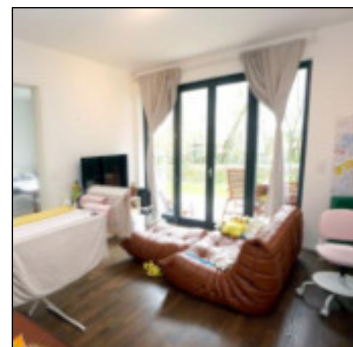




GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.66** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung**, ca. **64m²** angesetzte **Wohnfläche**, **nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche „WE02“**, **vermietet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **1.231m² Grundstücksfläche**



Uhlandstr.118,119, 10717 Berlin-Wilmersdorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 123/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
510.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
31.03.2025



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 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	8
3. WERTERMITTLUNG	8
3.1 Definition des Verkehrswertes	8
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12
4. ANLAGEN	13
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte	15
4.4 Grundriss	16
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	17
4.6 Fotos	18
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	25
4.8 Baulastenauskunft	26
4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung	27
4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	28
4.11 Förderungen und Bindungen	29

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 Uhlandstraße 118,119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.66 bezeichneten Wohnung nebst Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche WE02 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 31.03.2025 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren ein Vertreter der Gläubigerin, der Mieter der besichtigten Einheit sowie die Unterzeichnerin.

Hierbei wurden Teilbereiche der Treppenaufgänge und des Kellergeschosses, die Tiefgarage sowie die Außenanlagen begangen.

Ferner wurde die zu bewertende Wohnung in allen ihren Räumen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 26.11.2024)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 38253

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 26,20/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Uhlandstraße 118,119

Gemarkung: Wilmersdorf

Flur: 3

Flurstück: 2930/121

Größe: 1.236 m²

(lt. Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 27.05.2025: 1.231 m²)

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.66 laut Aufteilungsplan...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Hier zugeordnet: Garten- und Terrassenfläche bezeichnet mit „Mietergarten WE02“.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 06.10.2016, 14.02.2017, 15.03.2017, 30.03.2017 und 10.05.2017...

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 Wilmersdorf.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2023 und 2024 keine wesentliche Änderung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10717 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2025 mit 3.876,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,3% im Berichtsmonat März 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 „gute“, am Markt stark nachgefragte Wohnlage ausgewiesen.

Die Umgebung ist von einer 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 Erdgeschosebenen sind jedoch in der Regel gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Teils dienen aber auch die oberen Etagen gewerblichen Zwecken.

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 direkt an der Uhlandstraße befinden. Zudem sind aber auch in den umgebenden Nebenstraßen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, kleineren Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen anzutreffen, die das besondere Flair der Umgebung ausmachen.

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich in Form des Volksparks Wilmersdorf in ca. 600m und des Preußenparks in ca. 950m Entfernung. Zudem ist im öffentlichen Straßenraum ein partiell intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der verdichteten Bauweise gering.

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

Bus	Uhlandstraße	unmittelbar
U-Bahnhof	Hohenzollernplatz und Blissestraße	jeweils ca. 500 m
S- und Fern-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

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

Die Uhlandstraße als übergeordnete Erschließungsstraße weist einen erheblichen Anteil von Durchgangsverkehr auf. Ferner verlaufen vor dem Bewertungsobjekt Buslinien.

Hinzu kommt, dass aufgrund der vielfältigen Versorgungseinrichtungen, Restaurants und Bars in der unmittelbaren Umgebung ein entsprechendes Fahrzeugaufkommen sowie Parksuchverkehr festzustellen ist. 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 Umlandstraße.

Soweit erkennbar, weist dieses keine topografischen Besonderheiten auf.

Dieses wurde straßenseitig mit einem 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1963 bebaut.

In 2019 wurde eine rückwärtige Bebauung, bestehend aus einem Wohnhaus errichtet, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet. Jenes Gartenhaus weist insgesamt 6 Obergeschosse sowie einen Keller auf, in dem sich neben Abstell- und Technikräumen zudem eine Tiefgarage befindet. Baujahrsbedingt ist bei beiden Gebäuden von Massivbauten auszugehen.

Das Gartenhaus mit der zu bewertenden Wohnung verfügt über einen Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht. Dessen Erschließung erfolgt über einen Durchgang des Vorderhauses, den ersten Hof sowie den Treppenraum des Gartenhauses. Aufgrund des Umstandes, dass im Vorderhaus einige Treppenstufen zu überwinden sind, besteht kein barrierefreier Zugang zu der Wohnung Nr.66.

Die Beheizung der Anlage erfolgt über einen Fernwärmeanschluss, der sich im Kellergeschoss des Vorderhauses befindet.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Zufahrt zur Tiefgarage des Gartenhauses über das nördlich angrenzende Nachbargrundstück erfolgt. Die privat- und öffentlich-rechtliche Sicherung jener Zufahrt wurde nicht überprüft. Der Umstand ist von untergeordneter Bedeutung für die Bewertung, da der zu bewertenden Wohnung kein Stellplatz zugeordnet ist.

Die Freiflächen im ersten und zweiten Hof sind durch niedrigen Bewuchs sowie eine Pflasterung im Wege- und Terrassenbereich geprägt.

Innerhalb der Anlage wurden einige Mängel und Schäden vorgefunden.

Das Kellergeschoss des Vorderhauses (Altbau) zeigt Spuren eindringender Feuchtigkeit. Ob der Umstand noch akut ist, ist nicht bekannt. Außerdem ist der Kellerfußboden im Bereich der Durchführung einer Grundleitung in den öffentlichen Straßenraum geöffnet. Der dortige Treppenraum beziehungsweise der Durchgang zum Hof befinden sich partiell in einem unfertigen Zustand. Die Steigeleitungen liegen noch offen und bedürfen einer Verkleidung. Im Deckenbereich sind Schädigungen erkennbar und der Durchbruch vom Eingangsflur zum Treppenaufgang ist im Laibungsbereich zu verputzen. Auf das betreffende Foto, das als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Ein hofseitiges Regenallrohr des Vorderhauses endet provisorisch als Flexrohr auf der Rasenfläche des Grundstücks. Ferner sind laut telefonischer Angabe des WEG-Verwalters vom 30.05.2025 noch Arbeiten im Zusammenhang mit der Gewährleistung des Brandschutzes sowie im Bereich des Aufzugsschachtes erforderlich. Die Verwaltung geht von einem Kostenrahmen von ca. 250.000,00€ zur Beseitigung der baulichen Missstände aus.

Im Gartenhaus (Neubau) sind Mängel und Schäden nicht offensichtlich. Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.05.2025 sowie schriftlicher Mitteilung vom 02.06.2025 existiert jedoch ein ca. 3 Jahre altes Gutachten, das insbesondere im Bereich des dortigen Leitungssystems, einem fehlenden Dachausstieg, Änderungen an der Betonkonstruktion der Balkone, Überarbeitung der Pflasterbeläge etc. bauliche Aufwendungen von rd. 220.000,00€ zur Beseitigung von Mängeln und Schäden vorsieht. Informationen zum aktuellen Kostenrahmen liegen nicht vor.

Gemäß dem von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 01.11.2023 sind im „Berichtszeitraum“, der nicht näher beschrieben wurde, Sonderumlagen für den Einbau neuer Eingangstüren, eines Regenfallrohres, der Liquiditätswahrung sowie für Gerichtskosten im Zusammenhang mit offensichtlichen Forderungen an eine Baufirma von insgesamt rd. 150.000,00€ geleistet worden. Eine weitere Sonderumlage für eine Strangsanierung über 80.000,00€ wurde in der Versammlung vom 20.12.2022 nicht beschlossen. Auch dem neueren Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.12.2024 ist kein Beschluss zur Erhebung einer Sonderumlage zu entnehmen.

Wohnung Nr.66

Die Wohnung Nr.66 befindet sich im Erdgeschoss des Gartenhauses, vom Ausgang aus betrachtet rechts.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer in einen der Wohnräume integrierten Küche, einem Badezimmer, Flur und einer Terrasse. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Holzfenster mit Isolierverglasungen.

Die Wohnung verfügt über einen Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung der Anlage sowie eine Fußbodenheizung.

Im Übrigen ist deren Ausstattung im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen.

Ferner ist der Einheit ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. Diese ist im Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

Insgesamt befinden sich die zu bewertende Wohnung sowie die Gartenfläche in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

Mängel oder Schäden im Bereich des Sondereigentums waren nicht offensichtlich.

Der Mieter klagte bei der Besichtigung jedoch darüber, dass die Fußbodenheizung partiell nicht funktionstüchtig sei. Eine Überprüfung des Sachverhalts war beim Ortstermin nicht möglich.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Vorderhaus (Altbau)

1963

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

Gartenhaus (Neubau)

2019

Gemäß Angabe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Grundstücksgröße

gemäß Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 27.05.2025

1.231 m²

red.: die im Grundbuch angegebene Grundstücksgröße von 1.236m² genießt keinen öffentlichen Glauben!

Insofern wird auf die Angabe aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch abgestellt.

Wohnfläche

sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

ca. 64m²

Vertragszustand

gemäß Angabe des Nutzers bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag

vermietet

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

gemäß Angabe des Nutzers bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag

netto/kalt 1.300,00 €

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.02.2025, einschließlich

496,00 €

Heizkostenanteil

Instandhaltungsrücklage

gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.12.2024 als Summe von Giro-,

rd. 250.000,00 €

Tagesgeld- und „Sonderumlagenkonto“

Sonderumlage

gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.12.2024

keine beschlossen

Heizsystem

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.02.2025

Fernwärme

Energiepass

bedarfsorientiert

liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 06.10.2016, 14.02.2017, 15.03.2017, 30.03.2017 und 10.05.2017 wurden eingesehen.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.01.2017 sowie die Ergänzung hierzu vom 10.03.2017. Ein Auszug hieraus liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

An den Stellplätzen Nr.57-65 im Gartenhaus sind Sondernutzungsrechte begründet. Der zu bewertenden Wohnung ist jedoch kein derartiges Sondernutzungsrecht sowie kein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum zugeordnet. Allerdings steht der so genannte „Mietergarten W02“ im Sondernutzungsrecht der zu bewertenden Wohnung. Auf den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundriss sowie die Fotos mit Darstellung desselben wird verwiesen. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung und die Ergänzungsbeihilfungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe des bei der Besichtigung angetroffenen Nutzers sowie laut einem von diesem vorgelegten Mietvertrag ist die zu bewertende Wohnung seit dem 01.09.2021 an zwei Bewohner vermietet. Mietgegenstand ist die Wohnung „Uhlandstraße 119...Erdgeschoss, rechts, bestehend aus 3 Zimmern... sowie 35m² Garten...“.

Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag, der keine Besonderheiten wie Mietstaffeln oder eine Indexmiete vorsieht.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Wohnungen vom 28.05.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) liegen der Behörde keine Hinweise darauf vor, dass die zu bewertende Wohnung öffentlich gefördert oder gebunden ist.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von ca. 64m² wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Planung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.01.2017 ermittelt.

Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese für die Herleitung der Wohnfläche verwendet. Anderenfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt. Die Angaben verstehen sich insofern ausdrücklich rein überschlägig. Ferner wurde, da es sich bei den vorgenannten Maßangaben offensichtlich um Rohbaumaße handelt, ein pauschaler, 3%iger Abschlag für Innenputze vorgenommen.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die im Aufteilungsplan als Terrasse dargestellte Fläche gemäß Wohnflächenverordnung zu $\frac{1}{4}$ in die Wohnfläche eingeflossen ist.

Die Wohnflächenangabe im Mietvertrag von 76m² erscheint erhöht. Ob hier gegebenenfalls die Freifläche des Gartens anteilig eingeflossen ist, kann nicht nachvollzogen werden.

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 Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 28.05.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 11.02.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind das Bewertungsobjekt betreffend keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge anhängig. Zudem bestehen hier nach keine bauaufsichtlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 23.01.2025 (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, Fernwärme, 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 21.02.2025 (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 27.01.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

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

2.15 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Treichel & Treichel Immobilienberatung, Koenigsallee 39, 14193 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 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	31.03.2023 – 31.03.2025	31.03.2025
Ortsteil	Charlottenburg, Wilmersdorf	Wilmersdorf
Wohnlage	gut	gut
Bodenrichtwert z.Kaufzeitpunkt	2.000,00 €/m ² - 6.000,00 €/m ²	01.01.2023: 4.700,00 €/m ² 01.01.2024: 3.800,00 €/m ² 01.01.2025: 3.800,00 €/m ²
Typische GFZ	2,5	2,5
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse)	Etagenwohnung
Baujahr	2000 – 2021 (kein Erstverkauf!)	2019
Vermietungsstand	vermietet	vermietet

Die sich so ergebenden, insgesamt 15 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt. Die Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Kauffälle

direkt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße, teils auch der Stadtautobahn gelegen sind, während sich die zu bewertende Wohnung durch ihre Anordnung im Gartenhaus emissionsarm darstellt. Auf jene Kauffälle an stark befahrenen Straßen erfolgt insofern ein Aufschlag, da davon ausgegangen wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Kauffälle sind an einer Grünfläche gelegen. Auf diese erfolgt ein entsprechender Abschlag, da das Bewertungsobjekt nicht über eine derartige Lagequalität verfügt.

Lage der Vergleichswohnungen im Obergeschoss

Der weitaus größere Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Obergeschoss, während das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss gelegen ist.

Eine Lage im Erdgeschoss wird regelmäßig mit einer schlechteren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang, manchmal sogar vom öffentlichen Straßenraum, verbunden, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird jenen Wohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkon- beziehungsweise Terrassentüren vergleichsweise einfach. Insofern wird davon ausgegangen, dass für die betreffenden Einheiten im Obergeschoss ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde. Mithin wird auf jene Kauffälle ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts in der untersten Etage wertmäßig anzupassen.

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 Kaufpreiserückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. -3% gegenüber dem Vorjahr ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender Abschlag von pauschal 3% 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.

Zustand der Gesamtanlage

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, weisen sowohl der straßenseitige Altbau als auch der rückwärtige Neubau, in dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, einige Mängel und Schäden auf. Auf die betreffenden Ausführungen hierzu wird verwiesen. Die mit dem Umstand verbundenen Risiken finden nachfolgend in Form eines gesonderten Abschlags Eingang in die Bewertung. Besonders hingewiesen sei darauf, dass in der Höhe des Abschlags lediglich der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts an der Gesamtanlage berücksichtigt ist.

Gartenfläche

Ein Aufschlag erfolgt indes, da die zu bewertende Wohnung über ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche verfügt. Der Umstand stellt ein außerordentliches Objektmerkmal dar, zumal Gartenflächen in der Lage des Bewertungsobjekts nur extrem selten zur Verfügung stehen.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.66 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 510.000,00 €

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 Altbaubestand ein besonderes Flair auf.

Das Bewertungsobjekt weist durch das Baujahr des Gartenhauses einen modernen, zeitgemäßen Standard auf.

Zudem verfügt die Wohnung Nr.66 über ein Sondernutzungsrecht an einer kleineren Gartenfläche, was insbesondere aufgrund der innerstädtischen Lage derselben ein außerordentliches Qualitätsmerkmal darstellt.

Wertmindernd ist indes der Umstand zu berücksichtigen, dass das erhöhte Zinsniveau zu einer Einschränkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten fiktiver Erwerber führt.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im weniger nachgefragten Erdgeschoss, was mit einer schlechteren Besonnung sowie Einblickmöglichkeiten vom Hof und einem erhöhten Einbruchrisiko verbunden wird.

Schließlich ist die Einheit vermietet und bietet sich insofern weniger zur Eigennutzung an.

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

Verkehrswert von 510.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Treichel & Treichel Immobilienberatung, Königsallee 39, 14193 Berlin. Das Wohngeld für die zu bewertende Wohnung beläuft sich auf 496,00 € monatlich.
- c) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Die Namen derselben werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 12. Juli 2025

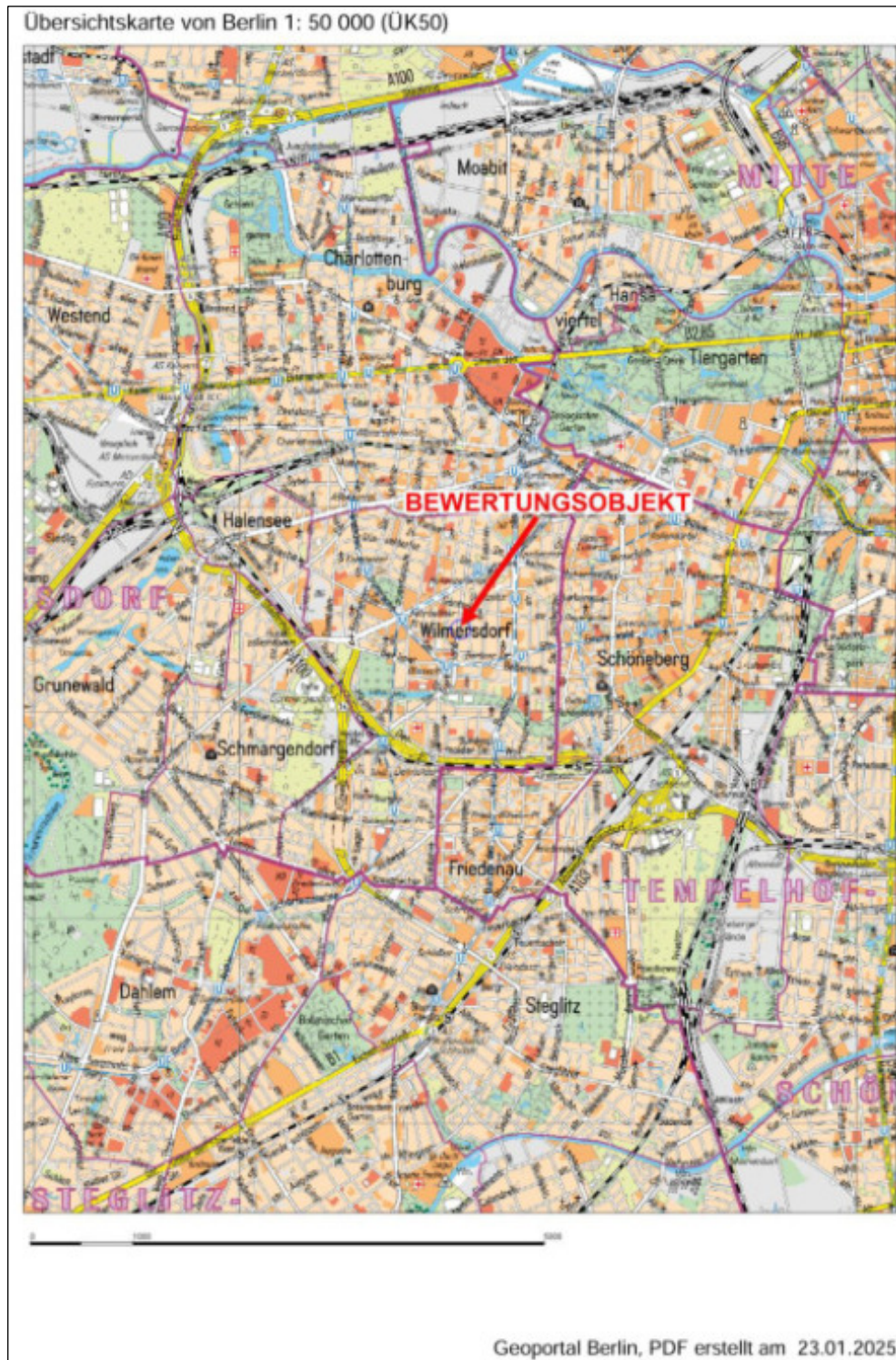
Dipl.-Ing. U. Schäfer



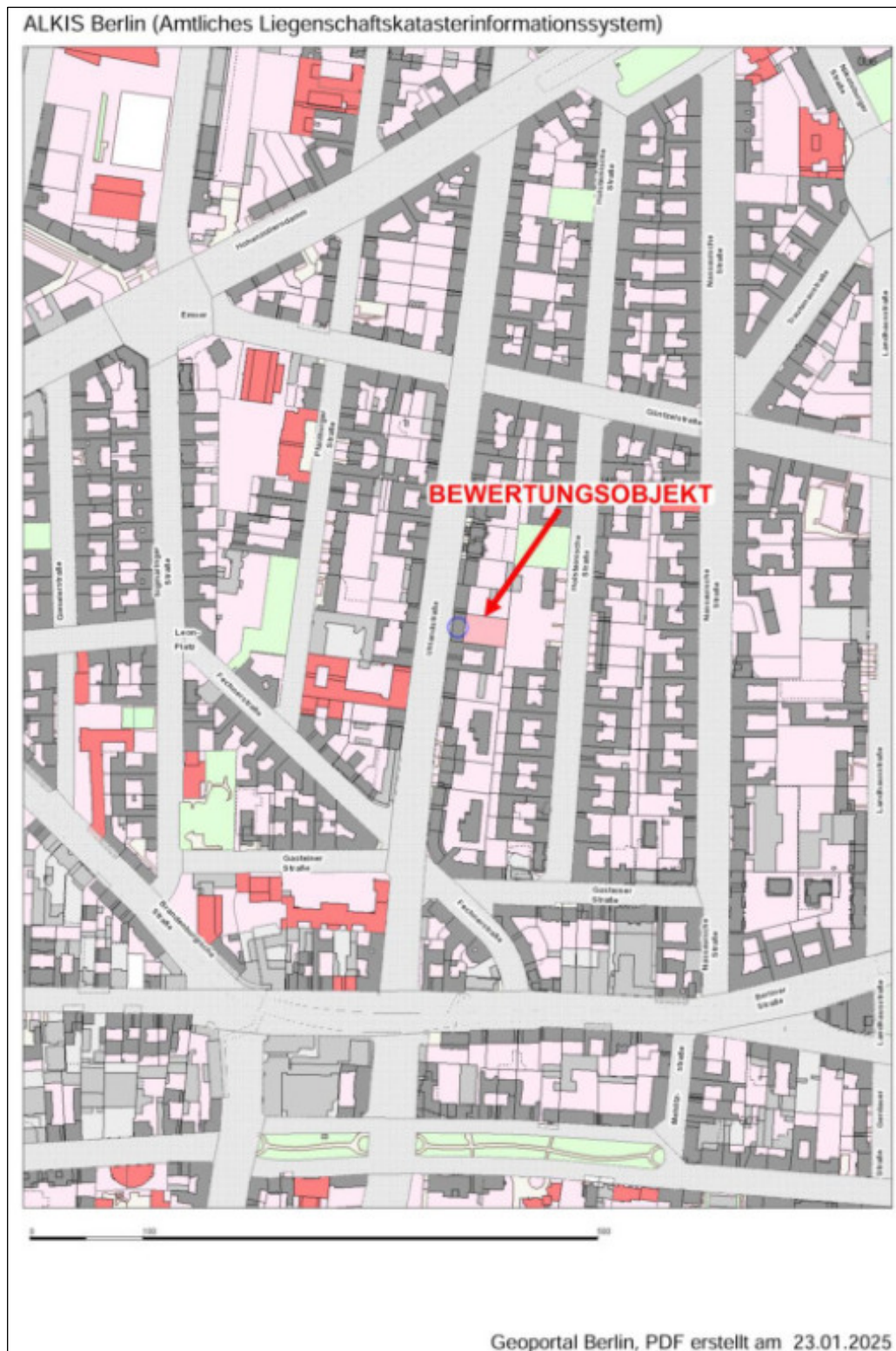
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte

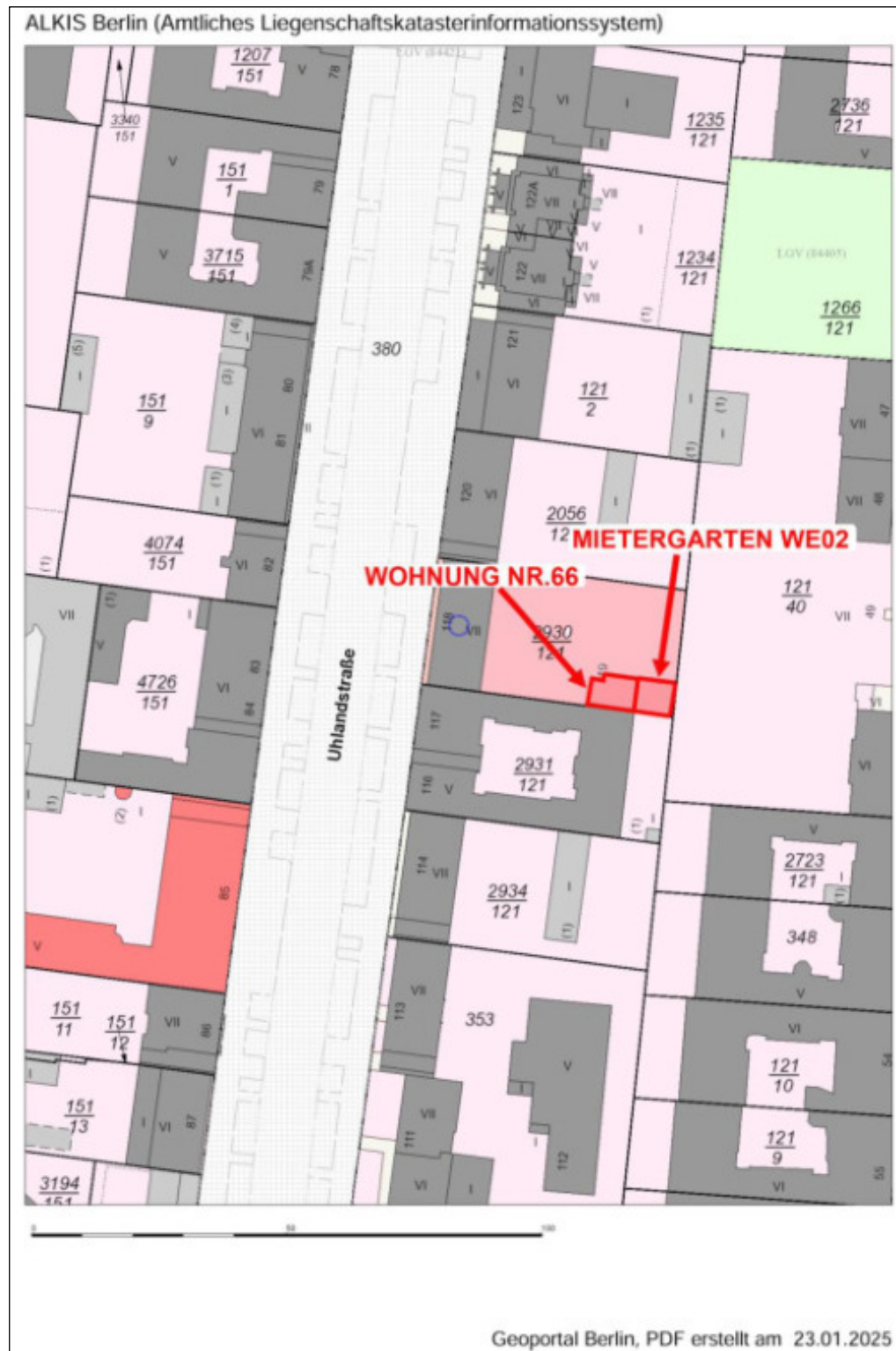
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



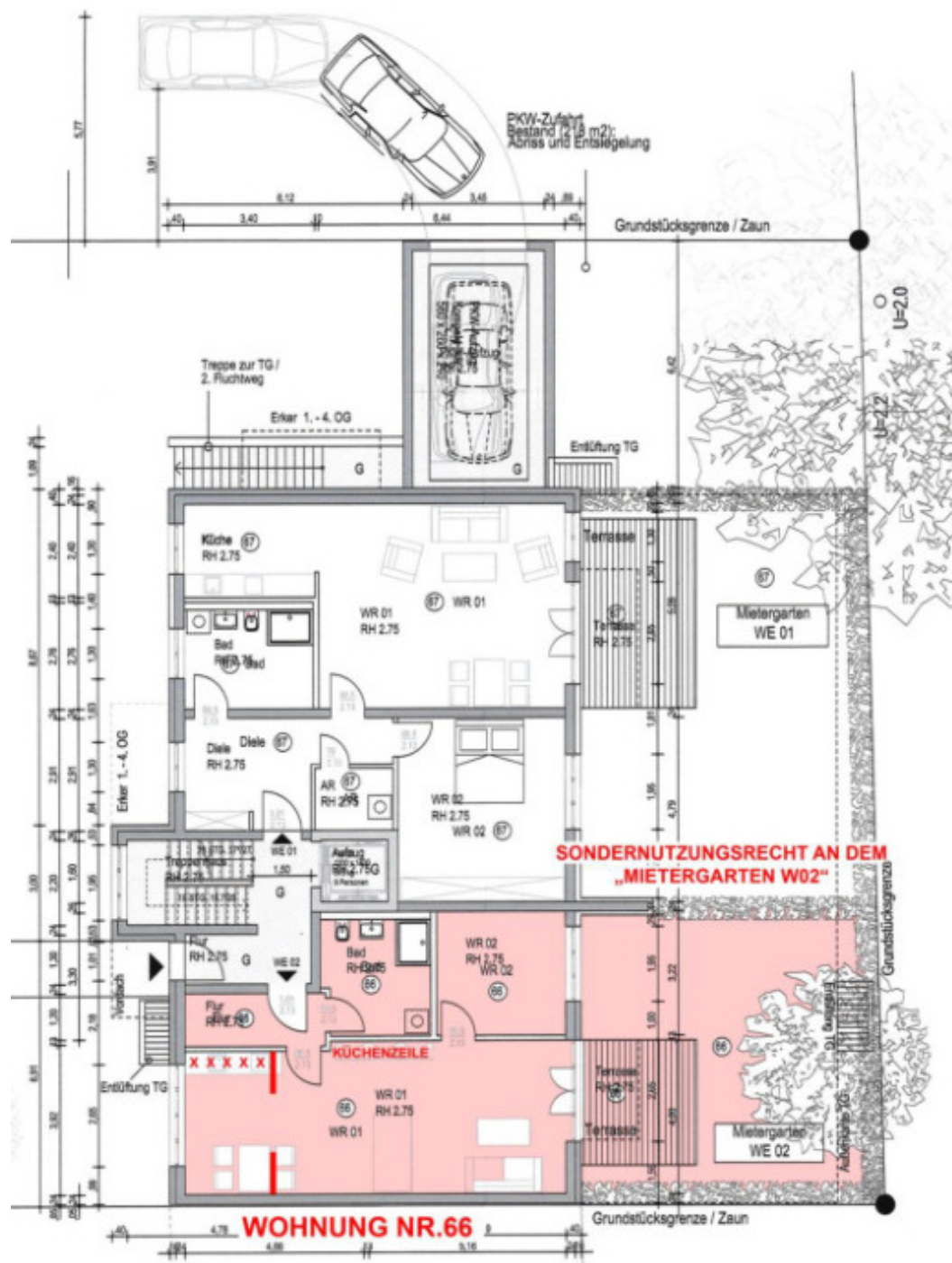
4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.01.2017
- ohne Maßstab -



Erdgeschoss

4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes															
Nr.	Kauf- datum	BRW	GFZ	Bau- jahr	Ge- schoss	Wohn- fläche	erzielter Preis	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	emis- sions- trächtige Lage 10%	Lage an Grün- fläche -10%	Lage im OG -5%	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt	
						m²	€	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²	
1	06/23	5.500	2,5	2001	EG	61,73	382.500	6.196,00		-619,60		5.576,40	-5,3%	5.286,64	
2	12/23	5.000	2,5	2015	OG	64,91	500.000	7.703,00	770,30		-385,15	8.088,15	-3,8%	7.784,84	
3	01/24	5.000	2,5	2011	OG	114,94	1.050.000	9.135,00			-456,75	8.678,25	-3,5%	8.374,51	
4	02/24	3.800	2,5	2018	OG	23,08	139.000	6.023,00	602,30		-301,15	6.324,15	-3,3%	6.118,62	
5	05/24	5.000	2,5	2017	OG	29,37	255.000	8.682,00			-434,10	8.247,90	-2,5%	8.041,70	
6	07/24	4.000	2,5	2014	OG	96,90	515.000	5.315,00			-265,75	5.049,25	-2,0%	4.948,27	
7	07/24	5.000	2,5	2017	OG	30,97	260.000	8.395,00			-419,75	7.975,25	-2,0%	7.815,75	
8	07/24	5.000	2,5	2017	OG	30,97	260.000	8.395,00			-419,75	7.975,25	-2,0%	7.815,75	
9	08/24	5.500	3,0	2019	OG	23,62	182.000	7.705,00	770,50		-385,25	8.090,25	-1,8%	7.948,67	
10	08/24	5.500	3,0	2019	OG	23,62	182.000	7.705,00	770,50		-385,25	8.090,25	-1,8%	7.948,67	
11	08/24	5.000	2,5	2017	OG	27,09	220.000	8.121,00			-406,05	7.714,95	-1,8%	7.579,94	
12	09/24	5.000	2,5	2017	OG	28,45	240.000	8.436,00			-421,80	8.014,20	-1,5%	7.893,99	
13	10/24	5.000	2,5	2017	OG	28,45	245.000	8.612,00			-430,60	8.181,40	-1,3%	8.079,13	
14	02/25	4.500	2,5	2001	OG	66,87	330.000	4.935,00		-493,50	-246,75	4.194,75	-0,3%	4.484,26	
15	03/25	4.500	2,5	2001	OG	79,54	420.000	5.280,00		-528,00	-264,00	4.488,00	0,0%	4.488,00	
im Mittel														7.763,78	
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts															
Abschlag wg. Mängel/Schäden Gesamtanlage, psch.										64,00 m²	x	7.763,78 €/m² =	-2%	496.881,82 €	
Zuschlag wg. Gartennutzung, psch.													5%	-9.937,64 €	
gesamt														24.844,09 €	
														511.788,27 €	
angepasster Vergleichswert, gerundet															510.000,00 €

4.6 Fotos



Verlauf der Uhlandstraße



Straßenansicht



Hofansicht



Ansicht vom zweiten Hof



Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche



Eingangsbereich Vorderhaus



Wohnungseingangstür



Wohnzimmer, Küchenzeile links



Vom Wohnzimmer abgetrennter Raum



Badezimmer



Kellerabstellräume im Gartenhaus



Tiefgarage im Gartenhaus



Fernwärmeanschluss im Vorderhaus



Hausanschlussraum im Vorderhaus

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen
Umwelt- und Naturschutzamt

- Bodenschutz -



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Alexander Göbel

Dreilindenstr.60

D - 14109 Berlin

Per E-Mail an:

goebel@gut-achten.net

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 -IFG-40/25

Frau Sponholz

Tel. +49 30 9029-188 25

bodenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

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

27.01.2025

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück: **Uhlandstr. 118, 119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 2930/121**

Sehr geehrter Herr Göbel,

auf Ihren Antrag vom 23.01.2025 erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Gesetzes zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz –IFG) vom 15.10.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin- GVBl. – S.561) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807), in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), folgende Auskunft:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Sponholz



4.8 Baulastenauskunft

Mail Basic AW_ Auskunft Baulastenverzeichnis - Uhlandstr_ 118, 11... https://email.icons.de/appsuite/print.html?print_1737635262870

Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de> 23.1.2025 12:46

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Uhlandstr. 118, 119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 2930/121, Whg.-Nr. 66

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

Sehr geehrter Herr Göbel,

gemäß Ihrem Antrag vom 23.01.2025 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück **Uhlandstraße 118, 119** 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 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, 23. Januar 2025 12:37
An: Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Betreff: Auskunft Baulastenverzeichnis - Uhlandstr. 118, 119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 2930/121, Whg.-Nr. 66

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 von 2 23.01.2025, 13:27

4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

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



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGV V 5 - Uhländstr.118,119
Frau Seib

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

Tel. +49 30 9029-18361
Ce741026@charlottenburg-
wilmersdorf.de
Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin
Zimmer 8148
21.02.2025

**Erschließungsbeiträge für das Grundstück im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Uhländstraße 118, 119 in 10717 Berlin**

Ihre Anfrage vom 23.01.2025

Sehr geehrter Herr Göbel,
es wird hiermit bescheinigt, dass das oben bezeichnete, im

Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf
Blatt 38253

eingetragene Grundstück durch einen Abschnitt der Uhländstraße 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
Verkehrsanzbindung: U-Bahnlinie 7 (Ausstieg: U Minnowdoffplatz) oder Buslinie M27 (Ausstieg: Goslarer Platz).



4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Mail Basic Auskunft Uhlandstr_ 118,119 Zwangsversteigerung 70 K ... https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1739347915392

Frau von_Elling <cw794001@charlottenburg-wilmersdorf.de> 11.2.2025 14:16

Auskunft Uhlandstr. 118,119 Zwangsversteigerung 70 K 123/24

An goebel@gut-achten.net

Sehr geehrter Herr Göbel,

es liegen keine bauaufsichtlichen Beschränkungen/Beanstandungen oder bauordnungsrechtliche Vorgänge vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

von Elling

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



	Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf	BERLIN	
---	--	---------------	---

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

Hinweise:

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

1 von 2 12.02.2025, 09:11

4.11 Förderungen und Bindungen

Detlef Reich <cw940001@charlottenburg-wilmersdorf.de>

28.5.2025 10:36

AW: Erinnerung an unsere Anfrage vom 06.03.2025 – Ersuchen um zeitnahe Rückmeldung: Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerungssache - Uhlandstr. 118, 119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 2930/121, Whg.-Nr. 66

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

Uhlandstr. 118, 10717 Berlin, 19 Wohnungseinheiten

04/04581/118/0/00

Sehr geehrter Herr Göbel,

für das o. g. Objekt ist am 31.12.2002 die Eigenschaft „Ende der öffentlichen Förderung“ eingetreten.

Seit dem 01.01.2003 unterliegt das Objekt nicht mehr den Bestimmungen des WoBindG.

Nach dem Bewilligungs-Bescheid der Wohnungsbau-Kredit-Anstalt vom 19.03.63 wurden öffentliche Mittel nach dem II. WoBauG (WFB 1962) bewilligt.

Nach der Anlage zum Bewilligungs-Bescheid sowie dem Auskunftersuchen des damaligen Landesamts für Wohnungswesen vom 22.06.83 befinden sich alle Wohnungen im Gebäudeteil Uhlandstr. 118.

Zudem befinden sich die ehemaligen Sozialbauwohnungen in den Etagen 2 bis 6.

Hinweise für ein Hinterhaus bzw. Wohnungen im EG liegen hier nicht vor.

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