



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 dem mit **Nr.52** bezeichneten **Wohnungserbbaurecht**, rd. **63m²** angesetzte **Wohnfläche**, als **vermietet bewertet**, zzgl. **Sondernutzungsrecht** an dem Keller **K57** sowie dem **Dachboden Nr.52**, ca. **75m²**, Laufzeit des **Erbbaurechts bis 10.11.2105**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **19.979m² Grundstücksfläche**



Grazer Damm 110-120 gerade, Rubensstr.53-61 ungrade, Vorarlberger Damm 2-18 gerade, 12157 Berlin-Schöneberg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Schöneberg, Ringstr. 9, 12203 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
76K 85/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **VERKEHRSWERT DES WOHNUNGSERBBAURECHTS:** **210.000,00 €**
(ohne Lasten / Beschränkungen aus Abt.II des Grundbuchs bzw. ohne Erbbauzinsreallast)
- **WERT DER LAST AUS ABT.II Nr.1:** **19.800,00 €**
(Erbbauzinsreallast mit Wertsicherungsklausel)
- **QUALITÄTS-/WERTERMITTLUNGSSTICHTAG:**
17.03.2026



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Aufgabenstellung	3
1.4 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag	3
1.5 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	7
2.5 Wohn-/Nutzflächenangabe	7
2.6 Mietverhältnisse	8
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	8
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	8
2.9 Erbbaurechtsvertrag und Ergänzungsbewilligungen	9
2.10 Planungsrechtliche Situation	10
2.11 Denkmalschutz	10
2.12 Bauordnungsrechtliche Situation	10
2.13 Baulastenverzeichnis der Behörde	11
2.14 Erschließung	11
2.15 Bodenverunreinigungen	11
2.16 Objektverwaltung	11
3. WERTERMITTLUNG	12
3.1 Definition des Verkehrswertes	12
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
3.3 Vorgehen bei der Bewertung	12
3.4 Vergleichswert unter Ausschluss der Abt.II Nr.1	13
3.4.1 Vergleichswert Wohnung Nr.52	13
3.4.2 Vergleichswert Dachboden Nr.52	15
3.4.3 Aufschlag aufgrund eingesparter Erbbauzinszahlungen	16
3.4.4 Verkehrswert des in Abt.II des Grundbuchs unbelasteten Wohnungseigentums	17
3.5 Wert der Last aus Abt.II Nr.1	18
3.6 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	18
3.7 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	18
4. ANLAGEN	20
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	20
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	21
4.3 Auszug aus der Flurkarte	22
4.4 Grundrisse	23
4.5 Tabellen zur Ermittlung der Vergleichswerte	26
4.5.1 Vergleichswert Wohnung Nr.52	26
4.5.2 Vergleichswert Dachboden Nr.52	27
4.6 Fotos	28
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	32
4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung	33
4.9 Baulastauskunft	34
4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	36

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 Erbbaurechts an dem Wohnungseigentum Nr.52 nebst Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum K57 und dem Dachboden Nr.52, belegen im Grazer Damm 110-120 gerade, Rubensstr.53-61 ungrade, Vorarlberger Damm 2-18 gerade, 12157 Berlin-Schöneberg, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß sind sowohl der Verkehrswert des in Abt.II des Grundbuch fiktiv unbelasteten Erbbaurechts an dem Wohnungseigentum Nr.52, als auch der separate Wert der Eintragung der lfd. Nr.1 aus Abt.II des Grundbuchs, einer Erbbauzinsreallast nebst Wertsicherungsklausel, zu ermitteln.

1.4 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 17.03.2026 angesetzt.

1.5 Ortstermin

Am 17.03.2026 ab 11.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Während des Termins wurden die allgemein zugänglichen Bereiche wie einige Flure, der Treppenaufgang zu der zu bewertenden Wohnung und dem Dachboden Nr.52, Teilbereiche des Kellerschosses sowie die Außenanlagen besichtigt. Ein Zugang zu der Wohnung Nr.52 sowie dem Kellerraum K57 und dem Dachboden Nr.52 wurde ausdrücklich nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 05.11.2025)

Wohnungserbbaugrundbuch	Grundbuch des Grundstücks
Amtsgericht Schöneberg Grundbuch von Schöneberg	
Blatt 33657	Blatt 7765
Bestandsverzeichnis	
Lfd.Nr.1 der Grundstücke: 46/10.000 Anteil an dem Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Schöneberg Blatt 7765 im Bestandsverzeichnis unter Nr.2 verzeichneten Grundstück	-

Flur 77, Flurstück 119, Gebäude- und Freifläche Grazer Damm 110,112,114,116,118,120, Rubensstr. 53,55,57,59,61, Vorarlberger Damm 2,4,6,8,10,12,14,16,18 Größe: 19.979m²	
in Abt.II Nr.1 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung, dem 10.11.2006... Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.10.2004, 19./27.6.2006... Der Anteil an dem Erbbaurecht ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.52 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.11.2006... Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 17.10.2005..., vom 28.10.2005..., vom 10.12.2007... und vom 08.01.2015... Zugeordnet sind die Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum K57 und der Dachbodenfläche Nr.52. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 30.01.2013...	
Erste Abteilung Eigentümer / Erbbauberechtigter: <i>Auf die erste Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.</i>	
Zweite Abteilung Lasten und Beschränkungen:	
Lfd.Nr.1: Erbbauzins in Höhe von 379,36€... jährlich mit Wertsicherungsklausel... Gemäß Bewilligung vom 28.10.2004, 19./27.6.2006...	Lfd.Nr.1: Erbbaurecht für die Dauer von 99 Jahren ab dem Tag der Eintragung für die... unter Bezugnahme auf die Eintragung im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs von Schöneberg... eingetragen am 10.11.2006... ...
Dritte Abteilung Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: <i>Auf die dritte Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.</i>	

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „mittlere Wohnlage“. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2026“ der Berlin Hyp, CBRE war in Tempelhof-Schöneberg in den Jahren zwischen 2024 und 2025 eine leichte Erhöhung der Einwohnerzahl von 0,5% zu verzeichnen. Die Prognose für 2024-2040 liegt bei einer voraussichtlichen Verminderung der Bewohner von -1,9%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12157 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2026“ mit 4.011,00 €/mtl. unter dem Berliner Durchschnitt von 4.445,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Tempelhof-Schöneberg lag mit 10,5% im Monatsbericht März 2026 der Bundesagentur für Arbeit indes exakt in Höhe des Berliner Mittels von ebenfalls 10,5%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass in einer Veröffentlichung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. ein Wohnungsleerstand in Berlin von 1,5% per 31.12.2024 ermittelt wurde. Jener zum gleichen Zeitpunkt in Schöneberg ist mit 2,5% ausgewiesen.

Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angaben ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von einer inhomogenen Bauweise geprägt. Während die Anlage der zu bewertenden Wohnung sowie die südlich angrenzenden Grundstücke am Grazer Damm als Zeilenbebauungen in den 1930er Jahren erstellt wurden, sind im direkten Umfeld ferner Altbauten aus der Jahrhundertwende sowie auch so genannte Nachkriegsbauten der 1950-70er Jahre vorzufinden. Ferner haben sich Sonderbauten wie eine Kita sowie ein größeres Schulgelände im unmittelbaren Umfeld angesiedelt.

Bei dem Vorarlberger Damm sowie dem Grazer Damm handelt es sich um stark frequentierte Erschließungsstraßen mit einem erheblichen Anteil von Durchgangsverkehr. Die Rubensstraße ist zwar etwas weniger befahren. Allerdings ist auch diese durch das dortige Fahrzeugaufkommen sowie die dem Verkehren von Buslinien überdurchschnittlich belastet. Zudem befindet sich die dortige Gebäudezeile direkt anschließend an den öffentlichen Straßenraum, während zum Grazer Damm eine Grünzone vorgelagert ist. Das starke Fahrzeugaufkommen der angrenzenden Straßen ist insbesondere aufgrund des Umstandes gegeben, dass die Rubensstraße in eine Unterführung der A103 mündet und derartige Querungen eine erhöhte Frequentierung nach sich ziehen. Gleiches gilt aufgrund des Umstandes, dass vom Vorarlberger und dem Grazer Damm eine direkte Auffahrt auf die Stadtautobahn besteht.

Außer dem Fahrzeugaufkommen waren jedoch keine wesentlichen Emissionen bei der Besichtigung erkennbar.

Die Nahgebietsversorgung wie u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen ist lagebedingt gesichert, wobei diese häufig nicht fußläufig zu erreichen sind. Eine Reihe kleinflächiger Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sind jedoch auch in den umgebenden Nebenstraßen vorzufinden. Als öffentliche Erholungsfläche befindet sich der Grazer Platz in ca. 400m Entfernung zum Bewertungsobjekt. Ferner ist das Mikroklima durch die östlich befindliche, großflächige Kleingartenkolonie positiv beeinflusst. Im öffentlichen Straßenraum ist ein teils intensiver Altbaubestand vorzufinden. Zudem sind die umgebenden, privaten Freiflächen in der Regel intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist wie folgt gegeben:

Bus	Rubensstraße	unmittelbar
U-Bahnhof	Innsbrucker Platz	ca. 800 m
S-Bahnhof	Friedenau	ca. 350 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur eingeschränkt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist aufgrund der verdichteten Bauweise erhöht.

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 die zu bewertende Wohnung befindet, ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine breite Front zur Rubensstraße, zum Vorarlberger und zum Grazer Damm. Es handelt sich, soweit erkennbar, um eine weitestgehend ebene Fläche.

Hierauf wurde eine Wohn- und Geschäftshausanlage errichtet.

Laut Teilungserklärung befinden sich 202 Wohnungen sowie 1 Gewerbeeinheit auf dem Grundstück. Ferner sind auf der Fläche 34 Kfz-Stellplätze angelegt. Im Kellergeschoss befinden sich, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, Vorräte, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken

genutzt werden. Es handelt sich bei der baulichen Anlage um 5-geschossige Gebäuderiegel zuzüglich einer Unterkellerung und einer Dachgeschossebene, die räumlich miteinander verbunden sind.

Ferner verfügt das Gebäude über einen Anschluss an die Bebauung des südlich angrenzenden Grundstücks am Grazer Damm. In der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses ist die Anlage mit einem Baujahr von 1930 geführt, was der Größenordnung nach durch den Baustil bestätigt werden kann.

Die Erschließung erfolgt über mehrere von den umgebenden Straßen oder aber auch dem Hof erreichbare Treppenräume. Ein Vorhandensein von Aufzugsanlagen war bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Während die zu bewertende Wohnung vom Hof aus über den Aufgang Rubensstraße 53 erschlossen ist, kann die Dachgeschossfläche Nr.52 vom Treppenraum der Rubensstraße 55 vom öffentlichen Straßenraum aus erreicht werden.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Fassadendämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Beheizung erfolgt gemäß schriftlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 06.03.2026 über Fernwärme.

Die Außenanlagen sind großflächig begrünt und mit einem Wegenetz durchzogen. Ferner befindet sich im Hof eine Spielplatzanlage.

Der Hof ist durch die umgebenden, straßenseitigen Bebauungen gegen Fahrzeuggeräusche geschützt.

Insgesamt weist die Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen soliden bis vernachlässigten Zustand auf.

Die außenliegenden Holzbauteile wie insbesondere einige Fenster und Haustüren weisen deutliche Farbschäden auf.

Wände und Böden der gemeinschaftlichen Innenbereiche wie die Treppenaufgänge zeigen altersbedingte Gebrauchsspuren und befinden sich im Wesentlichen noch in ihrem ursprünglichen Zustand.

Der besichtigte Bereich des Kellers stellte sich bei der Begehung trocken und staubarm dar. Aufgrund dessen eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr.52 nebst Sondernutzungsrecht am Keller K57 sowie dem Dachboden Nr.52

Das Wohnungseigentum Nr.52 befindet sich im 4.Obergeschoss des Gebäudeteils der Rubensstraße 53, vom Treppenaufgang aus betrachtet links. Der Zugang zum Treppenraum erfolgt vom Hof. Die Wohnung ist nicht über einen Aufzug zu erreichen.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 2-Zimmer-Wohnung zuzüglich einer kleineren, separaten Küche sowie einem Bad mit Außenwandanschluss und einem Flur. Die Wohnung ist nicht mit einem Balkon oder einer Terrasse ausgestattet. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Während sich die beiden Wohnräume nach Westen zur Rubensstraße orientieren, zeigen das Bad und die Küche nach Osten zum ruhigeren und begrünten Innenhof.

Bedingt durch den Fensterflächenanteil, der Anordnung der Wohnung im 4.Obergeschoss, deren Ausrichtung sowie einem von dort aus möglichen Weitblick dürfte die Belichtung der Wohnung gut sein.

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

Der Keller Nr. K57 ist über den gleichen Aufgang zu erreichen, über den auch die Wohnung Nr.52 erschlossen ist. Es handelt sich um einen mit einer Holzkonstruktion räumlich abgetrennten sowie verschließbaren Raum, der im Übrigen, soweit erkennbar, keine Besonderheiten aufweist. Der Dachboden Nr.52 ist von einem anderweitigen Treppenraum, nämlich von der Straße aus über den Aufgang der Rubensstraße 55 zu erreichen.

Auch dieser war nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass hierzu keine weiteren Angaben möglich sind. Da der Dachboden nicht über eine Wohnungs-, sondern eine einfache Stahltür verfügt und zudem keine Klingel und kein Klingelschild aufweist, wird von der Annahme ausgegangen, dass dieser nicht ausgebaut beziehungsweise genutzt ist. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
gemäß Angabe aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses	1930
gemäß Angabe aus der Denkmalliste, s. nachfolgenden Punkt „Denkmalschutz“	1938-40
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 27.04.2026	19.979 m²
Laufzeit des Erbbaurechts	
sh. hierzu auch Punkt „Erbbaurechtsvertrag und Ergänzungsbewilligungen“	bis 10.11.2105
Wohn-/Nutzfläche	
Wohnungseigentum Nr.52 als Summe der Flächenangaben der Einzelräume aus dem Grundriss des 4.Obergeschosses vom 12.10.1949	rd.63 m²
Dachboden Nr.52 gemäß Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem vorgenannten Grundriss sowie jenem der Bewilligung vom 30.01.2013	ca.75 m²
sh. hierzu auch Punkt „Flächenangaben“	
Vertragszustand	
Wohnungseigentum Nr.52	als Annahme: vermietet
Dachboden Nr.52	als Annahme: unvermietet
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	
Mieteinnahmen, monatlich	
mithin	nicht bekannt
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“	
Hausgeld, monatlich	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.03.2026, ohne Erbbauzins, einschließlich Heizkostenanteil	192,00 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 27.04.2026 per selbigem Tage nur Gebäudeteil Rubensstr. 53!	rd. 48.500,00 €
Sonderumlagen	
gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.03.2026	aktuell keine
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.03.2026	Fernwärme
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor
aufgrund Denkmalschutz jedoch nicht erforderlich	

2.5 Wohn-/Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche der Wohnung Nr.52 wurde aus einer in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Grundrisszeichnung des 4.Obergeschosses entnommen. Hierin sind die Flächen der Einzelräume benannt. Diese wurden entsprechend aufaddiert. Die Angabe wird nachfolgend als „Wohnfläche“ unterstellt, zumal regelmäßig zu Abweichungen führende Bauteile wie Balkone, Terrassen oder Dachschrägen hier nicht vorhanden sind.

Die Ermittlung der Fläche des Dachbodens ist anhand der Zeichnung aus der Ergänzungsbewilligung vom 30.01.2013 sowie jener der darunterliegenden Etage hergeleitet. Die Grundfläche desselben wurde aus dem Grundriss des 4.Obergeschosses ermittelt. Im Anschluss wurde ein Abzug für Dachschrägen vorgenommen, der lediglich auf einem grafischen Abgriff basiert. Da keine genauen Maßangaben vorliegen, ist die Nutzflächenberechnung des Dachgeschosses lediglich überschlägig erfolgt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die betreffenden Flächen nicht zur Besichtigung zugänglich waren.

Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten sowie eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde zu etwaigen Mietverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen. Zur Besichtigung wurden die am Klingelschild der Wohnung vorgefundenen Namen angeschrieben.

Eine postalische Zustellung ist offensichtlich erfolgt. Ein Zugang zu der zu bewertenden Wohnung sowie zum Dachboden wurde jedoch nicht gewährt.

Bei der Bewertung wird ein vermieteter Zustand der Wohnung Nr.52 unterstellt.

Am Zugang zum Dachboden wurde kein Name vorgefunden. Ferner ist der Zugang nicht mit einer Wohnungs-, sondern einer einfachen Stahltür gewährleistet.

Bei der Bewertung wird insofern von einem unvermieteten Zustand des Dachbodens ausgegangen. Eine gesicherte Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich. Auch der WEG-Verwaltung liegen keine Kenntnisse zum Vermietungsstand vor.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 26.01.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen für das Bewertungsobjekt keine Förderungen oder Wohnungsbindungen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 17.10.2005, 28.10.2004, 10.12.2007, 08.01.2015 und vom 30.01.2013 wurden eingesehen.

Hiernach befinden sich innerhalb der Anlage 1 Gewerbeeinheit sowie im Übrigen Wohnungen.

Ferner weist die Teilungserklärung 34 Kfz-Stellplätze aus.

Grundlage der Aufteilung sind die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.11.2006. Die das Bewertungsobjekt betreffenden Aufteilungspläne hierzu liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei. Der Wohnung Nr.52 sind im Übrigen Sondernutzungsrechte an dem Kellerraum K57 und der Dachbodenfläche Nr.52 geordnet.

„Der Erbbauberechtigte von mehreren Wohnungen ist berechtigt, Trennwände und Decken zwischen seinen Wohnungen zu durchbrechen und Treppen einzubauen, sofern diese Maßnahme nach öffentlichem Baurecht und denkmalschutzrechtlich zulässig ist und alle hierzu etwa erforderlichen behördlichen Genehmigungen erteilt sind...“.

„Der jeweilige Sondernutzungsberechtigte eines Dachbodenraumes ist ohne Zustimmung der übrigen Wohnungs- und Teilerbbauberechtigten berechtigt, den dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Dachboden auf eigene Kosten und vorbehaltlich etwa erforderlicher baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Genehmigungen auszubauen und an die vorhandene Hausinstallation anzuschließen sowie Dachflächenfenster in beliebiger Anzahl und Größe einzubauen...“.

„Für jedes Haus wird eine Untergemeinschaft gebildet, und zwar: ... Untergemeinschaft 7 für das Haus Rubensstr.53... Die Eigentümer einer jeden Untergemeinschaft... entscheiden unabhängig von den übrigen Eigentümern in allen Angelegenheiten der jeweiligen Untergemeinschaft allein...“.

Es wird... klargestellt..., dass die äußere Gestaltung jedes Gebäudes sowie die Freiflächen in den Zuständigkeitsbereich der Gesamtgemeinschaft fällt... Jede Untergemeinschaft hat sich bezüglich sämtlicher Kosten, Lasten und Risiken so behandeln zu lassen, als wenn das Erbbaurecht real geteilt wäre. Somit hat jede Untergemeinschaft die auf das betreffende Gebäude entfallenden Kosten, Lasten und Risiken... selbst zu tragen... Für die Untergemeinschaft ist auch eine eigene Instandhaltungsrücklage zu bilden...“.

Wegen aller weiteren Details wird auf die Ausführungen in der Teilungserklärung und den Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier ausdrücklich nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 Erbbaurechtsvertrag und Ergänzungsbewilligungen

Wie unter dem Punkt „Grundbuch, auszugsweise“ bereits erwähnt, sind im Bestandsverzeichnis ein Erbbaurechtsvertrag vom 28.10.2004 sowie Ergänzungen hierzu vom 19./27.06.2006 aufgeführt.

Die vorgenannten Urkunden wurden eingesehen. Hierin sind unter anderem folgende Regelungen getroffen, die teils als Zitat wiedergegeben werden:

1. Das Erbbaugrundstück, auf welches sich das Erbbaurecht erstreckt, ist mit einem fünfgeschossigen Wohnblock aus dem Ende der dreißiger Jahre des 20. Jahrhunderts bebaut. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Zur Errichtung weiterer Gebäude auf dem Erbbaugrundstück ist der Erbbauberechtigte nicht berechtigt.
2. Das Erbbaurecht beginnt mit dem Tag seiner Eintragung im Grundbuch (red.: mithin am 10.11.2006) und endet mit Ablauf von 99 Jahren ab dem Tag der Eintragung.
3. Das Erbbaurecht endet ferner durch „Heimfall“, wenn
 - a. der Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug geraten ist
 - b. über das Vermögen des Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eröffnet worden ist, der Erbbauberechtigte selbst die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über sein Vermögen beantragt oder die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird
 - c. die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird und nicht innerhalb von 3 Monaten aufgehoben wird
 - d. der Erbbauberechtigte das Gebäude erheblich vertragswidrig nutzt
 - e. der Erbbauberechtigte die gemäß diesem Vertrag übernommene Verpflichtung, Gebäude und Zubehör in gutem und vermietungsfähigem Zustand zu erhalten, nicht nachkommt
 - f. das Erbbaurecht enteignet wird.
4. Bei Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf hat der Eigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswertes der auf dem Erbbaugrundstück vorhandenen Baulichkeiten zu zahlen. Bei Beendigung durch Heimfall wie unter dem vorgenannten Punkt erwähnt, beträgt die Entschädigung 2/3 des Verkehrswertes.
5. Der Erbbauberechtigte ist berechtigt und verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück aufstehenden Gebäude, die Anlagen, Hof- und Freiflächen stets in gutem und vermietungsfähigem Zustand zu erhalten.
6. Alle auf dem Erbbaugrundstück und auf dem Erbbaurecht ruhenden öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben aller Art (z.B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Eisbeseitigung, Müllabfuhr, Verkehrssicherung etc.) zahlen die Erbbauberechtigten.
7. Der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude zum Neuwert gegen Feuer-, Leitungswasser-, Hagel- und Sturmschäden zu versichern und dauernd versichert zu halten.
8. Ferner ist geregelt, dass sich der Erbbauzins auf Basis des Verbraucherpreisindexes erhöht oder vermindert. Die erste Erbbauzinsanpassung war zum 01.01.2008 vorgesehen „und darauf frühestens wieder jeweils nach Ablauf von 3 Jahren. **Red.: der Erbbauzins sowie die Erhöhungsmöglichkeiten sind in Abt.II des Erbbaugrundbuchs verdinglicht. Hierzu wird nachfolgend gesondert ausgeführt!**

Die Eintragungen sind hier nicht vollinhaltlich, sondern lediglich auszugsweise wiedergegeben. Wegen des vollen Wortlauts wird auf die betreffenden Bewilligungen hierzu verwiesen.

2.10 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Angabe aus dem Geoportal Berlin vom 27.04.2026 ist für das Bewertungsobjekt der am 13.12.1956 festgesetzte Bebauungsplan XI-16 maßgeblich.

Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück eine Baukörperausweisung analog des Bestands vor. Ferner ist eine Wohnnutzung mit 5 Geschossen ausgewiesen. Die nicht bebauten Flächen sind für eine Begrünung vorgesehen.

Ferner befindet sich der Bebauungsplan 7-37Bb mit letztem Aufstellungsbeschluss vom 24.04.2012 im Verfahren. Eine Festsetzung ist jedoch bis dato noch nicht erfolgt.

Unabhängig davon wird bei der baulichen Anlage von einem Bestandsschutz ausgegangen. Auf die nachfolgenden Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Denkmalschutz“ wird verwiesen.

Ferner befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Erhaltungsgebiets Grazer Platz zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Unter §2 der Erhaltungsverordnung vom 02.10.2018 heißt es hierzu unter anderem: „Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen... der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderung dient sowie, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient.“

Regelmäßig sind so genannte „Luxussanierungen“ nicht genehmigungsfähig.

Im Übrigen befindet sich das Grundstück nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.11 Denkmalschutz

Gemäß Online-Angabe aus dem Geoportal Berlin vom 27.04.2026 handelt es sich bei der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts um das Einzeldenkmal „Siedlung Grazer Damm“, einer „Mietshausgruppe & Siedlung“, die nach einem Entwurf der Architekten „Virchow, Hugo & Pardon, Richard & Cramer, Carl & Danneberg, Ernst“ erstellt wurde.

Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere des äußeren Erscheinungsbildes der Anlage, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Anlage des Bewertungsobjekts in der Denkmalkarte mit einem Baujahr von 1938-40 geführt ist, während der Berliner Gutachterausschuss diese mit 1930 in seiner Kaufpreissammlung berücksichtigt. Der Umstand konnte im Zuge der Bewertung nicht aufgeklärt werden, wenngleich bekanntermaßen aufgrund der Kriegsjahre in 1938-40 kaum Neubauten erstellt wurden.

2.12 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 29.04.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Im Übrigen seien keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge anhängig.

Gemäß schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung vom 27.04.2026 wurden Dachgeschossausbauten bereits zugestimmt. Allerdings dürfe die Dachhaut nicht verändert werden. Hierzu sei angemerkt, dass die zu bewertende Dachfläche offensichtlich bereits über 2 Gauben sowie einige kleinere Dachflächenfenster verfügt.

Für eine gesicherte Aussage zur Ausbaufähigkeit des Dachbodens wären jedoch ein Bauantrag oder eine Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht zu stellen, was im Zuge dieser Gutachtenerstellung nicht erfolgt ist.

2.13 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Bauaufsicht vom 22.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.600 im Baulastenkataster der Behörde geführt.

Das vorgenannte Schreiben sowie der Auszug aus dem Baulastenkataster liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Es handelt sich hiernach um eine so genannte „Vereinigungsbaulast“, wonach das Bewertungsgrundstück und das Flurstück 241/29, das am Grazer Damm südlich an das Bewertungsobjekt angrenzt, zusammen mit diesem „bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück“ gilt, „solange die Bebauung besteht“.

Ursächlich hierfür sind regelmäßig die gemeinsame Einhaltung von Ausnutzungsziffern wie der Grund- und der Geschossflächenzahl, aber auch von Abstandsflächen sowie die Gewährleistung einer gemeinsamen Erschließung und Versorgung.

Der Umstand geht nicht gesondert in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass ein Marktteilnehmer beziehungsweise Käufer der zu bewertenden Wohnung hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

2.14 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß dem Schreiben des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Straßen- und Grünflächenverwaltung vom 23.01.2026 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.15 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt.

Laut einer schriftlichen Auskunft des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt- und Naturschutz vom 29.01.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist „das angefragte Grundstück... nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen zum vorgenannten Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.“

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.16 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die ecowo GmbH, Virchowstr. 99, 45886 Gelsenkirchen. Die Betreuung der Eigentümergemeinschaft erfolgt durch das Büro in der Cicerostraße 16A, 10709 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 beurteilende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall hergeleitet, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt vermietet und insofern dessen Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses liegen gut verwertbare Daten vor, auf die im Folgenden zurückgegriffen wird. Das Vergleichswertverfahren findet insofern Anwendung.

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Nachfolgend werden die Werte der Wohnung Nr.52 sowie das Sondernutzungsrecht an dem Dachboden Nr.52 separat ermittelt.

Bewertungen in Zwangsversteigerungsverfahren erfolgen regelmäßig ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt.II des Grundbuchs, in dem so genannte Lasten und Beschränkungen vermerkt sind.

In diesem Fall handelt es sich um einen Erbbauzins sowie eine Wertsicherungsklausel zur Anpassung desselben auf Basis des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes, die hier insofern zunächst unberücksichtigt zu bleiben haben. Vielmehr ist auftragsgemäß der Wert jener Last ausdrücklich als separater Wert auszuweisen.

Wie bereits erwähnt, wird eine Herleitung des Verkehrswertes auf Basis des Vergleichswertes vorgenommen.

Für den Fall der Wohnung Nr.52 stehen Vergleichskaufpreise von Erbbaurechten in hinreichendem Umfang und sehr guter Qualität zur Verfügung.

Für das Marktsegment des Dachbodens ist dies nicht der Fall, sodass ersatzweise auf Kauffälle abgestellt wird, die keine Erbbaurechte darstellen. Zur Berücksichtigung des Erbbaurechts erfolgt auf diese ein gesonderter, nachfolgend beschriebener Abschlag.

Mithin ergeben sich die Werte der Wohnung sowie des Dachbodens als Erbbaurecht.

Hierauf wird nachfolgend ein Aufschlag vorgenommen, da ein Erwerber Erbbauzinszahlungen, die in Abt.II des Grundbuchs eingetragen und insofern nicht zu berücksichtigen sind, nicht zu leisten hat. Vielmehr erwirbt dieser ein erbbauzinsfreies Erbbaurecht. Zur Berücksichtigung des Umstandes wird der Barwert des Erbbauzinses aus Abt.II des Grundbuchs auf die Vergleichswerte aufgeschlagen.

Der Wert der Eintragung aus Abt.II Nr.1 des zu bewertenden Erbbaugrundbuchs ergibt sich demgemäß aus dem vorgenannten Barwert des Erbbauzinses einschließlich der Wertsicherungsklausel. Hierzu wird nachfolgend gesondert ausgeführt.

3.4 Vergleichswert unter Ausschluss der Abt.II Nr.1

3.4.1 Vergleichswert Wohnung Nr.52

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	17.03.2024 – 17.03.2026	17.03.2026
Bodenrichtwertzone	1795	1795
Wohnanlage	Mittel	Mittel
Rechtsform	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Penthousewohnung etc.)	Etagenwohnung
Baujahr	1930	1930
Laufzeit des Erbbaurechts	2105-2106	2105
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage zu diesem Gutachten beigefügten Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, der Wohnungsnummer und dem Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt. Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass sich insgesamt 8 der 19 Kauffälle innerhalb der zu bewertende Anlage befinden. Die weiteren Kauffälle liegen unweit des Bewertungsobjekts auf den südlich desselben befindlichen Grundstücken. Alle Kauffälle stellen zudem ein Einzelndenkmal dar, sodass diese außerordentlich gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren.

Um die Vergleichswerte an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind jedoch einige Zu- und Abschläge vorzunehmen, die nachfolgend beschrieben werden.

Mikrolage

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Bewertungsobjekt an einem Straßenzug mit einem gewissen Anteil von Durchgangsverkehr. Der Teil der Vergleichsobjekte ist indes an ruhigen Wohnstraßen gelegen. Aufgrund der besseren Lageeigenschaft derselben wird auf jene Kauffälle ein Abschlag vorgenommen, um diese an die emissionsbelastete Lage des Bewertungsobjekts anzupassen. Weitere Kauffälle befinden sich unmittelbar angrenzend an eine Grünfläche, was ein außerordentliches Lagemerkmale darstellt, das ebenfalls eines Abschlags bedarf.

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 Hofseite 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.

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 „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2024 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 Auswertungszeitraums 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. Diese bleiben bei der Vergleichswertermittlung unberücksichtigt.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.

Fehlen eines Balkons

Es ist bekannt, dass insgesamt 16 der 19 Vergleichsobjekte mit einem Balkon, einer Loggia oder mindestens mit einem Wintergarten ausgestattet sind. Für die weiteren Kauffälle liegen keine derartigen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls über einen Balkon, eine Loggia oder einen Wintergarten verfügen.

Die zu bewertende Wohnung verfügt nicht über ein derartiges Ausstattungsmerkmal. Mithin wird nachfolgend ein gesonderter Abschlag zur Berücksichtigung des Umstandes vorgenommen.

Fehlen eines Aufzuges

Für keinen der Vergleichskauffälle ist eine Ausstattung mit Aufzug ausgewiesen. Das Fehlen einer Aufzugsanlage erscheint insofern plausibel, als dass Aufzüge in Bauten der 1930er Jahre eher die Ausnahme waren. Hinzu kommt, dass auch so genannte Außenaufzüge, die nachträglich errichtet werden und vor den Fassaden verlaufen, aufgrund des auf den Objekten liegenden Denkmalschutzes sehr wahrscheinlich nicht genehmigungsfähig sind. Da sich die zu bewertende Wohnung

jedoch im 4.Obergeschoss befindet, stellt der Umstand eine besondere Beeinträchtigung dar, der in Form eines Abschlags in die nachfolgende Berechnung einfließt.

Nicht erfolgte Innenbesichtigung

Wie bereits erwähnt, war die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich. Mithin kann über deren tatsächlichen Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden. Ferner liegen keine gesicherten Erkenntnisse zum Vermietungsstand sowie die Art eines etwaigen Mietvertrags und die Miethöhe vor.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt hierauf mit einem gesonderten Abschlag reagiert, der die damit verbundenen Unwägbarkeiten widerspiegelt.

Vergleichswert der Wohnung Nr.52

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen erfolgt die Ermittlung des Vergleichswertes entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4.2 Vergleichswert Dachboden Nr.52

Die Kaufpreisabfrage beim Berliner Gutachterausschusses erfolgt in diesem Fall auf Grundlage folgender Parameter:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	17.03.2024 – 17.03.2026	17.03.2026
Stadtlage	West	West
Typ. Geschossflächenzahl	1,0 – 2,5	2,0
Wohnanlage	Mittel	Mittel
Art des Sondereigentums	Dachraum (unausgebaut)	Dachraum (vermutl. unausgebaut)

Kaufpreise für Dachgeschosseinheiten im Erbbaurecht liegen nicht vor. Insofern wurde ersatzweise auf solche ohne Erbbaurecht zurückgegriffen.

Auch jene Vergleichsfälle werden in der als Anlage zu diesem Gutachten beigefügten Tabelle aufgeführt. Vor Auswertung der Daten werden insgesamt 3 der Kauffälle aus der Auswertung eliminiert. Es handelt sich um solche, die einen Kaufpreis von 5.400,00€/m², 6.300,00 €/m² sowie erstaunliche 9.250,00€/m² aufweisen. Diese korrespondieren nicht mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts, sodass diese bei der Auswertung der Vergleichskaufpreise unberücksichtigt bleiben.

Mikrolage

Wie auch bei der Auswertung der Kauffälle der Wohnung Nr.52 erfolgt auch für die Dachbodenflächen ein gesonderter Abschlag aufgrund einer Anordnung an einer emissionsarmen Straße oder aber einer Lage an einer Grünfläche.

Konjunkturelle Anpassung

Ferner erfolgt wiederum eine konjunkturelle Anpassung, wie bereits im Zusammenhang mit der Auswertung der Vergleichskaufpreise der Wohnung Nr.52 beschrieben.

Ausreißerbereinigung

Auch die Ausreißerbereinigung erfolgt analog jener der Wohnung Nr.52.

Mithin ergibt sich ein aus den vorgenannten Anpassungen ergebender, vorläufiger, angepasster Vergleichswert.

Denkmalschutz

Aufgrund des auf der Anlage des Bewertungsobjekts liegenden Denkmalschutzes hat ein Erwerber nicht die gestalterischen Freiheiten wie bei einem nicht denkmalgeschützten Objekt.

Laut Angabe der WEG-Verwaltung ist damit zu rechnen, dass die Dachhaut nicht verändert werden darf. Insofern kommt ein Anlegen von Dachausschnitten, Terrassen sowie großzügige Verglasungen nicht in Betracht. Gerade das Fehlen einer Möglichkeit zur Schaffung von Austritten und Terrassen stellt eine maßgebliche Einschränkung dar. Der Umstand geht mit einem vergleichsweise deutlichen Abschlag in die Ermittlung des Vergleichswertes ein.

Fehlen eines Aufzuges

Wie ebenfalls im Zusammenhang mit der Vergleichswertermittlung des Wohnungseigentums Nr.52 beschrieben, stellt der Sachverhalt des Fehlens eines Aufzuges eine deutliche Einschränkung beziehungsweise Wertminderung dar, die in Form eines Abschlags in die Vergleichswertermittlung einfließt. Dies ist umso mehr der Fall, als dass ein solcher zukünftig weder im Treppenhaus Platz hätte, noch aufgrund des Denkmalschutzes vor der Hoffassade erstellt werden könnte.

Nicht erfolgte Innenbesichtigung

Auch der Dachboden Nr.52 war nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass ein Abschlag aufgrund der damit verbundenen Unwägbarkeiten vorgenommen wird.

Berücksichtigung des Erbbaurechts

Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich nicht um Erbbaurechte. Ein Erbbaurecht ist mit einer Wertminderung verbunden, da ein Eigentümer eines solchen einen Erbbauzins zu tragen hat. Außerdem steht diesem sein Sondereigentum nur für einen befristeten Zeitraum, in diesem Fall bis zum 10.11.2105, zur Verfügung. Zwar steht dem Erbbauberechtigten nach Ablauf des Erbbaurechts eine Entschädigung zu (s. Punkt „Erbbaurechtsvertrag und Ergänzungsbewilligungen“). Allerdings hat dieser zum Ende des Erbbaurechts sein Sondereigentum zu beräumen oder zu entmieten, was eine entsprechende Einschränkung darstellt. Anderenfalls hätte sich ein Erbbauberechtigter mit dem Grundstückseigentümer über einen Erwerb des Grundstücks oder zumindest mit einer Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages auseinander zu setzen.

Der Berliner Gutachterausschuss macht keine Angaben zu Wertminderungen infolge eines Erbbaurechts. Insofern wird ersatzweise auf den Grundstücksmarktbericht Hamburg zurückgegriffen. Dieser hat durch eine Auswertung von 228 Kauffällen einen so genannten „Erbbaurechtskoeffizienten“ von 0,89 beziehungsweise einen Abschlag von 11% gegenüber Sondereigentumen ohne Erbbaurechtsverpflichtung ermittelt. Aufgrund der vergleichsweise hohen Fallzahl wird eine Repräsentativität unterstellt.

Der Wert basiert auf einer mittleren Laufzeit des Erbbaurechts von 49 Jahren. Da in diesem Fall eine Laufzeit des Erbbaurechts von noch fast 80 Jahren besteht, wird jener Erbbaurechtskoeffizient beziehungsweise der Abschlag aufgrund der Rechtsform des Erbbaurechts auf pauschal 10% vermindert.

Vergleichswert des Dachbodens Nr.52

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen erfolgt die Ermittlung des Vergleichswertes entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4.3 Aufschlag aufgrund eingesparter Erbbauzinszahlungen

Die vorgenannte Herleitung der Einzelwerte des Wohnungseigentums Nr.52 sowie des Dachbodens Nr.52 ist in der Rechtsform des Erbbaurechts erfolgt.

Tatsächlich sind in diesem Fall jedoch Erbbaurechte zu bewerten. Allerdings entfällt die Zahlung des Erbbauzinses aus Abt.II des Grundbuchs. Der betreffende Eintrag im Grundbuch hierzu lautet wie folgt: „Lfd.Nr.1: Erbbauzins in Höhe von 379,36€... jährlich mit Wertsicherungsklausel...Gemäß Bewilligung vom 28.10.2004, 19./27.6.2006...“.

Die betreffenden Bewilligungen wurden eingesehen. Hiernach kann der Erbbauzins auf Basis des Verbraucherpreisindex erstmals ab dem 01.01.2008 und danach „wieder jeweils nach Ablauf von 3 Jahren nach der jeweils letzten Änderung verlangt werden“.

Der jährliche Erbbauzins wird im Folgenden über die verbleibende Dauer des Erbbaurechts, mithin bis zum Ablauf desselben am 10.11.2105 aufgezinnt um den Barwert desselben zu erhalten.

Bei jener Aufzinsung wird auf den so genannten Liegenschaftszinssatz abgestellt.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt derartige Zinssätze nicht vor. Der ivd e.V. Berlin-Brandenburg hat in seinem jüngsten „Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025“ einen Zinssatz für vermietete Eigentumswohnungen u.a. in der „City (West)“, mithin unter anderem in Schöneberg, mit im Mittel rd. 1% für bezugsfreie Einheiten angegeben. Da ein Liegenschaftszinssatz u.a. aus der Miethöhe sowie einem Kaufpreis ermittelt wird, stellt sich die Frage, wie hier bei der Herleitung des Zinssatzes verfahren wurde, da doch tatsächlich keine Miete fließt. Für vermietete Einheiten wurde ein Liegenschaftszins von rd. 2,3% ermittelt.

Da sich das Bewertungsobjekt in einer weniger nachgefragten, emissionsträchtigen Lage befindet, über keinen Aufzug verfügt und sich aufgrund des Denkmalschutzes nur eingeschränkte Gestaltungsvorstellungen realisieren lassen, wird im Folgenden ein Zinssatz von pauschal 2,5% angesetzt. Die Eintragung unter Abt.II Nr.1 sieht ferner die Möglichkeit der Erhöhung des Erbbauzinses auf Basis des Verbraucherpreisindex vor. Der Erbbauzins war erstmals am 01.01.2006 zu zahlen. Seitdem hat sich der Verbraucherpreisindex um 51,8% erhöht.

Der vorbeschriebene Erbbauzins darf somit entsprechend erhöht werden, sodass sich der Barwert jener Eintragung wie folgt darstellt:

Berechnung des Barwertes der Eintragung aus Abt.II Nr.1

Jährlicher Erbbauzins aus Abt.II Nr.1				379,36 €
mögl. Erhöhung gem. Verbraucherpreisindex von	51,8%	auf		575,87 €
bei einer Restlaufzeit des Erbbaurechts von rd.	80	Jahren		
und einem Liegenschaftszinssatz von	2,5%			
beläuft sich der Vervielfältiger auf	34,45			

Barwert der Eintragung aus Abt.II Nr.1 mithin:

$$575,87 \text{ €} \times 34,45 = 19.838,67 \text{ €}$$

Barwert des Erbbauzinses inkl. Erhöhung, aus Abt.II Nr.1, gerundet

19.800,00 €

3.4.4 Verkehrswert des in Abt.II des Grundbuchs unbelasteten Wohnungseigentums

Die Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr.52 einschließlich des Sondernutzungsrechts an dem Keller K57 sowie dem Dachboden Nr.52 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen aus der Summe des Wertes der Wohnung und des Dachbodens, zuzüglich des Barwertes des eingesparten Erbzinses sowie dessen Erhöhungsmöglichkeiten.

Die betreffende Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Ermittlung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.52 einschl. Dachboden Nr.52

Vergleichswert Wohnung Nr.52	141.857,94 €
Vergleichswert Dachboden Nr.52	45.718,55 €
gesamt	187.576,49 €
Zuzüglich Barwert des Erbbauzinses einschl. Wertsicherung	19.838,67 €
gesamt	207.415,16 €

angepasster Vergleichswert, gerundet

210.000,00 €

3.5 Wert der Last aus Abt.II Nr.1

Bei dem Eintrag aus Abt.II Nr.1 handelt es sich, wie bereits erwähnt, um den Erbbauzins sowie der damit verbundenen Wertsicherungsklausel. Hierzu wurde bereits unter 3.4.3 *Aufschlag aufgrund eingesparter Erbbauzinszahlungen* ausgeführt.

Jene dort vorgenommene Berechnung zur Ermittlung des Vorteils eines Erwerbers bei Wegfalls des Erbbauzinses einschließlich Wertsicherungsklausel entspricht im Umkehrschluss dem Wert jener Last und stellt sich somit wie folgt dar:

Wert der Last aus Abt.II Nr.1, gerundet	19.800,00 €
--	--------------------

3.6 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein in Abt.II fiktiv lastenfreier

Vergleichswert des Bewertungsobjekts von 210.000,00 €

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 ausreichender 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. Wertmindernd ist indes die emissionsträchtige Lage des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Sowohl die Wohnung Nr.52 als auch der dazugehörige Dachboden sind trotz ihrer Anordnung im 4.Obergeschoss beziehungsweise im Dachgeschoss nicht mit einem Aufzug anfahrbar.

Die Wohnung Nr.52 verfügt über keinen Balkon sowie keine Loggia.

Zudem ist durch den auf dem Objekt liegenden Denkmalschutz im Zuge eines eventuellen Ausbaus des Dachbodens die Erstellung einer Dachterrasse offensichtlich nicht genehmigungsfähig.

Aufgrund der vermuteten Vermietung der zu bewertenden Wohnung Nr.52 kommt eine Eigennutzung nicht oder nicht unmittelbar in Betracht.

Es wurde weder ein Zugang zur Wohnung Nr.52 noch zum Keller K57 oder dem Dachboden Nr.52 gewährt, sodass über deren tatsächlichen Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden kann. Ferner liegen keine verbindlichen Informationen zum Vermietungszustand vor.

Im Übrigen handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Erbbaurecht. Mithin steht dieses einem fiktiven Erwerber, dessen Verhalten hier abgebildet wird, lediglich befristet bis zum Ablauf des Erbbaurechts am 10.11.2105 zur Verfügung. Der während der Dauer des Erbbaurechts zu zahlender Erbbauzins wurde gesondert ausgewiesen.

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

fiktiv erbbauzinsfreies Wohnungserbbaurecht auf einen **Verkehrswert von 210.000,00 €**

geschätzt.

3.7 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- WEG-Verwalter der Anlage ist die WEG-Verwalter der Anlage ist die ecowo GmbH, Virchowstr. 99, 45886 Gelsenkirchen. Die Betreuung der Eigentümergemeinschaft erfolgt durch das Büro

in der Cicerostraße 16A, 10709 Berlin. Der Nachweis der Verwalterbestellung erfolgt in einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 192,00€ und beinhaltet Heizkosten, jedoch nicht den Erbbauzins.

- c) Es sind vermutlich Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Deren Name wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- 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.

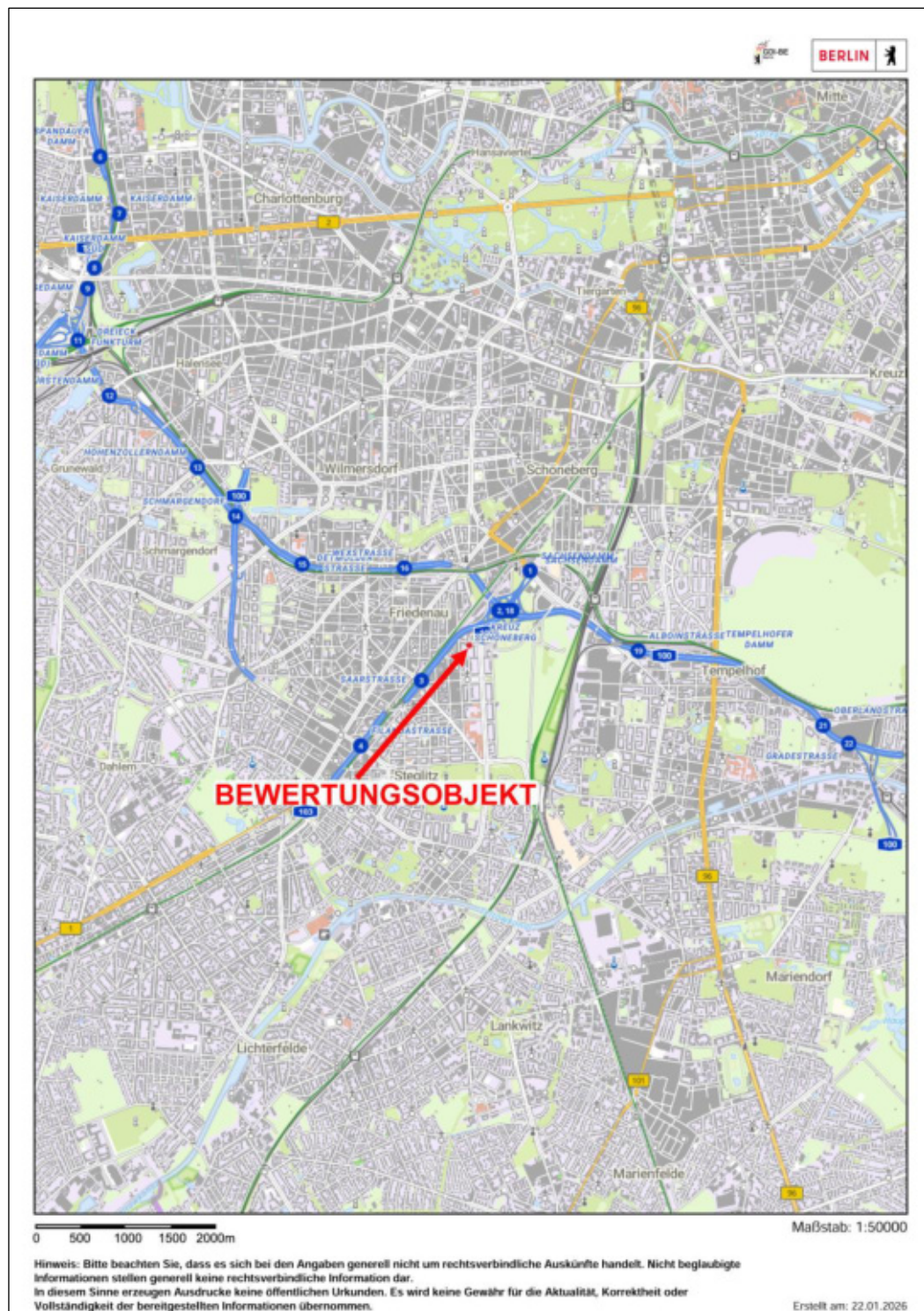
Berlin, den 10. Mai 2026

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer



4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

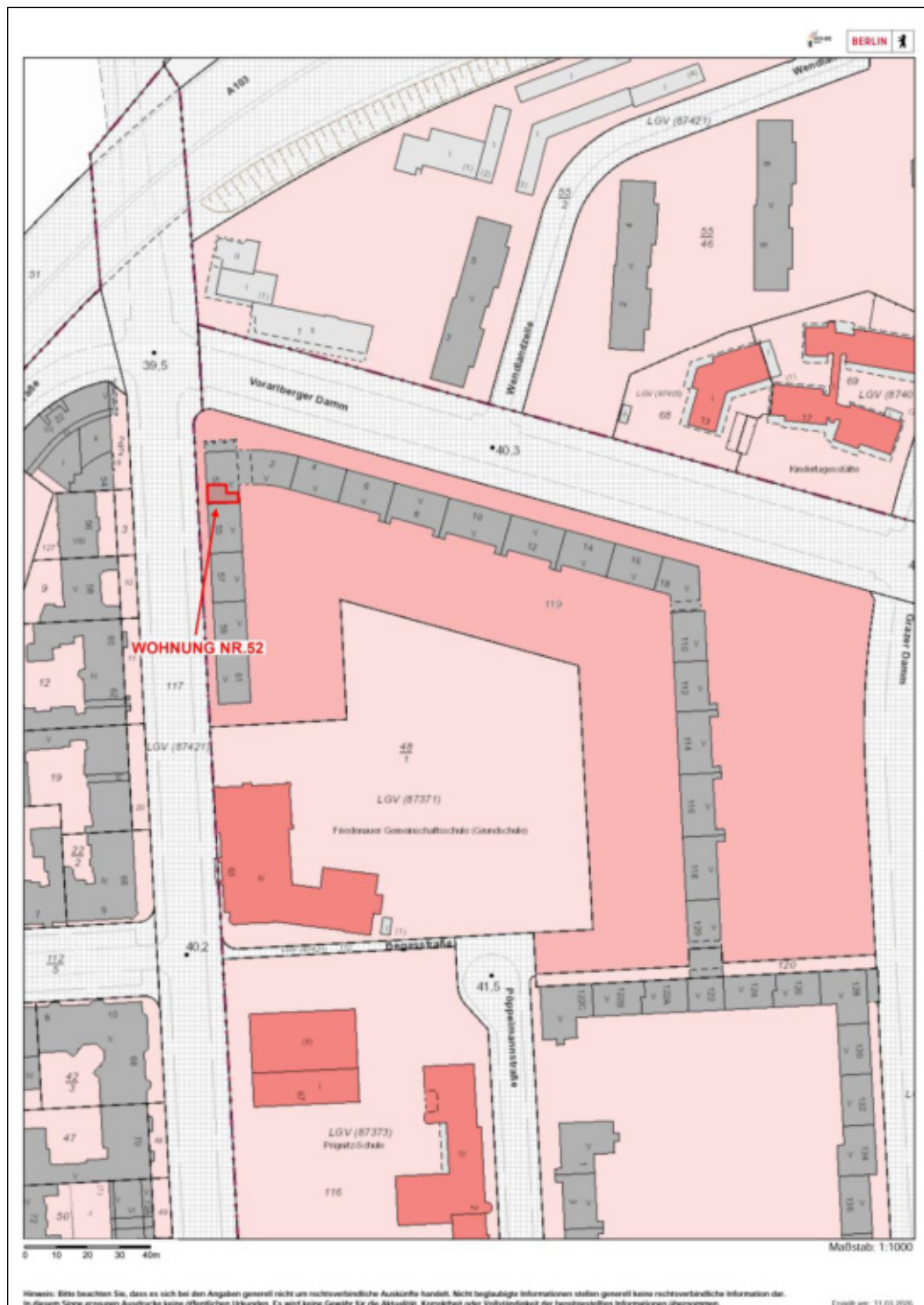


4.2 Auszug aus der Straßenkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)

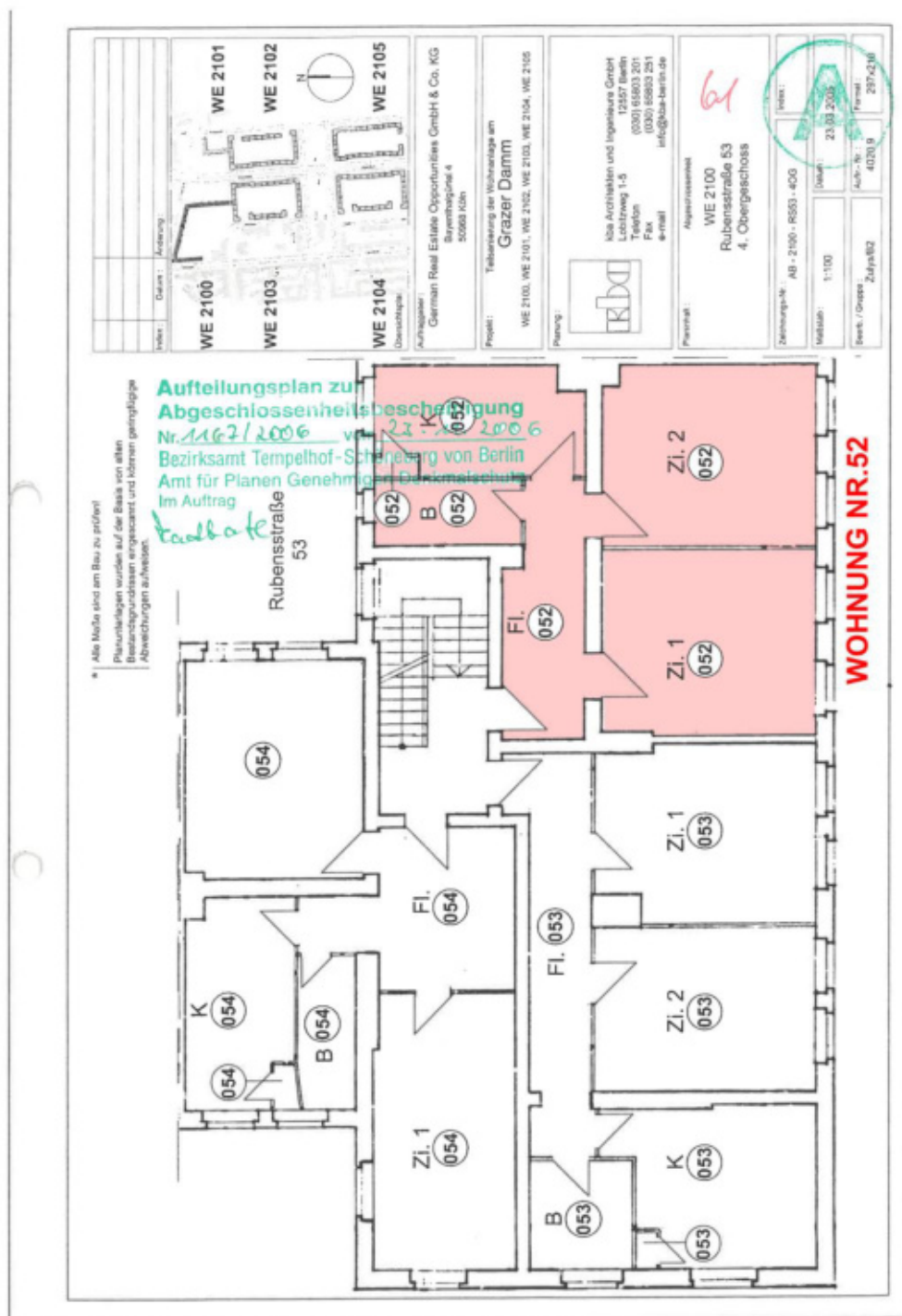


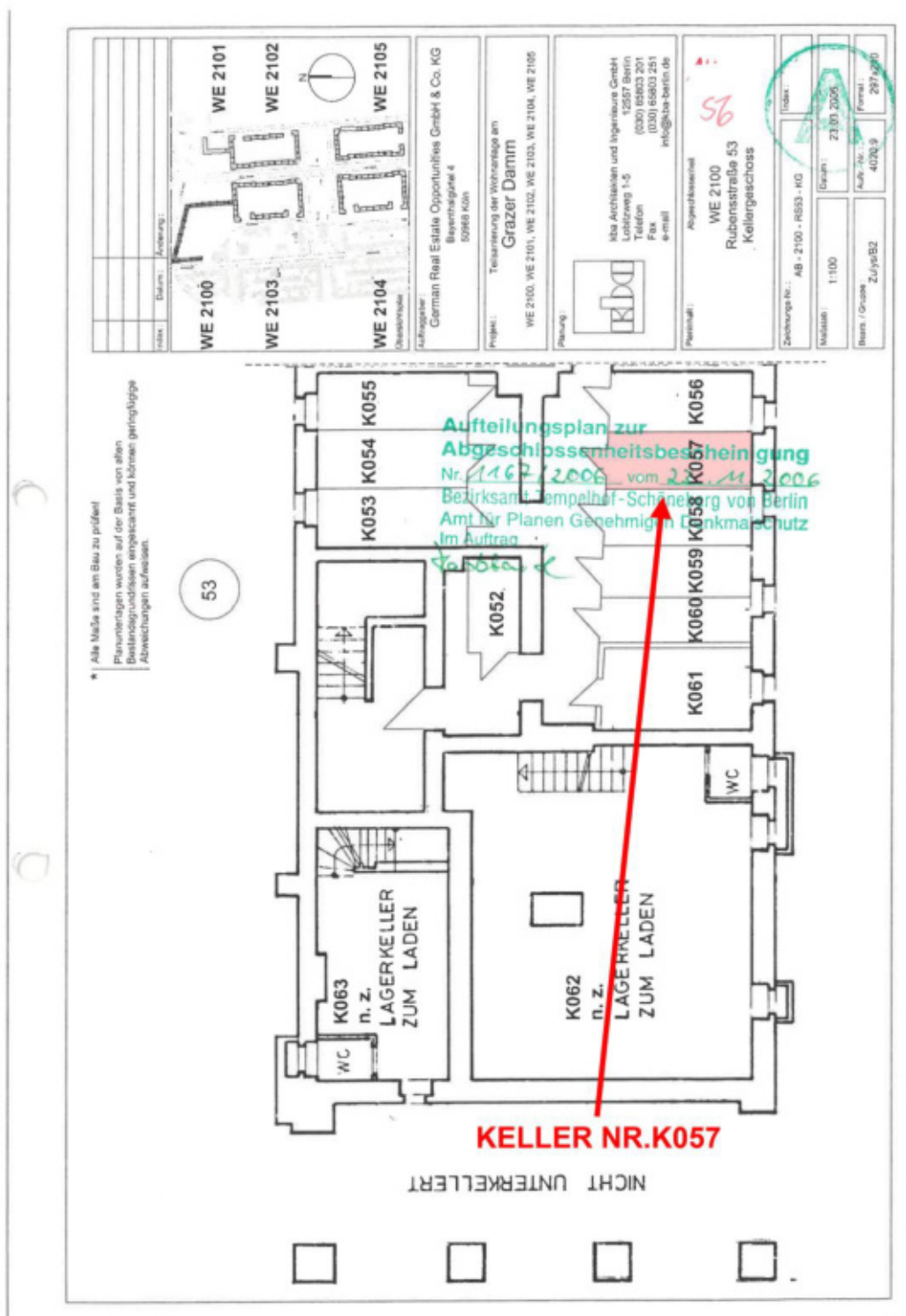
4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.4 Grundrisse

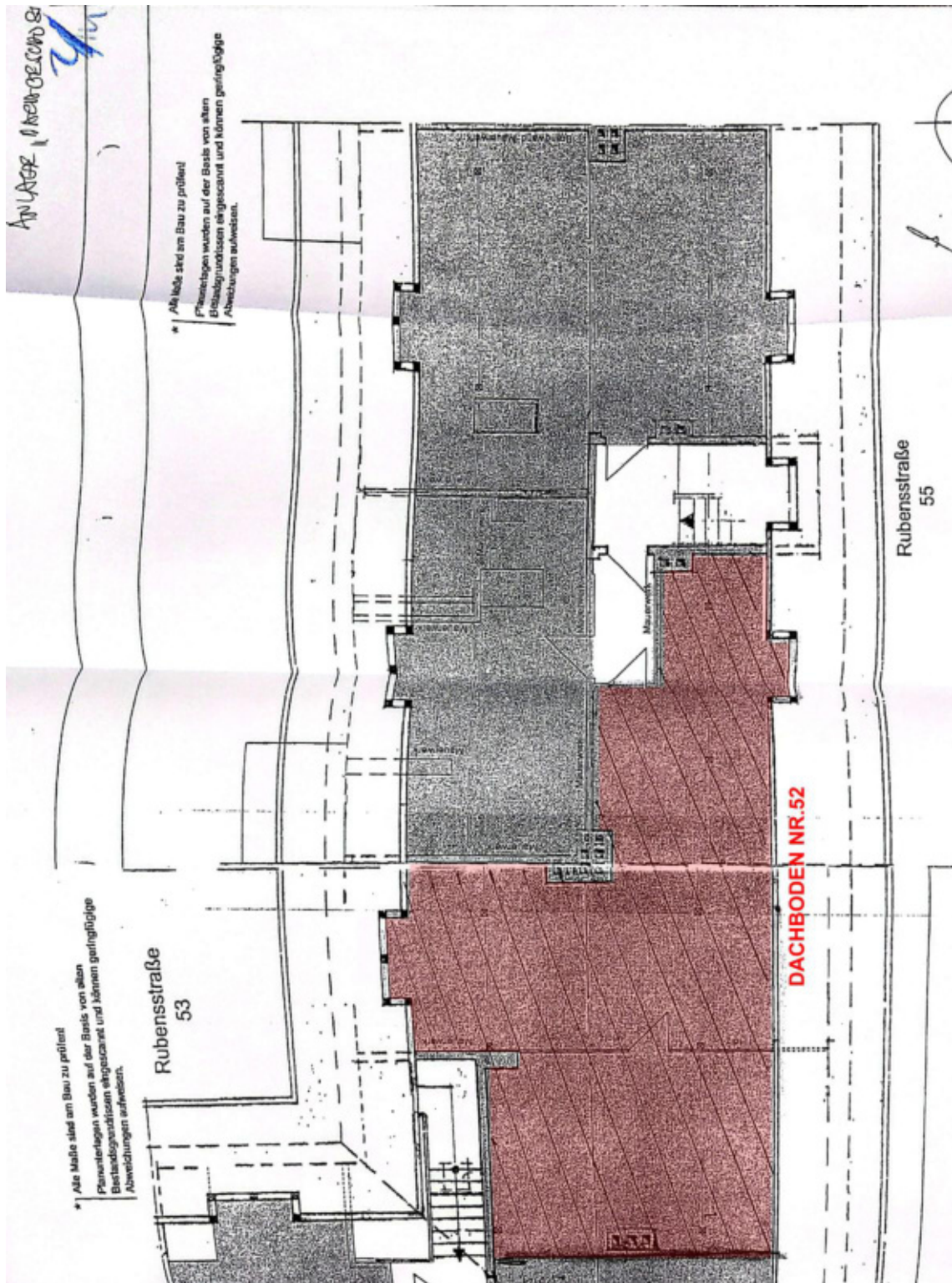
Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
- ohne Maßstab -





Kellergeschoss

Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.11.2006



Grundriss Dachboden
Aus: Ergänzungsbewilligung vom 30.01.2013



4.5 Tabellen zur Ermittlung de Vergleichswerte

4.5.1 Vergleichswert Wohnung Nr.52

Ermittlung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.52

Nr.	Kauf- da- tum	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	Lage an An- wohnerstraße -10%	Lage an Grün- fläche -10%	Lage im EG/Hoch- parterre 10%	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	08/24	1930	EG	2.774,00			277,40	3.051,40	6,3%	3.244,66
2	08/24	1930	3 .OG	2.637,00				2.637,00	6,3%	2.804,01
3	12/24	1930	4 .OG	2.589,00				2.589,00	5,0%	2.718,45
4	12/24	1930	2 .OG	2.761,00				2.761,00	5,0%	2.899,05
5	12/24	1930	3 .OG	3.981,00	-398,10	-398,10		3.184,80	5,0%	3.344,04
6	12/24	1930	1 .OG	2.675,00				2.675,00	5,0%	2.808,75
7	01/25	1930	EG	2.660,00			266,00	2.926,00	4,7%	3.062,55
8	01/25	1930	EG	2.676,00			267,60	2.943,60	4,7%	3.080,97
9	03/25	1930	4 .OG	3.569,00				3.569,00	4,0%	3.711,76
10	03/25	1930	1 .OG	2.400,00	-240,00	-240,00		1.920,00	4,0%	1.996,80
11	06/25	1935	EG	4.321,00	-432,10	-432,10	432,10	3.888,90	3,0%	4.005,57
12	07/25	1935	3 .OG	2.522,00				2.522,00	2,7%	2.589,25
13	07/25	1930	3 .OG	2.551,00				2.551,00	2,7%	2.619,03
14	07/25	1930	EG	3.845,00	-384,50	-384,50	384,50	3.460,50	2,7%	3.552,78
15	07/25	1930	EG	2.948,00	-294,80	-294,80	294,80	2.653,20	2,7%	2.723,95
16	07/25	1930	1 .OG	2.908,00	-290,80	-290,80		2.326,40	2,7%	2.388,44
17	09/25	1930	2 .OG	3.198,00				3.198,00	2,0%	3.261,96
18	10/25	1930	3 .OG	3.821,00	-382,10	-382,10		3.056,80	1,7%	3.107,75
19	11/25	1930	EG	2.647,00	-264,70	-264,70	264,70	2.382,30	1,3%	2.414,06
im Mittel										2.943,42

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

	63,00 m²	x	x	2.943,42 €/m² =	185.435,21 €
Fehlen eines Balkons, psch.				-10,0%	-18.543,52 €
Fehlen eines Aufzugs, psch.				-5,0%	-9.271,76 €
					157.619,93 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung etc., psch.				-10,0%	-15.761,99 €
gesamt					141.857,94 €

angepasster Vergleichswert der Wohnung Nr.52, gerundet

140.000,00 €

4.5.2 Vergleichswert Dachboden Nr.52

Ermittlung des Vergleichswertes des Dachbodens Nr.52

Nr.	Kauf- da- tum	erzielter Preis je m ² /Wohn- fläche	Lage an An- wohnerstraße -10%	Lage an Grün- fläche -10%	Zwischen- wert	konjunk- turelle Anpas- sung	gesamt
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	04/24	2.143,00	-214,30		1.928,70	7,7%	2.076,57
2	09/24	1.852,00	-185,20		1.666,80	6,0%	1.766,81
3	10/24	933,00			933,00	5,7%	985,87
4	11/24	520,00	-52,00		468,00	5,3%	492,96
5	11/24	508,00	-50,80		457,20	5,3%	481,58
6	11/24	493,00	-49,30		443,70	5,3%	467,36
7	12/24	980,00			980,00	5,0%	1.029,00
8	04/25	2.208,00	-220,80	-220,80	1.766,40	3,7%	1.831,17
9	05/25	737,00	-73,70		663,30	3,3%	685,41
10	07/25	735,00			735,00	2,7%	754,60
11	09/25	2.483,00	-248,30		2.234,70	2,0%	2.279,39
im Mittel							1.003,43

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

75,00 m ²	x	1.003,43 €/m ²	=	75.256,88 €
Einschränkungen durch Denkmalschutz, psch.		-15,0%		-11.288,53 €
Fehlen eines Aufzugs, psch.		-10,0%		-7.525,69 €
				56.442,66 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung etc., psch.		-10,0%		-5.644,27 €
gesamt				50.798,39 €
Abschlag wg. Erbbaurecht, psch.		-10,0%		-5.079,84 €
gesamt				45.718,55 €

angepasster Vergleichswert des Dachbodens Nr.52, gerundet 46.000,00 €

4.6 Fotos



Verlauf der Rubensstraße



Straßenansicht von der Rubensstraße



Hofansicht



Wohnungseingangstür



Zugangstür zum Vorflur des Dachbodens Nr.52



Zugangstür zum Dachboden Nr.52



Kellerabstellräume

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Marc Aurél Götschel <marc.goetschel@ba-ts.berlin.de>

29.1.2026 10:25

UIG - Auskunft zu Bodenbelastungen zum Grundstück Grazer Damm
110 in 12157 Berlin

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Schäfer,

auf den dieser E-Mail beigefügten Antrag erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) folgende Auskunft:

Das angefragte Grundstück (siehe Betreff) wird nicht im Bodenbelastungskataster geführt. Dem Umwelt- und Naturschutzamt liegen zum vorgenannten Grundstück keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen vor.

Diese Auskunft erfolgt ausschließlich per E-Mail und gebührenfrei.
Sollten Sie eine postalische Auskunft benötigen, bitte ich um kurze Rückmeldung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Marc A. Götschel

Er/Du Anrede: Hallo Herr Götschel, Hallo Marc

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin Abt. Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt- und Naturschutz |
Werkstudent Boden- und Gewässerschutz, Klimaanpassung | Um Werk1 | Tempelhofer Damm 165, 12099
Berlin
Tel. +49 30 90277-3684
marc.goetschel@ba-ts.berlin.de
<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/>
<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt/artikel.716340.php>

- PDF-Antrag.pdf (69 KB)
- Grundbuch.pdf (2 MB)
- AG Beschluss SV-Bestellung.pdf (377 KB)

4.8 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Ordnung, Straßen, Grünflächen, Umwelt und
Naturschutz
Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin

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



Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):
StraGrünV13 - EBB 18/2026
Bearbeiter_in: Gatzki
Dienstgebäude:
Großbeerenstr.2-10, Haus 3,
12107 Berlin
Sprechzeiten nach Vereinbarung
Zimmer:
Telefon: +49 30 90277-
Telefax: +49 30 90277-2601
Vermittlung: +49 30 90277-0

post.sga-verwaltung@ba-ts.berlin.de

23.01.2026

**Erschließungsbeiträge für das Grundstück in Berlin-Schöneberg, Grazer Damm 110, 112,
114, 116, 118, 120**

Rubensstraße 53, 55, 57, 59, 61

**Vorarlberger Damm 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 - Grundbuch von Berlin-Schöneberg /
7765**

Ihr Schreiben vom 22.01.2026 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vorbezeichnete Grundstück wird durch die Erschließungsanlage(n) Grazer Damm,
Rubensstraße und Vorarlberger Damm erschlossen. Es handelt sich um (eine) öffentliche,
zum Anbau bestimmte Straße(n).

**Die Erschließungsanlage(n) Grazer Damm, Rubensstraße und Vorarlberger Damm ist/sind
erstmalig endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge sind für diese
Erschließungsanlage(n) nicht mehr zu zahlen.**

Rechte Berlins aufgrund der nachgenannten Vorschriften hinsichtlich etwaiger weiterer
Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) -
beispielsweise Grünanlagen, Umweltschutzanlagen - bleiben grundsätzlich unberührt.

Im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage infolge einer fortgeschrittenen
Rechtsprechung oder im Falle eines Irrtums über die derzeitigen tatsächlichen Verhältnisse,
behält sich das Land Berlin die Erhebung von Erschließungsbeiträgen vor.

4.9 Baulastauskunft

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Bauaufsicht



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 10820 Berlin

Frau Dipl.-Ing.
Ursel Schäfer
Sachverständigenbüro
Frau Barbara Hummel
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

235-2026-153-BWA 31

Frau Winckler

Tel. 90277-6448

Fax 90277-7864

M.Winckler@ba-ts.berlin.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer
Signatur)

post.Stadtentwicklungsamt@ba-ts.ber-
lin.de

(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

John-F.-Kennedy-Platz 1, 10825 Berlin

22.01.2026

Erbbaurecht: **Berlin - Schöneberg, Grazer Damm 110, 112, 114, 116, 118, 120, Rubens-
straße 53, 55, 57, 59, 61, Vorarlberger Damm 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18
(Flur 77, Flurstück 119)**

Baulastenauskunft

Antragsdatum: 22.01.2026

Eingang: 22.01.2026

Anlagen:

- Kopie der Baulastenblatt Nr. 600 von Schöneberg (Seite 1)
- Gebührenbescheid
- Infoblatt Datenverarbeitung

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Hummel,

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

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid. Dieser ist, wie von Ihnen angegeben und gewünscht, entsprechend deklariert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Winckler

Sprechzeiten: dienstags 9-12 Uhr, und nach vorheriger Absprache.
Fahrverbindungen: Bus: M46, 104, U-Bahn: U4 - Rathaus Schöneberg
Postbank Berlin, IBAN: DE15 1001 0010 0003 4041 09, BIC: PSBKDE33XXX
Sparkasse Berlin, IBAN: DE54 1005 0000 1130 0030 07, BIC: BELADE33XXX
Deutsche Bank, IBAN: DE30 1007 0848 0510 5127 00, BIC: DEUTDE33HAN



Baulastenverzeichnis von Berlin - Tempelhof-Schöneberg Ortsteil Schöneberg			Baulastenblatt Nr. 600	Seite 1
Grundbuchbezeichnung				
Erbbaurecht Berlin-Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, Grazer Damm 110, 112, 114, 116, 118, 120/ Rubensstraße 53, 55, 57, 59, 61/Vorarlberger Damm 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 (Flurstück 119) und Grazer Damm 122, 122 A, 122 B, 122 C, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148/Pöppelmannstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11/ Grazer Platz 5, 7, 9, 11, 13, 15 (Flurstück 120)			Grundbuchbezirk Schöneberg	Blatt 28249
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung 2	Bemerkungen 3		
1	Das Grundstück gilt zusammen mit dem Grundstück Berlin-Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, Grazer Damm 122, 122 A, 122 B, 122 C, 124, 126, 128, 130, 132, 134, 136, 138, 140, 142, 144, 146, 148/Pöppelmannstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11/Grazer Platz 5, 7, 9, 11, 13, 15 (Flurstück 241/29) bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück, solange die Bebauung besteht. Eingetragen am 14.12.2012 			
			Folgende Seite:	

4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Jasmin Sommer <jasmin.sommer@ba-ts.berlin.de>

29.4.2026 13:55

AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"-
Zwangsversteigerungssache - Grazer Damm 110-120 gerade,
Rubensstr. 53-61 ungrade, Voralberger Damm 2-18 gerade, 12157
Berlin-Schöneberg, Flur 77, Flurstück 119, GZ.: 76 K 85/25

An Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net> Kopie Eric Ehmke <eric.ehmke@ba-ts.berlin.de> •
Beatrice Börs <beatrice.boers@ba-ts.berlin.de> • Ursel Schäfer <schaefer@gut-achten.net>

Sehr geehrte Frau Hummel,
sehr geehrte Frau Schäfer,

zunächst möchte ich mich für die verzögerte Rückmeldung entschuldigen. Ihre E-Mail hatte mich ja leider erst mit Verspätung erreicht, da sie zunächst nicht korrekt zugestellt wurde. Nach Eingang bei mir habe ich die Bearbeitung umgehend vorgenommen.

Nach Prüfung der Vorgänge zu den angegebenen Gebäuden bzw. dem angegebenen Grundstück entsprechend der vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass für das betreffende Grundstück bzw. die betreffenden Gebäude (Rubensstr. 53-61 ungrade, Voralberger Damm 2-18 gerade, Grazer Damm 110-120 gerade) derzeit keine baubehördlichen Beschränkungen (Nutzungsuntersagungen o.ä.) oder Beanstandungen (Mängel oder Verstöße gegen das Bauordnungsrecht, die bisher nicht behoben wurden) bestehen und keine bauordnungsrechtlichen (laufenden, nicht abgeschlossenen) Vorgänge anhängig sind.

Ich weise jedoch darauf hin, dass für das Grundstück eine Baulast eingetragen ist. Nähere Auskünfte hierzu können im Rahmen einer gesonderten Baulastenanfrage eingeholt werden.

Für die Beantwortung dieser Anfrage werden keine Gebühren erhoben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dipl.-Ing. (FH) Jasmin Sommer

[sie/ihr, Anrede: Sehr geehrte Frau Sommer/Hallo Frau Sommer]

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bauaufsicht
- BWA 18 A -

Rathaus Schöneberg
John-F.-Kennedy-Platz
Zimmer 3019
10820 Berlin

Tel.: (030) 90 277 - 1649
E-Mail: jasmin.sommer@ba-ts.berlin.de
[Stadtentwicklungsamt](#)