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.1102** bezeichneten **Wohnung im Rohbauzustand, unvermietet, 127,92m² angesetzte Wohnfläche,** eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **7.643m² Grundstücksfläche**







Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Str.21, 10627 Berlin-Charlottenburg

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  70K 94/25
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**
  340.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
  19.02.2026

1. ALLGEMEINES 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung 3
1.3 Ortstermin 3

2. BEWERTUNGSOBJEKT 3

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

3. WERTERMITTLUNG 9

3.1 Definition des Verkehrswertes 9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 9
3.3 Vergleichswertverfahren 9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes 12
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 12

4. ANLAGEN 14

4.1 Auszug aus der Stadtkarte 14
4.2 Auszug aus der Straßenkarte 15
4.3 Auszug aus der Flurkarte 16
4.4 Grundrisse 17
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes 19
4.6 Fotos 20
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster 27
4.8 Baulastenauskunft 29
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen 31
4.10 Erschließung 32
4.11 Förderungen und Bindungen 33

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 Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Str.21, 10627 Berlin-Charlottenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.1102 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 19.02.2026 ab 10.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren der Eigentümer des Bewertungsobjekts, ein Vertreter der WEG-Verwaltung sowie die Unterzeichnerin.
Hierbei wurden Teile der Gesamtanlage wie Flure, Treppenaufgänge, Teilbereiche des Kellergeschosses und der Tiefgarage sowie die Außenanlagen besichtigt.
Ferner wurde die zu bewertende Wohnung Nr.1102 in allen ihren Räumen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 25.08.2025)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Stadt-Charlottenburg, Blatt 23433
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	920/100.000				
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 86,87, Sesenheimer Straße 21				
Gemarkung:	Charlottenburg	Flur: 8	Flurstück: 551	Größe:	1.768 m²
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 88,89,90				
Gemarkung:	Charlottenburg	Flur: 8	Flurstück: 552	Größe:	5.523 m²
Grundstück:	Straße Sesenheimer Straße				
Gemarkung:	Charlottenburg	Flur: 8	Flurstück: 306/18	Größe:	352 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.1102 bezeichneten Wohnung…
…Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 20. Dezember 1984, 7.August 1985 und 5.November 1985 Bezug genommen…

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 2026“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2024 und 2025 keine wesentliche Änderung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die Prognose für 2024-2040 liegt bei -2,5%.
Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10627 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2026 mit 4.228,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 4.445,00 €/mtl.
Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,8% im Berichtsmonat Februar 2026 ebenfalls unter dem Berliner Mittel von 10,6%.
Rein redaktionell sei erwähnt, dass laut einer Veröffentlichung der „BBU-Jahresstatistik 2024 Berlin“ die Leerstandsquote für den Ortsteil Charlottenburg mit 1,6% 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“ Wohnlage ausgewiesen.
Die Umgebung ist von einer überwiegend geschlossenen Bauweise geprägt.
Die Baulichkeiten entstammen verschiedenster Baujahre und wurden in unterschiedlichen Baustilen errichtet. Dementsprechend inhomogen stellt sich das Stadtbild im Umkreis des Bewertungsobjekts dar.
Es handelt sich hierbei überwiegend um Wohn- und Geschäftshäuser. Aber auch einige Sonderbauten sowie vollgewerblich genutzte Grundstücke sind im Umfeld vorhanden. So befindet sich etwa die Deutsche Oper direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts. Aber auch Büros, Hotels, Kaufhäuser und Tagungsimmobilien sind im näheren Umfeld vorzufinden.
Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei sich jene Einrichtungen häufig in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt befinden. Direkt an der Bismarckstraße sind eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetrieben vorhanden. Im Übrigen befinden sich in den umgebenden Nebenstraßen eine Vielzahl kleinerer Geschäfte und gastronomische Betriebe, die das Flair des Gebiets ausmachen. Der Aufenthaltswert in jenen Nebenstraßen ist aufgrund des Versorgungsangebots, dem dortigen, geringen Fahrzeugverkehr sowie dem Angebot an Restaurants und Bars erhöht.
Ferner bietet die Fußgängerzone der Wilmersdorfer Straße ein sehr umfangreiches Angebot verschiedenster Versorgungseinrichtungen.
Als größere, öffentliche Grünfläche ist der Shakespeareplatz Bestandteil des Bewertungsgrundstücks. Der Karl-August-Platz liegt ca. 400m und der Lietzenseepark ca. 1,1km entfernt. Ferner ist in den umgebenden Nebenstraßen ein teils intensiverer Altbaumbestand im öffentlichen Raum vorzufinden.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Bismarckstraße	ca. 100 m
U-Bahnhof	Deutsche Oper	ca. 100 m
S-Bahnhof	Charlottenburg	ca. 1.100 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitunabhängig nur begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist aufgrund der innerstädtischen Lage erhöht. Hierzu trägt ferner das zeitweise Besucheraufkommen der Deutschen Oper bei.
Bei der Bismarckstraße handelt es sich um eine sehr stark frequentierte Durchgangsstraße mit einem entsprechenden Aufkommen an Durchgangsverkehr. Die damit verbundene Emissionsbelastung ist erheblich und der Aufenthaltswert für Fußgänger in jenem Bereich gering.
Ferner weist die Bismarckstraße aufgrund ihrer 8-10 spurigen Straßenführung mit einem mittleren Parkstreifen sowie beidseitigen Geh- und Radwegen eine außerordentliche Breite auf. Eine Querung derselben außerhalb von Ampelkreuzungen ist kaum möglich.
Im Übrigen stellt diese hierdurch eine städtebauliche Zäsur zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Wohngebiet dar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage
Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend bereite Front zur Bismarckstraße, zur Sesenheimer und zur Krumme Straße.
Die Flurstücke des Bewertungsobjekts befinden sich östlich und westlich der Sesenheimer Straße während das ebenfalls zum Bewertungsobjekt gehörige Flurstück 306/18 jenen Straßenzug kreuzt.
Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.
Das Grundstück, bestehend aus den vorgenannten Flurstücken, ist unregelmäßig geschnitten.
Aufgrund der aufstehenden sowie den umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit ausgegangen.
Topografische Besonderheiten waren bei der Begehung nicht erkennbar.
Hierauf wurde eine große, 1-12 geschossige Wohn- und Geschäftshausanlage zuzüglich einer Tiefgarage errichtet.
Besonders hingewiesen sei darauf, dass das Flurstück 306/18, das die Sesenheimer Straße kreuzt, nicht bebaut, sondern überbaut ist. Der dortigen Fahrzeugverkehr ist durch den Überbau nicht behindert.
Das Erstellungsjahr derselben ist im Energiepass mit 1969 genannt. Die Angabe deckt sich zudem mit dem beim Gutachterausschuss geführten Baujahr.
Laut Teilungserklärung befinden sich innerhalb der Anlage insgesamt 233 Wohnungen, 11 Gewerbeeinheiten sowie 105 Tiefgarageneinstellplätze. Im Hofbereich sind zudem 58 offene Stellplätze angelegt.
Während sich die Wohneinheiten in den Obergeschossen befinden, erstrecken sich die Gewerbenutzungen überwiegend auf das Erd- sowie teils auch auf das Untergeschoss. Ferner befinden sich Gewerbeflächen teils auch im 1.Obergeschoss.
Im Kellergeschoss sind unter anderem Abstell- sowie Technikräume untergebracht. Die dortige Tiefgarage ragt über den Baukörper hinaus bis weit in die Freianlagen des Grundstücks hinein.
Die Erschließung erfolgt über eine Vielzahl von Treppenräumen und Aufzügen.
Baujahrsbedingt wird von einem Massivbau ausgegangen.
Die Fassaden sind mit einer großformatigen Verkleidung versehen. Eine Asbesthaltigkeit derselben kann ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden.
Innerhalb der Anlage wurden Holzfenster mit Isolierverglasungen vorgefunden. Ob noch anderweitige Fensterarten im Objekt vorhanden sind, konnte bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.
Die Beheizung der Anlage erfolgt über Fernwärme.
Die Freiflächen sind im Wege- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen begrünt. Besonders hingewiesen sei auf den im östlichen Grundstücksteil befindlichen, öffentlich zugänglichen sowie begrünten Shakespeareplatz.
Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem soliden bis vernachlässigten Zustand.
Die allgemein zugänglichen Bereiche weisen im Wesentlichen noch die Gestaltungselemente ihres Ursprungsbaujahrs auf. Auf umfangreichere Arbeiten zur baulichen Aufwertung beziehungsweise Modernisierung der Anlage wurde offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet. Ferner wurden dort partiell umfangreichere Gebrauchsspuren vorgefunden.
Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 04.11.2025 ist mit einem Sanierungsbedarf innerhalb der nächsten 5-7 Jahre von rd. 6,0 Mio. € für eine Strangsanierung, rd. 2,0 Mio. € für eine Dachsanierung sowie rd. 7,5 Mio. € für die Fassaden zu rechnen. Hinzu kommen Arbeiten im Bereich der Tiefgarage in nicht bekannter Höhe.

Wohnung Nr.1102
Die Wohnung Nr.1102 befindet sich laut Aufteilungsplan im 10. und 11.Obergeschoss des Aufgangs der Bismarckstraße 90, vom Aufgang aus betrachtet links. Tatsächlich ist diese jedoch im 11. und 12. Obergeschoss gelegen. Jene Diskrepanz ist auch der WEG-Verwaltung bekannt. Wie es hierzu gekommen ist, ist nicht bekannt. Nachfolgend wird die Bezeichnung aus der Teilungserklärung verwendet.
Die Wohnung ist über den dortigen Treppenraum erschlossen sowie auch mit einem Aufzug anfahrbar, wobei beide Geschossebenen über einen eigenen Zugang verfügen. Es handelt sich um eine Maisonettewohnung, die Fenster in alle 4 Himmelsrichtungen aufweist. Die Belichtung derselben ist aufgrund dessen, wegen eines vergleichsweise großen Fensterflächenanteils sowie dem von der Einheit aus möglichen Weitblick sehr gut.
Laut Aufteilungsplan verfügt diese über 4 Wohnräume, Bad, Gäste-WC, Küche, Flure sowie eine nach Westen ausgerichtete Terrasse. Tatsächlich wurde die Wohnung entkernt, sodass eine Funktionalität der vorgenannten Räumlichkeiten nicht gegeben ist. Aufgrund umfangreicher Abrissarbeiten wurden Trennwände, Wände-, Decken- und Bodenbeläge sowie Heizungs-, Elektro- und Sanitärinstallationen entfernt. Im Bereich einer größeren Zahl zurückgebauter Trennwände ist der dortige Estrich zu ergänzen. Auf die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Fotos wird verwiesen.
Die Holzisolierglasfenster der Einheit zeigen erhebliche, witterungsbedingte Schädigungen auf. Möglicherweise bedürfen diese einer Erneuerung, anderenfalls einer sehr umfänglichen maler- und tischlermäßigen Überarbeitung. Ferner sind einige Isolierglasscheiben zerbrochen.
Derzeit befindet sich die Einheit insofern in einem nicht nutzbaren Zustand. Vor einem erneuten Bezug ist ein kompletter Innenausbau derselben zu erstellen.
Von der Wohnung aus sind einige Dach- beziehungsweise Terrassenflächen zugänglich. Zum Bewertungsobjekt gehört laut Aufteilungsplan jedoch lediglich eine Dachterrasse im 11.Obergeschoss. Auf den beiliegenden Grundriss wird verwiesen.

2.4 Objektdaten

Baujahr gemäß Angabe im Energiepass	**1969**
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 01.04.2026	**7.643 m²**
Wohnfläche gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 20.12.1984 *sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“*	**127,92m²**
Vertragszustand gemäß Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung *s. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**unvermietet / eigengenutzt**
Mieteinnahmen, monatlich mithin *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**keine**
Wohngeld, monatlich gemäß Wirtschaftsplan 2026 *davon 700,68€ Instandhaltungsrücklage*	**1.299,00 €**
Instandhaltungsrücklage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.12.2025 per 01.12.2025 als Rücklagenkonto *„Objektbeschreibung“ „Gesamtanlage“ wird verwiesen!*	**rd. 1,4 Mio. €**
Sonderumlage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.11.2025 entsprechend der Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ jedoch	**keine beschlossen** **zu erwarten**
Heizsystem gemäß Angabe im Energiepass	**Fernwärme**
Energiepass verbrauchsorientiert	**liegt vor**

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 20.12.1984, 07.08.1985 und 05.11.1985 wurden eingesehen.
Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.10.1984 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Grundrisse liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.
Die Kellerräume stellen Gemeinschaftseigentum dar und sind nicht den jeweiligen Wohnungs- und Teileigentumen zugeordnet.
Die 105 Tiefgaragenstellplätze stellen separates Teileigentum dar, während die offenen 58 Hofstellplätze im Sondernutzungsrecht eines Teileigentümers stehen. Der zu bewertenden Wohnung ist kein Stellplatz als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet.
„Jeder Wohnungseigentümer darf nur nach schriftlicher Zustimmung des Verwalters sein Wohnungseigentum ganz oder teilweise vermieten."
Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen Bezug genommen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet. Zudem ist dieses aufgrund dessen Zustandes nicht bewohnbar.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Bürgerdienste und Soziales vom 16.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von 127,92m² wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 20.12.1984 entnommen.
Diese ist dort als „Größe" der Wohnung genannt.
Bei der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass es sich hierbei um die „Wohnfläche" handelt. Schließlich stimmt der Wert, zumindest der Größenordnung nach, mit einer Berechnung der Unterzeichnerin aus den teilvermaßten Aufteilungsplänen unter anteiliger Anrechnung der Terrassenfläche überein.
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 vom 01.04.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 07.09.1968 festgesetzten Bebauungsplans VII-139 sowie des am 09.07.1971 festgesetzten Bebauungsplans VII-139A.
Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung analog des Bestandes vor.
Ferner ist als Art der Nutzung ein „Kerngebiet" ausgewiesen.
Auf der Fläche des Shakespeareplatzes sind „unterirdische, bauliche Anlagen – insbesondere als Stellplätze – ausgeschlossen". Für die nicht bebaubaren Flächen besteht partiell eine Pflanzbindung.
Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf den vorgenannten Bebauungsplan sowie dessen textliche Festsetzungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

Zudem befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Erhaltungsgebiets „Karl-August-Platz“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“.
In einem Flyer des Bezirksamtes 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,
— Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
Grundsätzlich müssen bauliche Maßnahmen, die den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung oder die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht überschreiten, genehmigt werden…“.
Im Übrigen kommen so genannte „Luxussanierungen“, die eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten, in der Regel nicht in Betracht.
Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 01.04.2026 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.
Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal der Deutschen Oper auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsgrundstücks ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird hieraus jedoch nicht abgeleitet.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 24.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) liegen für das Bewertungsobjekt keine Beschränkungen oder Beanstandungen sowie aktuellen Vorgänge vor.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 21.11.2025 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.781 im Baulastenkataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben sowie der Katasterauszug liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.
Jene Baulast sichert eine Feuerwehrzufahrt von der Krumme Straße über den Shakespeareplatz auf dem Bewertungsgrundstück zugunsten des Grundstücks Krumme Straße 25-28. Da der Shakespeareplatz ohnehin allgemein zugänglich ist und eine Inanspruchnahme des Rechts nur im Notfall erfolgt, stellt der Umstand keine wesentliche Beeinträchtigung für die zu bewertende Wohnung dar.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.
Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 19.02.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 26.06.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.548 und Nr.3040 im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.
Ursächlich für die Eintragungen sind altlastenrelevante Vornutzungen in Form eines Betriebes einer Kfz-Werkstatt, einer Tankstelle mit „mehreren Havarien“, einer Reinigung, eines Kesselbrandes im Keller sowie einer unsachgemäßen Lagerung von kontaminiertem Material im Hofbereich. Ferner sei nicht ausgeschlossen, dass sich noch Trümmerschutt im Boden des Flurstücks 551 befindet.

2.15 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter ist die ICP Immobilia Concept Property Management GmbH, Kaiserdamm 99, 14057 Berlin.

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 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 sehr guter 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	19.02.2024 – 19.02.2026	19.02.2026
Anlage	Bismarckstr.86-90 Sesenheimer Str. 21	Bismarckstr.86-90 Sesenheimer Str. 21
Vermietungsstand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden, insgesamt 13 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie weiteren Details vor. Besonders hingewiesen sei darauf, dass sämtliche Vergleichskauffälle ausschließlich aus der Anlage des Bewertungsobjekts stammen und somit außerordentlich gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren.
Die Kaufpreise werden nachfolgend dennoch durch Zu- beziehungsweise Abschläge an einige Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Geschosslage
Da sich alle Vergleichswohnungen an der Bismarckstraße befinden, ist davon auszugehen, dass diese sämtlichst einer entsprechenden Emissionsbelastung ausgesetzt sind.
Insbesondere die Wohnungen in den unteren Etagen sind hierdurch beeinträchtigt, da diese dem dortigen Fahrzeugverkehr näher sind, als jene Einheiten in den oberen Etagen. Dies ist umso mehr der Fall, als dass das Verkehrsrauschen durch die Umgebungsbauten reflektiert wird.
Auf jene Einheiten im 5.Obergeschoss und darunter wird insofern ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die diesbezüglich besseren Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen.

Konjunkturelle Anpassung
Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.
Innerhalb der letzten Jahre sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen kontinuierlich gesunken. Schließlich haben sich die allgemeinen, wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit verschlechtert und auch das Zinsniveau hat durch seinen Anstieg zu stark erschwerten Finanzierungsbedingungen geführt.
Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen. Hierzu dürfte der Umstand beigetragen haben, dass weiterhin ein außerordentlicher Druck am Berliner Wohnungsmarkt besteht. 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.
Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.-3.Quartal 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender Aufschlag von pauschal 4% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag 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 Aufschläge 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.

Zustand der zu bewertenden Wohnung
Wie unter dem Punkt „Objektdaten“ bereits erwähnt und den beiliegenden Fotos zu entnehmen ist, befindet sich die Wohnung Nr.1102 in einem Rohbauzustand und ist nicht bewohnbar.
Insofern ist auf den Vergleichswert zur Berücksichtigung des Umstandes ein Abschlag vorzunehmen. Bei der Höhe desselben wird auf die potenziellen Baukosten zur Herstellung einer funktionstüchtigen Wohnung abgestellt.
Zur Ermittlung wird dabei auf die Werte aus „Baukosten 2024/25 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung“ aus Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel zurückgegriffen.
Hierin sind Baukosten für „Wohngebäude / Vollmodernisierung“ der Baujahre 1950-1969 genannt.
Zur Ermittlung der Baukosten des Bewertungsobjekts wird dabei auf den vorgegebenen Mittelwert je m² Wohnfläche zurückgegriffen.
Da jener Wert sowohl die Roh- als auch die Ausbaukosten beinhaltet und ein Erwerber an der Gebäudehülle, etwa in Form einer Fassaden-, Dach- oder Terrassensanierung keine Arbeiten vornehmen wird, ist der vorgenannte Betrag aus der Literatur anzupassen.
In „Baukosten Gebäude Altbau 2024“ aus BKI-Kostenplanung ist als maximaler Anteil der Ausbaukosten für die Instandsetzung von Wohngebäuden ein Wert von rd. 77% genannt.
In diesem Fall ist ein sehr hoher Anteil von Ausbaukosten zu erwarten. Schließlich befinden sich innerhalb der zu bewertenden Wohnung quasi überhaupt keine Bauteile des Innenausbaus, die übernommen werden könnten. Mithin wird nachfolgend ein Ausbaukostenanteil von pauschal 75% an dem Kostenansatz aus „Baukosten 2024/25“ berücksichtigt.
Die Werte verstehen sich ohne die so genannten „Baunebenkosten“. Hierin enthalten sind die Aufwendungen für behördliche Genehmigungen sowie aber auch insbesondere für die Planung, Ausschreibung, Bauüberwachung und Abrechnung.
Die Normalherstellungskosten NHK2010 sehen für den Bereich der Mehrfamilienhäuser einen Nebenkostenanteil von 19% vor. Da es sich hier nicht um Arbeiten an einer Gesamtanlage, sondern lediglich um solche einer einzelnen Wohnung handelt, wird jener Ansatz trotz des möglicherweisen Verzichts auf Aufwendungen für behördliche Genehmigungen erhöht. Schließlich ist der Aufwand zur Betreuung der Maßnahme im Verhältnis zur baulich zu überarbeitenden Fläche stark erhöht.
Ein weiterer Aufschlag wird dafür vorgenommen, dass die Maßnahme im 10./11.Obergeschoss stattfindet. Der Umstand ist mit außerordentlichen Baukosten verbunden. Schließlich ist mit sehr stark erhöhten Transportkosten von Material zu rechnen. Ob für alle erforderlichen Bauteile und Geräte der Aufzug in Anspruch genommen werden kann, ist an dieser Stelle nicht abzuschätzen. Zudem dürften Maßnahmen für eine Einrüstung vom Gehweg bis zu der zu bewertenden Wohnung sowie sehr wahrscheinlich auch ein Anbringen eines Lastenaufzuges an der Fassade nicht in Betracht kommen.
Es werden eine Reihe von Schutzmaßnahmen des Gemeinschaftseigentums wie Auskleidungen von Fluren, Treppen und des Aufzugs erforderlich. Zudem sind während der Baumaßnahme die gegebenenfalls beeinträchtigten Sondereigentume Dritter zu schützen sowie möglicherweise auch Entschädigungen wie etwa bei Lärmbelästigungen oder Verschmutzungen zu leisten.
Ferner ist davon auszugehen, dass die ausführenden Baufirmen einen Aufschlag dafür vornehmen werden, dass hier keine Komplettanlage, sondern lediglich eine einzelne Wohnung baulich zu überarbeiten ist.
Die vorgenannten Umstände gehen mit einem Aufschlag in die nachfolgenden Berechnungen ein.
Die Daten aus „Baukosten 2024/25“ geben einen Preisstand zu II/2024 wieder. Insofern wird der ermittelte Wert auf Basis des Baukostenindexes des Statistischen Bundesamtes auf den letztveröffentlichten Index per IV/2025 erhöht.
Der sich so ergebende, angepasste Baupreis je m² Wohnfläche wird sodann mit der Größe der zu bewertenden Wohnung multipliziert, um die Gesamt-Baukosten zu ermitteln.

Diese werden von dem bis dahin ermittelten Wert in Abzug gebracht, um den angepassten Vergleichswert zu ermitteln.

Altlasten
Unter dem Punkt „Bodenverunreinigungen“ wurde bereits darauf hingewiesen, dass das Bewertungsgrundstück insbesondere aufgrund altlastenrelevanter Vornutzungen im Bodenbelastungskataster eingetragen ist. Da sich sämtliche Vergleichskauffälle auf jenem Grundstück befinden, ist der Umstand bereits im mittleren Vergleichswert eingepreist, sodass kein zusätzlicher Abschlag hierfür erforderlich ist.

Berechnung des Vergleichswertes
Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.1102 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 340.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.
Da diese Daten in sehr guter Qualität und hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, 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 profitiert von seiner innerstädtischen Lage sowie einer sehr guten Erschließungs- und Versorgungssituation
Zudem ist die Wohnung Nr.1102 nicht vermietet und bietet sich insofern zur Eigennutzung an.
Wertmindernd ist indes die emissionsträchtige Lage zu berücksichtigen.
Das Baujahr der Anlage ist am Markt weniger nachgefragt. Hinzu kommt, dass innerhalb der Anlage laut Auskunft der WEG-Verwaltung erhebliche Kosten für Sanierungsarbeiten zu erwarten sind.
Zudem befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem Rohbauzustand und bedarf vor einem Neubezug einer außerordentlich umfangreichen, baulichen Aufwertung.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen gerundeten

Verkehrswert von 340.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
b) Der WEG-Verwalter der Anlage sowie die ICP Immobilia Concept Property Management GmbH, Kaiserdamm 99, 14057 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beläuft sich auf 1.299,00€.
c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.

e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 9. April 2026

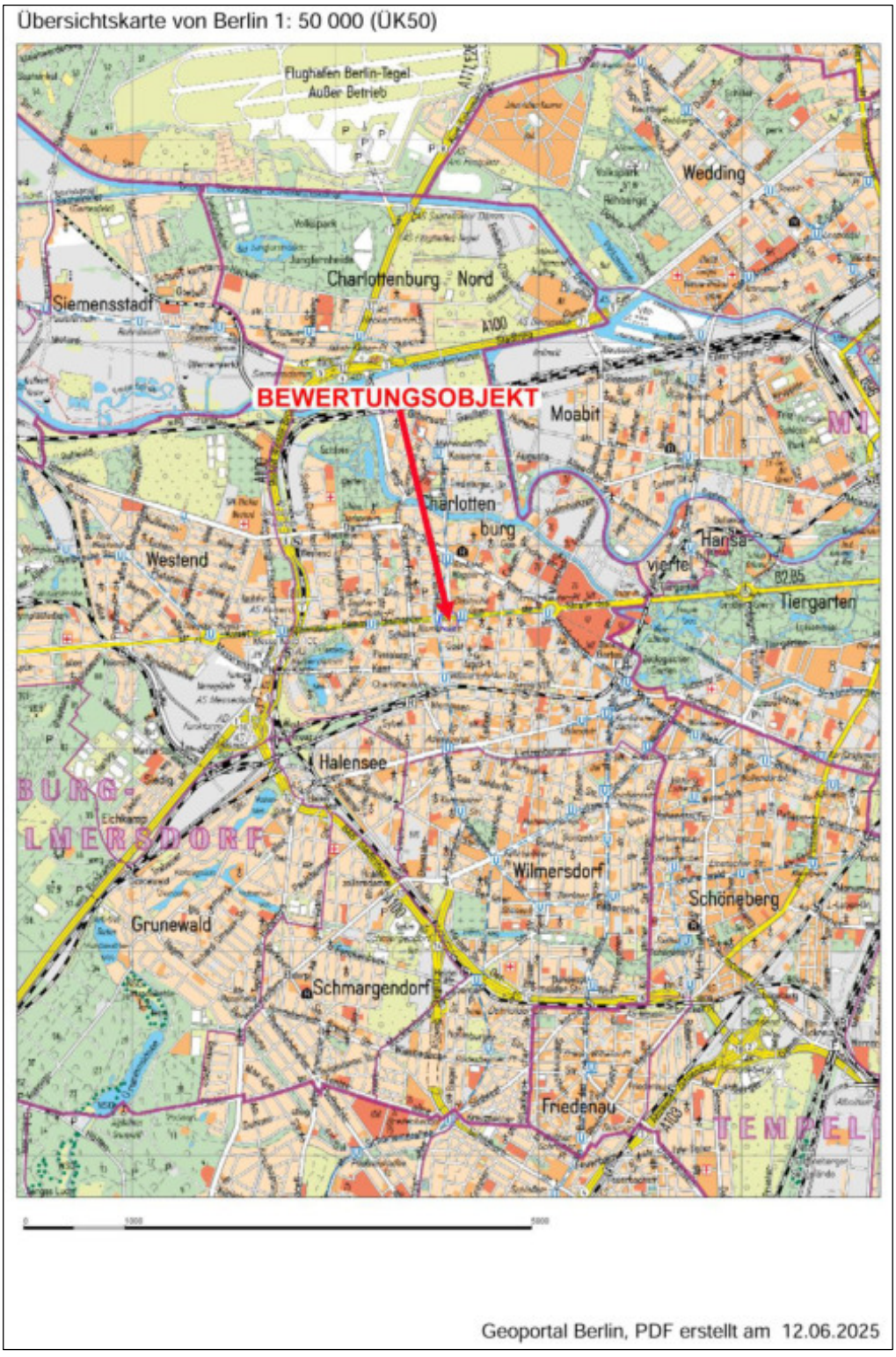


Dipl.-Ing. U.Schäfer

4. ANLAGEN

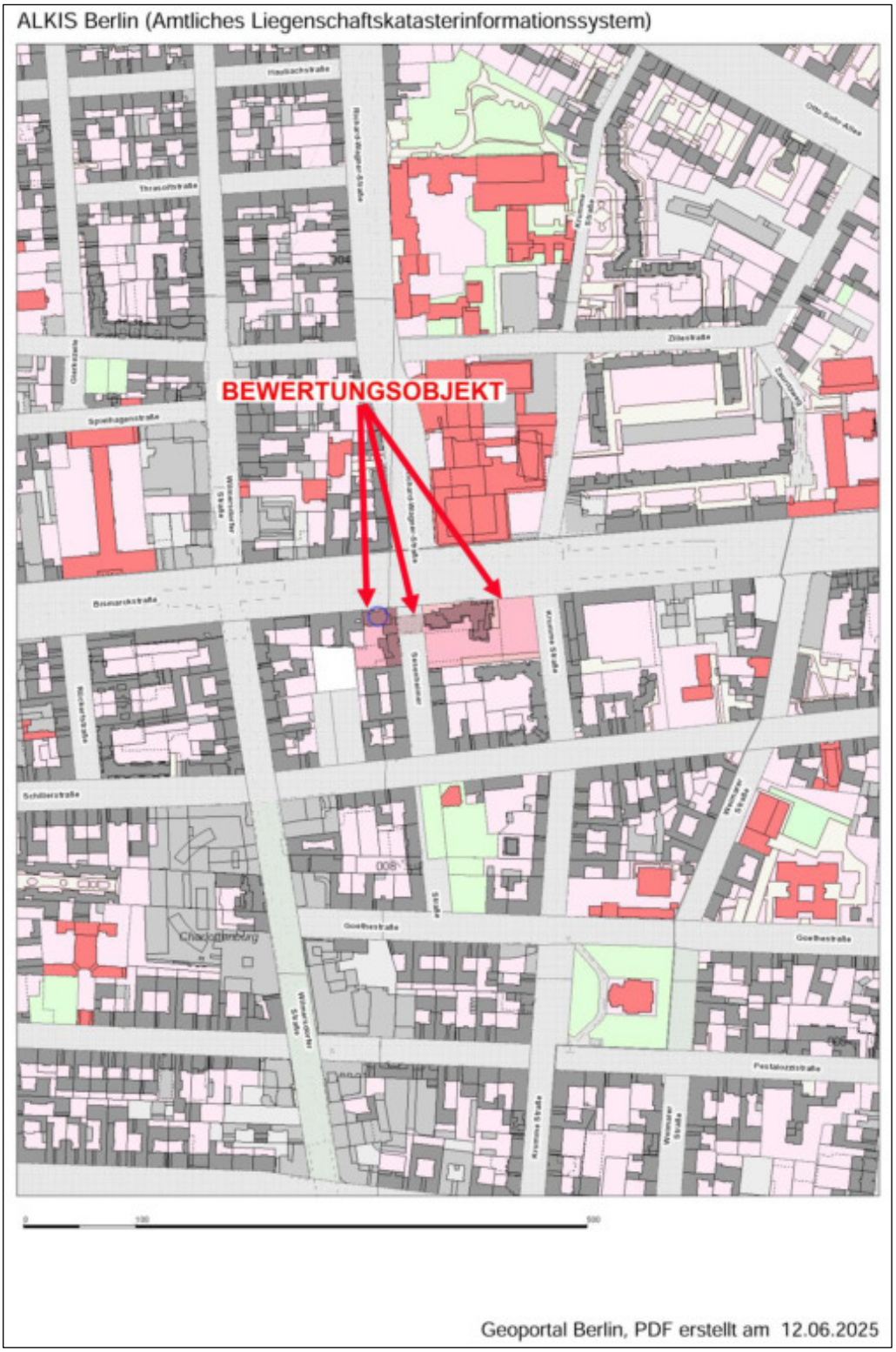
4.1 Auszug aus der Stadtkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



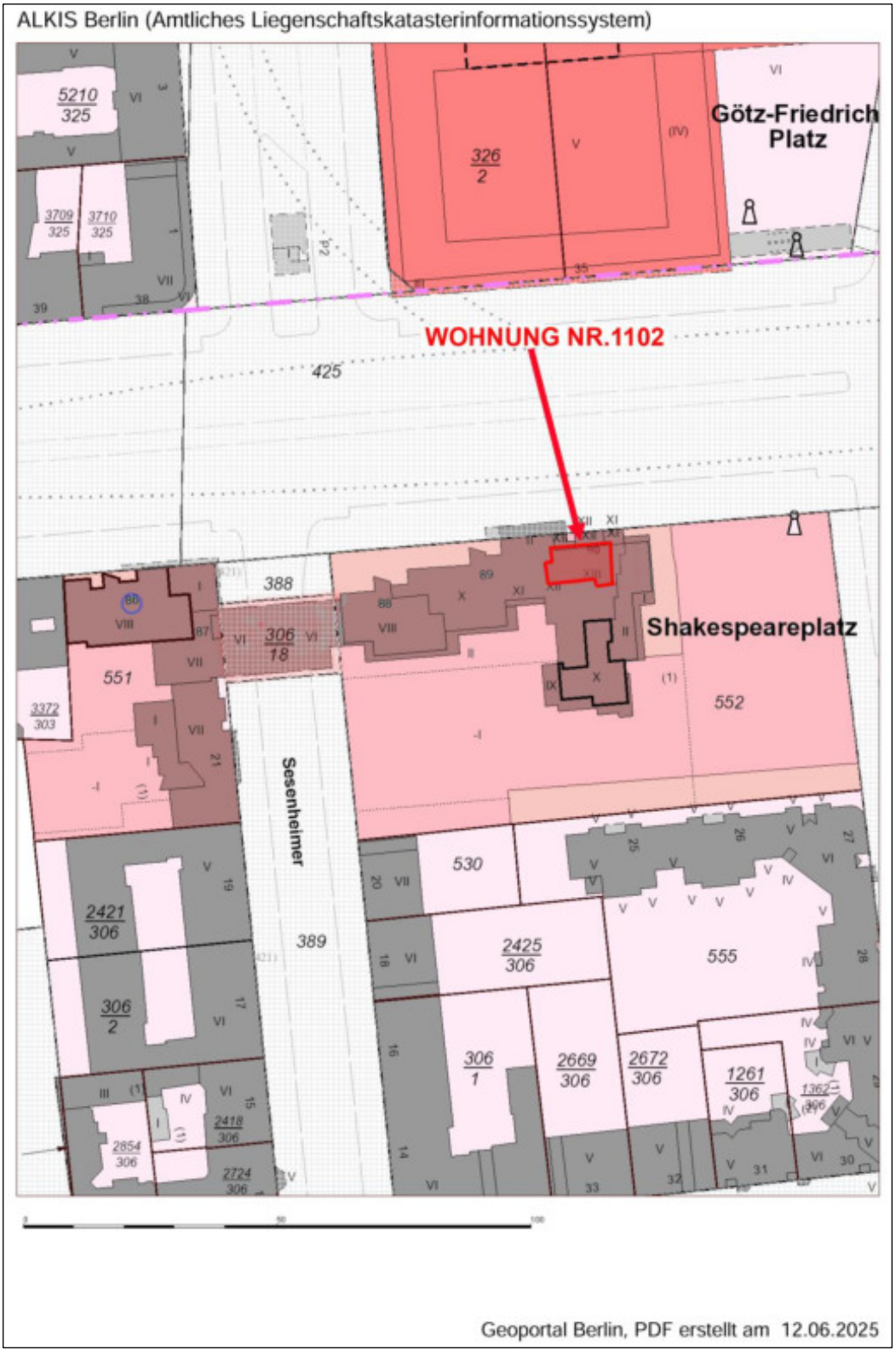
4.2 Auszug aus der Straßenkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



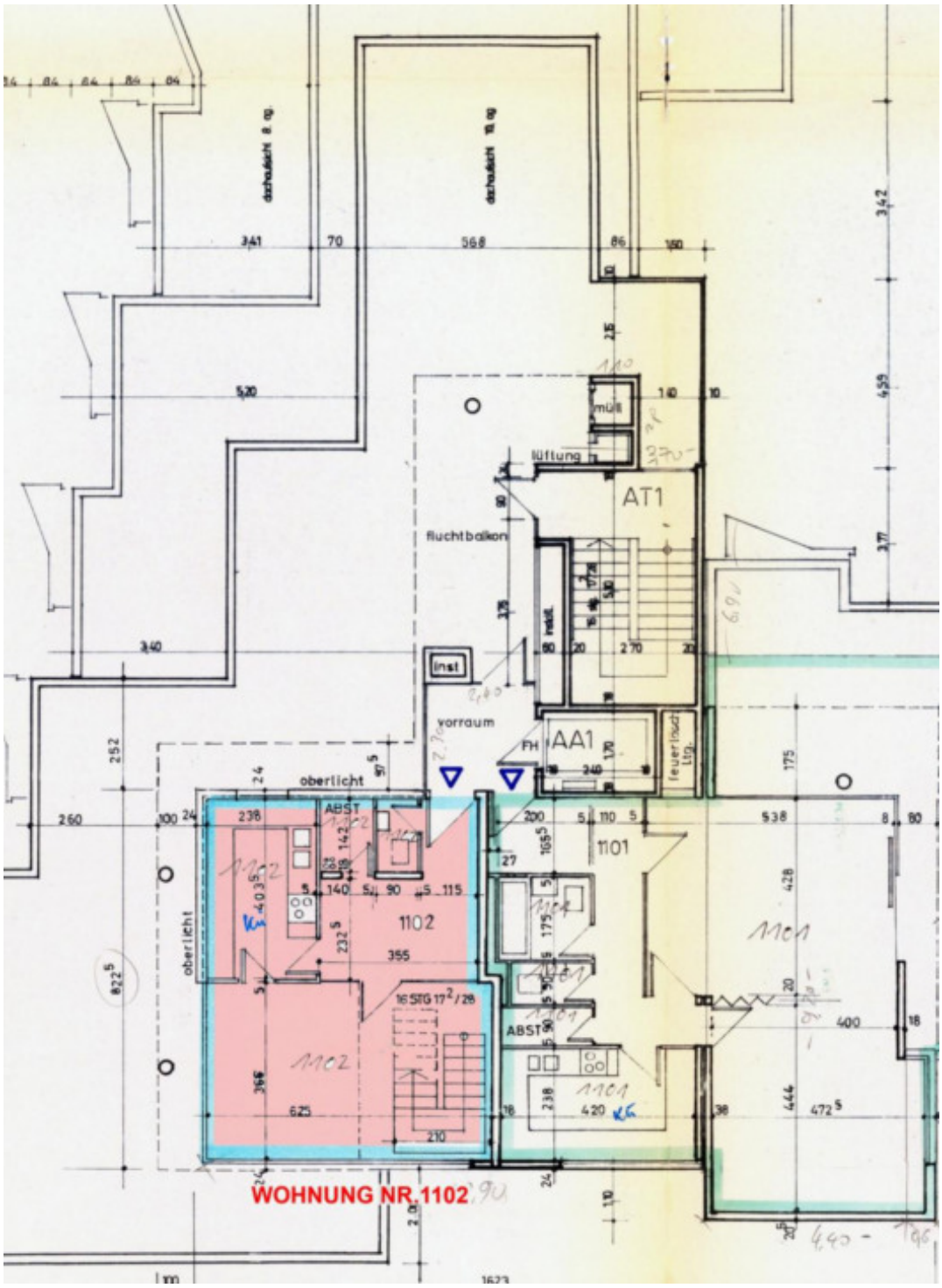
4.3 Auszug aus der Flurkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

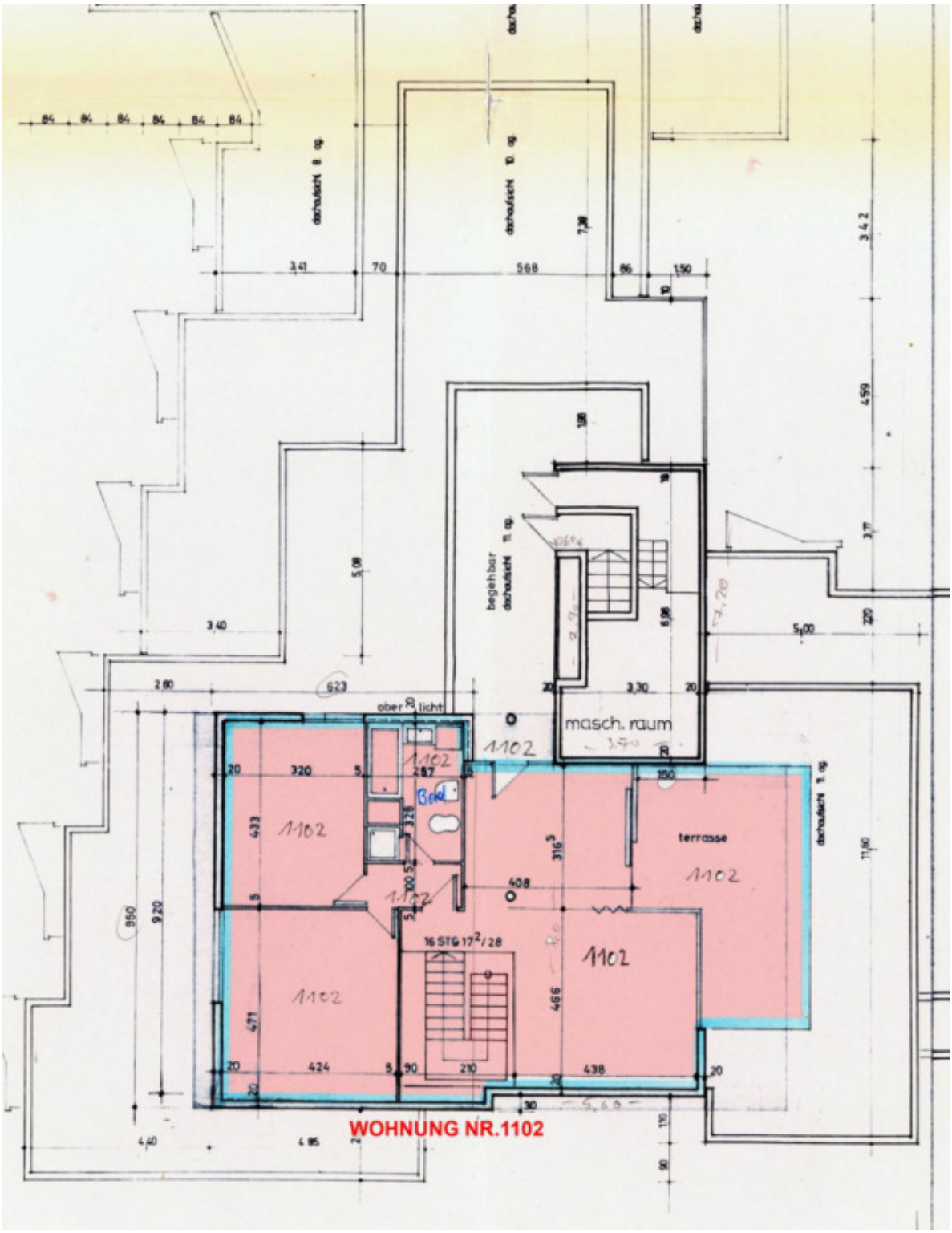


4.4 Grundrisse

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.10.1984
- ohne Maßstab –



10. Obergeschoss



11.Obergeschoss

4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kauf-datum	Ge-schoss	erzielter Preis je m²/Wohn-fläche	Lage im 5.OG und darunter 10%	Kaufpreis	konjunk-turelle An-passung	gesamt
			€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	05/24	5 .OG	5.518,00	551,80	6.069,80	7,0%	6.494,69
2	11/24	4 .OG	5.431,00	543,10	5.974,10	5,0%	6.272,81
3	01/25	4 .OG	4.748,00	474,80	5.222,80	4,3%	5.449,12
4	04/25	7 .OG	3.953,00		3.953,00	3,3%	4.084,77
5	05/25	6 .OG	4.500,00		4.500,00	3,0%	4.635,00
6	06/25	3 .OG	5.015,00	501,50	5.516,50	2,7%	5.663,61
7	06/25	2 .OG	4.435,00	443,50	4.878,50	2,7%	5.008,59
8	07/25	5 .OG	5.929,00	592,90	6.521,90	2,3%	~~6.674,08~~
9	07/25	10 .OG	2.128,00		2.128,00	2,3%	~~2.177,65~~
10	07/25	2 .OG	6.026,00	602,60	6.628,60	2,3%	~~6.783,27~~
11	10/25	3 .OG	3.257,00	325,70	3.582,70	1,3%	~~3.630,47~~
12	10/25	5 .OG	3.523,00	352,30	3.875,30	1,3%	3.926,97
13	12/25	4 .OG	6.193,00	619,30	6.812,30	0,7%	~~6.857,72~~
im Mittel							**5.191,94**

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

127,92 m²	x	5.191,94 €/m²		664.153,44 €
Baukosten zur Herrichtung der Wohnung				
Kosten für "Vollmoderniserung", wie erwähnt				2.100,00 €/m²
hiervon als Anteil der Ausbaukosten, psch.			75%	1.575,00 €/m²
zzgl. Baunebenkosten, psch.			25%	393,75 €/m²
				1.968,75 €/m²
Aufschlag wg. Lage 10./11.OG, Sanierung etc.			25%	492,19 €/m²
				2.460,94 €/m²
Konjunkturelle Anpassung			4,3%	105,82 €/m²
gesamt				2.566,76 €/m²
Baukosten	127,92 m² x	2.566,76 €/m²		328.339,66 €
Vergleichswert mithin				
vorläufiger Vergleichswert				664.153,44 €
abzgl. Baukosten				-328.339,66 €
gesamt				335.813,78 €

angepasster Vergleichswert, gerundet **340.000,00 €**

4.6 Fotos



Kreuzungsbereich Bismarck- / Krumme Straße



Ansicht von der Bismarckstraße / Nordansicht



Ansicht von der Krumme Straße / Ostansicht



Hofansicht



Eingangsbereich



Wohnungseingangstür



Untere Ebene



Untere Ebene



Obere Ebene



Obere Ebene



Obere Ebene



Ausblick von Wohnung Nr.1102



Tiefgarage



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,
Fr. Hummel
Dreilindenstr.60
14109 Berlin

vorab per e-mail:
hummel@gut-achten.net

Geschäftszeichen (bitte angeben)
Um 25 -IFG-319/25
Frau Sponholz

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

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

26.06.2025

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück:
Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Straße 21, Flurstücke 551, 552 + 306/18, in 10627 Berlin

Sehr geehrte Frau Hummel,

auf Ihren Antrag vom 13.06.2025 erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Gesetzes zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz –IFG) vom 15.10.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin- GVBl. – S.561) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBL. S. 807), in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), folgende Auskunft:

Das Teilgrundstück Bismarckstr. 86, 87 / Sesenheimer Str. 21 ist unter der Kataster-Nr. 548 im Bodenbelastungskataster registriert.
Die Eintragung erfolgte aufgrund der Nutzung des Grundstückes als Kfz-Werkstatt und Tankstelle von 1967 bis 1998 und mehrerer Havarien.
1972 erfolgte eine Teilsanierung ohne Mengenangaben und Analyseergebnisse.

Das Teilgrundstück **Bismarckstr. 88 ist unter der Kataster-Nr. 3040 als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster registriert.**
Die Eintragung erfolgte aufgrund der Nutzung des Grundstückes als Chemische Reinigung von 1971 bis 1998.
1988 gab es einen Totalbrandschaden wegen Kesselbrandes im Keller. Auch ist die unsachgemäße Lagerung von Per-Abfällen (Per = Tetrachlorethen) im Hofbereich dokumentiert.

Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.
Laut Gebäudeschädenkarte von 1945 ist nicht auszuschließen, dass sich noch Trümmerschutt im Untergrund des Hofbereiches des Flurstückes 551 befinden könnte.

Anlage: Lageplan mit gekennzeichneten Altlasten(verdachts)flächen

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.

Gebührenbescheid:

Gemäß des Gesetzes über Gebühren und Beiträge vom 22.05.57 (Gesetz und Verordnungsblatt für Berlin, GVBl. S. 516) in Verbindung mit der Verwaltungsgebührenordnung in der Fassung vom 24.11.2009 (GVBl. S. 707) und der Tarifstelle 1004 a) der Anlage zu § 1 Abs. 1 der Verwaltungsgebührenordnung wird hierfür eine Verwaltungsgebühr erhoben von

€ 100,- 4.11.25

Ich bitte Sie, den genannten Betrag innerhalb von 2 Wochen nach Zugang dieses Bescheides zum

Kassenzeichen 2534000723239

an die Bezirkskasse Charlottenburg-Wilmersdorf, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin, auf eines der unten angegebenen Konten zu überweisen.

Begründung:

Die Verwaltungsgebührenordnung (VGebO) sieht für die Aktenauskunft nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz in Tarifstelle 1004 einen Gebührenrahmen von 5,- bis 500,- € vor. Innerhalb dieses Gebührenrahmens ist die konkrete Gebührenhöhe gemäß § 5 VGebO anhand der Bedeutung des Gegen-standes, des wirtschaftlichen Nutzens sowie des Umfanges der Amtshandlung und der Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben, zu bestimmen.

Ich habe bei der Festsetzung der Gebühr ein Bewertungssystem zugrunde gelegt, das im Einzelnen sowohl die Bedeutung des Gegenstandes für Sie als auch die Bedeutung für Berlin und die Allgemeinheit berücksichtigt. Zusammengefasst wurde die Bedeutung des Gegenstandes und der wirtschaftliche Nutzen

4.8 Baulastenauskunft

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bauaufsicht

BERLIN

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

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

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-4810-Stadt I V
Herr Steuer

Tel. (030) 9029-16013
Fax (030) 9029-16005
oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)

Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin

21.11.2025

Grundstück: **Berlin - Charlottenburg, Bismarckstraße 86-90, Sesenheimer Straße 21**

Baulastenauskunft

Antragsdatum: 15.10.2025 Eingang: 15.10.2025
Ihr Zeichen: 70 K 94/25

Anlagen:

- Kopie Baulastenblatt Nr. 781
- Kopie Bauzeichnung (Ausschnittskopie)
- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Schäfer,

beigefügt erhalten Sie die bezeichneten Unterlagen zur Baulast für das o. g. Grundstück.

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Steuer

Sprechzeiten: Dienstag 9 bis 12 Uhr nur nach Terminvereinbarung
Fahrverbindungen: Bus: 101, 104, 115, U 3, U 7, Fehrbelliner Platz
Deutsche Postbank AG, Bezirkskasse Charlottenburg-Wilmersdorf IBAN: DE89 1001 0010 0004 8861 01, BIC: PBNKDEFF100
Landesbank Berlin, Bezirkskasse Charlottenburg-Wilmersdorf IBAN: DE19 1005 0000 0710 0116 79, BIC: BELADEBEXXX

BAULASTENVERZEICHNIS von Charlottenburg

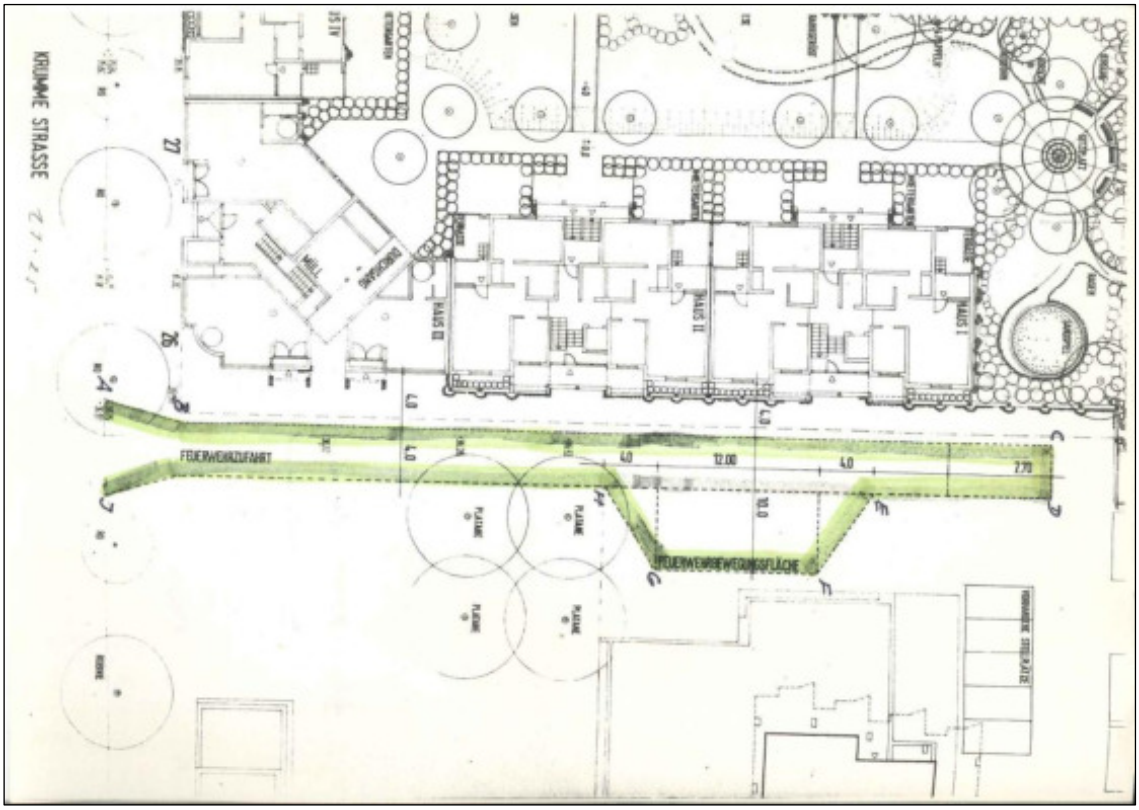
Grundstück: Berlin-Charlottenburg, ~~Krumme Str.~~ Bismarckstr. 86-90, Steenbrinker Str. 21, Shakespeareplatz ~~Nr. 23-25~~

Grundbuchbezeichnung: Grundbuchbezirk Stadt Charlottenburg, Blatt ~~10794~~ 23201 - 23349

Baulastenblatt Nr. 781 Seite 1

Lfd. Nr. 1	Inhalt der Eintragung 2	Bemerkungen 3
1	Die in der Bauzeichnung - Außenanlageplan - der Dipl.-Ing. Hannelore Kassel vom 11.2.1984 grün umrandete Fläche A B C D E F G H J A steht als Feuerwehrzufahrt und Feuerwehrbewegungsfläche jederzeit und uneingeschränkt zugunsten des Grundstücks Krumme Straße ~~26~~ 25 - 28 zur Verfügung. Eingetragen am 6. Mai 1985 Kiefer	Grundstücksangaben nach LIK-Auskunft am 23.06.2014 geändert. BEZIRKSAMT CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF 102 BERLIN Folgende Seite:

Bau I 34 – Baulastenblatt (7.78)



4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Frau von Elling <cw794001@charlottenburg-wilmersdorf.de> 24.10.2025 08:48

AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"- Zwangsversteigerungssache - Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Str. 21, 10627 Berlin, Flur 8, Flurstück 551, 552, 306/18, Wohnung Nr. 1102, GZ.: 70 K 94/25

An **hummel@gut-achten.net**

Sehr geehrte Frau Hummel,

für die betreffende Wohnung bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
von Elling

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

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf BERLIN

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

Hinweise:
Diese E-Mail-Adresse ist nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet. Geeignete E-Mail-Adressen

4.10 Erschließung

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 - Bismarckstr. 86
Frau Seib

Tel. +49 30 9029-18361
Seib01@charlottenburg-wilmersdorf.de

Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin
Zimmer 8148

19.02.2026

Erschließungsbeiträge für das Grundstück im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Bismarckstraße 86, 87, 88, 89, 90 Sesenheimer Straße 21, Sesenheimer Straße

Ihre Anfrage vom 19.02.2026

Sehr geehrte Frau Schäfer,

es wird hiermit bescheinigt, dass das oben bezeichnete, im

Grundbuch von Stadt Charlottenburg
Blatt 23433

eingetragene Grundstück durch einen Abschnitt der Bismarckstraße und der Sesenheimer 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).

4.11 Förderungen und Bindungen

wbs <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de> 16.10.2025 13:59

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerungssache - Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Str. 21, 10627 Berlin, Flur 8, Flurstück 551, 552, 306/18, Wohnung Nr. 1102, GZ.: 70 K 94/25

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

Sehr geehrte Frau Hummel,

das angefragte und im Betreff bezeichnete Objekt war und ist nicht öffentlich gefördert.

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

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Markus Wachtel

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Bürgerdienste und Soziales
Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen
Wohn 2, Raum 249
Tel. 030 / 9029 – 13447
(Mo. + Mi.-Fr. 10-11:00 Uhr)
Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin
Postanschrift: 10617 Berlin

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>
Gesendet: Mittwoch, 15. Oktober 2025 12:21
An: wbs <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Betreff: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerungssache - Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Str. 21, 10627 Berlin, Flur 8, Flurstück 551, 552, 306/18, Wohnung Nr. 1102, GZ.: 70 K 94/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

In diesem Zusammenhang wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir mit einer Information weiterhelfen könnten, ob das zu bewertende Objekt (Wohnung Nr. 1102) gefördert oder gebunden ist, bzw. war.

Der Beschluss des Amtsgerichts, das Grundbuch sowie ein Flurkartenauszug liegen dieser E-Mail bei.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Barbara Hummel