



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.1** bezeichneten **Zwei-Zimmer-Wohnung, vermietet, 76,44m<sup>2</sup> angesetzte Wohnfläche**, nebst **Keller Nr.1**, eines mit einem **Mehrfamilienwohnhaus** bebauten Grundstücks, **564m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**, in der



**Korsörer Str.2, 10437 Berlin-Prenzlauer Berg**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
30K 109/24
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
310.000,00 €
- **QUALITÄTS-/WERTERMITTLUNGSTICHTAG:**  
11.08.2025



## INHALT

<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag .....	3
1.4 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	5
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Wohnflächenangabe .....	6
2.6 Mietverhältnisse .....	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	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 .....	9
2.15 Objektverwaltung .....	9
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	9
3.3 Vergleichswertverfahren .....	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	12
<b>4. ANLAGEN .....</b>	<b>13</b>
4.1 Auszug aus der Stadtkarte .....	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte .....	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte .....	15
4.4 Grundrisse .....	16
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes .....	18
4.6 Fotos .....	19
4.7 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen .....	24
4.8 Altlastenauskunft .....	25
4.9 Baulastauskunft .....	26

## 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 Korsörer Straße 2, 10437 Berlin-Prenzlauer Berg, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr.1 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag wird der Tag der letzten Besichtigung am 11.08.2025 angesetzt.

### 1.4 Ortstermin

Am 05.08.2025 ab 11.00h fand eine Besichtigung des Bewertungsobjekts statt. Hierbei wurde von der Unterzeichnerin das Bewertungsobjekt vom öffentlichen Straßenraum, der Hofdurchgang im Vorderhaus sowie der erste Hof besichtigt. Ein Zugang zu der zu bewertenden Wohnung sowie zum Kellergeschoss wurde nicht gewährt. Am 11.08.2025 ab 11.00h fand eine weitere Besichtigung statt. Hierbei wurden durch die Unterzeichnerin im Beisein des Mieters sowie zwei Vertretern der WEG-Verwaltung die zu bewertende Wohnung in allen ihren Räumen sowie Teilbereiche des Kellergeschosses besichtigt.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 15.05.2025)

Amtsgericht Mitte  
Grundbuch von Prenzlauer Berg, Blatt 10771N  
- Wohnungsgrundbuch -

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	46 / 1.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Korsörer Straße 2
Flur:	419
Flurstück:	158
Größe:	564 m <sup>2</sup>

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung nebst Keller, bezeichnet mit Nr.1 laut Aufteilungsplan...

...Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen...

- vom 22.11.2001...
- vom 17.09.2002...
- vom 24.02.2003...

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Einheit Nr.26... wurde in Wohnungseigentum umgewidmet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 06.06.2011 und 05.04.2012...

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Einheit Nr.25... wurde in Wohnungseigentum umgewidmet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 22.11.2011...

Die Teilungserklärung ist geändert. Die Einheit TE 20... wurde in Wohnungseigentum umgewidmet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 10.09.2012...

**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-Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg. Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „gute“, am Markt stark nachgefragte Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Pankow in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein leichter Wanderungsgewinn von +0,6% verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei erheblichen +9,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10437 beläuft sich laut „WohnmarktReport Berlin 2025“ mit 3.547,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Pankow lag mit 9,0 % im Berichtsmonat August 2025 der Bundesagentur für Arbeit ebenfalls niedriger als das Berliner Mittel von 10,5%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Pankow mit 1,8% 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 Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von einer geschlossenen, in der Regel 5-geschossigen Bauweise geprägt. Die Gebäude wurden schwerpunktmäßig circa um 1900 errichtet und vermitteln ein homogenes Erscheinungsbild.

Da eine Vielzahl von Grundstücken neben der vorbeschriebenen Blockrandbebauung zusätzlich mit Seitenflügeln sowie Garten- und Hinterhäusern bebaut sind, ist das Gebiet stark verdichtet.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossebenen haben sich häufig Gewerbenutzungen angesiedelt.

Es handelt sich hierbei um kleinflächigen Einzelhandel, kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Einrichtungen, die das besondere Flair der näheren Umgebung ausmachen.

Im Übrigen ist die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) durch die städtische Lage als sehr gut zu bezeichnen.

Nächstgelegene Erholungsfläche ist der Mauerpark in lediglich ca. 150m Entfernung. Zudem ist im öffentlichen Straßenraum ein bereichsweise intensiver Altbaumbestand vorhanden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der verdichteten Bauweise gering.

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

Bus	Graunstraße	ca. 550 m
Tram	Schönhauser Allee	ca. 800 m
U-Bahnhof	Eberswalder Straße	ca. 1.000 m
S-Bahnhof	Schönhauser Allee	ca. 800 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig begrenzt vorhanden. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der Korsörer Straße als Anliegerstraße ist gering. Auch anderweitige, außerordentliche Emissionen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar.

### **2.3 Objektbeschreibung**

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist.

#### **Die Gesamtanlage**

Das Grundstück, auf dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Korsörer Straße.

Soweit erkennbar, weist dieses keine außerordentlichen, topografischen Besonderheiten auf.

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

Die auf dem Grundstück aufstehende, bauliche Anlage besteht aus einem 5-geschossigen Vorderhaus mit linkem Seitenflügel und einem Hinterhaus. Zusätzlich verfügt die Anlage über ein Dachgeschoss sowie einen Vollkeller.

Die Gebrauchsabnahme der Anlage ist in 1905 erfolgt.

Innerhalb des Gebäudes befinden sich laut Teilungserklärung ausschließlich Wohnungen. Gewerbeeinheiten sowie Stellplätze oder Garagen sind weder ausgewiesen, noch vorhanden.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt 2 Treppenträume im Vorderhaus sowie im Gartenhaus. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

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

Die Fassaden sind mit einem Außenputz sowie einem Anstrich versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Putzauftrag, ist nicht vorhanden.

Die Versorgung der Anlage mit Wärme ist gemäß Angabe der WEG-Verwaltung über eine Gaszentralheizung gewährleistet.

Der besichtigte Bereich des Kellergeschosses ist in Verschläge unterteilt, die von den Bewohnern zu Abstellzwecken genutzt werden.

Die Außenanlagen des Hofes sind im Wesentlichen befestigt. Ferner wurden dort einige Anpflanzungen vorgenommen.

Insgesamt wurde die zu bewertende Anlage bei der Begehung, soweit erkennbar, in einem soliden baulichen Zustand vorgefunden.

Außerordentliche Mängel oder Schäden waren bei der Besichtigung nicht offensichtlich.

Der Keller erschien vergleichsweise trocken. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Im Bereich des Treppenraums wurden alterstypische Gebrauchsspuren vorgefunden.

Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Im Übrigen lässt die Anlage eine umsichtige Behandlung durch die Bewohner erkennen.

#### **Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 nebst Keller Nr. 1**

Das Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss des Vorderhauses, vom Eingang aus betrachtet links.

Es handelt sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer separaten Küche, einem Badezimmer sowie einem Flur. Die Wohnung ist nicht mit einem Balkon, einer Loggia oder einer Terrasse ausgestattet.

Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Wohnung zeigt sowohl nach Süden zur Straße als auch nach Norden und Osten zum Hof.

Eine Belichtung der Einheit ist trotz der baujahrsbedingt großen Fenster eingeschränkt, was insbesondere auf die Erdgeschosslage sowie die Hofausrichtung zurückzuführen ist. Ferner besteht über die Fenster eine Einblickmöglichkeit vom Hof sowie vom öffentlichen Straßenraum in die Räumlichkeiten.

Die Ausstattung der Wohnung ist im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen. Der nicht abgebildete Schlafraum entspricht hinsichtlich seiner Ausstattung dem Wohnzimmer.

Der Kellerraum Nr. 1 befindet sich im Seitenflügel der Anlage und ist über den Treppenraum des Vorderhauses aus zu erreichen.

Es handelt sich um einen separat verschließbaren Raum, der im Übrigen keine Besonderheiten aufweist.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung.

Im Bereich des Schlafzimmers wurde ein Wasserschaden oberhalb des Fenstersturzes festgestellt. Möglicherweise stammt dieser aus einer Havarie der darüberliegenden Etage.

Im Übrigen waren wesentliche Mängel oder Schäden bei der Besichtigung nicht erkennbar.

## 2.4 Objektdaten

<b>Baujahr</b>	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	<b>1905</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 10.09.2025	<b>564 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnfläche</b>	
des Wohnungseigentums Nr. 1 gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 22.11.2001 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	<b>76,44m<sup>2</sup></b>
<b>Vertragszustand</b>	
gemäß Angabe des Bewohners bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>vermietet</b>
<b>Mieteinnahmen, monatlich</b>	
gemäß Angabe des Bewohners bei der Besichtigung sowie laut Mietvertrag <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	<b>netto/kalt 400,00 €</b>
<b>Wohngeld</b>	
gemäß Einzelwirtschaftsplan 2025 einschl. Heizkostenanteil	<b>338,17 €</b>
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 05.06.2025	<b>rd. 93.000,00 €</b>
<b>Sonderumlagen</b>	
gemäß Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 19.11.2024	<b>keine beschlossen</b>
<b>Heizsystem</b>	
gemäß persönlicher Angabe des WEG-Verwalters vom 11.08.2025	<b>Gaszentral</b>
<b>Energiepass</b>	
verbrauchsorientiert	<b>liegt vor</b>

## 2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 22.11.2001 entnommen.

Ferner wurde der Grundakte eine Wohnflächenermittlung vorgefunden, die im Ergebnis mit dem gleichen Wert abschließt.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Angabe korrekt ist, zumal regelmäßig zu Abweichungen führende Bauteile wie Balkone, Loggien, Terrassen oder Dachschrägen hier nicht vorhanden sind. Ferner stimmt diese der Größenordnung nach mit einer Berechnung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Erdgeschossgrundriss der Baugenehmigung vom 25.03.2003 überein, der in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen wurde.

Wie es zu der Angabe im Mietvertrag kommt, in dem eine „Wohn-/Nutzfläche“ von „ca.60qm“ genannt ist, kann nicht nachvollzogen werden.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

## **2.6 Mietverhältnisse**

Gemäß persönlicher Angabe des Bewohners bei der Besichtigung hat dieser die zu bewertende Wohnung unbefristet zu Wohnzecken gemietet. Der betreffende Mietvertrag hierzu wurde zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Mietgegenstand sind hiernach die zu bewertende Wohnung sowie ein nicht näher beschriebener Kellerraum.

Vertragsbeginn war der 01.10.2020. Es handelt nicht um einen Staffel- oder Indexmietvertrag.

Die aktuelle Netto-/Kaltmiete ergibt sich laut Auskunft des Bewohners aus dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert und entspricht der Angabe im Mietvertrag. Eine Mieterhöhung ist mithin bis dato noch nicht erfolgt.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Wohnungsamt vom 18.06.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) wurde die Anlage des Bewertungsobjekts bereits aus der Bindung entlassen.

Bei der Bewertung wird insofern von der Annahme ausgegangen, dass keine Förderungen und Wohnungsbindungen bestehen.

## **2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen**

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 22.11.2001, 17.09.2002, 24.02.2003, 06.06.2011, 05.04.2012, 22.11.2011 und 10.09.2012 wurden eingesehen.

Hiernach sind die Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.2000, 02.08.2002, 19.08.2011, 22.03.2012 und 09.11.2012 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage.

Die zu bewertende Wohnung sowie den Kellerraum betreffend ist hierbei die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.2000 maßgeblich. Die Aufteilungspläne hierzu liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf die vorgenannte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

## **2.9 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 10.09.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

Die städtebauliche Beurteilung erfolgt insofern auf Grundlage des §34 BauGB, der die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" regelt.

Hiernach "ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist...".

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Zudem befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Erhaltungsgebiets „Falkplatz“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

In einem Flyer des Bezirksamtes Pankow von Berlin, „Soziale Erhaltungsgebiete in Pankow“, heißt es hierzu unter anderem:

„Nicht genehmigt werden in der Regel unter anderem:

- Zusammenlegung von Wohnungen
- Abriss von Wohnraum
- Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe
- Ferienwohnungen
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Einbau eines zweiten Bades oder WCs
- Einbau einer Fußbodenheizung
- Einbau eines Innenkamins
- Anbau eines zweiten Balkons oder Terrasse
- Wärmedämmmaßnahmen, soweit sie nicht gesetzlich erforderlich sind

Die Genehmigungsfähigkeit von Grundrissänderungen und des Anbaus von Aufzügen wird im Einzelfall geprüft...

Regelmäßig sind so genannte „Luxussanierungen“, die eine Verdrängung der Wohnbevölkerung zur Folge haben dürften, nicht genehmigungsfähig.

Der Umstand ist für den Bewertungsfall von untergeordneter Bedeutung, da die vorgenannten Maßnahmen entweder bereits durchgeführt wurden oder eine Durchführung nicht zwangsläufig in Betracht kommt.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben wie die eines Sanierungsgebiets existieren nicht.

## 2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 10.09.2025 steht die Gesamtanlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befinden sich keine Denkmalobjekte in der unmittelbaren Nähe, aus denen sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die zu bewertende Anlage haben könnte.

## 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 30.06.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen laut deren Kenntnis keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

## 2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Pankow von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 21.07.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

## 2.13 Erschließung

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

Mit Datum vom 04.06.2025 wurde eine Erschließungsbeitragsbescheinigung bei der Behörde beantragt. Bis zur Erstellung des Gutachtens lag diese jedoch noch nicht vor. Gemäß Rücksprache mit dem Bezirksamt vom 10.09.2025 sei zudem nicht kurzfristig mit einer Ausstellung einer solchen zu rechnen.

In der Regel besteht in der Lage des Bewertungsobjekts eine Erschließungsbeitragsfreiheit, die bei der Bewertung unterstellt wird. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

Ergänzend sei im Übrigen erwähnt, dass etwaige Erschließungsbeiträge lediglich in Höhe des Miteigentumsanteils des Bewertungsobjekts von einem Erwerber der zu bewertenden Wohnung zu zahlen wären.

## 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 Pankow von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 12.06.2025 (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 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Hausverwaltung Müritz GmbH, Mühlenstr. 18, 17192 Waren.

# 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 weiterhin 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 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	01.01.2024 – 11.08.2025	11.08.2025
Bezirke	Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow	Pankow
Stadtlage	Ost	Ost
Wohnlage	mittel, gut	gut
Bodenrichtwert	3.500,00 – 5.500,00€/m <sup>2</sup>	4.500,00 €/m <sup>2</sup>
Typische GFZ	2,5	2,5
Baujahr	bis 1919	1905
Art der Wohnung	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschoss-, Pent- housewohnung etc.)	Etagenwohnung
Geschosslage	Erdgeschoss	Erdgeschoss
Vertragszustand	vermietet	vermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage beigefügten Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin u.a. 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. Um die Kauffälle an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen, die nachfolgend beschrieben werden.

#### Lageanpassung

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Es ist bekannt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer emissionsbelasteten Hauptstraße gelegen sind. Da der Umstand mit einer geringeren Lagequalität einher geht, wird auf jene Kauffälle ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die emissionsarme Mikrolage des Bewertungsobjekts anzupassen. Weitere Vergleichskauffälle befinden sich an einer öffentlichen Grünanlage. Der Umstand stellt sich werterhöhend dar, sodass jene Kauffälle mit einem Abschlag versehen werden. Schließlich liegen die Vergleichskauffälle teils in einer stark nachgefragten Szenelage, weshalb für diese ein höherer Kaufpreis gezahlt worden sein dürfte. Mithin erfolgt auf die Wohnungen in einer derartigen Lage ebenfalls 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 Auswertezitraums ausgegangen und die Aufschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

### **Ausreißerbereinigung**

Im Übrigen sind die angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 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 Wohnungen 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.

### **Vergleichswert**

Die Ermittlung des Vergleichswertes auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ist der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle zu entnehmen.

### **3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes**

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 310.000,00 €**

---

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten in guter 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. Das Bewertungsobjekt ist gut erschlossen und versorgt.

Auch dessen laut Mietspiegel „gute“ Lage in einer ruhigen Anliegerstraße stellt eine Werterhöhung dar.

Ferner ist das Baujahr der Anlage am Markt stark nachgefragt.

Wertmindernd ist indes die Anordnung des Bewertungsobjekts im Erdgeschoss zu berücksichtigen. Hierdurch bedingt verfügt diese über eine allenfalls eingeschränkte Besonnung. Zudem sind die Räumlichkeiten vom öffentlichen Raum beziehungsweise vom Hof aus einsehbar.

Schließlich ist die Wohnung vermietet und bietet sich insofern nicht zur Eigennutzung an.

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

---

**Verkehrswert von 310.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein konkreter Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Hausverwaltung Müritz GmbH, Mühlenstr. 18, 17192 Waren. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 338,17 €.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch kein Pächter vorhanden. Der Name desselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Es besteht keine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG.
- 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.

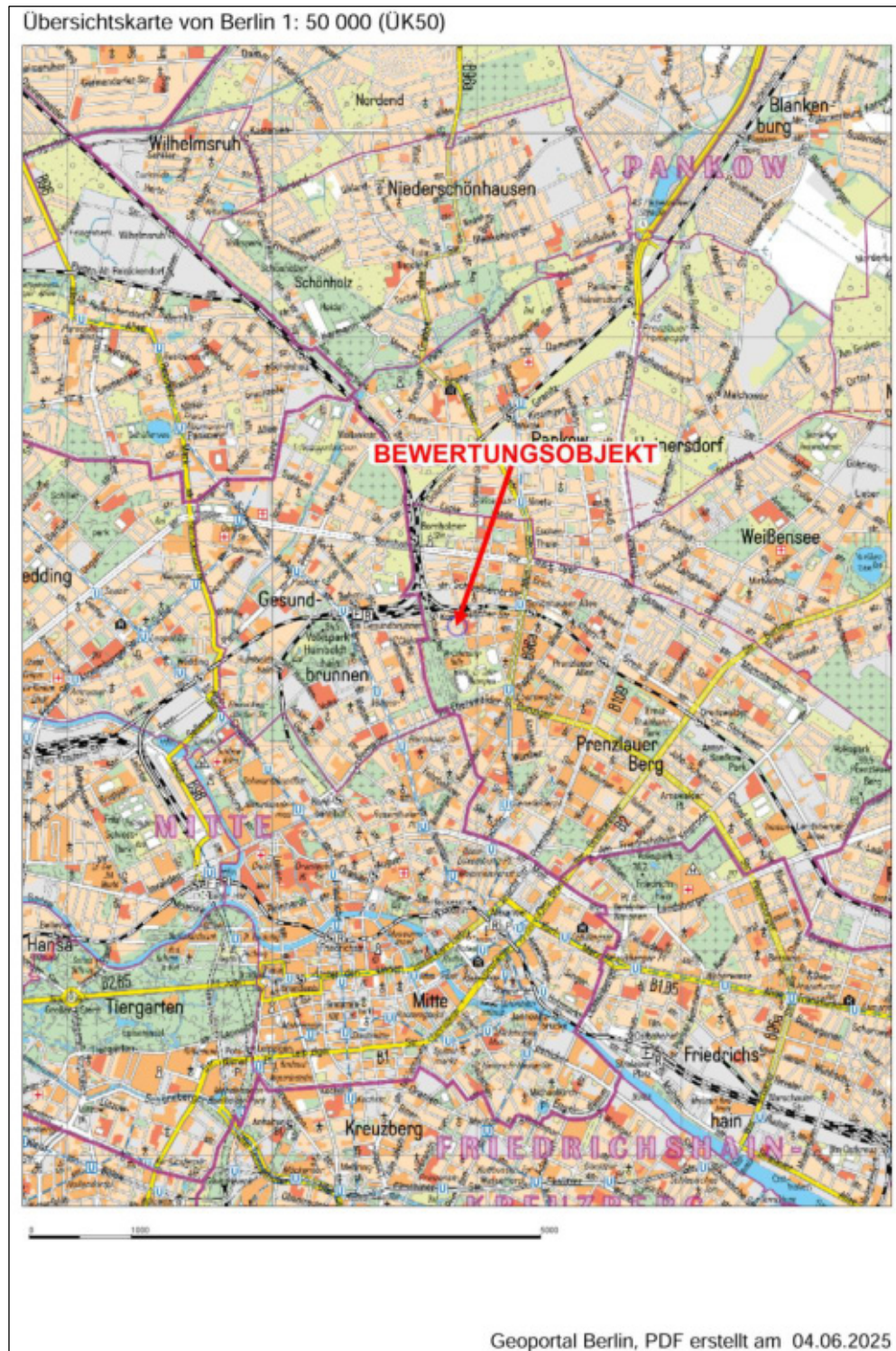
Berlin, den 12. September 2025

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer



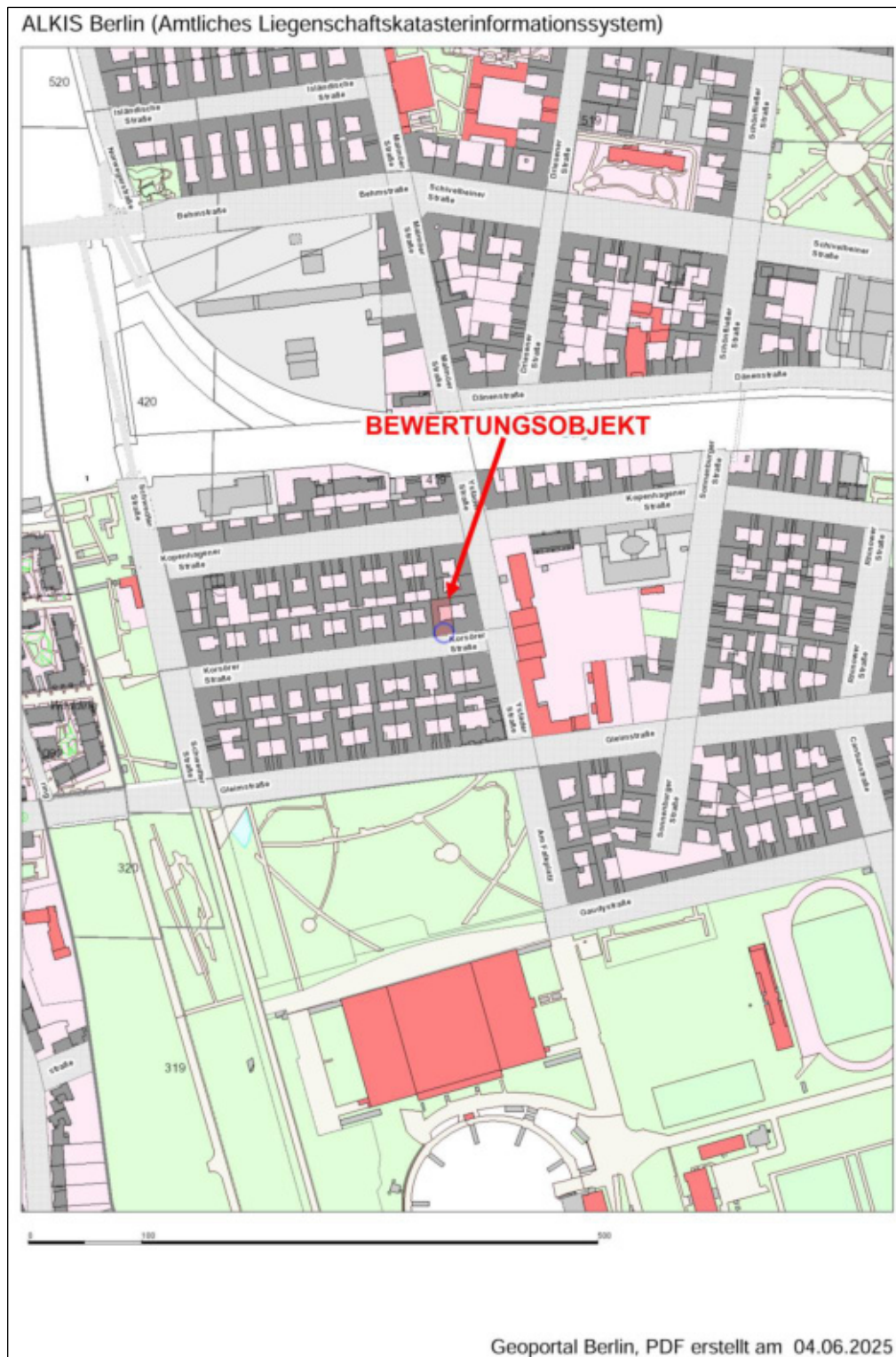
## 4. ANLAGEN

### 4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





#### 4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





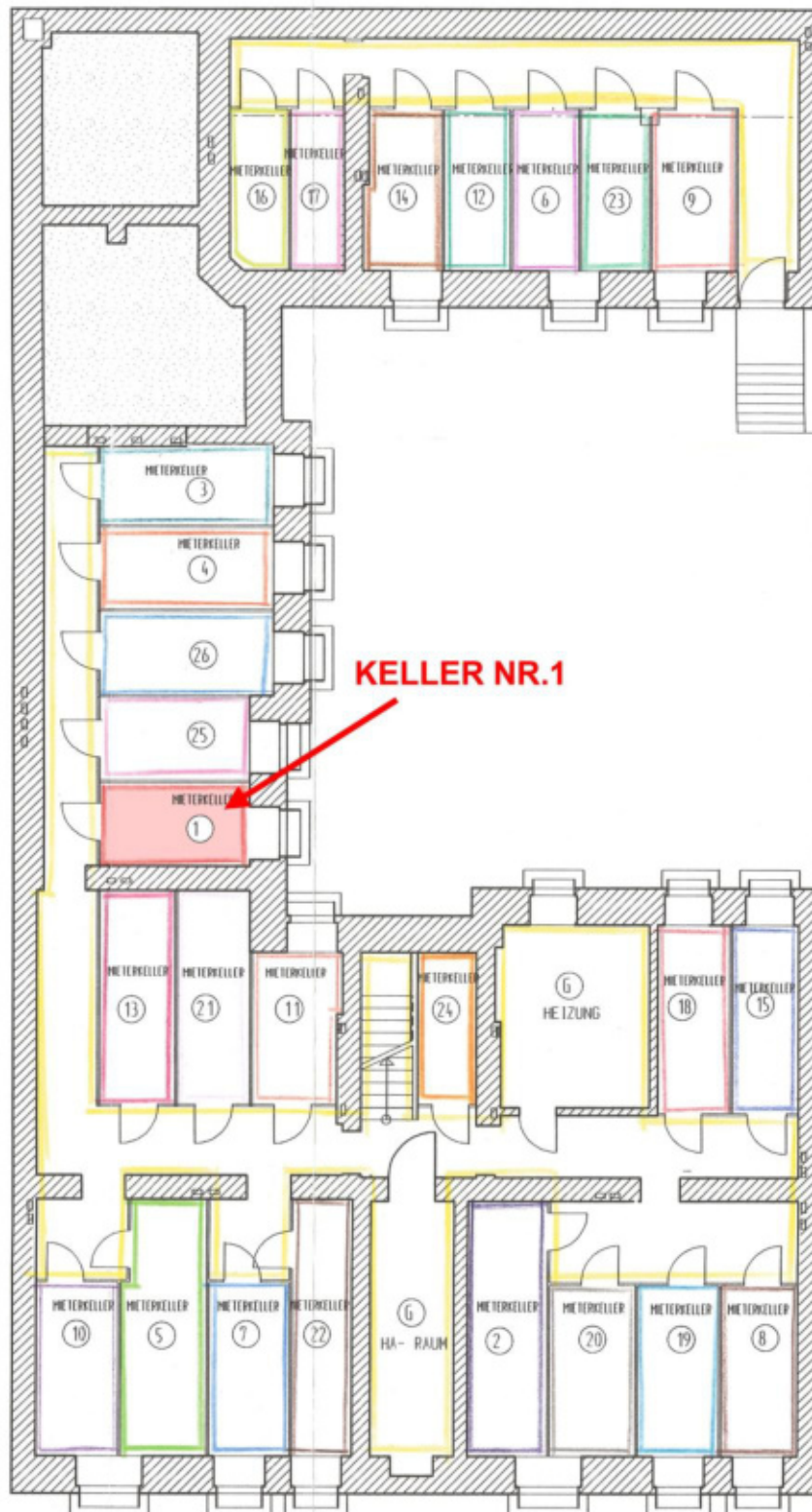


#### 4.4 Grundrisse

aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.2000  
- ohne Maßstab -



Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



#### 4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes									
Nr.	Kauf- da- tum	Bau- jahr	erzielter Preis je m <sup>2</sup> /Wohn- fläche	Lage an Haupt- straße 10%	Lage an Grün- fläche -10%	Szene- lage -10%	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt
			€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
1	02/24	1900	3.200,00				3.200,00	7,5%	3.440,00
2	02/24	1900	4.740,00				4.740,00	7,5%	5.095,50
3	03/24	1900	3.569,00				3.569,00	7,1%	3.821,80
4	03/24	1901	4.900,00				4.900,00	7,1%	5.247,08
5	04/24	1900	5.129,00		-512,90		4.616,10	6,7%	4.923,84
6	04/24	1900	3.889,00				3.889,00	6,7%	4.148,27
7	05/24	1897	2.213,00				2.213,00	6,3%	<del>2.351,34</del>
8	05/24	1885	3.872,00	387,20			4.259,20	6,3%	4.525,40
9	05/24	1900	3.365,00				3.365,00	6,3%	3.575,31
10	05/24	1900	4.551,00			-455,10	4.095,90	6,3%	4.351,89
11	06/24	1905	3.412,00				3.412,00	5,8%	3.611,03
12	06/24	1914	3.110,00				3.110,00	5,8%	3.291,42
13	07/24	1900	4.021,00				4.021,00	5,4%	4.238,80
14	07/24	1911	5.376,00	537,60		-537,60	5.376,00	5,4%	<del>5.667,20</del>
15	07/24	1905	3.092,00				3.092,00	5,4%	3.259,48
16	07/24	1900	3.555,00				3.555,00	5,4%	3.747,56
17	08/24	1900	7.125,00			-712,50	6.412,50	5,0%	<del>6.733,13</del>
18	09/24	1910	3.550,00				3.550,00	4,6%	3.712,71
19	09/24	1911	3.881,00	388,10		-388,10	3.881,00	4,6%	4.058,88
20	10/24	1905	3.063,00				3.063,00	4,2%	3.190,63
21	11/24	1906	3.823,00		-382,30		3.440,70	3,8%	3.569,73
22	11/24	1904	3.137,00				3.137,00	3,8%	3.254,64
23	12/24	1900	4.846,00				4.846,00	3,3%	5.007,53
24	12/24	1893	6.533,00				6.533,00	3,3%	<del>6.750,77</del>
25	12/24	1893	6.664,00				6.664,00	3,3%	<del>6.886,13</del>
26	01/25	1910	2.747,00				2.747,00	2,9%	<del>2.827,12</del>
27	03/25	1908	3.708,00	370,80			4.078,80	2,1%	4.163,78
28	03/25	1900	4.069,00				4.069,00	2,1%	4.153,77
29	04/25	1900	2.945,00				2.945,00	1,7%	<del>2.994,08</del>
<b>im Mittel</b>									
<b>4.017,68</b>									
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts									
			76,44 m <sup>2</sup>	x	4.017,68 €/m <sup>2</sup>	=	307.111,79 €		
angepasster Vergleichswert, gerundet									
<b>310.000,00 €</b>									

#### 4.6 Fotos



Verlauf der Korsörer Straße



Straßenansicht



Hofansicht Vorderhaus und Seitenflügel



Eingangsbereich des Vorderhauses / Durchgang zum Hof / Wohnungseingangstür



Wohnzimmer



Schlafzimmer, Wasserschaden



Küche



Badezimmer



Keller



#### 4.7 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Pankow von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin  
Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin

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

**Geschäftszeichen (ggf. angeben)**  
350-2025-4520-Stadt BWA 310  
Frau Schilke

Tel. 030 90295 3160  
Fax 030 90295 3411  
yvelfa.schilke@ba-pankow.berlin.de  
(Nicht für Dokumente mit elektronischer  
Signatur)

post.stadtenwicklung@ba-pankow.ber-  
lin.de  
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a  
Abs. 1 VwVfG)

Storkower Str. 97, 10407 Berlin

30.06.2025

Grundstück: **10437 Berlin - Prenzlauer Berg, Korsörer Straße 2**  
Vorhaben: Zwangsversteigerungssache  
Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"  
GZ 30 K 109/24

Antragsdatum: 04.06.2025 Eingang: 04.06.2025

Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Frau Schäfer,

Aus unserer Aktenlage sind keine baubehördlichen Beschränkungen bzw. Beanstandungen ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen


Im Auftrag

  
Schilke

Bau- und Wohnungsaufsicht in der Storkower Str. 97, 10407 Berlin; Sprechzeiten: Di. 9:00 - 12:00 Uhr, Do. 15:00 - 18:00 Uhr  
Bauaktenarchiv in der Liebermannstr. 77, 13088 Berlin; Sprechzeiten: Di. und Do. 9:00 - 12:00 Uhr (Akteneinsicht nach Vereinbarung)  
IBAN: DE06 1005 0000 4163 6100 01, BIC: BELADDERXXX Berliner Sparkasse  
IBAN: DE24 1007 0848 0613 1644 00, BIC: DEUTDE33HAN Deutsche Bank AG  
IBAN: DE20 1001 0010 0246 1761 04, BIC: PBNKDE33HAN Postbank Berlin




#### 4.8 Altlastenauskunft - Auszug -

<b>Bezirksamt Pankow von Berlin</b> Abt. Ordnung und Öffentlicher Raum Umwelt- und Naturschutzamt	
Bezirksamt Pankow, Postfach 730 113, 13052 Berlin (Postanschrift)	
<b>Frau</b> Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstraße 60 14109 Berlin	Geschäftszeichen UmwNat 34-V-0196301-64-1 (bitte immer angeben) Bearbeiter/in Frau Gaabs
	Dienstgebäude: Storkower Straße 115 10407 Berlin Zimmer 328 Telefon 030/90295 7884 Vermittlung 030/90295-0 Telefax 030/90295 7886 E-Mail: <a href="mailto:constanze.gaabs@ba-pankow.berlin.de">constanze.gaabs@ba-pankow.berlin.de</a> (nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) E-Mail: <a href="mailto:post.umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de">post.umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de</a> (für Dokumente mit elektronischer Signatur)
	Datum: 12.06.2025
 <b>Auskunft nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG)*</b> <b>Ihre Altlastenanfrage vom 04.06.2025 zu dem Grundstück:</b> <b>Korsörer Straße 2 in 10437 Berlin</b> unser Aktenzeichen: 324/25-34 IFG	
 Sehr geehrte Frau Schäfer,	
<b>1. Auskunft</b> Auf der Grundlage des § 18a Abs. 1 IFG i. V. m. § 3 Umweltinformationsgesetz (UIG)* erhalten Sie folgende Auskunft zu Bodenbelastungen des o. g. Grundstücks.	
Das Grundstück Korsörer Straße 2 in 10437 Berlin-Prenzlauer Berg (Gemarkung Prenzlauer Berg, Flur419, Flurstück 158) ist nicht im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert. Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten auf dem Grundstück vor.	
Vorsorglich sei darauf verwiesen, dass bei Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten nach §§ 2 und 9 Berliner Bodenschutzgesetz- Bln BodSchG* unverzüglich das Umwelt- und Naturschutzamt zu informieren ist. ( <a href="mailto:umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de">umwelt-natur@ba-pankow.berlin.de</a> )	
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei um eine Auskunft nach der gegenwärtigen Erkenntnis- und Aktenlage im Umwelt- und Naturschutzamt Pankow handelt.	
<b>Verkehrsverbinding:</b> S-Bahn Großwilder Straße oder Landsberger Allee Bus: 150, 200	 Rampe rechts vom Eingang
<b>Bankverbindungen:</b> Berliner Sparkasse Deutsche Bank Postbank Berlin	IBAN DE05 1025 0003 4163 6100 01 IBAN DE24 1007 0848 0013 1644 00 IBAN DE20 1001 0010 0046 1761 04
	BIC BELADE33XXX BIC DEUTDE33HAN BIC PSBKDE33HAN



## 4.9 Baulastauskunft

<p>Bezirksamt Pankow von Berlin Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste Stadtentwicklungsamt Technische Verwaltung</p>	
<p>Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin</p>	<p><b>Geschäftszeichen (immer angeben)</b> 235-2025-4893-Stadt TV 13 Frau Wedde</p>
<p>Frau Dipl.-Ing. Ursel Schäfer Dreilindenstraße 60 14109 Berlin</p>	<p>Tel. (030) 90295 3895 Fax (030) 90295 3120 susanne.wedde@ba-pankow.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)</p>
	<p>post.stadtentwicklung@ba-pankow.ber- lin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)</p>
	<p>Storkower Str. 97, 10407 Berlin</p>
	<p>21.07.2025</p>
<p>Grundstück: <b>Berlin - Pankow / Ortsteil - Prenzlauer Berg, Korsörner Straße 2</b> Ihr Antrag auf Baulastenauskunft vom 04.06.2025 Ihr Zeichen: 30 K 109/24</p>	
<p><b>Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -</b></p>	
<p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebührenbescheid</li></ul>	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p>	
<p>für das o. g. Grundstück ist <b>keine Baulast</b> im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>	
<p>Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.</p>	
<p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	
<p>Wedde</p>	
<p><small>Bau- und Wohnungsaufsicht in der Storkower Str. 97, 10407 Berlin; Sprechzeiten: Di. 9:00 - 12:00 Uhr, Do. 15:00 - 18:00 Uhr Bauaktenarchiv in der Liebermannstr. 77, 13088 Berlin; Sprechzeiten: Di. und Do. 9:00 - 12:00 Uhr (Akteneinsicht nach Vereinbarung) IBAN: DE06 1005 0000 4163 6100 01, BIC: BELADEBEXX Berliner Sparkasse IBAN: DE24 1007 0848 0513 1644 00, BIC: DEUTDE33 Deutsche Bank PGK Berlin IBAN: DE20 1001 0010 0246 1761 04, BIC: PBNKDEFF100 Postbank Berlin</small></p>	