



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.13** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 48,59 m² angesetzte Wohnfläche, nebst Keller Nr.13 und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr.13, unbekannter Vermietungsstand**, eines mit einer **Mehrfamilienwohnanlage** bebauten Grundstücks, **2.391m² Grundstücksfläche**



Im Dol 7, 14195 Berlin-Dahlem

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr. 9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
76K 76/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
280.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
18.11.2025



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	7
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 Planunterlagen	16
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	19
4.6 Fotos	20
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	25
4.8 Baulastenauskunft	26
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	27
4.10 Erschließungsbeitragsbescheinigung	28
4.11 Straßenlandabtretung	29

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Schöneberg, Ringstr. 9, 12203 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Im Dol 7, 14195 Berlin-Dahlem, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.13 bezeichneten Wohnung nebst Keller Nr.13 und dem Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr.13 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 18.11.2025 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Hierbei wurden von der Unterzeichnerin der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung Nr.13, allgemein zugängliche Flure sowie die Außenanlagen einschließlich des Stellplatzes Nr.13 begangen.

Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung sowie zum Keller, jeweils bezeichnet mit Nr.13, wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 08.08.2025)

Amtsgericht Schöneberg

Grundbuch von Dahlem, Blatt 2947

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 61/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Im Dol 7

Flur: 3

Flurstück: 162/4

Größe: 2.391 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.13...

...Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 06.12.1973 Bezug genommen...

...Der Gegenstand der in Dahlem Blätter 2934, 2935, 2946 und 2947 eingetragenen Sondereigentumsrechte ist geändert. Gemäß Bewilligung vom 08.08.1974...

...Die Teilungserklärung ist geändert... Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11.03.2014/18.4.2017...

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 Steglitz-Zehlendorf, innerhalb des Ortsteils Dahlem.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Steglitz-Zehlendorf in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl um 0,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +0,6%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14195 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2025 mit 6.454,00 €/mtl. erheblich oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl. Es handelt sich hierbei um das Postleitzahlgebiet mit der höchsten Kaufkraft im gesamten Berliner Stadtgebiet.

Die Arbeitslosenquote in Steglitz-Zehlendorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 7,1% im Berichtsmonat November 2025 indes unter dem Berliner Mittel von 10,2%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in seiner Veröffentlichung „Wohnungsleerstand in Berlin zum 31.Dezember 2024“ die Leerstandsquote für Zehlendorf mit 1,5% angibt. Daten für Dahlem sind nicht separat ausgewiesen. 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 sehr stark nachgefragte Wohnlage ausgewiesen. Der Berliner Gutachterausschuss weist das Gebiet sogar als „sehr gute“ Wohnlage aus.

Im näheren Umfeld ist eine offene Bauweise vorzufinden. Dabei prägen großzügig geschnittene Villengrundstücke maßgeblich die Charakteristik der Umgebung. Die aufstehenden Bebauungen sind teils mondän gestaltet und vermitteln ein sehr hochpreisiges Erscheinungsbild. Diese wurden in verschiedenen Epochen sowie Baustilen erstellt. So befinden sich sowohl so genannte Gründerzeitbauten als auch moderne Neubauten im unmittelbaren Umfeld.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. Aber auch nicht störendes Gewerbe wie Büronutzungen sind in der Umgebung vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei sich jene Einrichtungen in der Regel nicht in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt befinden.

Als größere, öffentliche Grünfläche befindet sich der Messelpark direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Bewertungsobjekts. Rückwärtig grenzt das Gelände der Domäne Dahlem an. Im öffentlichen Straßenraum befindet sich ein teils intensiver Altbaumbestand. Zudem sind die umgebenden, privaten Grundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Podbielskiallee	ca. 200 m
U-Bahnhof	Podbielskiallee	ca. 200 m
S-Bahnhof	nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts	

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitunabhängig hinreichend vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist vergleichsweise gering.

Bei dem Straßenzug Im Dol handelt es sich um eine wenig frequentierte Anliegerstraße.

Im Übrigen 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 unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zum Straßenzug Im Dol.

Die Fläche fällt von der Straße bis in den rückwärtigen Grundstücksbereich ab.

Auf dem Grundstück wurde ein dreigeschossiges Gebäude zuzüglich Kellergeschoss errichtet. Die Sohle des Kellergeschosses befindet sich aufgrund des vorgenannten Gefälles gartenseitig auf Geländeniveau.

Aufgrund der aufstehenden sowie der umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Die Schlussabnahme zur Fertigstellung des Gebäudes ist abschnittsweise, im Wesentlichen 1973, erfolgt. Baujahrsbedingt wird von einem Massivbau ausgegangen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht, wurde, soweit erkennbar, lediglich bereichsweise aufgebracht. Innerhalb des Gebäudes wurden Kunststofffenster mit Isolierverglasungen vorgefunden.

Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Treppenanlage, über die auch die zu bewertende Wohnung zu erreichen ist. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden.

Innerhalb des Gebäudes befinden sich ausschließlich Wohnungen. Gewerbeeinheiten sind laut Teilungserklärung nicht ausgewiesen.

Im Kellergeschoss befinden sich außer Technik- und Nebenräumen im Wesentlichen die den jeweiligen Sondereigentümern zugeordneten Abstellräume.

Ferner ist mit Zufahrt zum gartenseitigen Bereich eine Garage in das Gebäude integriert.

Die Wärmeversorgung erfolgt laut Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.10.2025 über eine Gaszentralheizungsanlage.

Die Außenanlagen sind im Wege-, Fahr- und Terrassenbereich befestigt sowie im Übrigen umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Ferner befinden sich im rückwärtigen Grundstücksteil 12 offene Stellplätze.

Insgesamt befindet sich die Anlage, soweit bei der Begehung erkennbar war, in einem soliden Zustand.

Der Treppenraum weist im Wesentlichen noch die Gestaltungselemente des Ursprungsbaus auf. Dieser war bei der Begehung mit so genanntem Filz abgeklebt. Die Maßnahme wurde offensichtlich zum Schutz vor Beschädigungen oder Verunreinigungen im Zusammenhang mit Arbeiten innerhalb einiger Sondereigentümer vorgenommen. Aktuelle Bautätigkeiten waren bei der Besichtigung jedoch nicht festzustellen.

Der Keller erschien bei der Begehung, soweit dieser zugänglich war, trocken und staubarm. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Wohnung nebst Keller Nr.13 sowie Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr.13

Die Wohnung Nr.13 befindet sich im 2.Obergeschoss, vom Ausgang aus betrachtet links.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer kleineren Küche, einem Bad, 2 Fluren sowie einer Terrasse. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Einheit orientiert sich mit dem Bad und dem kleineren Zimmer nach Osten, mit dem Wohnzimmer nach Norden und Süden sowie mit der Terrasse und der Küche nach Westen.

Die Belichtung der Einheit dürfte aufgrund der Ausrichtung der Räumlichkeiten, deren Lage im Obergeschoss sowie deren Fensterflächenanteil gut sein.

Die zur Wohnung gehörige Terrasse verfügt über keinen Oberboden. Auf das betreffende Foto hierzu, das als Anlage beiliegt, wird verwiesen.

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

Der Keller Nr.13 ist über den gleichen Treppenraum zu erreichen, über den auch die Wohnung erschlossen ist. Da die Tür zum Vorflur des betreffenden Kellerraums bei der Besichtigung verschlossen war, können hierzu keine weiteren Angaben gemacht werden.

Zudem besteht zugunsten der Wohnung Nr.13 ein Sondernutzungsrecht an dem offenen Stellplatz Nr.13. Dieser befindet sich im rückwärtigen Grundstücksteil und ist von der Straße aus über eine längere Zufahrt zu erreichen.

Der Stellplatz ist Teil einer befestigten Parkplatzfläche, der eine vergleichsweise großzügige Rangierfläche vorgelagert ist. Aufgrund dessen ist der Stellplatz komfortabel anfahrbar. Auf das betreffende Foto als Anlage wird verwiesen. Der Stellplatz Nr.13 besteht dem Vernehmen nach aus einer Rasenfläche.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht, ohne Außenanlagen	1973
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 08.02.2026	2.391 m²
Wohnfläche	
gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 06.12.1973	
Wohnung Nr.13	43,33 m²
Terrasse zu 1/4	5,26 m²
Gesamt	48,59 m²
<i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	
Vertragszustand	
<i>s. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	nicht bekannt
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin	nicht bekannt
<i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Wohngeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.10.2025, zum Stichtag	426,71 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der aktuellen WEG-Verwaltung vom 10.02.2026 per 31.12.2025	rd. 119.000,00 €
Sonderumlage	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.05.2025	keine beschlossen
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.10.2025 aufgrund Zahlungsausfällen einiger Sondereigentümer	<i>zu erwarten</i>
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.10.2025	Gaszentral
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 06.12.1973, 08.08.1974, 11.03.2014, 18.04.2017, 04.06.1987 und 19.07.1988 wurden eingesehen. Hiernach sind die Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.07.1973 sowie 26.11.1973 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage. Ferner existiert eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.06.1974 mit Änderung der Kelleraufteilung sowie vom 02.02.2017 zur Umwandlung einer Kellereinheit in ein Wohnungseigentum.

Bestandteil des Bewertungsobjekts sind laut den vorgenannten Bewilligungen die Wohnung Nr.13, der Kellerraum Nr.13 sowie das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr.13. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Pläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen Bezug genommen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde mehrfach zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Nachricht ergangen.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.10.2025 liegen dieser keine Informationen zu etwaigen Vermietungsständen vor.

Bei der Besichtigung ist kein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung erfolgt. Am dortigen Klingelschild wurde kein Name vorgefunden.

Insofern ist keine Angabe zum Vermietungsstand möglich.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.10.2025 bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von 48,59 m² wurde einer Flächenangabe aus der Teilungserklärung vom 06.12.1973 entnommen. Diese ist dort als „Größe“ der Wohnung aufgeführt, wobei keine Hinweise darauf vorliegen, auf welcher Grundlage jene Fläche ermittelt wurde.

Die Angabe stimmt, zumindest der Größenordnung nach, mit einer Berechnung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan überein.

Nicht enthalten ist jedoch die Fläche der Terrasse. Diese wurde in der Teilungserklärung als Einzelwert ausgewiesen. Entsprechend der Wohnflächenverordnung geht die Terrasse mit einem Ansatz von pauschal 1/4 in die Wohnflächenermittlung ein.

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 Geoportal Berlin vom 09.02.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück als Art der Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe II/2 mit 2 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 vor. Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mit der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Ferner befindet sich der Bebauungsplan X-165 mit Aufstellungsbeschluss vom 20.06.1989 im Verfahren. Eine Festsetzung ist jedoch bis dato noch nicht erfolgt.

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 09.02.2026 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem denkmalgeschützten, südlich des Bewertungsgrundstücks befindlichen Gelände der Domäne Dahlem 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 Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht vom 08.12.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) liegen für das Bewertungsobjekt keine laufenden Vorgänge sowie keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 07.10.2025 ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

2.13 Erschließung

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt, vom 16.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

Zudem ist laut E-Mail des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 21.01.2026 (s. E-Mail als Anlage zu diesem Gutachten) keine Straßenlandabtretung zu erwarten.

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 Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 14.10.2025 (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 zum Stichtag war die ProLine Marketing und Management für Immobilien GmbH Bundesallee 66, 12161 Berlin. Diese wurde mit Beschluss vom 05.11.2025 zum 01.01.2026 durch die Hausverwaltung Stefan Warnow, Spinozastraße 1, 12163 Berlin abgelöst.

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 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	18.11.2024 – 18.11.2025	18.11.2025
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf	Steglitz-Zehlendorf
Wohnlage	Sehr gut	Sehr gut
Typische GFZ	0,4 (keine verdichtete Bauweise)	0,4
Art der Wohnung	Etagenwohnung, Penthouse	Etagenwohnung
Baujahr	1960-1979	1973
Vermietungsstand	unvermietet	nicht bekannt

Die sich so ergebenden, insgesamt 39 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.

Das Bewertungsobjekt befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße, während ein Teil der Vergleichsobjekte an einer emissionsträchtigen Durchgangsstraße gelegen ist. Da davon ausgegangen werden kann, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde, wird auf die betreffenden Kauffälle an einer Durchgangsstraße ein entsprechender Aufschlag vorgenommen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Übrigen in unmittelbarer Nähe zu einer öffentlichen Grünfläche, bestehend aus dem Messelpark. Selbst rückwärtig grenzt dieses an eine Freifläche an, wobei es sich hierbei um die nicht frei zugängliche Fläche der Domäne Dahlem handelt. Auf die Vergleichsobjekte ohne eine derartige, positive Lageeigenschaft erfolgt insofern ein Aufschlag. Weitere Vergleichsobjekte befinden sich auf einem Wassergrundstück, was ebenfalls eine Anpassung in Form eines Abschlags erforderlich macht. Aufgrund jenem außerordentlichen Umstand fällt diese vergleichsweise hoch aus.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss

Ein Teil der Vergleichswohnungen befindet sich im Erdgeschoss, während das Bewertungsobjekt im Obergeschoss gelegen ist. Die Anordnung im Erdgeschoss geht regelmäßig mit einer geringeren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang beziehungsweise von der Gartenseite einher, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet.

Ferner wird Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach.

Mithin wird auf die Kauffälle im Erdgeschoss ein Aufschlag vorgenommen, um den Umstand bei der Ermittlung des Vergleichswertes zu berücksichtigen.

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. bis 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.

Stellplatz Nr.13

Es ist bekannt, dass 20 der Vergleichsobjekte über ein Sondernutzungsrecht oder -eigentum an einem offenen Wageneinstellplatz, einem Stellplatz in einer Tiefgarage oder einer Garage verfügen. Zu den weiteren Vergleichsobjekten liegen keine Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls ein derartiges Recht aufweisen. Ein Vorhandensein eines Stellplatzes ist mithin im Vergleichswert bereits anteilig eingepreist.

Bei der Bewertung geht das Sondernutzungsrecht des Bewertungsobjekts an dem Stellplatz Nr.13 mithin nicht gesondert in die Bewertung ein. Schließlich kann es einerseits sein, dass einige Vergleichskauffälle über keinen eigenen Stellplatz verfügen. Andererseits stellen witterungsgeschützte Stellplätze in Sammel- oder Einzelgaragen einen größeren Wert gegenüber dem offenen Stellplatz des Bewertungsobjekts dar. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes wird davon ausgegangen, dass sich jene gegenüber dem Bewertungsobjekt werterhöhenden beziehungsweise wertmindernden Eigenschaften der Vergleichskauffälle gegeneinander aufheben, sodass auf einen diesbezüglichen Zu- oder Abschlag verzichtet wird.

Fehlende Informationen zum Bewertungsobjekt

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Mithin kann über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand derselben keine Angabe gemacht werden.

Ferner liegen keine Informationen zum Vermietungsstand vor.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein Marktteilnehmer auf die damit verbundenen Unwägbarkeiten mit einem entsprechenden Abschlag reagiert, der das damit verbundene Risiko widerspiegelt.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung, dem Kellerraum Nr.13 und dem Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr.13 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 280.000,00 €

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 laut Angabe des Berliner Gutachterausschusses „sehr guten“ Wohnlage. Die Umgebung ist durch villenartig bebaute, großflächige Grundstücke geprägt, die ein hochpreisiges Erscheinungsbild vermitteln. Zudem trägt der starke Durchgrünungsgrad zur Qualität der Wohnlage bei.

Auch der zum Objekt gehörige, offene Stellplatz dürfte für eine Reihe von fiktiven Käufern von Interesse sein.

Wertmindernd ist indes das weniger nachgefragte Baujahr der Anlage zu berücksichtigen.

Die zu bewertende Wohnung war nicht zur Besichtigung zugänglich. Ferner liegen keine Informationen zum Vermietungsstand vor. Die damit verbundenen Unwägbarkeiten für einen Erwerber sind in Form eines gesonderten Abschlags in die Ermittlung des Vergleichswertes eingeflossen.

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

Verkehrswert von 280.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beläuft sich auf 426,71 €.
- c) Es ist nicht bekannt, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

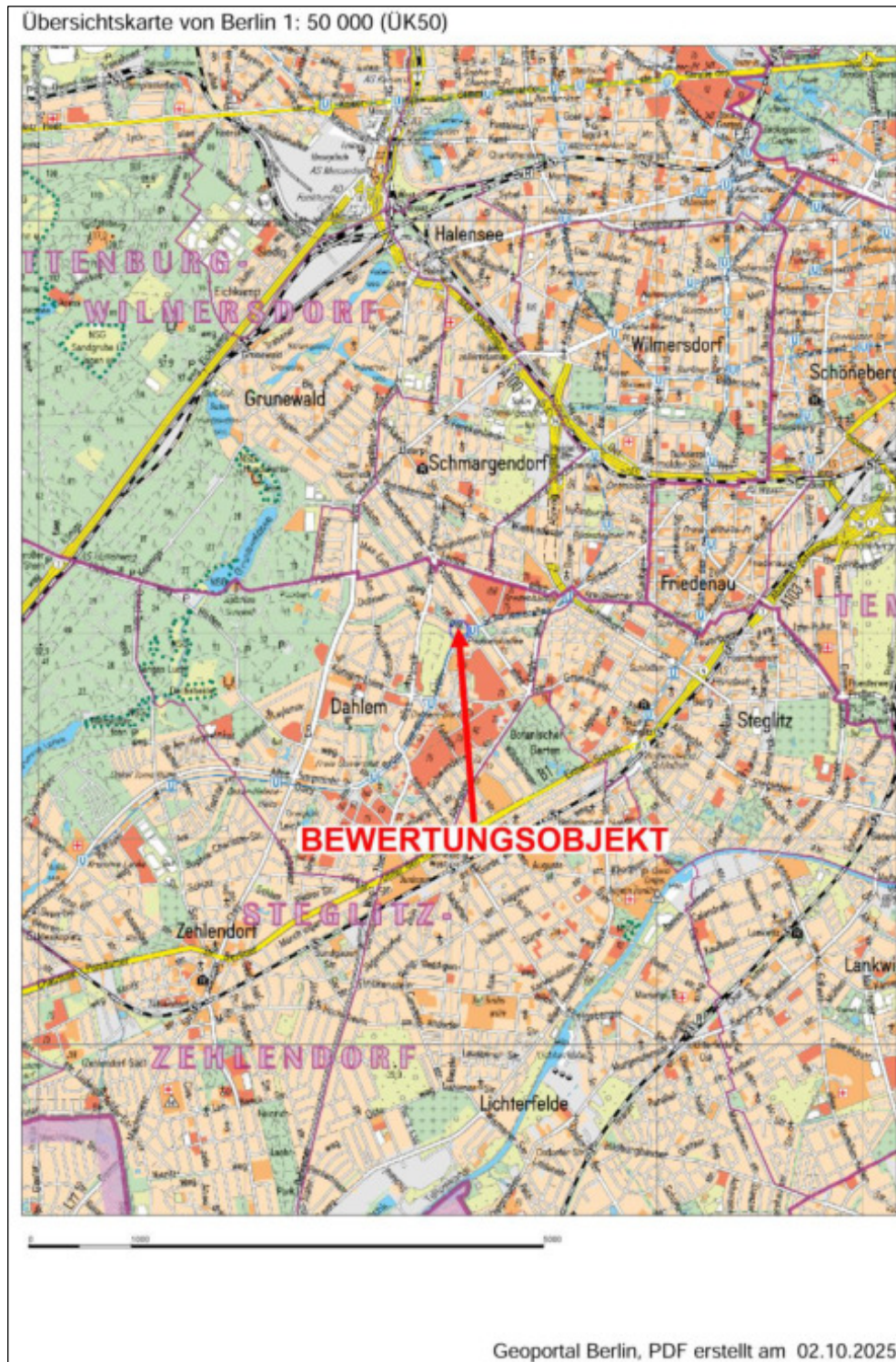
Berlin, den 13. Februar 2026

Dipl.-Ing. U. Schäfer

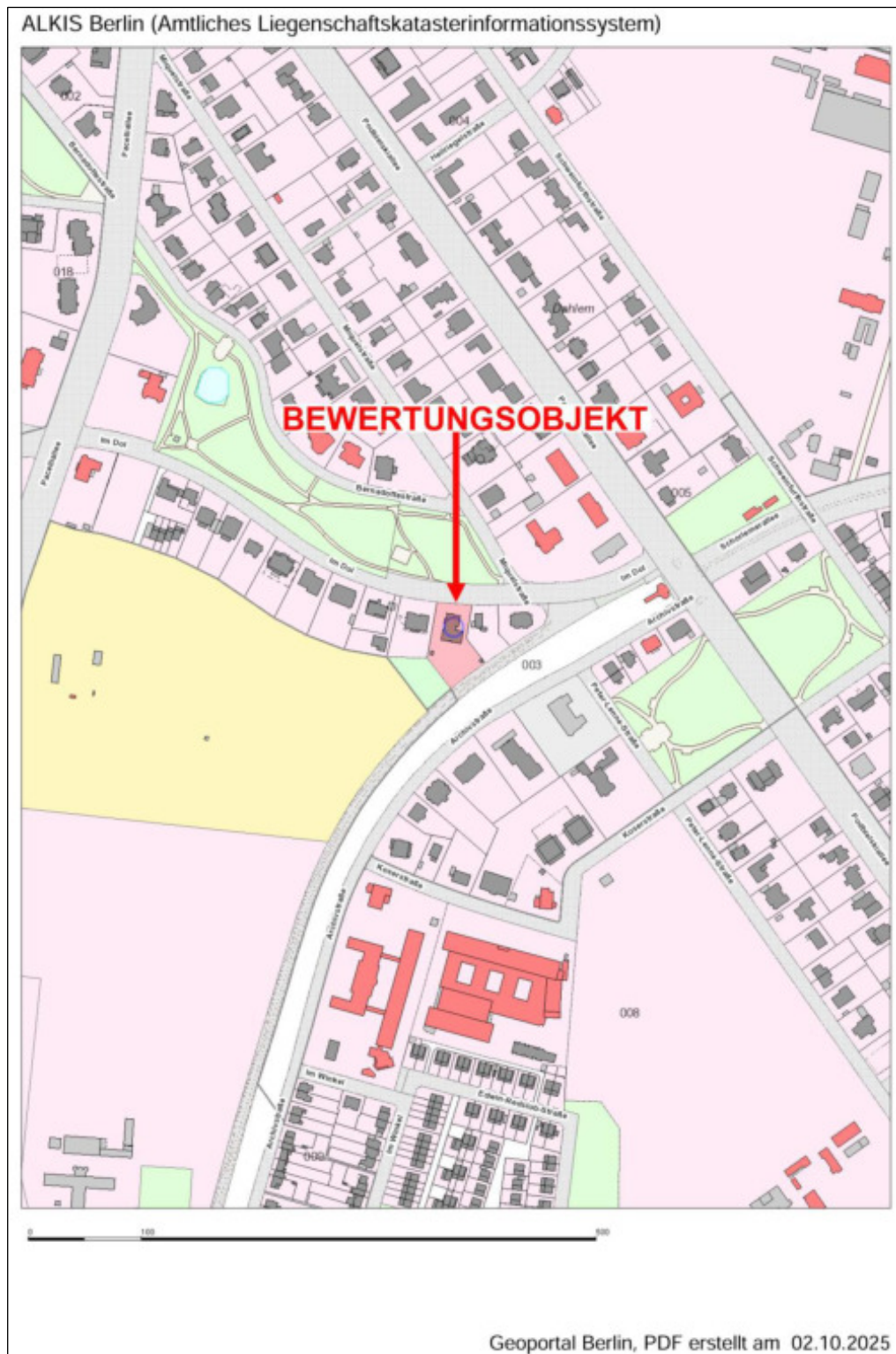


4. ANLAGEN

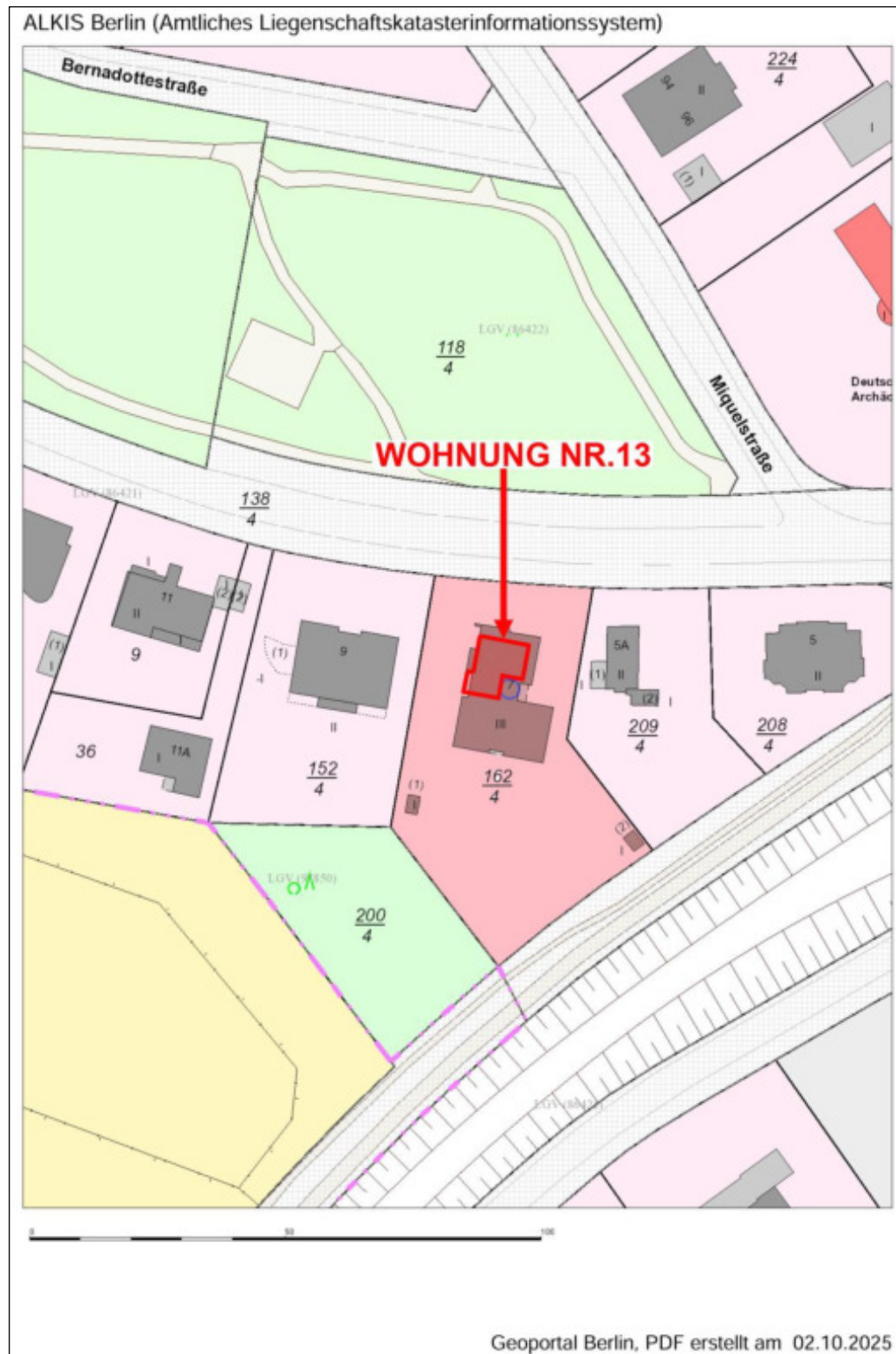
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

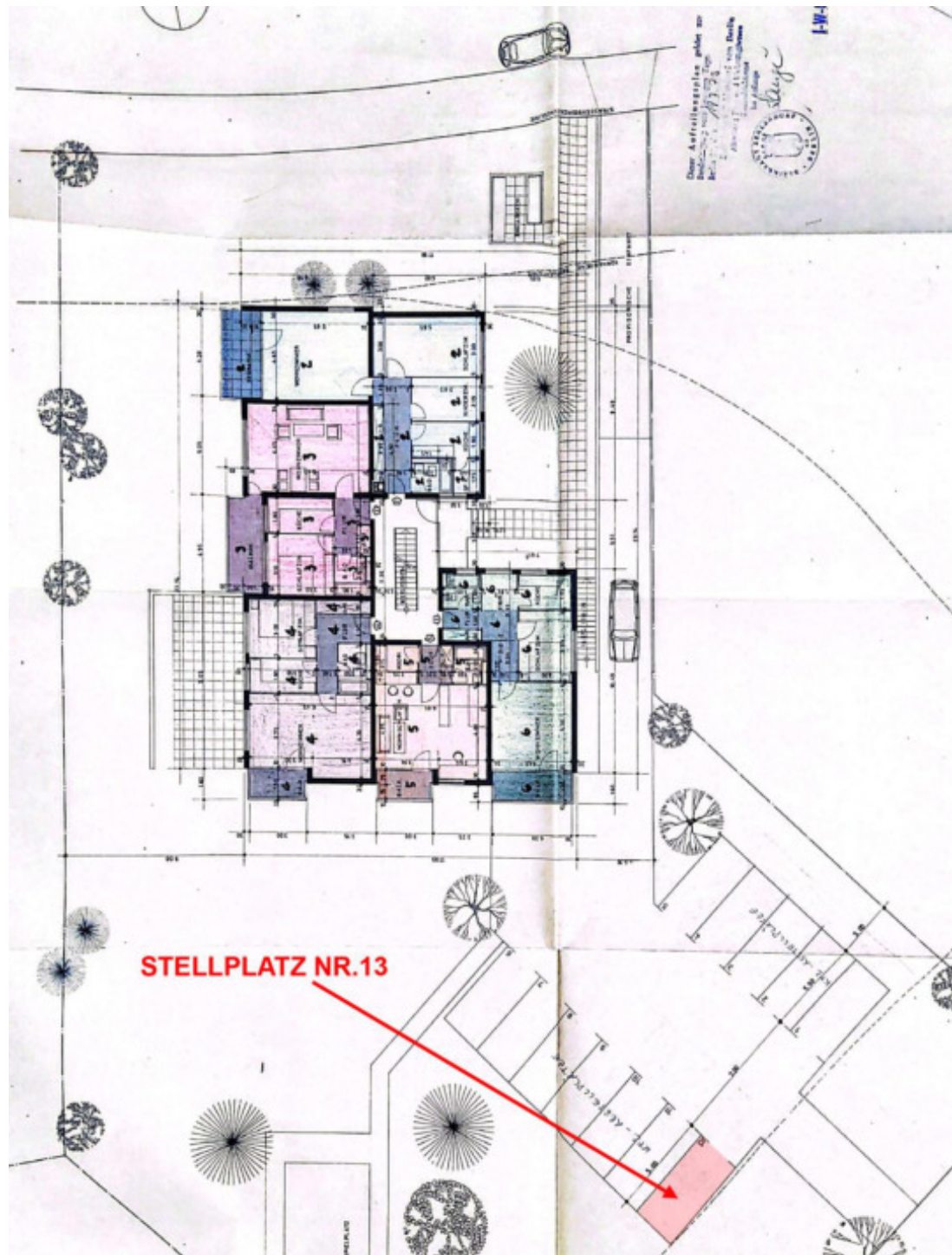


4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



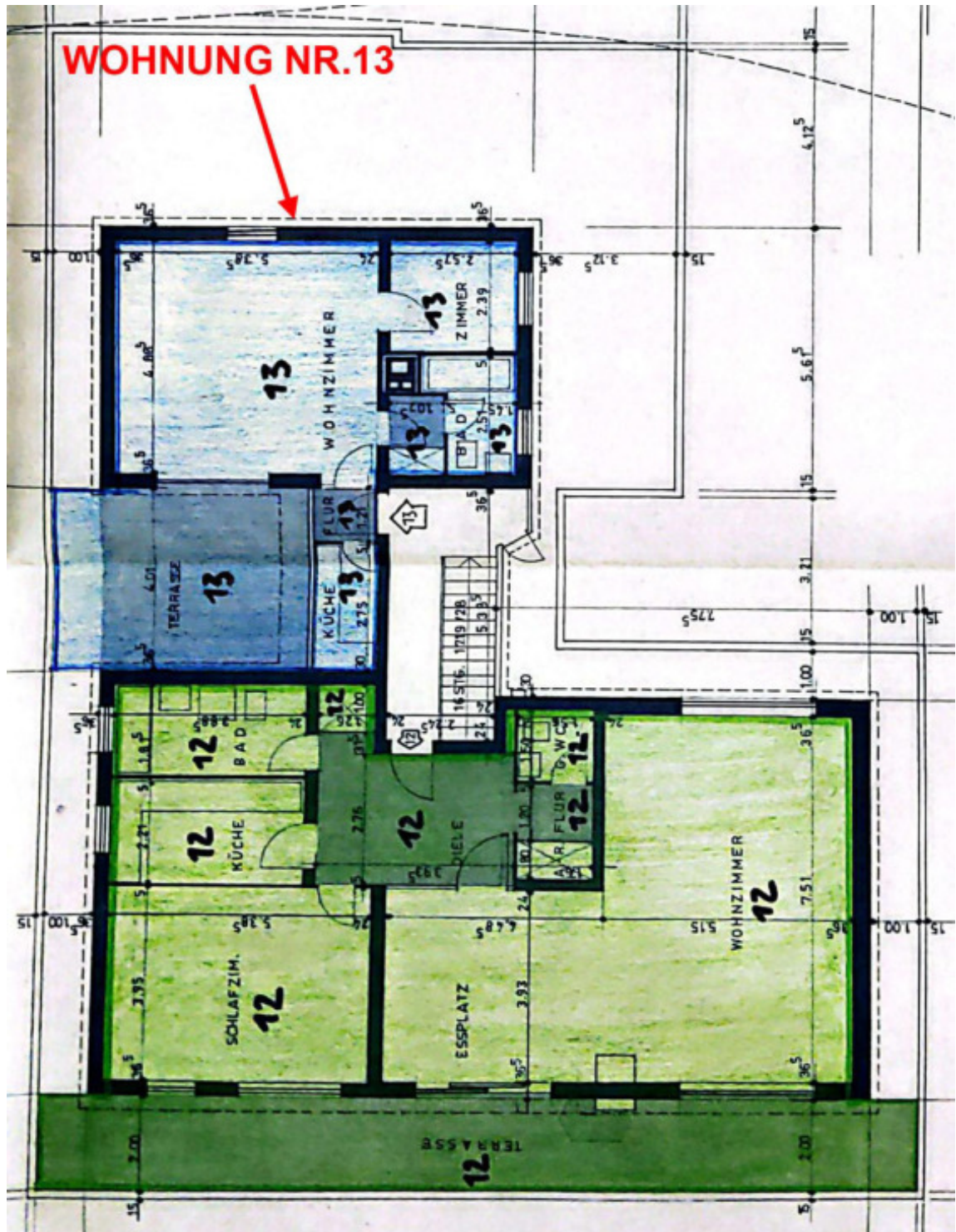
4.4 Planunterlagen

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
- ohne Maßstab -



Lageplan

Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.07.1973



2.Obergeschoss

Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.07.1973



KELLER NR.13

Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.06.1974



Ermittlung des Vergleichswertes												
Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	Lage an Haupt- straße 10%	Lage nicht an Grün- fläche 10%	Lage an Wasser- fläche -20%	Lage im EG/Hoch- parterre 10%	Zwischen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt	
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²	
1	11/24	1971	OG	4.892,00		489,20			5.381,20	4,0%	5.596,45	
2	11/24	1965	EG	5.694,00		569,40		569,40	6.832,80	4,0%	7.106,11	
3	12/24	1979	EG	6.057,00	605,70	605,70		605,70	7.874,10	3,7%	8.162,82	
4	12/24	1974	EG	6.534,00		653,40	-1.306,80	653,40	6.534,00	3,7%	6.773,58	
5	12/24	1971	OG	6.974,00		697,40	-1.394,80		6.276,60	3,7%	6.506,74	
6	01/25	1978	OG	5.918,00		591,80	-1.183,60		5.326,20	3,3%	5.503,74	
7	01/25	1964	EG	4.903,00		490,30		490,30	5.883,60	3,3%	6.079,72	
8	01/25	1972	OG	5.541,00					5.541,00	3,3%	5.725,70	
9	01/25	1976	OG	5.184,00					5.184,00	3,3%	5.356,80	
10	01/25	1973	OG	4.250,00		425,00			4.675,00	3,3%	4.830,83	
11	02/25	1971	EG	8.104,00		810,40		810,40	9.724,80	3,0%	10.016,54	
12	02/25	1960	OG	5.010,00		501,00			5.511,00	3,0%	5.676,33	
13	02/25	1974	EG	4.801,00		480,10		480,10	5.761,20	3,0%	5.934,04	
14	02/25	1964	OG	6.145,00		614,50			6.759,50	3,0%	6.962,29	
15	03/25	1976	EG	2.958,00		295,80		295,80	3.549,60	2,7%	3.644,26	
16	03/25	1972	OG	6.929,00		692,90			7.621,90	2,7%	7.825,15	
17	03/25	1964	OG	5.351,00		535,10			5.886,10	2,7%	6.043,06	
18	03/25	1972	EG	5.095,00		509,50		509,50	6.114,00	2,7%	6.277,04	
19	03/25	1976	OG	5.086,00	508,60	508,60			6.103,20	2,7%	6.265,95	
20	04/25	1976	EG	8.814,00		881,40		881,40	10.576,80	2,3%	10.823,59	
21	04/25	1974	OG	5.054,00		505,40			5.559,40	2,3%	5.689,12	
22	04/25	1974	OG	5.889,00					5.889,00	2,3%	6.026,41	
23	04/25	1972	OG	5.793,00		579,30			6.372,30	2,3%	6.520,99	
24	05/25	1976	OG	8.945,00					8.945,00	2,0%	9.123,90	
25	06/25	1978	OG	5.807,00	580,70	580,70			6.968,40	1,7%	7.084,54	
26	06/25	1974	EG	6.806,00		680,60	-1.361,20	680,60	6.806,00	1,7%	6.919,43	
27	06/25	1973	EG	5.250,00		525,00		525,00	6.300,00	1,7%	6.405,00	
28	07/25	1972	OG	6.494,00		649,40			7.143,40	1,3%	7.238,65	
29	08/25	1962	EG	3.134,00		313,40		313,40	3.760,80	1,0%	3.798,44	
30	08/25	1973	OG	5.415,00		541,50			5.956,50	1,0%	6.016,07	
31	09/25	1977	EG	6.485,00				648,50	7.133,50	0,7%	7.181,06	
32	09/25	1973	EG	6.000,00		600,00		600,00	7.200,00	0,7%	7.248,00	
33	10/25	1965	OG	7.147,00		714,70			7.861,70	0,3%	7.887,91	
34	10/25	1970	EG	4.458,00		445,80		445,80	5.349,60	0,3%	5.367,4	

4.6 Fotos



Verlauf des Straßenzuges Im Dol



Grundstückszufahrt



Südansicht



Nordostansicht



Nordansicht



Terrasse der Wohnung Nr.13



Wohnungseingangstür



Zugangstür zum Vorflur zu Keller Nr.13



Keller, Waschküche



Stellplatz Nr.13

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, UmNat 45, 14160 Berlin Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstr. 60 14109 Berlin Nur per E-Mail: hummel@gut-achten.net	BERLIN  Geschäftszeichen (bitte angeben) UmNat 45.18.40.01.686/25 Herr Emshoff Tel. +49 30 90299-5158 Fax +49 30 90299-6123 Fabian.Emshoff@ba-sz.berlin.de Hartmannsweilerweg 63, 14163 Berlin Raum: 0.08 Bodenbelastungskataster-Anfragen: umweltamt_boden@ba-sz.berlin.de post.umnat@ba-sz.berlin.de (elektronische Zugangseröffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG) Vermittlung: (030) 90299-0 www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf 14.10.2025
---	---

Grundstück Im Dol 7 (Flur 3, Flst. 162/4) in 14195 Berlin-Dahlem
Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (BBK) vom 02.10.2025
GZ: 76 K 74/25

Sehr geehrte Frau Hummel,

das Grundstück ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin eingetragen. Ergebnisse zu Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen mir nicht vor. Es wurde bisher keine historische Recherche über frühere Nutzungen oder Ereignisse durchgeführt, die Aussagen über mögliche Kontaminationen liefern könnten. Aus einer Recherche könnten sich Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten ergeben.

Für Anfragen zum BBK verwenden Sie bitte künftig nur noch das für alle Berliner Umweltämter verwendbare besondere Webformular <https://service.berlin.de/dienstleistung/353866/> oder das E-Mail-Postfach **umweltamt_boden@ba-sz.berlin.de**.

Weitere Informationen zum Bodenbelastungskataster erhalten Sie auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt unter <https://www.berlin.de/sen/uvk/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/nachsorgender-bodenschutz-altlasten/bodenbelastungskataster-bbk/>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Emshoff

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Hartmannsweilerweg 63, 14163 Berlin
↳ Eingeschädigt barrierefrei
Verkehrsanbindung: U-Bahn U3 (Krumme Lanke); Bus 118 (Altlastenstraße), 118, 622, X11 (Krumme Lanke)
Bankverbindung Bezirkskasse Steglitz-Zehlendorf, IBAN: DE36 1005 0000 1210 0034 02, BIC: BE LA DE 33 XXX

4.8 Baulastenauskunft

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht -	BERLIN 
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht - 14160 Berlin Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstraße 60 14109 Berlin	Geschäftszeichen (immer angeben) 235-2025-4042-BWA 21 Herr Karakuzulu Tel. 030/90299-7876 Fax 030/90299-6445 Kenan.Karakuzulu@ba-sz.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklungsamt@ba-sz.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG) Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin
Grundstück: Berlin - Dahlem, Im Dol 7 Baulastenauskunft	07.10.2025
Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -	
Antragsdatum: 02.10.2025 Eingang: 07.10.2025	
Anlagen: • Negativbescheinigung • Gebührenbescheid	
Sehr geehrte Frau Dipl. Ing. Schäfer, für das o. g. Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen. Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid. Die Bereitstellung der personenbezogenen Daten ist für die Vorgangsbearbeitung gesetzlich vorgesehen und erforderlich. Ohne diese Angaben können wir Ihre Nachricht, Ihr Schreiben bzw. Ihren Antrag nicht bearbeiten. Ich bitte Sie, die auf unserer Internetseite unter https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/bau-und-wohnungsaufsicht/artikel.16537.php bereitgestellten Information über die Datenverarbeitung im Bereich Bauaufsicht zur Kenntnis zu nehmen. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  Karakuzulu Sprechzeiten: telefonisch Dienstag und Donnerstag von 9 - 12 Uhr und nach Vereinbarung Fahrverbindungen: S-Bahnhof Zehlendorf, Linie S 1, Bus X10, M48, 101, 112, 115, 116, 184, 285, 623, Rollstuhleingang im Bauteil E Landesbank Berlin (LBB), IBAN: DE36 1005 0000 1210 0034 02, BIC: BE LA DE BE XXX	

4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht -		BERLIN
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht - 14160 Berlin		Geschäftszeichen (immer angeben) 235-2025-4042-BWA 21 Herr Karakuzulu
Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstraße 60 14109 Berlin		Tel. 030/90299-7876 Fax 030/90299-6445 Kenan.Karakuzulu@ba-sz.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
		post.stadtentwicklungsamt@ba-sz.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
		Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin
		08.12.2025
 Grundstück: Berlin - Dahlem, Im Dol 7		
Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -		
Antragsdatum:	02.10.2025	Eingang: 07.10.2025
Anlagen:	• Negativbescheinigung • Gebührenbescheid	
Sehr geehrte Frau Schäfer,		
für das o. g. Grundstück ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.		
Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.		
Aus den bei der Bau- und Wohnungsaufsicht vorhandenen <u>laufenden</u> Vorgängen sind keine weiteren baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen ersichtlich.		
Bezüglich der <u>abgeschlossenen</u> Vorgänge (Bauakten) weise ich auf die Möglichkeit der Akteneinsicht hin.		
 Sprechzeiten: telefonisch Dienstag und Donnerstag von 9 - 12 Uhr und nach Vereinbarung Fahrverbindungen: S-Bahnhof Zehlendorf, Linie S 1, Bus X10, M48, 101, 112, 115, 118, 184, 285, 623, Rollstuhleingang im Bouteil E Landesbank Berlin (LBB), IBAN: DE36 1005 0000 1210 0034 02, BIC: BE LA DE 3303		

4.10 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Steglitz - Zehlendorf von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Tiefbau- Grünflächenverwaltung



Bezirksamt Steglitz - Zehlendorf von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt - 14160 Berlin

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SG V 13
Frau Kruppa
Tel. +49 30 90299-5439
Charis-Maria.Kruppa@ba-sz.berlin.de
Dienstgebäude:
Hartmannsweilerweg 63
14163 Berlin
Raum 1.16 (1. Etage)
Postanschrift:
Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin
Vermittlung +49 30 90299-0
Fax: +49 30 90299-6235
www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf

16.10.2025

**Erschließungsbeitragsbescheinigung für das Grundstück Im Dol 7 in Berlin-Dahlem, Flur 3;
Flurstück 162/4
- eingetragen im Grundbuch von Dahlem beim Amtsgericht Schöneberg, Blatt: 2945**

Sehr geehrte Frau Schäfer,

hiermit wird bescheinigt, dass das Grundstück Im Dol 7 in Berlin-Dahlem durch die zum Anbau bestimmte Erschließungsanlage Im Dol im Sinne der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erschlossen ist.

Erschließungsbeiträge sind nicht mehr zu entrichten.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins auf Grund der Vorschriften der genannten Gesetze hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

4.11 Straßenlandabtretung

Charis-Maria Kruppa <charis-maria.kruppa@ba-sz.berlin.de>

21.1.2026 10:44

AW: [EXTERN] Fwd: Auskunft Erschließungsbeitragsbescheinigung
und Straßenlandabtretung - Zwangsversteigerungssache - Im Dol 7,
14195 Berlin- Dahlem, Flur 3, Flurstück 162/4, GZ.: 76 K 74/25

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

nein hier ist kein Straßenland an den Fachbereich Tiefbau abzutreten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Charis-Maria Kruppa

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt - Fachbereich Verwaltung
SG V 13 - Grundstücksangelegenheiten, Erschließungsbeiträge

Hartmannsweilerweg 63, 14163 Berlin

Telefon: +49 30 90299-5439
Fax: +49 30 90299-6388
E-Mail: Charis-Maria.Kruppa@ba-sz.berlin.de

<https://www.berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/>



WIR SIND AUSGEZEICHNET.

Weitere Informationen zum Gütesiegel familienfreundlicher Arbeitgeber Land Berlin erhalten Sie unter: www.berlin.de/gfa

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 7-Zip (*.7z) und ab Office 2010 aufwärts (*.docx, *.xlsx, *.pptx) zu übersenden. Möchten Sie uns größere Dateien bereitstellen, nutzen Sie diesen Link: <https://webportal01-basz.verwaltung.berlin.de/engsig/mail/new>

Informationen zum Datenschutz erhalten Sie hier: berlin.de/ba-steglitz-zehlendorf/datenschutz/erklaerung_700318.php

Von: Tiefbauamt Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin <tiefbauamt@ba-sz.berlin.de>