



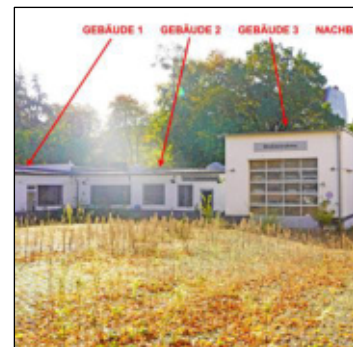
DREILINDENSTRASSE 60  
14109 BERLIN  
TEL. 030-78 71 57 80  
FAX. 030-78 71 57 82

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

SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET  
WWW.GUT-ACHTEN.NET

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit **Werkstattgebäuden** bebauten **Grundstücks**,  
**1.402 m² Grundstücksfläche**



**Friedrichshaller Str. 39,40, 14199 Berlin-Schmargendorf**

- **AUFTRAGGEBER:**  
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**  
70K 51/25
- **VERFASSER:**  
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**  
**3.600.000,00 €**
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**  
13.10.2025



|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <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 .....                                   | 3         |
| 2.3 Objektbeschreibung .....                                 | 4         |
| 2.4 Objektdaten .....                                        | 5         |
| 2.5 Miet-/Pachtverhältnisse .....                            | 5         |
| 2.6 Massenangaben .....                                      | 5         |
| 2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen .....                  | 6         |
| 2.8 Planungsrechtliche Situation .....                       | 6         |
| 2.9 Erschließung .....                                       | 6         |
| 2.10 Denkmalschutz .....                                     | 6         |
| 2.11 Bauordnungsrechtliche Situation .....                   | 6         |
| 2.12 Baulasten .....                                         | 7         |
| 2.13 Bodenverunreinigungen .....                             | 7         |
| <b>3. WERTERMITTLUNG .....</b>                               | <b>7</b>  |
| 3.1 Definition des Verkehrswertes .....                      | 7         |
| 3.2 Wahl der Verwertungsvariante .....                       | 7         |
| 3.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                 | 7         |
| 3.3.1 Vergleichswertverfahren .....                          | 8         |
| 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 Luftbild .....                                           | 16        |
| 4.5 Lageplan .....                                           | 17        |
| 4.6 Fotos .....                                              | 18        |
| 4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster .....           | 21        |
| 4.8 Baulastenauskunft .....                                  | 22        |
| 4.9 Beschränkungen und Beanstandungen .....                  | 23        |
| 4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen .....                 | 24        |

## 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 mit Werkstattgebäuden bebauten Grundstücks in der Friedrichshaller Str.39,40, 14199 Berlin-Schmargendorf, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

### 1.3 Ortstermin

Am 13.10.2025 ab 11.00h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Hierbei wurde von der Unterzeichnerin das zu bewertende Grundstück vom öffentlichen Straßenraum aus besichtigt. Ein Zugang zu den dort aufstehenden Gebäuden und Freiflächen bestand nicht.

## 2. BEWERTUNGSOBJEKT

### 2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 22.04.2025)

Amtsgericht Charlottenburg  
Grundbuch von Berlin-Schmargendorf, Blatt 5444

#### Bestandsverzeichnis:

|                          |                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Lfd.Nr.1:                |                                                       |
| Wirtschaftsart und Lage: | Gebäude- und Freifläche Friedrichshaller Straße 39,40 |
| Gemarkung:               | Schmargendorf                                         |
| Flur:                    | 1                                                     |
| Flurstück:               | 30/9                                                  |
| Größe:                   | 1.402 m <sup>2</sup>                                  |
| ...                      |                                                       |

#### Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

#### Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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

#### Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

### 2.2 Lagebeschreibung

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

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 14199 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2025 mit 4.862,00 €/mtl. deutlich oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,7% im Berichtsmonat Oktober 2025 indes unter dem Berliner Mittel von 10,3%.

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

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

Im näheren Umfeld ist eine geschlossene Bauweise vorzufinden. Die Bebauungen wurden in verschiedenen Baustilen sowie in unterschiedlichen Zeitepochen erstellt.

Nördlich der Friedrichshaller Straße, direkt gegenüber dem Bewertungsgrundstück, befindet sich eine Kleingartenanlage.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschosebenen sind zudem häufig gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut zu bezeichnen, wobei sich eine Vielzahl von Versorgungseinrichtungen im näheren Umfeld befinden. Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang auf das Versorgungsangebot im Bereich der ca. 250m entfernten Breite Straße.

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich nicht in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjekts. Allerdings ist im öffentlichen Straßenraum ein partiell intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Zudem ist aufgrund des vorgenannten, größeren Kleingartengeländes von einer Verbesserung des Mikroklimas auszugehen. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der verdichteten Bauweise gering.

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

|           |                    |            |
|-----------|--------------------|------------|
| Bus       | Breite Straße      | ca. 250 m  |
| U-Bahnhof | Breitenbachplatz   | ca. 1,2 km |
| S-Bahnhof | Heidelberger Platz | ca. 1,3 km |

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

Bei der Friedrichshaller Straße handelt es sich um einen mäßig frequentierten Straßenzug mit einem gewissen Anteil von Durchgangsverkehr.

Im Übrigen waren bei der Besichtigung keine außerordentlichen Emissionen erkennbar.

### 2.3 Objektbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Friedrichshaller Straße.

Die Fläche wurde dem Vernehmen nach einstmals im Zusammenhang mit dem Hinterliegergrundstück genutzt. Die Gebäude des Bewertungsobjekts ragen hierbei auf jene Fläche herüber, während Gebäude des Hinterliegers auf der zu bewertenden Fläche liegen. Auf die Flurkarte, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

Auf dem Bewertungsobjekt wurde letztmalig offensichtlich eine Kfz-Werkstatt betrieben. Diese gliedert sich in die Gebäude 1,2 und 3, die ebenfalls der Flurkarte zu entnehmen sind.

Gemäß einer Recherche im Aktenarchiv des Bauamtes sowie unter histomapBerlin wurden die Gebäude in den 1960er und 70er Jahren errichtet. Die Baugenehmigung des Gebäudes 3 wurde in 2010 erteilt

Vermutlich wurde das Gebäude 1 zu Verwaltungszwecken genutzt, während sich in den Gebäuden 2 und 3 Werkstätten befanden.

Aktuell ist das Grundstück ungenutzt. Aufgrund des dortigen Wildwuchses ist davon auszugehen, dass die letztmalige Nutzung bereits einen längeren Zeitraum zurückliegt.

Die Gebäude wurden vermutlich massiv erstellt. Einer in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Schnittzeichnung ist zu entnehmen, dass die Dächer über eine Strahlkonstruktion getragen werden.

Die Gebäude 1 und 2 verfügen über eine Welleindeckung des Dachs. Baujahrsbedingt kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese asbesthaltig ist. Die Dacheindeckung des Gebäudes 3 war bei der Besichtigung nicht erkennbar.

Die Freiflächen des Bewertungsgrundstücks sind dem Vernehmen nach vollflächig mit einer Pflasterung versehen.

Im Übrigen kann über den Schnitt der Gebäude, deren Ausstattung und deren Zustand insbesondere im Innenbereich keine Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich waren.

## 2.4 Objektdaten

### Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem GeoportalBerlin vom 11.11.2025 **1.402 m²**

### aufstehende Bebauungen

gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung sowie laut den vorliegenden Planunterlagen **vermutlich 1 Verwaltungs- und 2 Werkstattgebäude**

### Baujahr

gemäß Recherche im Bauarchiv sowie unter histomapBerlin vom 11.11.2025

### Gebäude 1 und 2

**1960er und 1970er Jahre**

### Gebäude 3 (Baugenehmigung von 2010)

**ca. 2011**

### Kubatur

gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen **ca. 1.980 m³**  
*sh. hierzu auch Punkt „Massenangabe“*

### Vertragszustand

als Annahme **unvermietet / unverpachtet**  
*sh. hierzu auch Punkt „Miet-/Pachtverhältnisse“*

### Miet-/Pachteinnahmen, monatlich

mithin, als Annahme **nicht bekannt**  
*sh. hierzu auch Punkt „Miet-/Pachtverhältnisse“*

### Energiepass

**Vorhandensein nicht bekannt**

## 2.5 Miet-/Pachtverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde zu etwaigen Miet- und Pachtverhältnissen befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen.

Bei der Besichtigung wurden keine Mieter oder Pächter angetroffen. Zudem vermittelten die aufstehenden Gebäude und Freiflächen einen ungenutzten Eindruck. Insofern wird ein unvermieteter sowie unverpachteter Zustand vermutet, wenngleich verbindliche Angaben hierzu nicht vorliegen.

## 2.6 Massenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Massenangaben wurden von der Unterzeichnerin überschlägig aus dem als Anlage beiliegenden Lageplan sowie den im Bauarchiv vorgefundenen Schnittzeichnungen ermittelt.

Teils wurden die Gebäudehöhen geschätzt. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass diese über keine Unterkellerung, jedoch über eine befestigte Sohle sowie eine Fundamentierung verfügen.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen, zumal die Baulichkeiten nicht zur Besichtigung zugänglich waren. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

## **2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 26.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert. Ferner wird unterstellt, dass keine Bindungen bestehen, zumal es sich nicht um einen Wohnungsbau handelt.

## **2.8 Planungsrechtliche Situation**

Gemäß Online-Auskunft aus dem GeoportalBerlin sowie dem fis-broker vom 11.11.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Dieser gibt unter anderem ein „gemischtes Gebiet“ vor. Ferner ist eine Baustufe III/3 bei einer 3-Geschossigkeit sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 vorgegeben.

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

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

## **2.9 Erschließung**

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

Beim Bezirksamte Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin wurde am 21.08.2025 um eine Erschließungsbeitragsbescheinigung gebeten. Trotz Nachfrage ist diese bis zur Fertigstellung des Gutachtens nicht eingegangen.

Bei der Bewertung wird eine Erschließungsbeitragsfreiheit unterstellt.

Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

Ferner wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Straßenlandabtretung erforderlich ist. Auch hierzu ist keine Aussage durch die Behörde erfolgt.

## **2.10 Denkmalschutz**

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 11.11.2025 steht das Bewertungsobjekt 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.

## **2.11 Bauordnungsrechtliche Situation**

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 29.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) steht noch eine Begleichung von Gebühren in Höhe von 56.020,53€ für die Erteilung einer Baugenehmigung zum „Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage... einer Ausnahme, einer Befreiung sowie einer Abweichung“ aus. „Die entsprechenden bauaufsichtlichen Bescheide haben keine Rechtswirksamkeit, da sie aufgrund der ausstehenden Zahlung nicht bekannt gegeben sind“.

Gemäß telefonischer Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsicht, Frau Künast vom 12.11.2025 sieht der vorgenannte Bauantrag eine Bebauung mit 5 Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl von 0,43 und eine Geschossflächenzahl von 2,02 vor.

Ein ehemaliger Bauvorbescheid sei durch Zeitablauf erloschen.

## 2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 28.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass die Gebäude des rückwärtigen Nachbargrundstücks auf das Bewertungsobjekt herübertagen und eine bauordnungsrechtliche Legitimation hierfür über eine Baulast mithin nicht besteht. Gleiches gilt im Übrigen für die Gebäude des Bewertungsobjekts, die sich partiell auf der Fläche des rückwärtigen Nachbarn befinden.

## 2.13 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt. Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 28.08.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt unter der Nr.9903 im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt. „Aufnahmegrund sind die ehemalige Nutzung als... Lackiererei 1968-1996...“.

Es sind weder die genaue Art, noch der Umfang jener Bodenverunreinigung bekannt. Insofern können die Kosten für eine möglicherweise erforderliche Beseitigung derselben nicht beziffert werden. Bei der Bewertung wird von einer fiktiven Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass tatsächlich eine Boden- oder auch Grundwasserverunreinigung besteht und Aufwendungen für die Beseitigung derselben erforderlich werden, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

# 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 der Verwertungsvariante

Wie bereits erwähnt, befinden sich die baulichen Anlagen in einem offensichtlich schlechten Zustand. Zudem spiegeln diese nicht die wirtschaftlichste Verwertungsvariante wider. Schließlich sieht das geltende Planungsrecht eine deutlich intensivere Bebauungsmöglichkeit vor.

Ferner wurde eine Baugenehmigung für den Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage vorbereitet. Die bauaufsichtlichen Bescheide haben jedoch keine Gültigkeit, da, wie bereits erwähnt, die Gebühren hierfür über 56.020,53€ nicht gezahlt wurden.

Bei der Bewertung wird ein fiktiver Abriss zur Freimachung des Grundstücks für eine Neubebauung als wirtschaftlichste Verwertungsvariante unterstellt.

## 3.3 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 von Abrissobjekten oder unbebauten Grundstücken eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei einem Rückbau von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

**Der Ertragswert** wird im Folgenden ebenfalls nicht hergeleitet. Dadurch, dass sich die bauliche Anlage in einem schlechten, möglicherweise nur eingeschränkt vermietbaren Zustand befindet, stellt der Ertragswert keine realistische Größe dar. Zudem ist die maximale, bauliche Ausnutzung des Grundstücks durch den Bestand bei Weitem nicht erreicht.

**Der Vergleichswert** ist zudem der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Insofern wird auf jenes Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes zurückgegriffen.

### 3.3.1 Vergleichswertverfahren

#### Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses vorgenommen. Diese ist auf folgender Grundlage erfolgt:

| Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses |                                                      |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                  | Vergleichsobjekte                                    | Bewertungsobjekt                             |
| Kaufdatum / Stichtag                                                             | 01.01.2024 – 13.10.2025                              | 13.10.2025                                   |
| Bezirk                                                                           | Charlottenburg-Wilmersdorf                           | Charlottenburg-Wilmersdorf                   |
| Wohnlage                                                                         | gut, mittel                                          | gut                                          |
| Art des Objekt                                                                   | Grundstück mit Abrissgebäuden, unbebautes Grundstück | Grundstück mit Abrissgebäuden                |
| Entwicklungszustand                                                              | Bauland                                              | Bauland                                      |
| Typische Nutzungsart                                                             | Wohnen                                               | Wohnen                                       |
| Grundstücksgröße                                                                 | 500 – 3.000m <sup>2</sup>                            | 1.402m <sup>2</sup>                          |
| Typische GFZ                                                                     | 0,8-2,5                                              | 0,9 lt. Baunutzungsplan<br>2,0 lt. Bauantrag |

Auf jener Grundlage hat sich lediglich 1 Vergleichskauffall ergeben. Mithin wird aufgrund dessen auf die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens verzichtet und ersatzweise auf den Bodenrichtwert abgestellt.

#### Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert liegt bei 1.500,00€/m<sup>2</sup> per 01.01.2025. Der Wert basiert auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, während auf dem Bewertungsgrundstück gemäß der nicht rechtskräftigen Baugenehmigung eine GFZ von 2,0 genehmigt werden würde. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Bauordnungsrechtliche Situation“ wird verwiesen. Insofern wird im Folgenden eine Umrechnung des Bodenwertes auf Basis so genannter Umrechnungskoeffizienten (UK) vorgenommen, die vom Berliner Gutachterausschuss herausgegeben wurden. Nach Anwendung derselben ergibt sich ein an die vorgenannte Geschossflächenzahl angepasster Bodenwert, der in der nachfolgenden Tabelle mit der Baulandfläche des Bewertungsobjekts multipliziert wird.

#### Konjunkturelle Anpassung

In der Vergangenheit sind die Bodenwerte in Berlin nahezu ausnahmslos gesunken. So wurde der Bodenrichtwert des Bewertungsobjekts zum 01.01.2023 noch mit 1.900,00€/m<sup>2</sup> angegeben. Zum



01.01.2024 belief sich dieser indes bereits auf 1.500,00€/m<sup>2</sup>; mithin auf Höhe des aktuellen Bodenrichtwertes per 01.01.2025.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass sich das Bodenwertniveau des Geschosswohnungsbaus seit dem 01.01.2025, dem Stichtag des Bodenrichtwertes, weiterhin konstant verhält.

Einerseits führen die schwache Konjunktur sowie das erhöhte Zinsniveau, das Baufinanzierungen erheblich erschwert, zu verminderten Immobilienwerten.

Hinzu kommen fehlende Kapazitäten im Baugewerbe, die u.a. auf die demografische Entwicklung zurückzuführen sind. Ferner mangelt es an einer Reihe von Baumaterialien.

Dem steht gegenüber, dass innerhalb des Berliner Stadtgebiets weiterhin ein außerordentlicher Druck im Bereich des Wohnungsmarktes besteht, ohne dass in absehbarer Zeit von einer Umkehr des Trends ausgegangen werden kann. Dies wiederum erhöht die Nachfrage nach Grundstücken für den Wohnungsbau und mithin die Bodenwerte.

Mithin findet, unter Abwägung der vorgenannten werterhöhenden und wertmindernden Aspekte, der Bodenrichtwert per 01.01.2025 zunächst unverändert Berücksichtigung bei der Bewertung.

### **Mikrolage**

Einerseits befindet sich das Bewertungsgrundstück an einer etwas stärker befahrenen Straße, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung einher geht. Andererseits kann davon ausgegangen werden, dass die vergleichsweise großflächige Kleingartenanlage zu einer Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

Hinzu kommt, dass hierdurch ein entsprechender Weitblick von einem noch zu erstellenden Gebäude nach Norden möglich sein wird, was eine besondere Qualität darstellt. Bei der Bewertung erfolgt insofern, unter Abwägung der vorgenannten Ausführungen kein Lagezu- oder Abschlag.

### **Grundstücksform und Topografie**

Auch aufgrund der Grundstücksform sowie der leicht unregelmäßigen Topografie wird keine Veranlassung gesehen, eine Anpassung vorzunehmen. Vielmehr wird unterstellt, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

### **Bau- und planungsrechtliche Unwägbarkeiten**

Ein Abzug erfolgt jedoch aufgrund der bau- und planungsrechtlichen Unwägbarkeiten. Einerseits ist behördlicherseits eine Genehmigungsfähigkeit eines Geschosswohnungsbaus mit Tiefgarage und den vorgenannten Ausnutzungsziffern ganz offensichtlich gegeben. Der Umstand ist jedoch mit einer behördlichen Befreiungen in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse sowie der erhöhten Grund- und Geschossflächenzahl verbunden.

Derartige Befreiungen unterliegen in der Regel einem Ermessensspielraum der Behörde.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Erwerber die der avisierten Baugenehmigung zugrunde liegende Planung nicht unmittelbar übernehmen kann.

Schließlich unterliegt diese dem Urheberrecht des Planverfassers. Ferner ist die Planung möglicherweise vom derzeitigen Grundstückseigentümer bezahlt worden und ist mithin dessen Eigentum. Ein Käufer des Grundstücks hat sich insofern mit dem Risiko auseinander zu setzen, dass jene Befreiungen auf Basis einer erneuten, anderweitigen Planung möglicherweise nicht mehr erteilt werden würden.

Insofern wird dafür, dass sich ein Käufer nicht auf die Planung sowie die Befreiungen berufen kann, ein Risikoabschlag vorgenommen.

### **Vermietung und Verpachtung**

Ein weiterer Abzug erfolgt aufgrund des Umstandes, dass keine verbindlichen Aussagen zum Vermietungsstand vorliegen. Zwar erscheint das Grundstück bereits sei einem längeren Zeitraum ungenutzt.

Allerdings lässt sich heraus nicht verbindlich auf eine Vermietung oder Verpachtung schließen. Auch jener Sachverhalt geht mit einem Abzug in die Bewertung ein, der die Reaktion hierauf abbildet.

### **Überbau**

Wie bereits erwähnt und der Flurkarte zu entnehmen ist, besteht sowohl vonseiten des Bewertungsobjekts als auch des hieran anschließenden Grundstücks der Breite Str.6-7 jeweils ein Überbau.

Dies bedeutet, dass sowohl Gebäude des Bewertungsobjekts auf das Nachbargrundstück herüberragen, als auch umgekehrt.

Der Umstand ist bei beiden Grundstücken nicht durch eine Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert. Dennoch hat sich ein Erwerber mit dem Umstand auseinanderzusetzen, um seine Abrissarbeiten auszuführen oder den Nachbarn zu veranlassen, den auf dem Bewertungsobjekt befindlichen Teil des herüberragenden Gebäudes zurückzubauen.

Anderenfalls wäre eine rechtliche Sicherung des Umstandes erforderlich. Auch jener Sachverhalt, mit dem sich ein Erwerber auseinander zu setzen hat, geht mit einem Abschlag zur Abbildung des damit verbundenen Risikos in die Bewertung ein.

### **Abrisskosten**

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureifes, unbebautes Land. Da auf dem Bewertungsobjekt jedoch Baulichkeiten aufstehen, muss zur Schaffung einer Baufreiheit ein Abriss der Bestandsgebäude erfolgen.

Zur Ermittlung der betreffenden Kosten wurde, wie unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ erwähnt, die Kubatur der Baulichkeiten ermittelt. Bei der Herleitung der Abrisskosten wird im Übrigen auf „Baukosten 2024/25“ Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel zurückgegriffen.

Hiernach belaufen sich diese für „Bauwerk nach Rauminhalt abrechnen, in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren (m<sup>3</sup> umbauter Raum, ausschließlich unbelastetes Material“, „schwere Bauart, Maschineneinsatz“) auf 38,00€/m<sup>3</sup>. Da sich der Wert auf das zweite Quartal 2024 bezieht, wird dieser einer Indexierung auf Basis des Baukostenindex (BPI) des Statistischen Bundesamtes unterzogen.

Ferner wird auf den sich so ergebenden Wert im Anschluss ein pauschaler Aufschlag von deutlichen 25% vorgenommen.

Ursächlich hierfür ist der Umstand, dass der Abriss innerhalb des Berliner Stadtgebiets erfolgt. Der Sachverhalt ist mit besonderen Maßnahmen, etwa zum Schutz von Passanten, insbesondere aber auch zur Vermeidung von Staub verbunden. Hinzu kommt, dass die Bestandsgebäude teils an Baulichkeiten der Nachbargrundstücke angrenzen und diese entsprechend zu schützen sind. Ferner gehen mit derartigen Maßnahmen regelmäßig Beweissicherungsverfahren sowie möglicherweise auch Schadensbeseitigungskosten, etwa für Rissbildungen der Nachbarobjekte einher.

Hinzu kommt, dass sich die Abrisskosten ausschließlich auf unbelastetes Baumaterial beziehen. So sind etwa die Entsorgungskosten für bituminöse Dachabdichtungen oder holzschutzbehandelte Bauteile hierin nicht enthalten. Ferner ist nicht bekannt, ob möglicherweise asbesthaltige Materialien, wie etwa im Bereich der Welleindeckung der Gebäude 1 und 2, verbaut worden sind, die einen stark erhöhten Aufwand beim Abriss und der Entsorgung nach sich ziehen.

Ein weiterer Aufschlag auf die Baukosten erfolgt aufgrund der erforderlichen Beseitigungskosten der Versiegelung und der Einfriedungen.

An dieser Stelle sei darauf aufmerksam gemacht, dass eine genaue Schätzung der Abrisskosten ohne weitere Kenntnisse über die Bausubstanz ausdrücklich nicht möglich ist.

Der ermittelte Wert für den Rückbau der Gebäude und der Außenanlage versteht sich ausdrücklich rein überschlägig. Dieser bildet die Reaktion des Marktes auf den Umstand, nicht jedoch die tatsächlich auf einen Erwerber zukommenden Kosten ab, die nicht bekannt sind.

### **Ermittlung des Vergleichswertes**

Auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen ergibt sich der Vergleichswert des Bewertungsobjekts wie folgt:

| Berechnung des Vergleichswertes                                  |                        |                           |                                                  |                                      |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Grundstücksfläche, wie erwähnt                                   |                        |                           | 1.402,00                                         | m <sup>2</sup>                       |
| Bodenrichtwert per 01.01.2025                                    |                        |                           | 1.500,00                                         | €/m <sup>2</sup>                     |
| GFZ des Bodenrichtwertes                                         | 1,0                    | UK                        | 0,5246                                           |                                      |
| GFZ zulässig                                                     | 2,0                    | UK                        | 1,0000                                           |                                      |
| angepasster Bodenrichtwert somit                                 |                        |                           |                                                  |                                      |
|                                                                  | 1.500,00               | €/m <sup>2</sup>          | 0,5246                                           | x 1,0000 = 2.859,32 €/m <sup>2</sup> |
| gesamt                                                           |                        | 2.859,32 €/m <sup>2</sup> | x 1.402,00 m <sup>2</sup>                        | = 4.008.768,59 €                     |
| Abschlag wg. baurechtlicher Unwägbarkeiten, wie erwähnt          |                        |                           | -5,0%                                            | -200.438,43 €                        |
| Abschlag wg. fehlenden Informationen zum Vermietungsstand, psch. |                        |                           | -2,0%                                            | -80.175,37 €                         |
| Abschlag wg. Überbau, psch.                                      |                        |                           | -1,5%                                            | -60.131,53 €                         |
| gesamt                                                           |                        |                           |                                                  | 3.668.023,26 €                       |
| <b>Abrisskosten</b>                                              |                        |                           |                                                  |                                      |
| Gebäude                                                          | 38,00 €/m <sup>3</sup> | zzgl.                     | 3,6% gem. BPI =                                  | 39,37 €/m <sup>3</sup>               |
|                                                                  |                        |                           | 39,37 €/m <sup>3</sup> x 1.980,00 m <sup>3</sup> | = 77.948,64 €                        |
| Zuschlag wg. Abriss im Bestand / mögl.Schadstoffbelastung, psch. |                        |                           | 25%                                              | 19.487,16 €                          |
| gesamt                                                           |                        |                           |                                                  | 97.435,80 €                          |
| Zuschlag wg. Abriss Außenanlagen und Einfriedungen, psch.        |                        |                           | 20%                                              | 19.487,16 €                          |
| Abrisskosten gesamt                                              |                        |                           |                                                  | 116.922,96 €                         |
| <b>Vergleichswert</b>                                            |                        |                           |                                                  |                                      |
| vorläufiger Bodenwert                                            |                        |                           |                                                  | 3.668.023,26 €                       |
| abzüglich Abrisskosten                                           |                        |                           |                                                  | -116.922,96 €                        |
| gesamt                                                           |                        |                           |                                                  | 3.551.100,30 €                       |
| <b>Vergleichswert, gerundet</b>                                  |                        |                           |                                                  | <b>3.600.000,00 €</b>                |

### 3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Vergleichswertverfahren herangezogen. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten, ersatzweise in Form von Bodenrichtwerten, zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich der weiterhin hohe Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Zudem liegen keine Hinweise darauf vor, dass es mittelfristig zu einer Abkehr des Trends kommen könnte.

Das Bewertungsobjekt ist durch dessen innerstädtischer Lage hinreichend erschlossen und versorgt.

Im Berliner Mietspiegel ist dieses als „gute“ Wohnlage ausgewiesen.

Der mögliche Weitblick über die nördlich angrenzende Kleingartensiedlung sowie das damit verbundene, verbesserte Mikroklima stellen eine Werterhöhung dar.

Im Übrigen bietet sich die Fläche durch seine Abrissgebäude für eine Neubebauung an. Dies ist umso mehr der Fall, als dass das Bewertungsobjekt aktuell offensichtlich ungenutzt ist und eine Überplanung eine deutlich höhere Grundstücksausnutzung erwarten lässt.

Wertmindernd stellt sich indes der Umstand dar, dass keine Informationen zu etwaigen Miet- oder Pachtverhältnissen vorliegen.

Das Grundstück ist vor einer Neubebauung zu beräumen, was mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Ferner liegen keine Informationen zu etwaig gesondert zu entsorgenden Baumaterialien vor.

Ferner sei nochmals darauf hingewiesen, dass die Bewertung auf Grundlage eines fiktiv unbelasteten Grundstücks erfolgt, obwohl dieses im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt ist.

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

---

**Verkehrswert von 3.600.000,00 €**

---

geschätzt.

### 3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Es ist nicht bekannt, ob ein Verwalter bestellt ist. Eine WEG-Verwaltung besteht nicht, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen wird zudem kein Wohngeld erhoben.
- c) Es ist nicht bekannt, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb auf dem Bewertungsgrundstück betrieben wird.
- f) Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen auf dem Bewertungsgrundstück befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 14. November 2025

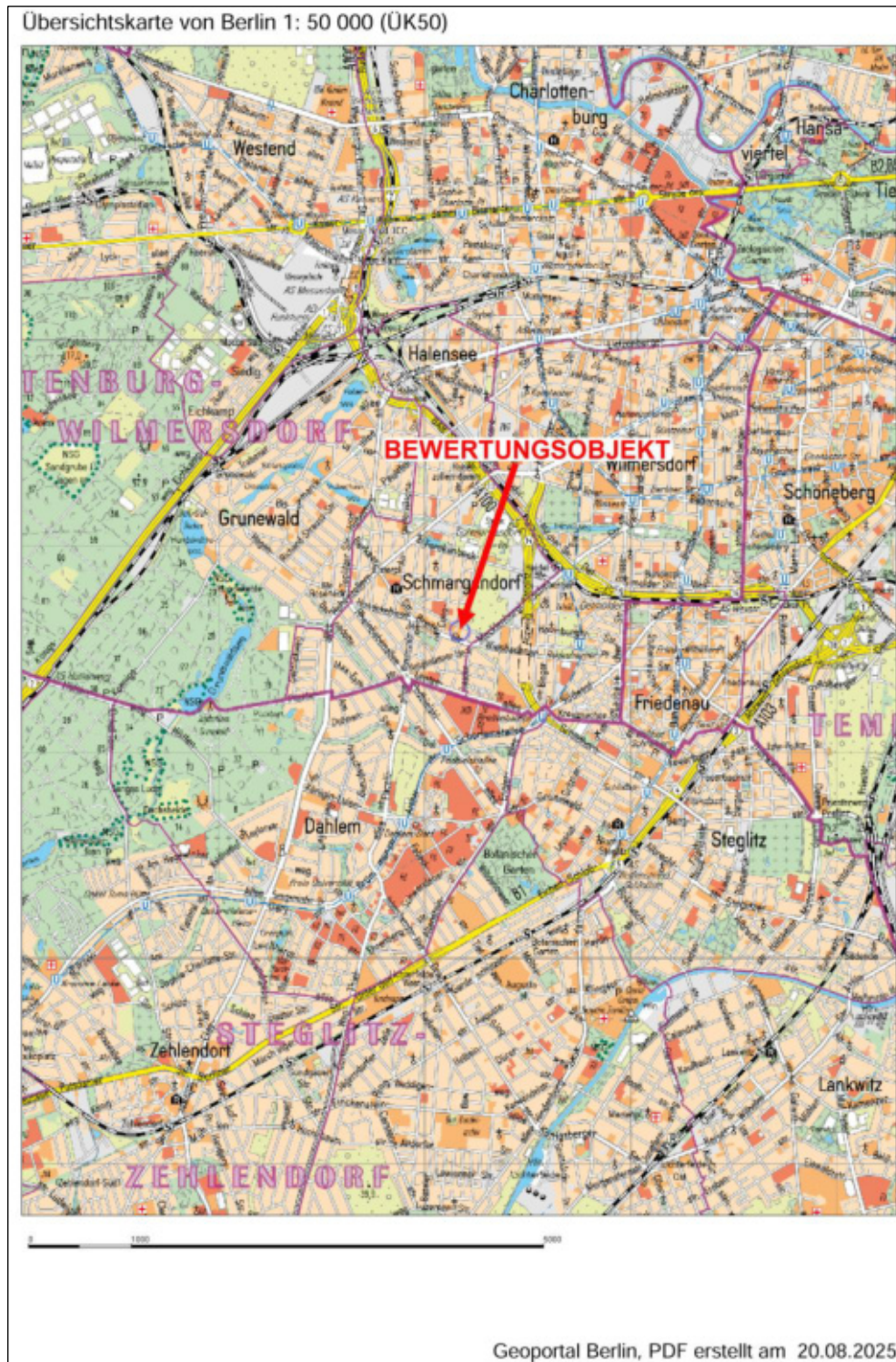
Dipl.-Ing. U.Schäfer



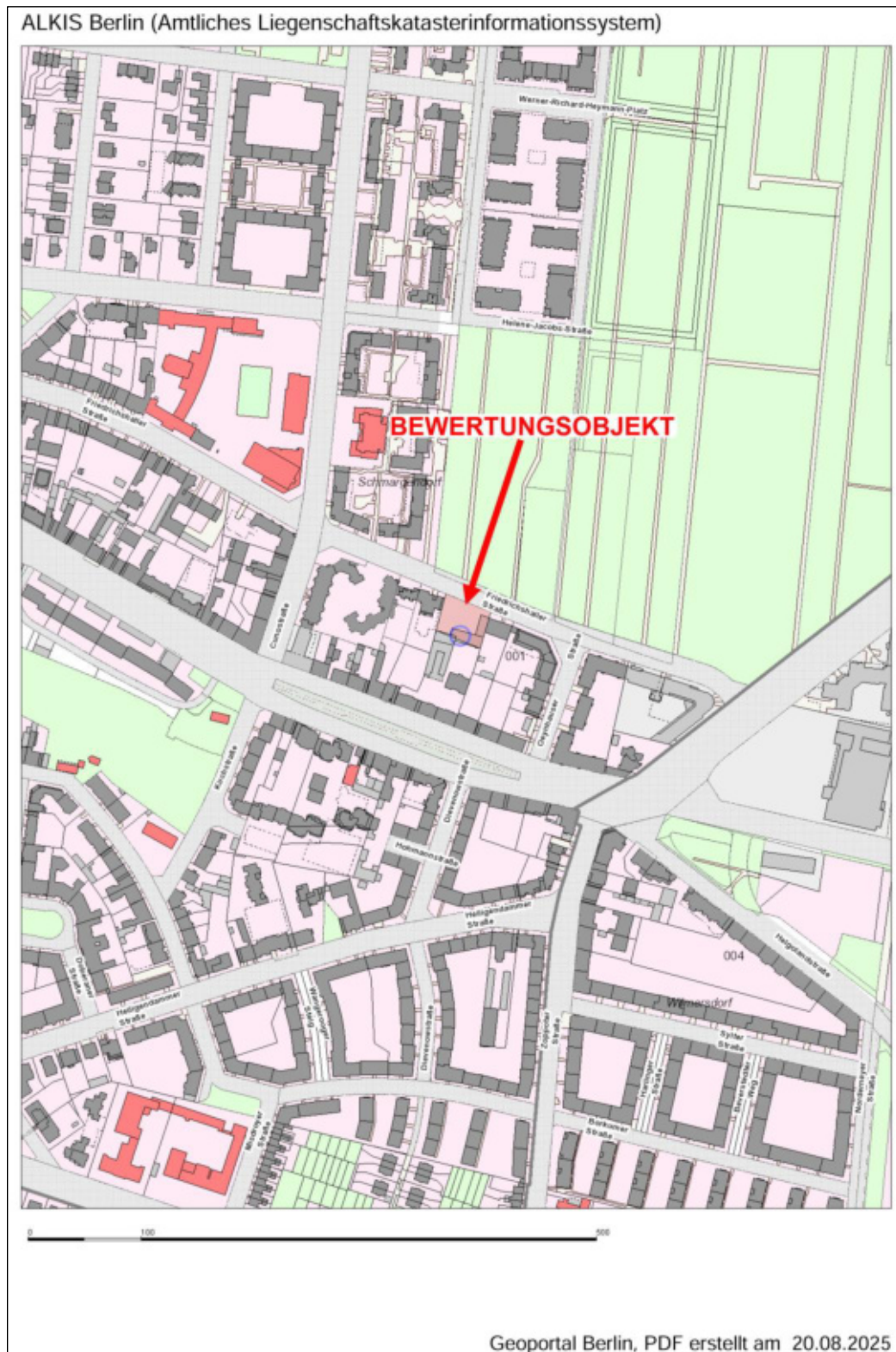


## 4. ANLAGEN

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

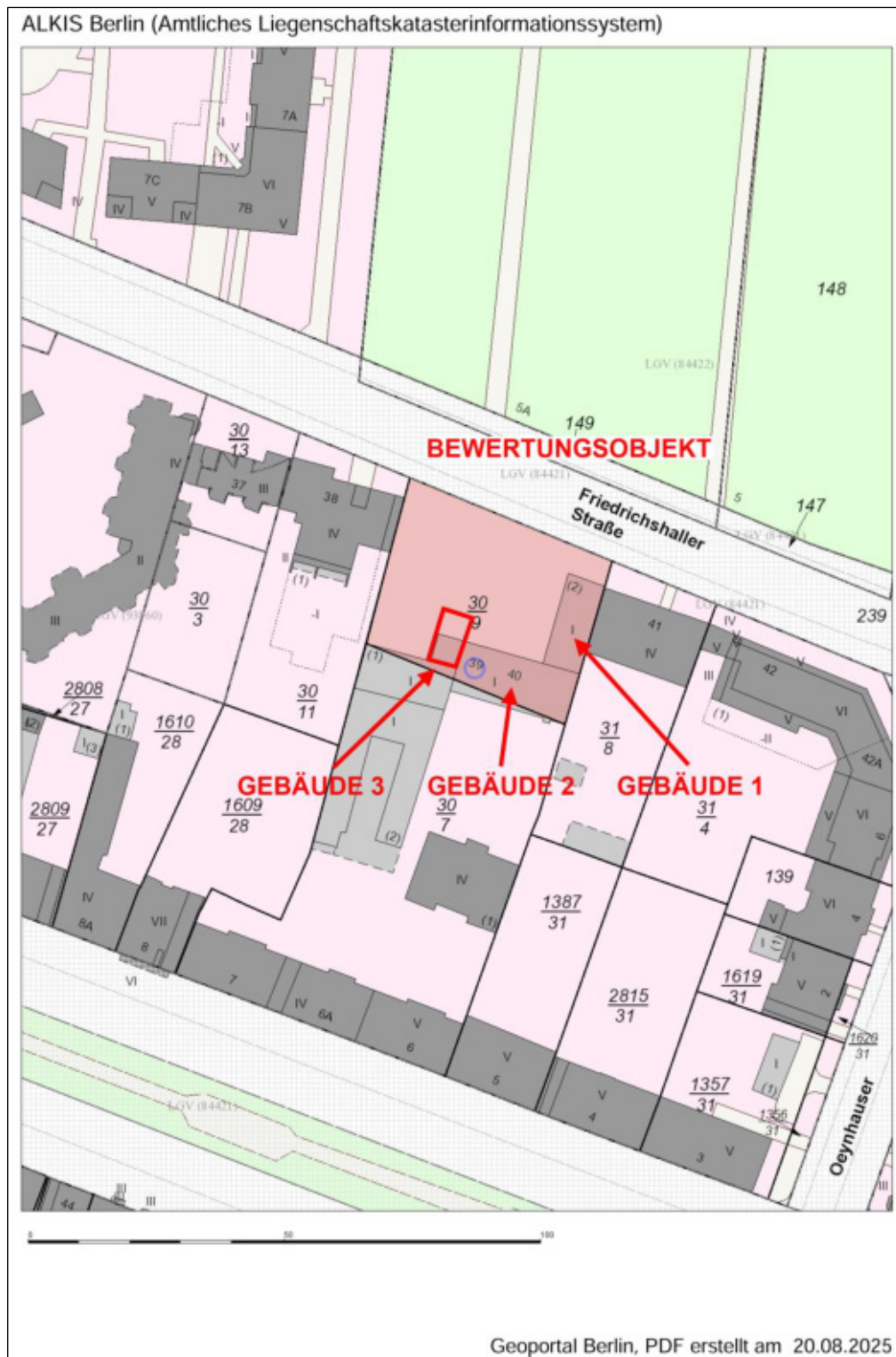


## 4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



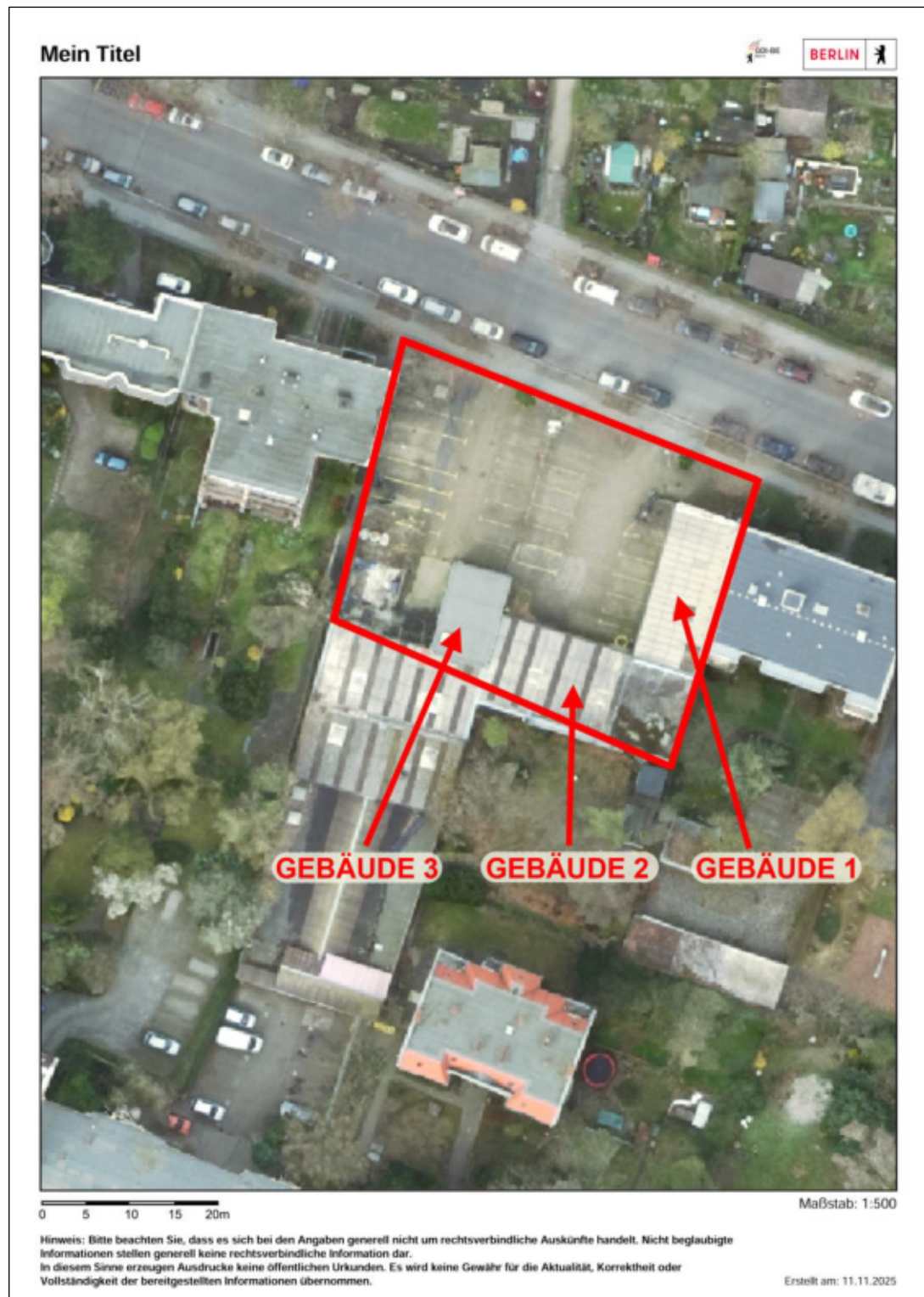


### 4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





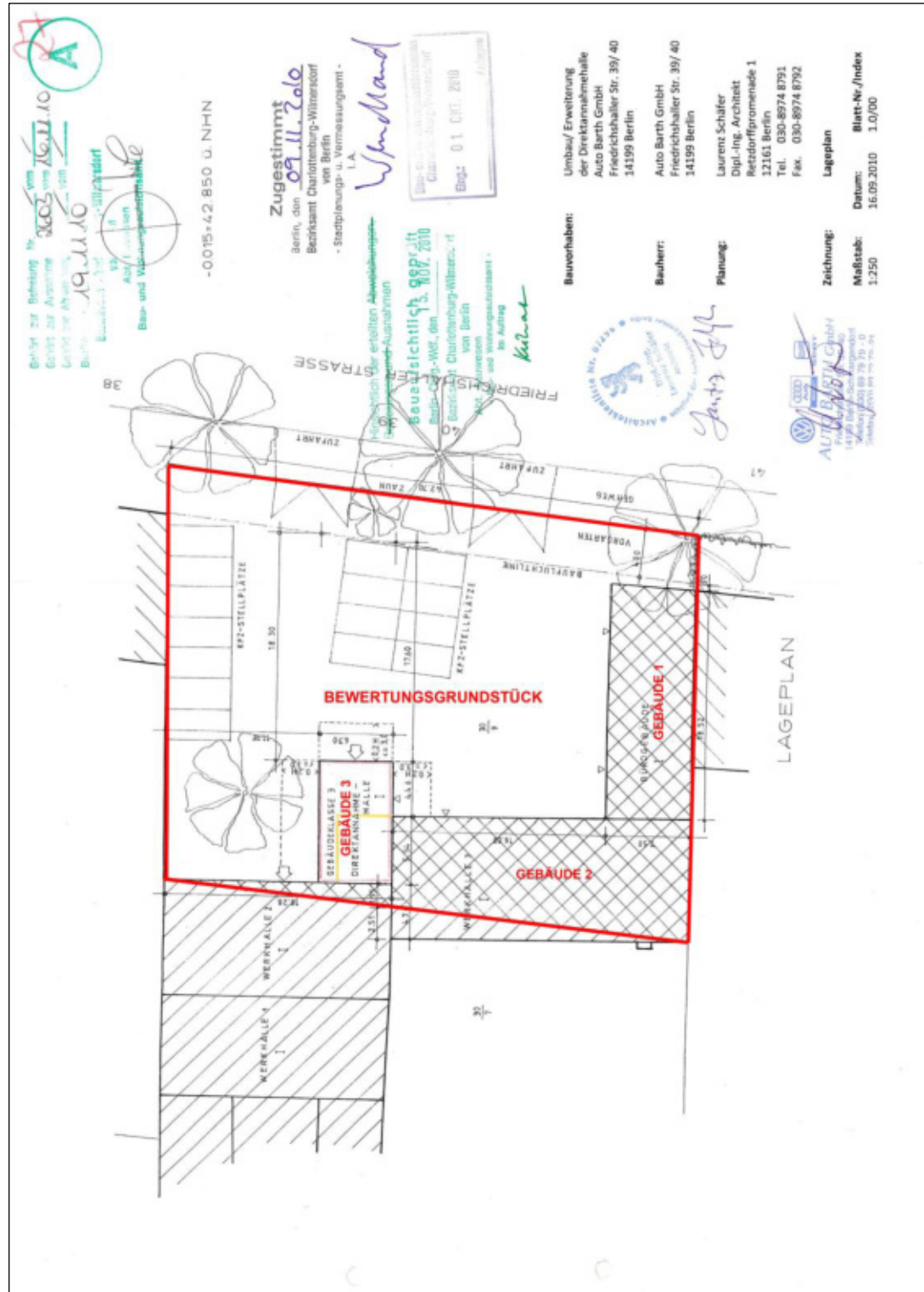
#### 4.4 Luftbild (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





#### 4.5 Lageplan

Planung zur Baugenehmigung des Gebäudes 3 vom 15.11.2010  
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)





#### 4.6 Fotos



Blick entlang der Friedrichshaller Straße



Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks



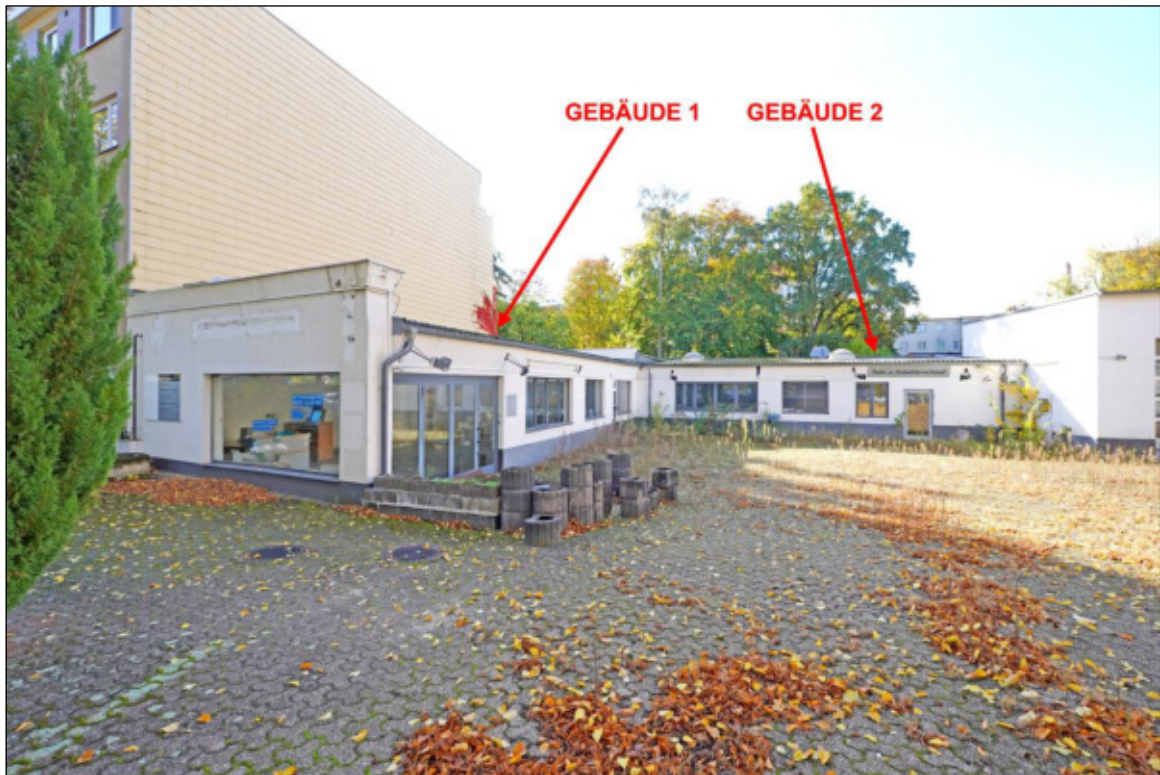


Blick entlang des Gehweges

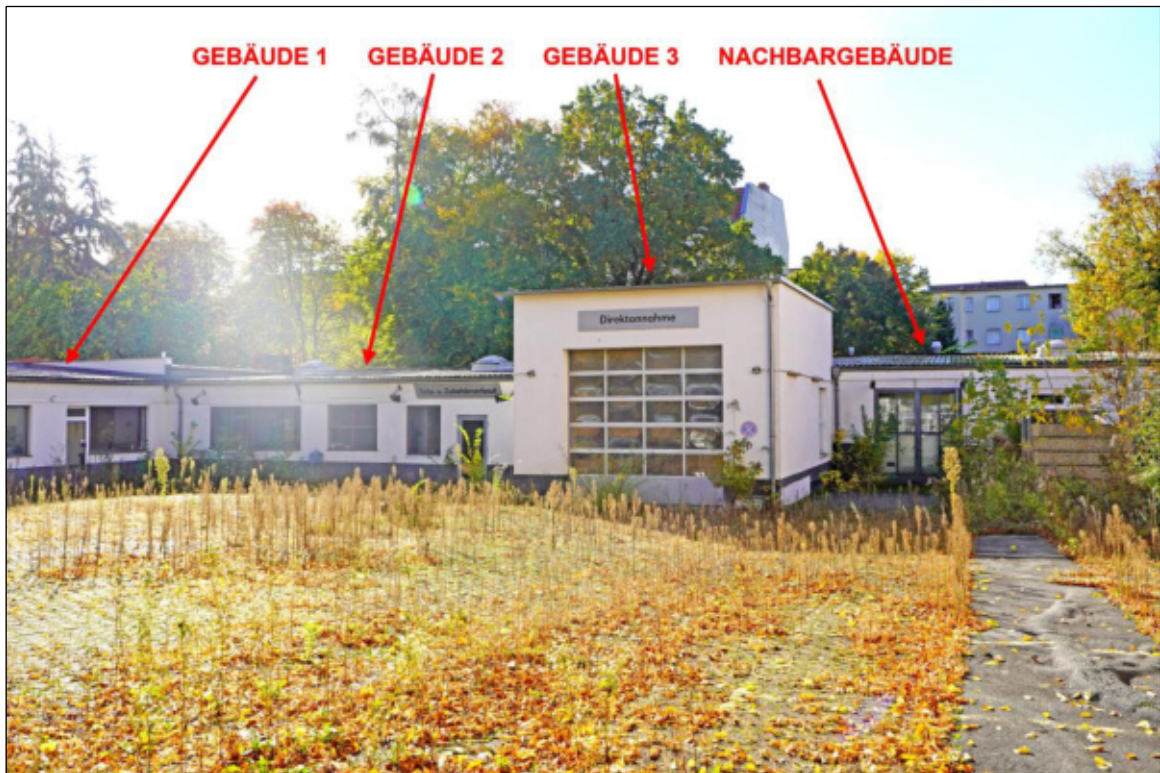


Gebäude Nr.1





Gebäude Nr.1 und Nr.2



Gebäude Nr. 1, 2, 3 und rückwärtig angrenzende Bebauung



#### 4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster Auszug

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen  
Umwelt- und Naturschutzamt  
- Bodenschutz -



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 -IFG-433/25

Frau Sponholz

Sachverständigenbüro Ursel Schäfer,

Barbara Hummel

Dreilindenstr.60

D - 14109 Berlin

Tel. +49 30 9029-188 25

badenschutz@charlottenburg-  
wilmersdorf.de

elektronische Zugangsöffnung  
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Rudolf-Mosse-Str. 9, 14197 Berlin

Zimmer 04a

Vorab per e-mail:

Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

28.08.2025

#### Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

**Grundstück: Friedrichshaller Str. 39,40, Flur 1, Flurstück 30/9, in 14199 Berlin**

Sehr geehrte Frau Hummel,

auf Ihren Antrag vom 21.08.2025 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:

Das Grundstück Friedrichshaller Str. 39,40 / Breite Str. 6, 6A, 7 ist unter Nr. 9903 als Altlastenverdachtsfläche im Bodenbelastungskataster registriert.

Aufnahmegrund sind die ehemalige Nutzungen als Tankstelle mit Werkstatt (Breite Str. 6A +7) sowie Lackiererei 1968 – 1996 (Friedrichshaller Str. 39/40).

Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen auf diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht 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.

#### Gebührenbescheid:



#### 4.8 Baulastenauskunft

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

28.8.2025 13:30

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache -  
Friedrichshaller Str. 39,40, 14199 Berlin-Schmargendorf,  
Gewerbegrundstück, Flur 1, Flurstück 30/9, Gz.: 70 K 51/25

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

---

Sehr geehrte Frau Hummel,

gemäß Ihrem Antrag vom 21.08.2025 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück **Friedrichshaller Straße 39, 40** 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: Donnerstag, 21. August 2025 11:54

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

Betreff: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache - Friedrichshaller Str. 39,40, 14199 Berlin-Schmargendorf, Gewerbegrundstück, Flur 1, Flurstück 30/9, Gz.: 70 K 51/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

## 4.9 Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Bauaufsicht



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

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

**Geschäftszeichen (ggf. angeben)**

350-2025-3662-Stadt I V 3  
Frau von Elling

Tel. (030) 9029-16016  
Fax (030) 9029-16005  
verena.vonelling@charlottenburg-wil-  
mersdorf.de  
(Nicht für Dokumente mit elektronischer  
Signatur)

bauaufsicht@charlottenburg-wil-  
mersdorf.de  
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a  
Abs. 1 VwVfG)

Hohenzollerndamm 174-177, 10713  
Berlin  
29.08.2025

Grundstück: **Berlin - Schmargendorf, Friedrichshaller Straße 39, 40**  
Vorhaben: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"- Zwangsversteige-  
rungssache - Friedrichshaller Str. 39,40, 14199 Berlin-Schmargendorf, Gewerbe-  
grundstück, Flur 1, Flurstück 30/9, Gz.: 70 K 51/25

Anlagen:

Sehr geehrte Frau Hummel,

zu Ihrer Anfrage vom 22.08.2025 kann ich Ihnen mitteilen, dass von der Schuldnerin Gebühren in Höhe von insgesamt 56.020,53 € für die Erteilung einer Baugenehmigung (Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage), einer Ausnahme, einer Befreiung sowie einer Abweichung nicht bezahlt wurden. Die Gebührenbescheide sind vom 17.04.2023. Die entsprechenden bauaufsichtlichen Bescheide haben keine Rechtswirksamkeit, da sie aufgrund der ausstehenden Zahlung nicht bekannt gegeben sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Von Elling*  
von Elling

Sprechzeiten: Dienstag 9 bis 12 Uhr nur nach Terminvereinbarung  
Fahrradverbindungen: Bus: 101, 104, 115, U 3, U 7, Fehrbelliner Platz  
Deutsche Postbank AG, IBAN: DE89 1001 0010 0004 8861 01, BIC: PBNKDEFF100  
Landesbank Berlin, IBAN: DE19 1005 0000 0710 0116 79, BIC: BELADE33XXX





#### 4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen

Markus Wachtel <[wachtel01@charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:wachtel01@charlottenburg-wilmersdorf.de)>

26.8.2025 13:51

AW: Auskunft Förderungen und Bindungen -  
Zwangsversteigerungssache - Friedrichshaller Str. 39,40, 14199 Berlin-  
Schmargendorf, Gewerbegrundstück, Flur 1, Flurstück 30/9, Gz.: 70 K  
51/25

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

---

Sehr geehrte Frau Hummel,  
Ihre vorstehende Anfrage wurde mir zur Beantwortung zugeleitet.  
Das angefragte Objekt Friedrichshaller Straße 39, 40, 14199 Berlin war und ist nicht öffentlich gefördert.  
Ich hoffe, dass diese Auskunft hilfreich für Sie ist und verbleibe  
mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Markus Wachtel

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abt. Bürgerdienste und Soziales  
Amt für Bürgerdienste, FB Wohnen  
Wohn 2, Raum 246  
Tel. 030 / 9029 – 13447  
(Mo. + Mi.-Fr. 10-11:00 Uhr)  
Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin  
Postanschrift: 10617 Berlin

---

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

Gesendet: Donnerstag, 21. August 2025 12:22

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

Betreff: Auskunft Förderungen und Bindungen - Zwangsversteigerungssache - Friedrichshaller Str. 39,40, 14199  
Berlin-Schmargendorf, Gewerbegrundstück, Flur 1, Flurstück 30/9, Gz.: 70 K 51/25

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.