



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.1** bezeichneten **Gewerbereinheit, ca. 119m<sup>2</sup> angesetzte Nutzfläche im Erd- und Kellergeschoss, vermietet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **1.236m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**



**Uhlandstr.118,119, 10717 Berlin-Wilmersdorf**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
70K 32/25
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
430.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
27.11.2025



<b>1. ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftraggeber .....	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung .....	3
1.3 Ortstermin .....	3
<b>2. BEWERTUNGSOBJEKT .....</b>	<b>3</b>
2.1 Grundbuch, auszugsweise .....	3
2.2 Lagebeschreibung .....	4
2.3 Objektbeschreibung .....	4
2.4 Objektdaten .....	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen .....	6
2.6 Erhebung Sonderumlage .....	7
2.7 Protokolle der Eigentümerversammlung .....	7
2.8 Mietverhältnisse .....	7
2.9 Förderungen und Wohnungsbindungen .....	7
2.10 Nutzflächenangabe .....	7
2.11 Planungsrechtliche Situation .....	8
2.12 Denkmalschutz .....	8
2.13 Bauordnungsrechtliche Situation .....	8
2.14 Baulasten .....	8
2.15 Erschließung .....	8
2.16 Bodenverunreinigungen .....	8
2.17 WEG-Verwaltung .....	9
<b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>9</b>
3.1 Definition des Verkehrswertes .....	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	9
3.3 Vergleichswertverfahren .....	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes .....	12
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen .....	13
<b>4. ANLAGEN .....</b>	<b>14</b>
4.1 Auszug aus der Stadtkarte .....	14
4.2 Auszug aus der Straßenkarte .....	15
4.3 Auszug aus der Flurkarte .....	16
4.4 Grundriss .....	17
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes .....	19
4.6 Fotos .....	20
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster .....	23
4.8 Baulastenauskunft .....	24
4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung .....	25
4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen .....	26
4.11 Förderungen und Bindungen .....	27



## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

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

### 1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Uhlandstraße 118,119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.1 bezeichneten Gewerbeeinheit erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 27.11.2025 ab 14.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren ein Vertreter der WEG-Verwaltung, einer der Verwaltungsbeiräte der Anlage, ein Mietervertreter der besichtigten Einheit sowie die Unterzeichnerin.

Hierbei wurden Teilbereiche des Treppenaufgangs im Vorderhaus und des dortigen Kellergeschosses sowie die Außenanlagen begangen.

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

Am 31.03.2025 ab 11.00h wurden im Beisein eines Vertreters der WEG-Verwaltung sowie eines Mieters und der Unterzeichnerin Teilbereiche des Treppenraums und des Kellers im Gartenhaus, eine der dortigen Wohnungen und die Tiefgarage begangen.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 03.03.2025)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf, Blatt 38225

Teileigentumsgrundbuch

#### Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 46,51/1.000

Grundstück: Gebäude- und Freifläche Uhlandstraße 118,119

Gemarkung: Wilmersdorf

Flur: 3

Flurstück: 2930/121

Größe: 1.236 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen nebst den mit gleicher Nummer bezeichneten Lagerräumen im Kellergeschoss des Vorderhauses Nr.1 laut Aufteilungsplan...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 06.10.2016, 14.02.2017, 15.03.2017, 30.03.2017 und 10.05.2017...

#### 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.Abtteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.*

**2.2 Lagebeschreibung**

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

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

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10717 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2025 mit 3.876,00 €/mtl. unterhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,6% im Berichtsmonat November 2025 ebenfalls unter dem Berliner Mittel von 10,2%.

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

Die Umgebung ist von einer geschlossenen Bauweise geprägt. In der näheren Umgebung sind Baukörper unterschiedlichster Baujahre und -stile vorzufinden. Dabei wechseln sich sowohl Gebäude mit einem Erstellungsjahr um 1900, als auch so genannte Nachkriegsbauten ab, die in einer 5-6 geschossigen Bauweise, teils zuzüglich einem Dachgeschoss, erstellt wurden.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschosebenen sind jedoch in der Regel gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Teils dienen aber auch die oberen Etagen gewerblichen Zwecken.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als sehr gut zu bezeichnen, wobei sich eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen direkt an der Uhlandstraße befinden. Zudem sind aber auch in den umgebenden Nebenstraßen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, kleineren Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen anzutreffen, die das besondere Flair der Umgebung ausmachen.

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich in Form des Volksparks Wilmersdorf in ca. 600m und des Preußenparks in ca. 950m Entfernung. Zudem ist im öffentlichen Straßenraum ein partiell intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der verdichteten Bauweise gering.

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

Bus	Uhlandstraße	unmittelbar
U-Bahnhof	Hohenzollernplatz und Blissestraße	jeweils ca. 500 m
S- und Fern-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

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

Die Uhlandstraße als übergeordnete Erschließungsstraße weist einen erheblichen Anteil von Durchgangsverkehr auf. Ferner verlaufen vor dem Bewertungsobjekt Buslinien.

Hinzu kommt, dass aufgrund der vielfältigen Versorgungseinrichtungen, Restaurants und Bars in der unmittelbaren Umgebung ein entsprechendes Fahrzeugaufkommen sowie Parksuchverkehr festzustellen ist. Jene Einkaufsmöglichkeiten ziehen zudem ein erhöhtes Passantenaufkommen nach sich. Außer dem Fahrzeugverkehr waren bei der Besichtigung keine außerordentlichen Emissionen erkennbar.

**2.3 Objektbeschreibung**

Nachstehende Aussagen zum Erhaltungszustand und zu Baumängeln sind nach Inaugenscheinnahme beim Ortstermin erfolgt. Gesonderte Funktionsprüfungen sowie Bauteiluntersuchungen zur Feststellung von nicht unmittelbar sichtbaren Mängeln und Schäden sind nicht ausgeführt worden.

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

### **Die Gesamtanlage**

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Uhlandstraße.

Soweit erkennbar, weist dieses keine topografischen Besonderheiten auf.

Die Grundstücksfläche wurde straßenseitig mit einem 7-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1963 bebaut.

In 2019 wurde eine rückwärtige Bebauung, bestehend aus einem Wohnhaus errichtet. Jenes Gartenhaus weist insgesamt 6 Obergeschosse sowie einen Keller auf, in dem sich neben Abstell- und Technikräumen zudem eine Tiefgarage befindet.

Baujahrsbedingt ist bei beiden Gebäuden von Massivbauten auszugehen.

Diese verfügen über einen Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht. Deren Erschließung erfolgt jeweils über einen zentralen Treppenraum sowie einen Aufzug, wobei zum Erreichen des Gartenhauses die Nutzung eines Durchgangs des Vorderhauses sowie eine Querung des Hofes erforderlich ist.

Die Beheizung der Anlage erfolgt über einen Fernwärmeanschluss, der sich im Kellergeschoss des Vorderhauses befindet.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Zufahrt zur Tiefgarage des Gartenhauses über das nördlich angrenzende Nachbargrundstück erfolgt. Die privat- und öffentlich-rechtliche Sicherung jener Zufahrt wurde nicht überprüft. Der Umstand ist von untergeordneter Bedeutung für die Bewertung, da dem Bewertungsobjekt kein Stellplatz zugeordnet ist.

Die Freiflächen im ersten und zweiten Hof sind durch niedrigen Bewuchs sowie eine Pflasterung im Wege- und Terrassenbereich geprägt.

Innerhalb der Anlage wurden zu den Besichtigungen einige Mängel und Schäden vorgefunden.

Das Kellergeschoss des Vorderhauses (Altbau) zeigt Spuren eindringender Feuchtigkeit. Der dortige Treppenraum beziehungsweise der Durchgang zum Hof befinden sich partiell in einem unfertigen Zustand. Die Steigeleitungen liegen noch offen und bedürfen einer Verkleidung. Im Deckenbereich sind Schädigungen erkennbar und der Durchbruch vom Eingangsflur zum Treppenaufgang ist im Laibungsbereich zu verputzen. Ein hofseitiges Regenallrohr des Vorderhauses ist provisorisch als Flexrohr in den Boden eingeführt. Ferner sind laut telefonischer Angabe des WEG-Verwalters vom 30.05.2025 noch Arbeiten im Zusammenhang mit der Gewährleistung des Brandschutzes sowie im Bereich des Aufzugsschachtes erforderlich. Die Verwaltung geht von einem Kostenrahmen von ca. 250.000,00€ zur Beseitigung der baulichen Missstände aus.

Im Gartenhaus (Neubau) sind Mängel und Schäden nicht offensichtlich. Gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 30.05.2025 sowie schriftlicher Mitteilung vom 02.06.2025 existiert jedoch ein ca. 3 Jahre altes Gutachten, das insbesondere im Bereich des dortigen Leitungssystems, einem fehlenden Dachausstieg, Änderungen an der Betonkonstruktion der Balkone, Überarbeitung der Pflasterbeläge etc. bauliche Aufwendungen von rd. 220.000,00€ zur Beseitigung von Mängeln und Schäden vorsieht. Informationen zum aktuellen Kostenrahmen liegen nicht vor.

Gemäß schriftlicher Mitteilung derselben vom 10.02.2026 sind die vorgenannten Punkte bis dato aktuell.

### **Sondereigentum Nr.1**

Das Sondereigentum Nr.1 befindet sich im Erd- und Kellergeschoss des Vorderhauses, von der Straße aus betrachtet rechts.

Es handelt sich im Erdgeschoss um eine derzeit als Bäckerei sowie Büro genutzte Fläche, die zudem über einen WC-Bereich und eine kleine Teeküche verfügt. Das Kellergeschoss wird als Lagerfläche genutzt.

Die Einheit ist mit Metall- sowie Kunststofffenstern mit Isolierverglasungen ausgestattet.

Während sich in dem vom straßenseitigen Eingang aus erreichbaren Büroteil ein Fußboden in Holzoptik befindet, wurde in der Backstube ein grauer Fliesenboden mit Bodeneinlauf vorgefunden. Ferner wurden dort partiell weiße Wandfliesen verlegt.

Die in der Backstube vorhandenen Geräte sind nicht Bestandteil der Bewertung.

Der WC-Bereich verfügt über schwarze Boden- sowie partiell über weiße Wandfliesen, jeweils im Großformat.

Von der Erdgeschossfläche aus besteht über eine Wendeltreppe ein Zugang in das Kellergeschoss. Die Kellerebene ist einfacher ausgestattet als die Erdgeschossebene. Hier befindet sich ein Nutzestrich. Die Leitungen liegen offen im Raum. Die dortigen Wände sind mit einem Zierputz versehen.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss in einem hinreichend gepflegten Zustand. Wände und Böden weisen nutzungsbedingte, jedoch keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf. Die Räumlichkeiten wurden offensichtlich einer baulichen Überarbeitung unterzogen.

Im Keller wurden Spuren eindringender Nässe im Wandbereich vorgefunden.

## 2.4 Objektdaten

### Baujahr

Vorderhaus (Altbau) **1963**

*Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht*

Gartenhaus (Neubau) **2019**

*Gemäß Angabe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses*

### Grundstückgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 06.02.2026 **1.236 m<sup>2</sup>**

### Nutzfläche

Erdgeschoss ca. 99 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss ca. 20 m<sup>2</sup>

Gesamt **ca. 119 m<sup>2</sup>**

*sh. hierzu auch Punkt „Nutzflächenangabe“*

### Vertragszustand

gemäß Angabe des Mietervertreters bei der Besichtigung **vermietet**

*sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*

### Mieteinnahmen, monatlich

gemäß Angabe des Mietervertreters bei der Besichtigung **keine Angabe**

*sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*

### Wohngeld, monatlich

gemäß Wirtschaftsplan 2026, einschließlich Heizkostenanteil

per 2025 **683,00 €**

per 2026 **871,53 €**

*Erhöhung von 2025 auf 2026 lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.07.2025 wg. Kosten für Gerichtsverfahren, Verwaltungskosten sowie Aufbau Erhaltungsrücklage*

### Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 10.02.2026 per 31.12.2025 **rd. 64.000,00 €**

### Sonderumlage

gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.07.2025, zum Stichtag **keine**

*sh. hierzu auch Punkt „Erhebung Sonderumlage“*

### Heizsystem

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 06.02.2025 sowie laut Energiepass **Fernwärme**

### Energiepass

bedarfsorientiert **liegt vor**

## 2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 06.10.2016, 14.02.2017, 15.03.2017, 30.03.2017 und 10.05.2017 wurden eingesehen.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.01.2017 sowie die Ergänzung hierzu vom 10.03.2017. Ein Auszug hieraus liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei. Hiernach handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um das Sondereigentum an einer Fläche im Erdgeschoss des Vorderhauses sowie die von jener Fläche aus erreichbaren Kellerräume. In den Kellerräumen „...dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Revisionseinrichtungen verlaufen bzw. verlegt werden...“.

Im Übrigen regelt die Teilungserklärung, dass „das Nutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum der baulichen Anlagen, die... postalisch mit Uhlandstraße 118 bezeichnet werden (Vorderhaus) auf diejenigen Eigentümer beschränkt..., deren Sondereigentum... sich im Vorderhaus befindet. Die Miteigentümer der anderen Gebäudeteile sind insoweit von der Nutzung ausgeschlossen. Entsprechendes gilt hinsichtlich der... baulichen Anlagen, die... unter der postalischen Adresse Uhlandstraße 119 geführt werden (rückwärtiges Gebäude), mit Ausnahme der Tiergarage. Schließlich wird eine weitere Nutzergruppe gebildet, bezogen auf die Tiefgarage...“.

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

## **2.6 Erhebung Sonderumlage**

Einem Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 25.07.2025 ist zu entnehmen, dass mit Fälligkeit zum 10.08.2025 Sonderumlagen in Höhe von 160.000,00€ fällig waren, an denen das Bewertungsobjekt anteilig beteiligt war.

Bei der Bewertung bleibt der Umstand unberücksichtigt, da das Fälligkeitsdatum bereits vor dem Stichtag lag.

## **2.7 Protokolle der Eigentümerversammlung**

Von der WEG-Verwaltung wurden mit E-Mail vom 19.11.2025 zwei Protokolle zur Eigentümerversammlung vom 22.07.2025 zur Verfügung gestellt.

Diese sind nicht unterzeichnet. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich inhaltlich um die verabschiedeten Protokolle handelt.

## **2.8 Mietverhältnisse**

Gemäß Angabe des bei der Besichtigung angetroffenen Mietervertreters ist das Bewertungsobjekt vermietet.

Angaben zum Mietvertragsbeginn, zur Mietdauer sowie Miethöhe wurden ausdrücklich nicht gemacht. Ferner wurde weder vom Mieter noch vom Eigentümer ein Mietvertrag zur Verfügung gestellt.

## **2.9 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 30.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist die Förderung für das Vorderhaus bereits 2002 ausgelaufen. Mithin liegen keine Förderungen oder Bindungen an.

## **2.10 Nutzflächenangabe**

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Nutzfläche wurde von der Unterzeichnerin auf Grundlage der teilvermaßten Planung zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.01.2017 ermittelt. Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese für die Herleitung der Nutzfläche verwendet. Andernfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt. Die Angaben verstehen sich insofern ausdrücklich rein überschlägig.

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 ausdrücklich aufmerksam gemacht.

### **2.11 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 06.02.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „gemischten Gebiets“ der Baustufe V/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 bei maximal 5 Obergeschossen. Dabei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis der bebauten Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

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

### **2.12 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 06.02.2026 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 das Bewertungsobjekt haben könnte.

### **2.13 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 14.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind das Bewertungsobjekt betreffend keine bauordnungsrechtlichen Vorgänge anhängig. Zudem bestehen hier nach keine bauaufsichtlichen Beschränkungen und Beanstandungen.

### **2.14 Baulasten**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 15.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

### **2.15 Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Fernwärme, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 19.01.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

### **2.16 Bodenverunreinigungen**

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 31.10.2025 (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.

## 2.17 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Treichel & Treichel Immobilienberatung, Koenigsallee 39, 14193 Berlin.

## 3. WERTERMITTLUNG

### 3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

### 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

### 3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

**Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses**

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	27.11.2023 – 27.11.2025	27.11.2025
Bezirke	Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof- Schöneberg	Charlottenburg-Wilmersdorf
Wohnlage	gut, mittel	gut
Art des Sondereigentums	Laden, Büro-/Praxisräume	Laden
Baujahr	1945-1979	1963
Geschosslage	Erdgeschoss	Erdgeschoss

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

Zunächst wird jedoch einer der Kauffälle mit einer Kellerfläche von 162m<sup>2</sup> aus der Auswertung eliminiert, da der Umstand ein außerordentliches Objektmerkmal darstellt.

#### Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass eine Reihe der Kauffälle an einer ruhigen Neben- oder Wohnstraße liegt. Der Umstand stellt eine deutliche Nutzungseinschränkung gegenüber Lagen mit einem gewissen Passantenaufkommen sowie an einer hochfrequentierten Durchgangsstraße dar. Zudem stellt die Lage des Bewertungsobjekts an einer Einkaufsstraße gerade bei einer Anordnung des Sondereigentums im Erdgeschoss einen deutlichen Vorteil dar.

Insofern wird auf die Vergleichsobjekte in Neben- und Wohnstraßen ein Aufschlag vorgenommen, um diese an die besseren Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen. Schließlich kann davon ausgegangen werden, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.

#### Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Verwertbare Daten von Kaufpreisen aus 2024/25 für Sondereigentume wie dem Bewertungsobjekt liegen nicht vor.

Während es noch bis 2024 zu Preisanstiegen im Marktsegment des Bewertungsobjekts gekommen ist, hat der Markt seitdem deutlich nachgegeben.

Besonders in Neben-, aber auch in guten Lagen wie dem Bewertungsobjekt sind zunehmend Leerstände in den Erdgeschossenebenen zu beobachten. Diese ziehen sich durch nahezu sämtliche Einzelhandelsbereiche und betreffen nicht nur kleinflächige Verkaufsräume, sondern auch Kaufhäuser sowie Gewerbeflächen großer Ketten verschiedenster Einzelhandelssegmente.

Ursächlich hierfür ist neben der sich vermindernenden Kaufkraft insbesondere das Internetgeschäft, das gerade in den letzten Jahren zu ganz erheblichen Einbrüchen des stationären Einzelhandels geführt hat.

Ein Marktteilnehmer dürfte auf den Umstand mit einer deutlichen Kaufpreisminderung reagieren, um das damit verbundene Risiko in seine Entscheidung einzupreisen. Dies ist sowohl bei einer Fremdvermietung, als auch einer Eigennutzung der Fall. Schließlich wird ein Käufer einem Erwerb eine fiktive Anmietung gegenüberstellen und, anders als bei Wohnungseigentum, eher nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten seine Kaufentscheidung fällen.



In Anbetracht des sich deutlich verschlechternden Marktumfeldes findet nachfolgend ein pauschaler Abschlag von 10% p.a. beziehungsweise ein anteiliger Abschlag auf den jeweiligen Kauffall Berücksichtigung, den dieser vor dem Bewertungsstichtag veräußert wurde.

### **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 Nutzfläche des Bewertungsobjekts.

### **Lagerräume im Erd- und Kellergeschoss**

Die Lagerräume im Kellergeschoss gehen nicht in Höhe des ermittelten, vorläufigen Vergleichswertes für Nutzflächen im Erdgeschoss in die Bewertung ein.

In Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung, 3.Auflage sind Prozentsätze genannt, die eine anteilige Anrechenbarkeit derartiger Flächen gegenüber Wohnflächen beschreiben. Dabei wird grundsätzlich von einem analogen Verhältnis in Bezug auf Gewerbeflächen ausgegangen.

Diese stellen sich wie folgt dar:

Anrechenbarkeit zu 50%: Nutzungsmöglichkeiten „gut“, voll ausgebaut, etwas einfachere Ausstattung als die Wohnung (red.: beziehungsweise der Gewerbeinheit) beheizt, von der Wohnung (red.: beziehungsweise der Gewerbeinheit) aus ggf. nicht direkt zugänglich, Rohre in geringem Umfang auf Putz, eventuell Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, Grundriss ohne Nachteil

Anrechenbarkeit zu 33%: Nutzungsmöglichkeiten „mittel“, ohne Innenausbau, unbeheizt, von der Wohnung (red.: beziehungsweise der Gewerbeinheit) aus nicht direkt zugänglich, Rohre auf Putz, kein Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, möglicherweise Grundrissnachteile

Nicht alle der vorgenannten Eigenschaften treffen auf die Lagerräume im Kellergeschoss zu. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten schwerpunktmäßig eine „mittlere“ mit einer Tendenz zu einer „guten“ Nutzungsmöglichkeit aufweisen. Insofern findet ein Ansatz von pauschal 40% der Lagerflächen im Kellergeschoss Berücksichtigung bei der Bewertung.

Ein höherer Ansatz scheint nicht gegeben, da die zu Lagerzwecken genutzte Kellerfläche vom Erdgeschoss aus lediglich über eine wenig komfortable Wendeltreppe zu erreichen ist. Alternativ käme auch eine Nutzung des Treppenraums zum Erreichen derselben in Betracht, wobei beide Varianten wenig komfortabel sind. Hinzu kommt die unzureichende Versorgung der Kellerfläche mit einer natürlichen Belichtung und Belüftung.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass insgesamt 12 der für die Auswertung verbliebenen Vergleichsobjekte ebenfalls über eine Kellerfläche verfügen. Für die weiteren 3 Kauffälle liegen keine diesbezüglichen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise genauso über einen Keller verfügen. Der Umstand ist mithin bereits anteilig im vorläufigen Vergleichswert eingepreist.

Die Größe der jeweiligen Kellerräume der Vergleichsobjekte, bei denen es sich möglicherweise um originäre „Mieterkeller“ mit einer Größe von 3-6m<sup>2</sup> handelt, ist jedoch nicht bekannt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass, da der Kellerbereich des Vergleichsobjekts vergleichsweise groß ist, ein Aufschlag hierfür erforderlich wird. Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, wird der vorgenannte Ansatz hierfür von 40% der Erdgeschossfläche jedoch entsprechend halbiert.



### **Zustand der Gesamtanlage**

Wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ bereits erwähnt, weisen sowohl der straßenseitige Altbau als auch der rückwärtige Neubau, in dem sich die zu bewertende Einheit befindet, einige Mängel und Schäden auf. Auf die betreffenden Ausführungen hierzu wird verwiesen. Die mit dem Umstand verbundenen Risiken finden nachfolgend in Form eines gesonderten Abschlags Eingang in die Bewertung. Besonders hingewiesen sei darauf, dass in der Höhe des Abschlages lediglich der Miteigentumsanteil des Bewertungsobjekts an der Gesamtanlage berücksichtigt ist. Ferner ist in die Höhe des Abschlags der Sachverhalt eingeflossen, dass von der Eigentümergemeinschaft bereits eine Sonderumlage erhoben wurde, u.a. um die betreffenden Mängel und Schäden zu beseitigen.

### **Unkenntnis bezüglich Vermietungsstand**

Sowohl vom Eigentümer, als auch vom Mieter wurden keine Angaben zum Mietverhältnis gemacht. Es wurde kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt und keine Miethöhe genannt.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt hierauf mit einer vergleichsweise deutlichen Kaufpreisanpassung reagiert. Schließlich können gerade vereinbarte Miethöhen, aber auch Befristungen, Optionen auf Verlängerung sowie die Art und der Umfang einer Möglichkeit von Mieterhöhungen erheblichen Einfluss auf den Wert von Sondereigentumen haben.

### **Berechnung des Vergleichswertes**

Die Berechnung des Vergleichswertes des Teileigentums Nr.1 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

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

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

---

**Vergleichswert von 430.000,00 €**

---

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 potentielle Erwerber dürfte sich die für das Marktsegment des Bewertungsobjekts attraktive, zentrale Lage positiv darstellen.

Das zu bewertende Sondereigentum profitiert dabei nicht nur von seiner Zentrums Lage, sondern zudem von dem Umstand, dass im öffentlichen Raum ein gewisses Passantenaufkommen vorzufinden ist. Auch die angrenzenden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss der näheren Umgebung erhöhen die Attraktivität der Mikrolage.

Wertmindernd ist indes zu berücksichtigen, dass das Marktsegment des Einzelhandels gerade in jüngster Vergangenheit stark unter Druck steht. So sind im näheren und weiteren Umfeld des Bewertungsobjekts vermehrt Leerstände festzustellen.

Es ist davon auszugehen, dass ein Marktteilnehmer das damit verbundene Risiko in seiner Kaufpreisfindung einpreisen wird.

Hinzu kommt das am Markt weniger nachgefragte Baujahr des Vorderhauses.

Schließlich liegen keine Detailinformationen zum Mietverhältnis vor, was mit Unwägbarkeiten für einen Erwerber verbunden ist.

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

---

**Verkehrswert von 430.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Treichel & Treichel Immobilienberatung, Königsallee 39, 14193 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt belief sich zum Bewertungsstichtag auf 683,00€ und steigt 2026 auf 871,53€.
- c) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Die Namen derselben werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt. Es handelt sich um eine Bäckerei. Der Inhaber derselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- f) Die in der Fläche befindlichen Geräte zur Nutzung der Fläche als Bäckerei werden nicht als „wesentlicher Bestandteil“ des Objekts gem. §94 BGB betrachtet und gehen insofern nicht in die Bewertung ein. Mithin existieren keine zum Bewertungsobjekt gehörigen Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

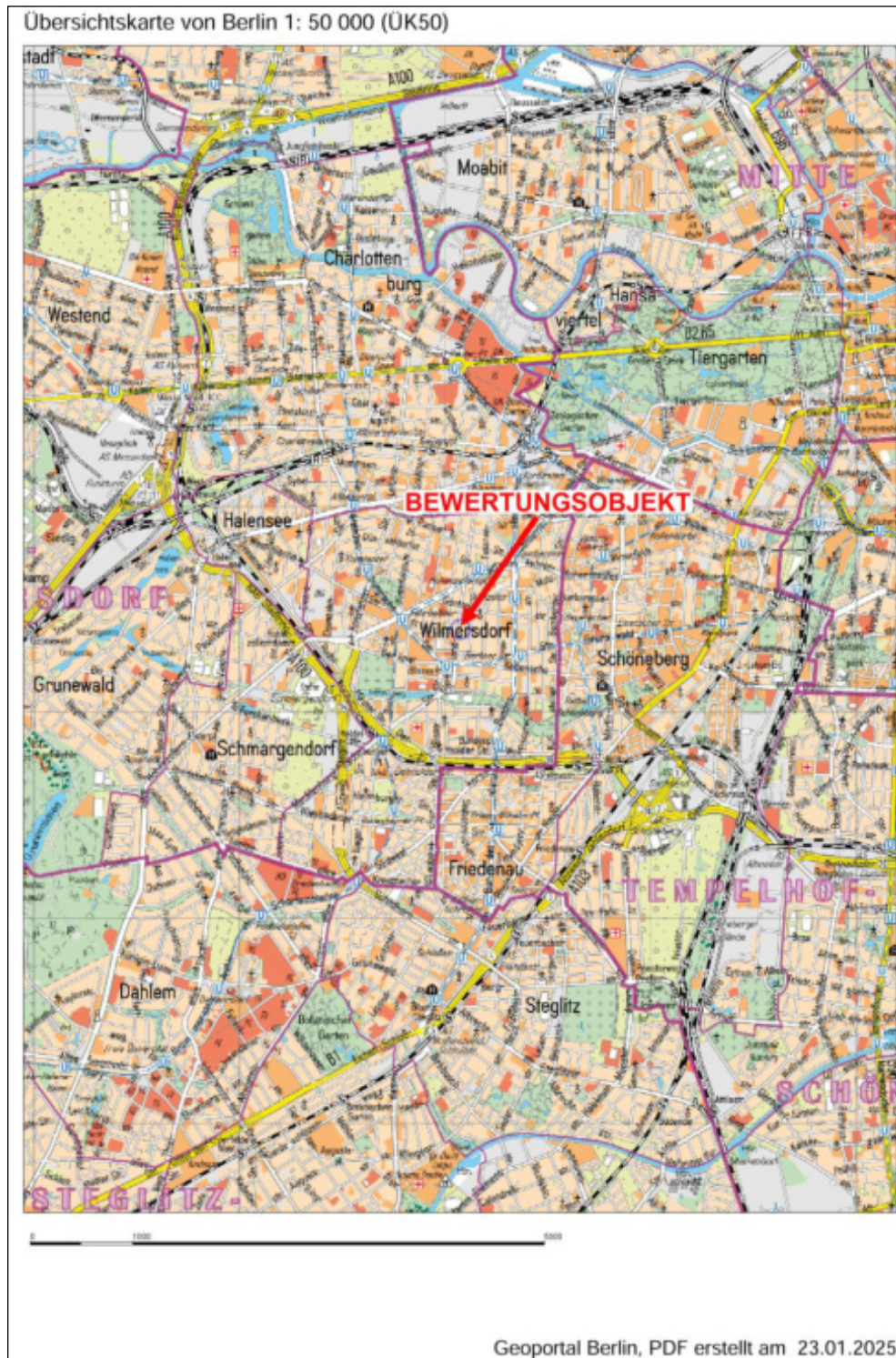
Berlin, den 12. Februar 2026

Dipl.-Ing. U.Schäfer

The circular stamp contains the following text: "Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter vereidigter Sachverständige", "Dipl.-Ing. Arch. Ursel Schäfer", and "Bewertung von bebauten und unbebauten".

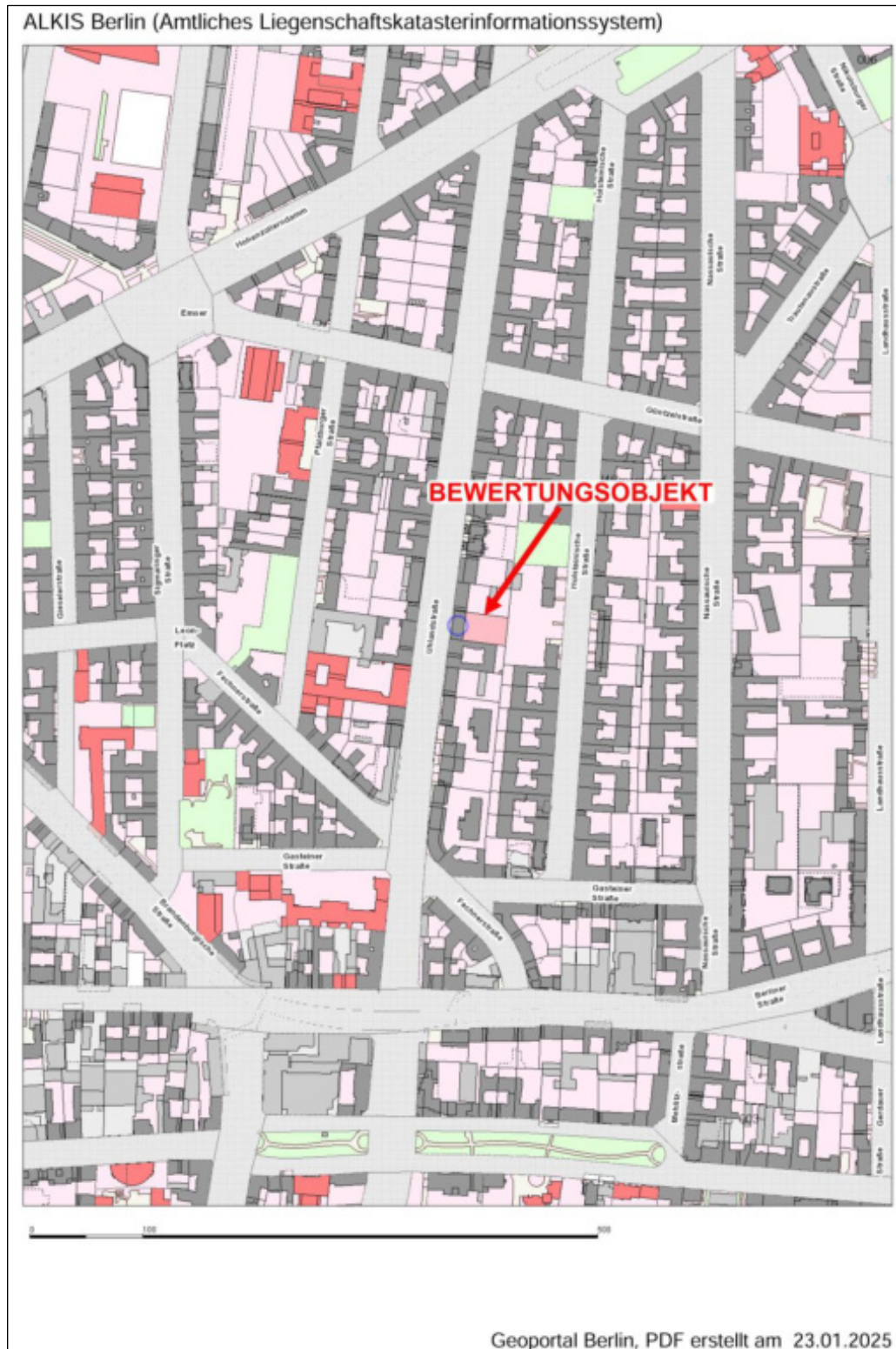
## 4. ANLAGEN

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



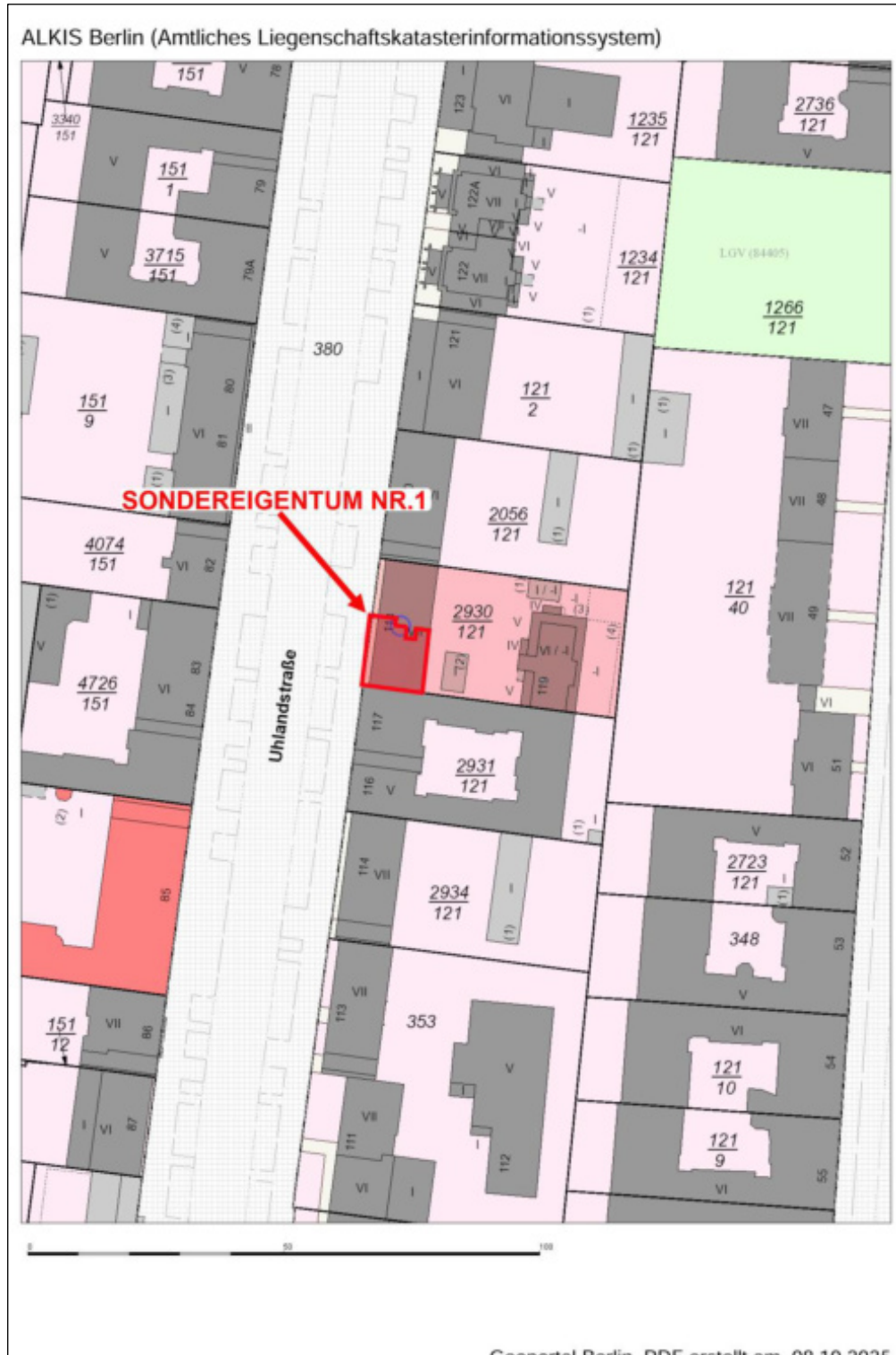


#### 4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





### 4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)









#### 4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

<b>Ermittlung des Vergleichswertes</b>								
Nr.	Kaufdatum	Baujahr	erzielter Preis	erzielter Preis je m <sup>2</sup> /Nutzfläche	keine Auflage 15%	Zwischenwert	konjunkturelle Anpassung	gesamt
			€	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	%	€/m <sup>2</sup>
1	04/24	1958	203.000,00	3.142,00	471,30	3.613,30	-7,9%	3.327,25
2	11/24	1955	260.000,00	2.353,00	352,95	2.705,95	-5,0%	<del>2.570,65</del>
3	12/24	1959	200.000,00	4.292,00	643,80	4.935,80	-4,6%	4.709,58
4	12/24	1959	235.000,00	5.043,00	756,45	5.799,45	-4,6%	5.533,64
5	12/24	1959	650.000,00	2.998,00				
6	12/24	1959	500.000,00	5.302,00	795,30	6.097,30	-4,6%	<del>5.817,84</del>
7	12/24	1955	750.000,00	2.089,00	313,35	2.402,35	-4,6%	<del>2.292,24</del>
8	03/25	1965	375.000,00	5.000,00		5.000,00	-3,3%	4.833,33
9	04/25	1971	530.000,00	4.775,00		4.775,00	-2,9%	4.635,73
10	05/25	1970	835.000,00	2.309,00	346,35	2.655,35	-2,5%	<del>2.588,97</del>
11	05/25	1957	350.000,00	6.422,00		6.422,00	-2,5%	<del>6.261,45</del>
12	09/25	1971	300.000,00	2.727,00		2.727,00	-0,8%	<del>2.704,28</del>
13	09/25	1957	620.000,00	3.964,00	594,60	4.558,60	-0,8%	4.520,61
14	09/25	1957	270.000,00	4.434,00	665,10	5.099,10	-0,8%	5.056,61
15	10/25	1973	190.000,00	6.119,00		6.119,00	-0,4%	<del>6.093,50</del>
16	11/25	1979	350.000,00	4.237,00	635,55	4.872,55	0,0%	4.872,55
<b>im Mittel</b>								<b>4.686,16</b>
<b>Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts</b>								
Erdgeschossräume	99,00 m <sup>2</sup>	x	4.686,16 €/m <sup>2</sup> =		463.930,04 €			
Kellerräume	20,00 m <sup>2</sup>	x	937,23 €/m <sup>2</sup> =		18.744,65 €			
gesamt					482.674,69 €			
Abschlag wg. Mängel/Schäden Gesamtanlage, psch.					-2%	-9.278,60 €		
Abschlag wg. Unkenntnis Vermietungsdetails					-10%	-46.393,00 €		
gesamt						427.003,09 €		
<b>angepasster Vergleichswert, gerundet</b>								<b>430.000,00 €</b>



#### 4.6 Fotos



Verlauf der Umlandstraße



Straßenansicht



Straßenansicht



Hofansicht



Eingangstür im Erdgeschoss



Eingangstür im Kellergeschoss

#### 4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen

Umwelt- und Naturschutzamt

- Bodenschutz -



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Barbara Hummel

Dreilindenstr.60

D - 14109 Berlin

Per E-Mail an:

[hummel@gut-achten.net](mailto:hummel@gut-achten.net)

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 -IFG-528/25

Frau Sponholz

Teil. +49 30 9029-188 25

[bodenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:bodenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de)

elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Rudolf-Mosse-Str. 9, 14197 Berlin

Zimmer 04a

31.10.2025

#### Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück/e:

**Umlandstr. 118, 119, Flurstück 2930/121, in 10717 Berlin-Wilmersdorf**

Sehr geehrte Frau Hummel,

auf Ihren Antrag vom 08.10.2025 erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Gesetzes zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz –IFG) vom 15.10.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin- GVBl. – S.561) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807), in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), folgende Auskunft:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sponholz



## 4.8 Baulastenauskunft

**Baulasten** <[baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de)>

15.10.2025 15:32

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache -  
Uhlandstr. 118, 119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 2930/121,  
Whg.-Nr. 2, Geschäftszeichen: 70 K 81/25

An **Barbara Hummel** <[hummel@gut-achten.net](mailto:hummel@gut-achten.net)>

Sehr geehrte Frau Hummel,  
sehr geehrte Frau Schäfer,

gemäß Ihrem Antrag vom 08.10.2025 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück **Uhlandstraße 118, 119** keine Baulasten eingetragen sind.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Oliver Steuer

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

Tel. +49 (0)30 9029-16013

[oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:oliver.steuer@charlottenburg-wilmersdorf.de) (persönlich)

[bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de) (allgemein)

[baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de) (Baulasten)

---

**Von:** Barbara Hummel <[hummel@gut-achten.net](mailto:hummel@gut-achten.net)>

**Gesendet:** Mittwoch, 8. Oktober 2025 11:11

**An:** Baulasten <[baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de)>

**Betreff:** Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache - Uhlandstr. 118, 119, 10717 Berlin-Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 2930/121, Whg.-Nr. 2, Geschäftszeichen: 70 K 81/25

Sehr geehrter Herr Steuer,

in obiger Angelegenheit wurde Frau Schäfer mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.  
In diesem Zusammenhang möchte ich um eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie eine



## 4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung Auszug

Bezirksamt  
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen  
SGV



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

SGV V 5 - Uhlandstraße 118

Frau Seib

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

Tel. +49 30 9029-18361

Seib01@charlottenburg-  
wilmersdorf.de

Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin  
Zimmer 8148

19.01.2026

### Erschließungsbeiträge für das Grundstück im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Uhlandstraße 118, 119

Ihre Anfrage vom 08.10.2025

Sehr geehrte Frau Schäfer,

es wird hiermit bescheinigt, dass das oben bezeichnete, im

Grundbuch von Berlin-Wilmersdorf

Blatt 38226

eingetragene Grundstück durch einen Abschnitt der Uhlandstraße erschlossen wird.

Für diesen Straßenabschnitt sind Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) nicht zu entrichten.

Im Übrigen bleiben die Rechte Berlins aufgrund dieser Rechtsvorschriften hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen (z. B. Verkehrsanlagen, Grünanlagen) unberührt.

Die Fundstellen der Rechtsvorschriften und weitere Hinweise sind auf Seite 4 abgedruckt.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin

Berliner Sparkasse DE19 1005 0000 0710 0116 79

Postbank Berlin DE89 1001 0010 0004 8861 01

Verkehrsanbindung: U-Bahnlinie 7 (Ausstieg: U Mierendorffplatz) oder Buslinie M27 (Ausstieg: Goslarer Platz).





#### 4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Frau von Elling <cw794001@charlottenburg-wilmersdorf.de>

14.10.2025 09:33

Uhlandstr. 118,119 70 K 81/25

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

für den oben genannten Vorgang liegen keine Beanstandungen, Beschränkungen oder aktuelle Vorgänge vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

von Elling

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT  
Fachbereich Bauaufsicht  
Hohenzollerndamm 174-177  
Tel. +49 30 9029-16016, Fax +49 30 9029-16005  
[verena.vonelling@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:verena.vonelling@charlottenburg-wilmersdorf.de)  
[www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf](http://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf)



Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin ist im Rahmen des "audit beruf und familie" seit 2020 als familienbewusstes Unternehmen zertifiziert.

Hinweise:

Diese E-Mail-Adresse ist nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet. Geeignete E-Mail-Adressen finden Sie unter <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/service/artikel.268531.php>. Eine wirksame Übermittlung verschlüsselter E-Mails und Dateien ist gegenwärtig ausgeschlossen. Zur Erhöhung der IT-



#### 4.11 Förderungen und Bindungen

wbs <[wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de)>

30.10.2025 09:05

AW: Auskunft Förderungen und Bindungen -  
Zwangsversteigerungssache - Uhlandstr. 118, 119, 10717 Berlin-  
Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 2930/121, SE Nr. 1, Geschäftszeichen: 70  
K 32/25

An Barbara Hummel <[hummel@gut-achten.net](mailto:hummel@gut-achten.net)>

---

Sehr geehrte Frau Hummel,  
das angefragte Objekt Uhlandstraße 118, 119, 10717 Berlin ist derzeit nicht öffentlich gefördert.  
Für Uhlandstraße 118 ist das Ende der öffentlichen Förderung auf den 31.12.2002 datiert.  
Ich hoffe, dass diese Auskunft hilfreich für Sie ist und verbleibe  
mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Markus Wachtel

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bürgerdienste und Soziales  
Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen  
Wohn 2, Raum 249  
Tel. 030 / 9029 – 13447  
(Mo. + Mi.-Fr. 10-11:00 Uhr)  
Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin  
Postanschrift: 10617 Berlin

---

Von: Barbara Hummel <[hummel@gut-achten.net](mailto:hummel@gut-achten.net)>

Gesendet: Donnerstag, 23. Oktober 2025 10:33

An: wbs <[wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de)>

Betreff: Auskunft Förderungen und Bindungen - Zwangsversteigerungssache - Uhlandstr. 118, 119, 10717  
Berlin-Wilmersdorf, Flur 3, Flurstück 2930/121, SE Nr. 1, Geschäftszeichen: 70 K 32/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit wurde Frau Schäfer mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.  
In diesem Zusammenhang wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir mit einer Information weiterhelfen könnten,  
ob das zu bewertende Objekt gefördert oder gebunden ist, bzw. war.

**Uhlandstr. 118, 119, 10717 Berlin-Wilmersdorf,  
Flur 3, Flurstück 2930/121, SE Nr.1**