



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nummer 36** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, unvermietet, 43,46m² Wohnfläche**, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebauten Grundstücks, **4.848m² Grundstücksfläche**



Alt-Moabit 121-125, Paulstr.35,36, 10557 Berlin-Moabit

AUFTRAGGEBER:

Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin

GESCHÄFTSZEICHEN:

30K 58/24

VERFASSER:

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin

ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:

150.000,00 €

WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:

31.03.2025



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 Objektverwaltung	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	26
4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung	27
4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	28
4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen	29

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Alt-Moabit 121-125, Paulstr.35,36, 10557 Berlin-Moabit, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.36 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 31.03.2025 ab 12.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren ein Vertreter der Eigentümerin sowie die Unterzeichnerin.

Während der Besichtigung wurden der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung, die Wohnung Nr.36 in allen ihren Räumen, Teilbereiche des darunterliegenden Kellergeschosses sowie die Außenanlagen begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 13.11.2024)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Moabit, Blatt 12094 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 1:

Miteigentumsanteil: 492 / 100.000

Gemarkung: Tiergarten

Gebäude und Freifläche, Alt-Moabit 124

Flur: 52 Flurstück: 290/2 Größe: 57 m²

Gebäude und Freifläche, Alt-Moabit 125

Flur: 52 Flurstück: 294/2 Größe: 82 m²

Gebäude u.Freifläche, Paulstr.35,36, Alt-Moabit 122,124,125,121

Flur: 52 Flurstück: 161/1 Größe: 3.959 m²

Gebäude und Freifläche, Alt-Moabit 123

Flur: 52 Flurstück: 160 Größe: 750 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.36 im Haus Alt-Moabit 122, laufende Nr.36 des Teilungsplanes...

...Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligungen vom 15.Juni, 23.Juni, 20.September und 05.Oktober 1989 Bezug genommen...

...Die Teilungserklärung ist geändert. Das Sondernutzungsrecht an der Dachfläche ist aufgehoben. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind geändert. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch die Eintragung von Miteigentumsanteilen in Moabit Blätter 12.586 bis 12.605. Gemäß Bewilligungen vom 27.Juni 1991 und 9.Juli 1991...

...Die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) ist geändert. Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums sind geändert. Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist auch beschränkt durch

die Eintragung von Miteigentumsanteilen in Moabit Blätter 16140 bis 16170. Gemäß Bewilligungen vom 05.02.1998 und 28.10.1998...

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-Mitte, Ortsteil Moabit.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2022 und 2023 ein Wanderungsgewinn von 0,4% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 beläuft sich auf +5,9%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10557 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2024 der BerlinHyp, CBRE mit 3.940,00 €/mtl. leicht über dem Berliner Durchschnitt von 3.791,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Mitte beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit 12,3% im Monatsmonat März 2025 und beläuft sich somit ebenfalls oberhalb des Berliner Mittels von 10,2%. Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Mitte mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „mittlere“ Wohnlage ausgewiesen.

Die nähere Umgebung ist von einer sehr inhomogenen Bauweise geprägt. Dabei sind im unmittelbaren Umfeld Baukörper verschiedenster Baujahre, Baustile, Geschossigkeiten und Nutzungen vorzufinden. Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. Allerdings befindet sich auch eine Vielzahl vollgewerblich genutzter Gebäude im direkten Umfeld. Besonders prägnant ist ferner das Gelände der JVA-Moabit, zu der eine unmittelbare Sichtbeziehung von der zu bewertenden Wohnung aus besteht.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist der Carl-von-Ossietzky-Park in lediglich ca. 100m Entfernung. Der begrünte Uferbereich der Spree ist nach ca. 650m und der großflächige Tiergarten nach ca. 800m zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Alt-Moabit	unmittelbar
Tram	Alt-Moabit	unmittelbar
U-Bahnhof	Hauptbahnhof	ca. 850 m
S-Bahnhof	Hauptbahnhof	ca. 850 m
Fern-Bahnhof	Hauptbahnhof	ca. 850 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig nur sehr begrenzt verfügbar. Der Parkdruck des Gebiets ist durch die verdichtete Bauweise erhöht.

Sowohl bei dem Straßenzug Alt-Moabit als auch der Paulstraße handelt es sich um sehr stark frequentierte Durchgangsstraßen mit einer entsprechenden Lärm- und Luftbelastung.

Im Übrigen waren keine anderweitigen Emissionen beim Ortstermin 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, zumal die bauliche Anlage nicht zur Besichtigung zugänglich war.

Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten. Die Erschließung desselben ist sowohl von dem Straßenzug Alt-Moabit als auch der Paulstraße gegeben.

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

Die Gesamtanlage besteht aus zwei Gebäuderiegeln, die entlang der Paulstraße und Alt-Moabit verlaufen. Die Fertigstellung der Baukörper ist ca. 1955 und 1963 erfolgt. Im Bereich der Paulstraße 35 und 36 ist in 1999 zudem eine Aufstockung zu Wohnzwecken vorgenommen worden.

Außerdem sind im Hofbereich ein weiteres Wohnhaus sowie eine Tiefgarage entstanden. Die Abnahme der Bauaufsicht hierfür hat 1998 stattgefunden.

Jahrgangstypisch wird bei den Gebäuden von Massivbauten ausgegangen.

Die Erschließung erfolgt über eine Reihe von Treppenaufgängen sowie Aufzugsanlagen, die von der Paulstraße und Alt-Moabit aus zu erreichen sind. Der Neubau ist ausschließlich über den Hof begehbar und verfügt über keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Straßenraum.

Die Tiefgarage ist über eine mit einem Metalltor gesicherte Durchfahrt des Baukörpers Alt-Moabit 125 erschlossen.

Die Fassaden der Altbauten an der Paulstraße / Alt-Moabit sind mit einem Rauputz versehen. Vollwärmeschutzarbeiten, das heißt, ein Aufbringen einer Wärmedämmung mit Putzauftrag, sind nicht ausgeführt worden.

Die Versorgung der Anlage mit Wärme erfolgt gemäß Angabe der WEG-Verwaltung über einen Fernwärmeanschluss.

Die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzten Kellerverschläge sind, soweit diese besichtigt wurden, durch Holzlattungen oder massive Trennwände unterteilt und einzeln abschließbar. Der besichtigte Bereich des Kellergeschosses erscheint gemäß Inaugenscheinnahme trocken sowie vergleichsweise staubarm. Insofern eignet sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Der Hofbereich oberhalb der Tiefgarage ist begrünt und verfügt zudem über einen intensiven Altbaubestand.

Außerdem sind hier ein Spielbereich für Kinder, einige Außenstellplätze sowie der Müllstandort der Anlage untergebracht.

Durch die akustische Abschottung des Hofes vom öffentlichen Straßenraum stellt sich dieser vergleichsweise ruhig dar und bietet durch die umfangreiche Begrünung eine hohe Aufenthaltsqualität. Insgesamt befindet sich die Gesamtanlage in einem altersentsprechend soliden baulichen Zustand. Der besichtigte Treppenraum des Aufgangs Alt-Moabit 122 vermittelt einen hinreichend gepflegten Eindruck. Dieser weist im Wesentlichen noch die originalen Stilelemente aus dessen Erstellungszeitraum auf.

Ferner verfügt der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung über eine Aufzugsanlage. Aufgrund des Umstandes, dass diese lediglich die Treppenpodeste anfährt, ist ein höhengleiches Erreichen der Wohnungen jedoch nicht gegeben.

Wohnungseigentum Nr.36

Die zu bewertende Wohnung Nr.36 befindet sich im 2.Obergeschoss des Baukörpers Alt-Moabit 122, vom dortigen Aufgang aus betrachtet links.

Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem innenliegenden Badezimmer, einem Flur und einem Balkon. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Während die Küche nach Norden zur Straße ausgerichtet ist, orientieren sich der Wohnraum und der Balkon nach Süden zum begrünten Hof.

Innerhalb der Wohnung befinden sich noch die originalen Holzverbundfenster.

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

Insgesamt befindet sich die Einheit in einem schlechten Zustand.

Wände, Decken und Böden weisen altersbedingte, umfangreiche Gebrauchsspuren und Verschmutzungen auf.

Insbesondere die Nassbereiche befinden sich in einem optisch und technisch überholungsbedürftigen Zustand.

Die Fenster zeigen teils erhebliche witterungsbedingte Schädigungen auf.

Gemäß Angabe des bei der Besichtigung anwesenden Eigentümerversetzers ist die Wohnung seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. Diese bedarf vor einer erneuten Inbenutzungnahme einer umfangreichen Reinigung sowie insbesondere auch einer baulichen Aufwertung.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

Paulstr.35,36, Alt-Moabit 122,124,125

1963

Alt-Moabit 123

ca. 1955

Alt-Moabit 121 (Neubau)

1998

Aufstockung Paulstraße 35,36

1999

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 02.04.2025

4.848 m²

Wohnfläche

des Wohnungseigentums Nr.36 gemäß Angabe im Einzelwirtschaftsplan der WEG-Verwaltung

43,46m²

sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß Angabe des Eigentümerversetzers bei der Besichtigung

unvermietet

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

mithin

keine

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß Einzelwirtschaftsplan 2025

201,29 €

Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 08.04.2025

„nicht bezifferbar“

Sonderumlagen

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 03.04.2025

aktuell keine

Heizsystem

gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung, Fr. Akkus vom 07.04.2025

Fernwärme

Energiepass

Verbrauchsorientiert

liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die Sachverständige hat die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 15.06.1989 sowie die Ergänzungen hierzu vom 23.06.1989, 20.09.1989, 05.10.1989, 27.06.1991, 09.07.1991, 05.02.1998 und 28.10.1998 eingesehen.

Die Bewilligungen nehmen nicht Bezug auf eine bestimmte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Da in der Grundakte Aufteilungspläne vom 19.10.1983 mit Darstellung der zu bewertenden Wohnung vorgefunden wurden, wird unterstellt, dass diese Grundlage der Aufteilung sind. In Bezug auf den

nachträglich erstellten Neubau des Gartenhauses wurden separate Abgeschlossenheitsbescheinigungen erwirkt.

Gemäß den vorgenannten Bewilligungen bestehen in Bezug auf jegliche Abrechnungen sowie den Aufbau einer Instandhaltungsrücklage insgesamt 3 Untergemeinschaften. Diese Untergemeinschaften werden durch die Altbauten (Vorderhäuser zur Paulstraße und Alt-Moabit), den Neubau (Wohnhaus im Hof) sowie die Tiefgarage (innerhalb des vorgenannten Wohnhauses) gebildet.

Wartungen, Reparaturen, Instandhaltung und Instandsetzung für die 3 wirtschaftlich getrennten Gebäudeeinheiten sind ausschließlich von den Eigentümern der sich dort befindenden Sondereigentumseinheiten zu tragen.

Die Kosten der laufenden Bewirtschaftung, Instandhaltung und Instandsetzung der Außenanlagen sind von den Eigentümern der Untergemeinschaften im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu leisten.

Die Kellerräume befinden sich gemäß der Teilungserklärung ausdrücklich im Gemeinschaftseigentum und „werden durch den Verwalter dem jeweiligen Wohnungsinhaber zugeordnet“.

Im Übrigen wird hinsichtlich aller weiteren Angaben auf die Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollumfänglich wiedergegeben werden.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe des Eigentümerversprechers bei der Besichtigung ist die zu bewertende Wohnung nicht vermietet sowie seit einem längeren Zeitraum nicht bewohnt.

Die Bewertung erfolgt insofern als bezugsfrei.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß telefonischer Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Wohnungsamt, Herrn Deutschländer vom 28.03.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei dem Gebäude Alt-Moabit 121 nicht um einen Sozialen Wohnungsbau und bei den Gebäuden Alt-Moabit 122-125 sowie Paulstraße 35,36 um einen ehemaligen Sozialen Wohnungsbau, dessen Wohneinheiten zwischenzeitlich aus der Wohnungsbindung entlassen wurden.

Auch gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 03.04.2025 sind dieser keine Förderungen und Wohnungsbindungen bekannt.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus dem Einzelwirtschaftsplan der WEG-Verwaltung entnommen. Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ benannt.

Ferner korrespondiert der Wert, zumindest der Größenordnung nach, mit einer Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.10.1983.

Die Angabe aus dem Einzelwirtschaftsplan wird insofern als richtig unterstellt.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 02.04.2025 ist für das Bewertungsgrundstücks der Bebauungsplan Nr.II-11, festgesetzt am 30.03.1958, maßgeblich. Dieser gibt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet sowie Baugrenzen und straßenseitige Baulinien vor.

Der Innenhof ist hiernach als Grünfläche anzulegen.

Die Hofbebauung sowie die realisierte Tiefgarage gehen nicht konform mit dem Bebauungsplan. Bei der Bewertung wird jedoch eine bauordnungs- und planungsrechtliche Zulässigkeit der

Vorhaben unterstellt. Diesbezügliche, gesonderte Recherchen sind von der Sachverständigen nicht unternommen worden.

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

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 02.04.2025 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gesamtanlage des Bewertungsobjekts haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt ohne Datum (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

2.12 Baulasten

Eine Baulastenanfrage ist bei der zuständigen Behörde am 23.01.2025 erfolgt. Eine Auskunft hierzu ist jedoch bis dato noch nicht eingegangen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 20.05.2010 (sh. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) besteht behördlicherseits keine Baulasteintragung. Der Angabe wird Aktualität zum Bewertungsstichtag unterstellt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Telefon und Strom sind offensichtlich über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß schriftlicher Mitteilung des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen vom 30.01.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf Boden- oder Grundwasserverunreinigungen vor. Allerdings können diese ohne weitere Untersuchungen nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 19.02.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Flurstück 161/1 unter der Nr.16638 im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Ursächlich hierfür sind altlastenrelevante Vornutzungen in Form einer Buchdruckerei und einer Schlosserei.

In Unkenntnis über die genaue Art und dem Umfang der Verunreinigungen wird im Folgenden auf eine Berücksichtigung des Umstandes verzichtet. Vielmehr wird von einem fiktiv unbelasteten Objekt ausgegangen.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist offensichtlich die A. von Leitner & Co. Immobilien GmbH, Kadettenweg 7, 12205 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 von untergeordnetem Interesse für einen Erwerber.

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	31.03.2023 – 31.03.2025	31.03.2025
Ortsteil	Moabit	Moabit
Postleitzahlgebiet	10557	10557
Wohnlage	mittel	mittel
Baujahr	1950 - 1969	1963
Art der Wohnung	Etagenwohnung (kein Penthouse, Maisonette, Terrassen-, Dachgeschosswohnung, Loft)	Etagenwohnung
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden 31 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 Kauffälle werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer emissionsträchtigen, stark befahrenen Durchgangsstraße, während der größere Teil der Vergleichswohnungen an einer ruhigen Nebenstraße gelegen ist. Da unterstellt wird, dass für diese ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde, werden jene Vergleichskauffälle mit einem Abschlag versehen, um diese an die Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen. Weitere Vergleichswohnungen befinden sich an einer öffentlichen Grünfläche, was eine besondere Lagequalität darstellt. Auf diese erfolgt ebenfalls ein Abschlag, da die zu bewertende Wohnung nicht über ein derartiges Lagemerkmale verfügt. Gleiches gilt für eine der Vergleichswohnungen in einer Wasserlage.

Lage der Vergleichswohnungen im Erdgeschoss

Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss, während das Bewertungsobjekt im Obergeschoss gelegen ist. Die Anordnung im Erdgeschoss geht regelmäßig mit einer geringeren Besonnung sowie einer Einblickmöglichkeit in die Räumlichkeiten vom Zugang beziehungsweise von der Gartenseite einher, was eine Nutzungseinschränkung bedeutet. Ferner wird Wohnungen in der unteren Etage ein erhöhtes Einbruchrisiko unterstellt. Schließlich ist ein Einstieg über die dortigen Fenster oder Balkontüren vergleichsweise einfach. Mithin wird auf die Kauffälle im Erdgeschoss ein Aufschlag vorgenommen, um den Umstand bei der Ermittlung des Vergleichswertes zu berücksichtigen.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen. Noch vor einigen Jahren sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen. Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seitdem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben einem Mangel an Baumaterialien unter anderem auch ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei. Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit eingetrübt haben, was die Kaufpreise von Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich entsprechend verringert, was den finanziellen Spielraum privater Investoren weiter einschränkt. Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Baufinanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert. Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ einen Kaufpreistrückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. -3% gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Ein Jahr zuvor wurde vom Gutachterausschuss ein Preistrückgang von -5% festgestellt, sodass im Folgenden ein entsprechender Abschlag von pauschal 4% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen. Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

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

Zustand der Wohnung

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, befindet sich die Wohnung Nr.36 in einem schlechten Zustand.

Die Einheit ist seit einem längeren Zeitraum leerstehend.

Wände und Böden weisen erhebliche Verschmutzungen, Gebrauchsspuren sowie teils auch Schädigungen auf. Ferner entsprechen insbesondere die Nassbereiche weder optisch noch technisch dem aktuellen Wohnstandard.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass fiktive Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert abgebildet wird, auf den Umstand mit einem deutlichen Abschlag reagieren. Schließlich bedarf die Einheit vor einem erneuten Bezug einer umfangreichen, baulichen Aufwertung.

Berechnung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.36 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen entsprechend der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 150.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnobjekten 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 ist gut erschlossen sowie versorgt und profitiert von seiner zentralen, innerstädtischen Lage.

Wertmindernd ist indes das stark erhöhte Zinsniveau im Zusammenhang mit den gestiegenen Darlehenskosten zu berücksichtigen, die zu einer zusätzlichen Belastung fiktiver Käufer geführt haben. Der Umstand hat seit geraumer Zeit zu deutlichen Kaufpreiserückgängen im Marktsegment des Bewertungsobjekts geführt.

Das Baujahr der Anlage, in der sich die zu bewertende Wohnung befindet ist am Markt weniger nachgefragt.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist aufgrund der Anordnung derselben im Kreuzungsbereich zwischen dem stark befahrenen Straßenzug Alt-Moabit sowie der Paulstraße stark emissionsbelastet. Schließlich befindet sich die Einheit in einem schlechten Zustand. Diese bedarf vor einem Neubezug einer umfangreichen baulichen Aufwertung.

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

Verkehrswert von 150.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist A. von Leitner & Co. Immobilien GmbH, Kadettenweg 7, 12205 Berlin. Ein Verwalternachweis liegt einem gesonderten Schreiben zu diesem Gutachten bei. Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beträgt 201,29 €.
- c) Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- 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 10. April 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer

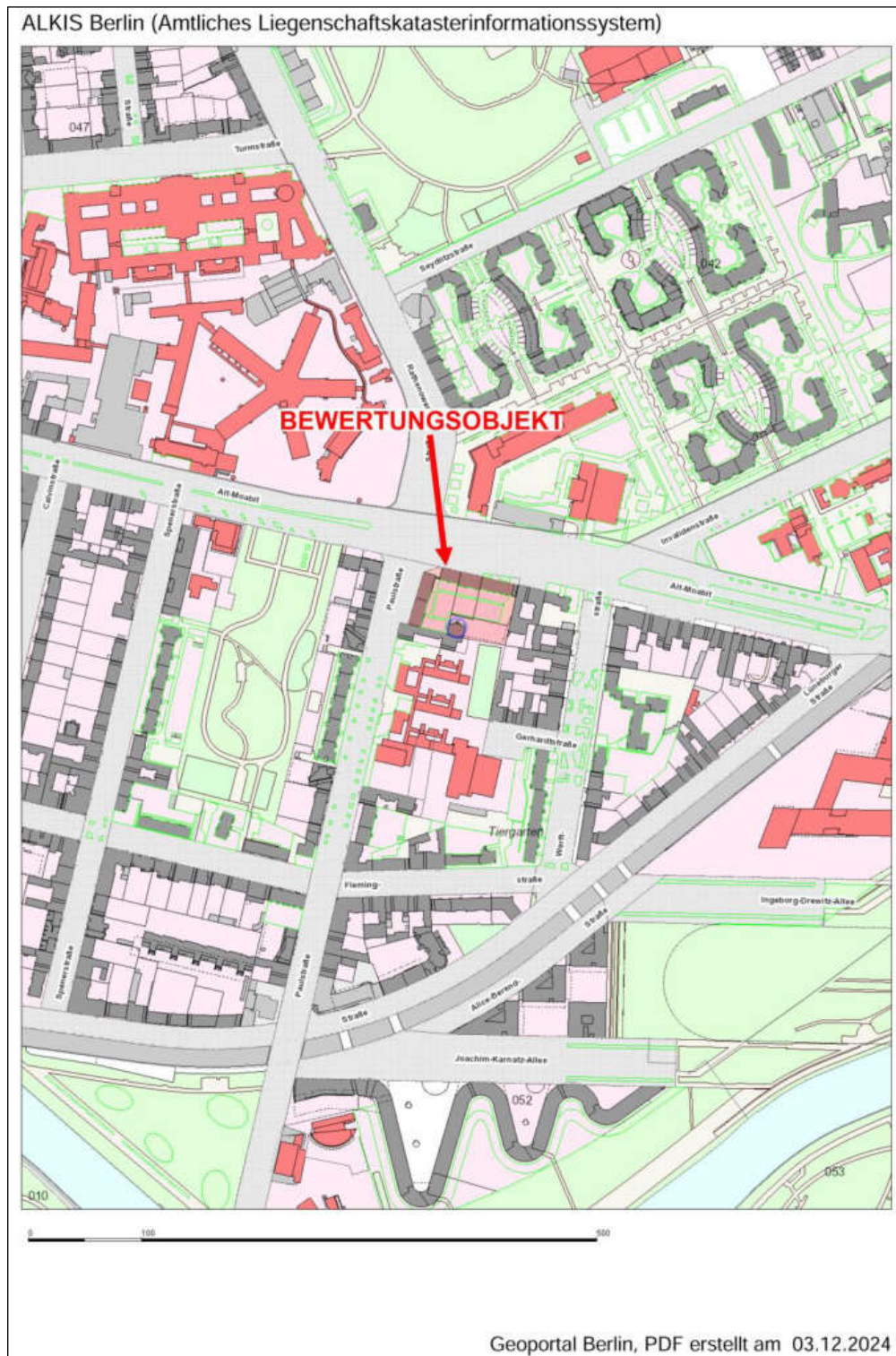


4. ANLAGEN

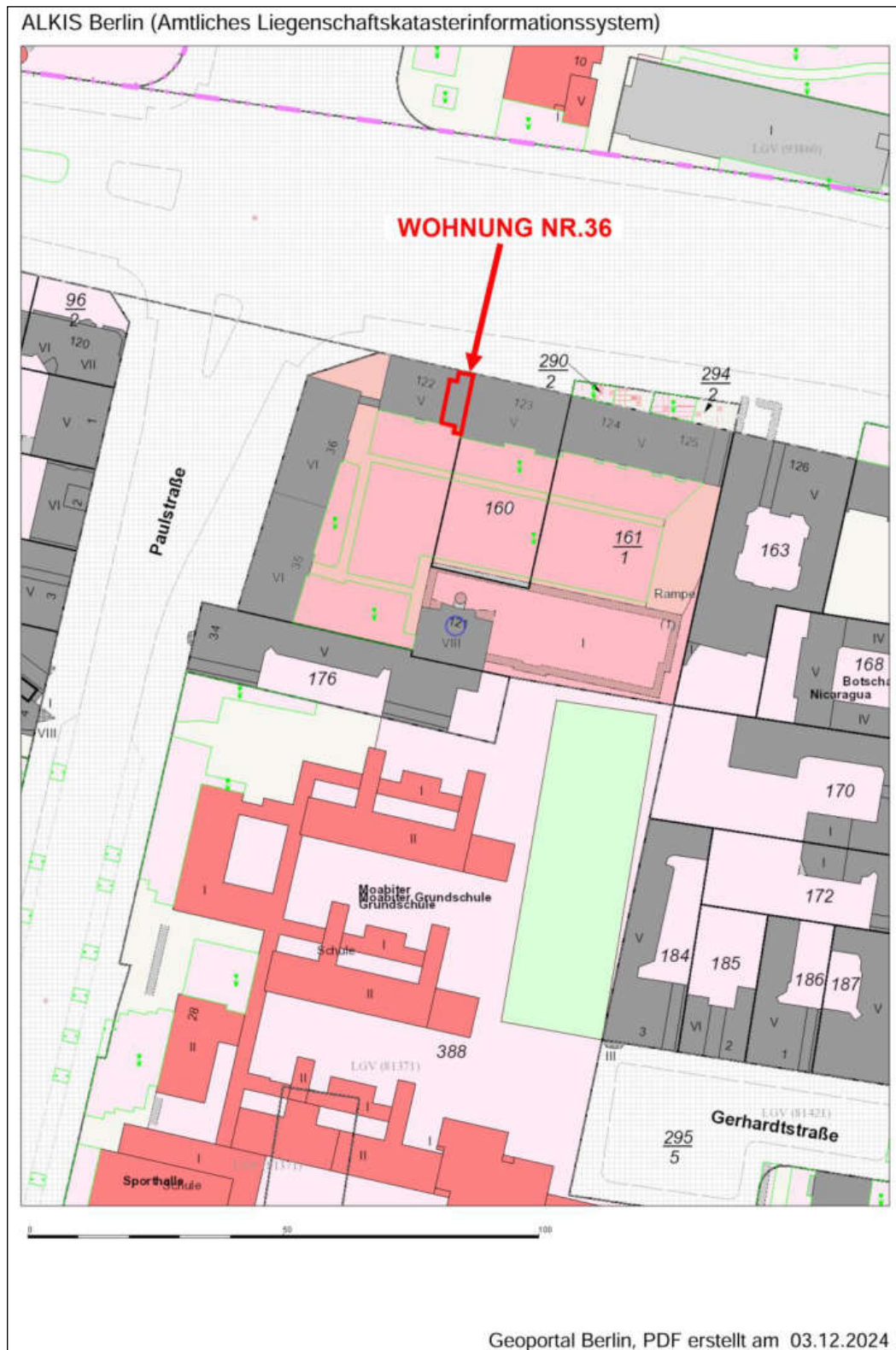
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.10.1983
- ohne Maßstab -





4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes											
Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	Lage an Neben- straße -10%	Wasser lage -15%	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	%	€/m²
1	03/23	1959	OG	5.413,00					5.413,00	-8,0%	4.979,96
2	04/23	1959	OG	5.704,00	-570,40				5.133,60	-7,7%	4.740,02
3	05/23	1958	OG	4.018,00	-401,80				3.616,20	-7,3%	3.351,01
4	05/23	1963	OG	3.324,00					3.324,00	-7,3%	3.080,24
5	06/23	1960	EG	2.439,00	-243,90			243,90	2.439,00	-7,0%	2.268,27
6	06/23	1959	OG	5.471,00					5.471,00	-7,0%	5.088,03
7	07/23	1963	OG	4.719,00					4.719,00	-6,7%	4.404,40
8	09/23	1963	EG	2.563,00				256,30	2.819,30	-6,0%	2.650,14
9	09/23	1960	OG	4.374,00	-437,40		-437,40		3.499,20	-6,0%	3.289,25
10	10/23	1962	OG	4.008,00	-400,80				3.607,20	-5,7%	3.402,79
11	11/23	1962	OG	4.375,00	-437,50				3.937,50	-5,3%	3.727,50
12	11/23	1958	OG	4.414,00					4.414,00	-5,3%	4.178,59
13	11/23	1959	OG	5.191,00					5.191,00	-5,3%	4.914,15
14	12/23	1962	EG	4.033,00	-403,30			403,30	4.033,00	-5,0%	3.831,35
15	02/24	1960	OG	4.156,00	-415,60		-415,60		3.324,80	-4,3%	3.180,73
16	02/24	1963	OG	4.061,00					4.061,00	-4,3%	3.885,02
17	03/24	1962	OG	5.443,00	-544,30				4.898,70	-4,0%	4.702,75
18	03/24	1958	OG	4.843,00	-484,30				4.358,70	-4,0%	4.184,35
19	03/24	1960	OG	5.281,00	-528,10		-528,10		4.224,80	-4,0%	4.055,81
20	04/24	1962	OG	4.328,00	-432,80				3.895,20	-3,7%	3.752,38
21	04/24	1961	OG	5.328,00					5.328,00	-3,7%	5.132,64
22	05/24	1960	OG	5.483,00	-548,30				4.934,70	-3,3%	4.770,21
23	05/24	1962	OG	4.436,00	-443,60				3.992,40	-3,3%	3.859,32
24	06/24	1954	OG	5.582,00	-558,20	-837,30			4.186,50	-3,0%	4.060,91
25	07/24	1960	OG	4.576,00	-457,60		-457,60		3.660,80	-2,7%	3.563,18
26	09/24	1963	OG	4.274,00					4.274,00	-2,0%	4.188,52
27	11/24	1960	OG	3.277,00	-327,70		-327,70		2.621,60	-1,3%	2.586,65
28	11/24	1961	OG	4.739,00					4.739,00	-1,3%	4.675,81
29	11/24	1959	OG	5.353,00					5.353,00	-1,3%	5.281,63
30	11/24	1959	OG	4.553,00	-455,30				4.097,70	-1,3%	4.043,06
31	01/25	1960	OG	1.039,00	-103,90				935,10	-0,7%	928,87
im Mittel											3.951,24
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts											
				43,46 m²	x	3.951,24 €/m² =				171.720,73 €	
Abschlag wg. schlechtem Zustand der Wohnung, psch.								-15%			-25.758,11 €
											145.962,62 €
angepasster Vergleichswert, gerundet											150.000,00 €

4.6 Fotos



Kreuzungsbereich Paulstraße / Alt-Moabit



Straßenansicht Alt-Moabit



Hofansicht



Wohnungseingangstür



Wohnzimmer



Küche



Badezimmer



Blick vom Balkon auf den Hof



Keller



4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Mitte von Berlin			
Abteilung Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen Umwelt- und Naturschutzamt			
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin		(Postanschrift)	
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer z.Hd. Alexander Göbel Dreilindenstr. 60 10109 Berlin		Dienstgebäude: Karl-Marx-Allee 31 10178 Berlin Sprechzeiten: nach Vereinbarung	
Geschäftszeichen Um224-V-0220401-5-1 bei Antwort bitte angeben	Bearbeiter/in Frau Femfert Raum 221	Telefon (030) 9018 25291 Telefax (030) 9018 48825291 E-Mail Susanne.femfert@ba-mitte.berlin.de Kein Empfang von E-Mails mit digitaler Signatur möglich	Datum 19.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 23.01.2025 die Weitergabe der mir vorliegenden Informationen über die Umwelt zu den Grundstücken Alt-Moabit 121-125, Paulstr. 35,36, Flurstücke 290/2, 294/2, 161/1 + 160 in 10557 Berlin im Bezirk Mitte beantragt.
Gemäß § 18a des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) vom 15.10.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.07.2006 (GVBl. S. 819) in Verbindung mit § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG) vom 22.12.2004 (BGBl. S. 3704) haben Sie das Recht auf Zugang zu den Informationen.

Die Informationen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Alt-Moabit 125, Flurstück 161/1:

Die angefragte Fläche ist im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) unter der Nr. 16638 verzeichnet.

Einzelheiten können dem beiliegenden Katasterauszug entnommen werden.

Die übrigen angefragten Flächen, Alt-Moabit 121-124, Paulstr. 35,36, sind nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) verzeichnet.

Auf Grund der Lage im Innenstadtbereich sind Boden- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere aus den Auffüllungsschichten des Bodens, nicht auszuschließen.

Ich weise darauf hin, dass darüber hinaus weitere öffentlich zugängliche Quellen Hinweise auf altlastenrelevante Sachverhalte zum Grundstück geben können. Hier sind insbesondere historische Karten, Schichtenverzeichnisse mit Auffüllungsboden (Bohrpunktdatei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Luftbilder, ingenieurgeologische Karte und Karten mit Kriegsschäden (Karte der Gebäudeschäden 1945) zu nennen.

 bitte bargeldlos an die Bezirkskasse Mitte U5 U-Bahnhof Schillingstraße M5, M6, M8 Büschingstraße	 Verkehrsverbindungen Internet http://www.berlin-mitte.de	barrierefrei zugänglich Geldinstitut Berliner Sparkasse IBAN: DE75100500000063608006 BIC: BELADEBEXX	Zahlungen Bankleitzahl 100 500 00
---	---	--	---

Einige dieser Karten sind im Internet auf den Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter folgendem LINK erreichbar:

<https://gdi.berlin.de/viewer/main/>

Die o. g. Informationen entsprechen unserem derzeitigen Kenntnisstand nach Aktenlage und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Diese Information ist nach § 18a IFG gebührenpflichtig. Gemäß § 16 IFG in Verbindung mit § 2 Abs. 1 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge vom 22.05.1957 (GebG), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.2006 (GVBl. S. 713) wird folgende Gebühr nach der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO) in der Fassung vom 13.11.1978 (GVBl. S. 2410), zuletzt geändert durch Sechszwanzigste Verordnung zur Änderung der Verwaltungsgebührenordnung vom 01.04.2008 (GVBl. S. 97) erhoben:

Höhe:	50,00€ <i>Los 26.2.25</i>
Tarifstelle nach VGebO:	1004
Kassenzeichen:	2531000230684

Bei der Bemessung der Gebühr wurden die Kriterien nach § 5 VGebO berücksichtigt.

Ich bitte Sie, den Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides an die Bezirkskasse Mitte zum Buchungszeichen 4300/11149, unter Angabe des Kassenzeichens – wie oben angegeben – auf ein u. a. Konto zu zahlen.

Ich weise darauf hin, dass diese Gebühr unbedingt als Einzelüberweisung zu zahlen ist, um die kassentechnische Zuordnung zur bestehenden Forderung sicherzustellen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig. Er ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe dieses Bescheides schriftlich beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Geschäftsbereich Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen - Umwelt- und Naturschutzamt - zu erheben.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb der Frist eingegangen ist.

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hat der Widerspruch bei Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten keine aufschiebende Wirkung.



Bodenbelastungskataster - Berlin Katasterfläche 16638

Erfassung: 15.05.2012
Letzte Änderung: 15.05.2012
Erstellt am: 12.02.2025

Zuständig: UA Mitte

Adressen

10557 Berlin **Alt-Moabit 125 (Mitte)**
Flächenabgrenzung: **Abgrenzung genau bekannt**
Fläche: **908m²**

Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG: **altlastenverdächtige Fläche**
Bewertung: **Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädli. Bodenveränderung oder Altlast**
Bearbeitungsphasen: **Recherchen werden/wurden durchgeführt**
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:
Untersuchungsqualität:
Weitere Hinweise:
Fallkategorien: **Branchenstandort**
Bemerkung: **Fläche der historischen Hausnr. 125 von 1910 Straube-Plan.**
Fläche der historischen Hausnr. von 1910 Straube-Plan.

Fallkategorien

Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: **Branchenstandort**

Grundstücksnutzung

Ehemalige Nutzung:	Buchdruckerei	
Nutzung von:	1908	bis:
Ehemalige Nutzung:	Schlosserei	
Nutzung von:	1908	bis:
Ehemalige Nutzung:	Schlosserei	
Nutzung von:	1920	bis:



4.8 Baulastenauskunft

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Mitte von Berlin, **PlanG 2 101**, 13341 Berlin (Postanschrift)

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

Dienstgebäude:

Iranische Straße 3
13347 Berlin

Sprechzeiten:

Dienstag: 09-12 Uhr
Donnerstag: 15-18 Uhr
Ausnahme:
Archive

Geschäftszeichen
PlanG 2 101
bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter/in
Frau Evecen

Zimmer
146

Telefon 9018 - 20
Telefon **9018 45754**
Telefax 9018 45773

Datum
20.05.2010

Grundstück Berlin-Mitte, Alt-Moabit 121-125, Paulstr. 35, 36

Ihr Schreiben vom 12.05.2010

Anlage: ☐ Fotokopie
☒ 1 Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Schäfer,

- ☐ ich übersende Ihnen wunschgemäß die Kopie aus dem Baulastenverzeichnis.
☒ zu Ihrem Schreiben teile ich Ihnen mit, dass für das o.g. Grundstück **keine** Baulasteintragungen bestehen.
☒ Bitte beachten Sie den beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Evecen

Verkehrsverbindungen:

 Osloer Straße, Nauener Platz
 122, 126, 127, 248, 328
 23, 50

für Behinderte

  Aufzug
  Nebeneingang rechts
Iranische Str. 3
vor der Wendekehrle

Zahlungen (bitte bargeldlos) an die Bezirkskasse Mitte

Kontonummer 650 530 102
Geldinstitut Postbank
Bankleitzahl 100 100 10

Vorschläge und Anregungen richten Sie bitte an Ihre/n Bearbeiter/in oder per E-Mail an die Impuls-/Beschwerdestelle: Impuls-Stadt@ba-mitte.verwalt-berlin.de
Unsere E-Mail-Adressen sind nicht für den Empfang und die Versendung elektronisch signierter Dokumente geeignet.

4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen
 Straßen- und Grünflächenamt/Grundstücksangelegenheiten,
 Kleingartenwesen, Erschließungsbeiträge



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
Bau 1114

Frau Rosenthal

Telefon +49 30 9018-22713
 Telefax +49 30 9018-48822713

sga@ba-mitte.berlin.de
 (E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit
 qualifizierter elektronischer Signatur)

Dienstgebäude: Rathaus Mitte
 Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin

Zimmer: 13.27

30. Januar 2025

Berlin-Moabit, Alt-Moabit 121-125/Paulstr. 35,36, Flur 52, Flurstücke 290/2, 294/2, 161/1, 160
Zwangsversteigerungssache Az. 30 K 58/24
Ihre Anfrage vom 23.01.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre o.g. Anfrage bescheinige ich, dass das o.g. Grundstück durch die Erschließungsanlagen **Alt-Moabit und Paulstraße** erschlossen ist. Für Erschließungsanlagen, die ununterbrochen dem öffentlichen Verkehr dienen, ist aufgrund § 242 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 15a EBG kein Erschließungsbeitrag mehr zu erheben. Mir ist derzeit nicht bekannt, dass beitragspflichtige Baumaßnahmen an den o.g. Verkehrsanlagen geplant sind.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff BauGB und des EBG hinsichtlich weiterer ggf. neu hinzukommender Erschließungsanlagen unberührt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
 Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) vom 12.07.1995 (GVBl. S. 444), zuletzt geändert durch Artikel I § 13 des Gesetzes vom 19.06.2006 (GVBl. S. 573).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

U. Rosenthal
 Rosenthal

Dienstgebäude
 Rathaus Mitte
 Karl-Marx-Allee 31
 10178 Berlin
 (barrierefrei)

Verkehrsverbindungen
 Bahn: U5, BM, Schillingstraße
 Bus: N5 (Schillingstraße)
 Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)

Bankverbindungen:
 IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02
 BIC: PBNKDE33XXX Postbank Berlin
 IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
 BIC: BELADE33XXX Sparkasse Berlin

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVIG
 post.sga@ba-mitte.berlin.de
 (E-Mail mit digital signierten Anlagen)
 post.sga@ba-mitte-berlin.de-mail.de
 (für De-Mail)



4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Mitte von Berlin

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

Frau
Ursel Schäfer
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)
350-2025-267-stadt(11)2 101(WT)
Herr Meinecke

Tel. 030/9018-45754
Fax 030/9018-45773
Michael.Meinecke@ba-mitte.berlin.de
(Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

post.stadtenwicklungsamt@ba-
mitte.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Müllerstraße 146, 13353 Berlin

Baubehördliche Beschränkung/ Beanstandung Alt-Moabit 121-125, Paulstr. 35, 36
Ihr Zeichen: 30K 58/24

Ihr Schreiben: Eingang: 24.01.2025

Sehr geehrte Frau Schäfer,

hiermit erhalten Sie die Auskunft, dass für das Grundstück:

Alt-Moabit 121-125, Paulstr 35, 36, 10557 Berlin, Flur 35, Flurstück
290/2, 294/2, 161/1, 160

keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Meinecke

Sprechzeiten: Nur telefonisch Di. u. Do. 9-12 Uhr, Termin nur nach tel. Vereinbarung, Archiv nur nach tel. Vereinbarung. - Fahrverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327, U-Bahn: Leopoldplatz U6 + U9. - Bankverbindungen: Postbank Berlin: IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02, BIC: PBNKDEFFXXX. - Sparkasse Berlin: IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06, BIC: BELADEBEXX

4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen

Mail Basic AW_Förderungen und Wohnungsbindungen Alt-Moabit ... https://email.ionos.de/appsuite/print.html?print_1744022932276

jonas.doerr@ba-mitte.berlin.de 28.3.2025 10:02

AW: Förderungen und Wohnungsbindungen Alt-Moabit 121-125,
Paulstr. 35,36, 10557 Berlin-Moabit, SE Nr. 36, Flur 52, Flurstück 290/2,
294/2, 161/1, 160

An goebel@gut-achten.net

Sehr geehrter Herr Göbel,
Sehr geehrte Frau Schäfer,

Das Objekt Alt-Moabit 121 befindet sich nicht in einer Förderung oder in der Wohnungsbindung bei uns in Berlin Mitte.

Das Objekt Alt-Moabit 122 wurde gefördert. Es befindet sich nicht mehr in der Wohnungsbindung.

Das Objekt Alt-Moabit 123 wurde gefördert. Es befindet sich nicht mehr in der Wohnungsbindung.

Das Objekt Alt-Moabit 124 wurde gefördert. Es befindet sich nicht mehr in der Wohnungsbindung.

Das Objekt Alt-Moabit 125 wurde gefördert. Es befindet sich nicht mehr in der Wohnungsbindung.

Das Objekt Paulstr. 35 wurde gefördert. Es befindet sich nicht mehr in der Wohnungsbindung.

Das Objekt Paulstr. 36 wurde gefördert. Es befindet sich nicht mehr in der Wohnungsbindung.

Ob darüber hinaus weitere Förderungen bestehen oder bestanden haben, ist bei der Investitionsbank Berlin (IBB) zu erfragen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dörr

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Soziales und Bürgerdienste
Wohnungsbindung
BüD 3 204
Tel: (030) 115
Fax: (030) 9018-34504

=====

E-Mail: wohnungsbindung@ba-mitte.berlin.de

Diese E-Mail Adresse(n) ist nicht für das Empfangen oder Versenden elektronisch signierter Dokumente bzw. als Schriftformersatz geeignet.

=====

Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG:
post(.amt)@ba-mitte.berlin.de (E-Mail mit digital signierten Anlagen)
post(.amt)@ba-mitte-berlin.de-mail.de (als Schriftformersatz)

1 von 3 07.04.2025, 12:48