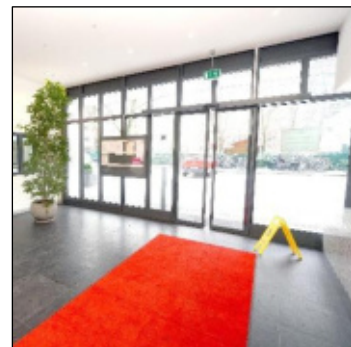




GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.15-280** bezeichneten **3-Zimmer-Wohnung, 73,81m² angesetzte Wohnfläche, unvermietet, nebst Abstellraum Nr.15-280**, eines mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebauten Grundstücks, **3.866m² Grundstücksfläche**



Leipziger Str.43,44, 10117 Berlin-Mitte

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Mitte, Littenstr.12-17, 10179 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
30K 68/24
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
440.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
30.01.2026



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 Wohnflächenangabe	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Bindungen	7
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	9
2.15 Objektverwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
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
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	21
4.8 Baulastenauskunft	23
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	24
4.10 Erschließungsbeitragsbescheinigung	25
4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen	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 Leipziger Str.43,44, 10117 Berlin-Mitte, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.15-280 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum Nr.15-280 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 30.01.2026 ab 12.15h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren eine Vertreterin des Amtsgerichts sowie die Unterzeichnerin.

Während des Termins wurden der Eingangsbereich des Aufgangs Leipziger Str. 44, Flure im Gebäudeteil der Leipziger Str.44, Teilbereiche des Kellergeschosses sowie die Außenanlagen besichtigt.

Ein Zugang zur Wohnung Nr.15-280 sowie dem Abstellraum Nr.15-280 wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 23.10.2025)

Amtsgericht Mitte

Grundbuch von Mitte, Blatt 11363N

Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 295/100.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Leipziger Straße 43,44

Flur: 720

Flurstück: 229

Größe: 3.866 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 15-280 und dem Abstellraum mit gleicher Kennzeichnung ...

Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 26.08.1998 mit den Ergänzungen vom 02.02.1999 und 25.05.1999... 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-Mitte, Ortsteil Mitte.

Gemäß dem aktuellen Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine "gute" Wohnlage. Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp / CBRE war in Mitte in den Jahren zwischen 2023 und 2024 keine wesentliche Änderung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt mit +5,9% höher als der Berliner Durchschnitt von 5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10117 liegt mit 4.858,00 €/mtl. erheblich über dem Berliner Mittel von 4.021,00 €/mtl. und die Arbeitslosenquote in Mitte liegt mit 12,8% im Januar 2026 ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt von 10,7%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. in seiner Veröffentlichung „Wohnungsleerstand in Berlin zum 31.Dezember 2024“ die Leerstandsquote für Berlin Mitte mit 1,2% angibt. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Die Umgebung des Bewertungsobjekts ist von ihrer Zentrumslage der City-Ost geprägt.

Im unmittelbaren Umfeld sind Wohnhochhäuser der 1970er Jahre vorzufinden. Diese liegen sowohl innerhalb des Blocks des Bewertungsobjekts, als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die unteren Ebenen jener Gebäude werden gewerblich genutzt.

Im Übrigen weist das Gebiet eine insgesamt inhomogene Baustruktur auf. So sind im näheren und weiteren Umfeld Gebäude unterschiedlichster Erstellungsjahre, Baustile, Geschossigkeiten und Nutzungsarten vorzufinden.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass eine größere Zahl prominenter Einrichtungen und Adressen wie die Friedrichstraße, der Spittelmarkt, der Hausvogteiplatz und der Gendarmenmarkt, um nur einige Adressen zu nennen, in der unmittelbaren Nähe vorzufinden sind.

Nächstgelegene Grünfläche ist ein Spielplatz, der direkt östlich an das Bewertungsobjekt angrenzt. Ferner befindet sich ein weiterer, etwas größerer Freibereich mit Sportplatz weiter östlich in lediglich ca. 150m Entfernung. Die dortige Aufenthaltsqualität ist jedoch, insbesondere durch den dortigen, starken Fahrzeugverkehr, mäßig.

Im Übrigen sind im öffentlichen Raum bereichsweise ein gewisser Baumbestand sowie Grünstreifen vorhanden. Im Übrigen ist das Gebiet vergleichsweise wenig begrünt.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Dabei befinden sich eine Vielzahl von Einrichtungen in fußläufiger Entfernung.

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

Bus	Leipziger Straße	unmittelbar
U-Bahnhof	Spittelmarkt	ca. 400 m
S- und Fernbahnhof	Potsdamer Platz	ca. 1.300 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur außerordentlich begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist erhöht.

Bei der Leipziger Straße (Bundesstraße 1) handelt es sich um eine stark frequentierte Durchgangsstraße mit einem ganztägigen, erhöhten Verkehrsaufkommen.

Ferner stellt die Leipziger Straße nicht nur durch den überdurchschnittlichen Fahrzeugverkehr, sondern insbesondere auch durch das sehr breite Straßenprofil mit Mittelstreifen, breiten Gehwegen sowie einem Grünstreifen auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine städtebauliche Zäsur dar.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung, außer den üblichen, innerstädtischen Belastungen, keine außerordentlichen 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. Für eine vollumfängliche Aussage hierzu wäre ein gesondertes Bauzustands- beziehungsweise Bauschadensgutachten anzufertigen, das nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen ist. Ferner wurden keine Funktionsprüfungen vorgenommen.

Die Gesamtanlage

Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage bebaut. Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 25.10.2023 wurde dieses in 1973 fertig gestellt. Die Angabe korrespondiert der Größenordnung nach mit einer Recherche aus www.histo-maps.de, wonach die Anlage in 1977 aktenkundig geworden ist. Der Berliner Gutachterausschuss führt das Gebäude unter einem Baujahr von 1970 in dessen Kaufpreissammlung.

Es handelt sich um einen 22- bis 25-geschossigen, freistehenden Gebäudekomplex zuzüglich Unterkellerung.

Dieser wurde im Wesentlichen als Stahlbeton-Skelettbau erstellt. Die Fassaden sind mit Vorhangenelementen versehen.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei Treppenhauskerne sowie eine Reihe von Aufzügen.

Die Etagen sind über innenliegende Flure erschlossen. Von diesen gehen die jeweiligen Wohnungen sowie Abstellräume ab. Eine natürliche Belichtung und Belüftung der Flure ist lediglich über eine der Stirnseiten und nur in geringfügigem Ausmaß gegeben. Im Wesentlichen sind die Flure künstlich belichtet und stellen sich vergleichsweise unattraktiv dar. Auf die Fotos, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Die Beheizung ist über einen Fernwärmeanschluss gewährleistet.

Die Freiflächen des Bewertungsgrundstücks sind im Wesentlichen befestigt. Hier befinden sich Stellplätze, die jedoch als Sondernutzungsrecht einer bestimmten Einheit zugeordnet sind. Diese stehen dem Eigentümer des Bewertungsobjekts somit nicht zur Verfügung. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen“ wird verwiesen.

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

Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche weisen alters- und nutzungsbedingt typische, jedoch keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Allerdings wurde im Bereich des Kellergeschosses erhebliche Feuchtigkeit vorgefunden. Da der Keller, soweit dieser begangen wurde, nicht in Benutzung ist, führt der Umstand zu keiner unmittelbaren Beeinträchtigung der Sondereigentümer. Ungeachtet dessen bedarf der Mangel grundsätzlich einer Beseitigung, um bereits vorhandene Folgeerscheinungen wie etwa Schädigungen des Rohbaus sowie Korrosionen der dortigen Bewehrung zu begrenzen.

Ein Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Die zu bewertende Wohnung Nr.15-280 nebst Abstellraum Nr.15-280

Die Wohnung Nr.15-280 nebst Abstellraum Nr.15-280 befinden sich im 17.Obergeschoss des zur Krausenstraße ausgerichteten Gebäudes der Leipziger Straße 44 und sind über die dortigen Aufzugsanlagen sowie theoretisch auch den dortigen Treppenraum zu erreichen.

Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 3-Zimmerwohnung mit einer kleineren Küche, einem Bad und einem Flur. Ferner ist die Einheit mit einem Balkon ausgestattet.

Sowohl die Küche als auch das Badezimmer verfügen über keinen eigenen Außenwandanschluss und somit über keine Möglichkeit der natürlichen Belichtung und Belüftung. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Die Räumlichkeiten orientieren sich ausschließlich nach Osten.

Die Belichtung der Einheit dürfte insbesondere durch deren Lage im 17.Obergeschoss, aber auch aufgrund der großzügigen Fensterflächen und dem von dort aus möglichen Weitblick sehr gut sein.

Im Übrigen sind über einen vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, die Ausstattung und den Zustand der Wohnung keine Angaben möglich, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war. Gemäß schriftlicher Angabe einer Prozessbevollmächtigten einer der Antragsgegnerinnen vom 03.12.2025 sei die Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung erneuert worden, wobei die WEG-Verwaltung einen Rückbau fordert. In diesem Zusammenhang wurde ein Beschluss der Eigentümerversammlung aus 2024 überlassen, wonach jene Türen zu erneuern seien, die in den Flur hinein aufschlagen. Tatsächlich ist dies bei dem Bewertungsobjekt der Fall. Angaben zum Abstellraum Nr.15-280, der vom gleichen Flur wie die zu bewertende Wohnung erschlossen ist, sind nicht möglich, da auch dieser nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 25.10.2023 sowie Internetrecherche der Unterzeichnerin	ca. 1973
<i>gemäß Angabe im Energiepass:</i>	1973
<i>gemäß Angabe aus der Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschusses</i>	1970

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 16.02.2026	3.866 m²
---	----------------------------

Wohnfläche

gemäß Angabe aus der Anlage zur Ergänzungsbewilligung vom 02.02.1999 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	73,81m²
--	---------------------------

Vertragszustand

gemäß schriftlicher Angabe der Prozessbevollmächtigten einer der Eigentümer vom 03.12.2025 <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	unvermietet / eigengenutzt
---	-----------------------------------

Mieteinnahmen, monatlich

mithin <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	keine
---	--------------

Wohngeld, monatlich

gemäß Wirtschaftsplan 2026	377,75 €
----------------------------	-----------------

Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 14.11.2025 per selbigem Tage	
Erhaltungsrücklage	rd. 1.070.000,00€
Girokonto	rd. 220.000,00 €

Sonderumlage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.01.2026	keine geplant
--	----------------------

Heizsystem

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.01.2026 sowie lt. Energiepass	Fernwärme
--	------------------

Energiepass

verbrauchsorientiert	liegt vor
----------------------	------------------

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 02.02.1999 entnommen. Diese ist dort als „Fläche“ benannt.

Die Angabe stimmt mit einer Angabe im Einzelwirtschaftsplan 2026 überein. Dort ist der Wert von 73,81m² sowohl als „Heizfläche“, als auch als „Wohnfläche“ sowie „Gesamtfläche“ aufgeführt.

Wie es zu einer hiervon abweichenden Angabe von 75,11m² aus der Teilungserklärung vom 26.08.1998 kommt, ist nicht bekannt.

Außerdem kann die Heizfläche nicht mit der Wohnfläche identisch sein, wenn die Wohnung über einen Balkon verfügt.

Jene Unstimmigkeit konnte weder anhand der vorliegenden Unterlagen, noch nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung vom 16.02.2026 geklärt werden.

Bei der Bewertung wird die Angabe aus dem aktuellsten Dokument, bestehend aus der Ergänzungsbewilligung vom 02.02.1999, als richtig unterstellt und von der Annahme ausgegangen, dass es sich hierbei um die „Wohnfläche“ handelt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde nicht ausgeführt, zumal die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß schriftlicher Angabe der Prozessbevollmächtigten einer der Antragsgegnerinnen und zugleich Miteigentümerinnen vom 03.12.2025 bewohnt letztgenannte die zu bewertende Wohnung selbst.

Tatsächlich wurde deren Nachname am Klingelschild der Wohnung vorgefunden.

Die Bewertung erfolgt insofern auf Grundlage einer Eigennutzung beziehungsweise eines unvermieteten Zustands.

2.7 Förderungen und Bindungen

Gemäß schriftlicher Mitteilung der WEG-Verwaltung vom 23.01.2026 sowie schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Abteilung Soziales und Bürgerdienste vom 20.11.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen keine Förderungen oder Wohnungsbindungen mehr.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung vom 26.08.1998 sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 02.02.1999 und vom 25.05.1999 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 344 Wohnungseigentume sowie eine Gewerbeeinheit aufgeteilt. Letztgenannte wird, soweit dies bei der Besichtigung offenkundig wurde, durch Arztpraxen genutzt. In der Teilungserklärung heißt es hierzu: „Die nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume dürfen als Büro-, Lager-, Handels- oder Dienstleistungsflächen genutzt werden...“.

Maßgeblich für die Aufteilung der Anlage ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.11.1998. Der das Bewertungsobjekt betreffende Aufteilungsplan liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

„Zum jeweiligen Miteigentumsanteil einer jeden Einheit gehört auch – soweit vorhanden – der im Aufteilungsplan mit gleicher Nummer gekennzeichnete und sich außerhalb der Einheit befindliche Abstellraum im Flur.“ Mithin steht der Abstellraum Nr.15-280, der ebenfalls im 17.Obergeschoss gelegen ist, im Sondereigentum des Bewertungsobjekts.

Einem der Wohnungseigentume ist ein Sondernutzungsrecht an insgesamt 11 Außenstellplätzen zugeordnet. Ein Eigentümer des Bewertungsobjekts ist somit nicht berechtigt, diese zu nutzen. Dem gleichen Wohnungseigentümer steht zudem das Recht zur Nutzung einer Dachgeschoss- und einer Kellerfläche zu.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 16.02.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines festgesetzten 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.

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

Allerdings liegt dies innerhalb des Erhaltungsgebiets „Dorotheenstadt, Friedrichstadt“ nach §172 Abs.1 S.1 BauGB zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“.

Mithin bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn es sich um solche im Bereich des allgemein sichtbaren Bereichs des Gebäudes handelt, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 14.02.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste geführt.

Zudem befindet sich kein Denkmalobjekt in der unmittelbaren Nähe, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf die zu bewertende Anlage haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht vom 09.12.2025 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen. Laut Angabe der WEG-Verwaltung vom 23.01.2026 hat der Verwaltungsbeirat einen Entwurf zum Einbau bodentiefer Fenster, zur Verbreiterung von Balkontüren sowie zur „Ertüchtigung der Fenster/Fassade mit Erhöhung des Schallschutzes und Wärmeschutzes“ sowie „Vereinheitlichung des außenliegenden Sonnenschutzes und Verbesserung, Vereinheitlichung des sommerlichen Wärmeschutzes“ für das benachbarte Objekt der Leipziger Straße 46,47 erarbeitet und diese bei der Bauaufsicht eingereicht. Jener Entwurf soll die Grundlage bei einer baulichen Veränderung von Fenstern der jeweiligen Wohnungen dienen. Ferner sei jener Entwurf auch für die zu bewertende Anlage maßgeblich.

Rein redaktionell sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Kosten für jene Maßnahmen im Fall einer Durchführung auf dem Grundstück Leipziger Str. 46,47 durch die jeweiligen Wohnungseigentümer zu zahlen wären. Eine Verpflichtung zur Ausführung ist nicht vorgesehen. Für die Anlage des Bewertungsobjekts liegen keine derartigen Informationen vor.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Eine Baulastauskunft wurde am 19.11.2025 beantragt. Allerdings lag diese bis zur Gutachtenerstellung noch nicht vor.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 01.08.2023 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt. Bei der Bewertung wird von der Annahme einer Aktualität des Schreibens zum Stichtag ausgegangen.

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 Mitte von Berlin, Abt. Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen vom 04.12.2025 (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 Sachverständigen.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 20.11.2025 (s. Schreiben sowie Katasterauszug als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt unter der Nummer 16906 im Bodenbelastungskataster der Behörde registriert.

Ursächlich für den Eintrag sind altlastenrelevante Vornutzungen in Form einer Schleifanstalt, einer Zinggießerei sowie einer Zigarrenfabrik. Die vorgenannten Nutzungen wurden jeweils vor 1900 beendet.

Akuter Handlungsbedarf vonseiten der Behörde besteht offensichtlich nicht.

Der Umstand geht mangels Detailkenntnissen hinsichtlich der genauen Art und dem Umfang der Belastungen nicht gesondert in die Bewertung ein. Im Übrigen ist nicht bekannt, ob hinsichtlich der altlastenrelevanten Vornutzungen überhaupt (noch) Verunreinigungen im Boden vorhanden sind.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Gehrung Gesellschaft für Grundbesitz und Vermögensverwaltung mbH, Karl-Heinrich-Ulrichs-Str.24, 10785 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 Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.



Der Vergleichswert spiegelt das Marktgeschehen jedoch stets am realistischsten wider, da seine Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Durch eine Kaufpreisauskunft des Berliner Gutachterausschuss liegen diese Daten vor, sodass auch das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann und vorrangig zur Ermittlung des Verkehrswertes dient.

3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird 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	30.01.2024 – 30.01.2026	30.01.2026
Anlage	Leipziger Str.43,44,46,47,48,49	Leipziger Str.43,44
Baujahr	1970-1975	ca. 1973
Vertragszustand	unvermietet	unvermietet

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage beiliegenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, der Wohnungsnummer und dem Verkaufsdatum vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, nicht genannt.

Um die Vergleichswerte an die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen, sind Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Da sich sämtliche Objekte an der Leipziger Straße innerhalb außerordentlich ähnlicher Baukörper befinden, fallen jene Anpassungen in nur geringer Höhe an.

Eine besondere Qualität des Bewertungsobjekts ist dessen Anordnung im 17.Obergeschoss sowie dem von der Wohnung aus offensichtlich möglichen, sehr attraktiven Weitblick.

Insofern erfolgt auf die Einheiten unterhalb des 10.Obergeschosses ein Aufschlag, um den Umstand entsprechend zu würdigen. Schließlich dürfte der Weitblick von jenen Wohnungen aus weniger spektakulär sein.

Ferner ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich. Veröffentlichungen des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand mit Verkäufen im 1.-3.Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahr um rund 4% angezogen haben. Der gleiche Wert wurde im 3.Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr verzeichnet, sodass nachfolgend ein entsprechender, anteiliger Aufschlag auf die Kauffälle vorgenommen wird, die vor dem Stichtag veräußert wurden.

Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts wird sodann mit dem sich so ergebenden, bereinigten Mittelwert aus den Vergleichsobjekten multipliziert.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Kauffälle für die Auswertung des Vergleichswertes eliminiert werden, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen Kaufpreisen gekommen ist beziehungsweise ob ein besonderer Objektzustand oder aber persönliche Verhältnisse hierzu geführt haben, ist nicht bekannt.

Schließlich wird ein gesonderter Abschlag aufgrund des Sachverhalts vorgenommen, dass die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Insofern ist über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe möglich. Bekannt ist lediglich, dass die Wohnungstür zu ersetzen oder umzubauen ist. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen.



Ein Abzug aufgrund des feuchten Kellergeschosses findet indes keine Berücksichtigung. Ein Großteil der Vergleichsobjekte befindet sich innerhalb der zu bewertenden Anlage. Ferner ist bekannt, dass das Kellergeschoss der Bebauung des Grundstücks Leipziger Str.46,47 ebenfalls umfangreiche Feuchtigkeit aufweist. Lediglich 7 Kauffälle befinden sich nicht in den vorgenannten Anlagen, sodass der Umstand mindestens anteilig im Vergleichswert eingepreist ist.

Bei den Wohnungen außerhalb der vorgenannten, bekannten Anlagen handelt sich um die Wohnungen innerhalb der Anlage Leipziger Str. 48,49. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in jenem Gebäude ein gleicher Mangel besteht. Schließlich handelt es sich um einen Baukörper annähernd gleicher Bauweise bei einer zu vermutenden, ähnlichen Grundwassersituation wie auf den Grundstücken der Leipziger Str.43,44,46 und 47.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.15-280 sowie dem Abstellraum Nr.15-280 ergibt sich somit wie in der als Anlage beiliegenden Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 440.000,00 €

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

Da diese Daten durch eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung in sehr guter Qualität und hinreichender Anzahl zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Insgesamt 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 Neubautätigkeit zu verzeichnen wäre, aus der sich eine Änderung des Trends ableiten ließe.

Das Bewertungsobjekt ist außerordentlich zentral gelegen und verfügt über nahezu sämtliche erforderlichen Versorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Die Gesamtanlage befindet sich in einem hinreichend gepflegten Zustand. Lediglich im Kellergeschoss war umfangreiche Feuchtigkeit erkennbar, die bereits zu deutlichen Schädigungen des dortigen Rohbaus geführt hat.

Die zu bewertende Einheit ist, soweit diese dem Aufteilungsplan entspricht, praktikabel geschnitten, wenngleich das Bad und die Küche über keinen eigenen Außenwandanschluss sowie keine direkte Möglichkeit der natürlichen Belichtung und Belüftung verfügen.

Die Besonnung der Wohnung dürfte aufgrund deren Lage im 17.Obergeschoss sehr gut sein. Hinzu kommt der von dort aus mögliche, attraktive Weitblick.

Nachteilig stellt sich hingegen das weniger nachgefragte Baujahr der Anlage dar.

Die dortigen Flure sind durch die mangelnde natürliche Belichtung und Belüftung weniger attraktiv. Zudem war die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich, sodass über deren möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden kann.

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

Verkehrswert von 440.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Gehrung Gesellschaft für Grundbesitz und Vermögensverwaltung mbH, Karl-Heinrich-Ulrichs-Str.24, 10785 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die aktuelle Wohngeldhöhe beläuft sich auf monatlich 377,75€.
- c) Es sind offensichtlich keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Ein Energieausweis liegt vor.

Berlin, den 20. Februar 2026

Dipl.-Ing. U. Schäfer



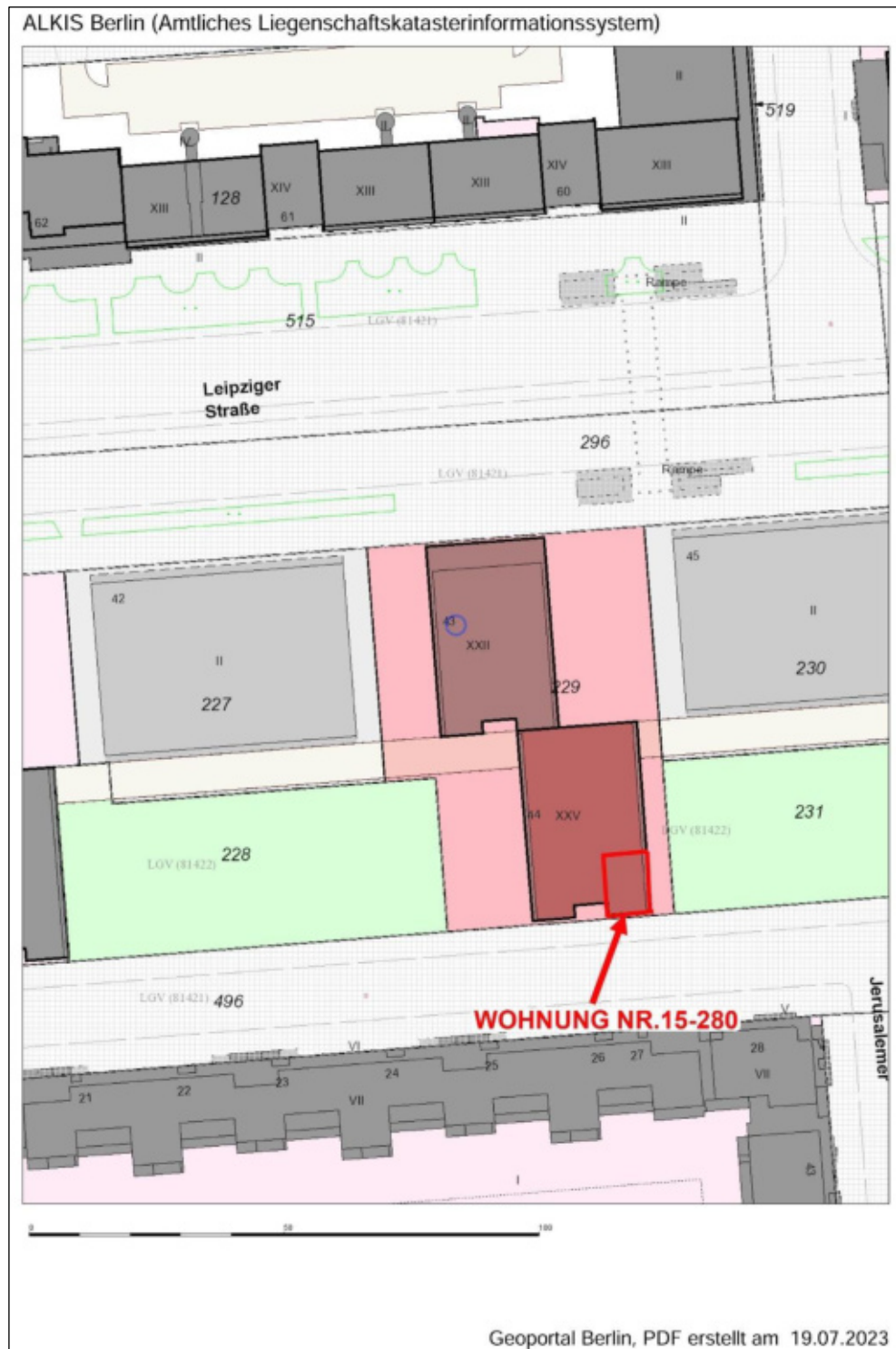
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





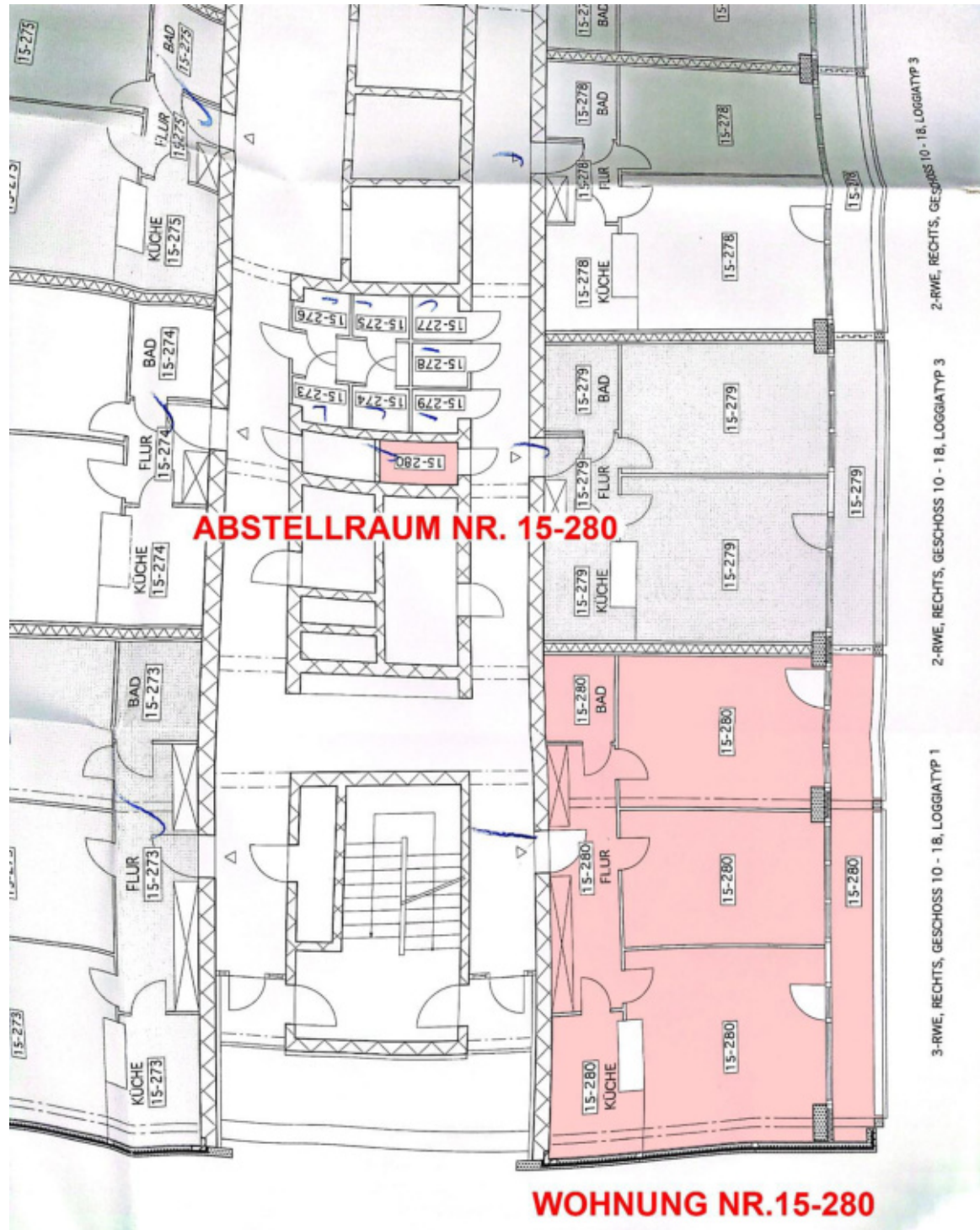
4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





4.4 Grundriss

aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.11.1998
- ohne Maßstab -



Grundriss 17.Obergeschoss



4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes								
Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Geschoss	erzielter Preis je m ² /Wohn- fläche	Aufschlag wg. unterhalb 10. Geschoss 10%	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle An- passung	gesamt
				€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	02/24	1970	15 .OG	4.551,00		4.551,00	7,7%	4.899,94
2	04/24	1970	8 .OG	6.248,00	624,80	6.872,80	7,0%	7.353,90
3	05/24	1970	8 .OG	6.170,00	617,00	6.787,00	6,7%	7.239,47
4	06/24	1970	7 .OG	7.183,00	718,30	7.901,30	6,3%	8.401,72
5	07/24	1972	2 .OG	5.191,00	519,10	5.710,10	6,0%	6.052,71
6	07/24	1970	5 .OG	7.046,00	704,60	7.750,60	6,0%	8.215,64
7	09/24	1970	9 .OG	5.741,00	574,10	6.315,10	5,3%	6.651,91
8	11/24	1970	14 .OG	5.666,00		5.666,00	4,7%	5.930,44
9	11/24	1970	22 .OG	6.356,00		6.356,00	4,7%	6.652,61
10	11/24	1972	20 .OG	8.286,00		8.286,00	4,7%	8.672,68
11	12/24	1972	14 .OG	6.384,00		6.384,00	4,3%	6.660,64
12	12/24	1972	18 .OG	6.293,00		6.293,00	4,3%	6.565,70
13	02/25	1970	4 .OG	5.632,00	563,20	6.195,20	3,7%	6.422,36
14	02/25	1970	23 .OG	6.180,00		6.180,00	3,7%	6.406,60
15	03/25	1970	10 .OG	7.861,00		7.861,00	3,3%	8.123,03
16	03/25	1970	4 .OG	5.402,00	540,20	5.942,20	3,3%	6.140,27
17	03/25	1972	15 .OG	7.552,00		7.552,00	3,3%	7.803,73
18	03/25	1970	17 .OG	6.179,00		6.179,00	3,3%	6.384,97
19	04/25	1970	14 .OG	6.443,00		6.443,00	3,0%	6.636,29
20	04/25	1970	23 .OG	6.443,00		6.443,00	3,0%	6.636,29
21	06/25	1970	18 .OG	7.311,00		7.311,00	2,3%	7.481,59
22	07/25	1970	19 .OG	7.131,00		7.131,00	2,0%	7.273,62
23	09/25	1970	9 .OG	5.948,00	594,80	6.542,80	1,3%	6.630,04
24	10/25	1972	19 .OG	5.345,00		5.345,00	1,0%	5.398,45
25	12/25	1972	14 .OG	6.503,00		6.503,00	0,3%	6.524,68
im Mittel								6.689,04
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts								
				73,81 m ²	x	6.689,04 €/m ²	=	493.717,81 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung, psch.						-10%		-49.371,78 €
gesamt								444.346,02 €
angepasster Vergleichswert, gerundet								440.000,00 €



4.6 Fotos



Verlauf der Leipziger Straße



Ostansicht



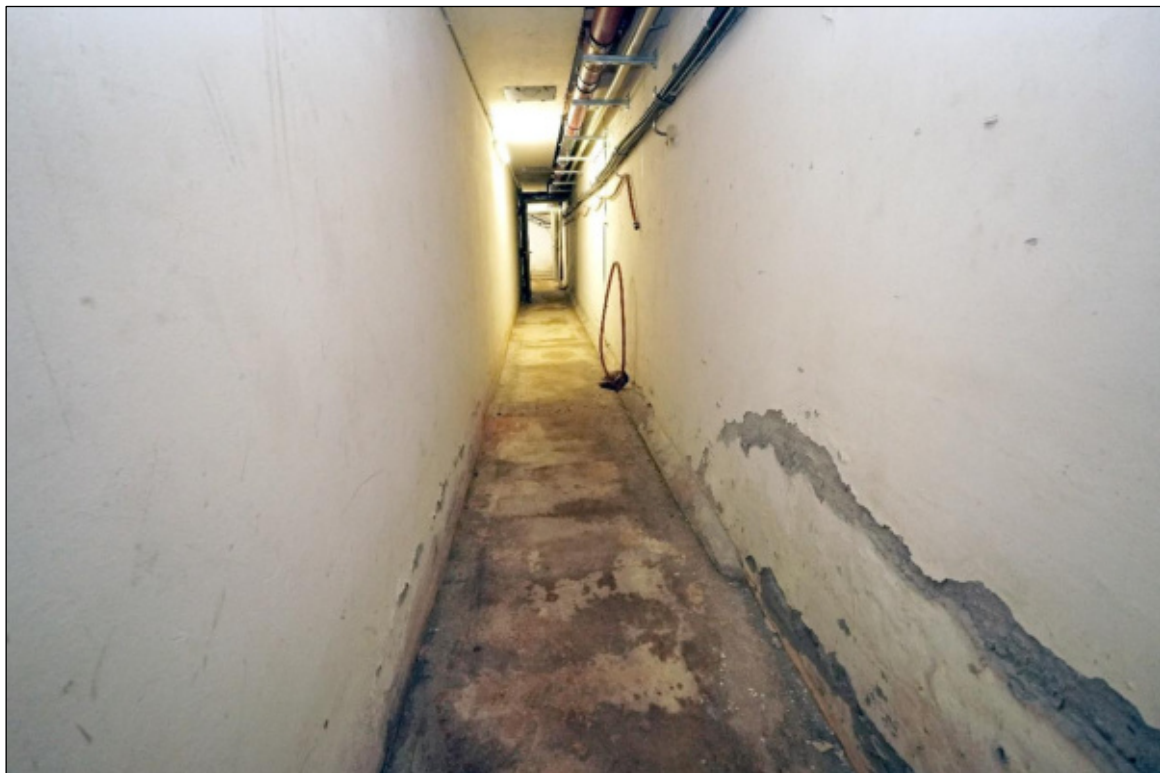
Eingangsbereich



Wohnungseingangstür




Zugangstür Abstellraum Nr. 15-280



Kellergeschoss mit Feuchtigkeitsschäden



4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Auszug

Bezirksamt Mitte von Berlin Geschäftsbereich Ordnung, Umwelt, Natur, Straßen und Grünflächen Umwelt- und Naturschutzamt	
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)	Geschäftszeichen (bitte angeben)
Firma	UmNat 224V-0267701-0-I-1
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer	Herr Schulz
Architektin	Dienstgebäude: Rathaus Mitte
Sachverständigenbüro	Karl-Marx-Allee 31, 10178 Berlin
Dreilindenstraße 60	Zimmer 217
14109 Berlin	Telefon +49 30 9018-25413
	Telefax +49 30 9018-48825413
	andreas.schulz@ba-mitte.berlin.de
	(E-Mail-Adresse gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
	20.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mit Schreiben vom 18.11.2025 über den Formularserver des Landes Berlin die Weitergabe der uns vorliegenden Informationen über die Umwelt zu dem Grundstück Leipziger Straße 43, Flurstück 229/0 in 10117 Berlin-Mitte beantragt.

Gemäß § 18a Abs. 1 des Berliner Informationsfreiheitsgesetzes (IFG) in Verbindung mit § 3 des Umweltinformationsgesetzes (UIG) haben Sie das Recht auf Zugang zu den Informationen.

Die Informationen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die angefragte Fläche ist Teil des im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin (BBK) unter der Nr. 16906 verzeichneten Areals.

Einzelheiten können dem beiliegenden Katasterauszug entnommen werden.

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.

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

Dienstgebäude Rathaus Mitte Karl-Marx-Allee 31 10178 Berlin (barrierefrei)	Verkehrsverbindungen Bahn: U5, BN, Schillingstraße Bus: N5 (Schillingstraße) Tram: M5, M6, M8 (Büschingstraße)	Bankverbindung IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06 BIC: BELAD3330333 Berliner Sparkasse	Elektronische Zugangsöffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG post.@ba-mitte.berlin.de (E-Mail mit digital signierten Anlagen) post.umwelt.naturschutzamt@ba-mitte-berlin.de:msai.de (für De-Mail)
---	--	---	--



Bodenbelastungskataster - Berlin Katasterfläche 16906

Erfassung: 11.02.2013
Letzte Änderung: 06.03.2013
Erstellt am: 20.11.2025

Zuständig: UA Mitte

Adressen

10117 Berlin Leipziger Straße 42 (Mitte)
10117 Berlin Leipziger Straße 43, 44 (Mitte)
Fläche: 5520m²

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**

Fallkategorien

Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: **Branchenstandort**

Grundstücksnutzung

Ehemalige Nutzung: **Schleifanstalt**
Nutzung von: **1896** bis: **1900**
Bemerkung: **ehemals Krausenstr. 47/Leipziger Str. 46-49**

Ehemalige Nutzung: **Schleifanstalt**
Nutzung von: **1884** bis: **1889**
Bemerkung: **ehemals Krausenstr. 48/Leipziger Str. 46-49**

Ehemalige Nutzung: **Zinngießerei**
Nutzung von: **1884** bis: **1889**
Bemerkung: **ehemals Krausenstr. 49/Leipziger Str. 46-49**

Ehemalige Nutzung: **Zigarrenfabrik**
Nutzung von: **1873** bis: **1884**
Bemerkung: **ehemals Krausenstr. 49/Leipziger Str. 46-49**



4.8 Baulastenauskunft

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)

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

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2023-2793-Stadt(11)2 610
Frau Kokeza

Tel. 030/9018-45847
andela.kokeza@ba-mitte.berlin.de
(Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

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

Müllerstraße 146, 13353 Berlin

01.08.2023

Grundstück: **Berlin - Mitte, Leipziger Straße 43, 44 (Flur 720, Flurstück 229)**
Baulastenauskunft, Ihr Zeichen: 30 K 19/22

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 20.07.2023 Eingang: 20.07.2023

Anlagen:

- Gebührenbescheid
- Infoblatt Datenverarbeitung

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

für das o. g. Grundstück ist **keine Baulast** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Kokeza

Sprechzeiten: Telefonisch Di. u. Do. 9-12 Uhr, Termin nur nach tel. Vereinbarung, Archiv nur nach telefonischer Vereinbarung
Fahrverbindungen: Bus: 120, 142, 247, 327, U-Bahn: Leopoldplatz U6 + U9
Postbank Berlin, IBAN: DE42 1001 0010 0650 5301 02, BIC: PSBKDE33XXX
Sparkasse Berlin, IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06, BIC: BELA2333XXX



4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Mitte von Berlin	
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht	
Bezirksamt Mitte von Berlin, 13341 Berlin (Postanschrift)	Geschäftszeichen (immer angeben) 350-2025-4903-stadt(11)2 101(WT) Herr Meinecke
Frau Ursel Schäfer Dreilindenstr 60 14109 Berlin	Tel. 030/9018-45754 Fax 030/9018-45773 Michael.Meinecke@ba-mitte.berlin.de (Gilt nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)
	post.stadtentwicklungsamt@ba-mitte.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
	Müllerstraße 146, 13353 Berlin
	09.12.2025
baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen Leipziger Straße 43/44 Ihr Zeichen: 30 K 68/24	
Ihr Schreiben: 19.11.2025	Eingang: 19.11.2025
Sehr geehrte Frau Schäfer,	
hiermit erhalten Sie die Auskunft, dass für das Grundstück:	
Leipziger Straße 43, 44	
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: Sparkasse Berlin: IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06, BIC: BELADEBEXX	



4.10 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 1 114
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

04. Dezember 2025

Grundstück Berlin-Mitte, Leipziger Straße 43, 44, Flur 720, Flurstück 229, SE 15-280
GZ.: 30 K 68/24
Ihre Anfrage vom 18.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre o.g. Anfrage bescheinige ich, dass das o.g. Grundstück durch die Erschließungsanlage **Leipziger Straße** 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 der o.g. Verkehrsanlage 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
(Bamereke)

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

Bankverbindung
IBAN: DE75 1005 0000 0063 6080 06
BIC: BELADEVXXX **Sparkasse Berlin**

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



4.11 Förderungen und Wohnungsbindungen

jonas.doerr@ba-mitte.berlin.de 20.11.2025 07:01

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen -
Zwangsversteigerungssache - Leipziger Str. 43, 44, 10117 Berlin-Mitte,
SE 15-280, Flur 720, Flurstück 229, GZ.: 30 K 68/24

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

vielen Dank für Ihre Nachricht oder Anfrage.

Das betreffende Objekt Leipziger Straße 43, 44 befand sich in einer Förderung nach dem BelBindG – die bereits abgelaufen ist. Wann das Ende der Förderung bzw. Ende der Bindung war, lässt sich nicht mehr feststellen.

Ob weitere Förderungen bestehen oder bestanden haben, ist bei der Investitionsbank Berlin zu erfragen.

Für
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)

