



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82

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

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.3** bezeichneten **Gewerbereinheit**, ca. **85m² angesetzte Nutzfläche**, **vermietet**, eines mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** sowie einer **Remise** bebauten Grundstücks, **516m² Grundstücksfläche**



Kantstr. 59, 10627 Berlin-Charlottenburg

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin

GESCHÄFTSZEICHEN:

70K 78/24

VERFASSER:

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin

ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:

350.000,00 €

WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:

07.02.2025



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	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Nutzflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	9
2.15 WEG-Verwaltung	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	12
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12
4. ANLAGEN	12
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte	15
4.4 Grundriss	16
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	18
4.6 Fotos	19
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	24
4.8 Baulastenauskunft	25
4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung	26
4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	27
4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen	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 Miteigentumsanteils an dem Objekt Kantstr.59, 10627 Berlin-Charlottenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem mit Nr.3 bezeichneten Teileigentum erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 27.01.2025 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren eine Reihe von Mietern der besichtigten Einheiten, die Unterzeichnerin sowie eine Mitarbeiterin derselben. Hierbei wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie die Treppenaufgänge, Teilbereiche des Kellergeschosses, einige Mieteinheiten sowie die Außenanlagen besichtigt.

Am 28.01.2025 ab 15.00h fand eine weitere Besichtigung statt. Hierbei wurden von der Unterzeichnerin weitere Mieteinheiten sowie das Bewertungsobjekt in allen seinen Räumen begangen.

Am 07.02.2025 ab 11.15h fand eine dritte Begehung durch die Unterzeichnerin statt, bei der eine Wohnung im Seitenflügel besichtigt wurde.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 04.09.2024)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 61633
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	73,73/1.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Kantstr.59
Gemarkung:	Charlottenburg
Flur:	8
Flurstück:	1666/266
Größe:	516 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen Nr.3 laut Aufteilungsplan...

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 18.09.2020, 02.10.2020 und 18.11.2020...

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, innerhalb des Ortsteils Charlottenburg.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein leichter Wanderungsgewinn von +0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10627 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2024 mit 3.720,00 €/mtl. leicht unterhalb des Berliner Durchschnitts von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,4% im Berichtsmonat Februar 2025 ebenfalls 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 „mittlere“, am Markt nachgefragte Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer überwiegend geschlossenen Bauweise geprägt. In der näheren Umgebung sind Baukörper unterschiedlichster Baujahre und -stile vorzufinden. Dabei wechseln sich sowohl Gebäude mit einem Erstellungsjahr um 1900, als auch so genannte Nachkriegsbauten ab, die in einer 5-6 geschossigen Bauweise, teils zuzüglich einem Dachgeschoss, erstellt wurden.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschoßebenen sind jedoch in der Regel gewerbliche Nutzungen vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen, wobei sich eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen entlang der Kantstraße sowie der lediglich ca. 100m entfernten Fußgängerzone der Wilmersdorfer Straße befinden. Zudem sind aber auch in den umgebenden Nebenstraßen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und kleineren Dienstleistungsbetrieben anzutreffen.

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts. Allerdings ist im öffentlichen Straßenraum ein partiell intensiver Altbaumbestand vorzufinden, der zusammen mit den Profilen der umgebenden Nebenstraßen das besondere Flair der Mikrolage ausmacht.

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

Bus	Kantstraße	ca. 100 m
U-Bahnhof	Wilmersdorfer Straße	ca. 150 m
S- und Fern-Bahnhof	Charlottenburg	ca. 400 m

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

Die Kantstraße weist einen erheblichen Anteil von Durchgangsverkehr auf. Ferner verlaufen vor dem Bewertungsobjekt Buslinien, denen eine eigene Spur zugeordnet ist.

Schließlich ist aufgrund der vielfältigen Versorgungseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung ein entsprechendes Fahrzeugaufkommen sowie Parksuchverkehr festzustellen. Jene Einkaufsmöglichkeiten ziehen zudem ein erhöhtes Passantenaufkommen nach sich.

Außer dem Fahrzeugverkehr waren bei der Besichtigung keine außerordentlichen Emissionen 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 regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Kantstraße.

Soweit erkennbar, weist dieses keine topografischen Besonderheiten auf.

Aufgrund der auf dem Grundstück befindlichen sowie der Umgebungsbebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Auf dem zu bewertenden Grundstück wurde ein Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus errichtet. Die Erstellung desselben wird auf ca. 1900 geschätzt. In der Archivakte des Bauamtes wurde kein Schlussabnahmeschein vorgefunden. Eine „Bescheinigung über die Benutzbarkeit von Schornsteinen“ wurde am 04.09.1900 ausgestellt.

Es handelt sich um einen 5-geschossigen Baukörper zuzüglich Keller- und Dachgeschoss, der aus einem Vorderhaus mit linkem Seitenflügel besteht.

Während die Abgeschlossenheitsbescheinigung einen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken vorsieht, wurde dieser jedoch tatsächlich nicht realisiert. Der Umstand wurde nach Inaugenscheinnahme von außen festgestellt. Ein Zugang zum Dachgeschoss war indes nicht möglich. Ferner befindet sich eine zweigeschossige, kleinere Remise im Hofbereich. Das Erstellungsjahr derselben erscheint ähnlich des Hauptgebäudes.

Innerhalb der Gebäude befinden sich 15 Wohnungseigentume sowie 3 Gewerbeeinheiten. Letzgenannte befinden sich im Erdgeschoss des Vorderhauses sowie des Seitenflügels und sind vom öffentlichen Straßenraum aus direkt zugänglich.

Die Erschließung des Hauptgebäudes erfolgt über einen von der Straße sowie den Hof aus zugänglichen Treppenraum im Vorderhaus sowie einen weiteren Aufgang im Seitenflügel. Eine Aufzugsanlage, wie in den Aufteilungsplänen dargestellt, ist tatsächlich nicht vorhanden.

Baujahrbedingt handelt es sich bei beiden Gebäuden offensichtlich um einen Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Innerhalb der Gebäude wurden unterschiedliche Fensterarten vorgefunden.

Die Wärmeversorgung erfolgt, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, über Gasetagenheizungen innerhalb der jeweiligen Einheiten.

Im Kellergeschoss des Hauptgebäudes befinden sich Verschläge, die massiv beziehungsweise über eine Holzkonstruktion räumlich abgetrennt sind. Diese werden offensichtlich von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt.

Die Außenanlagen sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt.

Insgesamt befinden sich die Baulichkeiten in einem soliden bis unterdurchschnittlichen Zustand.

Im Fassadenbereich wurden umfangreichere Schäden des dortigen Putzes sowie des Anstrichs vorgefunden, was den Gesamteindruck der Anlage deutlich beeinträchtigt. Im Sockelbereich hat aufsteigende Nässe zu Farb- und Putzabplatzungen geführt.

Auch an den außenliegenden Holzbauteilen wie unter anderem der Fensterrahmen wurden witterungsbedingte Schädigungen vorgefunden.

Die Treppenräume weisen altersbedingte Gebrauchsspuren auf.

In einem der Treppenraumköpfe waren an der Dachuntersicht Spuren eindringender Nässe erkennbar. Ob diese noch akut sind, ist nicht bekannt.

Der Keller erschien bei der Besichtigung leicht feucht. Zudem eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Die Remise war nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren Innenbereich keine Angaben gemacht werden können. Deren Fassaden weisen umfangreiche Vermoosungen auf. Auch die dortigen Türen und Fenster sind durch Witterungseinflüsse geschädigt.

Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm innerhalb der baulichen Anlage besteht nicht.

Teileigentum Nr.3

Das Teileigentum Nr.3 befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses, von der Straße aus betrachtet links.

Es handelt sich laut Mietvertrag um „Ladenräume“, in denen eine Sportsbar betrieben wird.

Die Aufteilung der Fläche entspricht jener des beiliegenden Grundrisses.

Die Räumlichkeiten sind mit Bodenfliesen ausgestattet. Lediglich im „Büro“ wurde ein Teppichboden vorgefunden.

Im Bereich der WC-Anlagen befinden sich Wandfliesen, die halbhoch verlegt wurden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine eigene Gasetagenheizung.

Der Zustand der Räumlichkeiten ist gut. Wesentliche Mängel oder Schäden sowie außerordentliche Gebrauchsspuren wurden bei der Besichtigung nicht vorgefunden.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
als Annahme	ca. 1900
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 07.04.2025	516 m ²
Nutzfläche	
sh. hierzu auch Punkt „Nutzflächenangabe“	ca. 85m ²
Vertragszustand	
gemäß persönlicher Angabe des Nutzers bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	vermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
laut 3.Nachtrag vom 02.08.2021 zum Mietvertrag sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	netto/kalt 1.456,00 €
Wohngeld, monatlich	
sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“	nicht bekannt
Instandhaltungsrücklage	
sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“	nicht bekannt
Sonderumlage	
sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“	nicht bekannt
Heizsystem	
gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung	Gasetage
Energiepass	
sh. hierzu auch Punkt „WEG-Verwaltung“	Vorhandensein nicht bekannt

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 18.09.2020, 02.10.2020 und 18.11.2020 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 15 Wohnungseigentume sowie 3 Teileigentume, bestehend aus Gewerbeflächen im Erdgeschoss, aufgeteilt. Besonders hingewiesen sei darauf, dass in der Dachgeschossebene Wohnungseigentume gebildet sind, obwohl dieses tatsächlich nicht ausgebaut ist.

Grundlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.08.2020 mit Austauschplänen vom 05.11.2020 des Erdgeschosses, der Hofansicht und des Schnitts A-A. Die die zu bewertende Einheit betreffenden Planunterlagen liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Den Sondereigentumen sind keine Kellerräume zugeordnet. Diese stehen laut Teilungserklärung ausdrücklich im Gemeinschaftseigentum.

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

2.6 Mietverhältnisse

Vom Nutzer des Bewertungsobjekts wurden ein Mietvertrag vom 26.09.2006 zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Dieser war lediglich vom Vermieter, nicht jedoch vom Mieter unterzeichnet. Mietgegenstand sind hiernach „Ladenräume im Erd-Geschoss links, bestehend aus -4- Räumen mit Keller unter dem vorderen Raum...“.

Tatsächlich verfügt die Einheit über lediglich 3 Räume, soweit der Flur und die Nassbereiche nicht als „Raum“ bezeichnet werden. Wie es zu jener Abweichung kommt, kann nicht nachvollzogen werden. Unabhängig davon erscheint die im Mietvertrag genannte Mietfläche plausibel, sodass unterstellt wird, dass die Fläche des Teileigentums Nr.3 als Bestandteil der Mietsache betrachtet wird.

Der Kellerraum unter dem „vorderen Raum“ war bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Vertragsbeginn war der 01.10.2006, wobei eine 5-jährige Laufzeit mit einer Option auf Verlängerung um 2 Jahre vereinbart war.

Als Nutzung der Fläche sind vereinbart:

- Wettannahmestelle für EU-konzessionierte Buchmacher
- Fliesen- und Parkettarbeiten
- Trockenbau, Holz- und Bautenschutz
- Handel mit Bauelementen
- Einrichtungen zur Telekommunikation
- Telekommunikationsleistungen aller Art

Tatsächlich wurde bei der Besichtigung der Betrieb einer Sportsbar festgestellt.

Ferner wurden ein zweiter und ein dritter Nachtrag zum Mietvertrag vorgelegt. Laut jenem dritten Nachtrag wurde das Vertragsverhältnis bis zum 30.09.2026 verlängert. Auch die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Miethöhe entspricht jenem dritten Nachtrag.

Ein erster Nachtrag lag nicht zur Bewertung vor.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Wohnungen vom 31.01.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei der Gesamtanlage nicht um einen öffentlich geförderten, sozialen Wohnungsbau.

Mithin wird unterstellt, dass keine Förderungen oder Bindungen bestehen.

2.8 Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Nutzfläche von ca. 85m² wurde von der Unterzeichnerin aus der teilvermaßten Ursprungsplanung mit behördlicher Prüfung vom 01.04.1892 ermittelt. Soweit lesbare Maßangaben vorlagen, wurden diese für die Herleitung der Nutzfläche verwendet. Anderenfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt.

Im Mietvertrag, der eine Nutzfläche von ca. 91m² aufweist, heißt es: „Die vorgenannte Flächenangabe ist unverbindlich...“.

Bei der Bewertung wird die Berechnung der Unterzeichnerin als richtig unterstellt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem fis-broker sowie dem Geoportal Berlin befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „gemischten Gebiets“ der Baustufe V/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 bei maximal 5 Obergeschossen.

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

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiet. Allerdings liegt dieses innerhalb des Erhaltungsgebiets „Karl-August-Platz“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.

Mithin kommen so genannte „Luxussanierungen“, die eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten, nicht in Betracht. In einem Flyer des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf „Soziale Erhaltungsgebiete in Charlottenburg-Wilmersdorf“ heißt es unter anderem:

„Folgende Maßnahmen werden vom Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung geprüft:

- Grundrissänderungen, Wohnungszusammenlegungen, Abrissmaßnahmen,
- Modernisierung von Bädern, Fenstern, Heizungsanlagen, Fassaden und Treppenhäusern,
- Errichtung von Aufzügen, Loggien, Balkonen, Wintergärten,
- Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gewerbe...

Grundsätzlich müssen bauliche Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung oder die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht überschreiten, genehmigt werden.“

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 07.04.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts 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.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 24.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind das Bewertungsobjekt betreffend keine Vorgänge anhängig. Insofern wird unterstellt, dass keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Die Genehmigung eines hofseitigen Balkons, wie in dem vorgenannten Schreiben erwähnt, geht nicht gesondert in die Ermittlung des Verkehrswertes ein.

Gemäß telefonischer Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 07.04.2025 ist die Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses, wie in dem Aufteilungsplan der betreffenden Ebene dargestellt, bereits abgelaufen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 24.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 06.11.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Recherchen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 25.10.2024 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 WEG-Verwaltung

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde nach dem Namen und der Anschrift der WEG-Verwaltung (red.: WEG = Wohnungseigentümergeinschaft) befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen.

Ein ehemaliger Nutzer sowie ein Bewohner wussten den Namen und die Adresse einer Verwaltung zu benennen. Ferner wurde vom Mieter eine Verwaltervollmacht mit Datum vom 22.10.2024 vorgelegt, die „mit Beendigung des Verwaltervertrages“ erlischt. Ein Verwaltervertrag lag nicht zur Bewertung vor.

Jene Verwaltung wurde von der Unterzeichnerin angeschrieben. Allerdings ist auch von dieser keine Antwort erfolgt.

Mithin sind weder die Höhe der Wohngelder, noch eine möglicherweise aufgebaute Instandhaltungsrücklage, eventuelle Sonderumlagen oder ein Vorhandensein eines Energiepasses bekannt. Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass sämtliche Sondereigentume der Anlage von einem einzigen Eigentümer gehalten werden.

Eine Verwaltung des Objekts als WEG ist insofern nicht zwangsläufig erforderlich.

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 nicht von Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin 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	07.02.2024 – 07.02.2025	07.02.2025
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg	Charlottenburg-Wilmersdorf
Typische GFZ	2,0-3,0	2,5
Art des Sondereigentums	Laden, Büro-/Praxisräume, Restaurant/Gaststätte	Laden, Gaststätte
Geschoss	Erdgeschoss	Erdgeschoss

Die sich so ergebenden, insgesamt 45 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.

Die Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer stark frequentierten Durchgangsstraße mit einem erhöhten Passantenaufkommen. Der Umstand ist insbesondere für Nutzungen von Bedeutung, die auf eine Präsenz im öffentlichen Straßenraum sowie Spontankundschaft angewiesen sind.

Dem stehen eine größere Anzahl von Vergleichsobjekten gegenüber, die sich in einer ruhigen Neben- beziehungsweise Wohnstraße befinden, was in der Regel einen Lagenachteil darstellt. Schließlich fallen eine größere Zahl von Nutzungen aufgrund einer Anordnung in einer Nebenstraße aus oder lassen sich nur eingeschränkt realisieren. Dazu gehören insbesondere Einzelhandelsnutzungen sowie Gaststätten.

Der Umstand geht in Form eines gesonderten Aufschlages auf jene Kauffälle in die entsprechende Vergleichswertermittlung ein, da unterstellt wird, dass für diese aufgrund der Nutzungseinschränkung ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Das Bewertungsobjekt ist vielseitig nutzbar. So kommen neben einer Nutzung als Sportsbar auch eine solche als Büro- und Praxisfläche sowie für den Einzelhandel oder die Gastronomie in Betracht.

Insbesondere nach der Corona-Pandemie in 2022 ist es zu erheblichen Verwerfungen im Bereich der Gewerbeimmobilien gekommen.

Eine Vielzahl von Büroarbeitsplätzen sind durch die Etablierung des „Home-Offices“ weggefallen, was bis dato zu einer stark verminderten Nachfrage nach Immobilien in jenem Marktsegment führt. Aber auch das Kaufverhalten hat sich seitdem stark verändert. Ein erheblicher Anteil der Käufer ist vom stationären Einzelhandel auf das Onlinegeschäft umgestiegen, sodass ein umfangreicher Leerstand in jenem Marktsegment zu beobachten ist. Dies ist sowohl im Bereich von Objekten in Nebenstraßen, aber auch an Hauptverkehrs- und -einkaufsstraßen wie u.a. dem Kurfürstendamm oder auch in Einkaufsmalls der Fall.

Schließlich hat auch das Marktsegment der Gastronomie stark nachgegeben, da sich die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Kunden verschlechtert haben. Ferner ist der Markt durch das Fehlen von Fachkräften und die erhöhten Einkaufspreise für Speisen und Getränke stark angespannt, was einen Betrieb im Gastronomiebereich erschwert.

Infolge dessen ist es zu einer teils deutlichen Kaufpreisminderung im Bereich von Teileigentumen gekommen. Während zwischen 2022 und 2023 eine Wertminderung für den Bereich der „Verkaufsräume/Ladenflächen/Gaststätten“ von -3,6% vom Gutachterausschuss ermittelt wurde, ist es im Bereich der „Büroflächen/Praxisräume“ zu einer Kaufpreisminderung von -14,6% gekommen. Die starken Unterschiede in jenen beiden Marktsegmenten könnten aufgrund einer eingeschränkten Kauffallzahl entstanden sein. Dennoch ist der Trend eindeutig. Daten für 2023 auf 2024 liegen noch nicht vor.

Bei der Bewertung wird von einem weiteren Preisverfall in den betreffenden Marktsegmenten ausgegangen, zumal zusätzlich das Zinsniveau sowie die damit zusammenhängenden Finanzierungskosten stark gestiegen sind.

Insofern wird im Folgenden ein entsprechender Abschlag von pauschal 10% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat unterstellt, der in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums 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.

Situation der Eigentümergemeinschaft, Zustand der Gesamtanlage

Wie bereits erwähnt, befindet sich die Gesamtanlage in einem unterdurchschnittlichen Zustand. So wurden deutliche Putz- und Farbschäden im Bereich der Fassaden festgestellt, die den Gesamteindruck der Anlage erheblich beeinträchtigen.

Hinzu kommt die Feuchtigkeit im Sockelbereich, im Keller sowie im Bereich des Treppenraumkopfes, deren jeweilige Ursache nicht bekannt ist.

Schließlich wurde auf umfangreichere Arbeiten zur baulichen Aufwertung offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet.

Ferner liegen keine Informationen zur WEG-Verwaltung, zu Wohn- beziehungsweise Hausgeldern, Sonderumlagen und Instandhaltungsrücklagen vor. Möglicherweise wird die Anlage nicht als WEG betrieben, da sich sämtliche Wohn- und Gewerbeeinheiten im Eigentum eines Einzelnen befinden. Die mit den vorgenannten Ausführungen verbundenen Unwägbarkeiten gehen in Form eines gesonderten Abschlags in die Vergleichswertermittlung ein.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes des Teileigentums Nr.3 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 350.000,00 €

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 potentielle Erwerber dürfte sich die für gewerbliche Nutzungen attraktive Lage des Bewertungsobjekts positiv darstellen. Einerseits verfügt diese durch die stark befahrene Kantstraße über eine erhöhte Präsenz im öffentlichen Straßenraum. Zudem ist im Bereich des Bewertungsobjekts ein gewisses Passantenaufkommen feststellbar, das die Nutzungsmöglichkeiten der zu bewertenden Fläche erhöht.

Wertmindernd ist indes zu berücksichtigen, dass der Markt der Gewerbeimmobilien insbesondere seit der Corona-Pandemie stark angespannt ist. Auch das erhöhte Zinsniveau in Verbindung mit stark gestiegenen Finanzierungskosten wirkt sich wertmindernd aus.

Zudem befindet sich die Gesamtanlage in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

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

Verkehrswert von 350.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Es wird von der Annahme ausgegangen, dass eine WEG-Verwaltung besteht. Der Name derselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt. Die Hausgeldhöhe ist nicht bekannt.
- c) Die zu bewertende Einheit ist vermietet. 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) Innerhalb des Bewertungsobjekts wird eine Sportsbar geführt. Der Name des Inhabers wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 19. April 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer



4. ANLAGEN

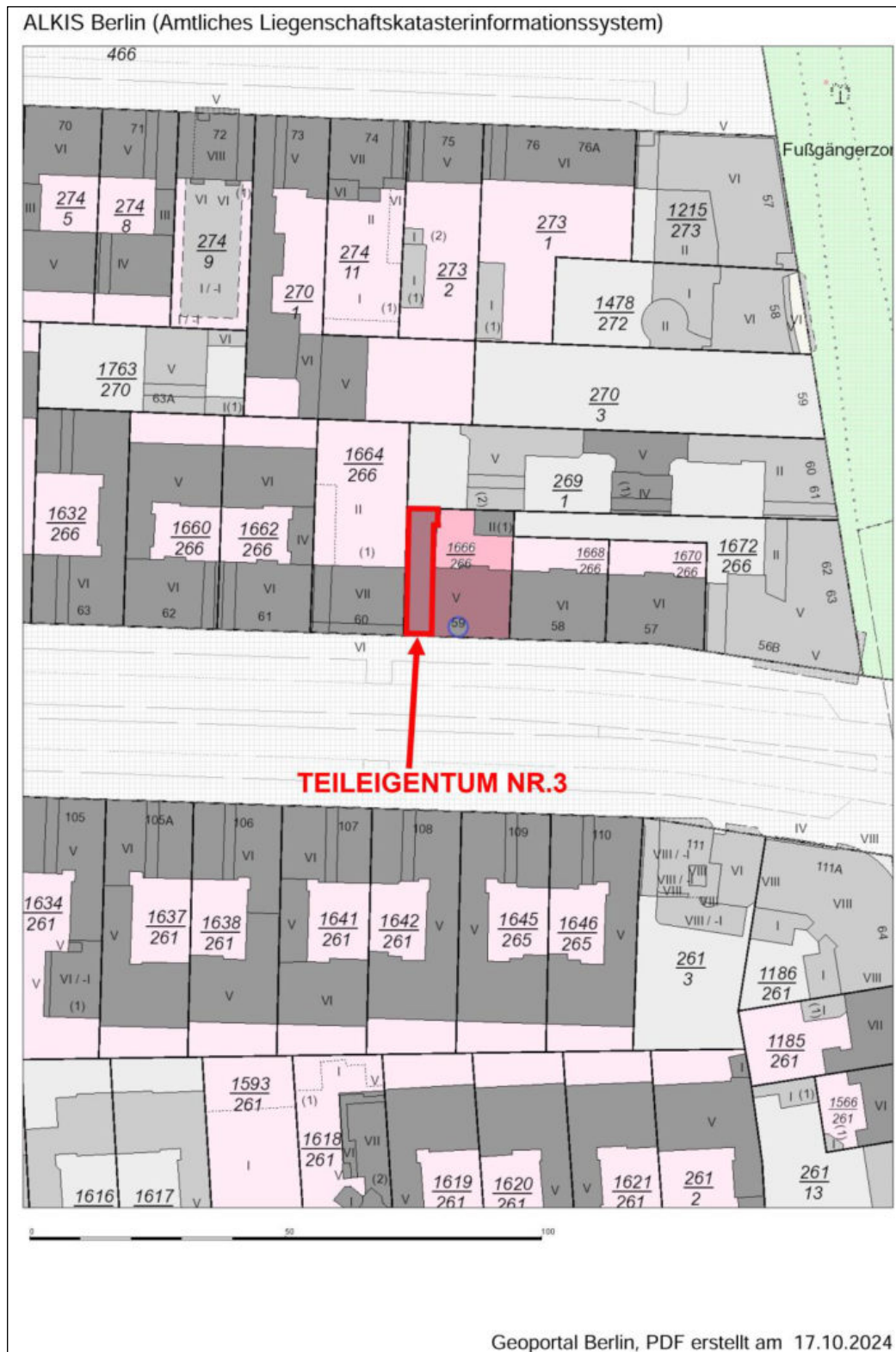
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



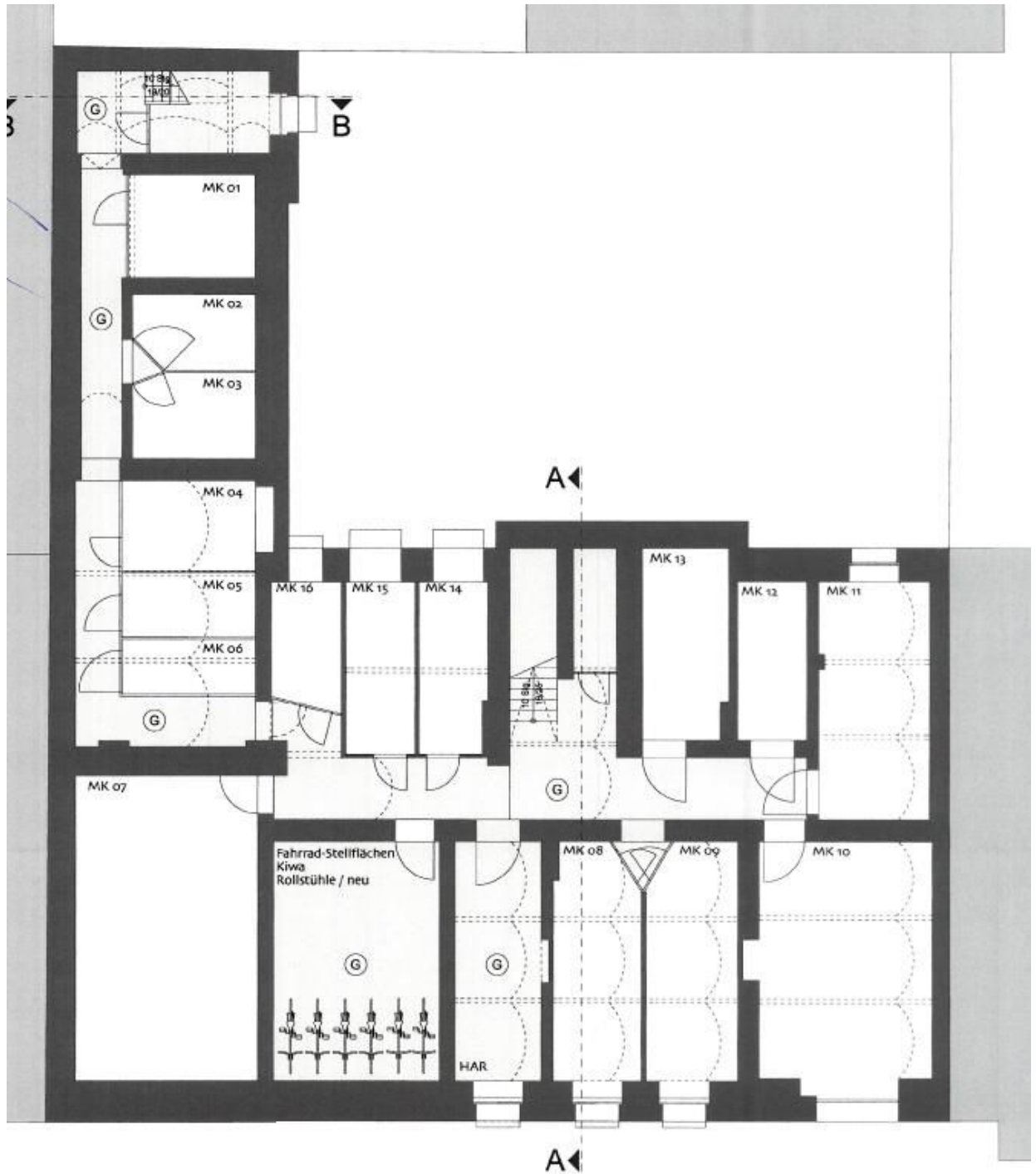
4.4 Grundriss

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
 Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.08.2020
 - ohne Maßstab -



Gehweg

Erdgeschoss



Kellergeschoss

4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes							
Nr.	Kauf- datum	Baujahr	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	Lage außerhalb Einkaufs- straße 10%	Zwischen- wert	konjunk- turelle Anpas- sung	gesamt
			€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	02/24	1904	5.354,00	535,40	5.889,40	-10,0%	5.300,46
2	03/24	1910	4.415,00	441,50	4.856,50	-9,2%	4.411,32
3	03/24	1890	3.249,00	324,90	3.898,80	-9,2%	3.541,41
4	04/24	1906	8.545,00	854,50	9.399,50	-8,3%	8.616,24
5	04/24	1904	4.002,00	400,20	4.402,20	-8,3%	4.035,35
6	04/24	1958	3.142,00	314,20	3.456,20	-8,3%	3.168,18
7	04/24	1904	4.154,00	415,40	4.569,40	-8,3%	4.188,62
8	05/24	1927	4.975,00	497,50	5.472,50	-7,5%	5.062,06
9	05/24	1883	4.073,00	407,30	4.480,30	-7,5%	4.144,28
10	05/24	1927	3.966,00	396,60	4.362,60	-7,5%	4.035,41
11	05/24	1911	3.439,00		3.439,00	-7,5%	3.181,08
12	07/24	1930	5.577,00	557,70	6.692,40	-5,8%	6.302,04
13	07/24	1885	5.557,00		5.557,00	-5,8%	5.232,84
14	07/24	1896	3.132,00	313,20	3.445,20	-5,8%	3.244,23
15	07/24	1895	3.333,00	333,30	3.666,30	-5,8%	3.452,43
16	07/24	1890	4.471,00		4.471,00	-5,8%	4.210,19
17	07/24	1893	5.080,00	508,00	5.588,00	-5,8%	5.262,03
18	08/24	1913	4.909,00		4.909,00	-5,0%	4.663,55
19	08/24	1913	4.316,00		4.316,00	-5,0%	4.100,20
20	08/24	1903	5.919,00	591,90	6.510,90	-5,0%	6.185,36
21	09/24	1899	4.746,00	474,60	5.695,20	-4,2%	5.457,90
22	09/24	1909	3.082,00	308,20	3.390,20	-4,2%	3.248,94
23	10/24	1906	4.786,00	478,60	5.264,60	-3,3%	5.089,11
24	10/24	1904	3.979,00		3.979,00	-3,3%	3.846,37
25	10/24	1910	4.380,00	438,00	5.256,00	-3,3%	5.080,80
26	10/24	1893	1.705,00	170,50	1.875,50	-3,3%	1.812,98
27	11/24	1908	3.695,00	369,50	4.064,50	-2,5%	3.962,89
28	11/24	1896	3.878,00	387,80	4.265,80	-2,5%	4.159,16
29	11/24	1897	5.000,00	500,00	5.500,00	-2,5%	5.362,50
30	11/24	1977	4.651,00		4.651,00	-2,5%	4.534,73
31	11/24	1904	2.976,00	297,60	3.273,60	-2,5%	3.191,76
32	11/24	1912	4.900,00		4.900,00	-2,5%	4.777,50
33	12/24	1900	4.502,00	450,20	5.402,40	-1,7%	5.312,36
34	12/24	1908	6.250,00		6.250,00	-1,7%	6.145,83
35	12/24	1910	4.426,00	442,60	4.868,60	-1,7%	4.787,46
36	12/24	1955	4.242,00	424,20	4.666,20	-1,7%	4.588,43
37	12/24	1896	3.749,00	374,90	4.123,90	-1,7%	4.055,17
38	12/24	1896	3.803,00	380,30	4.183,30	-1,7%	4.113,58
39	12/24	1955	2.089,00	208,90	2.297,90	-1,7%	2.259,60
40	12/24	1900	4.833,00		4.833,00	-1,7%	4.752,45
41	01/25	1904	4.500,00		4.950,00	-0,8%	4.908,75
42	01/25	1909	3.784,00	378,40	4.162,40	-0,8%	4.127,71
43	01/25	1892	3.898,00		3.898,00	-0,8%	3.865,52
44	02/25	1909	4.724,00	472,40	5.196,40	0,0%	5.196,40
45	02/25	1913	2.879,00	287,90	3.166,90	0,0%	3.166,90
im Mittel							4.533,91
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts							
			85,00 m²	x	4.533,91 €/m²		385.382,07 €
Abschlag wg. Situation WEG + Zustand der Anlage					-10%		-38.538,21 €
gesamt							346.843,87 €
angepasster Vergleichswert, gerundet							350.000,00 €

4.6 Fotos



Verlauf der Kantstraße



Straßenansicht



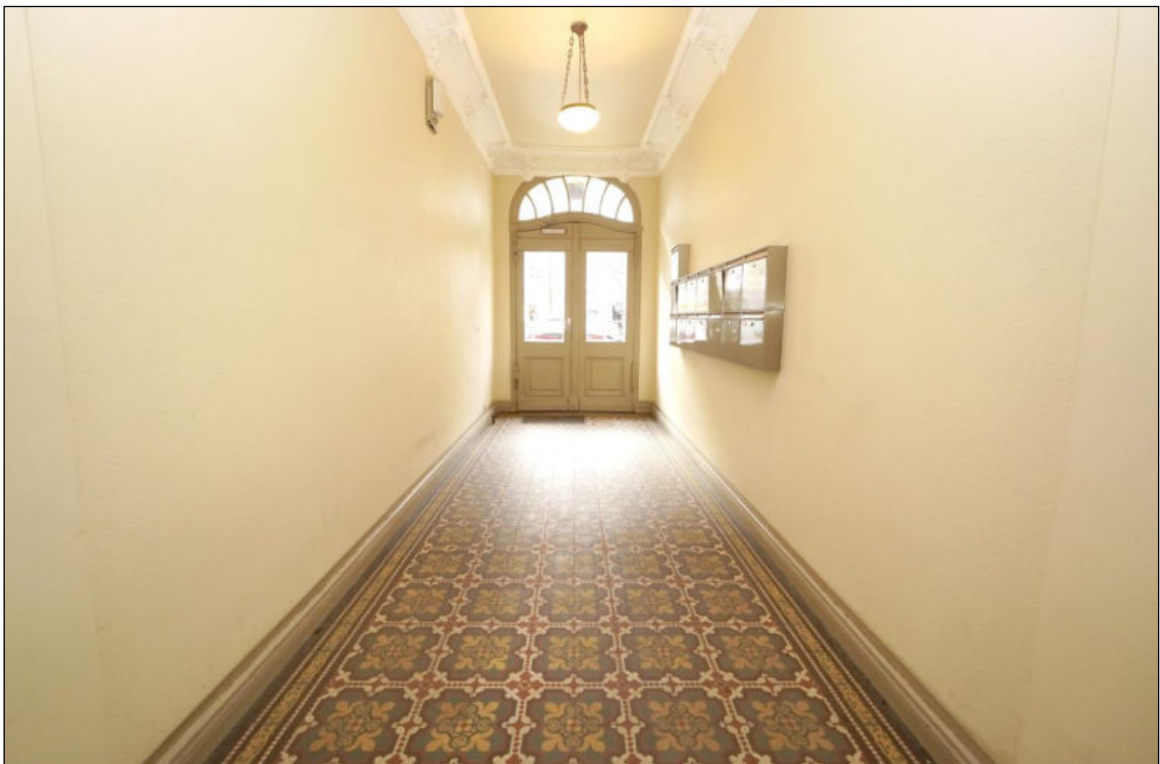
Straßenansicht



Hofansicht



Remise im Hof



Eingangsbereich Vorderhaus



Treppenraum Vorderhaus



Farbschäden Fassade



Putzschäden Sockel



Keller

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen

Umwelt- und Naturschutzamt

- Bodenschutz -



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Sachverständigenbüro Ursel Schäfer,

Alexander Göbel

Dreilindenstr.60

D - 14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 -IFG-493/24

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

25.10.2024

Per E-Mail an:

goebel@gut-achten.net

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück: Kantstraße 59, Flurstück 1666/266, in 10627 Berlin-Charlottenburg

Sehr geehrter Herr Göbel,

auf Ihren Antrag vom 24.10.2024 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) in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643) 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 Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sponholz



4.8 Baulastenauskunft

Mail Basic AW_ Auskunft Baulastenverzeichnis - Kantstraße 59, 106...

https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1730118009023

Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>

24.10.2024 12:32

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Kantstraße 59, 10627 Berlin-Charlottenburg, Flur 8, Flurstück 1666/266, Whg.-Nr. 1-18

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

Sehr geehrter Herr Göbel,

gemäß Ihrem Antrag vom 24.10.2024 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück Kantstraße 59 keine Baulasten eingetragen sind.

Sie erhalten zu gegebener Zeit eine entsprechende gebührenpflichtige Negativbescheinigung. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung und Ausstellung dieser Unterlagen längere Zeit dauern wird. Sollten Sie daher 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
Hohenzollemdamm 174-177
10713 Berlin

Zimmer 5047 (5.OG)
Tel. +49 (0)30 9029-16013
Fax +49 (0)30 9029-16005
oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de (persönlich)
bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de (allgemein)
baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de (Baulasten)

Von: Alexander Göbel <goebel@gut-achten.net>
Gesendet: Donnerstag, 24. Oktober 2024 09:40
An: Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Betreff: Auskunft Baulastenverzeichnis - Kantstraße 59, 10627 Berlin-Charlottenburg, Flur 8, Flurstück 1666/266, Whg.-Nr. 1-18

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

1 von 2

28.10.2024, 13:20

4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

Bezirksamt
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen
SGV

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS)
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin



Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGV V 5 - Kantstraße 59
Frau Seib

Tel. +49 30 9029-18361
Cw741026@charlottenburg-
wilmersdorf.de

Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin
Zimmer 8148

06.11.2024

**Erschließungsbeiträge für das Grundstück im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Kantstraße 59 in 10627 Berlin**

Ihre Anfrage vom 24.10.2024

Sehr geehrter Herr Göbel,
es wird hiermit bescheinigt, dass das oben bezeichnete, im
Grundbuch von Stadt Charlottenburg
Blatt 61631 - 61648

eingetragene Grundstück durch einen Abschnitt der Kantstraße zwischen Kaiser-Friedrich-
Straße und Wilmersdorfer Straße erschlossen wird.

Für diesen Straßenabschnitt sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des
Baugesetzbuchs (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund dieser Rechtsvorschriften hinsichtlich weiterer
Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.

Die Fundstellen der Rechtsvorschriften und weitere Hinweise sind auf Seite 4 abgedruckt.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin
Berliner Sparkasse DE19 1005 0000 0710 0116 79
Postbank Berlin DE89 1001 0010 0004 8861 01
Verkehrsanbindung: U-Bahnlinie 7 (Ausstieg: U Mierendorffplatz) oder Buslinie M27 (Ausstieg: Goslarer Platz).





4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Mail Basic AW_Auskunft Beschränkungen_Beanstandungen - Kants...

https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1730117188433

Lea Knorr <cw791006@charlottenburg-wilmersdorf.de>

24.10.2024 14:51

AW: Auskunft Beschränkungen/Beanstandungen - Kantstraße 59,
10627 Berlin-Charlottenburg, Flur 8, Flurstück 1666/266, Whg.-Nr. 1-18

An goebel@gut-achten.net

Sehr geehrter Herr Göbel,

hinsichtlich ihrer Anfrage zum Grundstück Kantstraße 59 teile ich Ihnen Folgendes mit:

Im Allgemeinen gelten für das Grundstück die Festsetzungen des Baunutzungsplanes, der i. V. mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der BO 58 und den hier bestehenden förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter, qualifizierter Bebauungsplan gilt. Das Grundstück befindet sich weiterhin im Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung „Karl-August-Platz“.

Für den Anbau von einem hoheitsigen Balkon wurde am 19.07.2023 die Baugenehmigung Nr. 2022 / 5502 gemäß § 63 BauO Bln einschl. der erhaltungsrechtlichen Genehmigung erteilt. Darüber hinaus gibt es bei der Bauaufsicht derzeit keine laufenden Verfahren.

Eine Auskunft über Baugenehmigungen, die vor dem Jahr 2009 erteilt wurden, ist leider nicht möglich. Die entsprechenden Bauakten befinden sich im Bauaktenarchiv und können nach Terminvereinbarung (per Mail an bauaktenarchiv@charlottenburg-wilmersdorf.de) eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Frau Knorr

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Bau- und Wohnungsaufsicht
Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin
Tel. 030 / 9029 16125, Fax 030 / 9029 16005
lea.knorr@charlottenburg-wilmersdorf.de
www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf





Bezirksamt
Charlottenburg-Wilmersdorf

BERLIN



Hinweise:

1 von 3

28.10.2024, 13:06



4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen

Mail Basic AW_Zwangsversteigerung Kantstr_59, 10627 Berlin, Sonde... https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1738337789886

Wohnungsamt <wohnungsamt@charlottenburg-wilmersdorf.de> 31.1.2025 13:09

AW: Zwangsversteigerung Kantstr.59, 10627 Berlin, Sondereigentum Nr.1-18

An Ursel Schäfer <schaef@gut-achten.net>

Sehr geehrte Frau Schäfer,

bei dem Objekt Kantstraße 59, 10627 Berlin handelt es sich um keinen öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau im Sinne des II. WoBauG, WoBindG bzw. WoFG.

Ob eine andere öffentliche Förderung für das genannte Objekt bewilligt wurde, kann Ihnen nur die Investitionsbank Berlin - IBB - als zuständiges Förderinstitut des Landes mitteilen.

Hochachtungsvoll
Im Auftrag

Reich

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bürgerdienste und Soziales – Fachbereich Wohnen (Wohn L)
Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin
Tel.: +49 30 9029-13752, Fax.: +49 30 9029-13740
cw940001@charlottenburg-wilmersdorf.de
www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf

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 wirksame Übermittlung verschlüsselter E-Mails und Dateien ist gegenwärtig ausgeschlossen. Zur Erhöhung der IT-Sicherheit werden keine E-Mails mit zip-Anhängen oder veralteten Office-Formaten zugestellt. Wir bitten Sie, E-Mail-Anhänge in den Formaten ab Office 2010 aufwärts (*.docx, *.xlsx, *.pptx) zu übersenden. Office-Dokumente wie beispielsweise *.doc, *.xls oder *.ppt und Dateiformate mit Makros werden nicht mehr entgegengenommen!

Diese E-Mail und etwaige Anhänge könnten vertrauliche Informationen enthalten. Falls Sie nicht die in der Adresse angegebene Person sind oder diese E-Mail irrtümlich an Sie adressiert wurde, benachrichtigen Sie mich bitte sofort und löschen diese E-Mail nebst etwaigen Anlagen von Ihrem System. Ebenso dürfen Sie dann diese E-Mail oder ihre Anlagen nicht kopieren oder an Dritte weitergeben. Vielen Dank für Ihr Verständnis. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie auf Anforderung oder unter <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/datenschutzerklaerung.701216.php>.

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Ursel Schäfer <schaef@gut-achten.net>
Gesendet: Donnerstag, 23. Januar 2025 21:19
An: Wohnungsamt <Wohnungsamt@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Betreff: Zwangsversteigerung Kantstr.59, 10627 Berlin, Sondereigentum Nr.1-18

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der im Betreff genannten Angelegenheit bin ich mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten beauftragt. Die insgesamt 18 Beschlüsse zur Sachverständigenbestellung liegen als Anlage bei.

In diesem Zusammenhang wäre ich Ihnen für eine Mitteilung dankbar, ob die Sondereigentume der öffentlichen Förderung oder Bindung unterliegen.

1 von 2 31.01.2025, 16:37