



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nr.1** bezeichneten **Gewerbeeinheit, 197,00m² angesetzte Nutzfläche im Erdgeschoss, aktuell als Zahnarztpraxis genutzt, zzgl. Kellerraum Nr.1, vermietet**, eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **1.393m² Grundstücksfläche**



Bleibtreustr. 8,9, 10623 Berlin-Charlottenburg

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 57/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
750.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
05.02.2026



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung	6
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Nutzflächenangabe	7
2.9 Planungsrechtliche Situation	7
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	8
2.14 Bodenverunreinigungen	8
2.15 WEG-Verwaltung	8
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	9
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	11
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12
4. ANLAGEN	13
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte	15
4.4 Grundrisse	16
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	18
4.6 Fotos	19
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	21
4.8 Baulastenauskunft	22
4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung	23
4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	24
4.11 Förderungen und Bindungen	25

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Bleibtreustr.8,9, 10623 Berlin-Charlottenburg, verbunden mit dem Sondereigentum an den Gewerberäumen Nr.1 sowie dem Kellerraum Nr.1 erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 05.02.2026 ab 11.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt.

Teilnehmer waren ein Mietervertreter der besichtigten Einheit, eine Vertreterin des Amtsgerichts sowie die Unterzeichnerin.

Hierbei wurde das Bewertungsobjekt im Erdgeschoss in allen seinen Räumen, Teilbereiche des Kellergeschosses, nicht jedoch der Kellerraum Nr.1, sowie die Außenanlagen im ersten Hof begangen.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 16.05.2025)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 19375
Teileigentumsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	486,04/10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche Bleibtreustraße 8-9
Gemarkung:	Charlottenburg
Flur:	5
Flurstück:	253
Größe:	1.393 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Gewerberäumen...

Wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums unter Bezug auf die Bewilligungen vom 22. Oktober 1982 und 29. Juli 1983...

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 Charlottenburg.

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 Leerstandsquote in Charlottenburg liegt gemäß einer Veröffentlichung des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. aus deren BBU-Jahresstatistik 2024 Berlin per 31.12.2024 bei 1,6%. 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.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 10623 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2025 mit 4.281,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,8% im Berichtsmonat Januar 2026 indes unter dem Berliner Mittel von 10,7%.

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

Die Umgebung ist von einer geschlossenen, hochgeschossigen Bauweise geprägt. Dabei dominieren Gebäude mit einem Erstellungsjahr um 1900 maßgeblich die Charakteristik des Gebiets.

Insgesamt ist eine Wohnnutzung vorherrschend. In den Erdgeschossenebenen sind jedoch in der Regel gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Teils dienen aber auch die oberen Etagen einer Büro- oder Praxisnutzung.

Besonders hervorzuheben ist ferner, dass direkt nördlich an das Bewertungsgrundstück eine S-Bahntrasse angrenzt.

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

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts. Allerdings ist im öffentlichen Straßenraum ein partiell intensiver Altbaumbestand vorzufinden. Im Übrigen ist der Durchgrünungsgrad des Gebiets aufgrund der verdichteten Bauweise gering.

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

Bus	Kantstraße	ca. 300 m
U-Bahnhof	Uhlandstraße	ca. 550 m
S-Bahnhof	Savignyplatz	ca. 50 m

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

Die Bleibtreustraße ist aufgrund des Umstandes, dass diese unmittelbar nördlich die vorgenannte S-Bahntrasse in Form eines Tunnels quert, etwas stärker befahren. Ferner ist diese durch Parksuchverkehr belastet.

Hinzu kommt, dass aufgrund der vielfältigen Versorgungseinrichtungen, Restaurants und Bars in der unmittelbaren Umgebung ein leicht erhöhtes Passantenaufkommen zu verzeichnen ist. Schließlich ist der Aufenthaltswert im öffentlichen Raum erhöht.

Der Bereich des Bewertungsobjekts kann diesbezüglich jedoch nicht mit den weiter südlich verlaufenden Anliegerstraßen konkurrieren. Schließlich stellt die Bahntrasse eine städtebauliche Zäsur zu dem nördlich derselben befindlichen Gebiet dar. Der Durchgang durch die Unterführung ist vergleichsweise dunkel sowie stark verschmutzt und insofern für Fußgänger unattraktiv. Hinzu kommt eine gewisse Emissionsbelastung durch den Schienenverkehr.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist regelmäßig geschnitten und verfügt über eine hinreichend breite Front zur Bleibtreustraße. Das Grundstück zieht sich weit in den straßenabgewandten Bereich hinein.

Dieses war von der Straße aus nur bis zum ersten Hof zugänglich. Soweit erkennbar, weist dieses keine topografischen Besonderheiten auf.

Die Grundstücksfläche wurde mit einem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zuzüglich Dach- und Kellergeschoss aus dem Jahr 1904 bebaut. In 1987/89 und 2015 wurde ein sukzessiv ausgeführter Dachgeschossausbau abgeschlossen.

Es handelt sich bei der aufstehenden Bebauung um einen kleineren, straßenseitigen, rechten Seitenflügel, ein straßenseitiges Vorderhaus, einen rechten Seitenflügel im ersten Hof, ein Gartenhaus sowie einen dritten Seitenflügel im zweiten Hof.

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

Soweit erkennbar, verfügen die Fassaden über keinen Vollwärmeschutz, das heißt, keine Wärmedämmung an den Gebäudeaußenseiten. Die Giebelseiten zur Bahntrasse sowie die Fassaden zum zweiten Hof waren nicht zur Besichtigung zugänglich.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über mehrere Treppenträume. An der Hoffront des straßenseitigen Gebäuderiegels wurde zudem eine Aufzugsanlage angebracht.

Innerhalb der Anlage befinden sich laut Angabe aus der Teilungserklärung überwiegend Wohnungen. Ferner weist diese insgesamt 8 Gewerbeeinheiten, bestehend aus dem Bewertungsobjekt sowie Räumlichkeiten im Dach- und Kellergeschoss aus. Die Dachgeschosseinheiten wurden, wie bereits erwähnt, zu einem späteren Zeitpunkt zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Beheizung der Anlage erfolgt über einen Fernwärmeanschluss.

Die besichtigten Freiflächen des Vorgartens sowie des ersten Hofes sind im Wegebereich befestigt sowie im Übrigen begrünt.

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

Im Fassadenbereich wurden partiell Farbabplatzungen und Putzschäden festgestellt, die den Gesamteindruck der Anlage mindern.

Der Keller erschien bei der Begehung leicht feucht. Zudem eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände.

Gewerberäume Nr.1

Das Sondereigentum Nr.1 befindet sich im Wesentlichen im Erdgeschoss des ersten und des zweiten Seitenflügels sowie im Vorderhaus, von der Straße aus betrachtet rechts.

Der Grundriss der Fläche ist dem als Anlage beiliegenden Aufteilungsplan zu entnehmen. Diese wird jedoch tatsächlich nicht, wie im Grundriss dargestellt, als „Sportschule“, sondern als Zahnarztpraxis genutzt.

Ebenfalls entgegen des Aufteilungsplans verfügt diese über eine Treppe zum Kellergeschoss, die sich in dem straßenseitigen Zimmer befindet. Die von hier aus erreichbare Kellerfläche ist jedoch nicht Bestandteil der Bewertung. Vielmehr handelt es sich hierbei um das nicht zu bewertende Sondereigentum Nr.34. Auf den betreffenden Kellergrundriss wird verwiesen.

Innerhalb der Einheit wurden Holzfenster mit Isolier- sowie vereinzelt auch mit Einfachverglasungen vorgefunden.

Die Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts sind großflächig mit einem Holzparkettbelag im Fischgrätverband ausgestattet.

An den Decken wurden umfangreiche Stuckelemente vorgefunden.

Die Nassbereiche sind im Wand- und Bodenbereich gefliest. Deren Gestaltung liegt offensichtlich einen längeren Zeitraum zurück. Die Leitungen befinden sich teils vor den Wänden und sind weder eingehaust noch verfließt.

Eine volle Funktionstüchtigkeit scheint jedoch gegeben.

Insgesamt befindet sich die Erdgeschossfläche des Sondereigentums Nr.1 in einem soliden sowie gepflegten Zustand.

Wände und Decken weisen keine außerordentlichen Gebrauchsspuren auf.

Die Nassbereiche verfügen über eine weniger moderne Ausstattung.

Jedoch profitiert die Einheit durch deren Deckenhöhen, die Dimensionierung der Fenster, den Deckenstuck sowie den Holzparkettboden von ihrem Altbaucharme.

Laut Angabe der Mietervertreterin bei der Besichtigung sei der von der Einheit aus zugängliche, straßenseitige Kellerbereich des Sondereigentums Nr.34 (s. Grundriss) durch starke Durchfeuchtungen geprägt. Ein Zutritt hierzu wurde nicht gewährt.

Auch der Kellerraum Nr.1 war nicht zur Besichtigung zugänglich. Dieser ist über eine Holzlattentür verschlossen sowie im Übrigen über Massivwände abgetrennt.

Mangels Zutritt kann über diesen keine weitere Aussage gemacht werden.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Ursprungsgebäude 1904

Dachgeschossausbau 1987/89 und 2015

Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht bzw. Meldung an die Behörde zur Aufnahme der Nutzung

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 21.02.2026 1.393 m²

Nutzfläche

Erdgeschoss 197,00m²

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 22.10.1982

sh. hierzu auch Punkt „Nutzflächenangabe“

Vertragszustand

gemäß Angabe des Mietervertreters bei der Besichtigung vermietet

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

gemäß Angabe des Mietervertreters bei der Besichtigung keine Angabe

sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß Wirtschaftsplan 2026, einschließlich Heizkostenanteil 978,02 €

Instandhaltungsrücklage

gemäß Abrechnung der WEG-Verwaltung per 31.12.2024 rd. 342.000,00 €

Sonderumlage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.01.2026 keine

Heizsystem

gemäß Angabe im Energiepass Fernwärme

Energiepass

verbrauchsorientiert liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligung

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung hierzu vom 22.10.1982 und 29.07.1983 wurden eingesehen.

Hiernach handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um das „Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Gewerberäume) im Vorderhaus, Erdgeschoss rechts des

Hauses Bleibtreustr. 8/9, mit einer Größe von 197,00m², im AP (red.: Aufteilungsplan) bezeichnet mit der Nr.1...“.

Ferner ist vereinbart, dass „den Sondereigentumseinheiten die jeweiligen mit der gleichen entsprechenden Nummer versehenen Kellerräume als Sondereigentum zugeordnet sind“.

Die Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligung nehmen nicht Bezug auf eine bestimmte Abgeschlossenheitsbescheinigung. Vielmehr heißt es in der Teilungserklärung: „Ausweislich der beigefügten Bescheinigung des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin... befinden sich auf dem Grundstück 28 Wohnungen sowie 8 nicht zu Wohnzwecken dienende Raumeinheiten“.

In der Grundakte wurde eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.05.1981 vorgefunden. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass diese Grundlage der Aufteilung ist.

Die das Bewertungsobjekt darstellenden Grundrisse des Erd- und Kellergeschosses liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

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

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß Angabe der bei der Besichtigung anwesenden Mietervertreterin ist das Bewertungsobjekt vermietet.

Angaben zu weiteren Details, insbesondere zur Miethöhe, sind nicht erfolgt.

Sowohl der Eigentümer als auch die Mieterin wurden von der Unterzeichnerin mehrfach mit der Bitte um Zurverfügungstellung von Informationen sowie dem Mietvertrag angeschrieben. Hierzu ist jedoch keine Nachricht ergangen.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 06.11.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sowie Angabe der WEG-Verwaltung vom 29.01.2026 ist das Bewertungsobjekt nicht öffentlich gefördert. Ferner ist allein nutzungsbedingt davon auszugehen, dass keine Wohnungsbindungen bestehen.

2.8 Nutzflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Nutzfläche wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 22.10.1982 entnommen. Diese ist dort als „Größe“ der Einheit bezeichnet.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um die Nutzfläche handelt.

Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht vorgenommen. Auf die hiermit verbundenen Unwägbarkeiten beziehungsweise eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich aufmerksam gemacht.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 22.02.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des Baunutzungsplans von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958.

Hiernach liegt das Grundstück im Bereich eines „Allgemeines Wohngebiet“ der Baustufe V/3 mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 bei maximal 5 Obergeschossen.

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

Unabhängig davon wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.

Ferner befindet sich der Bebauungsplan Nr.4-13B mit Aufstellungsbeschluss in 2003 im Verfahren. Eine Festsetzung ist jedoch bis dato noch nicht erfolgt.

Außerdem liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Erhaltungsgebiets „Kurfürstendamm“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Aufgrund dessen bedürfen bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, einer behördlichen Genehmigung, auch wenn es sich originär um eine genehmigungsfreie Maßnahme nach Landesbauordnung handelt.

Das Grundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 22.02.2026 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Allerdings handelt es sich bei der direkt nördlich angrenzenden Bahntrasse um ein Einzeldenkmal, aus dem sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

Eine unmittelbare Wertrelevanz wird dem Umstand jedoch nicht beigemessen.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 18.11.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind das Bewertungsobjekt betreffend keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen und Beanstandungen anhängig. Ferner bestehen vonseiten jener Behörde keine aktuellen Vorgänge.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 04.11.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

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

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 19.01.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde im Zusammenhang mit dieser Gutachtenerstellung nicht ausgeführt.

Augenscheinlich liegen keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung vor. Diese kann ohne weitere Recherchen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 04.12.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird insofern von einer Belastungsfreiheit ausgegangen. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr. 9, 14059 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	05.02.2024 – 05.02.2026	05.02.2026
Bezirk	Charlottenburg-Wilmersdorf	Charlottenburg-Wilmersdorf
Art des Sondereigentums	Büro-/Praxisräume	Praxisräume
Geschosslage	Erdgeschoss, Hochparterre, Obergeschoss	Erdgeschoss / Hochparterre

Die sich so ergebenden, insgesamt 11 Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie deren Adresse vor. Aus Datenschutzgründen sind Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, hier jedoch nicht genannt. Diese werden nachfolgend durch Zu- beziehungsweise Abschläge an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.



Zunächst wird jedoch einer der Kauffälle mit einem Kaufpreis von rd. 14.550,00 €/m² beziehungsweise von insgesamt 4.000.000,00€ aus der Auswertung eliminiert. Dieser ist sowohl aufgrund dessen Kaufpreises je m² Nutzfläche als auch der absoluten Kaufsumme nicht mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und führt somit nicht zum Verkehrswert der Gewerberäume Nr.1.

Lageanpassung

Da, wie bereits erwähnt, die genaue Adresse der jeweiligen Vergleichsobjekte bekannt ist, kann die Mikrolage derselben geprüft werden. Hierbei hat sich herausgestellt, dass zwei der Kauffälle an einer Einkaufsstraße liegen. Der Umstand ist aufgrund der repräsentativen Lage derselben mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten verbunden. Schließlich sind in der Lage derselben erhöhte Passantenströme festzustellen, was je nach Art der Gewerbenutzung einen Vorteil darstellen kann. Insofern wird auf jene Vergleichskauffälle ein Abschlag vorgenommen, um diese an die Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts anzupassen. Schließlich kann davon ausgegangen werden, dass für jene Vergleichsobjekte ein höherer Kaufpreis gezahlt wurde.

Weitere Kauffälle befinden sich auf einem Wassergrundstück, was ebenfalls einen Abschlag erforderlich macht.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Verwertbare Daten von Kaufpreisentwicklungen von 2024 auf 2025 für Sondereigentume wie dem Bewertungsobjekt, die aufgrund deren Verwendbarkeit regelmäßig als Büro- und Praxisflächen zusammengefasst werden, liegen nicht vor.

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

Besonders in Neben-, aber auch in guten Lagen wie dem Bewertungsobjekt sind zunehmend Leerstände insbesondere in den Erdgeschossenebenen zu beobachten.

Die Branche der (Praxis- und) Büroimmobilien leidet weiterhin stark unter den Nachwirkungen der Corona-Pandemie. Zwar ist die eigentliche Erkrankung derzeit kein wesentliches Thema mehr, allerdings hat sich hierdurch die Arbeit im Homeoffice etabliert. Trotz sehr stark sinkender Infektionszahlen lässt sich jener Trend aus Sicht der Arbeitgeber kaum mehr zurückfahren, sodass sich die Nachfrage nach Büroflächen extrem vermindert hat.

Der Grundstücksmarktbericht des Berliner Gutachterausschusses weist zwischen 2022 und 2024 ein um rd. 4,4% nachgebendes Preisniveau im Bereich von Büroflächen / Praxisräumen aus, was einer Kaufpreisminderung von rd. 2,2% p.a. entspricht. Daten für 2025 liegen noch nicht vor. Allerdings ist von einer Verstärkung des Trends auszugehen.

Im Folgenden wird insofern ein entsprechender Abschlag von pauschal 5,0% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abschlag pro Monat in der Vergleichswertberechnung berücksichtigt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe in Ansatz gebracht.

Ausreißerbereinigung

Im Übrigen sind die Vergleichspreise um so genannte Ausreißer zu bereinigen.

Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der 1-fachen Standardabweichung liegen.

Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Nutzfläche des Bewertungsobjekts.



Altbaucharme der Räumlichkeiten

Wie erwähnt, weist das Bewertungsobjekt noch eine Vielzahl originaler Stilelemente auf, die das besondere Flair der Einheit ausmachen.

Neben den Innenräumen stellt sich auch der Zugang zur Fläche über den holzvertäfelten Gebäudedurchgang attraktiv und stilvoll dar. Der Umstand findet in Form eines gesonderten Aufschlags Berücksichtigung bei der Bewertung.

Unkenntnis bezüglich Vermietungsstand

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

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

Der Umstand geht mit einem entsprechenden Abschlag in die Bewertung ein.

Kellernutzung

Unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wurde bereits darauf hingewiesen, dass von dem straßenseitigen Raum aus ein Zugang in das Kellergeschoss besteht. Dieses ist jedoch nicht Bestandteil der Bewertung, sondern stellt das Sondereigentum Nr.34 dar.

Möglicherweise hat sich ein Erwerber mit dem Umstand auseinander zu setzen, dass hier durch den Mieter das Eigentum eines Dritten genutzt und möglicherweise auch mitvermietet wurde. Wie mit dem Sachverhalt umzugehen ist, kann an dieser Stelle nicht geklärt werden. Auf jeden Fall wird davon ausgegangen, dass der Markt auf den Umstand mit einem Risikoabschlag reagiert, der in der Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes berücksichtigt wird.

Berechnung des Vergleichswertes

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

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 750.000,00 €

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

Da diese Daten in hinreichender Qualität und Anzahl zur Verfügung stehen und die Kauffälle gut mit den Eigenschaften des Bewertungsobjekts korrespondieren, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

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

Das Sondereigentum Nr.1 profitiert dabei nicht nur von seiner Zentrumslage, sondern zudem von dem Umstand, dass die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erhöht ist.

Zudem verfügt die Einheit aufgrund des Erhalts einer Reihe originaler Stilelemente über einen besonderen Charme.

Wertmindernd ist indes zu berücksichtigen, dass das Marktsegment der Gewerberäume gerade in jüngster Vergangenheit stark unter Druck steht. Es ist davon auszugehen, dass ein Marktteilnehmer das damit verbundene Risiko in seiner Kaufpreisfindung einpreisen wird.

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

Hinzu kommt, dass von der zu bewertenden Fläche aus ein Abgang in das Kellergeschoss des Sondereigentums Nr.34 existiert. Der Mieter nutzt die Kellerfläche, wobei nicht bekannt ist, ob diese auch Bestandteil des Mietvertrages ist. Auch jener Umstand fließt in die Ermittlung des Verkehrswertes entsprechend ein.

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

Verkehrswert von 750.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die Kremer Hausverwaltungen GmbH, Danckelmannstr. 9, 14059 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Das Wohngeld für das Bewertungsobjekt beläuft sich auf 978,02€.
- c) Es ist ein Mieter vorhanden. Dessen Name wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird eine Zahnarztpraxis innerhalb des Bewertungsobjekts geführt. Der Inhaber derselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- f) Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

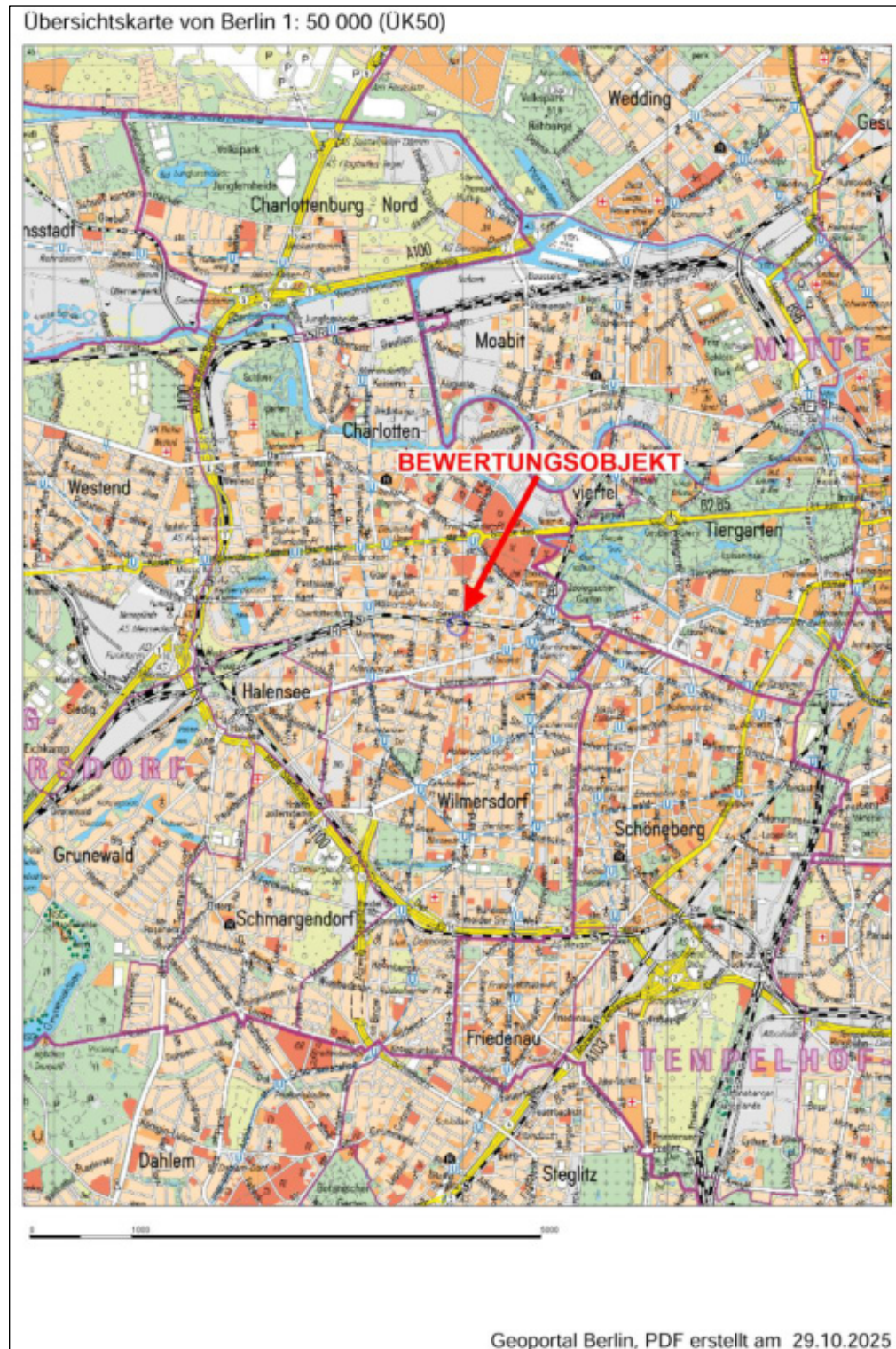
Berlin, den 27. Februar 2026

Dipl.-Ing. U.Schäfer



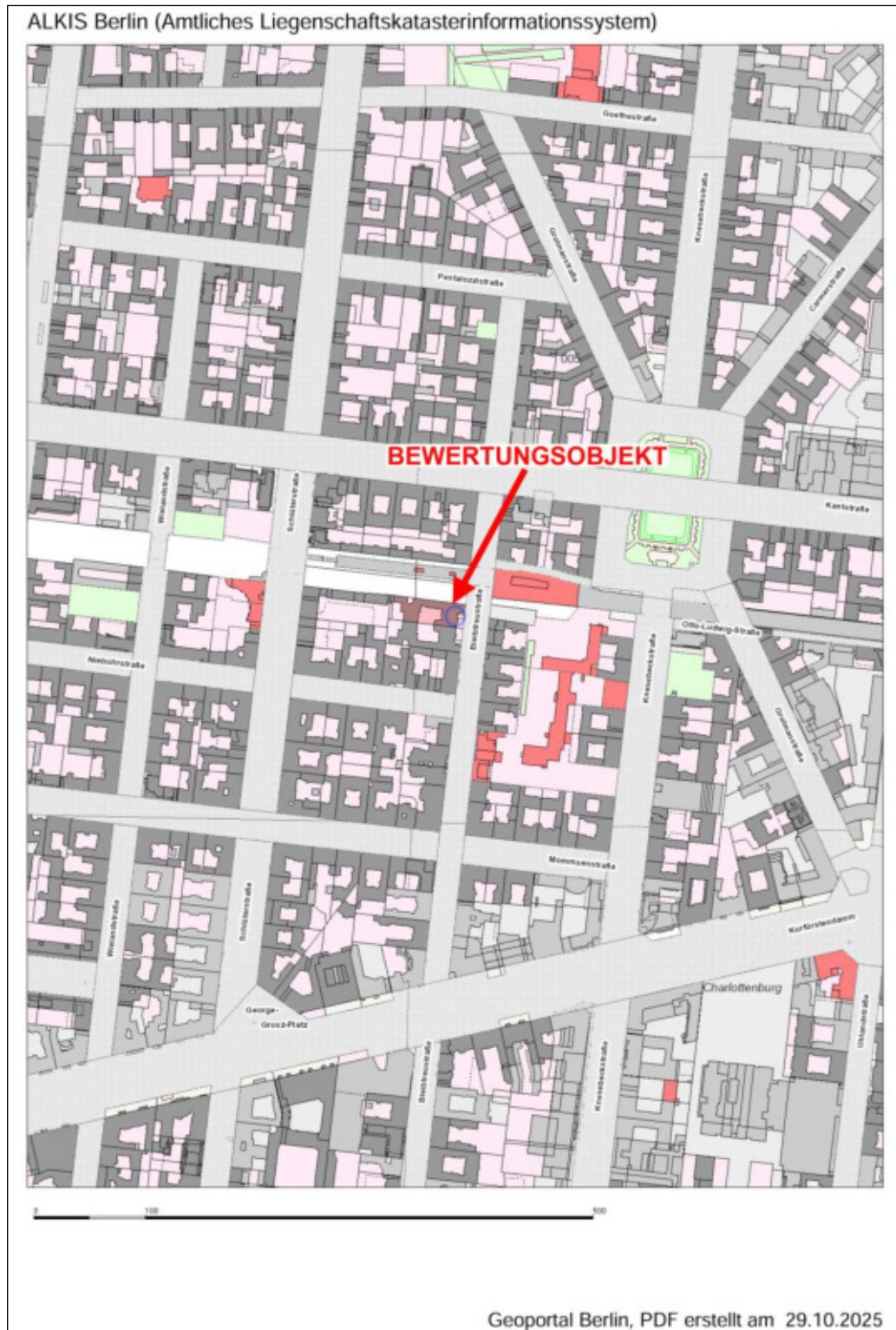
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



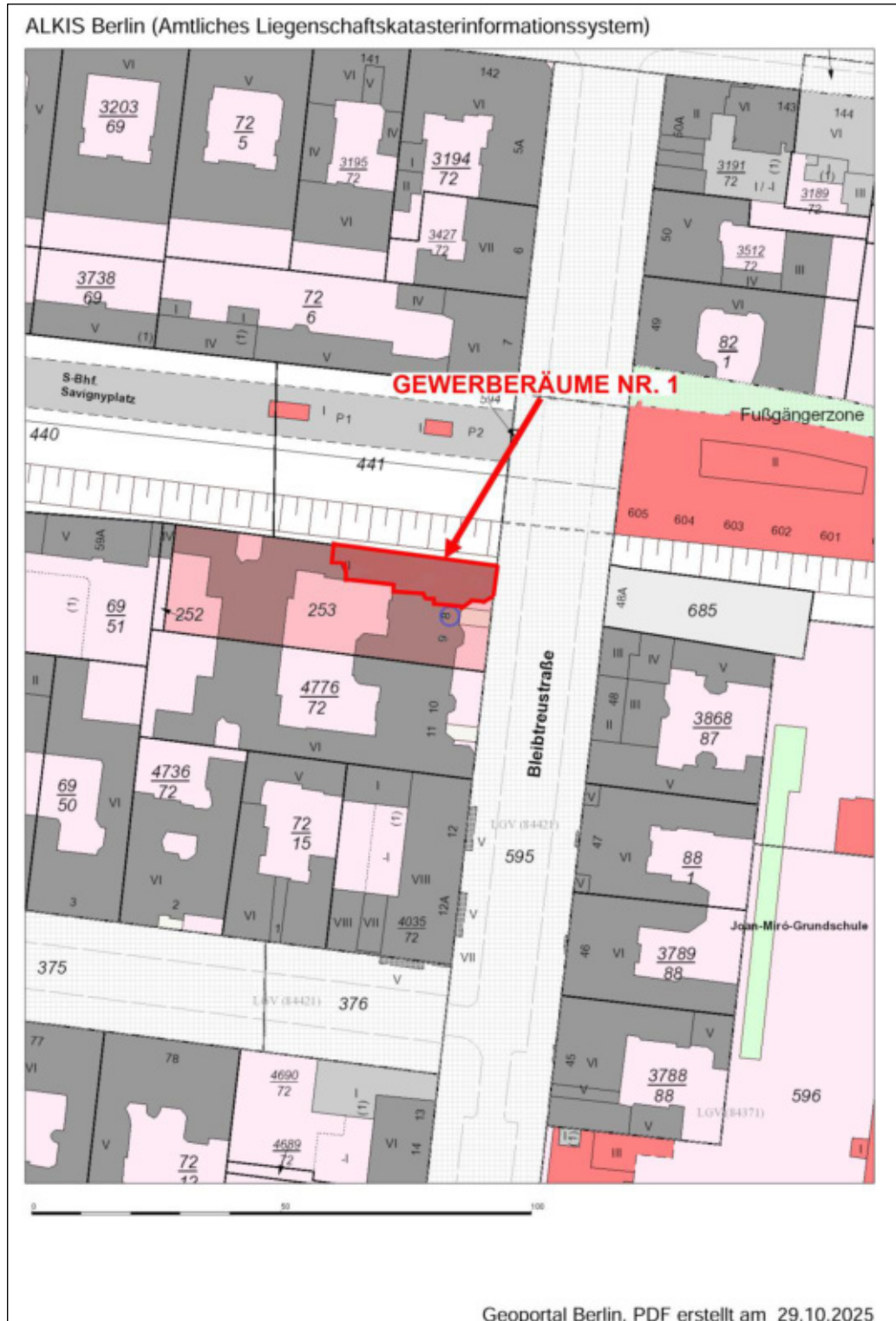


4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





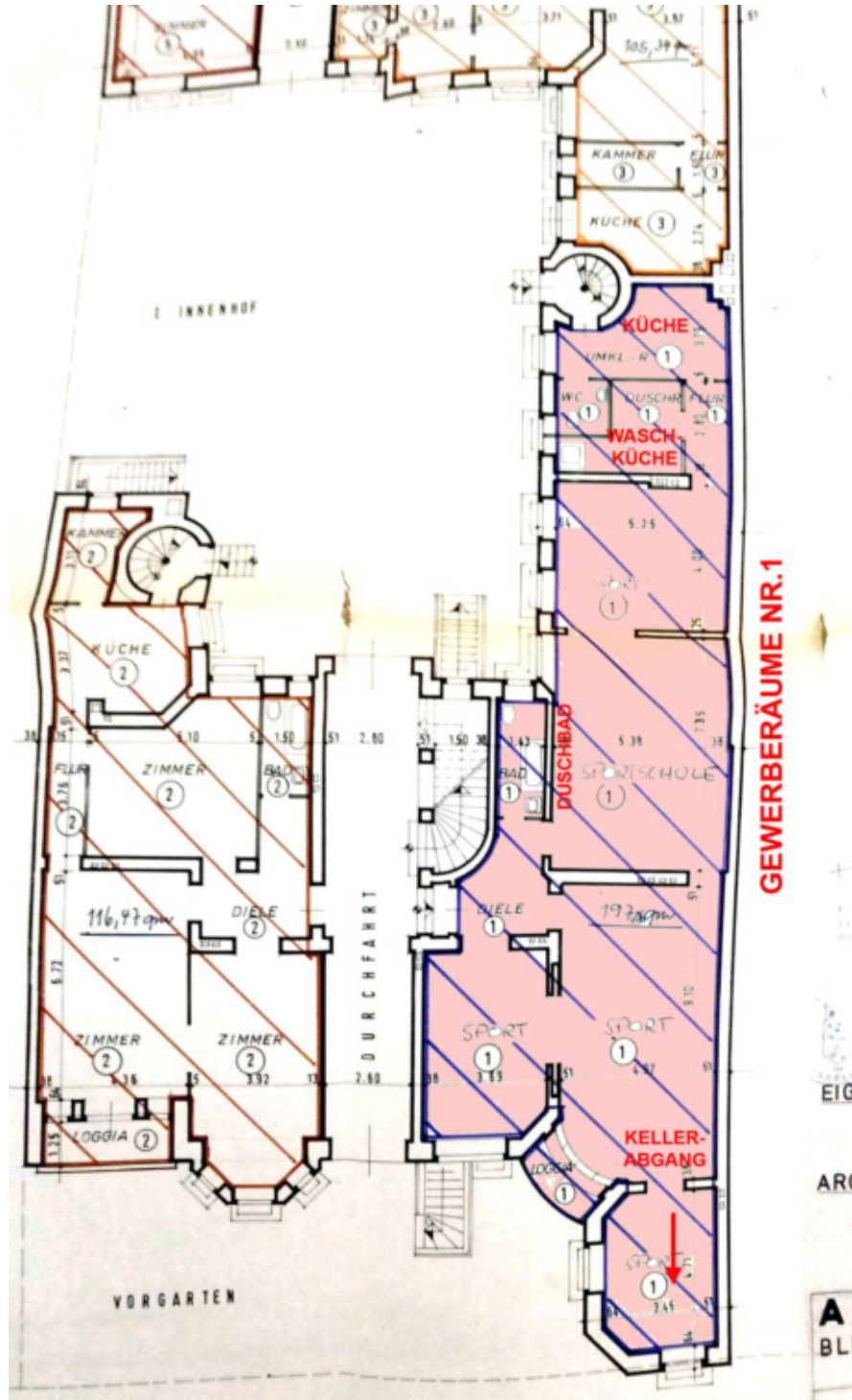
4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)





4.4 Grundrisse

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14.05.1981
- ohne Maßstab -



Erdgeschoss



4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes							
Nr.	Kauf- datum	erzielter Preis je m ² /Nutz- fläche	Lage an Einkaufs- straße -10%	Lage an Grün-/ Wasser- fläche -10%	Zwischen- wert	konjunk- turelle Anpassung	gesamt
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	%	€/m ²
1	03/24	4.415,00			4.415,00	-9,6%	3.991,90
2	05/24	3.966,00			3.966,00	-8,8%	3.618,98
3	07/24	6.387,00			6.387,00	-7,9%	5.881,36
4	11/24	4.535,00			4.535,00	-6,3%	4.251,56
5	12/24	3.333,00		-333,30	2.999,70	-5,8%	2.824,72
6	12/24	4.426,00		-442,60	3.983,40	-5,8%	3.751,04
7	01/25	3.784,00			3.784,00	-5,4%	3.579,03
8	01/25	6.642,00	-664,20		5.977,80	-5,4%	5.654,00
9	06/25	7.884,00			7.884,00	-3,3%	7.621,20
10	11/25	5.944,00	-594,40		5.349,60	-1,3%	<u>5.282,73</u>
im Mittel							<u>4.501,32</u>
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts							
Erdgeschossräume							
		197,00 m ²	x	4.501,32 €/m ²	=		886.760,94 €
		Zuschlag wg. Altbaucharme der Innenräume			5,0%		44.338,05 €
		Abschlag wg. Unkenntnis Vermietungsdetails			-15,0%		-133.014,14 €
		Abschlag wg. Kellernutzung, wie erwähnt			-5,0%		-44.338,05 €
		gesamt					<u>753.746,80 €</u>
angepasster Vergleichswert, gerundet							750.000,00 €



4.6 Fotos



Ansicht von der Bleibtreustraße



Hofansicht



Eingangstür



Kellerraum

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen

Umwelt- und Naturschutzamt

- Bodenschutz -

BERLIN



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-596/25

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

04.12.2025

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück/e:

Bleibtreustr. 8-9, Flurstück 253, in 10623 Berlin

Sehr geehrte Frau Hummel,

auf Ihren Antrag vom 04.11.2025 erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Gesetzes zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz –IFG) vom 15.10.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin- GVBl. – S.561) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807), in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), folgende Auskunft:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Sponholz



4.8 Baulastenauskunft

Baulasten <baulasten@charlottenburg-wilmersdorf.de>

4.11.2025 10:36

AW: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache -
Bleibtreustr. 8-9, 10623 Berlin, Flur 5, Flurstück 253, Gewerberäume Nr.
1, GZ.: 70 K 57/25

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

Sehr geehrte Frau Hummel,
sehr geehrte Frau Schäfer,

gemäß Ihrem Antrag vom 04.11.2025 bestätige ich Ihnen hiermit, dass auf dem Grundstück **Bleibtreustraße 8, 9** 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: Dienstag, 4. November 2025 09:21

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

Betreff: Auskunft Baulastenverzeichnis - Zwangsversteigerungssache - Bleibtreustr. 8-9, 10623 Berlin, Flur 5, Flurstück 253, Gewerberäume Nr. 1, GZ.: 70 K 57/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Kopie der dazugehörigen Pläne bitten.



4.9 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 (MRICS)
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGV V 5 - Bleibtreustraße 8
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, Bleibtreustraße 8-9

Ihre Anfrage vom 04.11.2025

Sehr geehrte Frau Schäfer,

es wird hiermit bescheinigt, dass das oben bezeichnete, im

Grundbuch von Stadt Charlottenburg
Blatt 19375

eingetragene Grundstück durch einen Abschnitt der Bleibtreustraße erschlossen wird.

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

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

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

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin
Berliner Sparkasse DE19 1005 0000 0710 0116 79
Postbank Berlin DE89 1001 0010 0004 8861 01

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



4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

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

18.11.2025 08:19

AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen" -
Zwangsversteigerungssache -Bleibtreustr. 8-9, 10623 Berlin, Flur 5,
Flurstück 253, Gewerberäume Nr. 1, GZ.: 70 K 57/25

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

es liegen keine bauordnungsrechtlichen Beschränkungen, Beanstandungen oder aktuellen Vorgänge vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
von Elling

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT
Fachbereich Bauaufsicht
Hohenzollerndamm 174-177
Tel. +49 30 9029-16016, Fax +49 30 9029-16005
verena.vonelling@charlottenburg-wilmersdorf.de
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



4.11 Förderungen und Bindungen

wbs <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de>

6.11.2025 08:46

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen -
Zwangsversteigerungssache - Bleibtreustr. 8-9, 10623 Berlin, Flur 5,
Flurstück 253, Gewerberäume Nr. 1, GZ.: 70 K 57/25

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

Sehr geehrte Frau Hummel,
das angefragte und im Betreff bezeichnete Objekt 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 249
Tel. 030 / 9029 – 13447
(Mo. + Mi.-Fr. 10-11:00 Uhr)
Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin
Postanschrift: 10617 Berlin

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

Gesendet: Dienstag, 4. November 2025 09:06

An: wbs <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de>

Betreff: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen - Zwangsversteigerungssache - Bleibtreustr. 8-9,
10623 Berlin, Flur 5, Flurstück 253, Gewerberäume Nr. 1, GZ.: 70 K 57/25

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 (Gewerberäume Nr. 1) gefördert oder gebunden ist, bzw. war.
Der Beschluss des Amtsgerichts, das Grundbuch sowie ein Flurkartenauszug liegen dieser E-Mail bei.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A. Barbara Hummel