt.
Gleiches gilt für das Fehlen eines eigenen Stellplatzes. Fünf der Vergleichswohnungen verfügen über ein Sondernutzungsrecht an einem Parkplatz in einer Sammelgarage. Für die verbleibenden Kauffälle liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls über ein derartiges Recht verfügen.
Der Abschlag für das Fehlen eines Stellplatzes wird im Folgenden vergleichsweise gering gewählt, da unterstellt wird, dass der Umstand bereits anteilig in die Ermittlung des Vergleichswertes eingeflossen ist.

Lage am Brandenburger Tor
Die Lage der zu bewertenden Wohnung unmittelbar am Brandenburger Tor stellt ein ganz außerordentliches Lagemerkmal dar. Auch die prominente Adresse am Pariser Platz dürfte für eine größere Zahl fiktiver Erwerber eine deutlich Werterhöhung darstellen.
Neben der Anordnung der Wohnung unmittelbar am Brandenburger Tor als touristisches Highlight, tragen auch die Nähe zum Reichstag sowie einer Vielzahl von Regierungsgebäuden zur Prominenz der Lage bei.
Das Bewertungsobjekt befindet sich jeweils anteilig innerhalb der Bodenrichtwertzone des Brandenburger Tores, die einen Bodenwert von 60.000,00€/m² per 01.01.2024/25 aufweist. Per 01.01.2023 lag dieser sogar noch bei 70.000,00€/m².
Der nördliche Grundstücksteil befindet sich indes innerhalb einer Bodenrichtwertzone von 10.000,00€/m² per 01.01.2025 beziehungsweise 11.000,00€/m² per 01.01.2024 sowie 15.000,00 €/m² per 01.01.2023.
Die Vergleichswerte weisen indes einen mittleren Bodenrichtwert von lediglich 7.770,00€/m² über den Abfragezeitraum aus. Mithin wird eine erhebliche Lageanpassung erforderlich.
Bei der Wahl der Höhe jenes Aufschlages ist einerseits zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohn- und Geschäftshaus handelt, während die vorgenannten beiden Bodenrichtwertzonen, in denen sich die Anlage befindet, durch gewerblich genutzte Grundstücke geprägt sind. Hier befinden sich unter anderem Botschaftsgebäude, Hotels, Bankenvertretungen oder hochwertige Verwaltungsgebäude. Der exorbitante Bodenrichtwert des Brandenburger Tores dürfte für das Bewertungsgrundstück mithin nicht maßgeblich sein.
Trotzdem ist aufgrund der erheblichen Bodenwertdifferenz zu den Vergleichsobjekten ein deutlicher Aufschlag angezeigt, der weniger die aktuelle Nutzung des Bewertungsgrundstücks, sondern vielmehr die außerordentlich hochwertigen Nutzungen der Umgebung abbildet.
Dieser wird im Folgenden mit pauschal 50% gewählt und bildet die Einzigartigkeit der Lage des Bewertungsobjekts ab.

Unkenntnis in Bezug auf Vermietungsdetails
Wie bereits erwähnt, ist die zu bewertende Wohnung offensichtlich vermietet.
Dies wurde von einer Mietvertreterin bei der Besichtigung bestätigt.
Allerdings liegt kein Mietvertrag für das Bewertungsobjekt vor. Ferner wurden vom Nutzer keine Angaben zur Miethöhe gemacht. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten gehen insofern in Form eines gesonderten Abschlags in die nachfolgende Berechnung ein.

Vermieteter Objektzustand
Die Vergleichsobjekte sind sämtlichst unvermietet, während die zu bewertende Wohnung offensichtlich einen vermieteten Zustand aufweist.
Der jüngste Grundstücksmarktbericht gibt für „Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen… der Baujahre ab 1991“ bei einer „guten und sehr guten“ Citylage eine Kaufpreisdifferenz zwischen vermieteten und unvermieteten Wohnungen von rd. 45% an. Die Angabe ist jedoch auf Grundlage einer nur sehr geringen Kauffallzahl erfolgt. Für die Baujahre 1971-1990 ergibt sich bei einer gleichen Lage ein Abschlag von 23,8%.
Derartige Daten für Sondereigentume, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums bereits erstellt wurden, liegen nicht vor.
Bei der nachfolgenden Bewertung findet in Anlehnung an die vorgenannten Daten ein Abschlag von pauschal 25% zur Berücksichtigung des vermieteten Zustands Eingang in die Bewertung.

Berechnung des Vergleichswertes
Der Vergleichswert der Wohnung Nr.9 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 380.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.
Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.
Für fiktive Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht.
Das Bewertungsobjekt ist außerordentlich gut erschlossen sowie hinreichend versorgt und profitiert von seiner innerstädtischen Zentrumslage. So befindet sich das Brandenburger Tor direkt anschließend an das Bewertungsobjekt. Aber auch der Reichstag sowie diverse Regierungsgebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Das Baujahr der Anlage ist am Markt stark nachgefragt.
Zudem besteht von der Wohnung aus ein direkter Blick auf die Grünfläche des Großen Tiergartens.
Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit den gestiegenen Darlehenskosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben.
Der Umstand hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreisrückgängen im Marktsegment des Bewertungsobjekts geführt.
Die zu bewertende Wohnung verfügt über keinen Balkon, keine Loggia sowie über keinen Stellplatz.
Zudem ist diese vermietet, was die Marktgängigkeit der Wohnung Nr.9 erheblich vermindert.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 380.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
b) WEG-Verwalter der Anlage ist laut Angabe einer Miteigentümerin die Baverma Deutschland GmbH, Sportallee 77, 22335 Hamburg. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt nicht vor. Die Höhe des monatlich zu leistenden Hausgeldes beträgt laut Angabe der vorgenannten Miteigentümerin 435,00 €.
c) Es wird ein vermieteter Zustand des Bewertungsobjekts unterstellt. Der Name des Mieters wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
e) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
f) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 11. Juli 2025

Dipl.-Ing. U.Schäfer

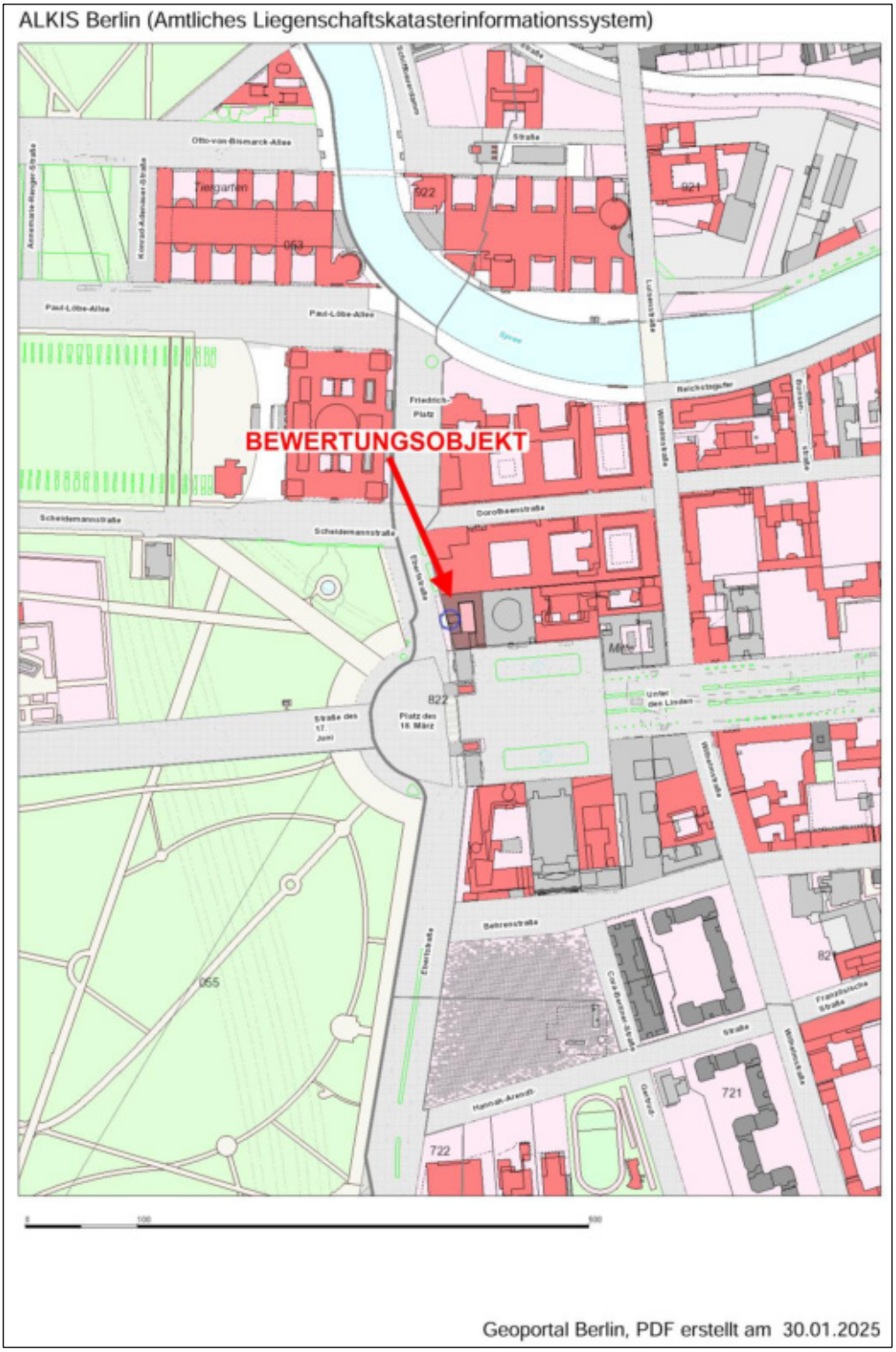
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte

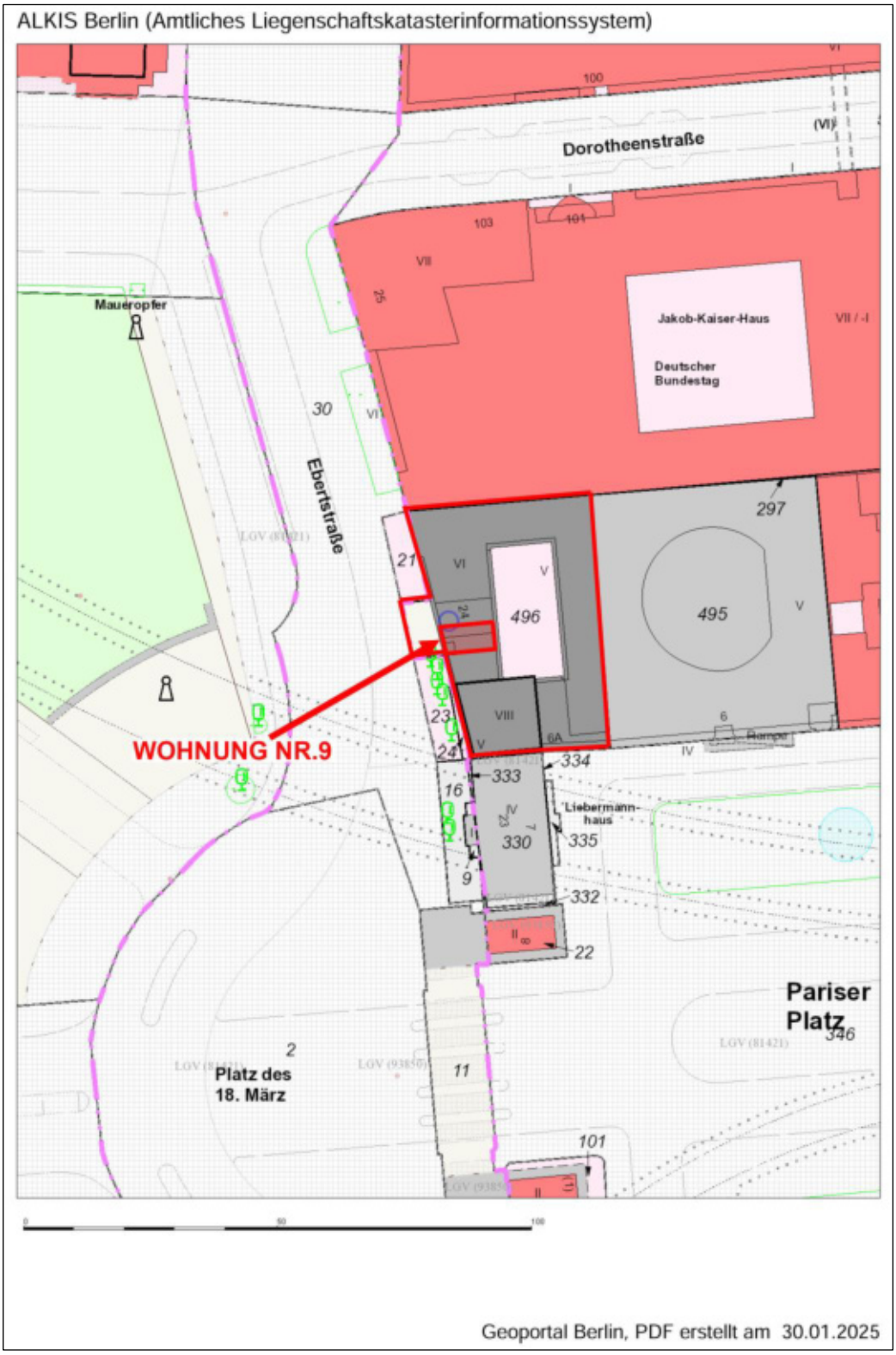
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

4.2 Auszug aus der Straßenkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

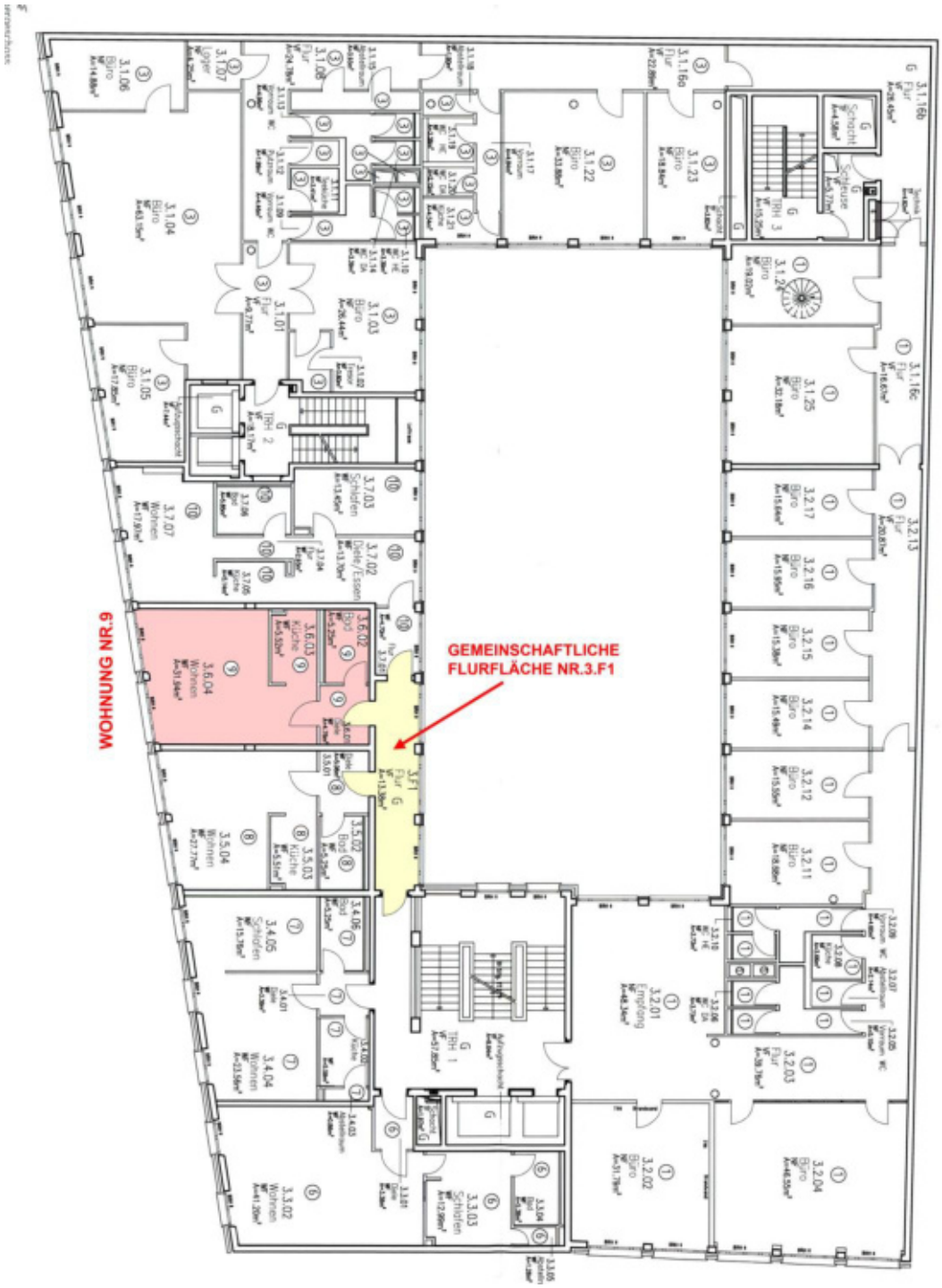


4.3 Auszug aus der Flurkarte
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

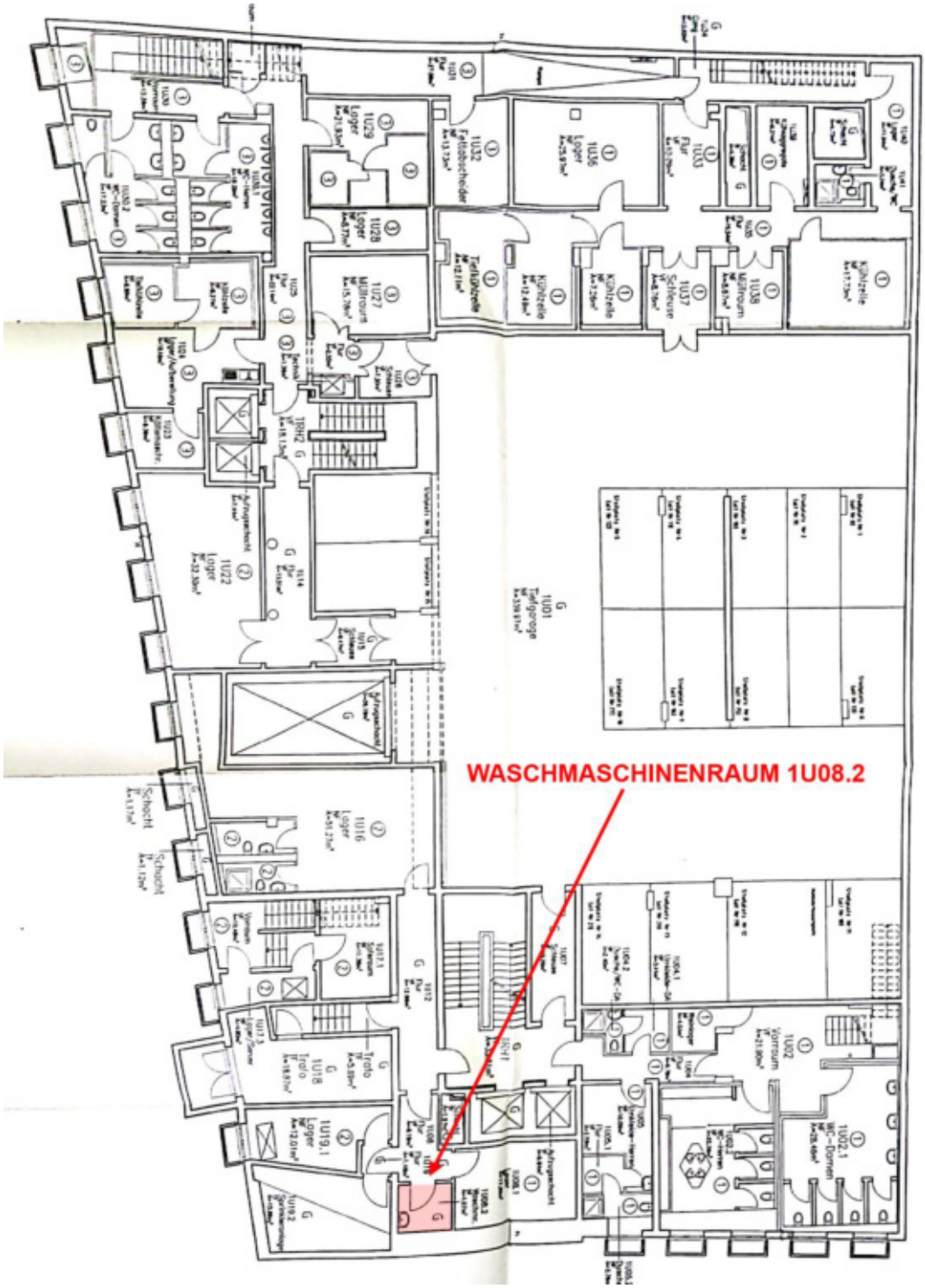


4.4 Grundrisse

Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
- ohne Maßstab –

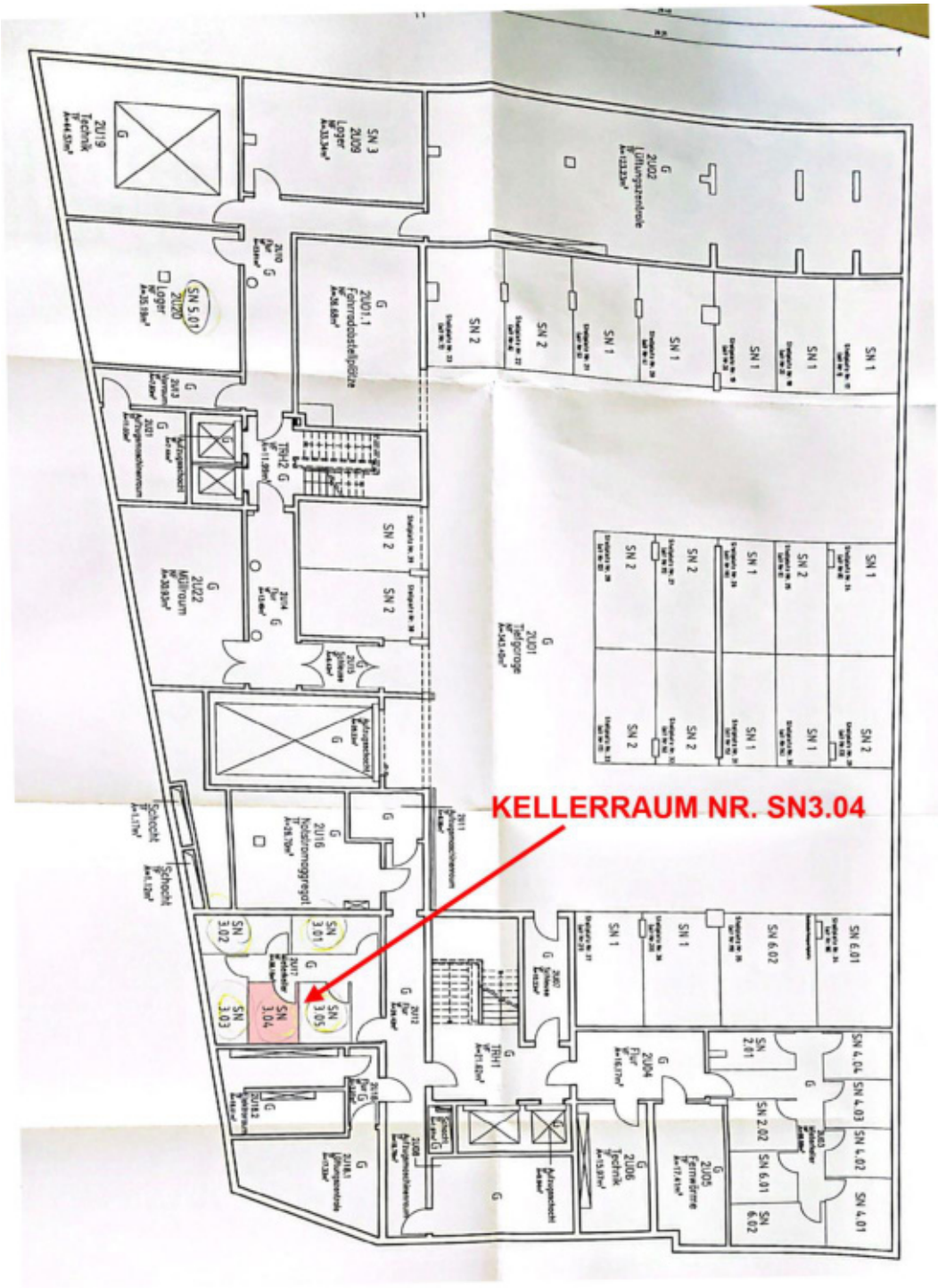


3.Obergeschoss
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 01.07.2011



1.Untergeschoss

Aus: Anlage zur Ergänzungsbewilligung vom 08.04.2010



2.Untergeschoss
Aus: Anlage 2 zur Ergänzungsbewilligung vom 08.04.2010

4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kauf-datum	Baujahr	Wohn-fläche	erzielter Preis je m²/Wohn-fläche	ruhige Lage -5%	Lage nicht an Grün-fläche 10%	Zwischen-wert	konjunk-turelle Anpas-sung	gesamt
			m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	01/23	1999	107,47	8.979,00	-448,95	897,90	9.427,95	-9,3%	8.548,01
2	02/23	2008	116,20	6.756,00	-337,80	675,60	7.093,80	-9,0%	6.455,36
3	03/23	2002	39,28	5.474,00	-273,70		5.200,30	-8,7%	~~4.749,61~~
4	06/23	1999	62,85	6.046,00	-302,30	604,60	6.348,30	-7,7%	5.861,60
5	07/23	1999	99,57	5.775,00	-288,75	577,50	6.063,75	-7,3%	~~5.619,08~~
6	07/23	1997	35,84	7.533,00	-376,65	753,30	7.909,65	-7,3%	7.329,61
7	07/23	1999	107,47	8.840,00	-442,00	884,00	9.282,00	-7,3%	8.601,32
8	07/23	1997	49,64	6.849,00	-342,45	684,90	7.191,45	-7,3%	6.664,08
9	07/23	2000	86,00	6.291,00		629,10	6.920,10	-7,3%	6.412,63
10	08/23	1997	45,52	6.591,00	-329,55	659,10	6.920,55	-7,0%	6.436,11
11	08/23	2009	108,40	9.643,00	-482,15	964,30	10.125,15	-7,0%	~~9.416,39~~
12	09/23	1999	188,72	7.418,00		741,80	8.159,80	-6,7%	7.615,81
13	10/23	1999	79,90	4.005,00	-200,25	400,50	4.205,25	-6,3%	~~3.938,92~~
14	10/23	2002	30,06	7.019,00	-350,95		6.668,05	-6,3%	6.245,74
15	12/23	1999	88,31	8.402,00	-420,10	840,20	8.822,10	-5,7%	8.322,18
16	12/23	1995	48,09	8.006,00	-400,30	800,60	8.406,30	-5,7%	7.929,94
17	12/23	1999	66,73	8.917,00	-445,85	891,70	9.362,85	-5,7%	8.832,29
18	12/23	2002	39,94	6.259,00	-312,95		5.946,05	-5,7%	~~5.609,11~~
19	01/24	2009	75,40	7.825,00	-391,25	782,50	8.216,25	-5,3%	7.778,05
20	01/24	2003	115,80	8.001,00	-400,05	800,10	8.401,05	-5,3%	7.952,99
21	02/24	2002	43,04	7.133,00	-356,65		6.776,35	-5,0%	6.437,53
22	04/24	1998	46,95	11.928,00	-596,40	1.192,80	12.524,40	-4,3%	~~11.981,68~~
23	04/24	2002	74,03	6.551,00	-327,55		6.223,45	-4,3%	5.953,77
24	04/24	2010	81,18	8.992,00	-449,60	899,20	9.441,60	-4,3%	~~9.032,46~~
25	05/24	1997	51,09	6.851,00	-342,55	685,10	7.193,55	-4,0%	6.905,81
26	06/24	1997	49,64	7.051,00	-352,55	705,10	7.403,55	-3,7%	7.132,09
27	06/24	1998	67,31	9.360,00	-468,00	936,00	9.828,00	-3,7%	~~9.467,64~~
28	06/24	1997	39,40	7.234,00	-361,70	723,40	7.595,70	-3,7%	7.317,19
29	07/24	1997	87,07	6.638,00		663,80	7.301,80	-3,3%	7.058,41
30	07/24	2002	31,10	5.788,00	-289,40		5.498,60	-3,3%	~~5.315,31~~
31	07/24	1997	36,06	8.319,00	-415,95	831,90	8.734,95	-3,3%	8.443,79
32	08/24	1996	51,56	6.594,00	-329,70	659,40	6.923,70	-3,0%	6.715,99
33	08/24	1998	36,00	7.611,00	-380,55	761,10	7.991,55	-3,0%	7.751,80
34	09/24	1997	41,92	7.395,00	-369,75	739,50	7.764,75	-2,7%	7.557,69
35	09/24	2001	97,08	7.417,00	-370,85	741,70	7.787,85	-2,7%	7.580,17
36	10/24	2002	74,03	6.281,00	-314,05		5.966,95	-2,3%	~~5.827,72~~
37	10/24	1997	55,87	7.303,00	-365,15	730,30	7.668,15	-2,3%	7.489,23
38	11/24	1998	40,97	7.811,00		781,10	8.592,10	-2,0%	8.420,26
39	12/24	1999	33,81	9.021,00	-451,05	902,10	9.472,05	-1,7%	~~9.314,18~~
40	12/24	1999	92,72	5.824,00	-291,20	582,40	6.115,20	-1,7%	6.013,28
41	01/25	2002	37,70	5.942,00	-297,10	594,20	6.239,10	-1,3%	6.155,91
42	02/25	1997	38,93	9.890,00	-494,50	989,00	10.384,50	-1,0%	~~10.280,66~~
43	02/25	2002	29,88	7.179,00	-358,95	717,90	7.537,95	-1,0%	7.462,57
44	02/25	1997	36,06	7.903,00	-395,15	790,30	8.298,15	-1,0%	8.215,17
45	03/25	1997	37,23	10.073,00	-503,65	1.007,30	10.576,65	-0,7%	~~10.506,14~~
46	03/25	1997	45,19	5.975,00	-298,75	597,50	6.273,75	-0,7%	6.231,93
47	03/25	1997	62,95	6.672,00	-333,60	667,20	7.005,60	-0,7%	6.958,90
48	04/25	1996	71,97	6.947,00	-347,35	694,70	7.294,35	-0,3%	7.270,04
49	04/25	2001	60,05	8.656,00	-432,80	865,60	9.088,80	-0,3%	~~9.058,50~~
50	04/25	1995	37,23	5.372,00	-268,60	537,20	5.640,60	-0,3%	~~5.621,80~~
im Mittel									**7.258,78**

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

	47,47 m²	x	7.258,78 €/m² =	344.574,18 €
Abschlag wg. fehlendem Bakon / Loggia			-10,0%	-34.457,42 €
Abschlag wg. fehlendem Stellplatz			-2,5%	-8.614,35 €
Zuschlag wg. prominenter Lage am Brandenburger Tor			50,0%	172.287,09 €
Abschlag wg. fehlender Informationen zum Vertragsverhältnis			-2,5%	-8.614,35 €
Abschlag wg. vermietetem Zustand			-25,0%	-86.143,55 €
gesamt				379.031,60 €
angepasster Vergleichswert, gerundet				**380.000,00 €**

4.6 Fotos

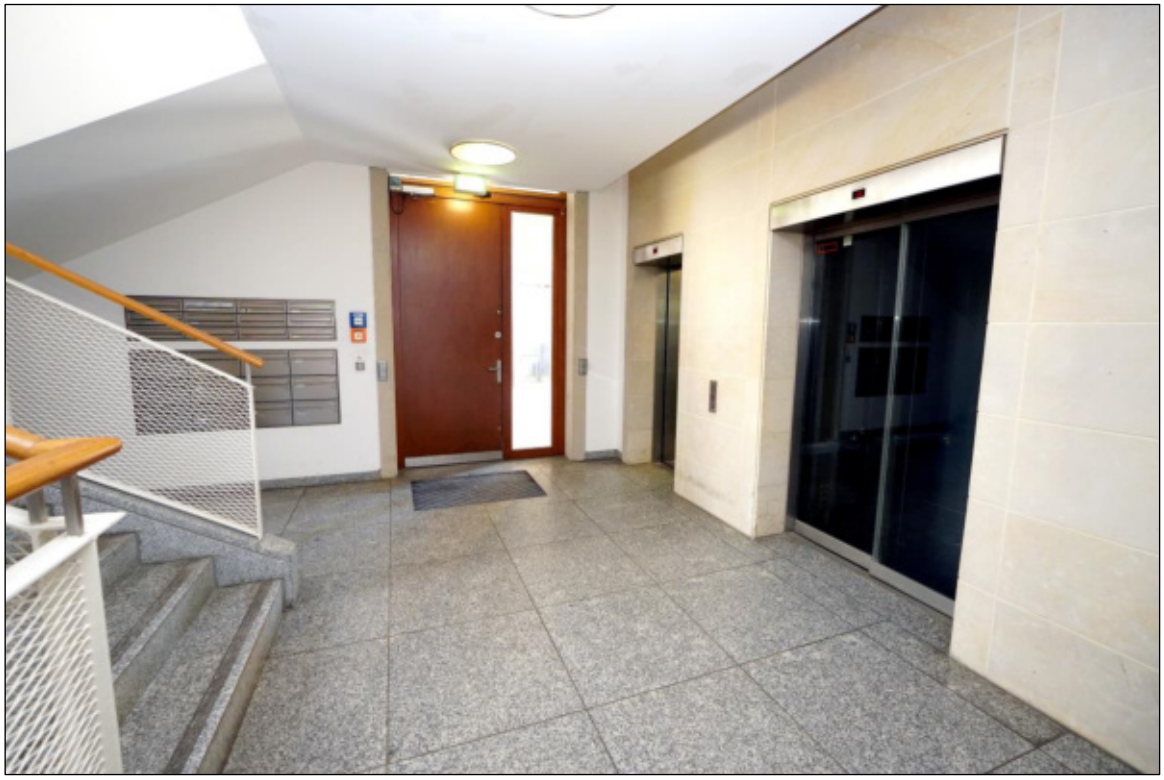
Ansicht vom Pariser Platz mit Brandenburger Tor

Ansicht vom Pariser Platz

Ansicht von der Ebertstraße

Innenhof

Ausblick zur Ebertstraße

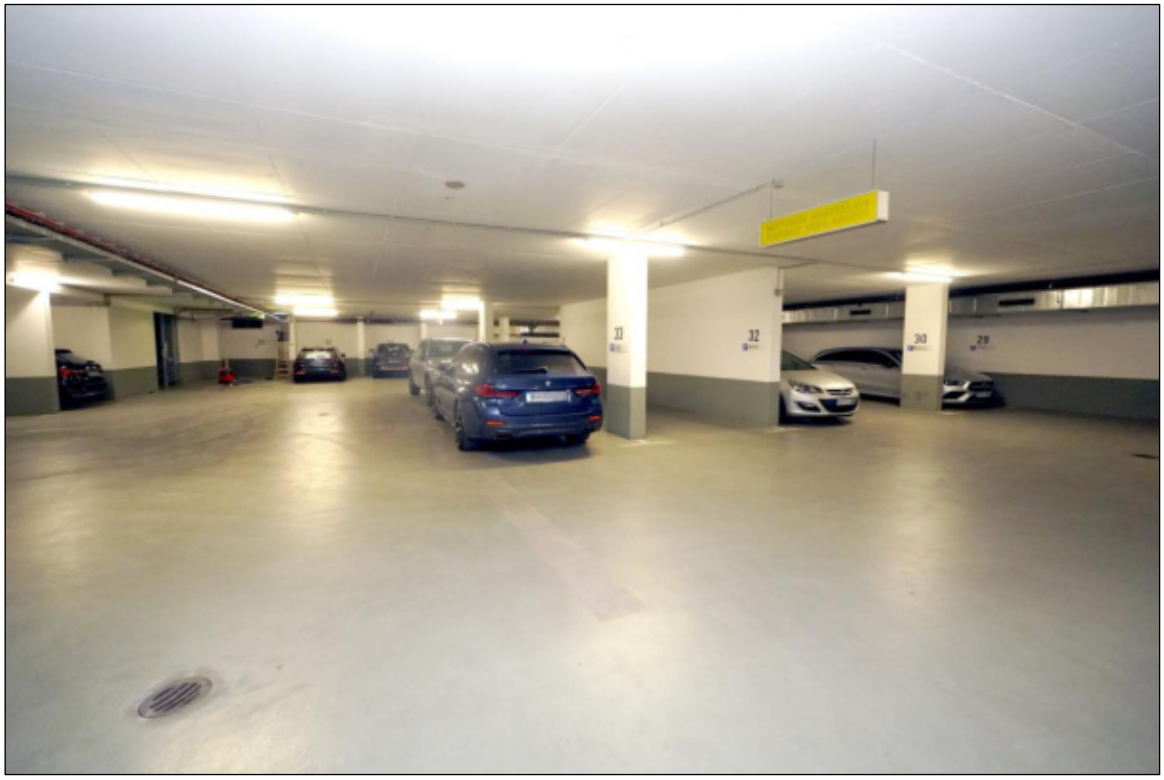


Eingangsbereich im Erdgeschoss, Haupttreppenraum

Wohnungseingangstür

Keller Nr. SN3.04 im Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjekts

Waschmaschinenraum Nr. 1U08.2



Tiefgarage

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Auszug

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt

Berlin

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer
Dreilindenstr. 60

14109 Berlin

Dienstgebäude:
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung

Geschäftszeichen	Bearbeiter/in	Telefon	Datum
Um224-V-0037002-7-1	**Frau Femfert**	**(030) 9018 25291**	Datum
bei Antwort bitte angeben	Raum 221	Telefax **(030) 9018 48825291**	**19.02.2025**
		E-Mail **susanne.femfert@ba-mitte.berlin.de**	
		Kein Empfang von E-Mails mit digitaler Signatur möglich	

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 04.02.2025 die Weitergabe der mir vorliegenden Informationen über die Umwelt zu dem Grundstück Ebertstraße 24, Pariser Platz 6A, Flurstück 496 in 10117 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 nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) verzeichnet.

Auf Grund der Lage im Innenstadtbereich sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, nicht auszuschließen.

Ich weise darauf hin, dass darüber hinaus weitere öffentlich zugängliche Quellen Hinweise auf altlastenrelevante Sachverhalte zum Grundstück geben können. Hier sind insbesondere historische Karten, Schichtenverzeichnisse mit Auffüllungsboden (Bohrpunktdatei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Luftbilder, ingenieurgeologische Karte und Karten mit Kriegsschäden (Karte der Gebäudeschäden 1945) zu nennen.

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

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

4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung

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

BERLIN

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
Bau 1 114
Frau Rosenthal

Telefon +49 30 9018-22713
Telefax +49 30 9018-48822713

sga@ba-mitte.berlin.de
(E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit qualifizierter elektronischer Signatur)

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

Zimmer: 13.27

19.Februar 2025

GrundstückBerlin-Mitte, Ebertstr. 24, Pariser Platz 6A, Flur 821, Flurstück 496
Whg. Nr. 10, GZ: 30 K 106/24
Ihre Anfrage vom 04.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre o.g. Anfrage bescheinige ich, dass das o.g. Grundstück durch die Erschließungsanlagen **Ebertstraße und Pariser Platz** erschlossen ist. Für Erschließungsanlagen, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienten, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben. Mir ist derzeit nicht bekannt, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an den o.g. Verkehrsanlagen geplant sind.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff BauGB und des EBG hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel I § 13 des Gesetzes vom 19.06.2006 (GVBl. S. 573).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

i.V. Bolschis
Rosenthal

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

Verkehrsverbindungen
Bahn: U5, Bhf. Schillingstraße
Bus: N5 (Schillingstraße)
Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

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

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

4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

BERLIN

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Geschäftszeichen (immer angeben)
350-2025-484-stadt(11)2 101(WT)
Herr Meinecke

Tel. 030/9018-45754
Fax 030/9018-45773
Michael.Meinecke@ba-mitte.berlin.de
(Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

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

Müllerstraße 146, 13353 Berlin

Frau
Ursel Schäfer
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen Ebertstr. 24, Pariser Platz 6 A
Ihr Zeichen:

Ihr Schreiben: Eingang: 05.02.2025

Sehr geehrte Frau Schäfer,

hiermit erhalten Sie die Auskunft, dass für das Grundstück:

Ebertstr. 24, Pariser Platz 6A, 10117, Flur 821, Flurstück 496

Keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sprechzeiten: Nur telefonisch Di. u. Do. 9-12 Uhr, Termin nur nach tel. Vereinbarung, Archiv nur nach tel. Vereinbarung. - Fahrverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327, U-Bahn: Leopoldplatz U6 + U9. - Bankverbindungen: Postbank Berlin: IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02, BIC: PBNKDEFFXXX. - Sparkasse Berlin: IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06, BIC: BELADEBEXXX

4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen

jonas.doerr@ba-mitte.berlin.de 25.3.2025 11:45

AW: Förderungen und Wohnungsbindungen - Ebertstr. 24, Pariser Platz 6 A, 10117 Berlin-Mitte, Whg. Nr. 7, 8, 9, 10

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

Sehr geehrte Frau Schäfer,

das angefragte Objekt befindet sich nicht in einer Förderung oder in der Wohnungsbindung bei uns in Berlin Mitte.

Ob darüber hinaus weitere Förderungen bestehen, ist bei der Investitionsbank Berlin (IBB) zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dörr

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abteilung Soziales und Bürgerdienste

Wohnungsbindung

BüD 3 204

Tel: (030) 115

Fax: (030) 9018-34504

==========

E-Mail: wohnungsbindung@ba-mitte.berlin.de

Diese E-Mail Adresse(n) ist nicht für das Empfangen oder Versenden elektronisch signierter Dokumente bzw. als Schriftformersatz geeignet.

==========

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:

post(.amt)@ba-mitte.berlin.de (E-Mail mit digital signierten Anlagen)

post(.amt)@ba-mitte-berlin.de-mail.de (als Schriftformersatz)

4.11 Baulastauskunft

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht

BERLIN

Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

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

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-452-Stadt(11)2 600
Frau Fahrland

Tel. 030/9018-45813
Fax 030/9018-45773
bauaufsicht@ba-mitte.berlin.de
(Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

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

Müllerstraße 146, 13353 Berlin

01.07.2025

Grundstück: **Berlin - Mitte, Ebertstraße 24, Pariser Platz 6A (Flur 821, Flurstück 496)**
Baulastenauskunft

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 04.02.2025 Eingang: 04.02.2025

Anlagen:
- Gebührenbescheid
- Infoblatt Datenverarbeitung

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Günther

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