



DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage sowie einem Werkstattgebäude** bebauten Grundstücks, **3.244m² Grundstücksfläche, ca. 3.310m² Wohn-/Nutzfläche (als grobe Schätzung)**



Breite Str. 6,6A,7, 14199 Berlin-Schmargendorf

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 52/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
6.000.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
11.12.2025



INHALT

1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	3
1.4 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	7
2.5 Mietverhältnisse	8
2.6 Förderungen / Bindungen	8
2.7 Flächenangaben	8
2.8 Planungsrechtliche Situation	9
2.9 Bauordnungsrechtliche Situation	9
2.10 Denkmalschutz	9
2.11 Baulastenverzeichnis der Behörde	10
2.12 Überbau	10
2.13 Erschließung	10
2.14 Bodenverunreinigungen	10
3. WERTERMITTLUNG	11
3.1 Definition des Verkehrswertes	11
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
3.3 Vorgehen bei der Bewertung	11
3.4 Ermittlung des Ertragswertes - Neubau	12
3.5 Ermittlung des Ertragswertes - Altbau	16
3.6 Zusammenfassung	18
3.7 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	18
3.8 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	19
4. ANLAGEN	20
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	20
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	21
4.3 Auszug aus der Flurkarte	22
4.4 Pläne	23
4.5 Fotos	25
4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung	43
4.7 Baulastauskunft	44
4.8 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	45
4.9 Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation	46
4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen	47

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 einer Wohn- und Geschäftshausanlage sowie einem Werkstattgebäude bebauten Grundstücks in der Breite Str. 6, 6A, 7, in 14199 Berlin-Schmargendorf, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit

1.3 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Besichtigung am 11.12.2025 angesetzt.

1.4 Ortstermin

Am 11.12.2025 ab 13.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren die Unterzeichnerin, eine Mitarbeiterin derselben sowie die angetroffenen Mieter der besichtigten Einheiten.

Während des Termins wurden insgesamt 9 Wohnungen des straßenseitigen Neubaus, beide der dort befindlichen Gewerbeeinheiten, sowie eine Wohnung im hofseitigen Altbau besichtigt.

Ferner wurden die allgemein zugänglichen Bereiche der beiden vorgenannten Baukörper wie Flure, Treppenträume, Teilflächen des Kellergeschosses sowie der Dachboden des Altbaus und die Außenanlagen besichtigt.

Ein Zugang zu weiteren Mieteinheiten sowie zum gesamten Werkstattgebäude wurde nicht gewährt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 22.04.2025)

Amtsgericht Charlottenburg

Grundbuch von Berlin-Schmargendorf, Blatt 6284

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche Breitestraße 6,6A,7

Gemarkung: Schmargendorf

Flur: 1

Flurstück: 30/7

Größe: 3.244 m²

...

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 Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Schmargendorf.

Gemäß dem Berliner Mietspiegel von 2024 handelt es sich um eine „gute“ Wohnlage.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der BerlinHyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein leichter Wanderungsgewinn von rd. +0,1% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,6% bei einem Berliner Durchschnitt von +5,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14199 ist im „WohnmarktReport Berlin 2024“ der Berlin Hyp, CBRE mit 4.862,00 €/mtl. deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl. angegeben.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf beläuft sich laut Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit Stand vom Dezember 2025 mit 9,3% unter dem Berliner Mittel von 10,1%.

Die Leerstandsquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut einer Veröffentlichung des ivd e.V. aus dessen Immobilienpreisservice 2023/2024 bei 1,4%. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist jedoch nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet der Prozentsatz im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt ist von einer inhomogenen Bauweise geprägt.

Die umliegenden Gebäude wurden in unterschiedlichsten Zeitepochen, Baustilen sowie Geschossigkeiten, überwiegend in geschlossener Bauweise erstellt.

Insgesamt dominiert eine Wohnnutzung. In den Erdgeschosebenen haben sich jedoch sehr häufig gewerbliche Nutzungen angesiedelt.

Es handelt sich bei der Breite Straße um eine übergeordnete Erschließungsstraße mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung verbunden ist. Aufgrund der dortigen, 4-spurigen Straßenführung zuzüglich Parkstreifen, beidseitigem Gehweg sowie einem großzügigen, begrünten Mittelstreifen, nimmt der Straßenzug eine überdurchschnittliche Breite ein.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage als sehr gut zu bezeichnen. Dabei befindet sich ein sehr umfangreiches Angebot im unmittelbaren Umfeld des Bewertungsgrundstücks sowie entlang der Breite Straße. Insbesondere im Bereich des westlichen Verlaufs derselben hat sich diese als Einkaufsstraße etabliert.

Größere Erholungsflächen befinden sich nicht in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsobjekts. Das Mikroklima ist jedoch durch das Friedhofsgelände an der Breite Straße westlich des Bewertungsobjekts sowie eine nördlich der Friedrichshaller Straße befindliche, größere Kleingartenanlage positiv beeinflusst. Ferner befindet sich im öffentlich Raum ein gewisser Altbaumbestand.

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

Bus	Breite Straße	ca. 100 m
U-Bahnhof	Breitenbachplatz	ca. 1.100 m
S- und U-Bahnhof	Heidelberger Platz	ca. 1.300 m

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig nur begrenzt vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist aufgrund der verdichteten Bauweise sowie einem gewissen Aufkommen von Kundenverkehr infolge des vorgenannten Versorgungsangebotes erhöht.

Außer dem Fahrzeugverkehr waren weitergehende, außerordentliche Emissionen beim Ortstermin nicht erkennbar.

2.3 Objektbeschreibung

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

Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine großzügige Front zur Breite Straße. Dieses weist leichte, topografische Unregelmäßigkeiten auf.

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

Auf dem Bewertungsgrundstück wurden 3 Baukörper errichtet. Es handelt sich um einen straßenseitigen Gebäuderiegel, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus. Im rückwärtigen Hofbereich befinden sich ein Mehrfamilienwohnhaus sowie ein Werkstattgebäude.

Neubau - straßenseitig

Straßenseitig wurde eine Blockrandbebauung, bestehend aus einem Wohn- und Geschäftshaus, errichtet. Dieses wurde 1957 behördlicherseits schlussabgenommen.

Es handelt sich um einen 4-5 geschossigen Baukörper zuzüglich einer Unterkellerung. Auf die Grundrisse, die als Anlage zu diesem Gutachten beiliegen, wird verwiesen.

Innerhalb der Anlage befinden sich im Wesentlichen Wohnungen, jedoch auch 2 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss, in denen aktuell ein Blumengeschäft und ein Friseursalon betrieben werden. Die Erschließung erfolgt über insgesamt 3 Treppenträume, die von der Straße aus zugänglich sind. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Baujahrsbedingt ist von einem Massivbau auszugehen.

Die Fassaden sind rückwärtig mit einem Vollwärmeschutz, das heißt, einer Wärmedämmung mit Deckschicht versehen. Straßenseitig wurde ein Putzbelag vorgefunden.

Innerhalb des Gebäudes befinden sich Holz- sowie Kunststofffenster mit Isolierverglasungen. Eine vollumfängliche Aussage hierzu ist jedoch nicht möglich, da nicht sämtliche Räumlichkeiten zur Besichtigung zugänglich waren.

Die Ausstattung der Mietflächen ist im Wesentlichen den als Anlage beiliegenden Fotos zu entnehmen. Deren Zustand ist unterschiedlich, was auf das betreffende Engagement der jeweiligen Mieter zurückzuführen sein dürfte.

Im Kellergeschoss befinden sich im Wesentlichen Vorräte, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden. Ferner befindet sich im Keller eine Heizungsanlage. Laut Auskunft eines der Mieter handelt es sich um eine Ölzentralheizung, wobei die Lage des Tanks bei der Besichtigung nicht ermittelt werden konnte.

Der straßenseitige Gebäuderiegel befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

Die Fassaden weisen Verschmutzungen beziehungsweise Vermoosungen auf, die den Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigen.

Die Holzbauteile der Fenster zeigen witterungsbedingte Schädigungen.

Die optische Überarbeitung der Treppenträume liegt offensichtlich einen längeren Zeitraum zurück. In einzelnen Bereichen wurden hier Farb- und Putzschäden festgestellt, deren Ursache sich nicht ermitteln ließ.

Sowohl im Keller als auch einer Reihe von Badezimmern wurden Leckagen am Leitungssystem vorgefunden. Teils ist es zu einer Korrosion sowie partiell auch zu einem Austritt von Feuchtigkeit gekommen. Geöffnete Abkofferungen von Steigleitungen innerhalb der Wohnungen zeugen davon, dass am Leitungssystem Arbeiten ausgeführt wurden.

In einigen Wohnungen wurde eine umfangreichere Schimmelbildung festgestellt.

Die Nassbereiche weisen teils eine unzeitgemäße Ausstattung auf.

Eine der Wohnungstüren war eingeschlagen, wobei deren Reparatur nur notdürftig vorgenommen wurde.

Das straßenseitige Gebäude bedarf mittelfristig, im Bereich der Haustechnik möglicherweise auch kurzfristig, einer baulichen Aufwertung.

Altbau - hofseitig

Im Hofbereich befindet sich ein weiteres Wohnhaus, für das im Archiv des Bauamtes keine Unterlagen vorgefunden wurden.

Es handelt sich um ein 4-geschossiges Gebäude zuzüglich einem unausgebauten Dachboden und einem Kellergeschoss.

Das Erstellungsjahr wird auf ca. 1900 geschätzt.

Die jeweiligen Etagen sind über einen zentralen Treppenraum zu erreichen. Auch der Altbau verfügt über keine Aufzugsanlage.

Aufgrund des vermuteten Baujahres wird von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich ausgegangen.

Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz wurde nicht aufgebracht.

Die Giebelseite ist mit einer Verkleidung versehen, wobei eine Asbesthaltigkeit derselben ausdrücklich nicht ausgeschlossen werden kann.

Soweit erkennbar, verfügt der Baukörper über die originalen Holzkastenfenster, Holzfenster mit Einfachverglasungen sowie teils auch Kunststofffenster, wobei eine vollumfängliche Aussage hierzu nicht möglich ist, da nur eine der Mieteinheiten zur Besichtigung zugänglich war.

Diese wurde über eine Gasetagenheizung mit Wärme versorgt.

Deren Ausbaustandard ist einfach. Die Wohnung verfügt über eine Reihe originaler Stilelemente, die das besondere Flair derselben ausmachen.

Auch im Bereich des Altbaus wurde auf Arbeiten zur baulichen Aufwertung offensichtlich seit einem längeren Zeitraum verzichtet.

Die vorgenannte Fassadenverkleidung ist bereichsweise zerstört (s. auch Foto als Anlage zu diesem Gutachten).

Der Treppenraum weist umfangreichere Gebrauchsspuren auf.

Der Keller zeigte Spuren von Nässe, erschien bei der Begehung jedoch trocken. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubentwicklung und umfangreicher Aussandungen der Wände nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Werkstattgebäude

Schließlich befindet sich ein offensichtlich eingeschossiger Gewerbebau im Hofbereich.

Dieser wurde entsprechend der im Archiv des Bauamtes vorgefundenen Unterlagen zwischen 1935 und 1965 errichtet.

Zunächst wurde eine Garagenzeile an der westlichen Grundstücksgrenze erstellt und diese später um eine weitere, gegenüberliegende Garagenzeile ergänzt. Die jene Garagenzeilen verbindenden Bauteile wurden im Anschluss mit einer Funktion als Werkstatt erstellt, sodass das Gebäude nunmehr offensichtlich aus mehreren, hallenartigen Bauteilen besteht.

Dem Vernehmen nach wurde dieses in Massivbauweise erstellt. Der Dachbereich wurde gemäß einer Einsicht in die Innenräume über die Fenster als Stahlkonstruktion errichtet.

Die Dächer sind mit einer Welleindeckung sowie mit Bitumenschweißbahnen versehen. Ob jene Welleindeckung möglicherweise asbesthaltig ist, konnte bei der Besichtigung nicht geklärt werden.

Ferner sind mangels Innenbesichtigung Aussagen über die Einblicke über die Fenster hinaus nicht möglich. Auch zur Beheizung des Gebäudes liegen keine Informationen vor.

Offensichtlich ist dieses leerstehend.

Die Rissbildungen an den Außenwänden, die Korrosionserscheinungen an den Fenstern und dem Zugangstor, die umfangreichen, optischen Schäden im Fassadenbereich sowie der Zustand der Innenräume lassen vermuten, dass das Gebäude bereits einen längeren Zeitraum ungenutzt ist.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind von der Straße aus über eine Gebäudedurchfahrt des Vorderhauses anfahrbar.

Diese sind im Wege-, Fahr- und Parkplatzbereich befestigt sowie im Übrigen, insbesondere im nördlichen Grundstücksteil, begrünt. Ferner befindet sich auf dem Grundstück ein gewisser Altbaubestand.

Einige kleinere Geräte- beziehungsweise Abstellhäuser gehen art- und zustandsbedingt nicht in die Bewertung ein, da unterstellt wird, dass der Markt hierauf nicht mit einer Kaufpreisanpassung reagiert.

Während auf einem der Bauakte beiliegenden Lageplan 12 offene Stellplätze vor dem Hallengebäude eingetragen sind, wurden tatsächlich nur 11 Stellplätze vorgefunden. Aufgrund des offensichtlich genehmigten Zustandes gehen 12 Stellplätze in die Bewertung ein.

Topografische Unregelmäßigkeiten der Freianlagen wurden in Form von Stützmauern abgefangen.

Der Pflegezustand der Freianlagen ist rückständig. Eine ausreichende, gärtnerische Betreuung der Flächen war nicht erkennbar.

Auch die befestigten Bereiche bedürfen partiell einer Ausbesserung.

2.4 Objektdaten

Baujahre

Neubau, Vorderhaus 1957

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht

Altbau, Gartenhaus ca. 1900

Kein Schlussabnahmeschein in der Archivakte vorgefunden, Fertigstellung geschätzt

Werkstattgebäude

linker Flügel (ehemalige Garagenzeile) ca. 1935

Jahr der Benutzbarkeit von Schornsteinen: 1935, Fertigstellung geschätzt

rechter Flügel (ehemalige Garagenzeile) ca. 1938

Jahr der Baugenehmigung: 1937, Fertigstellung geschätzt

Nördlicher Anbau (ehemalige Werkstatt) ca. 1938

Nachtrag vom 11.09.1937 zur Baugenehmigung, Fertigstellung geschätzt

Mittelbau (ehemalige „Hofüberdachung“) ca. 1965

Baugenehmigung vom 21.08.1964, Fertigstellung geschätzt

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 16.03.2026 3.244 m²

Geschossfläche

gemäß Berechnung der Unterzeichnerin auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen sowie teils gemäß grafischem Abgriff aus dem Geoportal Berlin

Neubau, Vorderhaus rd. 2.670 m²

Altbau, Gartenhaus ca. 1.230 m²

Werkstattgebäude ca. 710 m²

Gesamt ca. 4.610 m²

sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

Geschossflächenzahl

gemäß vorgenannter Geschossflächenberechnung sowie der Grundstücksgröße rd. 1,4 m²
ohne Werkstattgebäude
rd. 1,2 m²

sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“

Wohn-/Nutzfläche gesamt	
Neubau, Vorderhaus	
Wohnfläche	ca. 1.880 m ²
Gewerbefläche	ca. 110 m ²
Gesamt	ca. 1.990 m²
Gemäß Berechnung aus den vorliegenden Planunterlagen	
Altbau, Gartenhaus	ca. 720 m²
als pauschal 73% der Geschossfläche, jedoch ohne Rohdachboden	
Werkstattgebäude	ca. 600 m²
als pauschal 85% der Geschossfläche	
Wohn-/Nutzfläche gesamt	ca. 3.310 m²
<i>sh. hierzu Punkt „Flächenangaben“</i>	
Vertragszustand	teilvermietet
<i>sh. hierzu Punkt „Mietverhältnisse“</i>	
Heizsystem	
Neubau, Vorderhaus	offensichtlich Ölzentral
<i>Gemäß Angabe eines Bewohners bei der Besichtigung sowie teils gemäß Inaugenscheinnahme</i>	
Altbau, Gartenhaus	offensichtlich Gasetage
<i>Besichtigte Wohnung mit Gasetagenheizung, alle weiteren Wohnungen waren nicht zur Begehung zugänglich</i>	
Gewerbehallen	nicht bekannt
Energiepass	Vorhandensein nicht bekannt

2.5 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde von der Unterzeichnerin mehrfach schriftlich nach Mietverträgen, Netto-/Kaltmieten sowie Mieternamen befragt. Hierzu ist keine Nachricht ergangen.

Bei der Besichtigung wurden lediglich 7 Mietverträge von Bewohnern des straßenseitigen Neubaus zur Einsicht zur Verfügung gestellt. Für den Altbau liegen keine Mietverträge vor.

Während der Neubau im Wesentlichen bewohnt beziehungsweise von den beiden Gewerbetreibenden genutzt erscheint, kann über den hofseitigen Altbau keine Angabe gemacht werden.

Eine der dortigen Wohnungen wurde begangen, allerdings wurde kein Mietvertrag vom Bewohner zur Verfügung gestellt. An weiteren Wohnungstüren waren teils Namen aufgeführt. Ob die Einheiten jedoch tatsächlich bewohnt sind, konnte bei der Begehung nicht ermittelt werden.

Das Werkstattgebäude erscheint indes leerstehend.

2.6 Förderungen / Bindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Amt für Bürgerdienste vom 21.01.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelte es sich bei dem Bewertungsobjekt um einen ehemals öffentlich geförderten Wohnungsbau, dessen Förderende auf den 31.12.1997 datierte.

2.7 Flächenangaben

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ aufgeführten Wohn- und Nutzflächen sowie die Geschossfläche wurden von der Unterzeichnerin in Bezug auf den straßenseitigen Neubau auf Grundlage der als Anlage beiliegenden Planunterlagen ermittelt.

Soweit Maßangaben vorlagen, wurden diese für die Berechnungen herangezogen. Anderenfalls ist ein grafischer Abgriff erfolgt.

Die Angabe wurde anhand vom Berliner Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht angegebenen Prozentsätzen plausibilisiert, die das Verhältnis von wertrelevanter Geschossfläche zur Wohn-/Nutzfläche angibt. Jener Prozentsatz liegt bei Wohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern der Baujahre 1949-1990 bei 77% als Anteil der Wohn-/Nutzfläche zur wertrelevanten Geschossfläche. Der Ansatz wurde aufgrund der Gebäudedurchfahrt auf 75% vermindert, was

die Wohn-/Nutzflächenberechnung auf Grundlage der Planunterlagen der Größenordnung nach bestätigt.

Für den hofseitigen Altbau liegen keine Pläne vor. Hier wurde die wertrelevante Geschossfläche auf Grundlage eines Abgriffs aus dem Geoportal Berlin berechnet. Ebenfalls laut Angabe aus der Tabelle des Gutachterausschusses wurde sodann die fiktiven Wohnfläche ermittelt. Bei Wohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern der Baujahres bis 1919 ist ein Prozentsatz von 73% als Verhältnis von wertrelevanter Geschossfläche zur Wohnfläche vom Gutachterausschuss angegeben. Dieser wurde für die Regelgeschosse, nicht jedoch den Dachboden, angesetzt und das Ergebnis als Wohnfläche unterstellt.

Für das Werkstattgebäude liegen derartige Prozentsätze nicht vor. Aufgrund dessen offensichtlich großflächiger Raumaufteilung wurde das Verhältnis von wertrelevanter Geschossfläche zur Nutzfläche mit pauschal 85% angesetzt. Die Geschossfläche wurde wiederum aus einem Abgriff aus dem Geoportal Berlin ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass hier weit überwiegend keine oder aber keine hinreichenden Planunterlagen zur Verfügung standen, verstehen sich die ermittelten Wohn- und Nutzflächen des Altbaus sowie des Werkstattgebäudes ausdrücklich rein überschlägig. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht!

2.8 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 16.03.2026 befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach befindet sich dieses in einem „Gemischten Gebiet“ der Baustufe IV/3 mit 4 Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 einer Geschossflächenzahl von 1,2.

Dabei 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 Grundstücksgröße dar.

Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt von der Annahme eines Bestandsschutzes ausgegangen.

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

2.9 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 14.10.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten), „liegt ein Bauantrag (Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage) vor. Der Gebührenbescheid (vom 17.04.2023) wurde noch nicht bezahlt. Die Baugenehmigung ist daher nicht rechtskräftig.“

Bei der Bewertung geht der Umstand nicht gesondert in die Bewertung ein. Schließlich ist das Bewertungsgrundstück mit einer umfangreichen Bestandsbebauung versehen.

Während in Bezug auf das offensichtlich leerstehende Werkstattgebäude ein Rückbau möglicherweise in Betracht kommen dürfte, ist ein Abriss des Alt- und des Neubaus unrealistisch. Jene Gebäude sind vermietet und im Wesentlichen in Benutzung. Insofern wäre eine Entmietung zur Freimachung des Grundstücks erforderlich, was infolge der erwartungsgemäß vorhandenen Mietverträge nicht in Betracht kommen dürfte.

Bei der Bewertung geht der vorgenannte Bauantrag, der ohnehin nicht rechtskräftig ist, mithin nicht in die Bewertung ein.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 16.03.2026 aus der Berliner Denkmalkarte handelt es sich bei der zu bewertenden Anlage weder um ein Einzeldenkmal noch den Teil eines Denkmalensembles.

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 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 15.10.2025 (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Behörde geführt.

2.12 Überbau

Der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Flurkarte ist zu entnehmen, dass das Werkstattgebäude des zu bewertenden Grundstücks auf die rückwärtig angrenzende Fläche der Friedrichshaller Straße 39,40 herüberraagt.

Mithin besteht ein so genannter Überbau. Soweit dieser bei der Errichtung der Gewerbehalle geduldet wurde, wäre allenfalls eine Überbaurente an den Eigentümer des überbauten Grundstücks zu zahlen.

Da für die Höhe jener Überbaurenten der Bodenwert zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus maßgeblich ist und dieses bereits in den 1930er Jahren errichtet wurde, ist allenfalls von einer sehr geringen Rente auszugehen.

Hinzu kommt, dass auch eines der Gebäude auf dem belasteten Grundstück auf die zu bewertende Fläche herüberraagt.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich die Wertminderung und die Werterhöhung durch die Vor- und Nachteile beider Überbauten gegeneinander aufheben.

Der Umstand geht nicht gesondert in die Bewertung ein.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.

Sämtliche erforderliche Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.

Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben 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.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen und wurde von dieser nicht ausgeführt.

Eine Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 30.10.2025 besagt, dass das Bewertungsgrundstück unter der Nr.9903 im Bodenbelastungskataster geführt ist (s. vorgenanntes Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten). Ursächlich für den Eintrag ist eine altlastenrelevante Nutzung in Form einer Kfz-Werkstatt und Garagen (seit 1928) sowie einer Lackiererei (seit 1968). Soweit bei der Besichtigung erkennbar war, werden die vorgenannten Nutzungen aktuell nicht beziehungsweise nicht mehr ausgeführt. 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 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 Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäusern 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 Renditeobjekten, um das es sich hier handelt, von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der Ertragswert wird im Folgenden hergeleitet. Dadurch, dass Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser wie das Bewertungsobjekt typischer Weise als Renditeobjekte geführt werden, stellt der Ertragswert eine realistische Größe dar.

Der Vergleichswert ist eigentlich der für die Ermittlung des Verkehrswertes vorrangig zu betrachtende Wert. Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen.

Aufgrund des auf dem Grundstück befindlichen Nutzungsmixes sowie dem Umstand, dass hier mehrere Gebäude zu bewerten sind, wird auf eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens verzichtet.

Allerdings werden die ermittelten Ertragswerte anhand von Auswertungen des Gutachterausschusses plausibilisiert.

3.3 Vorgehen bei der Bewertung

Werkstattgebäude

Wie bereits erwähnt, war das Werkstattgebäude nicht zur Besichtigung zugänglich. Allerdings bestand die Möglichkeit eines Einblicks durch die dortigen Fenster.

Hierbei war erkennbar, dass dieses vermutlich seit einem längeren Zeitraum nicht in Benutzung war.

Die Fassaden sowie die außenliegenden Metallbauteile weisen umfangreichere Schädigungen auf und auch der Innenbereich befindet sich offensichtlich in einem nur einfach ausgestatteten sowie vernachlässigten Zustand. Hinzu kommt, dass für ein derartiges Werkstattgebäude eine nur geringe Nachfrage zu erwarten ist. Schließlich hat sich das Marktsegment gewerblich genutzter Flächen in Berlin in der jüngeren Vergangenheit negativ entwickelt.

Schließlich dürften nur emissionsarme Nutzungen in Betracht kommen, was deren Verwertungsmöglichkeiten weiter einschränkt.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass ein fiktiver Erwerber das Werkstattgebäude sowohl nutzungsbedingt als auch aufgrund seines Zustandes nicht in seine Kaufpreisfindung

einfließen lassen wird. Die für die Herrichtung des Gebäudes zu erwartenden Aufwendungen einschließlich möglicherweise erforderlicher statischer Eingriffe, aber auch dessen energetischer Ertüchtigung dürften einen erheblichen Kostenaufwand nach sich ziehen und auch eine Beleihbarkeit des Objekts ist aufgrund der vorgenannten Umstände allenfalls eingeschränkt realistisch. Das Werkstattgebäude geht insofern nicht in die Bewertung ein.

Separate Betrachtung des Alt- und des Neubaus

Nachfolgend wird eine separate Betrachtung des Alt- und des Neubaus im Ertragswertverfahren vorgenommen. Ursächlich hierfür sind die verschiedenen Baujahre beider Gebäude, die sich sehr unterschiedlich auf die betreffenden Ertragsverhältnisse auswirken.

Hierfür wird die Fläche des Gesamtgrundstücks auf Grundlage deren jeweiliger Geschossfläche ideell auf die beiden Gebäude aufgeteilt. Dabei ergibt sich ein Verhältnis von ca. 2/3 des Bodens zugunsten des straßenseitigen Neubaus sowie zu 1/3 zugunsten des hofseitigen Altbaus. Auf die Daten unter dem Punkt „Objektdaten“ wird verwiesen.

Analog wird hinsichtlich der Stellplätze verfahren.

3.4 Ermittlung des Ertragswertes - Neubau

Die Ertragswertermittlung erfolgt auf Grundlage der Berechnungsvorgaben des Berliner Gutachterausschusses zu Liegenschaftszinssätzen mit Stichtag zum 31.12.2024.

Bei der Anwendung des Berechnungsschemas des Gutachterausschusses sind Vorgaben zur Wahrung der so genannten „Modellkonformität“ einzuhalten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Verwendung des ausdrücklich vorgegebenen Bodenrichtwertes zum 01.01.2024 sowie der Bewirtschaftungskosten hingewiesen.

Das Vorgehen ist erforderlichlich, um den Liegenschaftszinssatz sachgerecht zu ermitteln. Abweichungen von den Ansätzen beziehungsweise dem Berechnungsschema des Gutachterausschusses führen zu falschen Werten, auch wenn beispielsweise neuere Bodenrichtwerte zur Verfügung stehen.

Zur Anpassung an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts sowie an den Wertermittlungstichtag wird nachfolgend gesondert ausgeführt.

Bodenwert

Zunächst ist jedoch der fiktive Bodenwertanteil des Objekts zu ermitteln.

Der Bodenrichtwert für die Breite Str.6,6A,7 liegt gemäß Gutachterausschuss Berlin mit Stand vom 01.01.2024 bei 1.500,00€/m² bei einer Ausweisung als Wohngebiet.

Der Bodenrichtwert beruht auf einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0.

Da sich das Bewertungsobjekt auf einem Grundstück mit einer tatsächlichen Geschossflächenzahl unter Berücksichtigung der Geschossfläche ohne das Werkstattgebäude von rd. 1,2 (siehe auch unter Punkt „Objektdaten“) befindet, ist der Bodenwert durch so genannte Umrechnungskoeffizienten (UK) an das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung anzupassen.

Der vorläufige, im Übrigen unangepasste Bodenwert ergibt sich somit wie folgt:

Berechnung des Bodenwertanteils - Neubau

Grundstücksgröße anteilig, wie erwähnt				2.163	m²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2024				1.500,00	€/m²
GFZ des Bodenrichtwertes	1,0	UK:	0,5246		
GFZ tats. vorhanden	1,2	UK:	0,6277		
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert					
Bodenwert /	0,5246	x	0,6277	1.794,80	€/m²
Bodenwert:		2.163 m² x	1.794,80 €	3.882.143,82	€

Bodenwertanteil Neubau gesamt rund: 3.882.140,00 €

Mietansätze

Die Bestandsmieten des Bewertungsobjekts sind nur in wenigen Einzelfällen bekannt. Insofern werden die für die Ertragswertberechnung angesetzten Wohnungsmieten auf Grundlage des aktuellen Berliner Mietspiegels gewählt.

Der Mietspiegel gibt für das Baujahr 1950-1964 bei einer „guten“ Wohnlage einen mittleren Mietzins, je nach Wohnungsgröße, von 7,14€/m² bis 9,45€/m² an. Werden jene Mieten der jeweiligen Wohnungsgrößen gemittelt, ergibt sich ein Mietzins von rd. 8,50€/m².

Die jeweiligen Wohnungszuschnitte, soweit diese von den als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse abweichen, sind nicht bekannt. Ferner konnte nur ein kleiner Teil der Wohnungen begangen werden, sodass über mietrelevante Eigenschaften der Einheiten keine oder eine nur sehr eingeschränkte Angabe gemacht werden kann.

Mithin geht der vorgenannte, mittlere Mietzins pauschal in die nachfolgende Ertragswertberechnung ein.

Die mit dem vorgenannten Ansatz verbundenen Unwägbarkeiten finden in Form eines nachfolgend gesondert beschriebenen Abschlages Berücksichtigung.

Auch die Gewerbemieten im straßenseitigen Neubau sind nicht bekannt.

In einer ivd-Gewerbemietenübersicht 2023/24 sind für Berlin Mieten für Einzelhandel- und Dienstleistungsflächen in Wohnstraßen von 8,00 – 15,00€/m² und für solche in „Ortsteilzentren“ von 20,00 – 35,00€/m² bei einer Nutzfläche von 60-120m² genannt.

Unter Ortsteilzentren sind hierbei Lagen wie beispielsweise die Herrmannstraße in Neukölln, die Reichsstraße in Charlottenburg oder die Rheinstraße in Steglitz zu verstehen.

Einerseits handelt es sich bei der Breite Straße nicht um eine Wohnstraße. Andererseits kann diese nicht mit den stärker frequentierten Lagen an der Herrmann-, der Reichs- oder der Rheinstraße konkurrieren.

Die Gewerbeflächen der straßenseitigen Bebauung sind einfach gestaltet und auch das Erscheinungsbild der Gesamtanlage aus den 1950er Jahren lässt keine hochpreisige Vermietung erwarten.

Hinzu kommt, dass die Mietpreise für gewerbliche Flächen wie den beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss des Neubaus seit Veröffentlichung der Daten stark gesunken sind. Der Umstand zeigt sich zudem in Form von größeren Leerständen auch in guten Berliner Lagen.

Bei der Bewertung findet insofern ein Mietzins von pauschal 20,00€/m², einem unteren Wert für Lagen in Ortsteilzentren, Berücksichtigung bei der Bewertung.

Auch für „Außenstellplätze“ macht der vorgenannte Marktbericht des ivd e.V. Angaben. Hier sind für „Innerstädtische“ Lagen ein mittlerer Mietwert von 80,00€/Stellplatz genannt. Zwar ist aufgrund des vergleichsweise unattraktiven Erscheinungsbildes der Gesamtanlage nicht von einem überdurchschnittlichen Mietzins auszugehen. Hinzu kommt der Umstand, dass die Stellplätze über den Gebäudedurchgang des Vorderhauses nahezu frei zugänglich und der damit verbundene Einbruchschutz stark vermindert ist.

Dem steht ein gewisser Parkdruck gegenüber, sodass nachfolgend von dem vorgenannten Mittelwert von 80,00€/Stellplatz im Ertragswertverfahren ausgegangen wird.

Bewirtschaftungskosten

Hinsichtlich der vom Jahresrohertrag abzuziehenden Bewirtschaftungskosten wird wiederum auf die Angaben des Berliner Gutachterausschusses per 31.12.2024 zurückgegriffen, in der auch Liegenschaftszinssätze ausgewiesen sind. Der Gutachterausschuss weist hierbei Verwaltungskosten in Abhängigkeit der Anzahl der Wohneinheiten aus. Die Mieteinnahmen für die Gewerbeeinheiten sowie die Stellplätze finden als prozentualer Anteil am Rohertrag Berücksichtigung.

Für die Instandhaltungskosten sind feste Beträge je m² Wohnfläche sowie Gewerbefläche vorgegeben, die ebenfalls unverändert in die Bewertung einfließen. Nutzungsbedingt ist für die Gewerbeflächen der gleiche Ansatz wie für die Wohnflächen zu wählen. Die Berücksichtigung der Stellplätze erfolgt als pauschaler, vom Gutachterausschuss vorgegebener Betrag.

Das Mietausfallwagnis wird vorgabegemäß mit 2% für die Wohnnutzungen sowie 4% für die Gewerbenutzung und Stellplätze angesetzt.

Restnutzungsdauer

Auch hinsichtlich der Restnutzungsdauer sind Vorgaben vom Gutachterausschuss gemacht, die der vorgenannten Veröffentlichung entnommen wurden.

Diese orientiert sich an dem Baulter der Anlage sowie deren unterdurchschnittlichem Zustand.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Berliner Gutachterausschuss gibt in seiner Veröffentlichung Liegenschaftszinssätze für Objekte analog des Bewertungsobjekts mit einer Lage in der „Gebietsgruppe Südwest“ bei einer Baualtersklasse entsprechend des Bewertungsobjekts vor. Ferner ist in dem Liegenschaftszins die angesetzte Miete sowie der Anteil der gewerblichen Nutzung am Rohertrag berücksichtigt.

Der sich auf Grundlage der vorgenannten Angaben ergebende Zinssatz geht entsprechend in die Ertragswertermittlung ein.

Konjunkturelle Anpassung

Wie bereits erwähnt, sind die Daten des Gutachterausschusses zur Ermittlung des Ertragswertes zum 31.12.2024 maßgeblich, während der Bewertungsstichtag des 11.12.2025 rund 11,5 Monate später liegt.

Mithin ist eine konjunkturelle Anpassung zu berücksichtigen.

Seit ca. 2022 stand das Marktsegment der Ertragsobjekte in Berlin stark unter Druck.

Der Umstand dürfte auf das erhöhte Zinsniveau zurückzuführen sein, das eine Finanzierung mit Fremdmitteln erheblich erschwerte. Hinzu kam, dass möglicherweise Anschlussfinanzierungen von Bestandshaltern aufgrund der steigenden Zinsen wirtschaftlich nicht mehr darstellbar waren, sodass die Objekte zu verminderten Kaufpreisen veräußert werden mussten.

Zudem haben die starke Inflation sowie die Erhöhung der Energiekosten die finanziellen Spielräume fiktiver Erwerber eingeschränkt.

Zwischenzeitlich hat sich der Markt jedoch beruhigt.

Einer internen Veröffentlichung des Berliner Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass die Kaufpreise für Mehrfamilienwohn- und Geschäftshäuser im 1.-3. Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu unverändert geblieben sind.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich der Trend bis zum Bewertungsstichtag fortsetzt, sodass auf eine konjunkturelle Anpassung verzichtet wird.

Besonderheiten

Wie bereits erwähnt, befindet sich die Anlage des Neubaus in einem überarbeitungsbedürftigen Zustand. Insbesondere im Bereich der Haustechnik besteht das Risiko, dass für deren Sanierung ein außerordentlicher Kostenaufwand zu tragen ist.

Aber auch die energetische Ertüchtigung des Gebäudes lässt erhebliche Aufwendungen erwarten.

Einerseits ist der Gebäudezustand bereits in die Wahl der Restnutzungsdauer eingeflossen. Da jedoch kurzfristig eine Reihe von Mängeln und Schäden zu beseitigen und Reparaturen auszuführen sind, erfolgt hierfür ein gesonderter Abschlag.

Ein weiterer Abzug wird dafür vorgenommen, dass vom Eigentümer weder Mietverträge noch eine Mieterliste mit Angabe von Mietflächen sowie Netto-/Kaltmieten zur Verfügung gestellt wurden. Bei den in der Ertragswertberechnung angesetzten Miethöhen handelt es sich insofern lediglich um eine Annahme.

Die mit den fehlenden Informationen verbundenen Unwägbarkeiten gehen mit einem gesonderten Abschlag in die Bewertung ein, der die Reaktion eines fiktiven Erwerbers auf den Umstand widerspiegelt.

Ermittlung des Ertragswertes für den Neubau

Der Ertragswert ergibt sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung				
Ermittlung des Jahresreinertrages:				
<i>gem. Tabelle "Flächen- und Mietzusammenstellung"</i>				
Wohnen	1.880,00 m ²	x 8,50 €/m ²	x 12 Mon.	191.760,00 €
auf Grundlage des Mittelwertes Berliner Mietspiegel 2024				
Gewerbe	110,00 m ²	x 20,00 €/m ²	x 12 Mon.	26.400,00 €
Stellplätze	8 Stpl.	x 80,00 €/m ²	x 12 Mon.	7.680,00 €
gesamt				218.160,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten:				
Wohnen (Anzahl der Whg. als Annahme)	351,00 €/Whg.	x 34 Whg.		-11.934,00 €
Gewerbe	3% von	26.400,0 €		-792,00 €
Stellplätze	3% von	7.680,00 €		-230,40 €
Instandhaltungskosten:				
Wohnen	13,80 €/m ² x	1.880,00 m ²		-25.944,00 m ²
Gewerbe	13,80 €/m ² x	110,00 m ²		-1.518,00 m ²
Stellplätze	52,00 €/Stpl. x	8 Stpl.		-416,00 €
Mietausfallwagnis:				
Wohnen	2% der Jahresrohmiete			-3.835,20 €
Gewerbe	4% der Jahresrohmiete			-1.363,20 €
Reinertrag pro Jahr				172.127,20 €
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete				
			79%	
Liegenschaftszinssatz, gerundet				
			3,1%	
Restnutzungsdauer				
			30 Jahre	
Bodenwert, wie ermittelt				
			3.882.140,00 €	
Barwertfaktor				
			19,35	
Berechnung des Ertragswertes:				
Jahresreinertrag				172.127,20 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)				-120.346,34 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag				51.780,86 €
Ertragswert:				
Barwert x Reinertrag der baulichen Anlage	19,35	x	51.780,86 €	1.001.959,64 €
zzgl. Bodenwert				3.882.140,00 €
gesamt				4.884.099,64 €
konjunkturelle Entwicklung, psch.				
			0,0%	0,00 €
Abschlag wg. Mängel, Schäden und				
			-2,5%	-122.102,49 €
fehlenden Informationen zu Vertragsverhältnissen und Flächen				
			-10,0%	-488.409,96 €
gesamt				4.273.587,19 €
Ertragswert gerundet				4.300.000,00 €

Zur groben Plausibilisierung wird das Ergebnis nachfolgend Daten des Berliner Gutachterausschusses aus dessen jüngstem Grundstücksmarktbericht gegenübergestellt:

Plausibilisierung des Ertragswertes

Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses 2024/25:
Wohn-/Geschäftshäuser, Bauj. 1949-1970
Bezirkslage nicht City

Vielfaches der Jahresnettokaltmiete lt. Gutachterausschuss:	18,2
Jahresvielfache auf Grundlage des ermittelten Ertragswertes, wie o.g.	
4.273.587,19 € : 218.160,00 € =	19,6
Preisniveau in €/m ² wertrelev. Geschossfläche lt. Gutachterausschuss:	1.307 €/m ² - 5.472 €/m ²
im Mittel	2.356,00 €/m ²
Preisniveau in €/m ² Geschossfläche auf Grundlage des ermittelten Ertragswertes, wie o.g.	
4.273.587 € : 2.670,00 m ² =	1.600,59 €/m ²

Das Ergebnis bestätigt mithin der Größenordnung nach den ermittelten Ertragswert.
Besonders hingewiesen sei in diesem Zusammenhang darauf, dass es sich hier nicht um eine Vergleichswertermittlung entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung handelt, sondern dass die o.a. Berechnung lediglich einer groben Plausibilisierung dient.

3.5 Ermittlung des Ertragswertes - Altbau

Die Ermittlung des Ertragswertes des Altbaus erfolgt analog jener des Neubaus.
Der anteilige Bodenwert stellt sich dabei wie folgt dar:

Berechnung des Bodenwertanteils - Altbau

Grundstücksgröße anteilig, wie erwähnt	1.081 m ²
Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss Berlin vom 01.01.2024	1.500,00 €/m ²
GFZ des Bodenrichtwertes	1,0 UK: 0,5246
GFZ tats. vorhanden	1,2 UK: 0,6277
an tatsächliche GFZ angepasster Bodenwert	
Bodenwert /	0,5246 x 0,6277
Bodenwert:	1.081 m ² x 1.794,80 € = 1.940.174,51 €

Bodenwertanteil Altbau gesamt rund: 1.940.170,00 €

Mietansätze

Hinsichtlich der Mietansätze für das Wohnhaus wird mangels weiterer Erkenntnisse ebenfalls auf den mittleren Mietspiegelwert für eine „gute“ Lage, jedoch für ein Baujahr bis 1918 abgestellt.

Bewirtschaftungskosten

Auch die Bewirtschaftungskosten finden entsprechend der Ansätze in der Ertragswertberechnung für den Neubau Berücksichtigung.

Restnutzungsdauer

Die für das Baujahr des Altbaus vorgesehene Restnutzungsdauer für einen unterdurchschnittlichen Zustand geht unverändert in die Bewertung ein.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für den Altbau weicht leicht von jenem des Neubaus ab. Maßgeblich hierfür ist ein abweichender Mietzins sowie der Umstand, dass es sich bei dem Altbau um ein reines Miethaus ohne Gewerbe handelt.

Konjunkturelle Anpassung

Hinsichtlich der konjunkturellen Entwicklung wird auf die Ausführungen im Zusammenhang mit dem Neubau verwiesen.

Besonderheiten

Auch der Umstand des schlechten Gebäudezustandes sowie der mit den fehlenden Informationen verbundenen Unwägbarkeiten gehen in Form eines gesonderten Abschlags in die Ertragswertberechnung ein.

Ermittlung des Ertragswertes für den Altbau

Der Ertragswert ergibt sich somit wie folgt:

Ertragswertberechnung				
Ermittlung des Jahresreinertrages:				
gem. Tabelle "Flächen- und Mietzusammenstellung"				
Wohnen	720,00 m ²	x 9,40 €/m ²	x 12 Mon.	81.216,00 €
auf Grundlage des Mittelwertes Berliner Mietspiegel 2024				
Stellplätze	4 Stpl.	x 80,00 €/m ²	x 12 Mon.	3.840,00 €
gesamt				81.216,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten:				
Wohnen (Anzahl der Whg. als Annahme)	351,00 €/Whg.	x 12 Whg.		-4.212,00 €
Stellplätze	3% von	3.840,00 €		-115,20 €
Instandhaltungskosten:				
Wohnen	13,80 €/m ² x	720,00 m ²		-9.936,00 m ²
Stellplätze	52,00 €/Stpl.	x 4 Stpl.		-208,00 €
Mietausfallwagnis:				
Wohnen	2% der Jahresrohmiete			-1.624,32 €
Stellplätze	4% der Jahresrohmiete			-153,60 €
Reinertrag pro Jahr				64.966,88 €
Reinertragsanteil im Verhältnis zur Jahresrohmiete		80%		
Liegenschaftszinssatz, gerundet		3,3%		
Restnutzungsdauer		30 Jahre		
Bodenwert, wie ermittelt		1.940.174,51 €		
Barwertfaktor		18,86		
Berechnung des Ertragswertes:				
Jahresreinertrag				64.966,88 €
abzgl. Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)				-64.025,76 €
Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag				941,12 €
Ertragswert:				
Barwert x Reinertrag der baulichen Anlage	18,86	x	941,12 €	17.749,54 €
zzgl. Bodenwert				1.940.174,51 €
gesamt				1.957.924,06 €
konjunkturelle Entwicklung, psch.		0,0%		0,00 €
Abschlag wg. Mängel, Schäden und		-2,5%		-48.948,10 €
fehlenden Informationen zu Vertragsverhältnissen und Flächen		-10,0%		-195.792,41 €
gesamt				1.713.183,55 €
Ertragswert gerundet				1.700.000,00 €

Zur groben Plausibilisierung wird das Ergebnis nachfolgend wiederum Daten des Berliner Gutachterausschusses aus dessen jüngstem Grundstücksmarktbericht gegenübergestellt:

Plausibilisierung des Ertragswertes

Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses 2024/25:
Mehrfamilienwohnhäuser, Bauj. bis 1919
Bezirkslage nicht City

Vielfaches der Jahresnettokaltniete lt. Gutachterausschuss:	keine Angabe
Jahresvielfache auf Grundlage des ermittelten Ertragswertes, wie o.g.	
1.713.183,55 € : 81.216,00 € =	21,1
Preisniveau in €/m ² wertrelev. Geschossfläche lt. Gutachterausschuss:	1.170 €/m ² - 2.162 €/m ²
im Mittel	1.517,00 €/m ²
Preisniveau in €/m ² Geschossfläche auf Grundlage des ermittelten Ertragswertes, wie o.g.	
1.713.184 € : 1.230,00 m ² =	1.392,83 €/m ²

Das Ergebnis bestätigt mithin der Größenordnung nach erneut den ermittelten Ertragswert.

3.6 Zusammenfassung

Der Ertragswert des Gesamtobjekts ergibt sich als Summe der vorgenannten Ertragswertberechnungen und stellt sich wie folgt dar:

Ertragswert des Gesamtobjekts

Ertragswert Neubau - straßenseitig	4.273.587,19 €
Ertragswert Altbau - hofseitig	1.713.183,55 €
gesamt	5.986.770,74 €

Ertragswert des Gesamtobjekts, gerundet	6.000.000,00 €
--	-----------------------

3.7 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Ertragswert von 6.000.000,00 €

Da es sich bei der zu bewertenden Anlage um ein Renditeobjekt handelt, bildet der Ertragswert eine realistische Größe ab.

Für potentielle Erwerber, deren Verhalten im Verkehrswert dargestellt wird, dürfte sich der weiterhin starke Druck am Berliner Wohnungsmarkt werterhöhend darstellen. Dabei zeichnete sich keine Neubautätigkeit in einem Umfang ab, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnte.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist durch eine gute infrastrukturelle Versorgung gekennzeichnet. Insbesondere im Bereich des Bewertungsobjekts an der Breitestraße sind eine Vielzahl von Geschäften und kleineren Dienstleistungsbetrieben vorhanden.

Wertmindernd stellt sich hingegen dar, dass das stark steigende Zinsniveau zu einer deutlich verminderten Nachfrage nach Objekten wie dem Bewertungsobjekt geführt hat.

Die Gewerbeflächenanteil stellt ein erhöhtes Investitionsrisiko dar. Schließlich ist im Berliner Stadtgebiet eine stetig steigende Leerstandsquote von Einzelhandelsflächen in den Erdgeschosssebenen von Geschosswohnungsbauten festzustellen.

Der Zustand der baulichen Anlage ist unterdurchschnittlich. Diese bedarf kurzfristig einer baulichen Überarbeitung. Analoges gilt für die besichtigten Wohnungen, wenngleich hier lediglich ein Anteil derselben zur Besichtigung zugänglich war und für diese insofern keine Aussage möglich ist.

Ferner lagen keine Informationen zu den Miethöhen sowie keine Mieterliste mit Angabe der vermietbaren Wohn- und Gewerbeflächen vor. Diese wurden in den Ertragswertberechnungen teils als grober Überschlag ermittelt.

Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren unter Bezugnahme auf den ermittelten Ertragswert auf einen gerundeten

Verkehrswert von 6.000.000,00 €

geschätzt.

3.8 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) Es ist kein WEG-Verwalter bestellt, da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um Raumeigentum handelt. Aufgrund dessen ist kein Wohngeld zu erheben.
- c) Mieter und Pächter sind nur in Einzelfällen bekannt. Diese sowie die an den Klingelschildern vorgefundenen Namen liegen in einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei.
- d) Eine Wohnpreisbindung gemäß §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Innerhalb des Bewertungsobjekts werden ein Frisiersalon sowie ein Blumenladen betrieben. Auch deren Daten liegen einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei.
- f) Es war bei der Besichtigung nicht erkennbar, dass sich Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es ist nicht bekannt, ob ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vorliegt.

Berlin, den 19. März 2026

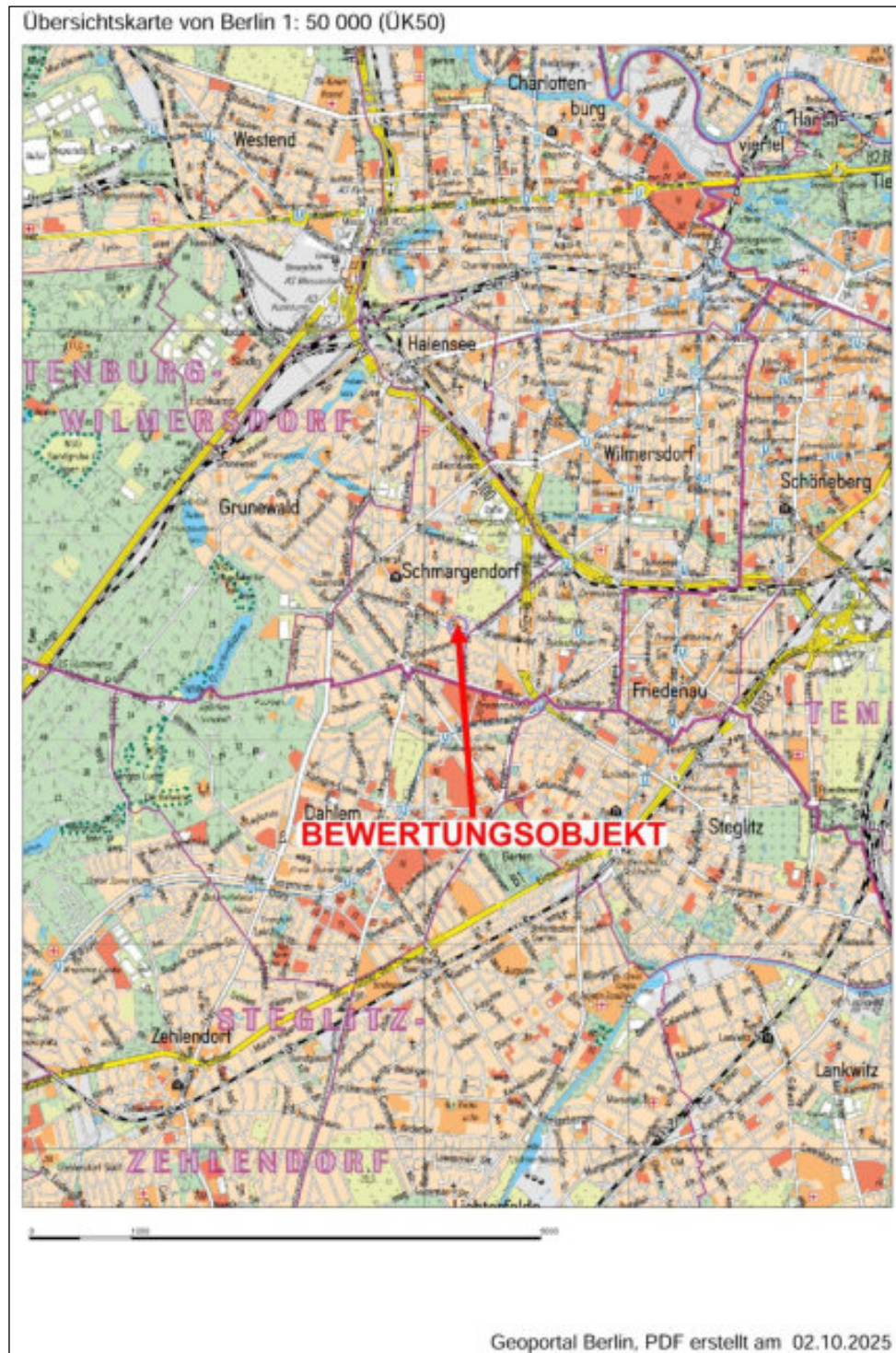
Dipl.-Ing. U. Schäfer



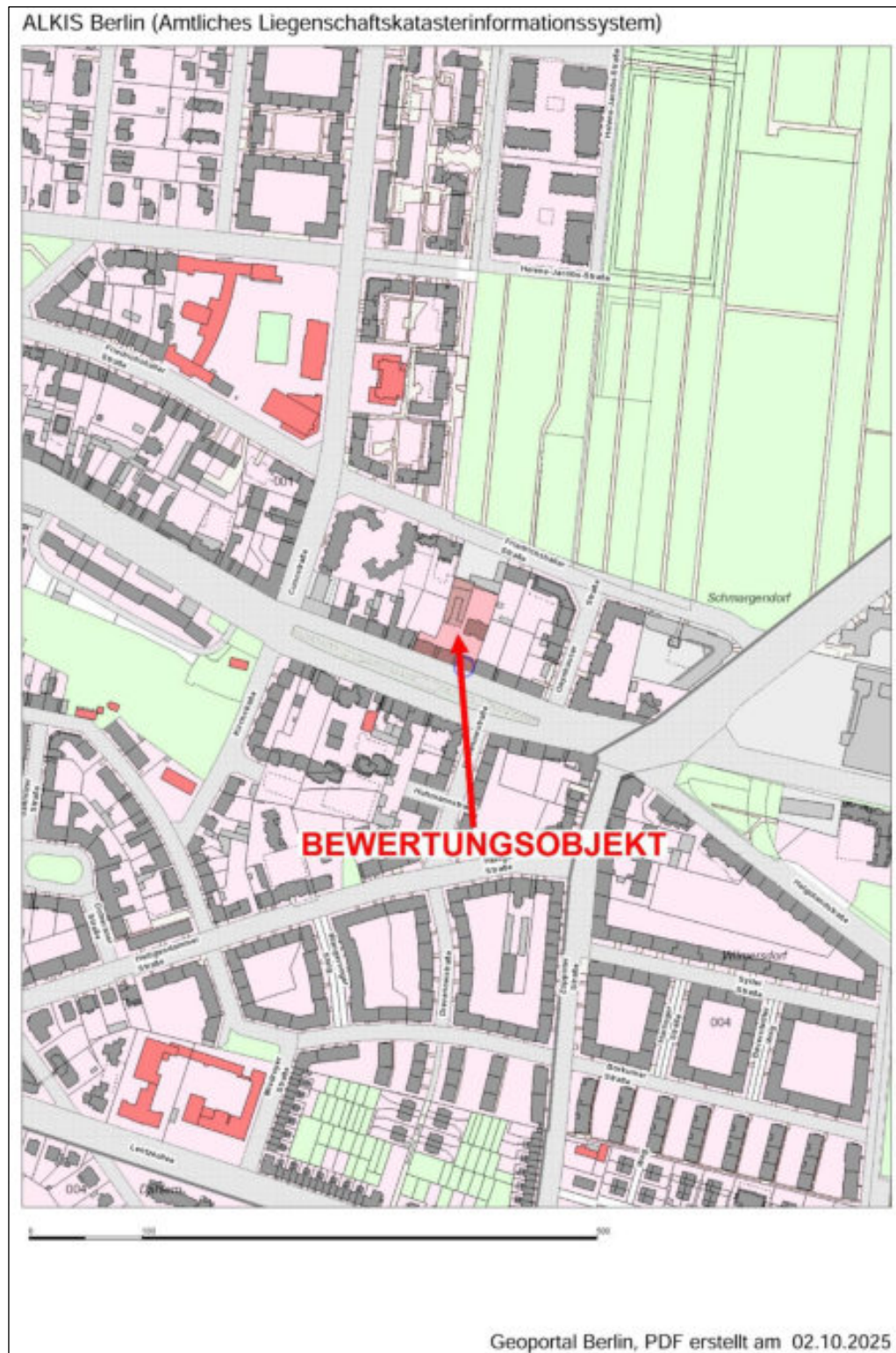
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte

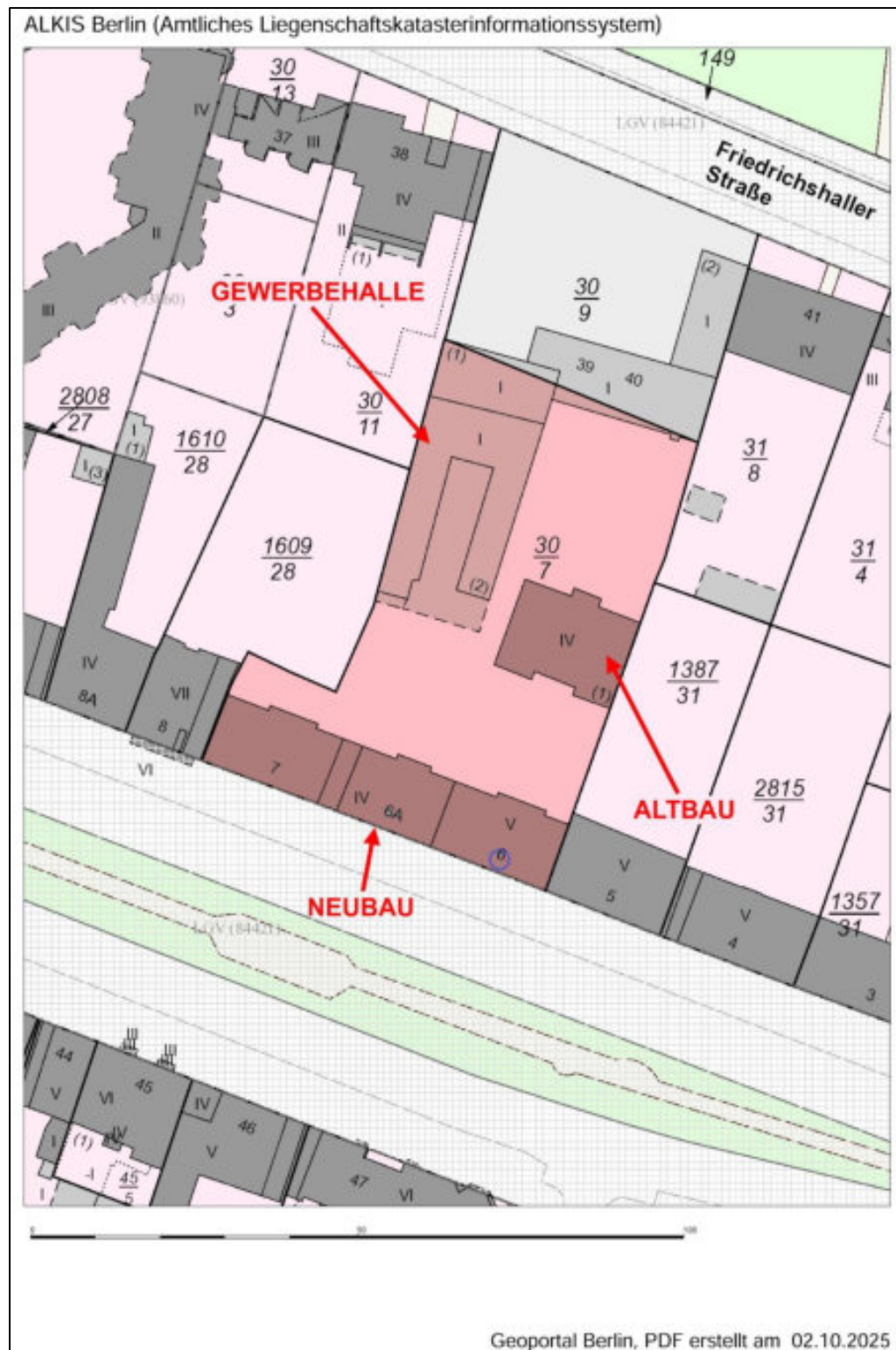
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



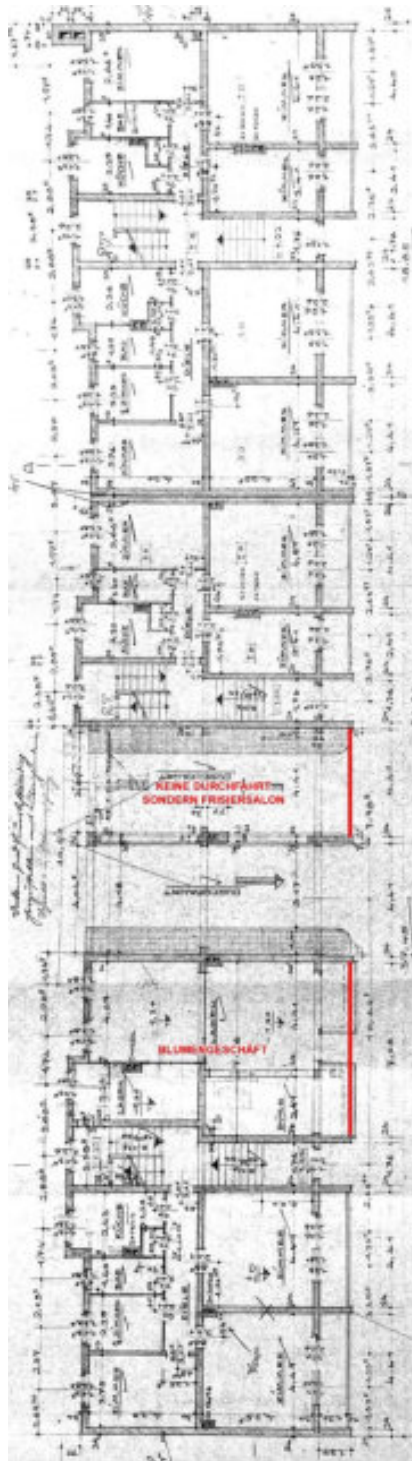
4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



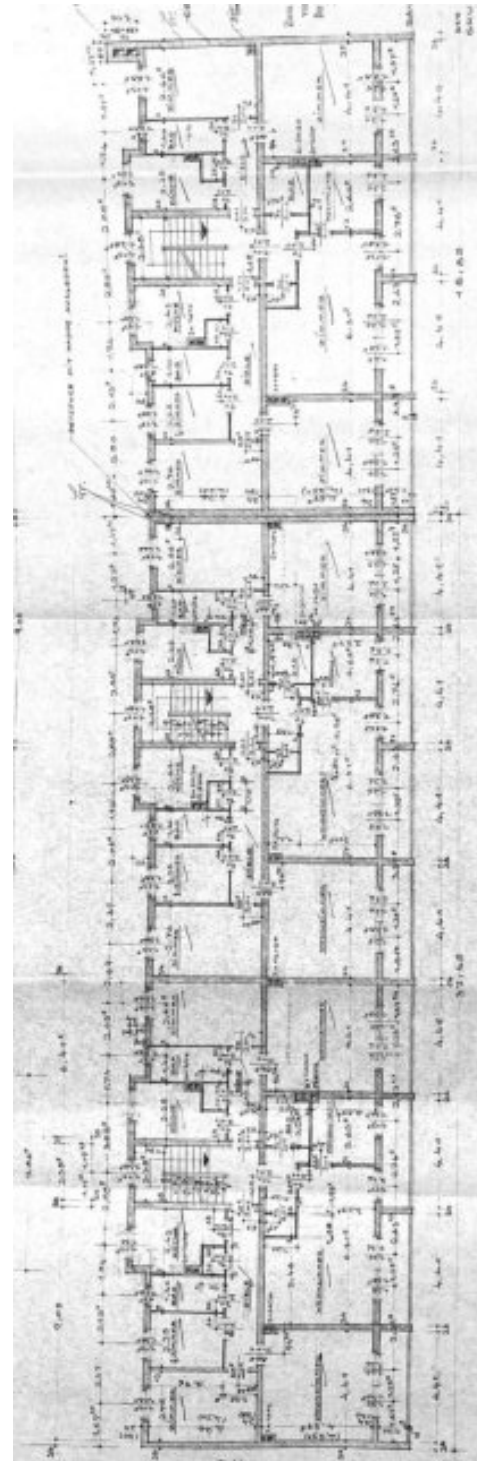
4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.4 Pläne - ohne Maßstab -

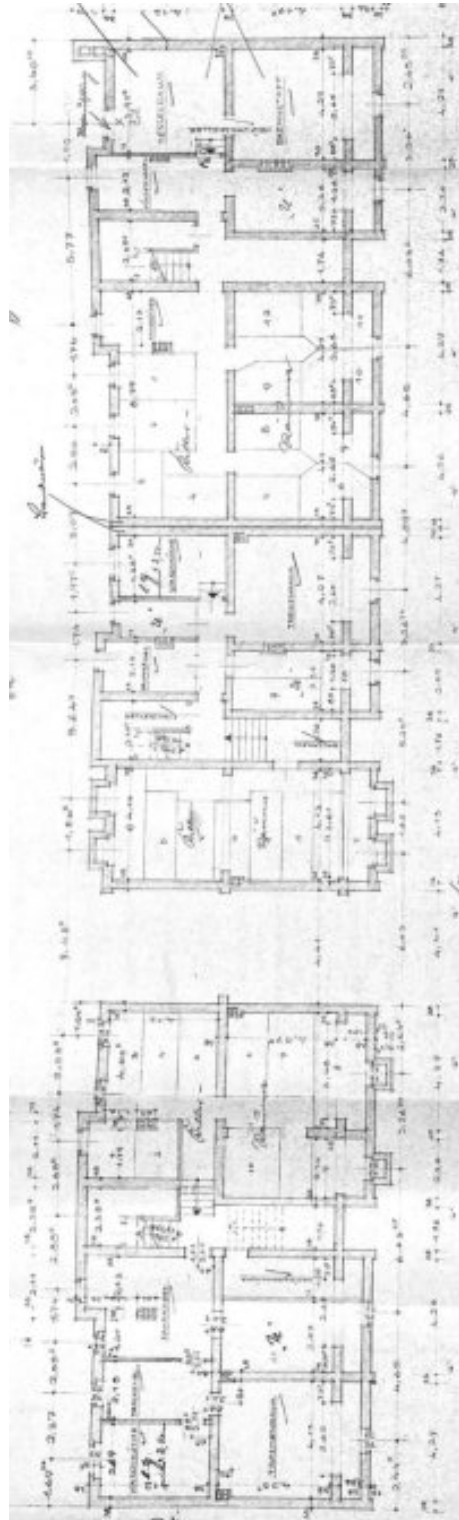


Neubau - Erdgeschoss



Neubau - Obergeschosse

aus: Baugenehmigung vom 20.08.1956



Neubau - Kellergeschoss
aus: Baugenehmigung vom 20.08.1956

4.5 Fotos



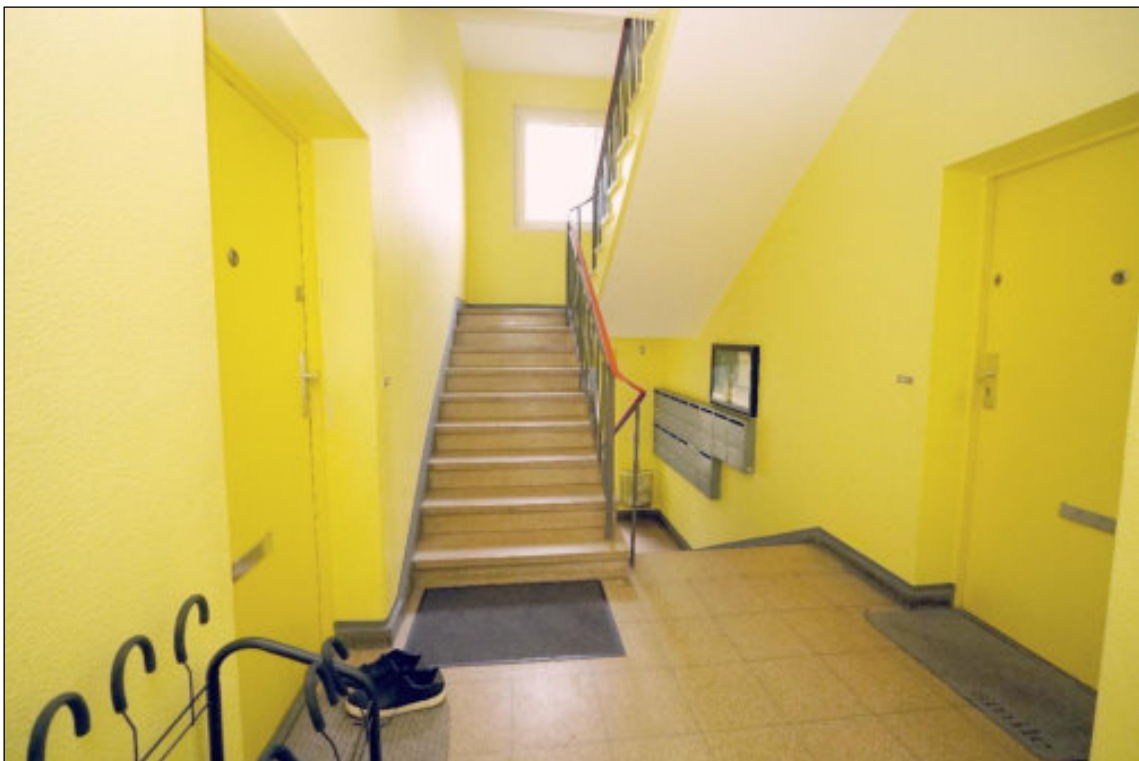
Straßenverlauf



Neubau, Straßenansicht / Südansicht



Neubau, Hofansicht / Nordansicht



Neubau, Treppenraum



Neubau, Wohnzimmer



Neubau, Wohnzimmer



Neubau, Wohnzimmer



Neubau, Küche



Neubau, Küche



Neubau, Küche



Neubau, Badezimmer



Neubau, Badezimmer



Neubau, Badezimmer



Neubau, Balkon



Neubau, Balkon



Neubau, Balkon



Neubau, Gewerbe / Friseur



Neubau, Gewerbe / Blumengeschäft



Neubau, Kellergeschoss



Neubau, Kellergeschoss / Heizung



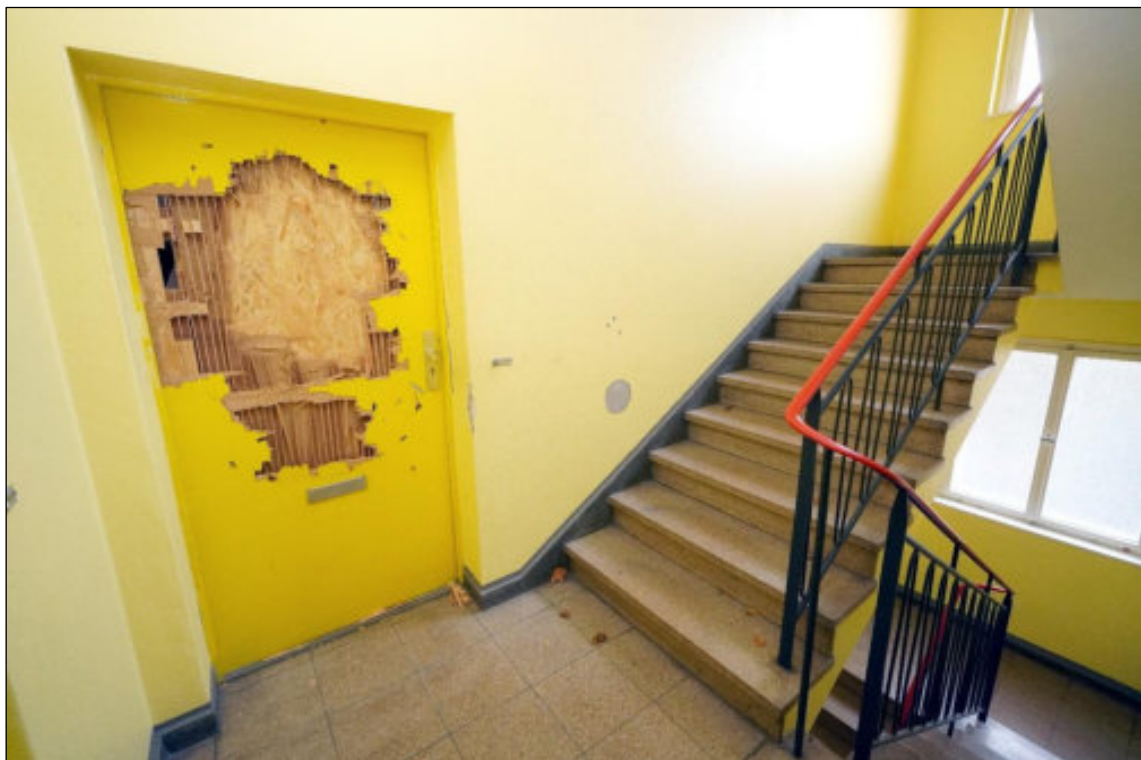
Neubau, Badezimmer, Schäden am Leitungssystem



Neubau, Kellergeschoss, Schäden am Leitungssystem



Neubau, Küche mit Schimmelbefall



Neubau, zerstörte Wohnungstür



Altbau, Eingangsseite / Südansicht



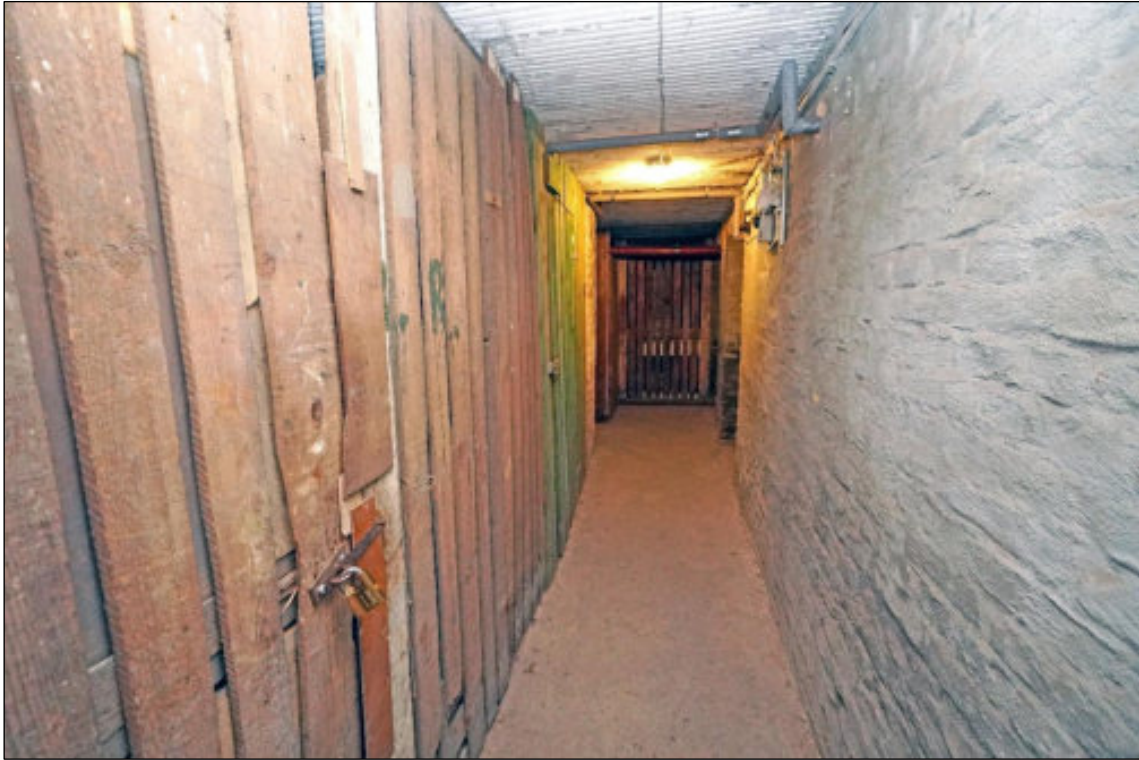
Altbau, Rückseite / Nordansicht



Altbau, Treppenraum



Altbau, Dachboden



Altbau, Kellergeschoss



Altbau, Kellergeschoss



Altbau, Schäden an der Fassadenverkleidung, möglicherweise asbesthaltig



Werkstattgebäude, Aufsicht vom Vorderhaus



Werkstattgebäude, Südansicht



Werkstattgebäude, Ostansicht



Werkstattgebäude, Blick von außen in die Innenräume



Werkstattgebäude, Blick von außen in die Innenräume

4.6 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Auszug

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen SGV Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRIICS) Dreilindenstraße 60 14109 Berlin	BERLIN  Geschäftszeichen (bitte angeben) SGV V 5 - Breite Str. 6 Frau Seib 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,
 Breite Str. 6, 6A, 7**

Ihre Anfrage vom 02.10.2025

Sehr geehrte Frau Schäfer,

es wird hiermit bescheinigt, dass das oben bezeichnete, im

Grundbuch von Berlin-Schmargendorf
 Blatt 6284

eingetragene Grundstück durch einen Abschnitt der Breite Straße 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).





4.7 Baulastauskunft

Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>

15.10.2025 10:08

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache -
Breite Str. 6, 6A,7, 14199 Charlottenburg-Willmersdorf, Flur 1, Flurstück
30/7, Gz.: 70 K 52/25

An Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Sehr geehrte Frau Hummel,
sehr geehrte Frau Schäfer,

gemäß Ihrem Antrag vom 02.10.2025 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück **Breite Straße 6, 6A, 7** ~~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 (persönlich)

bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de (allgemein)

baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de (Baulasten)

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Gesendet: Donnerstag, 2. Oktober 2025 12:17

An: Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Betreff: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache - Breite Str. 6, 6A,7, 14199
Charlottenburg-Willmersdorf, Flur 1, Flurstück 30/7, Gz.: 70 K 52/25

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

4.8 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

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Barbara Hummel
Dreilindenstr.60
D - 14109 Berlin

Per E-Mail an:

hummel@gut-achten.net

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 - IFG-523/25

Frau Sponholz

Tel. +49 30 9029-188 25

bodenschutz@charlottenburg-wilmersdorf.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Rudolf-Mosse-Str. 9, 14197 Berlin
Zimmer 04a

30.10.2025

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück: Breite Str. 6, 6A,7, Flurstück 30/7, in 14199 Berlin

Sehr geehrte Frau Hummel,

auf Ihren Antrag vom 02.10.2025 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:

Das o.g. Grundstück ist als Teil eines Altstandortes wegen einer Kfz-Werkstatt und Garagen (seit 1928) und Lackiererei (seit 1968) unter der Nr. 9903 im Bodenbelastungskataster registriert. Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen auf diesen Grundstücken liegen dem Umweltamt nicht vor.

Hinweis: Der **Gebührenbescheid** (50,- €) erfolgt **mit separater Post**, da im Moment eine Umstellung des entsprechenden Programmes erfolgt.

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 Antrages über die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen

4.9 Auskunft zur bauordnungsrechtlichen Situation

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

14.10.2025 09:29

Breitestr. 6, 6A, 7 70 K 52/25

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

zu dem oben genannten Grundstück liegt ein Bauantrag (Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage) vor. Der Gebührenbescheid (vom 17.04.2023) wurde noch nicht bezahlt. Die Baugenehmigung ist daher nicht rechtskräftig.

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
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



4.10 Förderungen und Wohnungsbindungen

wbs <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de>

21.12.2026 13:25

AW: Auskunft Förderungen und Bindungen -
Zwangsversteigerungssache - Breite Str. 6, 6A,7, 14199
Charlottenburg-Wilmersdorf, Flur 1, Flurstück 30/7, Gz.: 70 K 52/25

An Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

Sehr geehrte Frau Hummel,
das angefragte und im Betreff bezeichnete Objekt war öffentlich gefördert. Das Ende der Förderung ist auf
den 31.12.1997 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 Sozialen
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

----- Ursprüngliche Nachricht -----

Von: Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net>

An: "WBS@charlottenburg-wilmersdorf.de" <WBS@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Datum: 02.10.2025 12:34 CEST

Betreff: Auskunft Förderungen und Bindungen - Zwangsversteigerungssache - Breite Str. 6, 6A,7, 14199
Charlottenburg-Wilmersdorf, Flur 1, Flurstück 30/7, Gz.: 70 K 52/25

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.

**Breite Str. 6, 6A,7, 14199 Charlottenburg-Wilmersdorf,
Flur 1, Flurstück 30/7,
Blatt 6284, Gemarkung Berlin-Schmargendorf**