



DREILINDENSTRASSE 60

14109 BERLIN

TEL. 030-78 71 57 80

FAX. 030-78 71 57 82

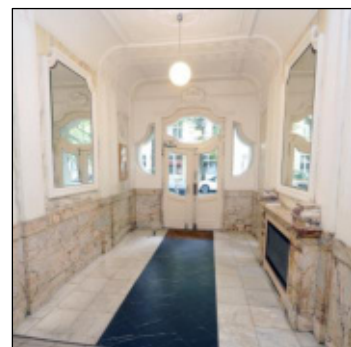
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET

WWW.GUT-ACHTEN.NET

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.03** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, 26,21m² angesetzte Wohnfläche, vermietet**, eines mit einem **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshaus** bebauten Grundstücks, **778m² Grundstücksfläche**



Wielandstr.38, Niebührstr.73, 10629 Berlin-Charlottenburg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 33/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
110.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
05.08.2025



| | |
|--|-----------|
| 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 | 6 |
| 2.6 Mietverhältnisse | 6 |
| 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen | 7 |
| 2.8 Wohnflächenangabe | 7 |
| 2.9 Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 2.10 Denkmalschutz | 8 |
| 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation | 8 |
| 2.12 Baulasten | 8 |
| 2.13 Erschließung | 8 |
| 2.14 Bodenverunreinigungen | 8 |
| 2.15 WEG-Verwaltung | 8 |
| 3. WERTERMITTLUNG | 9 |
| 3.1 Definition des Verkehrswertes | 9 |
| 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 9 |
| 3.3 Vergleichswertverfahren | 9 |
| 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes | 11 |
| 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen | 12 |
| 4. ANLAGEN | 13 |
| 4.1 Auszug aus der Stadtkarte | 13 |
| 4.2 Auszug aus der Straßenkarte | 14 |
| 4.3 Auszug aus der Flurkarte | 15 |
| 4.4 Grundriss | 16 |
| 4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes | 17 |
| 4.6 Fotos | 18 |
| 4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster | 23 |
| 4.8 Baulastenauskunft | 24 |
| 4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung | 25 |
| 4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen | 26 |
| 4.11 Förderungen und Bindungen | 27 |



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Wielandstraße 38, Niebuhrstraße 73, 10629 Berlin-Charlottenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.03 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 05.08.2025 ab 09.45h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren der Mieter des Bewertungsobjekts, die Bewohnerin desselben sowie die Unterzeichnerin.

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

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

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 26.03.2025)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 24643

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 11/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche, Wielandstraße 38, Niebuhrstraße 73

Gemarkung: Charlottenburg

Flur: 5

Flurstück: 5312/31

Größe: 778 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.03 bezeichneten Wohnung...

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 27.Mai 1986 Bezug genommen...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

Auf die 2.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf, innerhalb des Ortsteils Charlottenburg.

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

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10629 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2025 mit 4.364,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,7% im Berichtsmonat August 2025 indes unter dem Berliner Mittel von 10,5%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1,4% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“, am Markt sehr stark nachgefragte Wohnlage ausgewiesen.

Im näheren und weiteren Umfeld ist eine geschlossene Bauweise vorzufinden. Dabei prägen Altbauten mit einem Erstellungsjahr um 1900 maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossenebenen sind jedoch in der Regel gewerbliche Nutzungen vorhanden. Teils dienen aber auch die oberen Etagen gewerblichen Zwecken. Hier sind häufig Büros oder auch Praxen vorzufinden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen, wobei sich eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen im direkten Umfeld befinden. Die Nebenstraßen sind von Einkaufsmöglichkeiten, kleineren Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen geprägt, die zusammen mit den attraktiven Straßenprofilen das besondere Flair der Umgebung ausmachen.

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts. Allerdings ist im öffentlichen Straßenraum ein partiell intensiver Altbaubestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der verdichteten Bauweise gering.

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

| | | |
|-----------|---------------|-----------|
| Bus | Leibnizstraße | ca. 250 m |
| U-Bahnhof | Kantstraße | ca. 850 m |
| S-Bahnhof | Savignyplatz | ca. 500 m |

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

Sowohl bei der Niebuhr- als auch der Wielandstraße handelt es sich um vergleichsweise wenig frequentierte Anliegerstraßen. Bei dem dortigen Fahrzeugaufkommen handelt es sich häufig um so genannten „Parksuchverkehr“. Hinzu kommt, dass aufgrund der vielfältigen Versorgungseinrichtungen, Restaurants und Bars in der unmittelbaren Umgebung ein mäßiges Fahrzeugaufkommen festzustellen ist. Jene Einrichtungen ziehen zudem ein gewisses Passantenaufkommen nach sich. 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 / Sonderumlagen

Das Eckgrundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine Front sowohl zur Niebuhr- als auch zur Wielandstraße.

Soweit erkennbar, weist dieses keine topografischen Besonderheiten auf.

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

Das Grundstück wurde mit einem Vordereckhaus mit 5 Obergeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Vollkeller erstellt. Ferner verfügt die Anlage über einen kleineren Seitenflügel. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

In der Archivakte des Bauamtes wurde eine Mitteilung an die Behörde zur Beseitigung von bei der Gebrauchsabnahme vorgefundenen Mängeln vom 08.03.1905 vorgefunden. Insofern wird eine Fertigstellung des Ursprungsgebäudes von ca. 1904 angenommen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag sowie einer Reihe von Stuckelementen versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.

Die Erschließung der jeweiligen Etagen erfolgt über einen Zugang von der Wielandstraße, an den ein zentrales Treppenhaus anschließt. Die zu bewertende Wohnung ist von dort aus über den Hof zu erreichen.

Während sich im Erdgeschoss im Eckbereich sowie entlang der Wielandstraße Gewerbeflächen befinden, sind innerhalb der Anlage im Übrigen Wohnungen untergebracht.

Die Beheizung erfolgt laut schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.08.2025 über einen Fernwärmeanschluss, während die Warmwasserbereitung elektroseitig gewährleistet sei.

Im Kellergeschoss befinden sich unter anderem Verschläge, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.

Die Freiflächen im Hof sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen intensiv begrünt.

Gemäß dem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 18.07.2025 hat die Gemeinschaft beschlossen, eine Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung einschließlich Gerüstarbeiten und Begleitung durch einen Architekten ausführen zu lassen. Tatsächlich wurden bei der Begehung Schäden am Fassadenputz vorgefunden.

Ferner ist laut vorgenanntem Protokoll geplant, eine Strangsanierung ausführen zu lassen.

Die als Sonderumlage vorgesehenen Kosten für die vorgenannten Maßnahmen belaufen sich laut dem vorgenannten Protokoll planmäßig auf 477.258,08€, wobei hiervon entsprechend des Miteigentumsanteils 11/1.000tel, mithin 5.249,84€ auf das Bewertungsobjekt entfallen. Die Sonderumlage ist laut vorgenanntem Protokoll zum 15.12.2025 zu leisten. Zusätzlich wird ein Teil der Leistungen aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Im Übrigen lässt die Anlage einen umsichtigen Umgang durch die Nutzer erkennen und vermittelt insbesondere durch den Erhalt einer Vielzahl originaler Stilelemente ein attraktives Erscheinungsbild.

Wohnung Nr.03

Die Wohnung Nr.03 befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses mit Ausrichtung zur Niebuhrstraße.

Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit einer in den Wohnraum integrierten Küche, einem innenliegenden Badezimmer sowie einen Flur. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Innerhalb der Wohnung befinden sich die originalen Holzkastenfenster.

Der Wohnraum sowie der Flur sind mit einem Parkettboden ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine höhengleiche Dusche, ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten sowie ein Handwaschbecken. Das WC und das Waschbecken sind in Weiß gehalten. Auf dem Boden des Badezimmers befindet sich ein großformatiger, schwarzer Fliesenbelag. Im Bereich der Dusche weist dieser ein Mosaikformat auf. Die Wände sind weiß sowie im Duschbereich schwarz gefliest. Ferner befindet sich im Badezimmer ein Handtuchradiator.

Die Ausstattung der Wohnung ist modern und praktikabel. Im Übrigen befindet sich die Einheit in einem gepflegten Zustand.

Die Belichtung derselben ist aufgrund der Anordnung der Wohnung im Erdgeschoss sowie in Verbindung mit dem dortigen, intensiven Straßenbaumbestand stark eingeschränkt. Zudem besteht eine Einblickmöglichkeit vom öffentlichen Gehweg in die Wohnung.

Außerdem teilte die Bewohnerin bei der Besichtigung mit, dass im Wohnraum und im Bad Geräusche von dem danebenliegenden Gastronomiebetrieb in die Wohnung dringen. Der Umstand konnte vor Ort nicht geprüft werden.

2.4 Objektdaten

| | |
|--|----------------------------|
| Baujahr , als Annahme <i>Jahr der Mitteilung zur Beseitigung der bei der Gebrauchsabnahme festgestellten Mängel: 08.03.1905</i> | ca. 1904 |
| Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 08.09.2025 | 778 m² |
| Wohnfläche <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i> | 26,21m² |
| Vertragszustand gemäß Angabe der Bewohnerin bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i> | vermietet |
| Mieteinnahmen, monatlich gemäß Angabe des Mieters bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag einschließlich Mobiliaranteil <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i> | netto/kalt 600,00 € |
| Wohngeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.07.2025, einschließlich Heizkostenanteil | 238,34 € |
| Instandhaltungsrücklage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.07.2025 per 16.07.2025 zzgl. „Bewirtschaftungskonto“ per 15.07.2025: rd. 60.000,00 € | rd. 280.000,00 € |
| Sonderumlage gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.08.2025, zahlbar zum 15.12.2025 <i>sh. hierzu auch Punkt „Objektbeschreibung“</i> | rd. 5.250,00 € |
| Heizsystem gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 18.08.2025 | Fernwärme |
| Energiepass verbrauchsorientiert | liegt vor |

2.5 Teilungserklärung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 27.05.1986 wurde eingesehen.

Grundlage der Aufteilung ist hiernach die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.02.1986. Ein Auszug hieraus, bestehend aus dem Grundriss mit Darstellung der zu bewertenden Wohnung liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei. „Sämtliche Kellerräume sind Gemeinschaftseigentum, sofern sie nicht zum Sondereigentum erklärt wurden.“ Der zu bewertenden Wohnung ist kein Kellerraum als Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht zugeordnet. Wegen aller weiteren Details wird auf die vorgenannte Teilungserklärung verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben wird.

Besonders hingewiesen sei jedoch darauf, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt laut Grundbuch und Teilungserklärung um die Wohnung Nr.“03“ handelt, während diese im Aufteilungsplan mit Nr.“3“ bezeichnet ist. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass es sich hierbei um einen Übertragungsfehler handelt und die Wohnung Nr.03 mit der Wohnung Nr.3 identisch ist.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des bei der Besichtigung anwesenden Mieters sowie der Bewohnerin des Bewertungsobjekts ist die Wohnung Nr.03 seit dem 01.12.2023 unbefristet an diesen zu Wohnzwecken vermietet. Mieter und Bewohnerin sind mithin nicht identisch.

Gegenstand der Mietsache ist die zu bewertende Wohnung „im EG... Hinterhaus bestehend aus 26,21m, 1 Zimmer, 1 Bad/Dusche/Toilette, 1 Flur...“. Die zu bewertende Wohnung liegt nicht im „Hinterhaus“, zumal die Gesamtanlage lediglich über ein Vordereckhaus sowie einen kleineren Seitenflügel und nicht über ein „Hinterhaus“ verfügt. Bei der Bewertung wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich bei der im Mietvertrag aufgeführten Einheit über die zu bewertende Wohnung handelt, zumal die Wohnflächenangabe mit der Angabe in der Teilungserklärung korrespondiert. Ferner ist der im Mietvertrag genannte Vermieter mit dem Eigentümer laut Grundbuch identisch. In den „Zusätzlichen Vereinbarungen“ zum Mietvertrag ist „die in der Anlage bebilderte Einrichtung... in der Miete mit enthalten“. Jener Anlage ist zu entnehmen, dass ein Bett mit Nachtschrank, ein kleines Rollregal, ein weiteres Regal, ein Sofa, ein Schreibtisch mit Containern, 3 Stühle, eine Garderobe, eine Sitzbank, Gardinen sowie eine kleine Einbauküche mit Geräten und Hängeschränken Bestandteil der Mietsache sind.

Besonders hingewiesen sei an dieser Stelle darauf, dass das Mobiliar keinen „wesentlichen Bestandteil“ im Sinne des §94 BGB darstellt und insofern auch nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts ist. Vielmehr wird lediglich die Baulichkeit der Wohnung einschließlich Wand- und Bodenbelägen, nicht jedoch loses Mobiliar bewertet.

Die Miethöhe beläuft sich laut Angabe der Bewohnerin und des Mieters auf den unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert, der im Übrigen der Angabe im Mietvertrag entspricht. Eine Miethöhe ist mithin bis dato noch nicht erfolgt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bürgerdienste und Soziales vom 05.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von 26,21m² wurde der Teilungserklärung vom 27.05.1986 entnommen. Diese ist dort als „Größe“ des Bewertungsobjekts benannt.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass es sich hierbei um die „Wohnfläche“ handelt zumal regelmäßig zu Abweichungen führende Bauteile wie Balkone, Loggien, Dachschrägen etc. in diesem Falle nicht vorhanden sind.

Ein Aufmaß war jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem fis-broker sowie dem Geoportal Berlin befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „allgemeinen Wohngebiets“ der Baustufe V/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 bei maximal 5 Obergeschossen.

Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 4-13B mit Aufstellungsbeschluss in 2003. Die Beteiligung der Öffentlichkeit endete bereits in 2009. Eine Festsetzung ist bis dato jedoch noch nicht erfolgt.

Außerdem liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des Erhaltungsgebiets „Kurfürstendamm“, zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“. Mithin bedürfen bauliche Anlagen insbesondere

bei einer Änderung des äußeren Erscheinungsbildes einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt. Die Vorgabe dient der Sicherung der Charakteristik des Umfeldes nördlich und südlich des Kurfürstendamms.

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

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 08.09.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Theoretisch ließe sich aus dem Einzeldenkmal der Wielandstr.13 (s. Flurkarte) ein so genannter Umgebungsschutz ableiten, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte. Eine unmittelbare Wertrelevanz wird dem Umstand jedoch nicht beigemessen.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 30.04.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen das Bewertungsobjekt betreffend keine laufenden Verfahren. Die Möglichkeit einer Auskunft der Behörde zu „baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen“ wird verneint. Infolge des Umstandes, dass keine Verfahren anhängig sind, wird unterstellt, dass solche nicht bestehen.

Dem gleichen Schreiben ist zu entnehmen, dass eine „Umnutzung einer Wohnung zu einer möblierten Wohnung für kurz- und mittelfristige Vermietung an Messegäste, Austauschstudenten und Touristen... am 06.08.2013... erteilt“ worden sei. Gemäß Einsicht in die Archivakte der Behörde handelt es sich hierbei jedoch nicht um die zu bewertende Einheit.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 30.04.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 07.05.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Recherchen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 05.05.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

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

2.15 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die MJ Immobilienmanagement e.K., Kurfürstendamm 37, 10719 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen 3 Verfahren zur Erarbeitung des Verkehrswertes zur Verfügung:

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der Sachwert wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu bewertende Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten nicht von Interesse für einen Erwerber.

Der Ertragswert wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber das Bewertungsobjekt weiterhin vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht.

Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch in der Regel am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses liegen diese Daten in hinreichendem Umfang und Qualität vor, sodass das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Bei den Vergleichswerten wird, wie bereits erwähnt, auf die Daten aus einer Kaufpreisabfrage des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

| Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses | | |
|--|---|------------------|
| | Vergleichsobjekte | Bewertungsobjekt |
| Kaufdatum / Stichtag | 05.08.2024 – 05.08.2025 | 05.08.2025 |
| Ortsteil | Charlottenburg, Wilmersdorf | Charlottenburg |
| Wohnlage | gut | gut |
| Art der Wohnung | Etagenwohnung (keine Dachgeschoss-, Maisonettewohnung, kein Penthouse) | Etagenwohnung |
| Baujahr | bis 1919 | ca. 1904 |
| Geschosslage | Erdgeschoss | Erdgeschoss |
| Vermietungsstand | vermietet | vermietet |



Die sich so ergebenden, insgesamt 16 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt. Die Kaufpreise werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass einige der Kauffälle direkt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße gelegen sind, während sich die zu bewertende Wohnung in einer wenig belasteten Nebenstraße befindet. Auf jene Kauffälle an stark frequentierten Straßen erfolgt insofern ein Aufschlag, da davon ausgegangen wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Kauffälle befinden sich zwar im Erdgeschoss. Allerdings ist den Gebäuden eine begrünte Vorgartenzone vorgelagert, die einen unmittelbaren Einblick in die Räumlichkeiten vom öffentlichen Straßenraum verhindert. Auf jene Vergleichswohnungen erfolgt aufgrund des werterhöhenden Umstandes ein Abschlag.

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 Immobilienmarktes im 1. Quartal 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 5% gegenüber dem Vorjahr ermittelt, sodass im Folgenden ein entsprechender Aufschlag von pauschal 5% 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.

Mikrolage

Es wurde bereits darauf hinweisen, dass sich das Bewertungsobjekt in einer stark nachgefragten Wohnlage sowie in einem Straßenzug mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität befindet. Die so

genannten „Kudamm-Seitenstraßen“ profitieren von ihrem Angebot an kleinflächigem Einzelhandel, kleineren Dienstleistungsbetrieben sowie einer Vielzahl gastronomischer Einrichtungen. Der Sachverhalt geht mit einem gesonderten Aufschlag in die nachfolgende Berechnung ein, da sich der überwiegende Teil der Vergleichswohnungen in einer weniger nachgefragten beziehungsweise prestigeträchtigen Lage befindet.

Sonderumlage

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, ist von dem Eigentümer des Bewertungsobjekts bis zum 15.12.2025 eine Sonderumlage in Höhe von rd. 5.250,00€/m² für die Sanierung der Fassaden, der Balkone und des Dachs zu leisten.

Der Umstand stellt eine außerordentliche Objekteigenschaft dar, die in Form eines entsprechenden Abschlags Eingang in die Vergleichswertermittlung findet.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung Nr.03 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 110.000,00 €

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 Vergleichsverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer innerstädtischen, sehr gut erschlossenen und versorgten sowie stark nachgefragten Lage. Die umgebenden Anwohnerstraßen weisen durch ihr attraktives Straßenprofil sowie einer Vielzahl dort befindlicher Restaurants, kleineren Geschäften und dem dortigen Altbaumbestand ein besonderes Flair auf.

Zudem ist das Baujahr der Anlage, in der sich die zu bewertende Wohnung befindet, am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd ist indes die Lage der Wohnung im Erdgeschoss zu berücksichtigen, was mit einer schlechteren Belichtung sowie einer Einblickmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum verbunden ist.

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

Schließlich hat ein Erwerber bis zum 15.12.2025 eine Sonderumlage für Arbeiten an den Fassaden, den Balkonen und des Dachs zu leisten. Der Betrag wurde in der Ermittlung des Vergleichswertes bereits in Abzug gebracht.

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

Verkehrswert von 110.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die MJ Immobilienmanagement e.K., Kurfürstendamm 37, 10719 Berlin. Das Wohngeld für die zu bewertende Wohnung beläuft sich auf 238,34 € monatlich.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Der Name desselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 11. September 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer

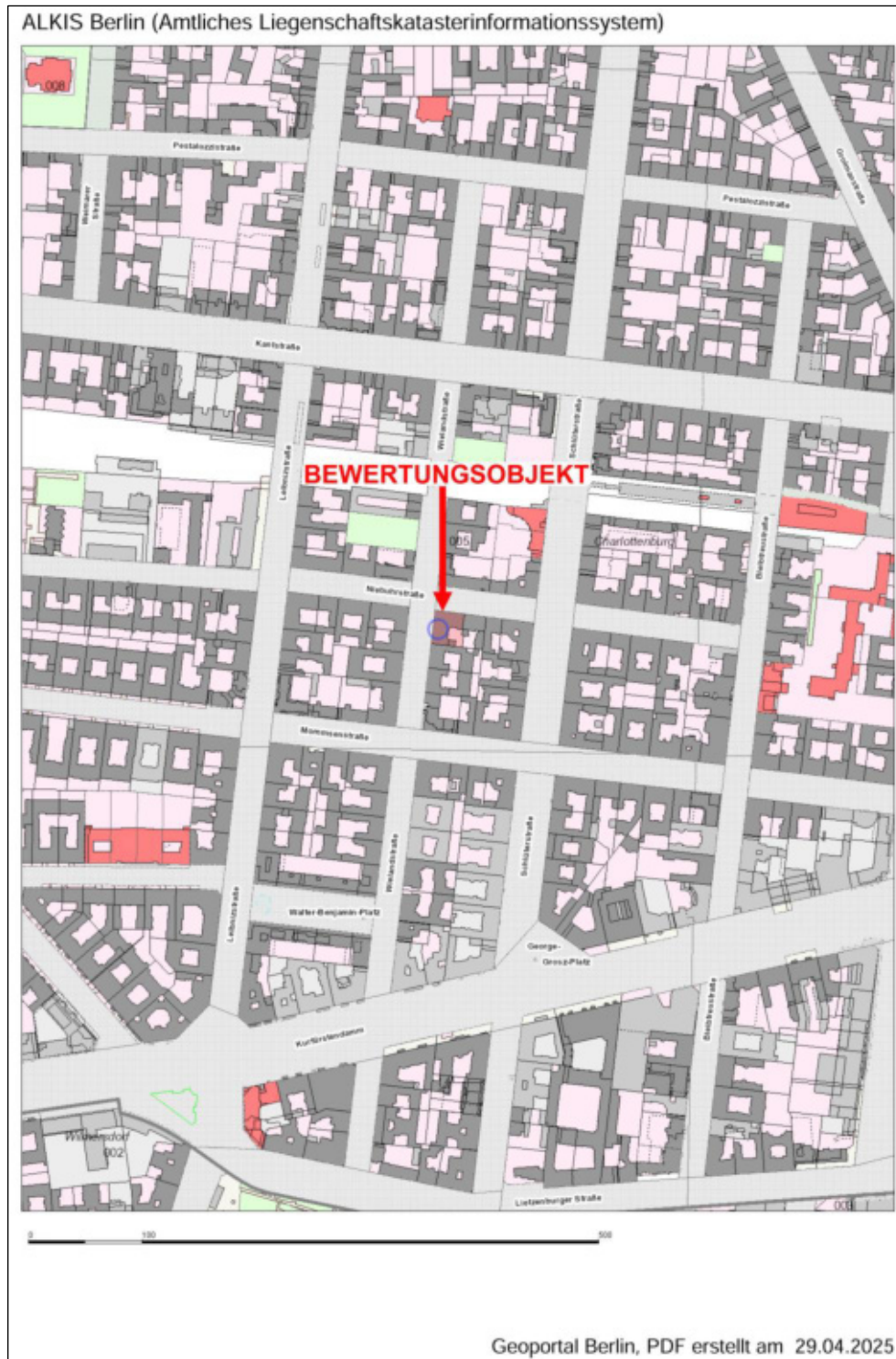
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



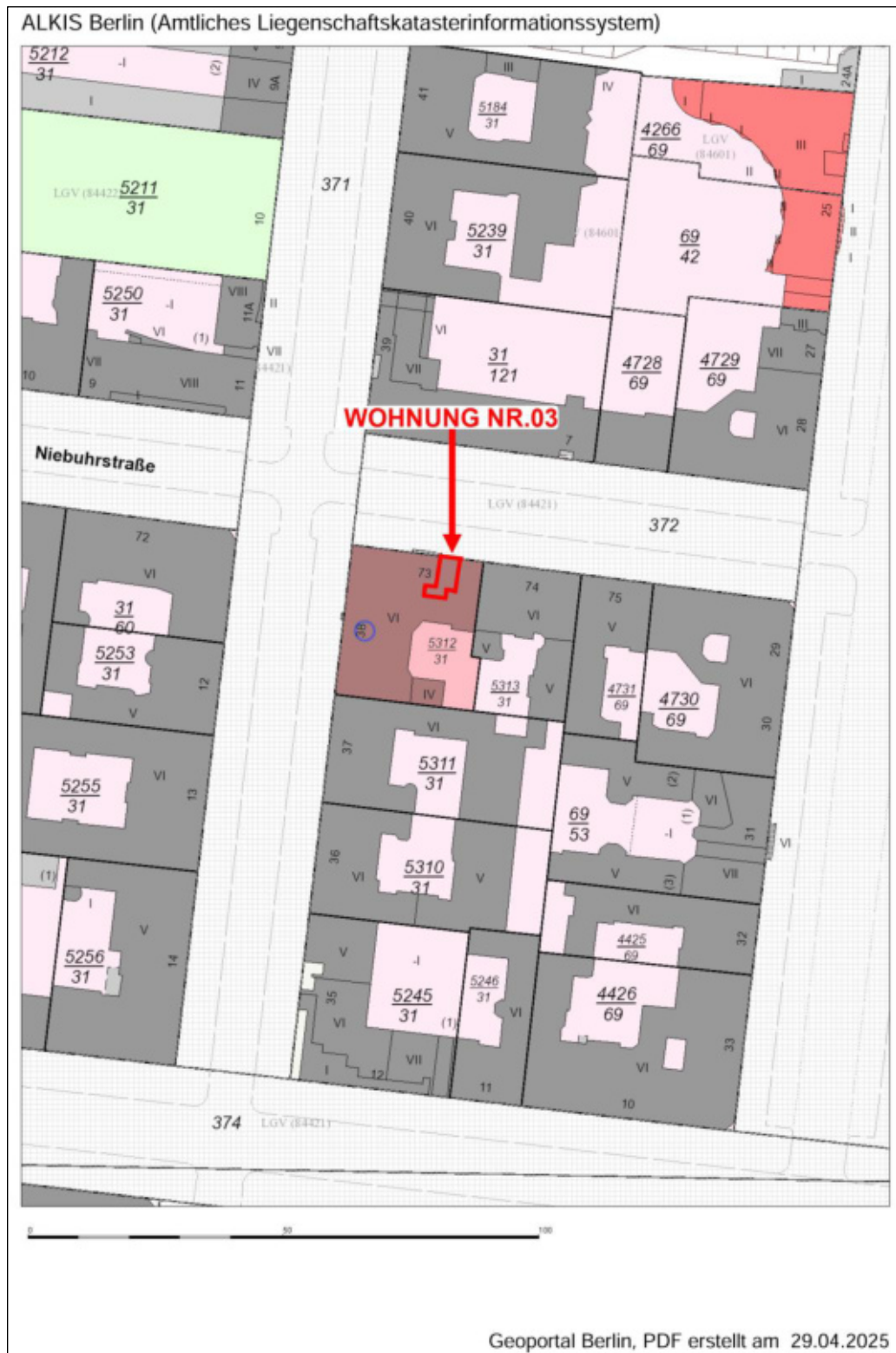


4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





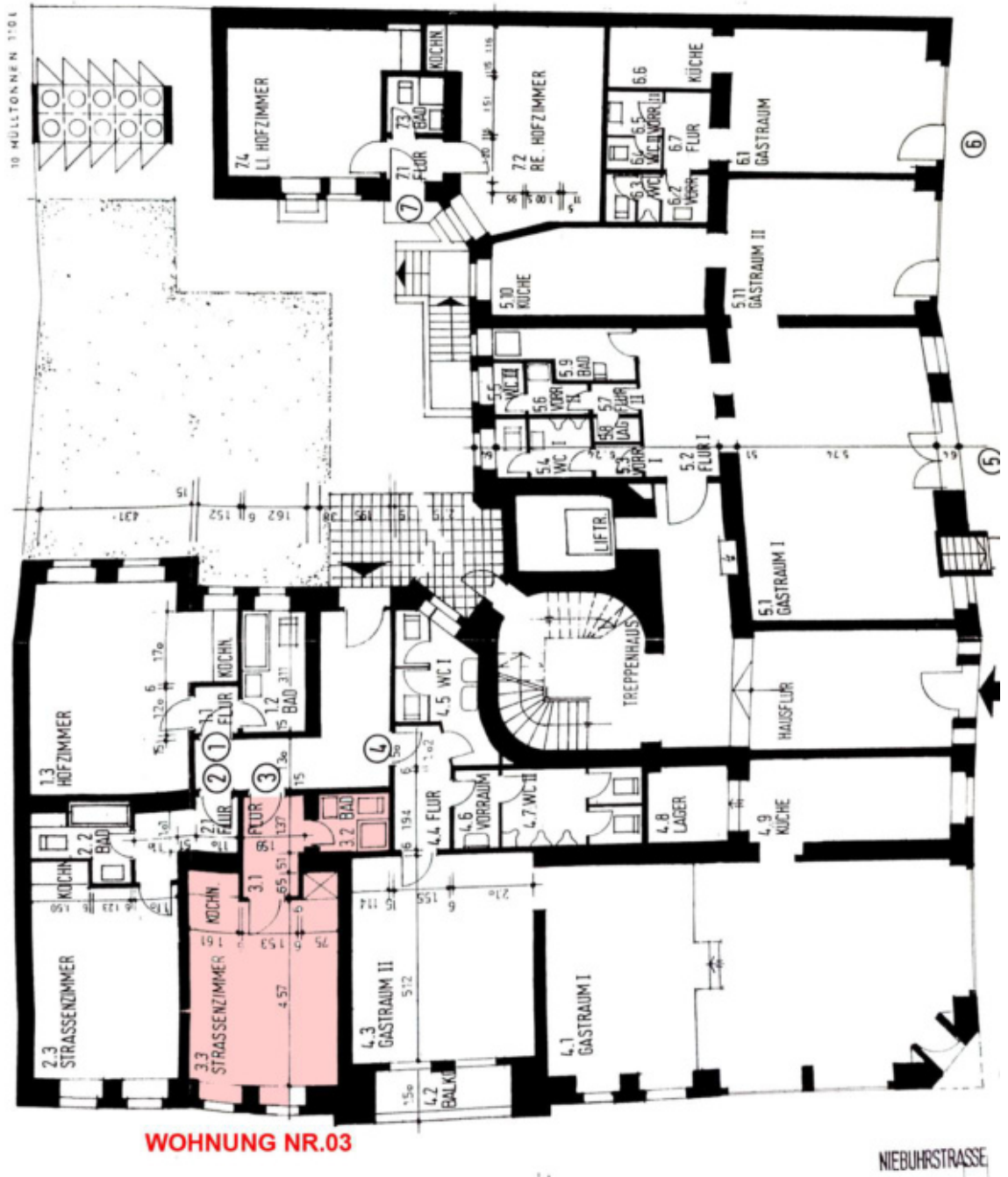
4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





4.4 Grundriss

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.02.1986
- ohne Maßstab -



Erdgeschoss



4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

| Ermittlung des Vergleichswertes | | | | | | | | | |
|--|---------------------|--------------|---------------|--|---------------------------------------|--|-------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Nr. | Kauf- da- tum | Bau- jahr | Ge- schoss | erzielter Preis je m ² /Wohn- fläche | Lage an Haupt- straße 10% | begrünte Vorgarten- zone -10% | Zwischen- wert | konjunk- turelle An- passung | gesamt |
| | | | | €/m ² | €/m ² | €/m ² | €/m ² | % | €/m ² |
| 1 | 08/24 | 1910 | EG | 4.373,00 | | -437,30 | 3.935,70 | 5,0% | 4.132,49 |
| 2 | 09/24 | 1910 | EG | 3.040,00 | | -304,00 | 2.736,00 | 4,6% | 2.861,40 |
| 3 | 09/24 | 1912 | EG | 3.135,00 | | | 3.135,00 | 4,6% | 3.278,69 |
| 4 | 10/24 | 1902 | EG | 5.399,00 | | | 5.399,00 | 4,2% | 5.623,96 |
| 5 | 10/24 | 1905 | EG | 6.952,00 | | | 6.952,00 | 4,2% | 7.241,67 |
| 6 | 11/24 | 1895 | EG | 3.836,00 | 383,60 | | 4.219,60 | 3,8% | 4.377,84 |
| 7 | 12/24 | 1908 | EG | 3.514,00 | 351,40 | | 3.865,40 | 3,3% | 3.994,25 |
| 8 | 02/25 | 1908 | EG | 4.592,00 | 459,20 | | 5.051,20 | 2,5% | 5.177,48 |
| 9 | 03/25 | 1909 | EG | 3.319,00 | 331,90 | | 3.650,90 | 2,1% | 3.726,96 |
| 10 | 04/25 | 1910 | EG | 4.074,00 | | | 4.074,00 | 1,7% | 4.141,90 |
| 11 | 05/25 | 1908 | EG | 3.390,00 | 339,00 | | 3.729,00 | 1,3% | 3.775,61 |
| 12 | 06/25 | 1909 | EG | 2.943,00 | 294,30 | | 3.237,30 | 0,8% | 3.264,28 |
| 13 | 06/25 | 1905 | EG | 4.767,00 | | | 4.767,00 | 0,8% | 4.806,73 |
| 14 | 06/25 | 1908 | EG | 3.527,00 | | | 3.527,00 | 0,8% | 3.556,39 |
| 15 | 07/25 | 1910 | EG | 3.707,00 | | -370,70 | 3.336,30 | 0,4% | 3.350,20 |
| 16 | 07/25 | 1907 | EG | 4.134,00 | | | 4.134,00 | 0,4% | 4.151,23 |
| im Mittel | | | | | | | | | 3.979,54 |
| Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts | | | | | | | | | |
| | | | | 26,21 m ² | x | 3.979,54 €/m ² | = | 104.303,76 € | |
| Aufschlag wg. Mikrolage, wie erwähnt | | | | | | 10% | | 10.430,38 € | |
| Abschlag wg. Sonderumlage, wie erwähnt | | | | | | | | -5.250,00 € | |
| | | | | | | | | | <u>109.484,13 €</u> |
| angepasster Vergleichswert, gerundet | | | | | | | | | 110.000,00 € |

4.6 Fotos



Straßenverlauf



Straßenansicht



Detailansicht von der Niebuhrstraße



Hofansicht



Hofdurchgang von der Wielandstraße



Hofdurchgang von der Wielandstraße



Treppenraum



Wohnungseingangstür



Keller

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

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

- Bodenschutz -



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Sachverständigenbüro Ursel Schäfer

Dreilindenstr.60

14109 Berlin

Per E-Mail an:

hummel@gut-achten.net

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 -IFG-218/25

Frau Sponholz

Tel. +49 30 9029-188 25

bodenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

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

05.05.2025

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück: **Wielandstraße 38, Niebuhrstraße 73, Flurstück 5312/31, in 10629 Berlin**

Sehr geehrte Frau Schäfer,

auf Ihren Antrag vom 29.04.2025 erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Gesetzes zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz –IFG) vom 15.10.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin- GVBl. – S.561) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807), in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), folgende Auskunft:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sponholz



4.8 Baulastenauskunft

Mail Business AW_Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteiger... https://mailbusiness.ionos.de/appsuite/print.html?print_1746427200156

Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de> 30.4.2025 15:38

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache
Wielandstr.38/Niebuhrstr.73, 10629 Berlin-Charlottenburg, SE 03, Flur 5
,Flurstück 5312/31

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

Sehr geehrte Frau Hummel,
sehr geehrte Frau Schäfer,

gemäß Ihrem Antrag vom 29.04.2025 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück **Wielandstraße 38, Niebuhrstraße 73** **keine** Baulasten eingetragen sind.

Bitte beachten Sie, dass die Ausstellung einer gebührenpflichtigen Negativbescheinigung in der weiteren Bearbeitung längere Zeit dauern wird.

Sollten Sie auf eine gebührenpflichtige Negativbescheinigung verzichten, geben Sie mir bitte kurzfristig Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Oliver Steuer

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bauaufsicht - Stadt I V
Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

Tel. +49 (0)30 9029-16013
oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de (persönlich)
bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de (allgemein)
baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de (Baulasten)

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>
Gesendet: Dienstag, 29. April 2025 11:54
An: Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>
Betreff: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache Wielandstr.38/Niebuhrstr.73, 10629 Berlin-Charlottenburg, SE 03, Flur 5 ,Flurstück 5312/31

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1 von 2 05.05.2025, 08:40



4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

| | | | |
|---|--|---------------|---|
| <p>Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen SGV</p> | <table border="1"><tr><td style="padding: 5px;">BERLIN</td><td style="padding: 5px;"></td></tr></table> | BERLIN |  |
| BERLIN |  | | |
| <p>Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin</p> <p>Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) Dreilindenstraße 60 14109 Berlin</p> | <p>Geschäftszeichen (bitte angeben) SGV V 5 – Wielandstr.38 Frau Seib</p> <p>Tel. +49 30 9029-18361 Cw741026@charlottenburg- wilmersdorf.de</p> <p>Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin Zimmer 8148 07.05.2025</p> | | |
| <p>Erschließungsbeiträge für das Grundstück im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Wielandstraße 38, Niebuhrstraße 73</p> <p>Ihre Anfrage vom 29.04.2025</p> | | | |
| <p>Sehr geehrte Frau Schäfer,</p> <p>es wird hiermit bescheinigt, dass das oben bezeichnete, im</p> <p style="text-align: center;">Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 24643</p> <p>eingetragene Grundstück durch einen Abschnitt der Wielandstraße Ecke Niebuhrstraße zwischen Niebuhrstraße und Schlüterstraße erschlossen wird.</p> <p>Für diesen Straßenabschnitt <u>sind Erschließungsbeiträge</u> nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) <u>nicht zu entrichten</u>.</p> <p>Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund dieser Rechtsvorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.</p> <p>Von dem Grundstück Wielandstraße 38 / Niebuhrstraße 73, wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.</p> <p>Die Fundstellen der Rechtsvorschriften und weitere Hinweise sind auf Seite 4 abgedruckt.</p> | | | |
| <p>Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin Berliner Sparkasse DE19 1005 0000 0710 0116 79 Postbank Berlin DE89 1001 0010 0004 8861 01 Verkehrsanbindung: U-Bahnlinie 7 (Ausstieg: U Mierendorffplatz) oder Buslinie M27 (Ausstieg: Goslarer Platz).</p> | | | |
|  | | | |



4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen Auszug

Mail Business AW_Auskunft_baubehördliche Beschränkungen_Beans... https://mailbusiness.ionos.de/appsuite/print.html?print_1746426631007

Simone Fiolka <cw791002@charlottenburg-wilmersdorf.de> 30.4.2025 14:37

AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"-
Zwangsversteigerungssache Wielandstr.38/Niebuhrstr.73, 10629 Berlin-
Charlottenburg, SE 03, Flur 5 ,Flurstück 5312/31

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

der Vorgang für das genannte Grundstück Wielandstr.38/Niebuhrstr.73 ist mir zur Bearbeitung zugeleitet worden.

Zu Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem o.g. Grundstück alle Vorgänge bereits archiviert sind. Es gibt derzeit keine offenen Vorgänge.

Eine konkrete Beantwortung Ihrer Anfrage, ob baubehördliche Beschränkungen und/oder Auflagen bestehen, kann leider nicht erfolgen.

Für das Grundstück gilt die Festsetzungen des Baunutzungsplanes (BNP), der i.V. mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin - BO 58 - und den hier bestehenden f.f. - Fluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan gilt. Das Grundstück liegt zudem im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung "Kurfürstendamm" nach § 172 BauGB, die auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes abzielt.

Folgende Vorgänge wurden genehmigt bzw. diesen zugestimmt und sind bereits archiviert:

Für die Umnutzung einer Wohnung zu einer möblierten Wohnung für kurz- und mittelfristige Vermietung an Messegäste, Austauschstudenten und Touristen wurde am 06.08.2013 die Mitteilung nach § 63 Abs. 3 Satz 3 BauO Bln erteilt.

Für die Erweiterung der genehmigten Nutzung als Gaststätte den Anbau von einem hofseitigen Balkon wurde am 15.02.2019 die Baugenehmigung Nr. 2018 / 3243 gemäß § 64 BauO Bln erteilt.

Darüber hinaus gibt es bei der Bauaufsicht derzeit keine laufenden Verfahren.

Eine Auskunft über Baugenehmigungen, die vor dem Jahr 2009 erteilt wurden, ist leider nicht möglich. Die entsprechenden Bauakten befinden sich im Bauaktenarchiv und können nach Terminvereinbarung (per Mail an bauaktenarchiv@charlottenburg-wilmersdorf.de) eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag
Christin Schröder

1 von 4 05.05.2025, 08:34



4.11 Förderungen und Bindungen

Markus Wachtel <wachtel01@charlottenburg-wilmersdorf.de>

5.8.2025 13:35

Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen -
Zwangsversteigerungssache Wielandstr.38/Niebuhrstr.73, 10629 Berlin-
Charlottenburg, SE 03, Flur 5 ,Flurstück 5312/31

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

Ihre vorstehende Anfrage wurde mir zur Beantwortung zugeleitet – ich bitte um Entschuldigung, dass dies nicht eher geschehen ist.

Das angefragte Objekt Wielandstr. 38 / Niebuhrstr. 73, 10629 Berlin war und ist nicht öffentlich gefördert.

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

mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Markus Wachtel

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Bürgerdienste und Soziales

Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen

Wohn 2, Raum 246

Tel. 030 / 9029 – 13447

(Mo. + Mi.-Fr. 10-11:00 Uhr)

Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

Postanschrift: 10617 Berlin

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Gesendet: Dienstag, 5. August 2025 09:58

An: Ortmann, Carmen <cw940003@charlottenburg-wilmersdorf.de>; Zweckentfremdung
<Zweckentfremdung@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Betreff: Fwd: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerungssache Wielandstr.38/
Niebuhrstr.73, 10629 Berlin-Charlottenburg, SE 03, Flur 5 ,Flurstück 5312/31