



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

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.220** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, unvermietet, 81,00m² 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 126/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN 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	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	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	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	11
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	22
4.8 Baulastenauskunft	24
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	26
4.10 Erschließung	27
4.11 Förderungen und Bindungen	28

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Str.21, 10627 Berlin-Charlottenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.220 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.

Ein Zugang zu der zu bewertenden Wohnung Nr.220 wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 03.09.2025)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Stadt-Charlottenburg, Blatt 23235

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 582/100.000

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.220 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 Wilmsdorfer 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 Treppenträumen 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 Ursprungsbaus 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.220

Die Wohnung Nr.220 befindet sich im 2.Obergeschoss des Aufgangs der Bismarckstraße 89, vom Aufgang aus betrachtet links. Die Wohnung ist über den dortigen Treppenraum erschlossen sowie auch mit einem Aufzug anfahrbar. Diese zeigt sowohl nach Norden zur emissionsträchtigen Bismarckstraße als auch nach Süden zum vergleichsweise ruhigen Hof. Deren Belichtung dürfte aufgrund des zu beiden Seiten möglichen, relativen Weitblicks gut sein.

Soweit dem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.10.1984 zu entnehmen ist, verfügt die Wohnung über insgesamt 3 Wohnräume, eine separate Küche, ein Badezimmer ohne Außenwandanschluss sowie einen größeren Flur. Ferner ist die Einheit mit einem hofseitigen Balkon ausgestattet. Auf den betreffenden Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Im Übrigen kann über einen vom Aufteilungsplan möglicherweise abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

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 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	81,00m²
Vertragszustand gemäß Angabe des Eigentümers bei der Besichtigung <i>s. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet / eigengenutzt
Mieteinnahmen, monatlich mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
Wohngeld, monatlich gemäß Wirtschaftsplan 2026 <i>davon 453,15€ Instandhaltungsrücklage</i>	1.316,00 €
Instandhaltungsrücklage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.12.2025 per 01.12.2025 als Rücklagenkonto <i>Auf die Ausführungen bezüglich anstehender Sanierungsarbeiten unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ „Gesamtanlage“ wird verwiesen!</i>	rd. 1,4 Mio. €
Sonderumlage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.02.2025: wurden bauliche Maßnahmen sowie Liquiditätssicherung beschlossen, Zahlungsziel war jedoch vor dem Bewertungsstichtag, Sonderumlagen insofern entsprechend der Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ jedoch	aktuell keine 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. Der das Bewertungsobjekt betreffende Grundriss liegt 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. Vielmehr werde dieses vom Eigentümer selbst genutzt. Die Bewertung erfolgt insofern als unvermietet.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Bürgerdienste und Soziales vom 02.02.2026 (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 81,00m² 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.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die zu bewertende Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war. 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 12.02.2026 (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 Feuerwehrezufahrt 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 Immobilien 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	Bismarckstr.86-90
	Sesenheimer Str. 21	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 Verkehrsruschen durch die Umgebungsbauten reflektiert wird.

Hierunter fällt auch das Bewertungsobjekt.

Dem gegenüber erfolgt ein Abschlag auf die Einheiten im 6.Obergeschoss und höher. In jenen Etagen entfallen derartige Reflektionen oder aber sind nur noch abgeschwächt wahrnehmbar.

Die Distanz in jenen Etagen zum Fahrzeugverkehr ist geringer. Hinzu kommt zudem, dass die Besonnung jener Einheiten besser als jene der darunterliegenden Ebenen ist.

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 Auswertzeitraums 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.

Nicht erfolgte Innenbesichtigung

Die zu bewertende Wohnung war nicht zur Besichtigung zugänglich. Insofern kann über deren Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden.

Die damit verbundenen Unwägbarkeiten für einen Erwerber gehen in Form eines gesonderten Abschlags in die Bewertung ein, der das damit verbundene Investitionsrisiko abbildet.

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.220 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.220 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 war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

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 Immobilien 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 1.316,00€.
- c) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.

- e) Es wird offensichtlich kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es ist nicht bekannt, ob sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

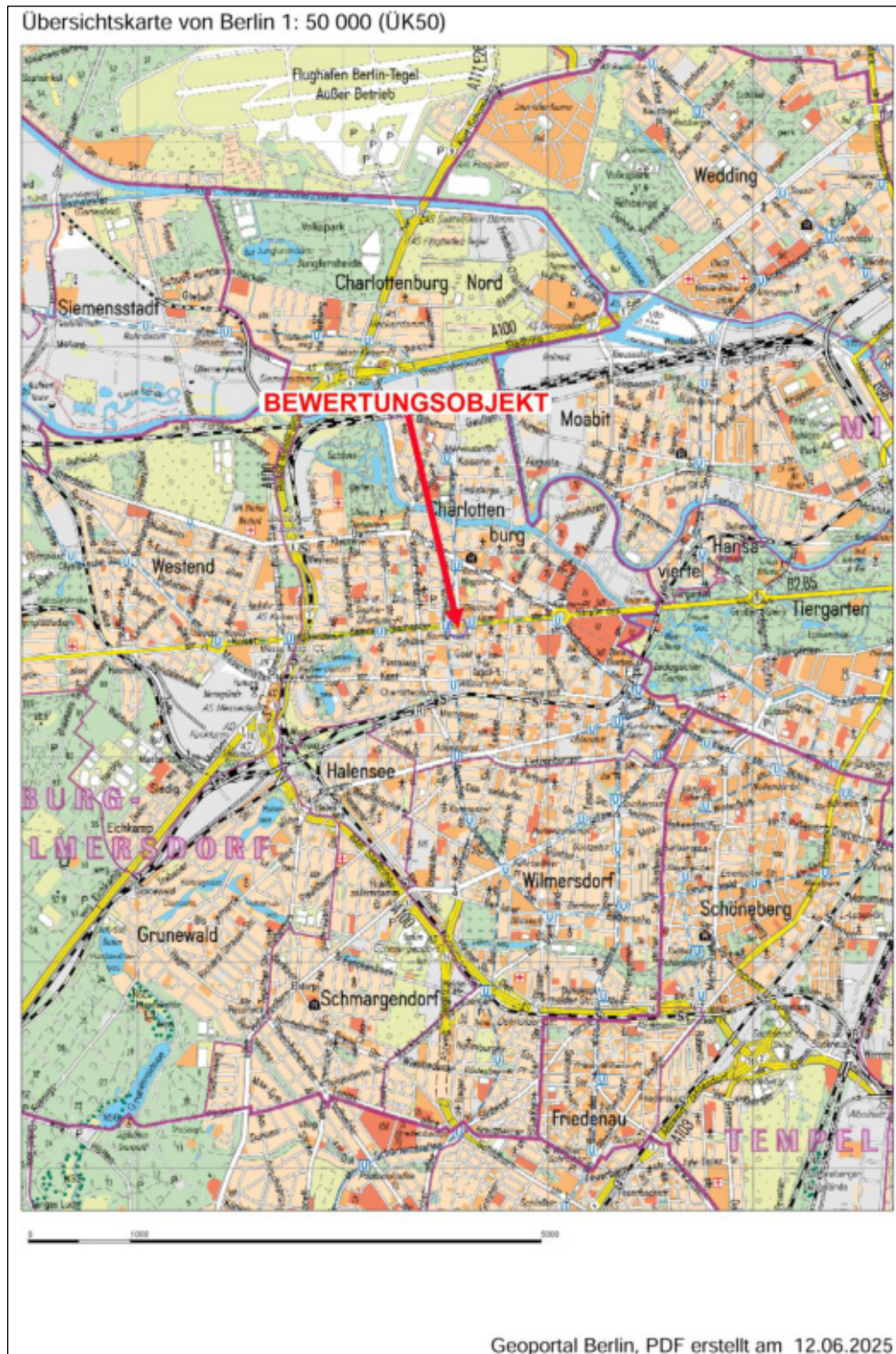
Berlin, den 9. April 2026

Dipl.-Ing. U. Schäfer

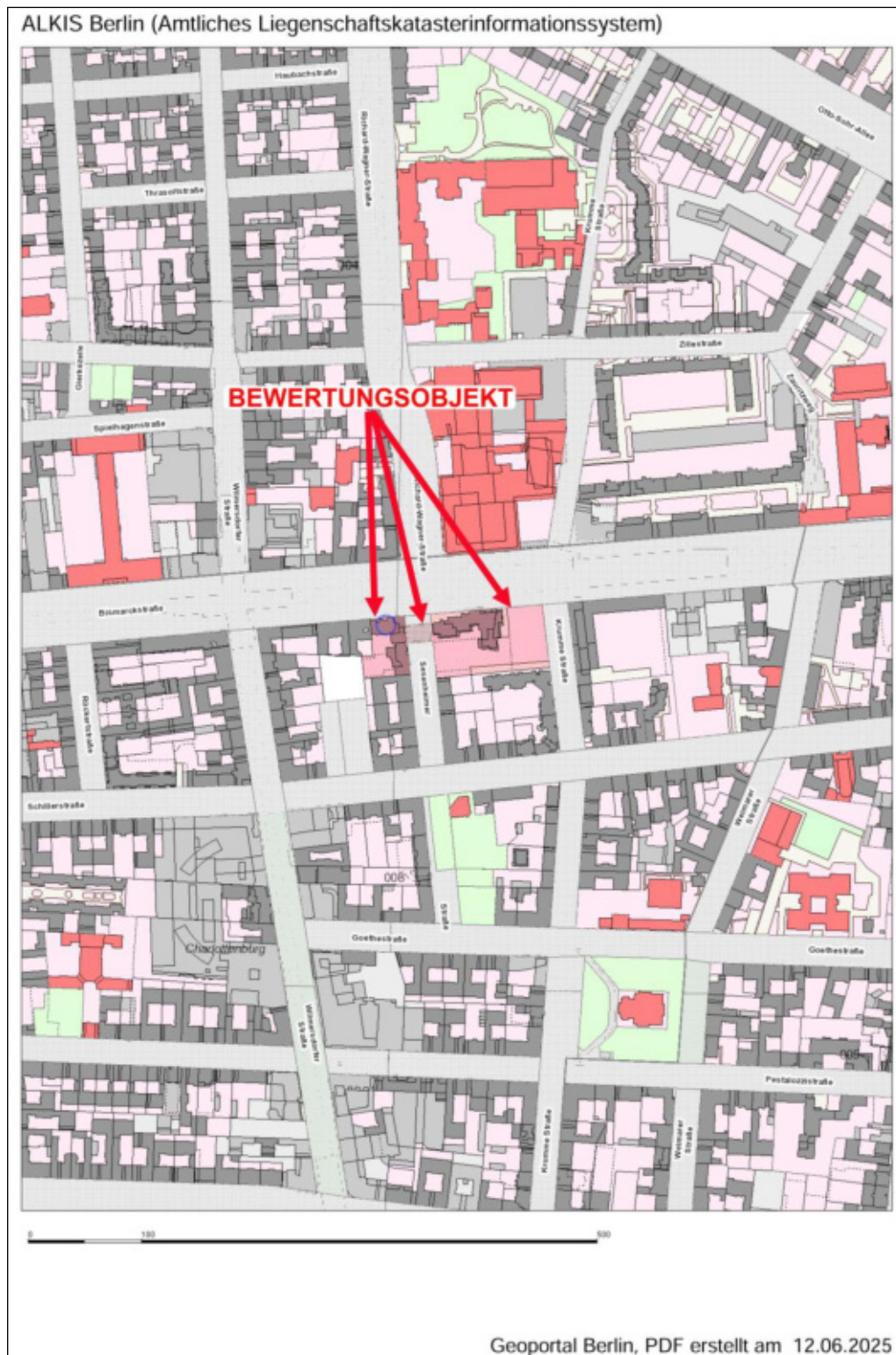


4. ANLAGEN

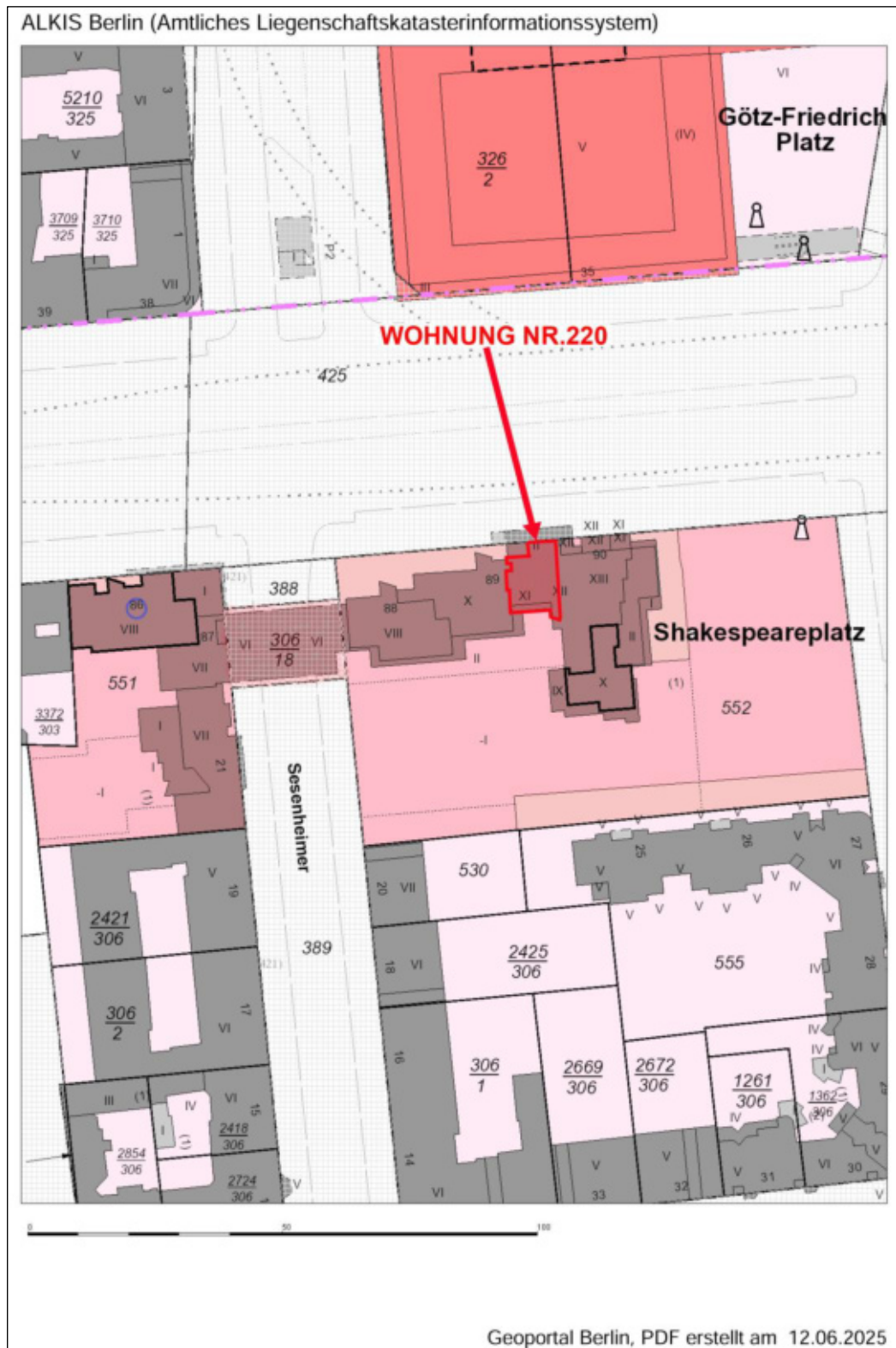
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

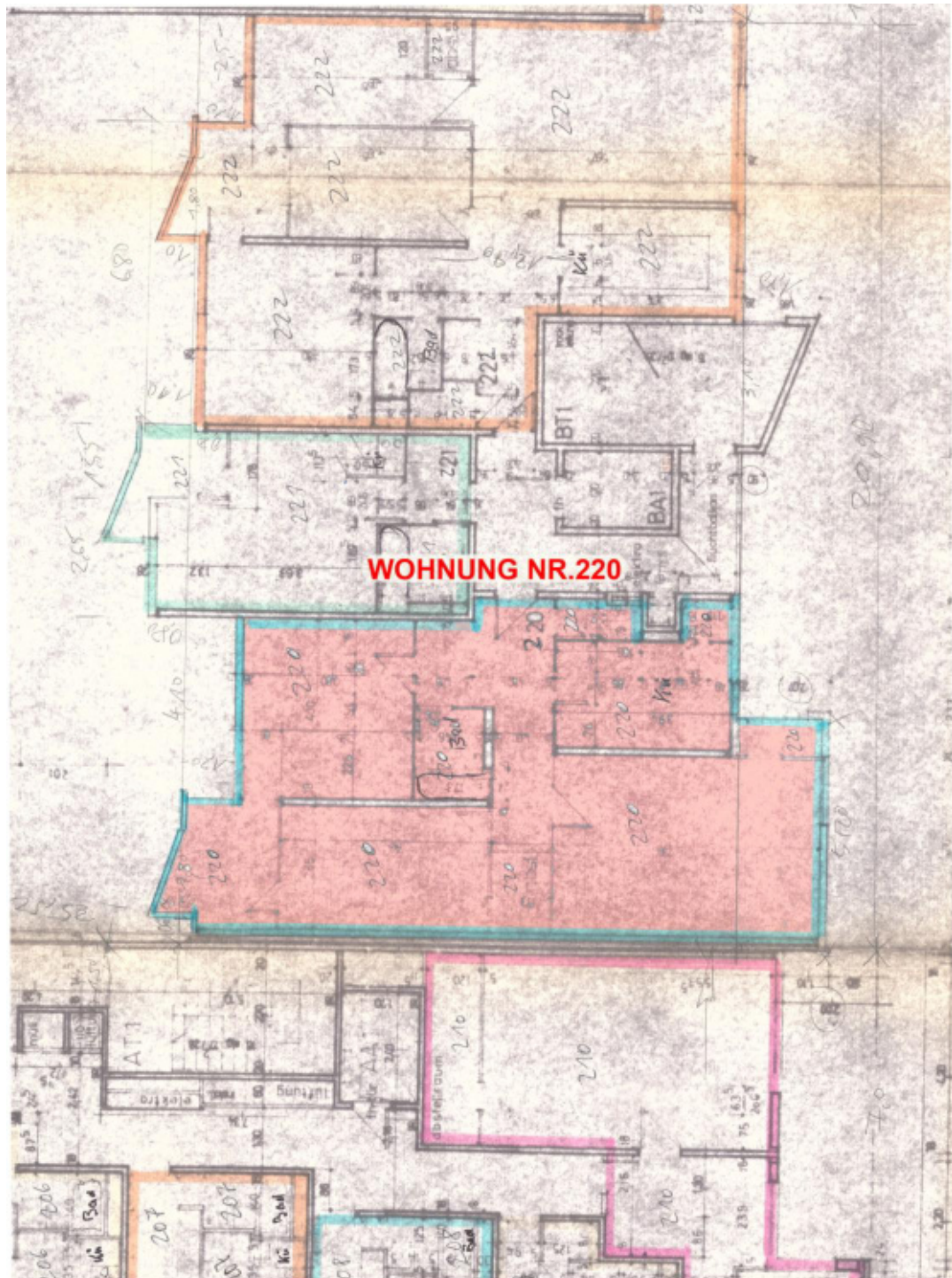


4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.4 Grundriss

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



Bismarckstr.89, 2.Obergeschoss

4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes							
Nr.	Kauf- datum	Ge- schoss	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	Lage im 6.OG und höher -10%	Kaufpreis	konjunk- turelle An- passung	gesamt
			€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	05/24	5 .OG	5.518,00		5.518,00	7,0%	5.904,26
2	11/24	4 .OG	5.431,00		5.431,00	5,0%	5.702,55
3	01/25	4 .OG	4.748,00		4.748,00	4,3%	4.953,75
4	04/25	7 .OG	3.953,00	-395,30	3.557,70	3,3%	3.676,29
5	05/25	6 .OG	4.500,00	-450,00	4.050,00	3,0%	4.171,50
6	06/25	3 .OG	5.015,00		5.015,00	2,7%	5.148,73
7	06/25	2 .OG	4.435,00		4.435,00	2,7%	4.553,27
8	07/25	5 .OG	5.929,00		5.929,00	2,3%	6.067,34
9	07/25	10 .OG	2.128,00	-212,80	1.915,20	2,3%	1.959,89
10	07/25	2 .OG	6.026,00		6.026,00	2,3%	6.166,61
11	10/25	3 .OG	3.257,00		3.257,00	1,3%	3.300,43
12	10/25	5 .OG	3.523,00		3.523,00	1,3%	3.569,97
13	12/25	4 .OG	6.193,00		6.193,00	0,7%	6.234,29
im Mittel							4.710,04
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts							
81,00 m²			x	4.710,04 €/m²			381.513,24 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung					-10%		-38.151,32 €
gesamt							343.361,92 €
angepasster Vergleichswert, gerundet							340.000,00 €

4.6 Fotos



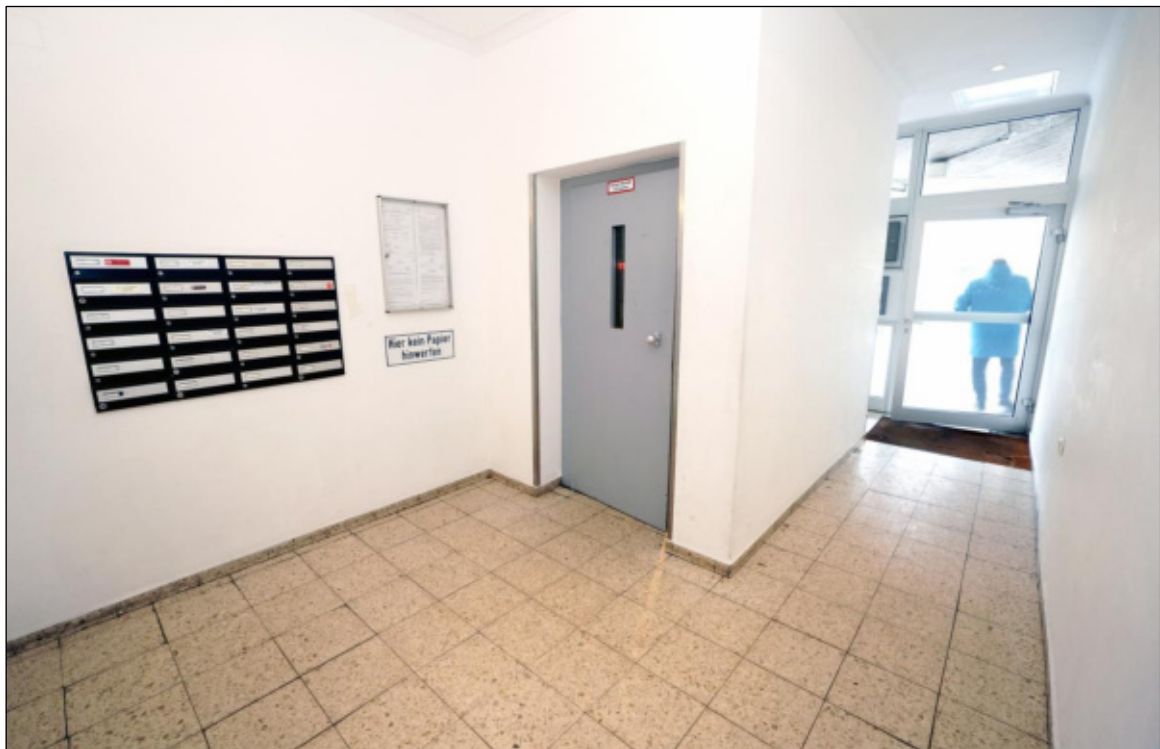
Kreuzungsbereich Bismarck- / Krumme Straße



Ansicht von der Bismarckstraße



Hofansicht



Eingangsbereich



Wohnungseingangstür



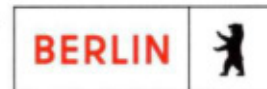
Tiefgarage



Keller

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Sachverständigenbüro Ursel Schäfer,
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 Gebäudeschadenkarte 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,- *bez. 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 Gegenstandes, des wirtschaftlichen Nutzens sowie des Umfangs 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
Abl. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bauaufsicht



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

235-2025-4810-Stadt I V

Herr Steuer

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

Tel. (030) 9029-16013

Fax (030) 9029-16005

oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de

(Elektron. Zugangsöffnung 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

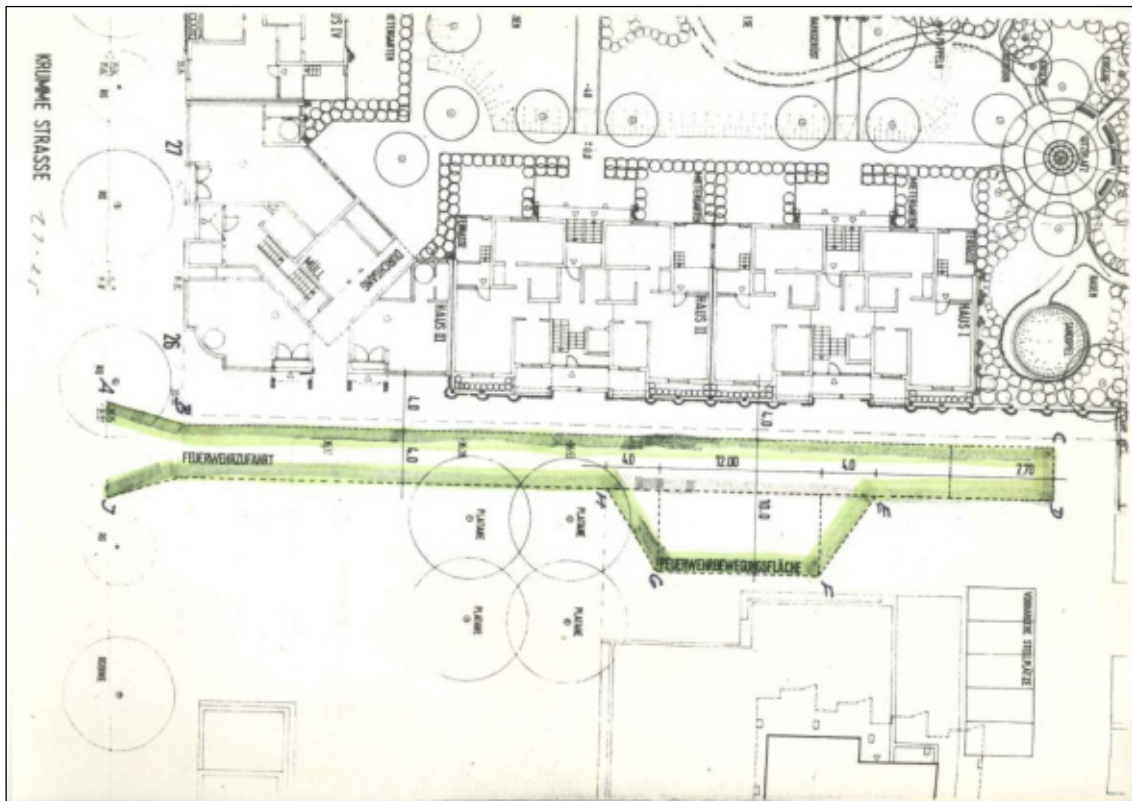
Deutsche Postbank AG, Bezirkskasse Charlottenburg-Wilmersdorf IBAN: DE89 1001 0010 0004 8861 01, BIC: PBNKDEFF100

Landesbank Berlin, Bezirkskasse Charlottenburg-Wilmersdorf IBAN: DE19 1005 0000 0710 0116 79, BIC: BELADEBEXXX



BAULASTENVERZEICHNIS von <u>Charlottenburg</u>		
Grundstück: Berlin-Charlottenburg, <u>Bismarckstr. 26-28,</u> <u>Krumme Str.</u> <u>Steinhilber Str. 24, Nr. 23-25</u> <u>Stahnsdorfplatz</u>		Grundbuchbezeichnung Grundbuchbezirk Blatt Stadt Charlottenburg <u>10794</u> <u>23201 - 23244</u>
Baulastenblatt Nr. <u>781</u> Seite <u>1</u>		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	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 Feuerwehrrzufahrt und Feuerwehrbewegungsfläche jederzeit und uneingeschränkt zugunsten des Grundstücks Krumme Straße <u>26</u> - 28 zur Verfügung. Eingetragen am 6. Mai 1985 <i>Kiefer</i> Kiefer	Grundstücksangaben nach LK-Ankunft am 23.06.2014 geändert. <i>Kiefer</i>  Folgende Seite:

Blatt 124 - Baulastenblatt 17. 781
1. Mai 1985, Seite 1-3 Blatt 098705432



4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Mail Business AW_Auskunft_baubehördliche Beschränkungen_Bea...
https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1771405496164

Frau von Elling <cw794001@charlottenburg-wilmersdorf.de>
12.2.2026 10:17

AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"-
Zwangsversteigerungssache - Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Str. 21,
10627 Berlin, Flur 8, Flurstück 551, 552, 306/18, Wohnung Nr. 220, GZ.:
70 K 126/25

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

es liegen keine bauordnungsrechtlichen Beanstandungen, Beschränkungen oder aktuellen
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



	Bezirkamt 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

1 von 4
18.02.2026, 10:05



4.10 Erschließung

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



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGV V 5 - 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

Mail Business AW_ Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen... https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1770208530535

wbs <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de> 2.2.2026 09:34

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen -
Zwangsversteigerungssache - Bismarckstr. 86-90, Sesenheimer Str. 21,
10627 Berlin, Flur 8, Flurstück 551, 552, 306/18, Wohnung Nr. 220, 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

----- Ursprüngliche Nachricht -----
Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>
An: "wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de" <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Datum: 23.10.2025 10:55 CEST
Betreff: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerungssache - Bismarckstr.
86-90, Sesenheimer Str. 21, 10627 Berlin, Flur 8, Flurstück 551, 552, 306/18, Wohnung Nr. 220, 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. 220, 2. OG, links) gefördert oder gebunden ist,
bzw. war.

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

1 von 2 04.02.2026, 13:35