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) eines mit einem **Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung, 575m² angesetzte Wohn-/Nutzfläche, sowie einer Garage** bebauten **Grundstücks, 1.232m² Grundstücksfläche, Vermietungsstand nicht bekannt**






Trabener Str. 38, 14193 Berlin-Grunewald

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  70K 36/25
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**
  2.900.000,00€
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
  06.11.2025

INHALT

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 3
2.3 Objektbeschreibung 4
2.4 Objektdaten 5
2.5 Flächenangaben 5
2.6 Mietverhältnisse 6
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen 6
2.8 Planungsrechtliche Situation 6
2.9 Denkmalschutz 7
2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen 7
2.11 Baulasten 7
2.12 Erschließung 7
2.13 Bodenbelastungen 7

3. WERTERMITTLUNG 8

3.1 Definition des Verkehrswertes 8
3.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 8
3.1.2 Grundlagen der Berechnung 8
3.1.3 Sachwertermittlung 8
3.2 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes 12
3.3 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 Luftbild 17
4.5 Bauzeichnungen 18
4.6 Fotos 22
4.7 Altlastenauskunft 25
4.8 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen 26
4.9 Auskunft zu Förderungen und Wohnungsbindungen 27
4.10 Baulastauskunft 28

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus nebst Einliegerwohnung sowie einer Garage bebauten Grundstücks in der Trabener Str.38, 14193 Berlin-Grunewald, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 06.11.2025 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Bewertungsobjekts statt. Eingeladen waren die vom Amtsgericht mitgeteilten Beteiligten, die jedoch nicht erschienen sind und trotz schriftlicher Aufforderung auch keinen Alternativtermin angeboten haben.
Ferner wurden nachträglich die an der Briefkastenanlage aufgeführten Namen / Personen angeschrieben und um Zutritt gebeten. Eine postalische Zustellung war offensichtlich erfolgreich. Eine Rückmeldung ist jedoch auch von diesen nicht erfolgt.
Bei der Besichtigung wurden von der Unterzeichnerin das zu bewertende, bebaute Grundstück vom öffentlichen Straßenraum aus sowie die nähere Umgebung besichtigt. Ein Zugang zum Bewertungsobjekt wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 06.03.2025)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Berlin-Grunewald
Blatt 6291

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Trabener Straße 38
Gemarkung:	Grunewald-Forst
Flur:	9
Flurstück:	101/2
Größe:	1.232 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 Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Grunewald.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2023 und 2024 keine wesentliche Änderung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6%.
Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14193 beläuft sich laut Angabe im Wohnmarkt-Report 2025 mit 5.563,00 €/mtl. deutlich oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.
Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,6% im Berichtsmonat November 2025 indes unter dem Berliner Mittel von 10,2%.
Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1,4% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.
Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“, am Markt sehr stark nachgefragte, hochpreisige Wohnlage ausgewiesen. Der Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses weist das Gebiet sogar als „sehr gute“ Wohnlage aus.
Im näheren Umfeld ist eine offene Bauweise vorzufinden. Die Bebauungen wurden in verschiedenen Baustilen sowie in unterschiedlichen Zeitepochen erstellt. Dabei dominieren villenartige Bebauungen auf übergroßen Grundstücken, die sowohl wohnungswirtschaftlich aus auch gewerblich zu Bürozwecken, genutzt werden.
Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage hinreichend gegeben, wobei diese in der Regel nicht fußläufig zu erreichen sind.
Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich überwiegend im Uferbereich des Königssees, des Herthasees sowie des Halen- und Dianasees in ca. 500-600m Entfernung. Der größte Teil der betreffenden Uferzonen befindet sich jedoch in Privatbesitz.
Im öffentlichen Straßenraum ist ein partiell intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Zudem sind die umgebenden Privatgrundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Koenigsallee	ca. 450 m
U-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
S-Bahnhof	Grunewald	ca. 750 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitunabhängig hinreichend vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist gering.
Bei der Trabener Straße handelt es sich um einen gering frequentierten Straßenzug.
Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine außerordentlichen Emissionen erkennbar. Die Lage des Objekts ist als insgesamt sehr ruhig und stark durchgrünt zu bezeichnen.

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, zumal das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich war. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.
Das Bewertungsgrundstück ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Trabener Straße. Soweit erkennbar, ist die Fläche weitestgehend eben. Aufgrund der aufstehenden und den umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.
Auf dem Grundstück wurden ein freistehendes Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung sowie eine Garage erstellt.

Das Wohnhaus wurde in 1937 behördlicherseits schlussabgenommen. Die Gebrauchsabnahme eines Dachgeschossaus- und Kellerumbaus fand in 1986 und jene für den gartenseitigen Anbau eines Schwimmbades in 1992 statt. Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt.
Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.
Soweit erkennbar, sind die Fassaden verputzt sowie im Sockel- und Gaubenbereich verklinkert. Ein Vorhandensein eines Vollwärmeschutzes, das heißt, einer Wärmedämmung mit Deckschicht, war bei der Besichtigung nicht erkennbar.
Das Dach ist vermutlich mit einer Biberschwanzeindeckung versehen.
Die Zugangstoranlage war bei der Begehung mit einer Kette fest verschlossen. Auf dem Grundstück wurden im Vorgartenbereich Baumaterialien und an der Straße vor dem Grundstück ein Schuttcontainer vorgefunden, was auf Bautätigkeiten innerhalb des Gebäudes hindeuten könnte. Eine gesicherte Aussage hierzu ist mangels Innenbesichtigung jedoch nicht möglich.
Von der Straße aus war erkennbar, dass die außenliegenden Holzbauteile der Fenster offensichtlich umfangreichere, witterungsbedingte Schädigungen aufweisen.
Die Dacheindeckung ist stark vermoost. Im Bereich des Grades der straßenseitigen Gaube fehlt eine Dachpfanne. Das dortige Gesims ist offensichtlich geschädigt.
Im Übrigen kann über den tatsächlichen Schnitt, die Ausstattung und den Zustand des Gebäudes keine Angabe gemacht werden, da dieses nicht zur Besichtigung zugänglich war.
Die Außenanlagen des Vorgartens sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt. Diese weisen einen erheblichen Pflegerückstand auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Ursprungsgebäude	**1937**
Dachgeschossum-/ausbau sowie Kellerumbau	**1986**
Anbau Schwimmbad	**1992**
jeweils als Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Behörde	
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 03.12.2025	**1.232 m²**
Brutto-/Grundfläche	
gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus den teilvermaßten, als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Planunterlagen	**rd. 720 m²**
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben"	
Wohn-/Nutzfläche	
gemäß Berechnung der Unterzeichnerin aus den vorliegenden Planunterlagen, als Überschlag, einschließlich Schwimmbad	**ca. 575 m²**
sh. hierzu Punkt „Flächenangaben"	
Vertragszustand	
als Annahme	**unvermietet**
sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"	
Mieteinnahmen, p.m., netto/kalt	
mithin, als Annahme	**keine**
sh. hierzu auch Punkt "Mietverhältnisse"	
Beheizung	
mangels Innenbesichtigung	**nicht bekannt**
Energiepass	**Vorhandensein nicht bekannt**

2.5 Flächenangaben

Die unter dem Punkt "Objektdaten" genannte Wohn- und Nutzfläche wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage der im Bauarchiv vorgefundenen sowie teils als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Planunterlagen ermittelt.
Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese für die Berechnungen berücksichtigt. Anderenfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt.

Die Wohnfläche des Dachgeschosses wurde als Anteil derselben im Erdgeschoss geschätzt, da für jene Etage keine für eine Wohnflächenermittlung verwertbaren Planunterlagen vorliegen. Schließlich geht die Wohnfläche unterhalb von Dachschrägen lediglich anteilig in die Berechnung ein.
Jene Bereiche sind auf Grundlage der vorliegenden Pläne jedoch nicht zweifelsfrei zu ermitteln. Die Wohn- und Nutzflächenangaben verstehen sich insofern rein überschlägig.
Ferner sei erwähnt, dass die Fläche des Schwimmbades voll in die Ermittlung der Wohn-/Nutzfläche sowie der Brutto-/Grundfläche eingegangen ist. Auf den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Kellergrundriss wird verwiesen.
Im Ergebnis liegt die Wohn-/Nutzfläche deutlich unterhalb der Brutto-/Grundfläche. Ursächlich hierfür ist, dass in der Brutto-/Grundfläche die Konstruktionsflächen von Wänden und Schächten enthalten sind.
Zudem gehen die Flächen von Treppen sowie jene unterhalb von Dachschrägen nicht oder nur anteilig in die Wohn-/Nutzfläche ein, während diese in der Brutto-/Grundfläche voll enthalten sind.
Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und konnte zudem mangels Zutritt zu den Räumlichkeiten nicht vorgenommen werden.
Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts, der beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Adresse des Bewertungsobjekts geführt ist, wurde zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen.
Ferner wurden sämtliche, am Briefkasten vorgefundenen Namen angeschrieben und um eine Besichtigung gebeten. Auch hierzu ist keine Nachricht erfolgt.
Mithin kann keine Angabe zu etwaigen Vermietungsständen gemacht werden.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Bürgerdienste und Soziales vom 28.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert.
Ferner wird von der Annahme ausgegangen, dass keine Wohnungsbindungen bestehen.

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 03.12.2025 ist für das Bewertungsobjekt der am 04.11.2002 festgesetzte Bebauungsplan IX-194 maßgeblich.
Dieser sieht für das Grundstück eine 6,0m breite Vorgartenzone vor, die von Bebauungen freizuhalten ist. Ferner sind eine 3-geschossige Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern bis zu einer Länge von 20,0m Gesamtmaß mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 vorgegeben.
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.
Als Art der Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan heißt es ferner: „Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen sind im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen… Die zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet darf ausnahmsweise bis zu 25 von Hundert überschritten werden, und zwar durch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen…“.

„Im allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe baulicher Anlagen 13,0m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten… Die Bebauungstiefe… beträgt 20,0m“.
Wegen aller weiteren Details, insbesondere zu den textlichen Festsetzungen, wird auf den vorgenannten Bebauungsplan verwiesen, der hier nicht vollumfänglich wiedergegeben wird.
Hinsichtlich etwaiger Ausnahmen und Befreiungen vom Bebauungsplan ist mit der zuständigen Behörde Einvernehmen zu erzielen.
Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.9 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal vom 03.12.2025 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz. Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 29.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen. Ferner sind keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge anhängig.

2.11 Baulasten

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 28.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.12 Erschließung

Das Bewertungsobjekt ist offensichtlich gebietstypisch erschlossen. Alle erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Abwasser, Telefon und Strom sind über das öffentliche und private Netz vorhanden.
Eine schriftliche Auskunft zu etwaigen Erschließungsbeiträgen wurde am 19.08.2025 beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt beantragt. Allerdings lag diese bis zur Erstellung des Gutachtens noch nicht vor.
Bei der Bewertung wird eine Erschließungsbeitragsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.13 Bodenbelastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Anzeichen für eine Boden- oder Grundwasserverunreinigung sind nicht offensichtlich. Eine gesicherte Auskunft hierzu ist ohne weitere Recherchen jedoch nicht möglich.
Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt und Naturschutzamt vom 27.08.2025 (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.

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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.1.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
-

Der **Ertragswert** wird in diesem Fall nicht hergeleitet. Üblicherweise werden Ein- und Zweifamilienhäuser zur Eigennutzung erworben. Der Ertragswert bildet in diesem Marktsegment nicht den Verkehrswert ab.

Das **Vergleichswertverfahren** ist, soweit die hierfür erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, vorrangig anzuwenden. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.
Aufgrund des sehr unterschiedlichen Schnitts, des Zustands, der Größe und Ausstattung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern ist eine Vergleichbarkeit jedoch allenfalls eingeschränkt gegeben. Die Kaufpreise von individuell gestalteten Einfamilienwohnhäusern unterscheiden sich erheblich, ohne dass die Ursache dessen aus den Kaufpreisinformationen abzuleiten wäre. Insofern findet das Verfahren keine Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der **Sachwert** ist zudem das typische Bewertungsverfahren im Bereich der selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Der Sachwert führt in Verbindung mit einem Marktanpassungsfaktor sowie gegebenenfalls weiteren Zu- oder Abschlägen zum Verkehrswert.

3.1.2 Grundlagen der Berechnung

Die Ermittlung des Sachwertes erfolgt unter Bezugnahme auf ein Berechnungsschema des Berliner Gutachterausschusses mit Veröffentlichung vom 11.07.2025, das den Zeitpunkt des 31.12.2024 abbildet.
Das System des Gutachterausschusses zur Herleitung des Sachwertes ist zunächst zur Wahrung der so genannten Modellkonformität, insbesondere in Bezug auf die Verwendung des Bodenrichtwertes und des Baupreisindexes einzuhalten. Im Anschluss der so ausgeführten Sachwertberechnung sind sodann die Besonderheiten des Bewertungsobjekts durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen und eine konjunkturelle Anpassung vorzunehmen.

3.1.3 Sachwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts zu ermitteln.
Vorgabegemäß ist bei der Herleitung des Bodenwerts ausdrücklich auf den Richtwert zum 01.01.2024 und nicht auf jenen per 01.01.2025 abzustellen. Dieser lag gemäß Angabe des Gutachterausschusses Berlin bei 2.900,00€/m² sowie einer Ausweisung als Wohngebiet. Der Wert findet entsprechend Berücksichtigung bei der Bewertung.

Der vorläufige, fiktive Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts berechnet sich mithin wie folgt:

Berechnung des vorläufigen Bodenwertes						
Grundstücksfläche, wie erwähnt					1.232,00	m²
Bodenrichtwert per 01.01.2024					2.900,00	€/m²
Bodenwert somit	1.232,00	m² x	2900,00	€/m² =	3.572.800,00	€
vorläufiger Bodenwert gesamt rund:					**3.572.800,00**	**€**

Sachwert
Der Sachwert ergibt sich aus dem Bodenwert zuzüglich dem Bauwert/Zeitwert.
Bei der Ermittlung des Bauwertes wird auf die Normalherstellungskosten (NHK 2010) abgestellt. Dabei findet der Typ 1.01, freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Erd-, ausgebautem Dach- und Kellergeschoss Berücksichtigung.

Anpassung an Stichtag der Sachwertberechnung
Gemäß dem vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex ist sodann eine Umrechnung der Werte der NHK2010 vorzunehmen, wobei gemäß Angabe des Gutachterausschusses hierbei auf einen Index von 184,7 abzustellen ist.

Regionalfaktor
Im Anschluss ist ein Regionalfaktor für Berlin in Ansatz zu bringen. Dieser berücksichtigt die örtlichen Gegebenheiten gegenüber den bundesweit ermittelten Normalherstellungskosten. Jener Faktor beträgt für das Land Berlin 1,0 und zieht mithin keine Änderung des Sachwertes nach sich.

Übliche Nutzungsdauer
Die übliche Nutzungsdauer beziehungsweise die dem Objekt beizumessende Restnutzungsdauer wurde den Vorgaben aus einer Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses zur Anwendung von Sachwertanpassungsfaktoren entnommen.
Dabei wird zunächst ausdrücklich von einem „normalen“ baulichen Zustand ausgegangen.

Baunebenkosten
Die Baunebenkosten, die mit 17% für das Wohnhaus anzusetzen sind, beinhalten unter anderem die Honorare für Architekten, Ingenieure sowie Gebühren von Behörden. Diese sind in den Ansätzen der NHK2010 bereits enthalten.

Außenanlagen
Gemäß Vorgabe des Gutachterausschusses erfolgt regelmäßig kein gesonderter Wertansatz für die Außenanlagen.

Sachwertfaktor
Allerdings wird ein Anpassungsfaktor in Ansatz gebracht, der den ermittelten Sachwert an den Verkehrswert annähert.
Das Bewertungsobjekt weist einen außerordentlich hohen Bodenwertanteil sowie einen überdurchschnittlich großen Baukörper auf, was in den Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt ist. Schließlich enden diese mit einem vorläufigen Sachwert von 1,1 Mio. Euro, während das Bewertungsobjekt einen Wert von rd. 3,9 Mio. € aufweist.
Der Gutachterausschuss veröffentlicht keine Sachwertfaktoren für jenes Marktsegment. Allerdings heißt es in dessen Veröffentlichung zu Villen und Landhäusern, dass „individuelle Sachwertfaktoren aus der Kaufpreissammlung abgeleitet werden“ können, was im Folgenden vorgenommen wird.

Der Kaufpreisauskunft zur Ermittlung des Faktors liegen folgende Abfragekriterien zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Stichtag	**06.11.2023 – 06.11.2025**	**06.11.2025**
Wohnlage	**Sehr gut**	**Sehr gut**
Typische Geschossflächenzahl	**0,4**	**0,4**
Stadtlage	**West**	**West**
Art der Bebauung	**Villa, Landhaus, Einfamilienhaus mit und ohne Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus**	**Einfamilienhaus mit Einlieger-wohnung**
Gebäudestellung	**Freistehend**	**Freistehend**
Baujahr	**bis 1940**	**1937**
Baulicher Zustand	**Normal**	**Nicht bekannt**

Aus dem Ergebnis der Abfrage wird ein Verhältnis des Kaufpreises zum betreffenden Sachwert gebildet, das den Sachwertanpassungsfaktor darstellt. Da die Kaufpreise in nicht anonymisierter Form vorliegen und mithin u.a. auch deren genaue Adresse bekannt ist, wurden diese auf außerordentliche Lageeigenschaften überprüft. Das Bewertungsobjekt ist vergleichsweise sehr ruhig gelegen. Dem gegenüber liegen einige der Vergleichsobjekte an einer emissionsträchtigen Durchgangsstraße. Insofern wird auf diese ein gesonderter Aufschlag vorgenommen, da unterstellt wird, dass für jene Objekte ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde. Ein weiterer Kauffall befindet sich nahe einer öffentlichen Grünanlage. Auf diesen wird ein Abschlag vorgenommen, da der Umstand eine besondere Lagequalität darstellt.
Der Sachwertanpassungsfaktor auf Basis der vorgenannten Erläuterungen wird sodann einer „Ausreißerbereinigung“ unterzogen. Dies bedeutet, dass die besonders hohen oder niedrigen Faktoren, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen, aus der Auswertung eliminiert werden. Wie es hierzu gekommen ist, ob außerordentliche Objektzustände, persönliche Umstände oder andere Gründe hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Der bereinigte Sachwertfaktor auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich somit wie folgt:

Ermittlung des Sachwertfaktors aus der Kaufpreissammlung

Nr.	Kauf-da-tum	Bau-jahr	Sachwert €	erzielter Kaufpreis €	emissions-trächtige Lage 10%	Lage an Grünfläche -10%	angepasster Kaufpreis €	Sachwert-faktor
1	12/23	1936	3.270.894,00	2.600.000,00			2.600.000,00	0,7949
2	03/24	1934	2.997.250,00	3.550.000,00	355.000,00		3.905.000,00	1,3029
3	04/24	1936	2.828.140,00	2.225.000,00			2.225.000,00	0,7867
4	07/24	1936	2.063.984,00	2.400.000,00			2.400.000,00	1,1628
5	07/24	1928	1.566.177,00	2.500.000,00			2.500.000,00	~~1,5962~~
6	07/24	1936	4.635.309,00	5.050.000,00			5.050.000,00	1,0895
7	08/24	1935	3.027.895,00	1.625.000,00			1.625.000,00	~~0,5367~~
8	12/24	1934	4.727.418,00	3.000.000,00			3.000.000,00	0,6346
9	03/25	1928	2.061.610,00	2.750.000,00	275.000,00	-275.000,00	2.750.000,00	1,3339
10	04/25	1893	3.720.139,00	2.550.000,00			2.550.000,00	0,6855
11	04/25	1924	2.097.710,00	1.840.000,00			1.840.000,00	0,8771
12	07/25	1913	4.501.931,00	9.730.000,00	973.000,00		10.703.000,00	~~2,3774~~
13	09/25	1937	3.300.542,00	2.790.000,00	279.000,00		3.069.000,00	0,9298
mittlerer Sachwertfaktor somit								**0,9598**

Anpassung an die aktuelle Marktlage
Da die Vorgaben des Gutachterausschusses zum Sachwertfaktor auf einem Stand per 31.12.2024 basieren, ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.
In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Berlin stetig und deutlich gestiegen. Jener Trend ist jedoch bereits im Jahr 2022 zum Erliegen gekommen.
Einerseits hat sich der Druck am Berliner Wohnungsmarkt weiter verstärkt. Schließlich wird kein Wohnraum in einem Umfang geschaffen, der zu einer Entspannung für Wohnungssuchende führen könnte. Eine zeitnahe Änderung des Umstandes ist bis dato nicht absehbar.
Andererseits ist das Zinsniveau seit 2022 stark gestiegen. Der Sachverhalt erschwert die Beschaffung von Baudarlehen zur Immobilienfinanzierung ganz erheblich.
Insbesondere seit Mitte 2022 hat der Markt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser insofern deutlich nachgegeben.
Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen.
Gemäß einer Auswertung des Berliner Gutachterausschusses aus „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.-3.Quartal 2025“ haben sich die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.
Mithin wird im Folgenden auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet.

Garage
Nebenanlagen wie Garagen gehen vorgabegemäß nicht in die Sachwertermittlung ein, sondern finden als gesonderter Aufschlag entsprechend ihres geschätzten Zeitwertes Eingang in die Berechnung.

Wertminderung infolge unbekanntem Objektzustand
Wie bereits erwähnt, war das Bewertungsobjekt nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über einen möglicherweise von den als Anlage beiliegenden Planunterlagen abweichenden Schnitt, den Zustand und die Ausstattung desselben keine Angabe gemacht werden.
Das auf dem Grundstück befindliche Baumaterial sowie der von außen erkennbare, ungepflegte Zustand des Gebäudes sowie der Außenanlagen legen die Vermutung nahe, dass möglicherweise mit Bautätigkeiten innerhalb des Gebäudes begonnen wurde, wenngleich eine gesicherte Aussage hierzu nicht möglich ist.
Die Sachwertfaktoren sind auf Basis eines „normalen“ Bauzustandes ermittelt worden. Zur Abbildung des Risikos eines Erwerber in Bezug auf den Zustand des Bewertungsobjekts erfolgt ein deutlicher Abschlag auf den bis dahin ermittelten Sachwert, der die Reaktion des Marktes hierauf abbildet.

Wertminderung infolge unbekanntem Vermietungsstand
Regelmäßig werden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zur Eigennutzung und weniger unter Renditegesichtspunkten erworben.
Auch die Sachwertermittlung ist auf Grundlage eines unvermieteten Zustands erfolgt. Tatsächlich lässt die mit einer Kette fest verschlossene Eingangstüranlage einen unbewohnten Zustand vermuten.
Ferner ist der Eigentümer des Bewertungsobjekts unter der Adresse der Trabener Straße 38 beim Amtsgericht geführt, was allenfalls eine Eigennutzung vermuten lässt.
Allerdings sind am Briefkasten des Grundstücks eine ganze Reihe von Namen aufgeführt. Diese wurden von der Unterzeichnerin angeschrieben und es ist offensichtlich eine Zustellung erfolgt.
Insofern wird aufgrund des unklaren Vermietungsstandes ein weiterer Abschlag vorgenommen, der das damit verbundene Risiko für einen Erwerber in Bezug auf eine Verwertung des Grundstücks abbildet.

Berechnung des Sachwertes
Die Berechnung des Sachwertes auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich somit wie folgt:

Für die Sachwertberechnung erforderliche Parameter

Allgemeines:		
Anpassung an Stichtag Sachwertfaktoren 31.12.24 (2010=100) entspr. Baupreisindex des Stat. Bundesamtes	184,70	%
Anpassung an Bundesland Berlin, Faktor	1,00	
Wohnhaus:		
Brutto-/Grundfläche Wohnhaus, ca.	575,0	m²
NHK 2010, Typ 1.01, freist.EFH mit EG, ausgeb. DG, KG	1.005,00	€/m²
Gesamtnutzungsdauer gem. Angabe Gutachterauss.	80	Jahre
Restnutzungsdauer lt. Gutachterausschuss, normaler Zustand	40	Jahre
Alterswertminderung, linear	50,00	%

Berechnung des Bauwertes

Wohnhaus						
Anpassung an IV/2024						
1.005,00 €/m²	x	184,70 %	=	1.856,24	€/m²	
Anpassung an Bundesland Berlin						
1.856,24 €/m²	x	1,00	=	1.856,24	€/m²	
Brutto-/Grundfläche x Herstellungskosten						
575,00 m²	x	1.856,24 €/m²	=			1.067.338,00 €
Alterswertminderung wie o.g.				50,00	%	-533.669,00 €
Bauwert Wohnhaus						533.669,00 €
Sachwert gesamt						
Bauwert Wohnhaus						533.669,00 €
zuzüglich vorläufiger Bodenwert						3.572.800,00 €
vorläufiger Sachwert						4.106.469,00 €
Sachwertanpassungsfaktor, wie erwähnt				-4,02	%	-165.080,05 €
gesamt						3.941.388,95 €
abzgl. konjunkturelle Anpassung, psch.				0,00	%	0,00 €
gesamt						3.941.388,95 €
zzgl. Garage, psch. (Zeitwert)						7.500,00 €
gesamt						3.948.888,95 €
Abschlag wg. unbekanntem Objektzustand, wie erwähnt				-12,50	%	-493.611,12 €
Abschlag wg. unbekanntem Vermietungsstand, wie erwähnt				-15,00	%	-592.333,34 €
gesamt						2.862.944,49 €

Sachwert, gerundet	**2.900.000,00 €**

3.2 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Aufgrund einer vergleichsweise geringen Neubautätigkeit in Berlin kann zudem auch in naher Zukunft nicht von einer Entspannung der Situation ausgegangen werden.
Grundstücke wie das Bewertungsobjekt stehen bei einer großen Nachfrage nur in geringer Anzahl zum Verkauf zur Verfügung, sodass eine entsprechende Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts unterstellt werden kann.
Das Grundstück profitiert von seiner ruhigen, stark durchgrünten sowie außerordentlich hochpreisigen Lage.
Zudem ist das Baujahr des darauf befindlichen Wohnhauses am Markt stark nachgefragt.

Dem steht gegenüber, dass das Grundstück sowie das Gebäude nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Insofern kann über dessen Schnitt, Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden.
Aufgrund der auf dem Grundstück befindlichen Baustoffe sowie dem Schuttcontainer auf der Straße lässt sich vermuten, dass sich das Objekt im Bauzustand befindet, wenngleich eine gesicherte Aussage hierzu nicht möglich ist.
Gleiches gilt in Bezug auf den unbekannten Vermietungszustand.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des angepassten Sachwertes auf einen

Verkehrswert von rd. 2.900.000,00€

geschätzt.

3.3 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
b) Da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt, ist davon auszugehen, dass kein Verwalter bestellt ist und dass kein Wohngeld erhoben wird.
c) Es ist nicht bekannt, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht offensichtlich nicht.
e) Es ist nicht bekannt, ob ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen auf dem Grundstück befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 5. Dezember 2025

Dipl.-Ing. U.Schäfer

4. ANLAGEN

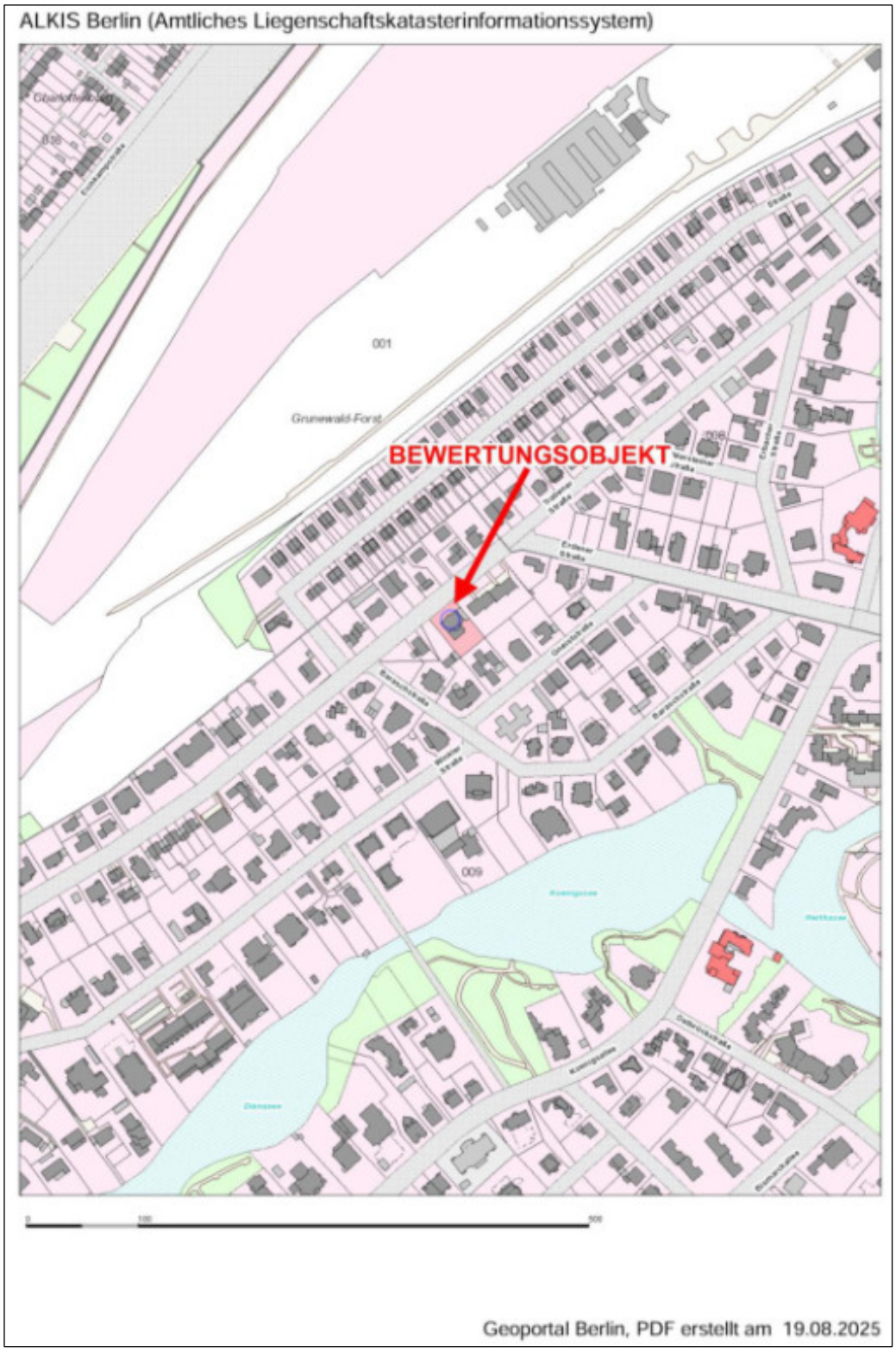
4.1 Auszug aus der Stadtkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



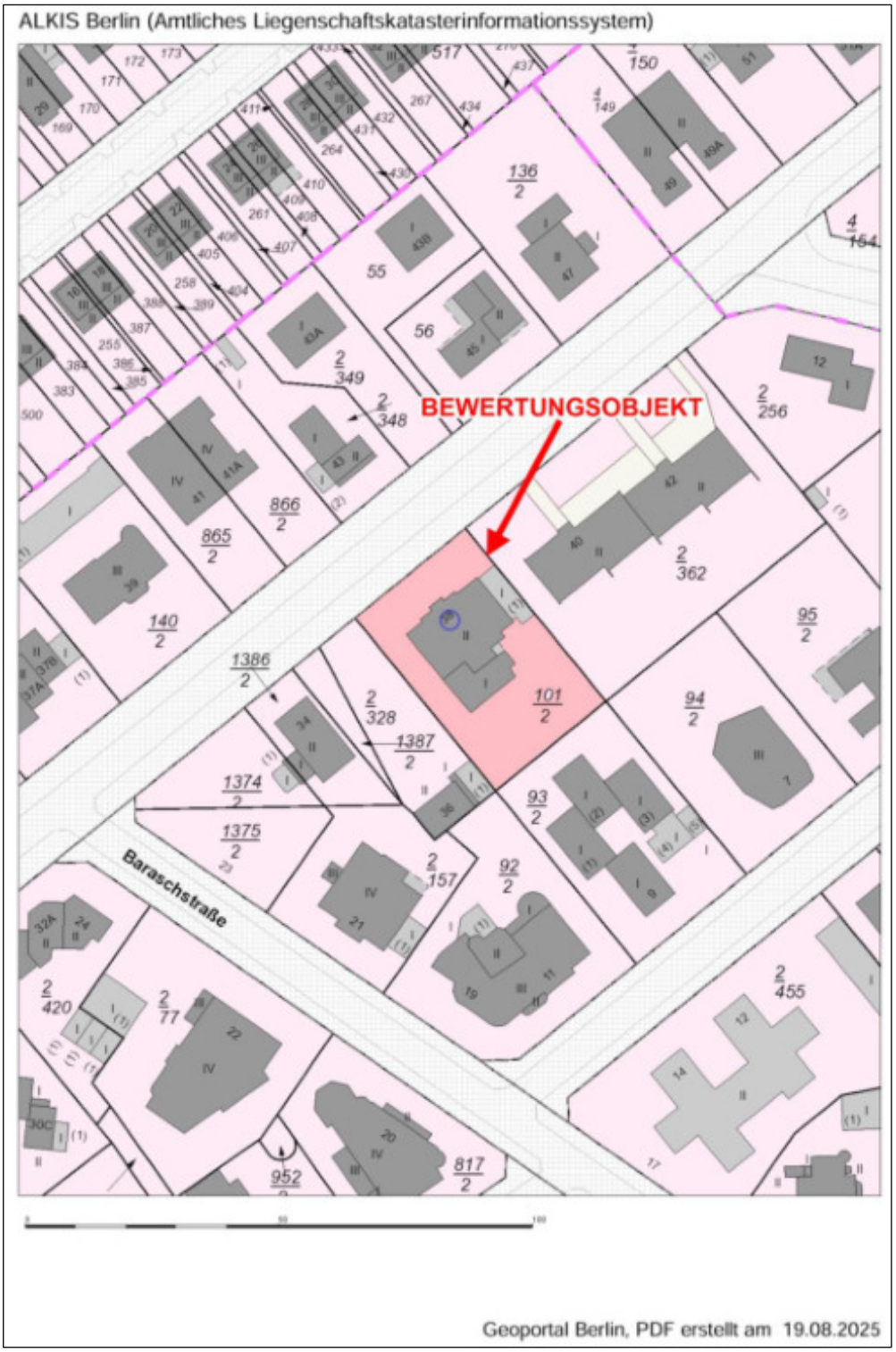
4.2 Auszug aus der Straßenkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

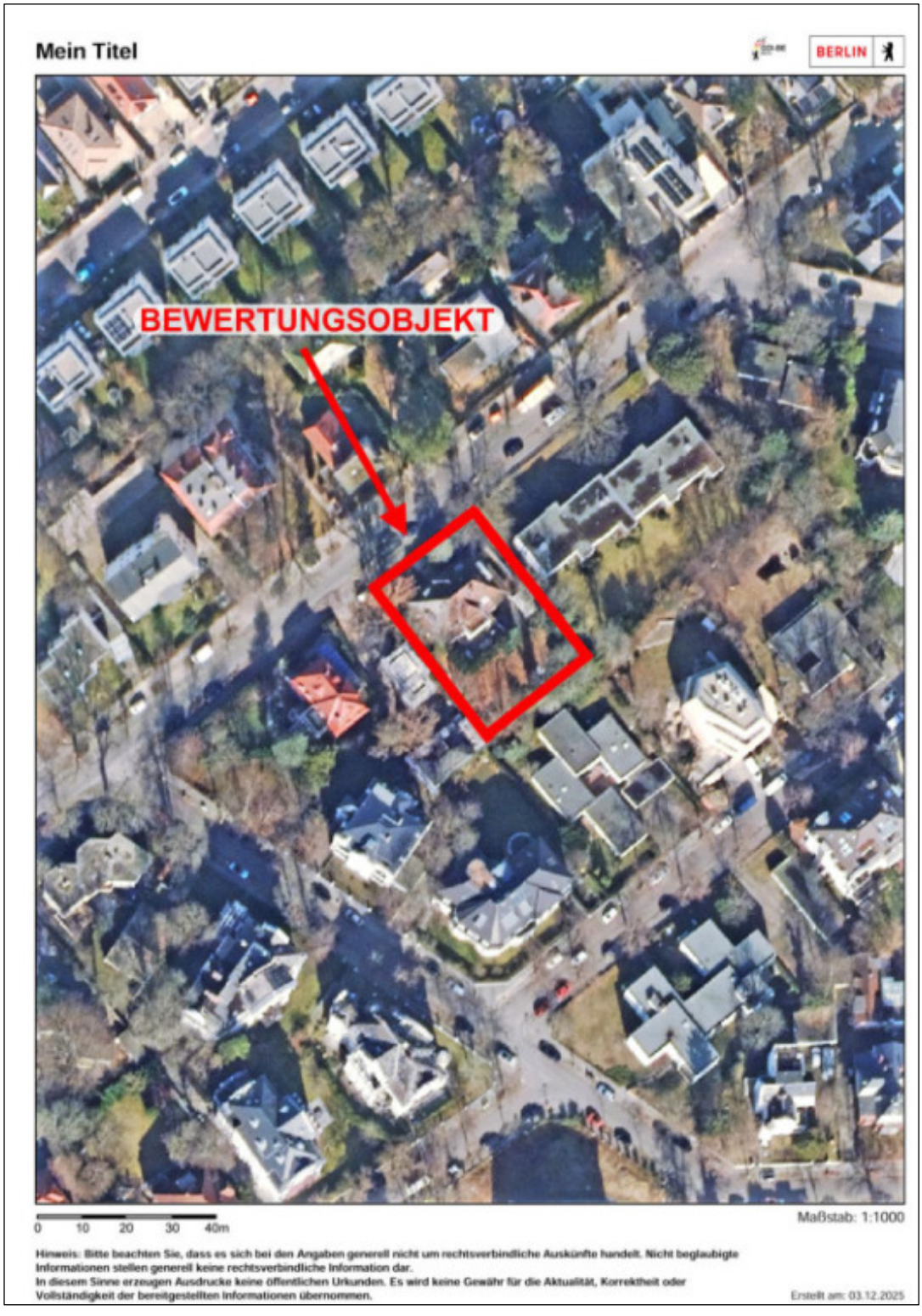


4.3 Auszug aus der Flurkarte

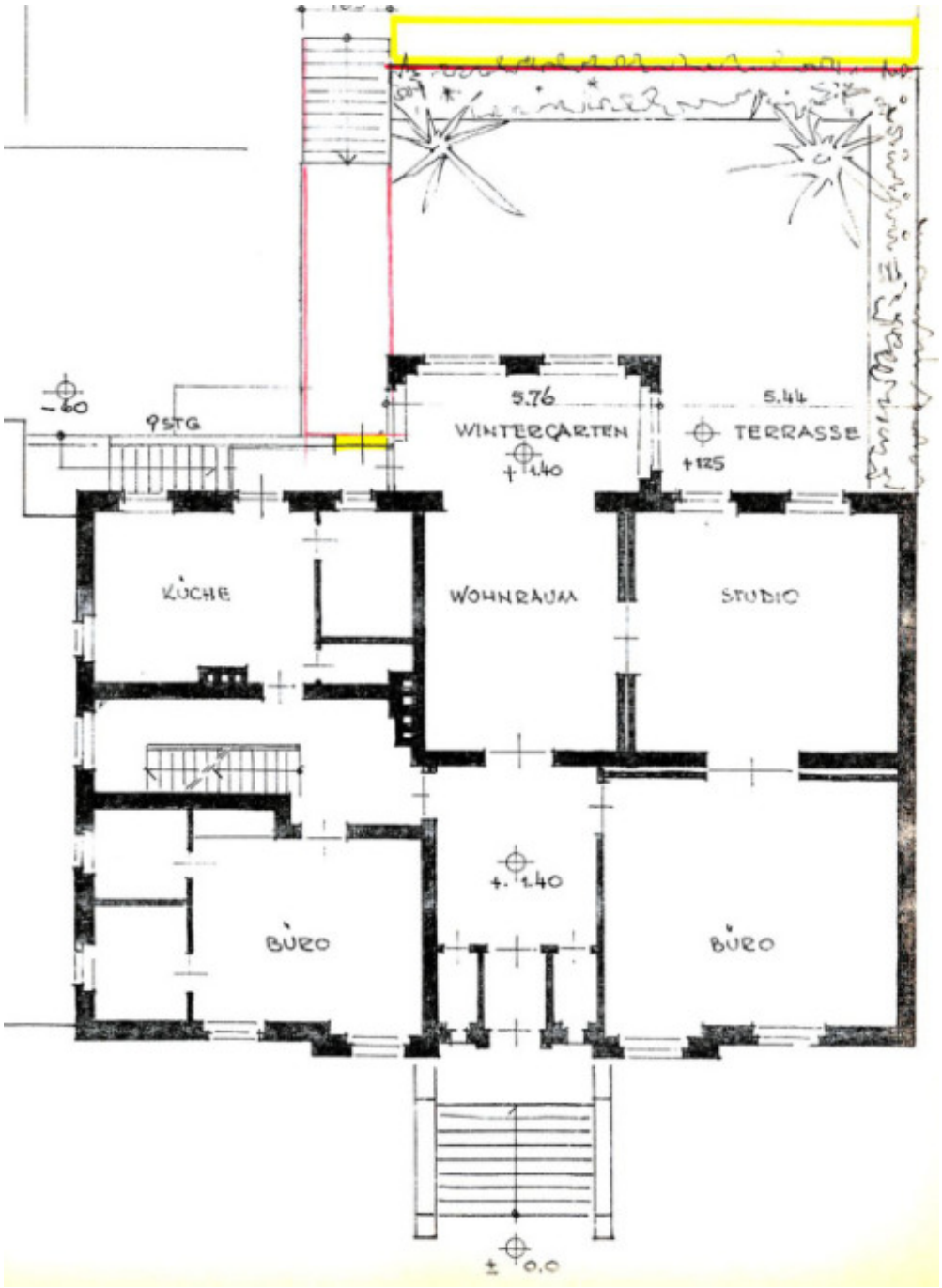
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.4 Luftbild

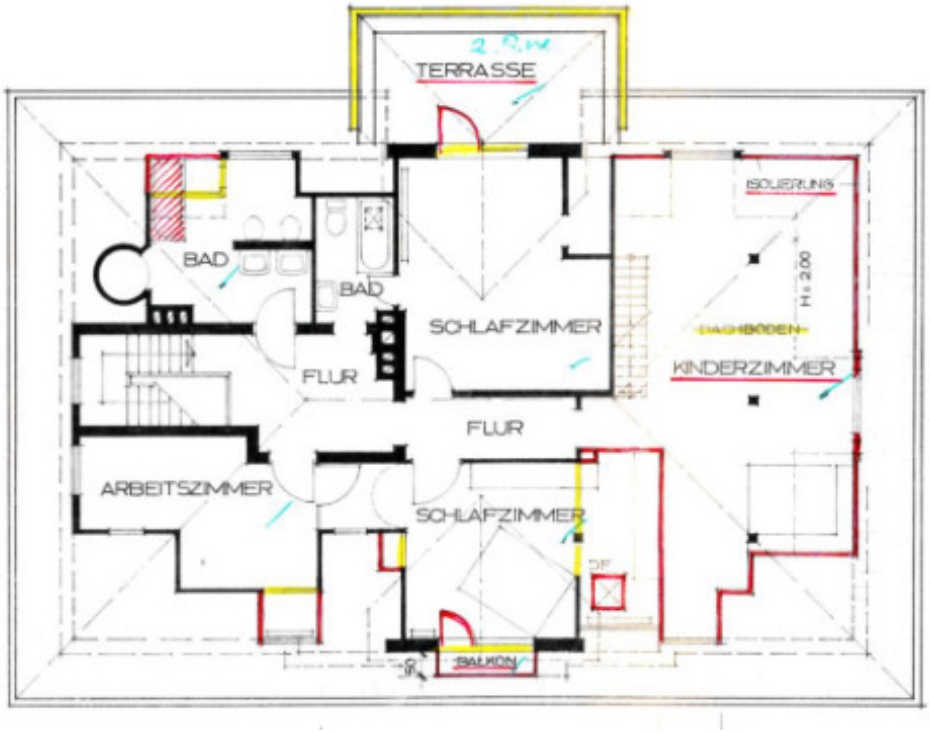

Mein Titel
BERLIN
BEWERTUNGSOBJEKT
0 10 20 30 40m
Maßstab: 1:1000
Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar.
In diesem Sinne erzeugen Ausdrucke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.
Erstellt am: 03.12.2025

4.5 Bauzeichnungen



Erdgeschoss

Aus: Baugenehmigung vom 20.11.1989 zum Schwimmbadanbau



Dachgeschoss

Aus: Baugenehmigung vom 15.07.1986 zum Dachgeschossum-/ausbau sowie Kellerumbau



Kellergeschoss

Aus: Baugenehmigung vom 15.07.1986 zum Dachgeschossum-/ausbau sowie Kellerumbau



Kellergeschoss
Aus: Baugenehmigung vom 20.11.1989 zum Schwimmbadanbau



Straßenansicht
Aus: Baugenehmigung vom 20.11.1989 zum Schwimmbadanbau



Gartenansicht
Aus: Baugenehmigung vom 20.11.1989 zum Schwimmbadanbau



Seiten- / Westansicht
Aus: Baugenehmigung vom 20.11.1989 zum Schwimmbadanbau

4.6 Fotos



Blick entlang der Trabener Straße



Blick vom Gehweg auf das Bewertungsobjekt



Westansicht



Nordwestansicht



Straßenansicht der Garage

4.7 Altlastenauskunft

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt
- Bodenschutz -

BERLIN

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Sachverständigenbüro Ursel Schäfer,
Alexander Göbel
Dreilindenstr.60
D - 14109 Berlin

Per E-Mail an:
Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>

Geschäftszeichen (bitte angeben)
Um 25 -IFG-430/25
Frau Sponholz

Tel. +49 30 9029-188 25
bodenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de
elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Rudolf-Mosse-Str. 9, 14197 Berlin
Zimmer 04a

27.08.2025

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)
Grundstück/e:
Trabener Str. 38, Flur 9, Flurstück 101/2, in 14193 Berlin-Grunewald

Sehr geehrter Herr Göbel,

auf Ihren Antrag vom 19.08.2025 erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Gesetzes zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz –IFG) vom 15.10.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin- GVBl. – S.561) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBL. S. 807), in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), folgende Auskunft:

Für das o.g. Grundstück liegt kein Eintrag im Bodenbelastungskataster vor.

Diese Auskunft gibt den aktuellen Stand des BBK wieder und bezieht sich ausschließlich auf das angefragte Grundstück. Sollte eine Grundwasserbenutzung geplant sein, ist eine separate Stellungnahme mittels Antrag über die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verkehr und Klimaschutz (SenUMVK) zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

4.8 Auskunft zu baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen

Frau von Elling <cw794001@charlottenburg-wilmersdorf.de> 29.8.2025 08:37

AW: Auskunft Beschränkungen/Beanstandungen - Trabener Str. 38, 14193 Berlin-Grunewald, Flur 9, Flurstück 101/2, Geschäftszeichen 70 K 36/25

An goebel@gut-achten.net

Sehr geehrter Herr Göbel,

es liegen derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen oder bauordnungsrechtliche Vorgänge vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
von Elling

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Fachbereich Bauaufsicht
Hohenzollerndamm 174-177
Tel. +49 30 9029-16016, Fax +49 30 9029-16005
verena.vonelling@charlottenburg-wilmersdorf.de
www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf BERLIN

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin ist im Rahmen des "audit beruf und familie" seit 2020 als familienbewusstes Unternehmen zertifiziert.

Hinweise:
Diese E-Mail-Adresse ist nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet. Geeignete E-Mail-Adressen finden Sie unter https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/service/artikel.268531.php. Eine

4.9 Auskunft zu Förderungen und Wohnungsbindungen

Markus Wachtel <wachtel01@charlottenburg-wilmersdorf.de> 28.8.2025 08:37

AW: Auskunft Förderungen und Bindungen - Zwangsversteigerungssache - Trabener Str. 38, 14193 Berlin-Grunewald , Flur 9, Flurstück 101/2, Gz.: 70 K 36/25

An hummel@gut-achten.net Kopie WBS <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Sehr geehrte Frau Hummel,

Ihre vorstehende Anfrage wurde mir zur Beantwortung zugeleitet.

Das angefragte Objekt Trabener Straße 38, 14193 Berlin war und ist nicht öffentlich gefördert.

Ich hoffe, dass diese Auskunft hilfreich für Sie ist und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Markus Wachtel

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bürgerdienste und Soziales
Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen
Wohn 2, Raum 246
Tel. 030 / 9029 – 13447
(Mo. + Mi.-Fr. 10-11:00 Uhr)
Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin
Postanschrift: 10617 Berlin

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>
Gesendet: Mittwoch, 27. August 2025 09:28
An: Wohnungsamt <Wohnungsamt@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Betreff: Auskunft Förderungen und Bindungen - Zwangsversteigerungssache - Trabener Str. 38, 14193 Berlin-Grunewald , Flur 9, Flurstück 101/2, Gz.: 70 K 36/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In diesem Zusammenhang wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir mit einer Information weiterhelfen könnten, ob das zu bewertende Objekt gefördert oder gebunden ist, bzw. war.

Trabener Str. 38, 14193 Berlin-Grunewald
Flur 9, Flurstück 101/2

4.10 Baulastauskunft

Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de> 28.8.2025 08:58

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Trabener Str. 38, 14193 Berlin-Grunewald, Flur 9, Flurstück 101/2, Geschäftszeichen 70 K 36/25

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

Sehr geehrter Herr Göbel,

gemäß Ihrem Antrag vom 19.08.2025 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück **Trabener Straße 38** keine Baulasten eingetragen sind.

Bitte beachten Sie, dass die Ausstellung einer gebührenpflichtigen Negativbescheinigung in der weiteren Bearbeitung längere Zeit dauern wird.

Sollten Sie auf eine gebührenpflichtige Negativbescheinigung verzichten, geben Sie mir bitte kurzfristig Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Oliver Steuer

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bauaufsicht - Stadt I V
Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

Tel. +49 (0)30 9029-16013
oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de (persönlich)
bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de (allgemein)
baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de (Baulasten)

Von: Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>
Gesendet: Dienstag, 19. August 2025 11:14
An: Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Betreff: Auskunft Baulastenverzeichnis - Trabener Str. 38, 14193 Berlin-Grunewald, Flur 9, Flurstück 101/2, Geschäftszeichen 70 K 36/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Objekt bitte ich um eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis. Im Anhang habe ich Ihnen dazu die Bevollmächtigung und einen Flurkartenauszug beigefügt.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.