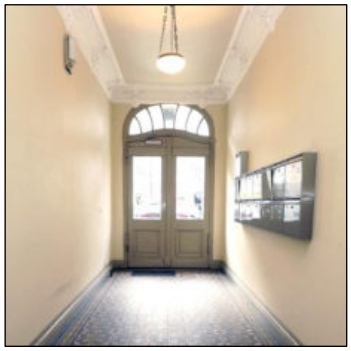
DIPL.-ING. URSEL SCHÄFER (MRICS) — ARCHITEKTIN

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 mit **Nr.18** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung (Remise), ca. 48m² angesetzte Wohnfläche, Vermietungsstand nicht bekannt,** 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 93/24

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

ERMITTELTER VERKEHRSWERT:
170.000,00 €

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 5
2.4 Objektdaten 6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen 6
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 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 13

4. ANLAGEN 13

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

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 der mit Nr.18 bezeichneten Wohnung (Remise) 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 der Gesamtanlage, die Unterzeichnerin sowie eine Mitarbeiterin derselben. Hierbei wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie die Treppenaufgänge, Teilbereiche des Kellergeschosses, einige Mieteinheiten des Hauptgebäudes, die Remise sowie die Außenanlagen besichtigt.
Am 28.01.2025 ab 15.00h fand eine weitere Besichtigung statt. Hierbei wurden von der Unterzeichnerin weitere Mieteinheiten besichtigt.
Am 07.02.2025 ab 11.15h fand eine dritte Begehung durch die Unterzeichnerin statt, bei der eine Wohnung im Seitenflügel besichtigt wurde.
Ein Zugang zur Wohnung Nr.18, bestehend aus der Remise, wurde zu keinem der vorgenannten Termine gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 05.08.2022)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 61648
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:
Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	29,97/1.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Kantstr.59
Gemarkung:	Charlottenburg
Flur:	8
Flurstück:	1666/266
Größe:	516 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.18 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. Letztgenannte 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.

Wohnung Nr.18
Die Wohnung Nr.18 befindet sich im Erd- und 1.Obergeschoss und erstreckt sich über die gesamte, im Hof befindliche Remise.
Es handelt sich laut Aufteilungsplan um einen 2-Zimmer-Wohnung mit einer in einem der Wohnräume integrierten Küche, Badezimmer, Gäste-WC und Fluren. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.
Zu der vorgelagerten Terrasse wird unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen“ gesondert Stellung genommen!
Die Remise orientiert sich ausschließlich nach Süden zum Innenhof des Grundstücks. Deren Belichtung dürfte aufgrund deren ausschließlicher Hoflage, der verdichteten Bauweise sowie der Anordnung derselben im Erd- und 1.Obergschoss unterdurchschnittlich sein.
Die Fassade der Remise ist durch umfangreiche Vermoosungen geprägt, die deren Gesamteindruck deutlich beeinträchtigen.
Die außenliegenden Holzbauteile wie die Fenster und Türen zeigen erhebliche, witterungsbedingte Schädigungen auf.
Im Übrigen kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, den Zustand und die Ausstattung der Räumlichkeiten mangels Besichtigung keine Aussage gemacht werden.

2.4 Objektdaten

Baujahr als Annahme	ca. **1900**
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 07.04.2025	**516 m²**
Wohnfläche *sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“*	**ca. 48m²**
Vertragszustand *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**nicht bekannt**
Mieteinnahmen, monatlich mithin *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**nicht bekannt**
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 unter Bezugnahme auf die Besichtigung weiterer Einheiten	als Annahme: **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.
In Bezug auf das zu bewertende Wohnungseigentum sei ergänzt, dass der Aufteilungsplan eine Terrasse vorsieht, die mit der Wohnungsnummer gekennzeichnet ist. Auf den als Anlage beiliegenden Grundriss des Erdgeschosses wird verwiesen.
Tatsächlich ist weder in der Teilungserklärung noch in den Ergänzungsbewilligungen erwähnt, dass dem zu bewertenden Wohnungseigentum ein Sondernutzungsrecht an einer Teilfläche im Hofbereich zugeordnet ist.
Ferner wird eine Sondereigentumsfähigkeit der Terrasse infrage gestellt, da diese nicht räumlich abgegrenzt und deren Abmessungen im Aufteilungsplan nicht beziffert sind.
Eine juristische Beurteilung des Sachverhalts steht der Unterzeichnerin nicht zu. Bei der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass die Terrasse weder Sondereigentum des Bewertungsobjekts darstellt, noch im Sondernutzungsrecht derselben zugeordnet ist. Sollte sich diese Annahme als falsch herausstellen, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.
Im Übrigen existiert die vorgenannte und im Aufteilungsplan dargestellte Terrasse nicht. Auf das als Anlage zu diesem Gutachten beiliegende Foto der Ansicht der Remise wird verwiesen.

2.6 Mietverhältnisse

Informationen zum Vermietungsstand liegen nicht vor. Bei der Besichtigung wurde kein Namensschild an der Remise vorgefunden. Diese war mehrfach nicht zur Besichtigung zugänglich. Ferner waren von außen keine Hinweise auf einen genutzten Zustand, wie etwa Gardinen, Licht, Einrichtungsgegenstände etc. erkennbar.
Schließlich legt der vernachlässigte Zustand der Remise die Annahme nahe, dass diese nicht in Benutzung ist.
Bei der Bewertung wird insofern von der Annahme eines unvermieteten Zustands ausgegangen, wobei eine gesicherte Aussage hierzu nicht möglich ist.

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 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von ca. 48m² wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Ursprungsplanung mit behördlicher Prüfung vom 01.04.1892 ermittelt.
Soweit lesbare Maßangaben vorlagen, wurden diese für die Herleitung der Wohnfläche verwendet. Anderenfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt.
Die Angaben verstehen sich insofern rein überschlägig.
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 ableite 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 = Wohnungseigentümergemeinschaft) 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	07.02.2023 – 07.02.2025	07.02.2025
Ortsteil	Charlottenburg	Charlottenburg
Wohnlage	mittel	mittel
Art der Wohnung	Etagenwohnung, Maisonettewohnung (keine Dachgeschosswohnung, kein Penthouse)	Maisonettewohnung
Baujahr	bis 1919	ca. 1900
Geschoss	Erdgeschoss	Erdgeschoss + 1.Obergeschoss
Vermietungsstand	unvermietet	als Annahme: unvermietet

Die sich so ergebenden, insgesamt 29 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.
Besonders hingewiesen sei darauf, dass sich die zu bewertende Wohnung nicht ausschließlich im Erdgeschoss befindet. Allerdings weist auch das 1.Obergeschoss des Bewertungsobjekts durch die Hoflage eine allenfalls sehr eingeschränkte Belichtung auf, was auch für Erdgeschosseinheiten ein typisches Merkmal darstellt. Eine Qualität des Bewertungsobjekts analog einer originären Obergeschosslage ist in diesem Fall nicht gegeben, zumal auch vom Vorderhaus aufgrund der verdichteten Bauweise eine Einblickmöglichkeit besteht, die typisch für Erdgeschosseinheiten ist.

Lageanpassung
Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass der weit überwiegende Teil der Vergleichskauffälle, entgegen des Bewertungsobjekts, an einer vergleichsweise ruhigen Nebenstraße angeordnet ist. Auf diese erfolgt ein Abschlag, da davon ausgegangen wird, dass aufgrund der attraktiveren Lage derselben ein höherer Kaufpreis gezahlt wird.

Ein weiterer Kauffall weist eine Wasserlage auf. Auch auf diesen erfolgt ein entsprechender Abschlag, da das Bewertungsobjekt nicht über eine derartige Lagequalität verfügt.

Konjunkturelle Anpassung
Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.
Noch vor einigen Jahren 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 geraumer Zeit eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich entsprechend verringert, wodurch sich der finanzielle Spielraum privater Investoren einschränkt. 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.

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.

Fehlenden Informationen zum Bewertungsobjekt
Das zu bewertende Wohnungseigentum war nicht zur Bewertung zugänglich. Insofern kann über dessen Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden.
Der Zustand der Remise von außen, insbesondere jener der Fenster und Türen vermitteln einen wenig gepflegten, partiell desolaten Zustand. Die Zugangstür, von der Eingangsseite aus betrachtet rechts, ist offensichtlich nicht in Benutzung. Diese war bei der Begehung durch Bewuchs nur eingeschränkt zugänglich.
Ferner liegen keine gesicherten Kenntnisse zum Vermietungszustand vor. Da keine Hinweise darauf erkennbar sind, dass die Remise in Benutzung ist, wurde bei der Kaufpreissammlung ausschließlich auf unvermietete Objekte abgestellt. Da der Vertragszustand jedoch nicht gesichert ist und für vermietete Wohnungseigentume ein geringerer Kaufpreis gezahlt wird, erfolgt zur Reaktion des Marktes hierauf ein gesonderter, vergleichsweis hoher Abschlag. In diesen ist zudem der Umstand der Unkenntnis über den Vermietungsstand beinhaltet.

Berechnung des Vergleichswertes
Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.18 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 170.000,00 €

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 weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen 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 befindet sich in einer innerstädtischen, sehr gut erschlossenen und versorgten Lage. Insbesondere die umgebenden Nebenstraßen weisen durch ihr attraktives Straßenprofil sowie einer Vielzahl dort befindlicher Restaurants, kleineren Geschäften sowie dem dortigen Altbaumbestand ein besonderes Flair auf.
Zudem ist das Baujahr der Anlage des Bewertungsobjekts am Markt stark nachgefragt.
Wertmindernd ist indes der Umstand zu berücksichtigen, dass das erhöhte Zinsniveau sowie die Inflation und die geringe Sparquote privater Haushalte zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führen.
Die Anlage sowie auch die Remise, in der sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet, weisen einen unterdurchschnittlichen Zustand auf.
Soweit von außen erkennbar, befindet sich die gerade die Remise in einem vernachlässigten Zustand. Im Übrigen kann über deren Schnitt, deren Ausstattung und Zustand mangels Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden. Zudem liegen keine gesicherten Informationen zum Vermietungszustand vor.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 170.000,00 €

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) Der Vermietungszustand der zu bewertenden Wohnung ist nicht bekannt.
d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
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

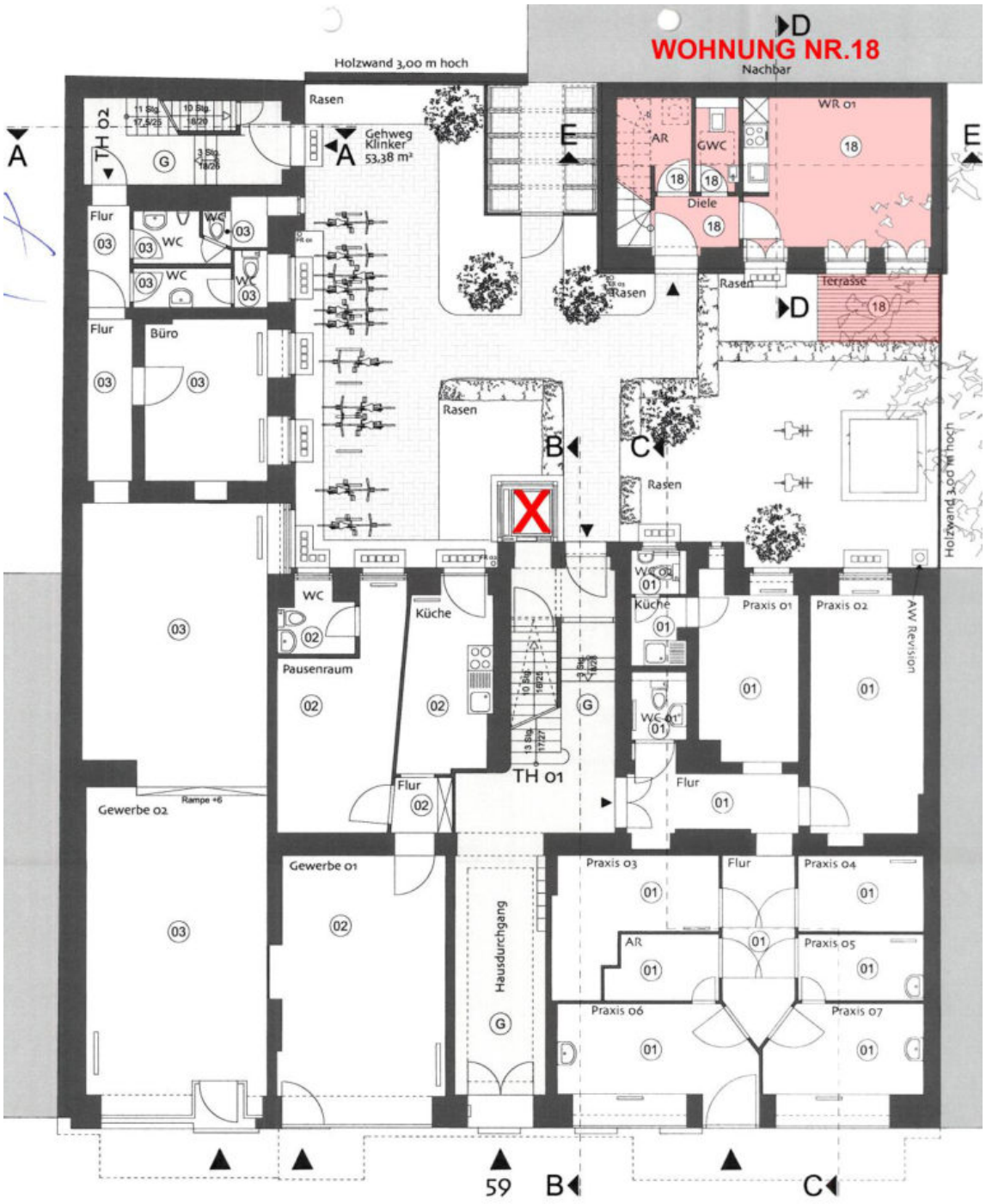
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

4.3 Auszug aus der Flurkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

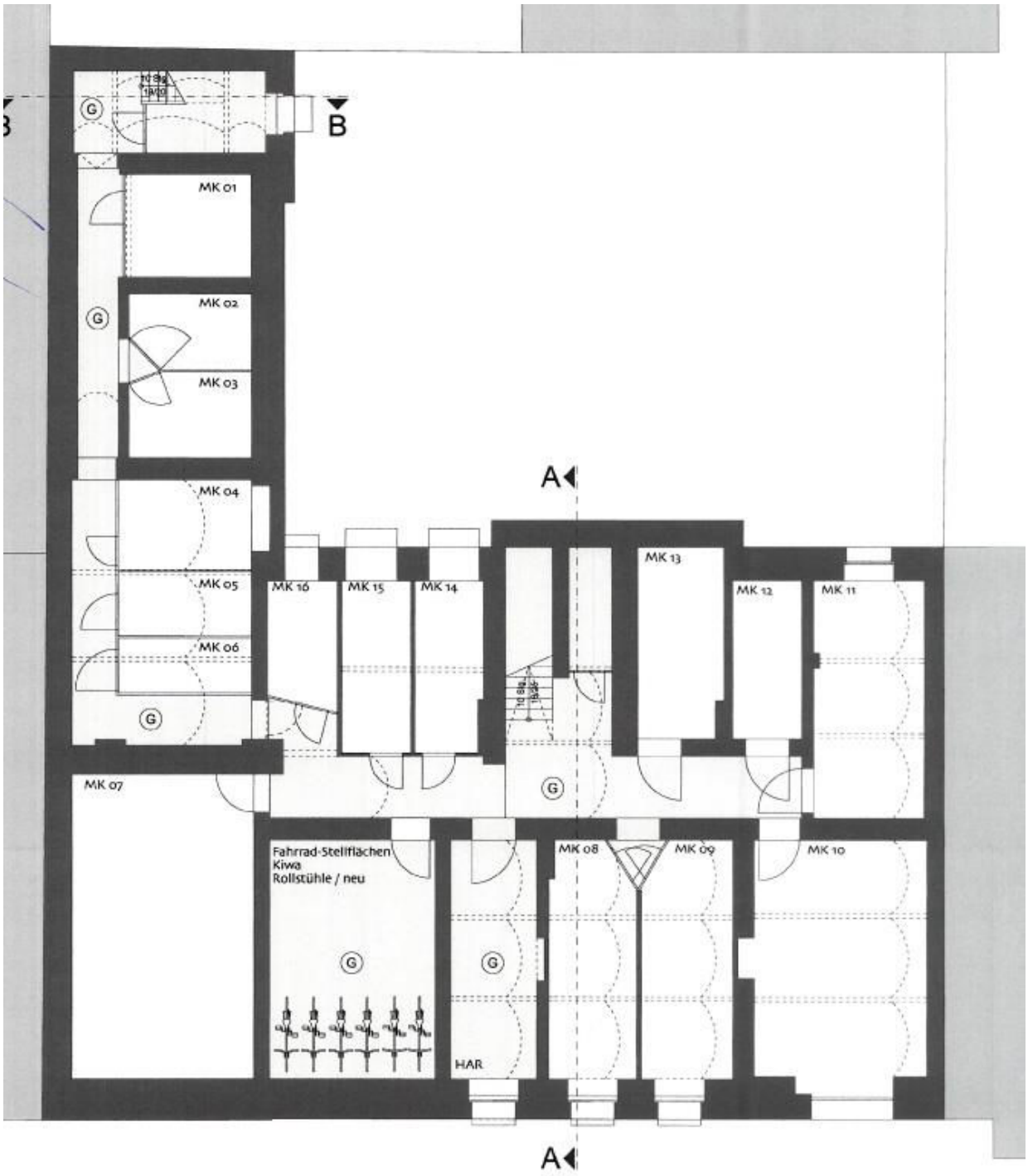
4.4 Grundriss

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



Erdgeschoss

1.Obergeschoss



Kellergeschoss

4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kauf-datum	Bau-jahr	erzielter Preis je m²	emissions-arme Lage -10%	Was-ser-lage -15%	Zwi-schen-wert	konjunk-turelle An-passung	gesamt
			€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	02/23	1907	5.556,00	-555,60		5.000,40	-8,0%	4.600,37
2	02/23	1910	7.265,00	-726,50		6.538,50	-8,0%	~~6.015,42~~
3	04/23	1896	6.037,00	-603,70		5.433,30	-7,3%	5.034,86
4	04/23	1892	6.872,00	-687,20		6.184,80	-7,3%	5.731,25
5	04/23	1899	6.406,00	-640,60		5.765,40	-7,3%	5.342,60
6	05/23	1898	4.816,00	-481,60		4.334,40	-7,0%	4.030,99
7	05/23	1902	5.349,00			5.349,00	-7,0%	4.974,57
8	06/23	1910	8.402,00	-840,20		7.561,80	-6,7%	~~7.057,68~~
9	07/23	1909	3.702,00	-370,20		3.331,80	-6,3%	~~3.120,79~~
10	07/23	1896	5.798,00	-579,80		5.218,20	-6,3%	4.887,71
11	07/23	1900	6.208,00	-620,80		5.587,20	-6,3%	5.233,34
12	08/23	1892	4.208,00			4.208,00	-6,0%	3.955,52
13	09/23	1907	4.324,00	-432,40		3.891,60	-5,7%	~~3.671,08~~
14	11/23	1911	6.769,00	-676,90		6.092,10	-5,0%	5.787,50
15	01/24	1896	5.706,00	-570,60		5.135,40	-4,3%	4.912,87
16	03/24	1907	5.828,00			5.828,00	-3,7%	5.614,31
17	05/24	1907	7.855,00	-785,50		7.069,50	-3,0%	~~6.857,42~~
18	06/24	1904	5.234,00	-523,40		4.710,60	-2,7%	4.584,98
19	06/24	1908	5.241,00			5.241,00	-2,7%	5.101,24
20	07/24	1902	6.619,00	-661,90		5.957,10	-2,3%	5.818,10
21	07/24	1910	4.738,00	-473,80	-710,70	3.553,50	-2,3%	~~3.470,59~~
22	08/24	1905	5.625,00	-562,50		5.062,50	-2,0%	4.961,25
23	08/24	1910	4.525,00			4.525,00	-2,0%	4.434,50
24	10/24	1909	4.300,00	-430,00		3.870,00	-1,3%	~~3.818,40~~
25	11/24	1904	4.101,00	-410,10		3.690,90	-1,0%	~~3.653,99~~
26	11/24	1875	6.055,00	-605,50		5.449,50	-1,0%	5.395,01
27	12/24	1907	6.500,00	-650,00		5.850,00	-0,7%	5.811,00
28	12/24	1910	4.815,00			4.815,00	-0,7%	4.782,90
29	01/25	1911	4.452,00	-445,20		4.006,80	-0,3%	3.993,44
im Mittel								**4.999,44**

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

48,00 m²	4.999,44 €/m²	=		239.973,28 €
Abschlag wg. unterdurchschn. Zustand der Gesamtanlage			-10%	-23.997,33 €
Abschlag wg. fehlender Informationen, wie erwähnt			-20%	-47.994,66 €
gesamt				167.981,30 €

angepasster Vergleichswert, gerundet **170.000,00 €**

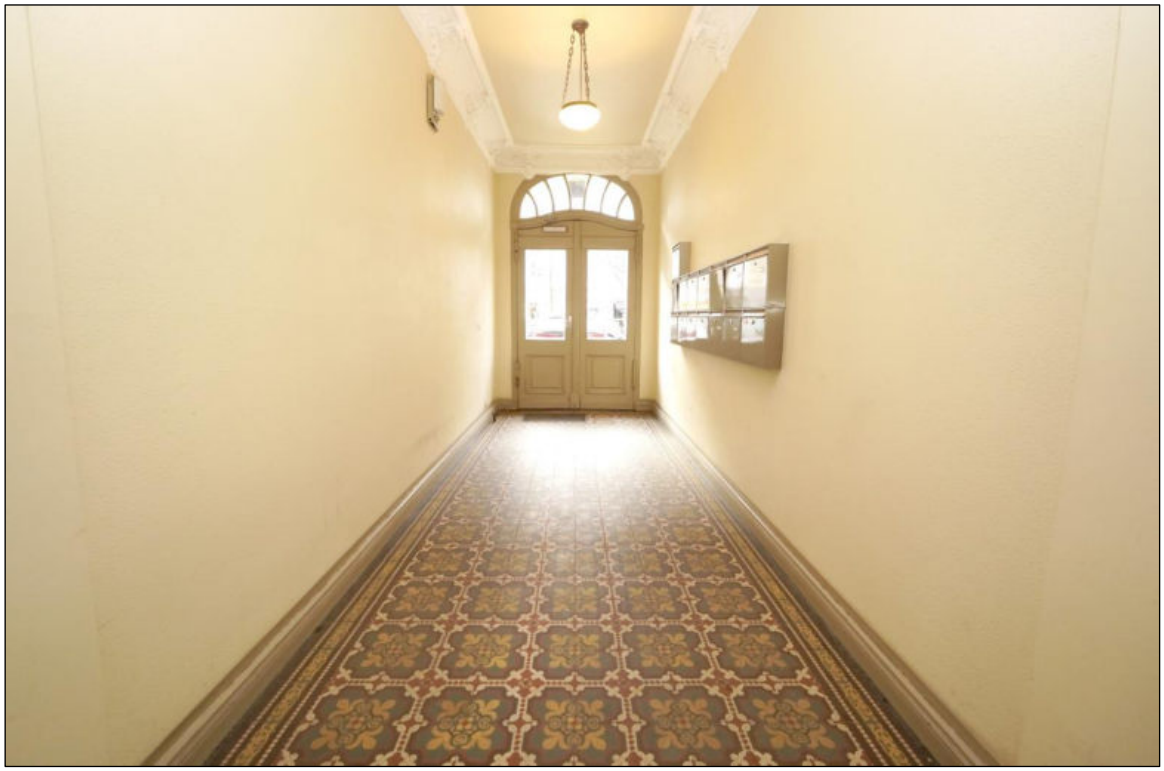
4.6 Fotos

Verlauf der Kantstraße

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 -

BERLIN

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

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

Per E-Mail an:
goebel@gut-achten.net

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

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

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
Hohenzollerndamm 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 beigefügt.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auszug

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

BERLIN

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

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 hofseitigen 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:

4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen

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

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

An Ursel Schäfer <schaefer@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 <schaefer@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.