



Gutachten Nr. 10499

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

Wohnungseigentums Nr. C.5.2

ETW-Nr. C.5.2 im 5.OG (Dachgeschoss) im Gebäudeteil Mollwitzstraße 13
im anbindenden Treppenhausflur postalisch links als postalisch rechte Wohneinheit (2-Zimmerwohnung)

auf dem Grundstück

Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, Mollwitzstraße 13

nebst 550/100.00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12, 13,

Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C 115D

in

14059 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf)

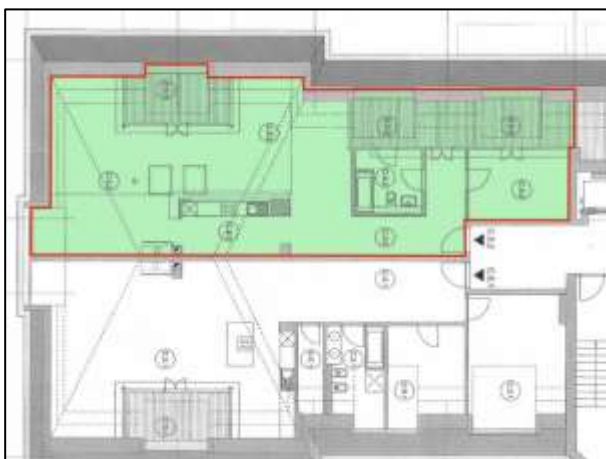
-Wohnungsgrundbuch von Stadt Charlottenburg - Blatt 49457-



Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115 u.a.



Gebäudeteil Mollwitzstr. 13 - WE-Nr. C.5.2



5.OG mit ETW-Nr. C.5.2 - Geb. Mollwitzstr. 13



Flurkarte (S.-Charl.-Str. 115 u.a.- Flst. 1234 u.a.)

Auftraggeber:
Geschäftszeichen:
Verkehrswert:

Bewertungsstichtag:

Amtsgericht Charlottenburg

70 K 70/25

690.0000,00 €

(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

02.10.2025

Ausfertigung PDF-Datei



Inhaltsverzeichnis*

=====

Kurzzusammenfassung	2
A. Gutachtauftrag	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten	7
3. Lagedeterminanten	16
4. Gebäudedaten (technisch)	19
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	33
6. Objektbeurteilung	41
C. Bewertung	43
1. Bewertungsgrundlagen	43
2. Bodenwert.....	44
3. Ertragswert.....	46
4. Verkehrs-/Marktwert.....	49
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen	53
E. Fotoseiten.....	61
F. Anlagen	A1

7 Bauzeichnungen

1 Flurkarte

1 Lageplan

1 Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern

* Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



KURZZUSAMMENFASSUNG

- **Bewertungsobjekt:**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. C.5.2 mit 1.594/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) und ca. 122,36 m² vereinbarter Wohnfläche (gemäß Angabe der zuständigen Zwangsverwaltung) als 2-Zimmerwohnung im 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (untere Dachgeschossebene) im Gebäudeteil Mollwitzstr. 13 in dem an das Treppenhaus anbindenden Treppenhausflur postalisch links als postalisch rechte Wohneinheit als 2-Zimmerwohnung mit Orientierung sowohl zur Mollwitzstraße nach Süden als auch zur Sophie-Charlotten-Straße nach Westen auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) im westlichen Teil eines sich über 3 Grundstücke erstreckenden 5½-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus-Komplexes mit Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss und zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss nebst Spitzboden des 2-geschossigen Sattel- bzw. Walmdaches als Blockrand- und Blockinnenbebauung aus dem Jahre 1899/1901 als denkmalgeschütztes ehemaliges Krankenhaus mit Umbau sowie Modernisierung und Instandsetzung sowie Umnutzung als Wohngebäude in den Jahren 2013 bis 2015 bzw. partiell bis 2016 bestehend aus den auf dem hier betroffenen Wohngrundstück aufstehenden Gebäudeteilen Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) als westlicher Teil des ehemaligen deutlich größeren historischen Krankenhauskomplexes.

Auf dem hier betroffenen Wohngrundstück (Flurstück 1234) befinden sich im gegenwärtigen Bestand 83 Wohnungseigentume im Unter- bzw. sogen. Gartengeschoss sowie den Ober- und Dachgeschossen jeweils zzgl. eines Miteigentumsanteils an dem als Gartendenkmal ausgewiesenen Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) mit gärtnerisch sorgfältig angelegter Erholungsfläche der anliegenden Nachbargrundstücke. Dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ist ein Miteigentumsanteil von 550/100.000 an dem Gartengrundstück (Flurstück 1239) zugeschrieben.

Zu dem Wohnungseigentum gehört dem Vernehmen nach ein Kellerraum als Abstellverschlag, dessen Lage den Mietern allerdings bisher nicht bekannt geworden ist. Kellerabstellverschläge sind als Stabmattenboxen vorhanden und werden gemäß Teilungserklärung durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen (hier: dem Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ist nach Angabe der Mieter ein Kellerverschlag nicht zugewiesen worden).

Ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. C.5.2 nicht zugeschrieben.

- **Grundstück:**

Das Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) weist 2.823 m² Größe und das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) 5.493 m² auf - die Grundstücke befinden sich in 14059 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) und liegen unmittelbar an der Sophie-Charlotten-Straße bzw. an der Mollwitzstraße jeweils separat als Eck- bzw. Reihengrundstück an zwei untergeordneten Quartierstraßen innerhalb einer 30 km/h- und Parkraumbewirtschaftungszone.

Es handelt sich um einen noch zentralen Stadtbereich mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Versorgungslage - lt. Straßenverzeichnis zum Mietspiegel handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.



- **Belastungen:**

Es bestehen Belastungen als eintragungspflichtige Miteigentümergeinschaft zulasten des Gartengrundstücks (Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB) sowie Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB) und eine Vielzahl an Grunddienstbarkeiten zulasten beider Grundstücke sowie ein Insolvenzvermerk bzgl. des Vermögens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums.

Belastende und begünstigende Baulasteintragungen bestehen nach Sachlage gleichfalls, wobei es sich im Wesentlichen um Nutzungs-, Überbau- und Vereinigungsbaulasten mehrerer benachbarter Grundstücke in dem Block handelt. Ein Eintrag im Bodenbelastungskataster ist nicht verzeichnet.

- **Ausstattung:**

Der gesamte Ausbau mit Neukonfiguration der Grundrisszuschnitte und der Treppenhauseingänge bzw. Treppenhauseingänge nebst Einbau von Aufzugsanlagen mit barrierefreien Geschossezugängen sowie die gesamten medialen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden im Zuge der Mod.-/Inst.- und Umbau bzw. Umnutzungsmaßnahmen aus den Jahren 2013 bis 2015 bzw. ggf. partiell auch 2016 umfassend erneuert. Der Gebäudekomplex weist eine Zentralheizungsanlage mit Wärmetauscherstation und Fernwärmeversorgung nebst Fußbodenheizung und Konvektoren sowie zentrale Warmwasserversorgung auf. Es sind weitgehend Echtholparkettböden und keramische Fliesenböden in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten vorhanden. Die Fenster sind als Holz-Isolierglasfenster mit überwiegend kleinteiliger Sprossung ausgeführt. Die Türen wurden umfassend neu eingebaut bzw. partiell nach historischer Vorlage erneuert.

Die Gebäudehülle weist zu den anbindenden Straßen und zum Gartengrundstück historische neogotische Backsteinfassaden mit Spitz- und Rundbogenfenstern und -türen bzw. rückwärtig im Bereich des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A auch eine weitgehend puristische Klinkerfassade und ggf. innenseitige Wärmedämmmaßnahmen an den Fassadenumfassungen auf. Die Treppenhauseingänge und -flure sind beheizt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. C.5.2 beträgt gemäß Angabe der gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung 122,36 m² vermtl. gemäß Mietvertrag.

Angaben seitens zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bereits am 17.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Nach Angabe der Mieterin soll die Größe der Wohnung ca. 120,00 m² betragen.

Die Teilungserklärung weist keine Wohnfläche für das hier betroffene Wohnungseigentum aus.

Nach Sachlage wurde die in der Wohnfläche enthaltene Freisitzfläche im Bereich der Dachloggia und der Gaubenloggia jeweils mit der Hälfte der Grundfläche berücksichtigt, was allerdings nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin nicht zulässig ist.

Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ist die Grundfläche von Balkon-, Loggia- oder Dachterrassenflächen etc. mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblicher Flächenansatz in Ansatz zu bringen.

Tatsächlich ist aber die seitens der zuständigen Zwangsverwaltung benannte Wohnfläche von 122,36 m² gegenüber der unter Berücksichtigung der anrechenbaren Freisitzfläche ermittelten Wohnfläche von ca. 117,64 m² um lediglich ca. 4,0 % größer.

Diese Abweichung liegt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung noch in der zulässigen Toleranz, so dass im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung die nach Sachlage vertraglich vereinbarte Größe der Wohnung mit 122,36 m² zugrunde gelegt wird.

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ist zu Wohnzwecken vermietet - das Mietver-



hältnis besteht nach Angabe der Mieterin seit ca. 5 Jahren. Es ist unbefristet und ungekündigt.

Nach Angabe der Zwangsverwaltung und der anlässlich des Ortstermins angetroffenen Mieterin des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt die Höhe der Bruttowarmmiete 1.713,03 €/Monat incl. der umlegbaren Betriebskosten von 305,00 € (warm) - die Nettokaltmiete beträgt 1.408,03 €/Monat entsprechend 11,51 €/m² Wfl. bei Ansatz von 122,36 m².

Die gegenwärtig realisierte Miethöhe liegt noch deutlich unterhalb des Mittelwertes der ortsüblichen Miethöhe gemäß Mietspiegel bei Ansatz der vermtl. vertraglich vereinbarten Wohnfläche von 122,36 m².

Insoweit ist im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung die nach Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Miethöhe auf dem Niveau des Mittelwertes der hier zutreffenden Mietpreiskategorie zugrunde zu legen.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei auf das ortsübliche Niveau angehobener Miethöhe ausgegangen.

- **Erhaltungszustand:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung der Mod./Inst.- und Umbau-Maßnahmen vor knapp 10 Jahren auf. Allerdings sollen Ausführungsmängel und partiell Fertigstellungsdefizite in einzelnen Sondereigentumseinheiten bis mindestens Anfang der 2020er Jahre vorgelegen haben, die zu Auseinandersetzungen zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Initiatoren des Aufteilungs- und Modernisierungsprojektes geführt hatten bzw. ggf. noch andauern.

Das historische Erscheinungsbild des auf dem Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) aufstehenden Teils des Gebäudekomplexes in überwiegend neogotischem Backsteinstil als eingetragenes Baudenkmal wirkt zu den anbindenden Straßen und zu dem angrenzenden anteilig zugehörigen Gartengrundstück (Flurstück 1239) durchaus beeindruckend, wobei die nördliche Front des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A zum Blockinnenbereich bei hier abweichendem beige changierendem Sichtmauerwerk vergleichsweise puristisch ausfällt.

Positiv wirkt das durch die Bewohner der anliegenden Grundstücke allgemein nutzbare separate Gartengrundstück (Flurstück 1239) als eingetragenes Gartendenkmal u.a. zur Erschließung der Treppenhausaufgänge Mollwitzstraße 11 und 12 auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 1235) sowie dem Treppenhausaufgang Mollwitzstraße 13 auf dem hier betroffenen Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234).

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Treppenhaus-Aufgängen bzw. den Erschließungsbereichen sind in Ordnung. An den Hauseingangstüren sind leichte Gebrauchsspuren sichtbar, die diesbzgl. Malerarbeiten erfordern. Kleinere Kalkauslaugungen der Mörtelfugen an den Fassaden und im Bereich der Mauerwerkseinfriedung sind abzusäuern.

Die hier in Rede stehende 2-Zimmerwohnung als Wohnungseigentum Nr. C.5.2 selbst weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache auf. Einzelne bauseitige Mängel liegen allerdings vor, die noch abzustellen sind - diesseitig wurde für erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen ein Kostenaufwand von rd. 4.000,00 € im Verkehrswert berücksichtigt.

Verkehrswert am 02.10.2025 nach § 194 BauGB:
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

690.000,00 €



A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin
Beschluss vom 05.09.2025 mit Verfügung vom 08.09.2025 und Posteingang am 11.09.2025
- **Bewertungsobjekt:**
Wohnungseigentum Nr. C.5.2 auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) nebst 550/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, Mollwitzstraße 11, 12, 13, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) in 14059 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

[das betreffende Wohnungseigentum Nr. C.5.2 befindet sich im 5. Obergeschoss (Dachgeschoss) im Gebäudeteil Mollwitzstraße 13 in dem an das Treppenhaus anbindenden Treppenhausflur postalisch links als postalisch rechte Wohneinheit (2-Zimmerwohnung) - ein Kellerver-schlag o.ä. gehört nicht zum Wohnungseigentum, sondern wird als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen]
- **Bewertungsgrund:**
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 70/25
- **Wertermittlungsstichtag:**
02. Oktober 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**
02. Oktober 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**
Donnerstag, der 02.10.2025
anwesend:
 - die Mieterin des Wohnungseigentums Nr. C.5.2 (anonymisiert, § 38 ZVG)
 - der gerichtlich eingesetzte Zwangsverwalter, Herr RA Christian Seekopp
 - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Das Wohnungseigentum Nr. C.5.2 konnte anlässlich des Ortstermins durch die Mieterin zugänglich gemacht und durch den Unterzeichneten in Augenschein genommen werden.

Die allgemeinen Gebäudebereiche u.a. mit Teilen des Untergeschosses und die Freiflächen des Grundstücks bzw. der Grundstücke sowie ein Teil des Kellergeschosses mit Abstellverschlägen und eine Tiefgarage auf den unmittelbar östlich angrenzenden Nachbargrundstücken (Flurstücke 1235 und 1260) waren anlässlich des Ortstermins gleichfalls zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, des Gebäudekomplexes und des hier betroffenen Wohnungseigentums getroffen werden konnten.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



B. GRUNDDATEN

1. Grundbuchangaben

- **Wohnungsgrundbuch von:**
Stadt Charlottenburg, Blatt 49457
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**
Charlottenburg
- **Flur, Flurstücke:**
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
4, 1234 (2.823 m² gemäß Grundbuch und Kataster)

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
4, 1239 (5.493 m² gemäß Grundbuch und Kataster mit 550/100.00 MEA lt. Grundbuch)
- **Grundstücksgröße:**
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
2.823 m² gemäß Grundbuch und Kataster

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
30 m² bzw. 30,21 m² gem. MEA mit 550/100.00 von 5.493 m² gemäß Grundbuch
und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
Gebäude- und Freifläche Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, Mollwitzstraße 13 gemäß
Grundbuch und Liegenschaftskataster

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
550/100.000 MEA an der Erholungsfläche Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12,
13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D
- **Miteigentumsanteil am Grundstück:**
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
1.594/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. C.5.2
[Ein Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Wohnungseigentums besteht nicht]

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
550/100.000 MEA an der Erholungsfläche Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12,
13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D
- **Eigentümer:**
lfd. Nrn. 1 und 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses
anonymisiert (§ 38 ZVG)
- **Lasten und Beschränkungen:**
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses
36 Grunddienstbarkeiten



- 1 x Duldungsrecht eines Tiefgaragenüberbaus
 - 1 x Wegerecht
 - 7 x Geh- und Fahrrecht
 - 1 x Grenzwandmitbenutzungsrecht
 - 2 x Duldungsrecht zur Mitbenutzung tragender Gebäudeteile
 - 3 x Gartenmitbenutzungsrecht
 - 8 x Fluchtwegerecht
 - 1 x Zaunanlagenrecht
 - 7 x Feuerwehraufstellflächenrecht
 - 5 x Tiefgaragenmitbenutzungsrecht
- jeweils mit Eintragungsdatum vom 06.08.2014 bzw. der Tiefgaragenmitbenutzungsrechte und der überwiegenden Zahl der Fluchtwegerechte vom 22.05.2017

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

1 Belastung als schuldrechtliche Vereinbarung und 4 Grunddienstbarkeiten:

- schuldrechtliche Vereinbarung im Innenverhältnis der Miteigentümer des Grundstücks
 - a) Verwaltungs- und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB
 - b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB
- 1 x Duldungsrecht eines Tiefgaragenüberbaus
- 2 x Zaunanlagenrecht
- 1 x Wege- und Aufenthaltsrecht

jeweils mit Eintragungsdatum vom 29.08.2014

lfd. Nrn. 1 und 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

- Hinsichtlich des Vermögens der Eigentümerin des Teileigentums besteht die Eintragung: Verfügungen sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam gemäß §§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO - Eintragungsdatum vom 20.05.2025

[Ein Zwangsverwaltungsvermerk und ein Zwangsversteigerungsvermerk sind vermtl. zwischenzeitlich gleichfalls eingetragen worden.]

(Evtl. vorstehende Lasten und Beschränkungen bzw. Rechte bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt, so dass tatsächlich ein Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuches ausgewiesen wird.)

2. Grundstücksdaten

- **Zuschnitt:**

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Der Zuschnitt des Grundstücks Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13. (Flurstück 1234) ist unregelmäßig.

Die Frontlänge zur Sophie-Charlotten-Straße weist eine Länge von ca. 94,00 m auf. Die Tiefe des Grundstücks an der zur Mollwitzstraße orientierten Grundstücksfront beträgt ca. 29,00 m. Die Tiefe des Grundstücks entlang der nördlichen Grundstücksgrenze leicht schrägwinklig zur Sophie-Charlotten-Straße beträgt ca. 33,00 m. Die östliche bzw. rückwärtige Grundstücksgrenze verläuft von der Mollwitzstraße aus im Bereich des angrenzenden Gartengrundstücks (Flurstück 1239) über ca. 42,00 m rechtwinklig zum Straßenraum der Mollwitzstraße und knickt hier-



nach über ca. 3,00 m unter ca. 45° nach Westen ab - hiernach ist die Grundstücksgrenze im Bereich des angrenzenden Grundstücks Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) wiederholt geknickt, setzt sich aber im Wesentlichen in der Flucht der zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) verlaufenden Grenze fort. Die abgewinkelte Gesamtlänge der westlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 50,00 m.

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

Der Zuschnitt des Grundstücks Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) ist gleichfalls unregelmäßig, aber im Wesentlichen etwa rechteckig.

Die Frontlänge zur Mollwitzstraße beträgt ca. 124,00 m und die Länge der rückwärtigen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 127 m, wobei etwa in deren Mitte vor dem historischen Zentralbaukörper des früheren Krankenhauskomplexes auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 1235) über ca. 30,00 m Länge eine polygonale Einbuchtung über max. 8,00 m Tiefe in die etwa rechteckige Grundform des Grundstückszuschnitts einkoffert. Die Tiefe des Grundstücks beträgt entlang der östlichen Grundstücksgrenze nahezu rechtwinklig zum Straßenraum ca. 42,00 m und entlang der westlichen Grundstücksgrenze rechtwinklig zum Straßenraum ca. 45,00 m.

- **Seitenverhältnis:**

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Ca. 1,0 : 3,1 - die Frontlänge und die Tiefe des Grundstücks bzw. der Zuschnitt des hier betroffenen Grundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockrandbebauung sind zufriedenstellend.

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

Ca. 1,0 : 2,9 - Die Straßenfrontlänge und der Zuschnitt des Reihengrundstücks sind sehr gut. Aufgrund der Determinierung durch die Dienstbarkeiten gemäß Abt. II des Wohnungsgrundbuchs ist eine Bebauung nicht realisierbar - es handelt sich auch nach Liegenschaftskataster um eine Erholungsfläche, die für eine Bebauung nicht vorgesehen ist (Gartendenkmal).

- **Bauwich:**

lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

Der auf dem Grundstück (Flurstück 1234) aufstehende Gebäudekomplex mit den Gebäudeteilen Sophie-Charlotten-Str. 115, 115 und Mollwitzstr. 13 als Blockrandbebauung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze über ca. 17,00 m Tiefe als Grenzbebauung ausgeführt.

Auch im Bereich der östlichen bzw. rückwärtigen Grundstücksgrenze weist der Gebäudekomplex im Bereich des rückwärtigen Mittelflügels zwischen den Gebäudeteilen Sophie-Charlotten-Str. 115 und Sophie-Charlotten-Str. 115A zu dem auf dem östlichen Nachbargrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) aufstehenden Gebäude über ca. 10,00 m Länge eine Grenzbebauung auf.

Der Grenzabstand entlang der weiteren Grundstücksgrenzen zu den östlich angrenzenden Nachbargrundstücken (Flurstücke 1235 und 1239) ist mit lediglich 6,00 m bis 9,00 m knapp. Die Vorgartentiefe zur Sophie-Charlotten-Straße beträgt ca. 7,00 m. Zur Mollwitzstraße ist kein Vorgarten vorhanden - hier grenzt das Gebäude unmittelbar an die Straßenfluchtlinie (siehe anliegende Flurkarte).

lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

Das mit einem Miteigentumsanteil zugunsten des hier betroffenen Grundstücks bzw. des in Rede stehenden Wohnungseigentums Nr. C.5.2 belastete Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) weist keine aufgehende Bebauung auf und ist als Gartengrundstück zu Erholungszwecken lediglich mit Vegetationsbestand als Rasenfläche mit Buschwerk und Baumbepflanzung ausgestattet.



stand, einer Kinderspielplatzanlage und überwiegend befestigten Zuwegungen nebst Gartenmobiliar als Sitzbänke etc. und Pollerleuchten sowie einer massiven Grundstückseinfriedung nebst Toranlage zum Straßenraum der Mollwitzstraße belegt.

Die auf den vier angrenzenden Nachbargrundstücken belegene Bebauung weitgehend als Altbaubestand des historischen früheren Max-Bürger-Krankenhauses weist mit ca. 1,50 m bzw. überwiegend ca. 3,00 m bis ca. 6,00 m bzw. im Bereich eines 6-geschossigen Neubaus aus den 2010er Jahren (Heubnerweg 1 mit dem Flurstück 1238) mit ca. 9,00 m einen nur knappen bzw. unzureichenden Grenzabstand auf - eine Verschattung des Anwesens liegt im Wesentlichen aber nur bei flach stehender Sonne von Osten bzw. Westen vor, da die wesentliche Grundstücksfront nach Süden zur Mollwitzstraße lediglich eine Stahlgittereinfriedung auf einem niedrigen Sichtmauerwerksockel zwischen Sichtmauerwerkspfählen aufweist.

- **Topographie:**

Das Terrain des Baugrundstücks und des Gartengrundstücks ist insgesamt plan.

- **Untergrund:**

Das hier betroffene Baugrundstück weist einen lagetypischen Untergrund mit zufriedenstellenden Gründungsverhältnissen auf - im Bereich des betroffenen Grundstücks befindet sich diluvialer Talsand nach geologischer Übersichtskarte von Berlin (1971).

Gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 01.06.1 (Bodenarten, Stand: 2020) befindet sich im Bereich des hier betroffenen Grundstücks Mittelsand, Feinsand, mittel lehmiger Sand und mittel schluffiger Sand im Oberboden sowie Mittelsand, Feinsand und mittel lehmiger Sand im Unterboden.

Für das Baugrundstück besteht keine Gefahr von Schichtenwassereinfluss, aber eine Grundwassergefährdung - gemäß Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Plan 02.07 (Stand: 2020), liegt der Flurabstand des Grundwassers im Bereich des hier betroffenen Grundstücks überwiegend zwischen 2,50 m und 4,00 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 22.08.2025 sind die hier betroffenen Grundstücke nicht im Bodenbelastungskataster registriert; atlasrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

- **Entwicklungszustand:**

Bei dem Gebiet mit den hier betroffenen Grundstücken handelt es sich nach Sachlage um voll erschlossenes Bauland als allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bebauung bzw. Bebaubarkeit mit einer Baustufe V/3 bzw. 5 Vollgeschossen und einer GFZ von 1,5 bzw. einer GRZ von 0,3 gemäß Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742), der in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21.11.1958 (BO 58, BVBl. S. 1087, 1104) und den Straßen- und Fluchtlinien (ACO) als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB fortgilt.



Darüber hinaus liegen die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans VII-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1231), der die Regelungen des BO 58 zur Berechnung des Nutzungsmaßes auf die Regelungen der BauNVO 1968 umstellt. Gleichzeitig wird die f.f. Baufluchtlinie auf die Regelungen des § 23 BauNVO 1968 als Baugrenze übergeleitet.

Gemäß Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.2015 (Abl. S. 31), zuletzt geändert am 07.02.2025 (Abl. S. 441) und der aktuellen Arbeitskarte zum Flächennutzungsplan ist das Quartier weiträumig nördlich der Mollwitzstraße bzw. östlich der Sophie-Charlotten-Straße bis zum Schlossparkt des Charlottenburger Schlosses um die hier betroffenen Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung als Krankenhausstandort vorgesehen.

Tatsächlich sind in den letzten Jahren allerdings in dem Block zwischen Heubnerweg, Pulsstraße, Sophie-Charlotten-Straße und Mollwitzstraße umfassende Abrissarbeiten u.a. bzgl. der vormals dort vorhandenen „DRK-Frauenklinik Pulsstraße“ bzw. des „Frauenklinik-Universitätsklinikums Charlottenburg“ und massive Umbau- und Umnutzungsarbeiten zu Wohnzwecken des historischen „Marx-Bürger-Krankenhauses“ durchgeführt sowie im weiteren Blockinnenareal westlich des Heubnerwegs und östlich der Sophie-Charlotten-Straße sowie südlich der Pulsstraße etliche 6- bis 7-geschossige Wohngebäude als Eigentumswohnanlagen neu errichtet worden.

Die betroffenen Grundstücke sind nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Baugrundstück (Flurstück 1234) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Wohngrundstück (Flurstück 1234) und das angrenzende Gartengrundstück (Flurstück 1239) nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

Die Grundstücke befinden sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Wohngrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 um einen Teil eines ausgewiesenen Baudenkmals aus den Jahren 1899 bis 1901 & 1913 (Städtisches Bürgerhaus-Hospital & Max-Bürger-Krankenhaus, Obj. Dok. Nr. 09040609) mit folgenden Objekten und Grundstücken als Gesamtanlage:

Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, 5, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115C, 115D - tatsächlich handelt es sich um das hier betroffene Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) sowie die Nachbargrundstücke Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115 B, 115C 115D (Flurstück 1235) und Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243), Heubnerweg 5 (Flurstücke 1237, 1242)



Zusätzlich ist der Krankenhausgarten des Klinikums Charlottenburg bzw. Max-Bürger-Krankenhauses als Gartendenkmal (Obj. Dok. Nr. 09046361) ausgewiesen in der Denkmalliste mit den Grundstücken:

Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, 5, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115C, 115D - tatsächlich handelt es sich um das hier u.a. betroffene anteilige Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239).

Im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks respektive auf der östlichen Seite der Mollwitzstraße befindet sich genau gegenüber dem hier gleichfalls anteilig betroffenen Gartengrundstück (s.o.) auf dem Grundstück Mollwitzstr. 2 (Flurstück 94/3) ein weiteres ausgewiesenes Baudenkmal (Desinfektionsanstalt aus den Jahren 1892-1893 mit Umbau 1907-1908, Obj. Dok. Nr. 09096356) und im weiteren Nahbereich auf der östlichen Seite des Heubnerwegs auf dem Grundstück Heubnerweg 8 & 10 (Flurstück 1209) ein weiteres Baudenkmal (Kaiserin-Auguste-Viktoria-Haus als Säuglingsklinik & Krankenhaus & Stall & Einfriedung & Forschungseinrichtung als Gesamtanlage aus den Jahren 1907-1909 und 1911-1913 mit Umbau 1961-1964, Obj. Dok. Nr. 09040508) mit aktueller Nutzung als Europäische Wirtschaftshochschule ESCP Business School (private staatlich anerkannte Wirtschaftshochschule) mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Die Geschossfläche (GF) für das Grundstück (Flurstück 1234) beträgt ca. 9.849,00 m² incl. DG und UG jeweils als Vollgeschoss nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden maßstäblichen, aber unbemaßten Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2105/2013 vom 06.12.2013 bzw. Nr. 1780 vom 24.07.2018 und der amtlichen Flurkarte i.M. 1:1000 gemäß § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) zuletzt geändert durch das sechste Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 29.12.2023 (GVBl. S. 35) - in Kraft getreten am 30.12.2023 - mit einer GFZ von 3,489 bzw. rd. 3,5 (ohne die 2. Dachgeschossebene mit einem Faktor von 0,75 für die unter dem Dachraum belegene Geschossebene als Vollgeschoss und ohne Berücksichtigung einer GF des Kellergeschosses mit einem Faktor von 0,3 für die über dem Kellergeschoss belegene Geschossebene als Vollgeschoss gemäß bisher geltender Bodenrichtwertrichtlinie zur Herleitung der sogen. wertrelevanten GFZ abweichend zur ImmoWertV 21 bzw. ImmoWertA bei bisher praktiziertem GAA-Modell) und einer bebauten Fläche von ca. 1.641,50 m² mit einer GRZ von 0,581 bzw. rd. 0,6 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 2.823 m² für das Baugrundstück (Flurstück 1234).

Die wertrelevante GF (wGF) gemäß GAA-Modell bzw. bisheriger Bodenrichtwert-Richtlinie (BRW-RL) beträgt abweichend von der ImmoWertV 21 unter Berücksichtigung auch der Nicht-vollgeschosse bei ausgebautem oder ausbaufähigem Dachgeschoss bzw. Spitzboden mit pauschal 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses und der Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, mit pauschal 30 % des darüberliegenden Vollgeschosses (hier ist ein diesbzgl. nutzbarer Dachraum als 2. Dachgeschossebene mindestens teilweise vorhanden; ein entsprechend nutzbares Kellergeschoss ist nicht vorhanden - das Unter- bzw. Gartengeschoss ist als Vollgeschoss in der GFZ enthalten bereits enthalten): $9.849,00 \text{ m}^2 + (1.641,50 \text{ m}^2 \times 0,75) + (0,00 \text{ m}^2 \times 0,30) = 11.080,13 \text{ m}^2$ für das Untergeschoss und die Normalgeschosse sowie das Dachgeschoss als 1. Dachebene und Vollgeschoss nebst anteiliger Dachraumfläche im 2. Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ohne Ansatz einer Kellergeschossfläche mit einer wGFZ von 3,925 bzw. rd. 3,9 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,581 bzw. rd. 0,6 bei Ansatz von 2.823,00 m² Grundstücksfläche.

Das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) weist nach diesseitiger örtlicher Feststellung zu dem hier betroffenen Baugrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) eine Zuwegung vom Straßenraum der Mollwitzstraße aus zu dem Hauseingang Mollwitzstraße Nr. 13 auf.

Eine Ein- und Ausfahrt einer teilweise auf dem Gartengrundstück (Flurstück 1239) und im Wesentlichen auf den hier östlich angrenzenden Nachbargrundstücken Heubnerweg 1 (Flurstück 1238) und Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243) belegenen Tiefgarage mit einer Tiefe von der Straßenfront aus von rd. 50 m und einer Breite vermtl. entsprechend dem angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 1238) befindet sich auf dem Grundstück Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243).

Der auf dem Gartengrundstück belegene Teil der Tiefgarage umfasst insoweit eine Fläche von ca. 400 m². Allerdings ist nicht bekannt geworden inwieweit das Gartengrundstück ggf. von einer anderen Seite aus gleichfalls unterbaut worden ist - diesseitig wird aufgrund des das Gartengrundstück umfassenden Altbaubestandes davon ausgegangen, dass keine weitere Unterbauung des Gartengrundstücks vorliegt.

Tatsächlich reicht aber eine über das Neubauareals im Blockinnenbereich anzufahrende weitere Tiefgarage als Unterbauung bis auf das hier betroffene Baugrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 bzw. das östlich angrenzende Nachbargrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235).

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Sachwertmodell des Gutachterausschusses nicht auf der Grundlage der wGFZ, sondern auf der Grundlage der GFZ nach § 20 BauNVO bzw. § 2 Abs. 12 BauO Bln 2005 vom 29.09.2005 (s.o.) oder in Anlehnung hieran.

Der Gutachterausschuss legt den Bodenrichtwerten eine typische Bebauungsdichte (GFZ) zugrunde - er weicht damit teilweise vom zulässigen Maß der baulichen Nutzung nach dem Baunutzungsplan von Berlin in der Neufassung vom 28. Dezember 1960/30. Juni 1961 bzw. von den Festsetzungen bestimmter Einzelbebauungspläne ab; in Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorliegen und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet, stützt sich der Gutachterausschuss auf eigene Einschätzungen der baulichen Dichte.

Für untergeordnete Bereiche innerhalb der Bodenrichtwertzonen mit abweichenden Nutzungsmaßen sind keine gesonderten Bodenrichtwerte ermittelt worden - mit Hilfe der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ab einer GFZ von 0,8 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für den GFZ-Einfluss können Bodenwerte mit abweichender GFZ aber aus den Bodenrichtwerten ermittelt werden; für geringere Ausnutzungsgrade der Grundstücke sind Umrechnungskoeffizienten nach der Koeffizientenformel o.ä. zu ermitteln.

In der Ermittlung des baulichen Ausnutzungsgrades des Grundstücks sind Nebenanlagen gemäß BauNVO mit befestigten Freiflächen u.a. als Außentreppen, Müllgefäß-Stellplatzflächen, PKW-Stellplatzflächen, Schuppen, Garagen o.ä. sowie Zuwegungen etc. nicht berücksichtigt.

- **Erschließungszustand:**

Elektro-, Wasser-Ver- und Entsorgungsleitungen, Fernwärme-, Gas-, Telefon- und Breitbandkabelnetz-Leitungen werden aus dem Straßenraum unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt; ein DSL-Zugang (Internet) ist für das hier betroffene Grundstück verfügbar - DSL-Anschlüsse bzw. IP-basierte Anschlüsse bzw. Glasfaserkabel liegen vermtl. bereits an.

Nach vorliegenden Planunterlagen der Senatsverwaltung mit Stand des Jahres 2022 (Umweltatlas) weist der Straßenraum der den Block umschreibenden Mollwitzstraße, des Heubnerwegs, der Sophie-Charlotten-Straße und der Pulsstraße u.a. vor dem hier betroffenen anteiligen Gar-



tengrundstück (Flurstück 1239) und dem in Hinterliegerlage belegenen Baugrundstück (Flurstück 1235) eine Mischwasserkanalisation mit Schmutzwasserkanalisation und Regenwasserkanalisation innerhalb eines Abwasserrohrsystems auf.

- **Erschließungskostenbeiträge:**

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf werden die hier betroffenen Grundstücke als zur Mollwitzstraße orientiertes Gartengrundstück (Flurstück 1239) und als zur Sophie-Charlotten-Straße orientiertes Baugrundstück (Flurstück 1234) durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Sophie-Charlotten-Straße“ und „Mollwitzstraße“ als öffentliche zum Anbau bestimmte Verkehrsanlagen (Straßen) erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den jeweils hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Straßenlandabtretungen werden nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf „gegenwärtig“ nicht benötigt.

- **Baulasten:**

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 15.04.2025 bestehen zulasten des Grundstücks Sophie-Charlotten-Straße 115 (Flur 4 - Flurstück 1234) GBBl. 48460 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 01.07.2014 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1326 Seite 1

Die Grundstücke

- Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48460, Flurstück 1234)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48461, Flurstück 1235)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48463, Flurstück 1237)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48463, Flurstück 1242)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48464, Flurstück 1238)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48465, Flurstück 1239)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48462, Flurstück 1243)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48459, Flurstücke 1244 und 1245)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117 / Pulsstraße 4 (Grundbuch Blatt 40770, Flurstück 103/14)
- gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Gebäude bestehen.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 15.04.2025 bestehen zulasten des Grundstücks Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flur 4 - Flurstück 1234) GBBl. 49380-49458 lfd. Nr. 1 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 11.06.2018 wie folgt:



- Baulastenblatt Nr. 1326 Seite 2
Die Grundstücke
 - Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49380-49458 lfd. Nr. 1, Flurstück 1234)
 - Heubnerweg 3B, 3C, Mollwitzstraße 11,12, Sophie-Charlotten-Straße 115B, 115C, 115D (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267 lfd. Nr. 1, Flurstück 1235)
 - Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 4, Flurstück 1237)
 - Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 5, Flurstück 1242)
 - Heubnerweg 1 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49909-49972 lfd. Nr. 1, Flurstück 1238)
 - Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11,12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267, 49350-49379, 49380-49458, 49909-49972 lfd. Nr. 2, Flurstück 1239)
 - Heubnerweg 3,3A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49350-49379 lfd. Nr. 1, Flurstück 1243)
 - Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 6, Flurstück 1244)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117, 117A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 56934 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1248, 1260)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117B, 117C (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 15, Flurstücke 1249, 1261)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117D, 117E (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 16, Flurstück 1250)
 - Heubnerweg 11, 11A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr.17, Flurstück 1252)
 - Heubnerweg 9, 9A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr.18, Flurstücke 1253, 1255, 1257)
 - Heubnerweg 7, 7A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 53449-53595 lfd. Nr.1, Flst. 1254, 1256, 1258)
 - Pulsstraße 2, 4, 6 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 22, Flurstücke 1326, 1328)
 - Pulsstraße 8, 10, 12 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 23, Flurstücke 1327, 1329)gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Gebäude bestehen.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 15.04.2025 bestehen zulasten des Grundstücks Sophie-Charlotten-Straße 115 (Flur 4 - Flurstück 1239) GBBl. 48465 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 01.07.2014 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1331 Seite 1
Die Grundstücke
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48460, Flurstück 1234)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48461, Flurstück 1235)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48463, Flurstück 1237)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48463, Flurstück 1242)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48464, Flurstück 1238)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48465, Flurstück 1239)



- Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48462, Flurstück 1243)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48459, Flurstücke 1244 und 1245)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117 / Pulsstraße 4 (Grundbuch Blatt 40770, Flurstück 103/14)
- gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Gebäude bestehen.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 15.04.2025 bestehen zulasten des Grundstücks Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flur 4 - Flurstück 1239) GBl. 49205-49267, 49350-49379, 49380-49458, 49909-49972 lfd. Nr. 2 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 11.06.2018 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1331 Seiten 2 und 3
Die Grundstücke
 - Mollwitzstraße 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49380-49458 lfd. Nr. 1, Flurstück 1234)
 - Heubnerweg 3B, 3C, Mollwitzstraße 11,12, Sophie-Charlotten-Straße 115B, 115C, 115D
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267 lfd. Nr. 1, Flurstück 1235)
 - Heubnerweg 5
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 4, Flurstück 1237)
 - Heubnerweg 5
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 5, Flurstück 1242)
 - Heubnerweg 1
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49909-49972 lfd. Nr. 1, Flurstück 1238)
 - Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11,12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267, 49350-49379, 49380-49458, 49909-49972 lfd. Nr. 2, Flurstück 1239)
 - Heubnerweg 3,3A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49350-49379 lfd. Nr. 1, Flurstück 1243)
 - Heubnerweg 5
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 6, Flurstück 1244)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117, 117A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 56934 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1248, 1260)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117B, 117C
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 15, Flurstücke 1249, 1261)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117D, 117E
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 16, Flurstück 1250)
 - Heubnerweg 11, 11A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr.17, Flurstück 1252)
 - Heubnerweg 9, 9A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr.18, Flurstücke 1253, 1255, 1257)
 - Heubnerweg 7, 7A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 53449-53595 lfd. Nr.1, Flst. 1254, 1256, 1258)
 - Pulsstraße 2, 4, 6
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 22, Flurstücke 1326, 1328)
 - Pulsstraße 8, 10, 12
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 23, Flurstücke 1327, 1329)gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Gebäude bestehen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige An-



forderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Die hier betroffenen Grundstücke Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) und Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) befinden sich noch vergleichsweise zentral in der Metropole in westlicher Randlage des Berliner Stadtbezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und gleichfalls am westlichen Rand des Ortsteil Charlottenburg in rd. 750 m Entfernung zu dem nördlich angrenzenden Ortsteil Charlottenburg Nord, in ca. 500 m Entfernung zu dem westlich angrenzenden Ortsteil Westend, in ca. 2.300 m Entfernung zu dem südlich angrenzenden Ortsteil Halensee und in ca. 2.800 m Entfernung zu dem Ortsteil Wilmersdorf gleichfalls im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sowie in ca. 4.000 m Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Schöneberg im Stadtbezirk Tempelhof-Schöneberg sowie in ca. 3.000 m Entfernung zu dem süd-östlich angrenzenden Ortsteil Tiergarten, in ca. 3.100 m Entfernung zu dem östlich angrenzenden Ortsteil Hansaviertel und in ca. 1.800 m Entfernung zu dem nord-östlich angrenzenden Ortsteil Moabit, wobei die drei zuletzt genannten Ortsteile alle im Stadtbezirk Mitte liegen.

Die Entfernung zur City im Bereich des Breitscheidplatzes (Zentrum am Zoo) beträgt rd. 3,7 km süd-östlich und die Entfernung zur City im Bereich des Alexanderplatzes rd. 8,1 km östlich der hier betroffenen Grundstücke.

Das hier u.a. betroffene Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) befindet sich auf der östlichen Seite der Sophie-Charlotten-Straße im Abschnitt zwischen der angrenzenden Mollwitzstraße und der Pulsstraße in ca. 125 m Entfernung nördlich des hier betroffenen Grundstücks sowie auf der nördlichen Seite der Mollwitzstraße im Abschnitt zwischen der angrenzenden Sophie-Charlotten-Straße und dem Heubnerweg in ca. 165 m Entfernung östlich des Grundstücks.

Das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) befindet sich auf der nördlichen Seite der Mollwitzstraße im Abschnitt zwischen dem Heubnerweg in ca. 40 m Entfernung östlich und der Sophie-Charlotten-Straße in ca. 29 m Entfernung westlich des Grundstücks im Bereich des früheren Krankenhausquartiers.

Bei den die hier betroffenen Grundstücke anbindenden Straßen handelt es sich um untergeordnete Quartierstraßen innerhalb einer 30 km/h-Zone mit gegenläufigem Verkehr im Bereich der Sophie-Charlotten-Straße und der Mollwitzstraße u.a. zu der anbindenden Schlosspark-Klinik und dem weiträumigen Areal des daneben belegenen Studentenwohnheims „Mollwitzstraße“ des Studierendenwerks.

Sowohl die Mollwitzstraße als auch die Sophie-Charlotten-Straße (im südlichen Streckenabschnitt bis zur Mollwitzstraße) sind mit Linienbusverkehr belastet. Im unmittelbaren Nahbereich des hier betroffenen Wohngrundstücks befinden sich auf der Mollwitzstraße und der Sophie-Charlotten-Straße Busstation mit von hier ausgehenden Störgeräuschen insbesondere beim Anfahren der Busse, die für die Lage des hier betroffenen Wohnungseigentums mit Orientierung zum Einmündungsbereich der Mollwitzstraße in die Sophie-Charlotten-Straße noch deutlich wirksam sind. Störungen dürften sich gleichfalls u.a. durch Ladeverkehr von den auf der westlichen Seite der Sophie-Charlotten-Straße belegenen Gewerbegrundstücken und einer im Nahbereich belegenen S-Bahntrasse (Stadtbahnring) und der Stadtautobahn A100 in ca. 150 m



bzw. in ca. 250 m Entfernung mindestens temporär bzw. bei entsprechenden Witterungslagen ergeben.

Die den Wohnblock anbindenden Straßen weisen Asphaltbelag auf. PKW-Stellplätze sind im Bereich der Mollwitzstraße beidseitig als in der Straße seitlich abgesetzte Parktaschen halbversetzt mit hälftigem Anteil bereits auf den Bürgersteigen vorhanden. In der Sophie-Charlotten-Straße sind beidseitig entlang den Randstreifen PKW-Stellplätze mit Längsaufstellung vorhanden.

Aufgrund der hohen Wohndichte sowie der an die betroffenen Straßenzüge anbindenden Anlaufpunkte mit Studentenwohnheim, Schlosspark-Klinik und etlichen Gewerbebetrieben im Nahbereich westlich der Sophie-Charlotten-Straße sowie dem ESCP Business School Berlin Campus im Bereich des den Block gleichfalls umschreibenden Heubnerwegs sind PKW-Stellplätze im Straßenraum nicht ausreichend vorhanden - das Quartier befindet sich zentral in der Parkraumbewirtschaftungszone 134.

Bürgersteige sind mit Bordschwellen abgesetzt und mit Betonsteinpflaster, Granitplatten aus älterem Bestand und Kleinsteinpflasterung befestigt. Straßenbäume sind beidseitig in der Sophie-Charlotten-Straße und in der Mollwitzstraße einseitig nur vereinzelt vorhanden - allerdings reicht hochstämmiger Baumbestand insbesondere von dem anliegenden Gartengrundstück und teilweise weiteren Grundstücken bis in den Straßenraum.

In der Mollwitzstraße sind beidseitig historische Gaslaternen als Mastlaternen noch aus den 1920er Jahren vorhanden. In der Sophie-Charlotten-Straße befinden sich sogen. Peitschenmastlaternen vermtl. aus den 1970er Jahren.

Die Bebauung im Quartier ist ausgesprochen heterogen und wird stark geprägt durch den in den Jahren 1899 bis 1901 entstandenen 4- bis 5½-geschossigen Komplex des Max-Bürger-Krankenhauses, der seit ca. 2010 nicht mehr als Krankenhaus betrieben wird und zu Wohnzwecken als Eigentumswohnanlage umgebaut und seit ca. 2015/16 neu bezogen ist.

Nördlich hinter dem früheren Krankenhauskomplex sind in dem Areal weiterer früherer bereits zwischenzeitlich abgebrochener Krankenhauskomplexe verschiedene Eigentumswohnanlagen mit insgesamt 12 komplexen freistehenden 7-geschossigen Stadthäusern zwischen Heubnerweg, Pulsstraße und Sophie-Charlotten-Straße errichtet worden, zwischen deren Grundstücken im Blockinnenareal Durchwegungen nach Sachlage auch für die Öffentlichkeit bestehen. Entlang der Pulsstraße sind in dem Block 2 gestreckte Gebäuderiegel als geschlossene Bebauung ebenfalls mit 7 Geschossen errichtet worden.

Auf der östlichen Seite des Heubnerwegs befindet sich die weiträumige Anlage des Kaiserin-Auguste-Viktoria-Hauses als frühere Säuglingsklinik und Krankenhaus mit Forschungseinrichtungen aus den beiden ersten Dekaden des letzten Jahrhunderts mit Nutzung nunmehr als ESCP Business School Berlin Campus. Hieran angrenzend befindet sich der 4- bis 7-geschossige Komplex der Schlosspark-Klinik als Krankenhaus der Akut- und Regelversorgung überwiegend aus den 1970er bis 1990er Jahren mit im Sommer 2019 in Betrieb genommenem Neubau u.a. der 4-geschossigen Psychiatrie gegenüber dem Grundstück Heubnerweg 3, 3A.

Gegenüber dem Gartengrundstück befindet sich auf der südlichen Seite der Mollwitzstraße der 1-geschossige Baukörper der historischen Desinfektionsanstalt aus den Jahren 1892-1893 bzw. 1907-1908 mit angrenzendem 1- bis 2-geschossigem Gewerbeflachbau vermtl. aus den 1930er Jahren mit Anbau bzw. Erweiterung vermtl. in den 1980er Jahren.

Gleichfalls gegenüber dem Gartengrundstück befindet sich auf der südlichen Seite der Mollwitzstraße der 8-geschossige Komplex des Studentenwohnheims „Charlottenburg“ des Studierendenwerks Berlin aus den 1970er Jahren.

Westlich der Sophie-Charlotten-Straße befinden sich in dem 120 m bis 150 m breiten Streifen bis zum inneren Berliner S-Bahnring (sogen. „Hundekopf“) ein Gewerbegebietstreifen mit 3- bis



4-geschossigen Fabrikgebäuden aus der Zeit um die Jahrhundertwende (1900) sowie großflächigen 1- bis 2-geschossigen Hallengebäuden und Gewerbegeschossbauten aus derselben Zeit und auch aus den letzten rd. 20 bis 30 Jahren.

Die Lage des hier betroffenen Grundstücks Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) ist trotz des Linienbusverkehrs im Nahbereich dem Vernehmen nach aber überwiegend ruhig. Störungen durch Gewerbebetriebe liegen allenfalls von den auf der westlichen Seite der Sophie-Charlotten-Straße belegenen Gewerbegrundstücken ggf. durch Ladeverkehr und der in ca. 150 m Entfernung von dem Grundstück verlaufenden S-Bahntrasse und der geringfügig weiter entfernten Autobahntrasse mindestens temporär bzw. bei entsprechenden Witterungslagen bzw. als anhaltendes Rauschen vor.

Außerdem dürften aufgrund der Zufahrt zu der im unmittelbaren Nahbereich belegenen Einfahrt des Krankenhausbetriebes mit Notfallstation mindestens temporär Störungen durch Rettungsfahrzeuge vorliegen.

Es besteht eine sehr gute Anbindung an wichtige Stadtmagistralen mit der Sophie-Charlotten-Straße selbst - bis zum Spandauer Damm beträgt die Entfernung von der Einmündung der Mollwitzstraße aus ca. 370 m.

Der Stadtautobahnring (A100) mit der Anschlussstelle „Spandauer Damm“ ist in ca. 600 m Entfernung erreichbar. Der Kaiserdamm ist in ca. 1.300 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel stehen unmittelbar im Nahbereich respektive mit einer Buslinie und Busstationen unmittelbar vor der südlichen Giebelseite bzw. der straßenseitigen Front des Gebäudeteils Mollwitzstraße 13 und auf der Sophie-Charlotten-Straße im Einmündungsbereich der Mollwitzstraße in die Sophie-Charlotten-Straße zur Verfügung.

Weitere Buslinien verkehren auf dem Spandauer Damm. Die S-Bahnstation „Westend“ an der Spandauer-Damm-Brücke befindet sich in ca. 500 m fußläufiger Entfernung. Die U-Bahnstation „Kaiserdamm“ befindet sich in ca. 1.800 m fußläufiger Entfernung.

Nach Mietspiegel 2024 handelt es sich um eine insgesamt mittlere Wohnlage.

- **Soziale Infrastruktur:**

Für die tägliche bzw. kurzfristige Versorgung stehen im Gehwegbereich ab rd. 600 m fußläufiger Entfernung auf dem Spandauer Damm zwischen S-Bahntrasse und Sophie-Charlotten-Straße sowie dem Klausener Platz und insbesondere auch hier mit regelmäßig stattfindendem Wochenmarkt ausreichende Angebote zur Verfügung. Unmittelbar in dem hier betroffenen Quartier selbst befinden sich allerdings keine nennenswerten Angebote.

Eine beachtliche Einzelhandelskonzentration ist ab ca. 2.400 m Entfernung in der Wilmersdorfer Straße im Bereich der Fußgängerzone der Wilmersdorfer Straße als überregionale Einkaufszone u.a. auch zur langfristigen Versorgung zu verzeichnen.

Mit zunehmender Entfernung zur City nimmt die Geschäftsverdichtung und die Qualität der Angebote insbesondere im Bereich des Kurfürstendamms etwa ab Adenauerplatz ab rd. 3,4 km Entfernung noch deutlich zu.

Im Nahbereich bzw. im Gebiet befinden sich verschiedene Kindergärten u.a. auch auf dem angrenzenden Nachbargrundstück; Grund- und weiterführende Schulen etc. befinden sich ebenfalls im Nahbereich und medizinische Versorgung mit gutem Angebot u.a. mit großem Klinikkomplex befindet sich u.a. auf der östlichen Seite des den Wohnblock anbindenden Heubnerwegs.

Aufgrund der Citylage stehen insbesondere auch Theater, Kinos, Cafés sowie weitere Angebote im Kultur- und Freizeitbereich z.T. im weiteren Umfeld zur Verfügung.



Die Kaufkraft in Berlin betrug pro Kopf im Jahre 2020 nach MB Research Nürnberg 21.260 €, der Kaufkraftindex betrug 91,5 % (D = 100), die Kaufkraftentwicklung zwischen 2015 und 2020 betrug 17,8 % - die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem 31.12.2016 und dem 31.12.2018 betrug ca. 2,0 % (Quelle: Statistisches Bundesamt Wiesbaden, 2020 / Berechnungen des IVD) und die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten betrug zwischen dem 30.06.2014 und dem 30.06.2019 ca. 3,8 % (Quelle: BfA Nürnberg, 2020).

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf liegt in der Sozial- und Einkommensstruktur auf Platz 3 von 12 Berliner Verwaltungsbezirken, die Kaufkraft je Haushalt lag bei 3.468 €/Monat (Berlin: 3.181 €/Monat) und die Arbeitslosenquote lag nach Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stand vom 31.12.2020 bei 8,5 % (Berlin: 9,4 %); die Leerstandsquote im Jahre 2020 lag bei 1,3 % (Berlin: 1,6 %) und der Wanderungssaldo betrug + 3.116 Personen (Berlin: + 34.449 Personen).

[Quelle: IBB-Wohnungsmarktbericht - Tabellenband 2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2020), Stat. Jahrbuch Berlin 2020 (Stand 31.12.2019, BBU Jahrespressekonferenz Berlin - Jahresstatistik (Stand 2019), Wohnungsmarktreport Berlin 2020 BerlinHyp & CBRE (Stand 2020), Bundesagentur für Arbeit - Arbeitsmarkt (Stand 09/2021) sowie IVD Berlin-Brandenburg und eigene Ermittlungen]

- **Naherholungsgebiete/Parks:**

Der Schlosspark des Charlottenburger Schlosses befindet sich in ca. 280 m Entfernung Luftlinie von dem hier betroffenen Wohngrundstück - ein Zugang ist im Bereich der Einmündung der Pulsstraße in die Sophie-Charlotten-Straße in ca. 130 m fußläufiger Entfernung vorhanden. Der Klausener Platz als größere Platzanlage ist in ca. 700 m fußläufiger Entfernung gleichfalls bequem erreichbar. Der „Lietzenseepark“ mit Lietzensee ist in ca. 1.500 m fußläufiger Entfernung erreichbar.

Der Volkspark „Jungfernheide“ als Landschaftsschutzgebiet befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung, der „Grunewald“ in ca. 3,0 km und der Stadtpark „Großer Tiefgarten“ in ca. 3,6 km Entfernung (jeweils Luftlinie).

4. Gebäudedaten (technisch)

- **Baujahr:**

1999-1901 (lt. Denkmaldatenbank)

erfolgte die Errichtung des u.a. auf den beiden hier betroffenen Grundstücken belegenen Areals des weitläufigen Krankenhauskomplexes „Städtisches Bürgerhaus-Hospital“ und „Max-Bürger-Krankenhaus“ mit großflächigem Krankenhausgarten auf dem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) gemäß Bauschein Nr. 43 vom 28.04.1899.

Bauvorlagen über den ursprünglichen Bestand sowie Unterlagen über die Rohbauabnahme und die Gebrauchsabnahme etc. sowie Planvorlagen zur Statik etc. konnten in der Bauakte der hier betroffenen Grundstücke nicht vorgefunden werden.

1913

erfolgte ein Umbau bzw. eine Erweiterung des Krankenhauskomplexes gemäß Bauschein Nr. 108 vom 20.06.1912 mit Rohbauabnahme am 20.02.1913 und am 05.06.1913 und Gebrauchsabnahme am 12.07.1913 und 03.09.1913 - sonstige Bauvorlagen hierfür konnten in der Bauakte nicht vorgefunden werden.

1915

erfolgte die Errichtung eines Erweiterungsbaus gemäß Bauschein Nr. 340 vom 14.02.1914 mit Rohbauabnahme am 06.08.1914 und Gebrauchsabnahme am 08.06.1915.



Weitere kleinere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen erfolgten in den 1930er Jahren. In den 1950er Jahren erfolgten partiell Wiederaufbaumaßnahmen nach Kriegszerstörungen sowie Instandsetzungen und Erweiterungen bzw. Modernisierungen.

In den 1960er bis in die 1980er Jahre erfolgten weitere Umbaumaßnahmen und Modernisierungen technischer Gebäudeausrüstungen und -anlagen etc. sowie die Erweiterung und Modernisierung einer Zentralküche.

1989

erfolgte die Nutzungsänderung des ehemaligen Schwesternwohnhauses zu einem Verwaltungsgebäude gemäß Baugenehmigung Nr. 796 vom 10.05.1989.

In den 1990er Jahren erfolgten weitere Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen sowie partielle Nutzungsänderungen u.a. als Diätlehranstalt.

2010 (geschätzt)

erfolgte die Aufgabe des Krankenhausbetriebs und der Verkauf des Areals an einen Investor mit dem Projekt der Aufteilung und Errichtung von großflächigen Eigentumsanlagen auf dem Areal des durch den Heubnerweg, die Pulsstraße, die Sophie-Charlotten-Straße und die Mollwitzstraße umschriebenen Blocks zu errichten, wobei der Gebäudezug des früheren „Städtischen Bürgerhaus-Hospitals“ und des „Max-Bürger-Krankenhauses“ als Baudenkmal in die Baumaßnahme mit Umbau und Umnutzung zu Wohnzwecken in das Projekt eingebunden wurde.

2013

erfolgte die Baugenehmigung Nr. 2013/22 vom 14.10.2013 zur Errichtung der Gesamtbebauung incl. der Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen des hier betroffenen Teils des früheren „Städtischen Bürgerhaus-Hospitals“ und des „Max-Bürger-Krankenhauses“ als Baudenkmal nebst anbindendem Neubau als Anschluss zu dem östlich an das Gartengrundstück angrenzenden Neubau auf dem Nachbargrundstück Heubnerweg 1 (Flurstück 1238).

In den Jahren 2013 bis 2015 erfolgten im Zuge der kompletten Umnutzung des Krankenhauskomplexes als Wohngebäude umfassende Mod./Inst.-Maßnahmen u.a. mit grundsätzlicher Veränderung der Grundrisse, der Treppenhauserschließung, des Dachstuhls einzelner Gebäudeteile und des vollständigen Dachraumausbau über 2 Dachebenen und Ausbau des Souterrains als Gartengeschoß sowie Herstellung eines Anbau als Verbindungsbau zu dem ebenfalls neu errichteten Gebäude auf dem südlich an das Gartengrundstück (Flurstück 1239) angrenzenden Nachbargrundstück mit Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt zu einer auf dem Nachbargrundstück bzw. partiell auf dem Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) belegenen Tiefgarage.

Baugenehmigungsunterlagen nebst Planvorlagen zur Baugenehmigung oder Unterlagen zur Fertigstellung des Rohbaus bzw. der Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. eine Rohbau- oder Schlussabnahme konnten in der Bauakte des hier betroffenen Grundstücks nicht vorgefunden werden. Nach Sachlage erfolgte die Fertigstellung des hier betroffenen Gebäudeteils im Jahre 2015 bzw. ggf. partiell im Jahre 2016.

2014

erfolgte die Aufteilung des Anwesens mit dem Flurstück 1234 in Wohnungseigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2013/2105 vom 06.12.2013 über die mit Nrn. 01.A.0.1 bis 01.A.5.3 (Treppenhaus A), 01.B.0.1 bis 01.B.5.4. (Treppenhaus B), 01.C.0.1 bis 01.C.5.3 (Treppenhaus C) bezeichneten Wohnungen in dem bestehenden Gebäude (Haus 1, Westflügel) auf dem Grundstück Berlin-Charlottenburg, Sophie-Charlotten-Straße 115 gemäß Bewilligungen bzw. Teilungserklärung vom 04.10.2013 und 27.06.2014 (UR-Nr. H 337/2013 und



H 343/2014, Notar Burkhard Herzog in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 06.08.2014.

In dem Jahr erfolgte gleichfalls die Eintragung von Baulasten der geteilten Grundstücke als gesamtheitliches Baugrundstück zunächst am 01.07.2014 und nachfolgend nach Erweiterung des Areals mit Datum vom 11.06.2018.

2018

erfolgte die Erhöhung der Anzahl an Sondereigentumen gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung 2018/1780 vom 24.07.2018 über die Wohnungseigentume Nrn. A.5.1, A.5.2, A.5.3, A.6.1 B.5.1, B.5.2, B.5.3, B.5.4, B.6.1, B.6.2, C.5.1, C.5.2, C.5.3, C. 6.1, C.6.2 der in den Blättern 57786 bis 57790 gebuchten Sondereigentume aufgrund der Teilung der vormals größeren Einheiten A.5.2, B.5.2, B.5.3, C.5.2 und C.5.3 trotz Verschmelzung von zwei Wohnungseigentumen (Blätter 49386 und 49385), wobei das Blatt 49386 geschlossen wurde, gemäß Bewilligungen vom 04.05.2016 und 05.10.2018 (UR-Nrn. H 252/2016 und H 641/2018, Notar Burkhard Herzog in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 15.11.2018.

• **Art des Gebäudes:**

Bei dem auf dem Wohngrundstück aufstehenden 5½-geschossigen Gebäude incl. Dachgeschoss als Vollgeschoss und Spitzboden als 2. Dachraumbene mit Ausbau zu Wohnzwecken handelt es sich um den westlichen Teil des historischen „Städtischen Bürgerhaus-Hospitals“ und „Max-Bürger-Krankenhaus“ als Baudenkmal, die im Zuge von Umbaumaßnahmen in den hier betroffenen Gebäudeteilen Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A und Mollwitzstr. 13 vollständig zu Wohnzwecken mit Wohnungseigentumen auch im Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss sowohl an der zur Sophie-Charlotten-Straße als auch an der zum Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) orientierten Gebäudefront belegt wurden.

An der südlichen Flanke der straßenseitigen Altbau-Front des auf dem Nachbargrundstück des Gartengrundstücks (Flurstück 1239) Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243) aufstehenden Gebäudeteils des früheren Krankenhauskomplexes wurde ein Verbindungsbau zu dem auf dem dort angrenzenden südlichen Nachbargrundstück (Heubnerweg 1, Flurstück 1238) aufstehenden Neubau-Wohngebäude mit Zufahrt zu einer Tiefgarage mit Streckung bis in den Bereich des hier u.a. betroffenen Gartengrundstücks Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) errichtet. Der östliche Teil des Gartengrundstücks (Flurstück 1239) ist insoweit mit einem Teil der vom Heubnerweg aus erschlossenen Tiefgarage belegt.

Das hier u.a. betroffene Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) weist ursprünglich insgesamt 79 Wohnungseigentume und nach Verschmelzung zweier Wohnungen zu nur einer Wohneinheit sowie Teilung von 5 weiteren Wohnungseigentumen in jeweils zwei Wohneinheiten nunmehr 83 Wohnungseigentume auf.

Sondernutzungsrechte bestehen nach Sachlage lediglich zugunsten der im Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss belegenen Wohnungen an Terrassenflächen vor der zur Sophie-Charlotten-Straße orientierten Gebäudefront und der vor der zum anbindenden Gartengrundstück (Flurstück 1239) orientierten Gebäudefront.

Die im Untergeschoss belegenen Abstellverschläge befinden sich in Gemeinschaftseigentum und werden den Sondereigentumen durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen. Diesbzgl. Sondernutzungsrechte bestehen insoweit nicht.

Das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) ist durch die Nutzer der angrenzenden Grundstücke als Erholungsfläche und Kinderspielplatz gemeinschaftlich nutzbar.



Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. C.5.2 im 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (untere Dachgeschossebene) im Gebäudeteil Mollwitzstr. 13 in dem an das Treppenhaus anbindenden Flur postalisch links als postalisch rechte Wohneinheit (2-Zimmer-Wohnung).

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) weist 3 Treppenhausaufgänge auf, von denen der Treppenhausaufgang Sophie-Charlotten-Straße 115 (Treppenhaus B) über den Eingang B von der Sophie-Charlotten-Straße aus zugänglich ist. Außerdem bestehenden Zugänge über die Hauseingänge Sophie-Charlotten-Straße 115A (Eingang A mit anbindendem Treppenhaus A) aus dem Blockinnenbereich und Mollwitzstr. 13 (Eingang C mit anbindendem Treppenhaus C) über das anbindende Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239).

Tatsächlich sind die Gebäudeteile im Bereich des Unter- bzw. des sogen. Gartengeschosses über den zentralen Hausflur untereinander verbunden, wobei auch der auf dem Nachbargrundstück Mollwitzstraße 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) in Hinterliegerlage belegene Gebäudekomplex im Bereich der Gebäudeteile Sophie-Charlotten-Str. 115B und Mollwitzstr. 12 an den Flur unmittelbar anbindet und hierüber zugänglich ist.

Die Treppenhausaufgänge weisen durchweg Aufzugsanlagen mit Stationen in allen Geschossen bzw. auch Zwischengeschossen respektive allen Geschossebenen auf. Das hier betroffene 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss ist u.a. sowohl aus dem Unter- bzw. Gartengeschoss bzw. auch aus dem Straßenraum barrierefrei erreichbar. Ein unterhalb des Unter- bzw. Gartengeschosses belegenes Kellergeschoss ist in dem hier betroffenen Gebäudekomplex nach Sachlage und vorliegendem Gebäudeschnitt nicht vorhanden.

Kellerabstellverschlüsse befinden sich als Stabmattenboxen im nördlichen Teil des Untergeschosses - die Abstellverschlüsse werden den Wohnungseigentümern durch die WEG-Verwaltung zugewiesen. Hausanschlussräume, Haustechnikräume u.a. für Druckluft und Aufzugsmaschinenräume etc. befinden sich gleichfalls im Unter- bzw. sogen. Gartengeschoss des hier betroffenen Gebäudekomplexes. Weitere dem hier betroffenen Grundstück zur Verfügung stehende Abstellverschlüsse befinden sich nach örtlichem Eindruck im Kellerbereich der auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. belegenen Gebäudeteile Sophie-Charlotten-Str. 115B bzw. Mollwitzstr. 12 u.a. auch mit Zugang der dort auf den nördlichen Grundstücken im Blockinnenbereich belegenen unterirdischen Tiefgarage und eines dort innenliegenden Müllgefäß-Abstellraums.

PKW-Stellplätze sind auf dem Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) selbst nicht vorhanden.

Weitere PKW-Stellplätze befinden sich nach Sachlage im unterirdischen Teil der von dem Heubnerweg aus über das Grundstück Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243) anzufahrenden Tiefgarage mit einer Teilfläche auf dem Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239). Inwieweit und in welchem Umfang eine unterirdische Bebauung u.a. als Tiefgarage vorliegt, ist dem Unterzeichneten aufgrund fehlender bzw. nicht zur Verfügung stehender Planunterlagen nicht bekannt geworden. Diesseitig wird allerdings davon ausgegangen, dass eine Teilfläche des Gartengrundstücks unterirdisch durch eine Tiefgarage mit einer Tiefe von rd. 50 m von der straßenseitigen Front der östlichen Nachbarbebauung in das Blockinnenareal reicht und vermtl. eine Breite entsprechend der der östlichen Grenze des Gartengrundstücks mit einer hierauf belegenen Fläche von rd. 400 m² aufweist.

Auf dem Gartengrundstück befindet sich tatsächlich keine oberirdische Bebauung - es handelt sich bei der Gestaltung des Anwesens um ein ausgewiesenes Gartendenkmal.



- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. C.5.2 im 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (untere Dachgeschossebene) im Gebäudeteil Mollwitzstraße 13 in dem an das Treppenhaus anbindenden Treppenhausflur postalisch links als postalisch rechte Wohneinheit als 2-Zimmerwohnung mit Orientierung sowohl zur Mollwitzstraße nach Süden als auch zur Sophie-Charlotten-Straße nach Westen.

Das Wohnungseigentum Nr. C.5.2 weist gemäß örtlicher Feststellung und anliegendem Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2018/1780 vom 24.07.2018 einen zu dem dahinter anbindenden Wohn-/Küchenbereich offenen Eingangsflur ohne Sperrtür auf. In dem Flur bindet unmittelbar rechts hinter der Eingangstür rechts spannend ein Stichflur, an dessen rückwärtiger Stirnseite sich eine Fenstertür zu einer Dachloggia mit Orientierung nach Westen befindet. Rechts davor befindet sich ein Schlafzimmer gleichfalls mit Fenstertür zu derselben Dachloggia und Orientierung nach Westen und links davor befindet sich abweichend von dem vorliegenden Teilungsplan kein Wannenbadezimmer, sondern ein Duschbadezimmer gleichfalls mit Fenstertür zu derselben Dachloggia.

Der Eingangsflur der Wohnung weist auf Höhe des Badezimmers gleichfalls abweichend von dem vorliegenden Teilungsplan eine im Plan nicht ausgewiesene innenliegende und motorisch belüftete und künstlich belichtete Hauswirtschaftskammer mit Waschmaschinenstellplatz auf, die nach Sachlage in den Badezimmergrundriss einkoffert.

Hinter der innenliegenden Hauswirtschaftskammer öffnet sich der Flur rechts spannend zu einem Teil des Wohn-/Esszimmers mit parallel zur Trennwand der links angrenzenden Wohnung zwischen zwei massiv wirkenden Pfeilern verbauter Küchenarbeitszeile quasi als Kücheninsel mit über dem Arbeitstresen zum Wohn-/Esszimmerbereich großflächiger Öffnung bis zu einer Deckenschürze. In dem schlauchartigen Küchenbereich als Teil des Wohn-/Esszimmers vor der Wohnungstrennwand zu links angrenzenden Nachbarwohnung wurde mieterseits zusätzliches Schrankmobiliar eingestellt, womit faktische ein zweizeiliger Küchenbereich mit allerdings unzureichender Arbeitsfläche von weniger als 1,20 m Tiefe vor der Küchenarbeitszeile vorliegen würde, wenn die vor der Wohnungstrennwand errichtete Küchenzeile eine normale Küchengeräte-Einbautiefe von 0,60 m aufweisen würde.

Vor dem Küchenarbeitstresen und dem nach hinter offenen schlauchartigen Küchenbereich befinden sich die weiteren Raumteile das Wohn-/Esszimmers u.a. mit sogen. Französischem Fenster in der nach Osten orientierten Kastengaube im Dachwalm der mit Überhöhe aufgehenden Raumhöhe. An der nach Westen orientierten Raumseite befinden sich zwei liegende Fenster in der deutlich über der Höhe der Stürze der stehenden Fenster liegenden Dachfläche mit manueller Bedienung, die allerdings das Anstellen einer entsprechend hoch aufgehenden Leiter erfordern - ein mindestens außenseitiges Putzen der Fenster wird dem Vernehmen nach von Zeit zu Zeit durch entsprechende Industrie-Steiger auf Veranlassung der WEG-Verwaltung vorgenommen.

Zusätzlich sind innerhalb des Wohn-/Esszimmers in der nach Westen orientierten Gebäudefront stehende Fenster als festverglaste Backen sowie als feststehende Elemente und Fenstertüren in der innerhalb einer Kastengauben belegenen Dachloggia vorhanden. Zu der vor dem Badezimmer, dem Stichflur und dem Schlafzimmer belegenen Dachloggia unter der straßenseitigen Dachschräge weist das Wohn-/Esszimmer unterhalb der Dachschräge gleichfalls eine Festverglasung mit Blick in den dortigen Loggiabereich allerdings hier ohne Fenstertür auf.

Bei dem hier betroffenen Wohnungseigentum handelt es sich entgegen der Ausweisung im Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters nicht um eine im 5. und 6. Obergeschoss belegene Maisonettwohnung, sondern tatsächlich um eine Normgeschosswohnung ausschließlich im 5. Obergeschoss (unteren Dachgeschossebene).

Ein schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist dem hier betroffenen Wohnungseigentum Nr. C.5.2 nicht zugeschrieben.

Zu dem Wohnungseigentum gehört dem Vernehmen nach ein Kellerraum als Abstellverschlag, dessen Lage den Mietern allerdings bisher nicht bekannt geworden ist. Kellerabstellverschläge sind als Stabmattenboxen vorhanden und werden gemäß Teilungserklärung durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen (hier: dem Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ist nach Angabe der Mieter ein Kellerverschlag nicht zugewiesen worden).

- **Art der Konstruktion:**

Die Bauausführung und Art der Konstruktion wird anhand der anlässlich des Besichtigungstermins getroffenen Feststellungen sowie der eingesehenen Bauakte u.a. mit vorliegenden Teilungsplänen nebst Gebäudeschnitt durch den Unterzeichneten wie folgt zugrunde gelegt.

Bei dem Gebäudekomplex handelt es sich um einen konventionellen Mauerwerksbau mit gemauerten Streifenfundamenten und Zementestrichsohle vermtl. auf Ziegelpflasterung mit neu eingebauter Betonsohle vermtl. aus WU-Beton und entsprechend ausgeführten Umfassungswänden als Vorsatzschalen im Gartengeschoss bzw. im ggf. partiell zusätzlich vorhandenen Kellergeschoss.

Über dem Untergeschoss bzw. dem ggf. partiell vorhandenen Kellergeschoss ist vermtl. eine Steineisen- oder Kappendecke mit Mauerziegelschale zwischen Stahlträgern bzw. partiell oder zusätzlich eine schalungsraue Betondecke weitgehend mit Gipskarton-Unterdecke vorhanden - in den über dem Gartengeschoss aufgehenden Geschossen sind nach Sachlage bereits in den 1990er Jahren und ggf. noch in den Jahren 2013 bis 2015 verstärkte traditionelle Holzbalken-Einschubdecken nebst Lagerhölzern und Koksaschen- bzw. Lehmschüttung auf der Stakung und Holzdielenböden bzw. stattdessen Holzspanplatten- und Zementestrichböden nebst Echtholzparkett als Landhausdielenboden oder Stabparkettboden und keramischer Fliesung vorhanden. Ggf. sind partiell auch Stahlbetondecken mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden neu eingebaut worden.

In den Hauseingangsbereichen der Gebäudeteile Sophie-Charlotten-Str. 115 und 115A ist vermtl. eine Stahlbetondecke und im Bereich des Hauseingangsbereichs des Gebäudeteils Mollwitzstr. 13 ist vermtl. eine Steineisendecke noch aus dem ursprünglichen Bestand nebst GK-Unterdecke vorhanden. Das jeweilige Treppenhaus der Gebäudeteile Sophie-Charlotten-Str. 115 und 115A weist nach örtlichem Eindruck neu eingebaute Stahlbeton-Treppenläufe nebst Tronsolen zu den Umfassungswänden auf. Die Tritt- und Setzstufen sind hier mit Feinsteinzeugplattierung versehen und die Treppenläufe weisen neuzeitliche Stahlgittergeländer mit Stahlhandlauf auf.

Das Treppenhaus des Gebäudeteils Mollwitzstraße 13 weist nach örtlichem Eindruck abweichend noch aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Stahlbeton-Treppenläufe mit Granit-Blockstufen o.ä. ohne Bekleidung sowie die historischen Treppengeländer in Jugendstildecor mit Holzhandlauf auf. Tronsolen zu den Umfassungswänden sind hier nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Der Hauseingangsbereich im Gebäudeteil Sophie-Charlotten-Str. 115 und die Podestflächen des Treppenhauses weisen entsprechend den Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 30 cm x 60 cm, geschmacksneutral grau, leicht changierend) auf. Der Rampenabgang zum Unter- bzw. Gartengeschoss des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115 weist eine entsprechende Plattierung allerdings hier mit Antirutschband-Streifen auf. Die Treppenhausflure weisen gleichfalls entsprechende Feinsteinzeugplattierung (ca. 30 cm x 60 cm) auf.

Abweichend weist in dem Gebäudekomplex auf dem hier betroffenen Grundstück lediglich der Hauseingangsbereich Mollwitzstr. 13 noch Terrazzobelag vermtl. aus dem ursprünglichen Bestand auf.



Die an dem Gebäudekomplex im Zuge der zuletzt realisierten Mod./Inst.- und Umbaumaßnahmen verbauten Balkone sind als Stahlrahmen-Kragelemente vermtl. mit sogen. Isokörben in die Fassaden eingebaut bzw. hieran verwahrt worden. Nach örtlichem Eindruck weisen die Stahlrahmen ein Stahlriegelrost mit darauf aufgelegtem Stahlblechboden und aufgesattelter profilierter Bangkirai-Holzdielung auf. Die Balkone weisen leichte Stahlgitterbrüstungen teilweise mit unterschiedlicher Sichtschutz-Hinterlegung u.a. als Schilfrohmatten o.ä. auf. Die Außentreppen der Gartenterrassen weisen Grant-Blockstufen und die Terrassen selbst einen aufgesattelten Bangkirai-Holzdielenboden auf.

Tragende und aussteifende Wände sind aus Ziegelmauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken und Güten bzw. traditioneller Ausführung entsprechender Altbauten mit sich nach oben verjüngenden Wandstärken ausgeführt.

Leichte Wandscheidungen im ursprünglichen Bestand sind vermtl. nicht mehr vorhanden bzw. nach umfassenden Grundrissveränderungen als KS-Mauerwerkswände in 24 cm Stärke oder als Bimsplatten- oder Gipsdielenwände ausgeführt worden - Gipskartonständerwände sind gleichfalls zur Ausführung gekommen.

Der Dachraumbau ist vermtl. weitgehend als sogen. Trockenausbau in beiden Dachgeschossesebenen realisiert worden - es sind durchweg Gipskartonständerwände mit Ausnahme der anbindenden Treppenhaus- und Brandwände sowie ggf. der Wohnungstrennwände vorhanden.

Die Gebäudefronten des auf dem hier betroffenen Grundstück belegenen Gebäudekomplexes weisen sowohl zu den anbindenden Straßen als auch zu dem Gartengrundstück (Flurstück 1239) Stiffassaden in Gründerzeit-Dekor mit neogotischer oder neoromanischer Attitüde aus rotem Sichtmauerwerk mit teilweise neogotischen oder neoromanischen Bögen der Fensterstürze und Applikationen mit Glattputz nebst weiß abgesetztem Anstrich auf. Teilweise sind mehrfach profilierte Mauerwerksfriese unter Geschossen oder Teilen von Geschossen und unter der Traufe vorhanden.

Die schräg auslaufenden Sohlbänke weisen gesinterte Keramikplatten-Bekleidungen (grün) auf. Einzelne Hauseingänge und die Gebäudedurchfahrt zu den angrenzenden Nachbargrundstücken im Blockinnenbereich u.a. zu dem Treppenhouseingang in der östlichen Front des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A auf dem hier betroffenen Grundstück weisen gleichfalls neogotische Spitzbögen mit mehrfach profilierter Ziegelmauerwerkseinfassung auf. Der Treppenhouseingang des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Straße 115 weist abweichend einen einfachen Horizontalstutz ohne Oberlicht o.ä. auf.

Die rückwärtige bzw. östliche und im Anbindungsbereich zu dem auf dem Grundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) aufstehende Bebauung nördliche Gebäudefront des hier betroffenen Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 weist im Bereich des Gebäudeteils Mollwitzstr. 115A eine völlig abweichende puristische Sichtmauerwerksfassade mit hellbeige changierendem Klinkermauerwerk auf, wobei die Klinkerschale noch aus dem ursprünglichen Bestand stammen dürfte und vermtl. nicht mit einer mineralischen Dämmung hinterlegt ist. Partiiell weisen die rückwärtigen Gebäudefronten auch oberhalb des 3. Obergeschosses Teilbereiche als Putzfassaden vermtl. mit Wärmedämmverbundsystem nebst hellgetöntem Anstrich auf.

Die Kastengauben in der unteren Ebene des 2-geschossigen mehrteiligen Sattel- bzw. Walm-daches weisen sowohl in der westlichen zur Sophie-Charlotten-Straße und in der südlichen zur Mollwitzstraße als auch in der nach Osten zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) orientierten Dachfläche an den Backen und Fronten Stehfalzblechbekleidungen aus Zinkblech auf. Der über die untere Dachgeschoss-Ebene aufgehende Treppenhauskopf des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Straße 115A weist an der Frontfläche und den Backen nach Sachlage eine Putzfassade nebst hellgetöntem Anstrich auf.



An der östlichen Gebäudefront ist die untere Dachgeschoss-Ebene im Bereich des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A mit einem geschosshohen Drempel und weitgehend durchlaufendem Fensterband hinter einer weitgehend durchlaufenden Dachterrasse belegt, die lediglich durch das Treppenhaus geteilt ist.

In der zur Sophie-Charlotten-Straße orientierten Dachfläche weist die untere Dachgeschoss-Ebene einzelne Gauben mit Stehfalzblechfronten und -backen auf. Zusätzlich sind in dieser Ebene stehende Fensteranlagen hinter offenen Dach-Loggien und im Bereich von Dachgauben als offene Veranden vorhanden.

In der darüber belegenen oberen Dachgeschoss-Ebene befinden sich in beiden Dachflächen des Sattel- bzw. Walmdaches liegende Fenster.

Das Dach ist als mehrteiliges sogen. Sattel- und Walmdach mit unter knapp 60° symmetrisch geneigten Dachschrägen und partiellen Flachdachbereichen ausgeführt.

Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebunden bzw. ingenieurmäßig ggf. mit Stahlträgern verstärkt worden. Offenbar ist der gesamte Dachstuhl im Zuge der zuletzt durchgeführten Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen komplett erneuert worden.

Der Regelquerschnitt der Dachschalen weist nach örtlichem Eindruck an den Dachschrägen eine Biberschwanzkronendeckung auf Lattung ggf. mit Hinterlüftung und Delta-Unterspannbahn sowie mineralischer Zwischen- und Untersparrendämmung nebst Alukaschierung als Dampfsperre und innenseitige GKF-Beplankung ggf. mit Installationsschale auf.

Spenglerarbeiten sind aus Zinkblech gefertigt. Es sind feuerverzinkte Schneefanggitter, Leiterhaken sowie vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

- **Art des Ausbaus:**

Unter anderem aufgrund der Zugänglichkeit des hier betroffenen Wohnungseigentums anlässlich des Ortstermins konnte der Ausbaustandard durch den Unterzeichneten wie folgt ermittelt werden:

Wände:

Massive und leichte Wandscheidungen sind verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen oder ggf. auch tapeziert.

Die Hauseingangsbereiche der Gebäudeteile Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A und Mollwitzstr. 13 weisen glatt gefilzten bzw. gespachtelten Kalkputz mit Anstrich (hellbeige) und halbhoch einen hellgrauen Paneelanstrich mit umlaufendem Abschluss als dunkelgrau abgesetzten Farbstreifen auf. Im Bereich der Dachgeschosse sind die Wandumfassungen in den Treppenhäufigängen raumhoch farblich abweichend durchgehend weiß gestrichen. Auch die Treppenhäufigflure weisen glatt gefilzten bzw. gespachtelten Kalkputz mit raumhoch weißem Anstrich auf.

Die technischen Räume und die Abstellverschläge im Untergeschoss des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A weisen gleichfalls verputzte und gespachtelte Wandumfassungen mit Anstrich (weiß) auf. Im Kellergeschoss des angrenzenden Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115B bzw. Mollwitzstr.12 des Nachbargrundstücks Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) befinden sich offenbar z.T. unterirdische Kellerbereiche mit verputzten und glatt gefilzten Wandumfassungen bzw. teilweise auch Stahlbeton-Wandumfassungen. Abstellverschläge weisen nach Sachlage Stabgitterumfassungen auf.

Die an die Abstellkellerbereiche auf den nördlichen Nachbargrundstücken anbindende unterirdische Tiefgarage weist Wandumfassungen durchweg als schalungsglatte Betonwände gleichfalls mit einem Anstrich (weiß) auf - am Boden ist nach Sachlage eine Kunststoffbeschichtung entsprechend der bis in das Gartengrundstück (Flurstück 1239) von Osten reichenden Tiefgarage vorhanden.



Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen die Wandumfassungen gleichfalls gespachtelten Putz bzw. Gipskartonbeplankung an den Ständerwänden und den Dachschrägen etc. ohne Tapetenbekleidung, sondern durchweg mit Anstrich (weiß) sowie in einem Teilbereich dem Vernehmen nach eine schalungsglatte bzw. gespachtelte Betonwand auf, die mieterseits mit Styropor-Naturstein-Adaptierungen bekleidet wurde.

Im Küchenbereich des Wohn-/Esszimmers ist oberhalb der Arbeitsfläche ein an der aufgehenden Wandschürze zum Arbeitstresen bzw. der Wandöffnung zum Wohn-/Esszimmerbereich ein an der Wand verwahrtes Holzpaneel o.ä. mit Kunststofffolierung (ursprünglich: weiß) vorhanden. Mieterseits wurde die Arbeitsfläche nebst Paneel und Tresen sowie die Schrankfront zum Wohn-/Esszimmerbereich mit Folierung in Carraramarmor-Dekor bekleidet.

Das Badezimmer weist etwa zargenhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (ca. 30 cm x 80 cm, hellgrau changierend) auf. Oberhalb der Plattierung ist ein gespachtelter Putzstreifen (weiß) bis zur Raumdecke vorhanden.

Böden:

Der Hauseingangsbereich des hier betroffenen Gebäudeteils Mollwitzstr. 13 (Eingang C) weist Terrazzobelag (grau meliert) vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Die Treppenedestflächen des Treppenhauses C weisen einen entsprechenden Terrazzobelag auf. Die Treppenläufe selbst weisen Granit-Blockstufen ohne Bekleidung auf.

Abweichend weisen die Hauseingangsbereiche Sophie-Charlotten-Str. 115 (Eingang B) und Sophie-Charlotten-Str. 115A (Eingang A) großformatige Feinsteinzeugplattierung (ca. 30 cm x 60 cm) entsprechend den Treppenhausfluren und den Bekleidungen der Tritt- und Setzstufen der Treppenläufe auf.

Die technischen Räume und die Abstell-Räume mit den dort verbauten Stabmattenverschlagen im Unter- bzw. Gartengeschoss weisen nach Sachlage einen glatt abgezogenen Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich bzw. Epoxidharzbeschichtung o.ä. (grau) auf. Im Bereich der auf dem angrenzenden Nachbargrundstück im Kellergeschoss belegenen Abstellverschlagen sowie der anbindenden Tiefgarage auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken sowie im östlichen Bereich des Gartengrundstücks (Flurstück 1239) ist vermtl. flügelgeglätteter Betonboden bzw. ein Zementestrichboden mit karbonisierungshemmender Beschichtung (grau) bis in den Sockelbereich vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums weisen der Flur, das Wohn-/Esszimmer nebst Küchenbereich und das Schlafzimmer einen vermtl. geölten Echtholz-Landhausdielenboden (Eiche) und das Badezimmer incl. des auf einen flachen Sockel angehobenen Duschstands großformatige Feinsteinzeugplattierung entsprechend den Wandumfassungen in entsprechendem Dekor auf. Die innenliegende Hauswirtschaftskammer weist entsprechende Feinsteinzeugplattierung auf.

Die Dachloggien weisen auf den bauseits mit Nassbodenaufbau versehenen Unterboden aufgesattelte profilierte Bangkirai-Holzdielung mieterseits aufgelegte Kunstrasenbeläge auf.

Decken:

Die neutralen Erschließungsbereiche in den Treppenhausaufgängen weisen glatt gefilzte oder gespachtelte Treppenlauf- und Podestunterseiten bzw. Flurdecken etc. nebst Anstrich (weiß) auf. Die Treppenhausflure weisen mindestens im Unter- bzw. Gartengeschoss Gipskarton-Unterdecken mit darüber verlaufenden Installationen auf.

Die Technikräume und Raumbereiche mit darin belegenen Abstellverschlagen wiesen im Untergeschoss vermtl. gleichfalls Gipskartondecken auf. Die Abstellkellerbereiche und die unterirdische Tiefgarage auf den östlich bzw. nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken weisen schalungsraue Betondecken nebst Anstrich (weiß) auf.



Auch die im östlichen Bereich des Gartengrundstücks (Flurstück 1239) von den östlichen Nachbargrundstücken aus einkoffernde Tiefgarage weist eine entsprechende Decke mit Nassbodenaufbau bzw. ggf. auch WU-Beton nebst Mutterbodenauftrag und Vegetationsbesatz bzw. Wegebefestigungen auf.

Die mit ca. 2,80 m bis ca. 5,50 m lichter Raumhöhe vergleichsweise hohen Räume im 5. Obergeschoss bzw. in der unteren Dachgeschoss-Ebene weisen innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums vermtl. gleichfalls eine Gipskarton-Unterdecke mit hierin integrierten Decken-Einbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler vermtl. mit LED-Leuchtmitteln im Bereich des Eingangs- und Stichflurs und im Bereich der Küchenarbeitszeile auf. Die Dachschrägen und Abseiten weisen gleichfalls GKF-Beplankung z.T. gleichfalls mit Einbauleuchten als sogen. Downlight-Strahler vermtl. mit LED-Leuchtmitteln und im Außenbereich Fermacellplatten o.ä. unter den Dachschrägen im Bereich der Dachloggia bzw. der Raumdecke der Gaubenloggia auf.

Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex weitgehend stehende Fenster bzw. Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen bzw. Dach-Loggien durchweg als dreifachverglasste Holz-Isolierglasfenster mit Dreh-/Kippbeschlägen und weitgehend altbautypischer Sprossung nebst Holz-Lateibänken und keramisch bekleideten Sohlbänken auf.

Im Dachgeschoss sind weitgehend gleichfalls stehende Holz-Isolierglasfenster in den Gauben und entsprechende Fenstertüren zu den Dachterrassen bzw. Loggien vorhanden - insbesondere in der oberen Dachebene sind liegende Fenster vermtl. aus Kunststoff (Velux o.ä.) vorhanden. Der Flachdachbereich des rückwärtig auskoffernden Verbindungsbaus zu dem auf dem Nachbargrundstück belegenen Gebäudeteil Mollwitzstr. 12 weist keine Lichtkuppel o.ä. auf - in den Treppenhausaufgängen sind im Übrigen RWA-Anlagen als liegende Fenster und im Treppenhaus des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A eine Lichtkuppel in dem dort gleichfalls vorhandenen Flachdachbereich des Treppenhauskopfes vorhanden.

Rollladenanlagen sind nach diesseitigem Eindruck durchgehend nicht vorhanden. Ebenso sind Verschattungselemente als Rollos oder Markisen o.ä. nicht vorhanden. Lediglich die zur Gebäude-Ost- und zur Gebäude-Südseite orientierten Dachgauben weisen mindestens teilweise außenliegende und elektrisch betriebene Jalousien auf.

Die über Terrain aufgehenden Fenster im Unter- bzw. Gartengeschoss sind gleichfalls als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die innerhalb des Wohnungseigentums Nr. C.5.2 verbauten Holz-Isolierglasfenster in den beiden Gauben sind als Doppelflügel-Stulpenfenstertüren (in der östlichen Gaube als sogen. Französischer Balkon mit außenliegender Gitterbrüstung und elektrischer Außenjalousie) ohne weitere Sprossung ausgeführt. Zur Gaubenloggia sind seitlich neben der Stulpen-Fenstertür und an den Backen der Gaube Festverglasungen vorhanden. Zum Wohn-/Esszimmer weist auch die Dachloggia eine feststehende Verglasung und ansonsten entsprechend dem Badezimmer, dem Stichflur und dem Schlafzimmer Fenstertüren zur Dachloggia auf.

Türen:

Die Hauseingangstüren der Treppenhausaufgänge Sophie-Charlotten-Str. 115 und 115A weisen jeweils eine schwere Holz-Mehrfüllungstür mit kleinteilig gesprossenen Isolierglausschnitten ohne Oberlicht unter einem Flachsturz auf. Abweichend weist der Hauseingang des Gebäudeteils Mollwitzstr. 13 eine schwere Stulpen-Doppelflügeltür als Holz-Mehrfüllungstür mit kleinteilig gesprossenen Isolierglausschnitten mit feststehendem Oberlicht unter einem gemauerten Spitzbogensturz auf.



Die Zugangstüren aus dem jeweiligen Treppenhaus in die anbindenden Flure sind als Stahl-Rahmentüren mit großflächigen VSG-Glasausschnitten nebst mechanischen Türschließern ausgeführt. Der zu dem anbindenden Nachbargrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) führende Türdurchgang im Unter- bzw. Gartengeschoss weist gleichfalls Stahl-Rahmentüren mit großflächigen VSG-Glasausschnitten nebst mechanischen Türschließern auf. Die Aufzüge weisen in allen Geschossen Teleskoptüren mit gebürsteten Edelstahl-Frontflächen auf.

Die Wohnungseingangstüren und die Zugangstüren der im Unter- bzw. Gartengeschoss und der in den Obergeschossen und den beiden Dachgeschossen belegenen Sondereigentume sind als neuzeitliche schwere schalldämmende RD-Holzplattentüren in einbruchshemmender Ausführung eingebaut - die tauchbadlackierten Türen weisen ein modernes Erscheinungsbild mit zum Teil leicht angedeuteten Füllungen im Stiel historischer Füllungstüren mit Edelstahl-Langschild nebst Knauf und Zylinderschloss auf. Die Eingangstüren weisen Holzzargen mit mehrfach profilierter Bekleidung auf.

Raumtüren innerhalb der Wohnungseigentume sind als überhohe vergleichsweise leichte bzw. allenfalls mittelschwere Holzplattentüren gleichfalls mit historisierendem Dekor als flache Kasenfelder im Charakter von Mehrfüllungstüren mit Edelstahlbeschlägen und entsprechend profilierten Holzzargen ausgeführt.

Die Eingangstür des hier betroffenen Wohnungseigentums ist abweichend mit außenseitig glatter Oberfläche ausgeführt - ein Weitwinkelspion ist vorhanden.

Die Raumtüren innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums zur Hauswirtschaftskammer, zum Badezimmer und dem Schlafzimmer sind in leichter bis mittelschwerer Ausführung mit angedeuteten Füllungen sowie Klinkenbeschlag und Rosetten ausgeführt.

Technische Nebenräume im Unter- bzw. Gartengeschoss sowie die Abstellkellerbereiche u.a. auf den anbindenden Nachbargrundstücken mit Mitbenutzung durch die Bewohner des hier betroffenen Grundstücks und vorhandene Schleusen zur Tiefgarage auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken und dem dort anbindendem Müllgefäß-Abstellraum weisen Stahlblechtüren in T30-Ausführung bzw. zur Tiefgarage ggf. auch in T90-Ausführung auf. Die Abstellkellerverschläge sind als Stabmattenboxen mit entsprechenden Türen ausgeführt.

Die Aufzugsanlagen weisen Edelstahl-Teleskoptüren und die Innenraumauskleidung der Aufzugskabinen gleichfalls Edelmetallumfassungen auf.

Zu den Tiefgaragenrampen auf den Nachbargrundstücken ist nach Sachlage jeweils ein Rolltor mit Steuerung der Ein- und Ausfahrt über Ampelregelung vorhanden.

Elektroinstallationen:

Die Elektroinstallationen des Gebäudekomplexes weisen verstärkte Hausanschlüsse und in den Treppenhauseingängen im Zuge der zuletzt vor rd. 10 Jahren fertiggestellten Mod.-/Inst.-Maßnahmen neu installierte Steigestränge auf.

Die Leitungen sind unter Putz verlegt und nach umfassender Modernisierung auch der Wohnungen im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentum mit Fertigstellung der Baumaßnahmen im Jahre 2015/16 durchweg zeitgerecht.

Die Wohnungseigentume weisen zeitgerechte Sicherungstableaus nebst Sicherungsautomaten und FI-Schutzschalter und Multimedia-Verteiler sowie im Kellergeschoss bzw. im Hausanschlussraum der Gebäudeteile zentralisierte Wechselstromzähler auf. Eine für moderne Haushalte ausreichende Anschlussstärke ist insoweit vorhanden.

Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums sind im Zuge der Mod.-/Inst.-Maßnahmen nach Sachlage ausreichende Brennstellen u.a. als Downlight-Strahler mit LED-Leuchtmitteln sowie Lichtschalter und Steckdosen entsprechend einem durchschnittlichen modernen Standard



verbaut worden. Der Küchenbereich weist einen elektr. Herdanschluss auf. Eine motorische Zusatzlüftung ist nicht vorhanden - ein Anschluss für einen Wrasenfilter ist vorhanden (allerdings ist ein Wrasenfilter nicht vorhanden und aufgrund der Öffnung über dem Arbeitstresen auch nicht einbaubar).

Die Küchenausstattung wurde dem Vernehmen nach bauseits in das Wohnungseigentum eingestellt, wobei es sich nach Sachlage bei dem bestehenden Mietverhältnis nicht um das Erstmietverhältnis handelt. Über der Arbeitszeile sind mehrere Steckdosen vorhanden.

Das Badezimmer weist trotz natürlicher Belichtung und Belüftung eine zusätzliche motorische Belüftung auf. Die innenliegende Hauswirtschaftskammer ist gleichfalls motorisch belüftet.

Ein Telefon- und Breitbandkabelanschluss bzw. ein DSL-Anschluss u.a. WLAN ist nach Sachlage verfügbar.

An der Hauseingangsfront zur Sophie-Charlotten-Straße sowie der Hauseingangsfront zum Blockinnenbereich und der Hauseingangsfront zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) ist jeweils eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter vorhanden. An der Wohnungseingangstür ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert. Innerhalb des hier betroffenen Wohnungseigentums ist gleichfalls eine Gegensprecheinrichtung mit Videomonitor und elektr. Türöffneranlage vorhanden.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage sowie entsprechende Kaltwasserzähler vorhanden. Elektronische Rauchwarnmelder mit Funkfernwartung sind nach Sachlage gleichfalls auch in den Treppenhauseingängen und im Untergeschoss vorhanden.

Im Treppenhaus sind decken- und teilweise auch wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Zeitschaltautomaten bzw. bereits über Bewegungsmelder vorhanden. In technischen Räumen und den Raumbereichen mit den Abstellverschlüssen im Untergeschoss des hier betroffenen Gebäudekomplexes sowie den regulären Kellerbereichen des angrenzenden Nachbargrundstücks sind Feuchtrauminstallationen als Aufputz- bzw. Vorwandinstallationen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkröten- und Langfeldleuchten vorhanden. Innerhalb der Abstellverschlüsse sind nach Sachlage Elektroanschlüsse nicht vorhanden.

Außenbeleuchtung ist lediglich unmittelbar neben der jeweiligen Hauseingangstür u.a. als Hausnummernleuchte nebst Steuerung über Fotozelle vorhanden. Innerhalb des Gebäudedurchgangs im Gebäudeteil Sophie-Charlotten-Str. 112A zum Blockinnenbereich bzw. den angrenzenden Nachbargrundstücken sind entsprechende wandverwahrte Beleuchtungselemente vorhanden.

In der Blockinnenanlage sind im Bereich der Durchwegungen niedrige Pollerleuchten entsprechend den Zuwegungen im Bereich des Gartengrundstücks Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) vorhanden.

Heizungsanlage:

Der hier betroffene Gebäudekomplex wird nach Sachlage entsprechend dem angrenzenden Gebäudekomplex des ursprünglichen historischen Krankenhauses auf den Grundstücken Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) und Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243) über Fernwärme versorgt, deren Wärmetauscherstation sich nach diesseitiger Einschätzung im Bereich der regulären Unterkellerung des Gesamt-Gebäudekomplexes befindet.

Die Treppenhauseingänge und -flure sind gleichfalls beheizt und weisen Stahlgliederheizkörper nebst Thermostatregelventilen mit Unterputz- bzw. Unterflurverteilung auf.



Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ist nach Sachlage an die Zentralheizung angeschlossen und weist entsprechend den weiteren zentralbeheizten Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten eine Fußbodenheizung bzw. zeitgerechte Stahlgliederheizkörper nebst Thermostatregelventilen sowie Stahlgliederheizkörper in dem Badezimmer als sogen. Handtuchwärmer nebst radialer Unterflurverteilung mit zentralem Steigestrang auf.

Die Warmwasserversorgung erfolgt gleichfalls zentral über die Heizungsanlage - eine Zirkulationsleitung ist nach Sachlage vorhanden.

Es sind vermtl. elektronische Heiz- und Warmwasserkosten-Messgeräte mit Funkfernabfrage vorhanden.

Sanitärausstattungen:

Das hier betroffene Wohnungseigentum weist ein natürlich belichtetes und belüftetes sowie zusätzlich motorisch belüftetes Duschbadezimmer auf. Es ist ein auf einen flachen Sockel angehobener Duschstand mit Feinsteinzeugplattierung nebst Bodeneinlaufrinne (keine Duschtasse), wandverwarhter Regendusche und Thermostat-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie zweiseitigen Echtglas-Spritzschutzelementen u.a. als Türzugang sowie ein auf eine Resopal-beschichtete Arbeitsfläche (Granit-Dekor, grau) aufgesattelter Porzellan-Waschtisch nebst Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken nebst Kunststoffsitz und Einbauspülkasten nebst verchromter Drückerplatte vorhanden.

Ein Waschmaschinen-Stellplatz nebst Frischwasseranschluss und -direktablauf ist in der angrenzenden separaten Hauswirtschaftskammer vorhanden.

Alle Sanitärobjekte sind weiß. Die Armaturen sind durchweg verchromt. Frischwasserleitungen sind zuletzt als innenverzinkte Kupferrohr-, Edelstahl- oder Mehrschicht-Verbundrohre aus Kunststoff oder Aluminium im Zuge der Mod./Inst.- und Umbaumaßnahmen erneuert worden. Abwasserleitungen sind gleichfalls im Zuge der zuletzt realisierten Maßnahmen erneuert worden und als SML- (Grauguss-), PVC- bzw. HT- oder ABS-Rohre ausgeführt.

Die Steigestränge und Anschlussleitungen sind hinter GK-Abspannungen nicht sichtbar verzogen. Kalt- und Warmwasserzähler sind vorhanden. Der Verbrauch ist nach Sachlage elektronisch über Funkfernabfrage zu ermitteln.

Küchenausstattung:

Das betroffene Wohnungseigentum weist nach Sachlage eine bauseitige Küchenausstattung mit lang gestreckter Arbeitszeile im Bereich einer schlauchartigen Verlängerung des Eingangsflurs mit offenen Tresen zum anbindendem Wohn-/Esszimmerbereich quasi als Kücheninsel mit Unterschränken und Hochschrank u.a. als Kühlschrank mit Gefrierschrank, Geschirrspülautomat und Elektroherd nebst Bratröhre und in die Resopal-beschichtete Arbeitsfläche (ursprünglich: weiß) ein Glaskeramikkochfeld und eine in die Arbeitsfläche integrierte Kunststeinspüle (schwarz) nebst Einhebel-Mischarmatur auf. Ein Wrasenabzug oder -filter ist nicht vorhanden - eine motorische Belüftung des in der Raumtiefe zu den Fensterfronten belegenen Küchenbereichs steht nicht zur Verfügung.

Die Frontflächen der Unterschrankzeile und des Hochschanks sind foliert und durchgehend geschmacksneutral: weiß. Die Arbeitsfläche und das Paneel sowie die Tresenfront zum Wohn-/Esszimmer wurden mieterseits abweichend mit Folierung in Carraramarmor-Dekor bekleidet.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend dem Badezimmer und der Hauswirtschaftskammer als komplett neu eingebaute Kupferrohr- bzw. ggf. Edelstahl- oder Kunststoff-Frischwasserleitungen sowie Hart-PVC-Anschlussleitungen und SML-Abwasserfallrohre hinter GK-Abspannungen bzw. in Wandschlitzen nicht sichtbar verzogen.



- **Brutto-Rauminhalt:**

ohne Ansatz

- **Brutto-Grundfläche:**

Die anteilige Brutto-Grundfläche des Wohnungseigentums Nr. C.5.2 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 176,62 m² von insgesamt ca. 11.080,13 m² Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 1.594/100.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Wohngrundstücks Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) sind vor der östlichen Gebäudefront im Bereich des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A weitgehend versiegelt bzw. im Bereich der Zuwegungsflächen mit Betonsteinpflasterung befestigt. Seitlich hiervon sind Beetflächen mit reichlicher Vegetation als Busch- und Strauchwerk, kleinere Bäume und dichter Bodendeckerbewuchs sowie vereinzelt kleinere Rasenflächen vorhanden. Vereinzelt sind sogenannte Hochbeete mit Betonblöcken eingefasst und mit Bodendeckern belegt.

Zu den östlich und nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken ist in diesen Bereichen keine Einfriedung vorhanden.

Der Vorgartenstreifen vor der westlichen Gebäudefront zur Sophie-Charlotten-Straße weist einen Böschungsbereich zu den Gartenterrassen der im Unter- bzw. Gartengeschoß belegenen Nutzungseinheiten mit reichlichem Vegetationsbestand als Buschwerk und Bodendecker etc. auf. Die Hauszuwegung zum Treppenhauseingang des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115 weist Granitplattierung auf.

An der zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) orientierten Gebäudefront befinden sich ebenfalls Gartenterrassen der im Unter- bzw. Gartengeschoß belegenen Nutzungseinheiten mit oberhalb einer Stützwand aufgehendem Böschungsbereich mit ebenfalls reichlichem Vegetationsbestand als Buschwerk und Bodendecker. Die weitere Freifläche weist Rasenbesatz auf und geht ohne Einfriedung in den Bereich des angrenzenden Gartengrundstücks (Flurstück 1239) über. Die Hauszuwegungen weisen parallel zur Gebäudefront Kleinsteinpflasterung und der Stichweg zum Treppenhauseingang Mollwitzstraße 13 Granitplattierung auf.

Das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) weist im Wesentlichen eine großflächige Rasenfläche z.T. mit Bodendeckerbewuchs und Beetflächen mit Ziergartenvegetation sowie verschiedene hochstämmige Laubbäume auf. Zuwegungen in dem Areal sind mit Kleinsteinpflasterung befestigt und teilweise mit Promenadensand angelegt. Die Freifläche als Gartendenkmal weist eine größere Anzahl an hölzernen Gartenbänken auf Stahl-Untergestell auf. Die Zuwegungen weisen verschiedene Standorte mit Fahrradbügeln und hier gleichfalls niedrigen Pollerleuchten auf.

Im zentralen Grundstücksbereich ist eine großflächige Kinderspielplatzanlage mit vereinzelt Hüpfpfeifen für Kleinkinder und ein Sandkasten und hier umgebenden Zuwegungen lediglich mit Sandschüttung vorhanden.

Der östliche Teil des Gartengrundstücks ist ggf. partiell mit einer Tiefgarage der östlich angrenzenden Nachbargrundstücke belegt, so dass die Gartenfläche und der Zuwegungsbereich hier mit Garagendecke nebst Nassbodenaufbau und Mutterbodenauftrag ausgelegt sein dürften.

An der straßenseitigen Front des Gartengrundstücks ist eine massive Mauerwerkseinfriedung mit einem ca. 0,50 m hohen Klinkersockel (rot) und hierauf aufgesatteltem historischem Stahlgitterzaun zwischen Mauerwerkspfählen aus roten Klinkern mit Verdachung als Sattel nebst Bi-



berschwanzdeckung (rot) und einer Glattputzlinse mit Anstrich (weiß) in der straßenseitigen Front der Pfeiler vorhanden. Mittig in der Einfriedung ist eine mehrteilige historische Toranlage mit Stahlgitter-Torflügeln u.a. zu dem auf den angrenzenden Grundstücken aufstehenden Gebäudekomplex mit ehemaliger Nutzung u.a. als „Städtisches Bürgerhaus“ u.a. mit Zuwegung über das Gartengrundstück zu den Treppenhausaufgängen der Gebäudeteile Mollwitzstr. 11 und 12 sowie Mollwitzstr. 13 erhalten.

Zu den an das Gartengrundstück (Flurstück 1239) angrenzenden Nachbargrundstücken mit den Flurstücken 1234, 1235 und 1243 sowie 1238 sind Einfriedungen nicht bzw. allenfalls entlang der östlichen Grundstücksgrenze partiell als lediglich ca. 1,00 m hohe Buschhecke vorhanden.

Zur Sophie-Charlotten-Straße weist das Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) eine dem Gartengrundstück entsprechende Einfriedung allerdings mit einfachem Zugang als einflügelige Stahlgitterpforte zwischen zwei Mauerwerkspfeilern auf. Zu dem Vorgarten des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks ist im Bereich der Zufahrt zur Gebäudedurchfahrt im Gebäudeteil Sophie-Charlotten-Str. 115A lediglich ein ca. 50 cm hoch aufgehender Sockel aus Betonelementen zu einem dort belegenen Hochbeet mit reichlichem Vegetationsbesatz als dichtes Buschwerk vorhanden.

5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 3 Treppenhausaufgängen weist insgesamt 83 Sondereigentume auf, bei denen es sich durchweg um Wohnungseigentume handelt - Teileigentume sind nach Sachlage nicht vorhanden.

Im Untergeschoss befinden sich die haustechnischen Räume und die Abstellverschläge etc. - die Abstellverschläge sind als Gemeinschaftseigentum erhalten. Zusätzlich befinden sich auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) weitere Abstellverschläge im Bereich eines unterirdischen Kellergeschosses mit anbindender Tiefgarage auf dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 1260) nach Sachlage mit diesbzgl. Nutzungsrechten zugunsten des hier betroffenen Grundstücks

Die Kellerverschläge als Stabmattenboxen werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den jeweiligen Sondereigentumen zugewiesen.

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Wohnungseigentum Nr. C.5.2 im 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (untere Dachgeschossebene) im Gebäudeteil Mollwitzstraße 13 in dem an das Treppenhaus anbindenden Treppenhausflur postalisch links als postalisch rechte Wohneinheit als 2-Zimmerwohnung mit Orientierung sowohl zur Mollwitzstraße nach Süden als auch zur Sophie-Charlotten-Straße nach Westen u.a. mit Freisitzflächen innerhalb von sogen. Dachloggien auf.

Eine sogen. Querbelüftungsmöglichkeit besteht insoweit allenfalls als Übereck-Lüftung, so dass sich der innenliegende Küchenbereich innerhalb des Wohn-/Esszimmers im Lee des Luftzugstroms befindet.

Gedeckte oder ungedeckte PKW-Stellplätze befinden sich nicht auf dem hier betroffenen Wohngrundstück.

Inwieweit auf dem Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) im Bereich einer vermtl. partiell unterirdisch vorhandenen Tiefgarage PKW-Stellplätze als Gemeinschafts- oder Sondereigentum vorhanden sind, konnte durch den Unterzeichneten nicht ermittelt werden.



- **Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. C.5.2 beträgt gemäß Angabe der gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung 122,36 m² vermtl. gemäß Mietvertrag.

Angaben seitens zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bis zur reaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden. Nach Angabe der Mieterin beträgt die Größe ca. 120,00 m².

Die Teilungserklärung weist eine Wohnfläche für das hier betroffene Wohnungseigentum nicht aus.

Nach Sachlage wurde die in der Wohnfläche enthaltene Freisitzfläche im Bereich der Dachloggia und der Gaubenloggia jeweils mit der Hälfte der Grundfläche berücksichtigt, was allerdings nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin nicht zulässig ist.

Nach aktueller Rechtsprechung des LG Berlin ist die Grundfläche von Balkon-, Loggia- oder Dachterrassenflächen etc. mit $\frac{1}{4}$ der Grundfläche gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblicher Flächenansatz in Ansatz zu bringen.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der unbemaßten aber maßstäblichen Teilungspläne ergibt sich die anrechenbare Dachloggiafläche (bis zur 1,50-Linie) mit einer Grundfläche von ca. 11,32 m² und die anrechenbare Gaubenloggiafläche (bis zur 1,50 m-Linie) mit einer Grundfläche von ca. 7,58 m² respektive mit einer Gesamtfläche von ca. 18,90 m².

Bei Ansatz der Freisitzfläche mit dem Faktor $\frac{1}{2}$ ergibt sich eine Fläche von ca. 9,45 m² und bei Ansatz mit dem Faktor $\frac{1}{4}$ von lediglich 4,73 m².

Insoweit ist die ausgewiesene Wohnfläche von 122,36 m² um die mit dem Faktor $\frac{1}{2}$ berücksichtigte Freisitzfläche um 9,45 m² zu reduzieren und stattdessen die mit dem Faktor $\frac{1}{4}$ anrechenbare Freisitzfläche der reduzierten Fläche wieder wie folgt zuzuschlagen: 122,36 m² \cdot 9,45 m² + 4,73 m² = 117,64 m².

Die seitens der zuständigen Zwangsverwaltung anhand des Mietvertrages oder ggf. nach Angabe der WEG-Verwaltung benannte Wohnfläche von 122,36 m² ist insoweit gegen über der unter Berücksichtigung der anrechenbaren Freisitzfläche ermittelten Wohnfläche von ca. 117,64 m² um ca. 4,0 % größer.

Diese Abweichung liegt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung noch in der zulässigen Toleranz, so dass im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung die nach Sachlage vertraglich vereinbarte Größe der Wohnung mit 122,36 m² zugrunde gelegt wird.

Die Fläche wird im Rahmen der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung als plausibel zugrunde gelegt.

- **Miet-Erträge:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ist zu Wohnzwecken vermietet - das Mietverhältnis besteht nach Angabe der Mieterin seit ca. 5 Jahren. Es ist unbefristet und ungekündigt.

Nach Angabe der Zwangsverwaltung und der anlässlich des Ortstermins angetroffenen Mieterin des hier betroffenen Wohnungseigentums beträgt die Höhe der Bruttowarmmiete 1.713,03 €/Monat incl. der umlegbaren Betriebskosten von 305,00 € (warm) - die Nettokaltmiete beträgt abweichend von der Ausweisung im Inbesitznahmebericht insoweit nicht 1.407,13 €/Monat, sondern 1.408,03 €/Monat und nicht entsprechend 10,50 €/m² Wfl., sondern tatsächlich 11,51 €/m² Wfl. bei Ansatz von 122,36 m².

Unter Zugrundelegung der Höhe der Nettokaltmiete von 1.408,03 €/Monat ergibt sich bei Bezugnahme auf die anrechenbare Wohnfläche von 117,64 m² die Höhe der Nettokaltmiete mit 11,97 €/m² Wfl. (s.o.).



Die gegenwärtig realisierte Miethöhe liegt noch deutlich unterhalb des Mittelwertes der ortsüblichen Miethöhe gemäß Mietspiegel bei Ansatz der vermtl. vertraglich vereinbarten Wohnfläche von 122,36 m².

Insoweit ist im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung die nach Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Miethöhe auf dem Niveau des Mittelwertes der hier zutreffenden Mietpreiskategorie zugrunde zu legen.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei auf das ortsübliche Niveau angehobener Miethöhe ausgegangen.

- **ortsüblicher Ansatz:**

Gemäß Berliner Mietspiegel 2024 ergeben sich die ortsüblichen Miethöhen als Nettokaltmieten für Wohnungen mit Baujahr bzw. Bezugsfertigstellung bis 2022 (hier: 1899 bis 1901 und umfassende bis in Gebäudesubstanz reichende Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen sowie vollständiger Umnutzung als Wohngebäude mit Fertigstellung im Jahre 2015/16) bei hier insoweit vorliegender Bezugsfertigstellung nach Mietspiegel-Kategorie von 2016 bis 2022 in mittlerer Wohnlage gemäß Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mit Sammelheizung und Badezimmer in der Wohnung bzw. vermierterseits voll ausgestatteter Wohnung sowie Größen wie folgt:

- bis unter 55 m² in einer Spanne von 10,22 €/m² - 21,93 €/m² bzw. i.M. 14,44 €/m²
- von 55 m² bis unter 65 m² in einer Spanne von 10,07 €/m² - 19,24 €/m² bzw. i.M. 12,97 €/m²
- von 65 m² bis unter 75 m² in einer Spanne von 9,77 €/m² - 17,75 €/m² bzw. i.M. 12,10 €/m²
- von 75 m² bis unter 90 m² in einer Spanne von 10,06 €/m² - 18,55 €/m² bzw. i.M. 13,82 €/m²
- ab 90 m² in einer Spanne von 10,07 €/m² - 18,04 €/m² bzw. i.M. 14,41 €/m²

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg ergibt sich die typische Mietpreisspanne (Marktmiete) für Geschossbauwohnungen der Baujahresklasse 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage mit Stichtag 01.10.2023 in einer Spanne von 11,00 €/m² Wfl. bis 14,50 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m² Wfl. bis 17,75 €/m² Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m² und 120 m² bzw. i.M. 90 m² bei 2 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard (bei Neubauten und umfassenden Modernisierungen gehoben), normalem Bauzustand (d.h. laufend instandgehalten und überwiegend modernisiert), Mietverträgen mit gültiger Renovierungsklausel und Nettokaltmietvereinbarung ohne Betriebs- und Heizkosten und ohne Verfügbarkeit eines Kfz-Stellplatzes ausgegangen wird - die Schwerpunktmiete (ohne Baujahresklassifizierung) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 12,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 14,75 €/m² Wfl. sowie bei Erstbezug bei 16,75 €/m² Wfl. bzw. 19,50 €/m² Wfl. bei zuletzt gering steigender Tendenz bis 10% zwischen 10/2022 und 10/2023.

Gemäß Wohnimmobilienpreisservice 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. ergibt sich die typische Mietpreishöhe (Marktmiete) für Wohnungen der Baujahresklasse ab 2005 im Stadtgebiet City (West) im Altbezirk Charlottenburg (Ortsteile Charlottenburg, Charlottenburg-Nord und Westend) per 3/2024 mit 15,12 €/m² Wfl. bzw. ohne Baujahresklassifizierung mit im Mittel 10,73 €/m² Wfl. und im gesamten Stadtgebiet City (West) mit den Altbezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf mit im Mittel 10,70 €/m² Wfl., wobei es sich hierbei um die ortsübliche Vergleichsmiete als Nettokaltmiete aus Neuvertragsmieten und in den letzten 6 Jahren veränderten Bestandsmieten mit einem Anteil in einem Verhältnis von 55 % : 45 %, Wohnungsgrößen zwischen 60 m² - 90 m² (i.M. 70 m²) mit mittlerem Ausbaustandard und ohne Kfz-Stellplatz handelt.



Gemäß Wohnmarktreport Berlin 2025 von Mai 2025 (21. Auflage) der Berlin Hyp AG (Berlin Hannoversche Hypothekenbank AG) in Zusammenarbeit mit der Fa. CBRE GmbH als Teil der CBRE Group Inc. (ehemals Maklerhaus CB Richard Ellis) beträgt der Mittelwert der Angebotsmieten für Wohnungen aller Marktsegmente im Postleitzahlbereich 14059 (Schloss) 19,63 €/m² Wfl. (Spanne von 7,76 €/m² bis 27,03 €/m² bei Ansatz 67,60 m² Wfl.).

Eine Mietpreisbindung aufgrund öffentlicher Förderung o.ä. besteht nach diesseitigem Kenntnisstand nicht - die betreffende Wohnfläche ist nach Sachlage preisfrei vermietbar nach BGB.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei zugrunde gelegter Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der für eine 2-Zimmerwohnung vergleichsweise übergroßen Wohnfläche vermtl. gemäß Mietvertrag o.ä. von ca. 122,36m², lediglich vorhandenem Duschbadezimmer ohne Wanne und fehlender separate Küche mit Küchenarbeitszeile mit Tresen zum Wohn-/Esszimmer quasi als Kücheninsel innerhalb des Wohnzimmers mit eingeschränkter Belüftungsmöglichkeit aufgrund der Lee-Lage außerhalb des Luftstroms bei möglicher Überecklüftung innerhalb der Wohnung, der z.T. überhöhen Raumhöhe mit hierdurch erhöhter Heizlast und Orientierung der Fenster nach Westen zu einem Gewerbegebiet mit ggf. temporärer Lärmbelastung in der unteren Ebene eines Dachgeschosses (5.OG) bei in dem hier betroffenen Gebäudekomplex belegenen 83 Wohnungseigentumen und unmittelbarer Anbindung an einen weiteren Gebäudekomplex auf einem östlich angrenzenden Nachbargrundstück im Unter- bzw. Gartengeschoss mit einer erheblichen Anzahl weiterer Wohnungseigentume mit hieraus resultierender eingeschränkter Erkennbarkeit von grundstücksfremden Personen auf dem hier betroffenen Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) trotz des opulenten und herrschaftlichen Erscheinungsbildes des Gebäudekomplexes, des insgesamt nach erst knapp 10 Jahren seit Durchführung umfassender Mod.-/ Inst.- und Umbau-Maßnahmen mit völliger Entkernung des Gebäudes und Neukonfiguration der Grundrisszuschnitte mit vollständiger Umnutzung des historischen Krankenhauskomplexes als Baudenkmal, des zeitgerechten Ausbaustandards u.a. mit Holz-Isolierglasfenstern, Fernwärme-Zentralheizung nebst zentraler Warmwasserversorgung, überwiegend Echtholz- und keramischen Fliesenböden, komplett erneuerten Sanitär- und Küchenausstattungen sowie allen medialen Ver- und Entsorgungsleitungen und barrierefreier Zugänglichkeit und hier vorliegender mittlerer Wohnlage nach Straßenverzeichnis zum aktuellen Mietspiegel in einer noch zentralen Stadtlage bei zufriedenstellender Versorgungslage und guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage und der seit dem 18.05. 2013 geltenden „Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung zuletzt vom 14.03.2023)“ mit hierdurch begrenzter Möglichkeit der Mietpreiserhöhung mit Verlängerung zuletzt um 5 Jahre ab dem 11.05. 2023 bis zum 10.05. 2028 um lediglich 15 % innerhalb von 3 Jahren sowie der seit dem 01.06.2015 nach Rechtsverordnung in ganz Berlin in Kraft getretenen bis zum 31.12.2025 geltenden sogen. Mietpreisbremse etc. auch bei Neuvermietung von zuletzt leerstehendem oder eigengenutztem Wohnraum ohne Durchführung einer umfassenden bis in die Substanz reichenden Modernisierung mit Kosten von mindestens ca. 30 % für den Neubau von vergleichbaren Wohnungen mit maximal rd. 10 % über der Ortsüblichkeit bei hier zugrunde gelegtem Bestandsmietverhältnis abweichend von der tatsächlichen IST-Miete 14,41 €/m² Wfl. (Nettokaltmiete) entsprechend dem Niveau des Mittelwertes der hier zutreffenden Mietpreisspanne.

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Wohnungseigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit respektive der Soll-Miete unter Berücksichtigung von Minderertragsphasen aufgrund der Erhöhungsmöglichkeit der unterpreisigen IST-Miete im Rahmen der Kappungsgrenze bis zur Höhe der Ortsüblichkeit in



Ansatz zu bringen, wobei allerdings auch bei evtl. Neuvermietung die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit zu berücksichtigen ist.

Die als nachhaltig realisierbar zugrunde gelegte Höhe der Nettokaltmiete bei bestehendem Mietverhältnis ist in Höhe des Mittelwertes der zutreffenden Mietspiegelkategorie mit 14,41 €/m² Wfl. in Ansatz zu bringen und die Höhe der Mindermieten über die Anpassungsdauer bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit im Rahmen der Ertragswertermittlung vom Ertragswert in Abzug zu bringen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die realisierte Bestandsmiete der Wohnung bei einer zuletzt vor rd. 5 Jahren bei Neubezug vereinbarten Miethöhe von 11,51 €/m² (s.o.) ohne eine hiernach vorgenommene weitere Erhöhung der Nettokaltmiete (innerhalb von 3 Jahren) unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze sofort um 15 % zu erhöhen und nach jeweils weiteren 3 Jahren bzw. bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit sukzessive im Rahmen der Kappungsgrenze auf das ortsübliche Mietniveau anzupassen.

Der Zeitpunkt einer evtl. zuletzt vereinbarten Mieterhöhung ist dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden, so dass von einer unmittelbaren Erhöhungsmöglichkeit ausgegangen wird. Eine sukzessive Mietanpassung gemäß Kappungsgrenzenverordnung ist bei einer letzten Mietpreisanpassungen zuletzt vor mindestens 3 Jahren sofort umsetzbar.

Zu beachten ist, dass seit dem 01.01.2019 nach Modernisierungen die aufgewendeten Kosten lediglich noch mit jährlich 8 % (vorher 11 %) umgelegt werden dürfen.

Mit einer Verschärfung der Mietpreisbremse im Januar 2019 wurde auch eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierungen eingeführt. Sollte diese zuerst nur für angespannte Wohnlagen gelten, wurde sie schließlich doch bundesweit eingeführt. Seitdem gilt laut § 559 Abs. 3a BGB: Bei Mieten, die 7,00 €/m² übersteigen, gilt für die Umlage von Modernisierungskosten eine Kappungsgrenze von 3,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Bei Mieten, die bis zu 7,00 €/m² betragen, gilt eine Kappungsgrenze von lediglich noch 2,00 €/m² innerhalb von 6 Jahren. Diese Änderungen gelten für alle Modernisierungen, die ab dem 1. Januar 2019 angekündigt werden.

- **fikt. Rohertrag:**

anrechenbare Wohnfläche
122,36 m² x 14,41 €/m² = 1.763,21 €/Monat

- **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Mitteilung der eingesetzten Zwangsverwaltung 460,44 €/Monat entsprechend 3,76 €/m² Wfl. bei Ansatz der vereinbarten Wohnfläche von ca. 122,36 m².

Angaben zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum u.a. auch zur Höhe des zu leistenden Haus- bzw. Wohngeldes konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 17.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Für das anteilige Gartengrundstück ist die Höhe eines auf das hier betroffene Wohnungseigentum entfallenden anteiligen Haus- bzw. Wohngeldes nicht bekannt geworden - die diesbzgl. Höhe dürfte max. rd. 35,00 €/Monat betragen.

Die Höhe evtl. Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum sind dem Unterzeichneten nicht bekannt. Diesbzgl. Angaben liegen weder seitens der Zwangsverwaltung noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung vor (s.o.).

Evtl. Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume sind gleichfalls nicht bekannt geworden.



Ebenso konnte die Höhe einer evtl. bestehenden Erhaltungsrücklage weder für das Wohngrundstück (Flurstück 1234) noch für das Gartengrundstück (Flurstück 1239) seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung vom 17.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

In Ansehung des durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorgegebenen modifizierten Bewertungsmodells zur bisher geltenden Ertragswertrichtlinie (abweichend von der am 19.07.2021 im Bundesgesetzblatt erschienenen und am 01.01.2022 in Kraft getretenen Novelle der ImmoWertV respektive der ImmoWertV 21) im Rahmen des Ertragswertverfahrens sind Angaben über die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten ohne umlagefähige Betriebskosten entbehrlich.

Nach bisher geltender Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015 bzw. Anlage 3 zur ImmoWertV 21 ergeben sich die Kostenpositionen mit Stand vom 01.01.2015 in Anlehnung an die II.BV und jährlicher Anpassung respektive aktuellem Stand vom 01.01.2024 gemäß Modellansatz wie folgt:

Wohnungseigentum Nr. C.5.2

Verwaltungskosten

$$1 \text{ x WE x } 351,00 \text{ €/a} = 351,00 \text{ €/a}$$

Instandhaltungskosten

$$13,80 \text{ €/m}^2 \text{ x } 122,36 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} = 1.688,57 \text{ €/a}$$

Mietausfallwagnis

$$21.158,52 \text{ € x } 2 \% = \frac{423,17 \text{ €/a}}{2.462,74 \text{ €/a}}$$

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Wohnungseigentum Nr. C.5.2 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 11,6 % vom fiktiven Rohertrag bei 14,41 €/m² Wfl. und Ansatz von ca. 122,36 m² Wfl. entsprechend rd. 1,68 €/m² Wfl. incl. Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten und kalkulatorischem Instandhaltungsaufwand - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Ansatz von Nettokaltmieten).

• **Instandhaltungsrückstau:**

Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums wie folgt festgestellt werden:

- Der Vernehmten nach hat es in den Jahren nach Fertigstellung der Mod.-/Inst.- und Umbaumaßnahmen des Gebäudekomplexes auf den angrenzenden Grundstücken Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) und Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243) wiederholt Probleme mit der Abwassergrundleitung gegeben, was zu einem Hochdrücken aus dem Bodeneinlauf im Untergeschoss und damit zu wiederholten Überflutungen des Untergeschosses geführt hatte. Dem Vernehmten nach soll diesbzgl. bereits eine Hebepumpe mit Fernüberwachung und Rückstauklappen installiert worden sein. Bzgl. des auf dem hier betroffenen Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) aufstehenden Westflügel des ehemaligen Krankenhauskomplexes sind diesbzgl. Erfordernisse dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.
- Die Abwasserleitungen innerhalb der neutralen Erschließungsflächen im Unter- bzw. sogen. Gartengeschoss des Gebäudekomplexes weisen beachtliche Fließgeräusche auf.
- In einem Teil des Unter- bzw. sogen. Gartengeschosses im Bereich des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A ist im Übergang zu dem angrenzenden Gebäudeteil Sophie-



- Charlotten-Str. 115B/Mollwitzstraße 12 auf dem benachbarten Grundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) ein Teil des Putzes abgenommen worden und fehlt.
- Teilweise liegen vertikale Wandrisse in den Fluren im Unter- bzw. Gartengeschoss und auch an deren Raumdecken vor.
 - An den Fassaden des Gebäudekomplexes und an den Mauerwerkseinfriedungen insbesondere zur Sophie-Charlotten-Straße liegen sogen. Ausblutungen des Fugenmörtels vor, so dass in einzelnen wenigen Bereichen Kalkfahnen die Fassade belasten (insbesondere unter der linken Lampe der Außenbeleuchtung neben der Hauseingangstür des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115).

Weitere nennenswerte Mängel oder Schäden konnten durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums nicht festgestellt werden - eine Beschlussammlung mit ggf. avisierten Instandsetzungen weiterer Mängel konnte seitens der WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung gleichfalls nicht beigebracht werden.

Hinsichtlich des hier betroffenen Wohnungseigentums Nr. C.5.2 konnten Mängel anlässlich des Ortstermins wie folgt festgestellt werden:

- Die Wohnungseingangstür des hier betroffenen Wohnungseigentums fällt nicht sachgerecht zu, weil der Schlossriegel nicht ins Einsteckschloss greift, so dass zu Schließen der Tür das Schloss abgeschlossen werden muss, damit die Tür nicht aufspringt.
- Die Holz-Isolierglasfenster im Badezimmer die Stichflur und dem Schlafzimmer haben sich verzogen und sind hierdurch schwergängig bzw. schwer zu öffnen bzw. zu schließen.
- Die Schlafzimmertür setzt auf dem Fußboden auf.
- Der Unterschank des Waschtisches hat sich von dem Waschtisch abgelöst und weist im Bereich des vormaligen Schlusses nunmehr eine klaffende Fuge auf.
- Im Küchenbereich fehlt eine funktionsfähige Lüftung oder mindestens ein Wrasenfilter oberhalb des Kochfeldes in der Arbeitszeile.
Die beiden in Überhöhe in der westlichen Dachfläche verbauten liegenden Fenster lassen sich nur manuell mit hoher Anstelleiter öffnen - eine elektrische Steuerung fehlt. Eine Außenreinigung der Fenster ist nur durch eine gewerbliche Reinigungsfirma und sogen. Industrie-Steiger zu bewerkstelligen und für die Mieter aufgrund des Aufwands und des Gefährdungspotentials nicht zumutbar.
- Dem Vernehmen nach sollen regelmäßig Probleme mit der Heizungsanlage vorliegen, so dass eine ausreichende Temperatur der Raumluft und des Warmwassers nicht erreicht wird.
- Der Austausch der Rauchwarnmelder wurde durch die WEG-Verwaltung veranlasst und vollzogen, wobei der Rauchwarnmelder im Bereich der hoch aufgehenden Dachschrägen innerhalb des Wohn-/Esszimmers in hier abweichender Ausführung nicht erneuert wurde und in der erforderlichen Ausführung nach Zusage der WEG-Verwaltung noch ausgetauscht werden sollte, was allerdings bisher nach Verzug mehrerer Monate nicht erfolgt ist.
- Eine Zuweisung eines Abstellverschlages im Untergeschoss des hier betroffenen Gebäudekomplexes bzw. im Kellergeschoss des angrenzenden Nachbargebäudes ist seitens der zuständigen WEG-Verwaltung bisher nicht erfolgt.

Inwieweit ggf. Mängel oder Schäden in nicht besichtigten Bereichen bzw. verdeckte Mängel oder Schäden vorliegen, konnte durch den Unterzeichneten anlässlich des Besichtigungstermins nicht erkannt werden - entsprechende Mängel oder Schäden können diesseitig nicht ausgeschlossen werden.

Ein Kostenaufwand als zusätzlicher Einschuss bzw. zu erwartende Sonderumlage in die Rücklage für die am Gemeinschaftseigentum vorliegenden Mängel oder Schäden ist bei insgesamt vermtl. auskömmlicher Instandhaltungsrücklage nicht in Ansatz zu bringen.



Für das betroffene Wohnungseigentum Nr. C.5.2 wird von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen in Höhe von rd. 4.000,00 € ausgegangen.

Ein Energieausweis konnte seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums bzw. der eingesetzten Zwangsverwaltung sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 17.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Eine Beschlusssammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums oder der eingesetzten Zwangsverwaltung sowie der zuständigen WEG-Verwaltung des Wohngrundstücks (Flurstück 1234) und des anteiligen Gartengrundstücks (Flurstück 1239) auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungshaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

- **Restnutzungsdauer des Gebäudes:**

Durch den Unterzeichneten wird eine wirtschaftlich Restnutzungsdauer für Altbauten mit einem Baujahr bis 1918 und Zwischenkriegsbauten von 1919 bis 1948 bei vorliegendem Baualter von ca. 124 Jahren (Baujahr: ca. 1899-1901) und einer Gesamtnutzungsdauer gemäß Ertragswertmodell und Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (GAA) von 80 Jahren bei hier vorliegendem Standard mit Normalausstattung sowie „gutem“ Bauzustand mit 55 Jahren zugrunde gelegt.

In dem Ansatz sind die zuletzt in den Jahren 2013/2015/16 umfangreich durchgeführten Mod.-/Inst.- und Umbau-Maßnahmen bereits berücksichtigt.

Die ursprünglich theoretische Nutzungsdauer bei hier vorliegendem Baujahr 1899-1901 und 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ist bereits erschöpft.

Das fiktive Alter zum Bewertungsstichtag ergibt sich mit 25 Jahren und das fiktive Baujahr mit 2000.

- **Anfang/Ende evtl. Mietverträge:**

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ist zu Wohnzwecken vermietet - das Mietverhältnis besteht nach Angabe der Mieterin seit ca. 5 Jahren. Es ist unbefristet und ungekündigt.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei einer auf die ortsübliche Miethöhe im Niveau des Mittelwertes der hier zutreffenden Wohnungs- bzw. Mietpreiskategorie gemäß aktuellem Mietspiegel angehobenen Miethöhe ausgegangen.

- **Verwaltung:**

WEG-Verwaltung ist die Firma Atriensis Immobilienverwaltung GmbH (ehem. Fa. Dick Immobilienmanagement e.K.) EUREF-Campus 13 in 10829 Berlin, Tel.: + 49 30 443 35 19 20 bzw. + 49 30 443 51 92 - 0.

Zwangsverwalter ist Herr RA Christian Seekopp, Friedrich-Engels-Str. 19 in 13156 Berlin, Tel.: + 49 30 914 26 57-0.

6. Objektbeurteilung

- **Zustand:**

Insgesamt handelt es sich bei der auf dem hier betroffenen Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) aufstehenden Bebauung um einen Teil eines in den Jahren 2013/2016 zeitgerecht modernisierten und instandgesetzten weitgehend 5½-geschossigen Gebäudekomplexes incl. Sattel- bzw. Walmdach zzgl. Spitzboden mit Ausbau zu Wohnzwecken und 3 Treppenhauseingängen (Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A und Mollwitzstr. 13) aus den Jahren 1899-1901 mit Abschluss der durchgeführten Mod./Inst.- und Umbau- sowie Umnutzungsmaßnahmen zu einem Wohngebäude (historisches Max-Bürger-Krankenhaus) vermtl. Ende des Jahre 2015 bzw. ggf. auch partiell erst im Jahre 2016 im Zuge der Aufteilung des Anwesens in Sondereigentume.

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. C.5.2 mit Ausbau und Nutzung zu Wohnzwecken befindet sich als 2-Zimmerwohnung mit Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer, im Wohnzimmer belegener Küchenarbeitszeile mit Arbeitstresen quasi als sogen. Kücheninsel, zum Wohnzimmer und dem Küchenbereich offenem Eingangsflur, Duschbadezimmer und innenliegender Hauswirtschaftskammer sowie Freisitzflächen als Dachloggia mit Zugang aus einem Stichflur, dem Schlafzimmer und dem Badezimmer und als Dachgaubenloggia mit Zugang aus dem Wohn-/Esszimmer und Orientierung nach Westen über ein Gewerbegebiet hinweg u.a. zur Stadtbahn- und zur Stadtautobahntrasse bzw. Überecklüftung mit Französischem Fenster auch nach Süden im Gebäudeteil Mollwitzstr. 13 in dem an das Treppenhaus anbindenden Hausflur postalisch links als postalisch rechte Wohneinheit im 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (untere Dachgeschossebene).

In dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden westlichen Teil des früheren Krankenhauskomplexes befinden sich im gegenwärtigen Bestand 83 Sondereigentume als Wohnungseigentume - Teileigentume u.a. als Gewerbeeinheiten o.ä. sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

Die Abstellverschlänge im Unter- bzw. Gartengeschoss bzw. partiell im Kellergeschoss des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Flurstück 1235) sind als Gemeinschaftseigentum erhalten und werden durch die zuständige WEG-Verwaltung den einzelnen Sondereigentumen zugewiesen.

PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst nicht vorhanden - allerdings besteht eine Gebäudedurchfahrt in dem auf dem östlich an das Gartengrundstück (Flurstück 1239) angrenzenden Nachbargrundstück Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243) belegen nur schmalen und nachrangigen Neubau-Anbau als Verbindungsbau zu dem dort südlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 1238), der im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahme bzw. im Zuge der zeitgleich entstandenen Nachbarbebauung errichtet worden ist, mit einer Tiefgaragen-Rampen-Ein- und Ausfahrt zu einer u.a. auf den östlichen Nachbargrundstücken (Flurstücke 1243 und 1238) belegenen Tiefgarage mit Teilbereichen auch auf dem hier mit einem Miteigentumsanteil betroffenen Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) als gleichfalls anteiliges Gartengrundstück der anliegenden Nachbargrundstücke.

Das Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) und das östlich angrenzende separate Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) grenzen jeweils unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum jeweils einer untergeordneten Quartierstraße u.a. mit Frequentierung durch einen Linienbus mit Station unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Wohngrundstücks, wobei Lärmbelastungen auch in Ansehung der regelmäßi-

gen Krankentransporte unter Blaulicht zu dem im unmittelbaren Nahbereich belegenen Krankenhaus und der im Nahbereich belegenen Gewerbebetriebe sowie der S-Bahn- und Autobahntrasse im Nahbereich mindestens temporär oder bei entsprechenden Witterungslagen für das hier betroffene Wohnungseigentum störend wirken dürften.

Es handelt sich um eine noch zentrale und nach dem Straßenverzeichnis zum aktuellen Berliner Mietspiegel mittlere Wohnlage mit guter technischer und sozialer Infrastruktur sowie zufriedenstellender Nahversorgung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf.

Nachteilig sind für eine ca. 122,36 m² große 2-Zimmerwohnung mit Küchenzeile innerhalb des Wohnzimmers das Fehlen einer „Schleuse“ zwischen Eingangstür und dem Wohnzimmer bzw. dem Küchenbereich mit direktem Einblick für einen Besucher an der Wohnungseingangstür in den Wohnbereich sowie die Innenlage des Küchenbereichs innerhalb des Wohnzimmers ohne ausreichende Abführung des Wrasens bei fehlendem Abzug oder Wrasenfilter mit lediglich Lee-lage der Überecklüftung der Wohnung und die Auslegung des Badezimmers lediglich als Duschbadezimmer (ohne Wanne).

- **Unterhaltung:**

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung der Mod./-Inst.- und Umbau-Maßnahmen vor knapp 10 Jahren auf. Allerdings sollen Ausführungsmängel und partiell Fertigstellungsdefizite in einzelnen Sondereigentumseinheiten bis mindestens Anfang der 2020er Jahre vorgelegen haben, die zu Auseinandersetzungen zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Initiatoren des Aufteilungs- und Modernisierungsprojektes geführt hatten bzw. ggf. noch andauern.

Das historische Erscheinungsbild des auf dem Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) aufstehenden westlichen Teils (nomineller Westflügel) des früheren Krankenhauskomplexes in überwiegend neogotischem Backsteinstil als eingetragenes Baudenkmal wirkt zu den anbindenden Straßen sowie nach Osten zum angrenzenden Gartengrundstück (Flurstück 1239) durchaus beeindruckend, wobei die östliche zum Blockinnenbereich orientierte Front im Bereich des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A bei hier abweichendem beige changierendem Sichtmauerwerk vergleichsweise puristisch ausfällt.

Positiv wirkt das durch die Bewohner der anliegenden Grundstücke allgemein nutzbare separate Gartengrundstück (Flurstück 1239) als eingetragenes Gartendenkmal u.a. zur Erschließung der Treppenhauseingänge Mollwitzstraße 11 und 12 auf dem östlichen Nachbargrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) und des Treppenhauseingangs Mollwitzstraße 13 auf dem hier betroffenen Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234).

Die Treppenhausdekorationen und Bodenbekleidungen in den Treppenhaus-Aufgängen bzw. den Erschließungsbereichen sind in Ordnung. An den Hauseingangstüren sind leichte Gebrauchsspuren sichtbar, die diesbzgl. Malerarbeiten erfordern. Einzelne Fassadenbereiche und Teile der Mauerwerkseinfriedung weisen Kalkfahnen auf und sind abzusäuern.

Die hier in Rede stehende 2-Zimmerwohnung als Wohnungseigentum Nr. C.5.2 selbst weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache auf - kleinere bauseitige Mängel liegen vor und sind abzustellen.

- **Verwertbarkeit:**

Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses für das hier betroffene Wohnungseigentum ist die freie Verfügbarkeit zur Eigennutzung für einen Ersteher in dem hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren kurzfristig nicht realisierbar.



Insoweit dürfte eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersterher nicht im Vordergrund stehen, so dass der Verkehrswert nicht als ideeller Wert aus dem Sachwertverfahren herzuleiten ist - tatsächlich dürfte für einen Bieter die Rentierlichkeit des Investments im Vordergrund stehen, so dass nachfolgend der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren auf der Basis eines ortsüblichen und nachhaltig marktfähigen Mietertrages sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes zu ermitteln und anhand von Vergleichswerten aus dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 zur Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses in Berlin für das Jahr 2024 über Zu- oder Abschläge auf das marktübliche Niveau anzupassen ist.

C. BEWERTUNG

1. Bewertungsgrundlagen

Der Verkehrswert wird nachfolgend gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Juli 2021 (BGBl. 2021 Teil I Nr. 44, S. 2805), in Kraft getreten am 01.01.2022, ermittelt (ImmoWertV 21). Der Bewertungsstichtag wird mit dem 02. Oktober 2025 festgestellt.

Zur technischen Bearbeitung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen beschafft und ausgewertet:

- Geschossgrundrisse UG/EG (Gartengeschoss), 1.OG und 4.OG bis 6.OG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Aufteilungspläne zu den Abgeschlossenheitsbescheinigungen Nr. 2013/2104 vom 10.12.2013 und Nr. 2018/1780 vom 24.07.2018
- Flurkarte i.M. 1:1000
- Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Wohnungseigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Wohnungseigentums konnte durch den Unterzeichneten bereits zuvor aus der Grundakte ermittelt werden.

Bei dem zuständigen Bezirksamt wurden evtl. Baulasten sowie evtl. zu entrichtende Erschließungsbeiträge nachgefragt.

Durch das Amtsgericht Charlottenburg wurde ein Grundbuchauszug des betroffenen Sondereigentums zur Verfügung gestellt.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wurden die Daten des letzten Berichtes über die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin und die Festsetzungen des gültigen Bodenrichtwertatlas herangezogen.

In Auswertung aller vorliegenden bzw. eingesehenen Unterlagen sowie der Inaugenscheinnahme des Anwesens mit dem hier betroffenen Wohnungseigentum ist ein schlüssiger Marktwert nur unter Zugrundelegung des sich ergebenden Ertragswertes auf der Basis ortsüblicher und nachhaltig marktfähiger Mieterträge sowie eines aus marktüblichen Verkaufserlösen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes herzuleiten.

Zu berücksichtigen ist, dass vermietetes Wohnungs- und Teileigentum vergleichbarer Art, Größe und Nutzung in der Regel nicht als ideeller Wert, sondern aus Renditegründen und zur Kapitalanlage erworben wird. Der Verkehrswert des hier betroffenen Wohnungseigentums ist daher auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.



Eine Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren ist aufgrund der hierfür im Rahmen einer Vergleichsmatrix mit dem Bewertungsobjekt abzugleichenden Vergleichsobjekte aufgrund der für die zu vergleichenden Objekte oft extrem unterschiedlichen Qualitätsmerkmale im Rahmen zu definierender Bewertungsparameter und der insgesamt eher subjektiv im Rahmen einer Zielbaumanalyse zu wichtenden Bewertungsparameter nach diesseitiger Auffassung nur sehr eingeschränkt möglich.

Das gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung und Beleihungswertermittlungsverordnung angeregte Vergleichswertverfahren für vermietetes und frei verfügbares Wohnungs- und Teileigentum unter Zuhilfenahme von Vergleichsobjekten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses bzw. anderen Kaufpreissammlungen ist nach diesseitiger Auffassung wenig zweckmäßig, da die dort verfügbaren Angaben nur anonymisiert gemacht werden, so dass eine Relativierung anhand einer Wertematrix (vergleichendes Zielbaumverfahren) zwischen den Vergleichsobjekten und dem zu bewertenden Objekt nicht möglich ist und die tatsächliche Vergleichbarkeit der Objekte selbst und deren Preise mit hieraus herzuleitendem Wert für das betroffene Objekt fehlt.

Insoweit sind objektiv vergleichbare Objekte nicht in ausreichender Zahl vorhanden, so dass ein hierauf abgestellter Bewertungsansatz fehlt.

Aus dem Sachwertverfahren ist auch bei freier Verfügbarkeit eines Wohnungs- oder Teileigentums vergleichbarer Art, Größe und Nutzungsmöglichkeit mit sich hieraus ableitendem ideellem Wert kein schlüssiger Marktwert herzuleiten.

2. Bodenwert

Die stadträumlichen Wohnlagen von Berlin sind überwiegend auf der Basis der Ortsteile nach den Kategorien

- einfache Wohnlage
 - mittlere Wohnlage
 - gute Wohnlage
 - bevorzugte (sehr gute) Wohnlage
- gebildet worden.

Die Grundstücke Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) und Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) stellen hiernach eine mittlere Wohnlage dar - nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel 2024 handelt es sich gleichfalls um eine mittlere Wohnlage.

Für das Quartier des Grundstücks weist der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung herausgegebene aktuelle Bodenrichtwertatlas einen Wert zum 01.01.2025 von 4.000,00 €/m² (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 4.000,00 €/m² für Wohnbauflächen bei einer baulichen Ausnutzung mit einer GFZ von 2,5 aus. Der aktuelle Richtwert ist u.a. aufgrund der ab Herbst 2022 deutlichen Erhöhung der Bauzinsen trotz der seit dem Frühjahr 2024 bereits wieder deutlich fallenden Zinsen nicht anzuheben, nachdem der Grundstücksmarkt in dem hier betroffenen Segment stagniert bzw. zuletzt in Teilbereichen erneut leicht gefallen ist.

Der nach Ermittlungen des Gutachterausschusses mit rd. 4.000,00 €/m² zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert ist insoweit zum Bewertungsstichtag als angemessen und marktgerecht anzuhalten.



Eine Lageanpassung des Richtwertes aufgrund von sonstigen Lageeinflüssen bleibt im Rahmen des durch den Gutachterausschuss (GAA) zugrunde gelegten Bewertungsmodells für die Auswertung von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung als Vergleichsobjekte mit Wohn- und Geschäftshäusern im Rahmen der Ertragswertermittlung zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes analog unberücksichtigt.

Gemäß §§ 40 bis 43 ImmoWertV 21 ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Nach diesseitiger Auffassung ist bei einer Neubebauung des Grundstücks eine dem gegenwärtigen baulichen Bestand entsprechende Bebauung mit einer GFZ von rd. 3,5 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 3,5 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 1,5259 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$4.000,00 \text{ €/m}^2 \times 1,5259 : 1,2003 = 5.085,06 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$2.823,00 \text{ m}^2 \times 5.085,06 \text{ €/m}^2 = 14.355.124,00 \text{ €}$$

In diesem Wert ist die lagetypische Erschließung berücksichtigt - Erschließungskostenbeiträge sind nachfolgend nicht mehr zu erwarten.

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$14.355.124,00 \text{ €} \times 1.594/100.000 = 228.820,67 \text{ €}$$

rd. 229.000,00 €

Der Wert des anteiligen Gartengrundstücks ergibt sich auf der Basis des Richtwertes marktüblich mit rd. 30 % des Baulandwertes respektive bei einem Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück in Höhe von $4.000,00 \text{ €/m}^2 \times 30 \% = 1.200,00 \text{ €/m}^2$ mit

$$5.493,00 \text{ m}^2 \times 1.200,00 \text{ €/m}^2 = 6.591.600,00 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$6.591.600,00 \text{ €} \times 550/100.000 = 36.253,80 \text{ €}$$

rd. 36.000,00 €



3. Ertragswert

Der Ertragswert des Wohnungseigentums ergibt sich aus dem anteiligen Bodenwert sowie dem anteiligen Gebäudeertragswert.

Gemäß § 27 Abs. 2 Pkt. 1 ImmoWertV 21 stellt der Gebäudeertragswert den um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten und unter Ansatz einer Kapitalisierung der zur Restnutzung verfügbaren Gebäudeteile nachhaltig erzielbaren Reinertrag dar.

Der fiktive Jahresrohertrag für das Wohnungseigentum ergibt sich bei einem marktgerechten Ertragsansatz (s.o.) für den hier vorliegenden Standard wie folgt:

Anrechenbare Wohnfläche:
122,36 m² x 14,41 €/m² x 12 Monate = 21.158,52 €

Von dem angesetzten Rohertrag auf der Basis der Nettokaltmiete sind die Bewirtschaftungskosten mit den Kosten des Mietausfallwagnisses, den Kosten der laufenden Instandhaltungen und den Verwaltungskosten in Abzug zu bringen - die umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Die Bewirtschaftungskosten ohne Betriebskosten betragen hiernach ca. 11,6 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,68 €/m² Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		21.158,52 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>2.454,39 €</u>
Reinertrag:		18.704,13 €

Gemäß Veröffentlichung des IVD-Bundesverbandes von Januar 2025 wird für Eigentumswohnungen ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bis 4,5 % empfohlen (der Liegenschaftszinssatz langfristig vermieteter Eigentumswohnungen ist hiernach ca. 25 % bis 50 % höher festzusetzen).

Gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen bei einer Größe von durchschnittlich ca. 90,00 m Wfl. zum Stichtag 01.10.2023 in einer mittleren Spanne auf der Basis eines ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveaus von 1,00 % bis 3,50 %, wobei die Liegenschaftszinssätze üblicherweise bei einem höheren Mietniveau im oberen und bei einem geringeren Mietniveau in einem unteren Spannenbereich liegen.

Gemäß Veröffentlichung im Wohnimmobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2024/2025 ergeben sich die Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in der Bezirksgruppe City (West) bei einer Größe von durchschnittlich ca. 70,00 m Wfl. (für den Auswertzeitraum des Jahres 2023 bis 3/2024) bei einem ortsüblichen und objekttypischen durchschnittlichen Mietniveau mit im Mittel 0,96 % bei vorliegender Bezugsfreiheit und mit 2,26 % bei vorliegender Vermietung.

Für individuelles Wohnungseigentum (Etagenwohnung ab 150 m² Wfl., ausgebaute Dachgeschosse, Penthousewohnungen etc.) liegen die Liegenschaftszinssätze hiernach z.T. deutlich niedriger - deutlich abweichende, individuelle Objekteigenschaften, wie Einzellagen bzw. ein unter- bzw. überdurchschnittliches Mietniveau können zu einem Über-/Unterschreiten der ausgewiesenen Zinsspanne führen.



Durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ermittelt - im aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses sind Liegenschaftszinssätze für Wohnungs- und Teileigentum nicht ausgewiesen.

Insoweit ist für das betroffene Wohnungseigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 55 Jahren bei gutem Bauzustand, der zugrunde gelegten in dem bestehenden Mietverhältnis mit realisierter auf das ortsübliche Niveau angehobener Miethöhe im mittleren Niveau der zutreffenden Mietpreisspanne bei hier vorliegender Wohnungsgröße gemäß Mietspiegel 2024 für Objekte mit Bezugsfertigkeit von 2016 bis 2022 unter Berücksichtigung der auf 15 % reduzierten Kappungsgrenze bei zugrunde gelegter Vermietung mit bestehendem Mietverhältnis und insoweit nicht bestehender sofortiger Eigennutzungsmöglichkeit bzw. möglicher Neuvermietung bei hier vorliegender Größe von ca. 122,36 m² Wfl. im 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (untere Dachgeschossebene) eines 5½-geschossigen Gebäudeteils (incl. zu Wohnzwecken ausgebautem Spitzboden bis unter den First) mit im gegenwärtigen Bestand 83 Wohnungseigentumen auf dem Grundstück bei über den Zentralflur im Unter- bzw. Gartengeschoss durchgehender Verbindung der Treppenhauseingänge bis in die Gebäudeteile des angrenzenden Nachbargrundstücks (Flurstück 1235) innerhalb einer geschlossenen Blockrand- und Blockinnenbebauung aus den Jahren 1899 bis 1901 als ehemaliges Krankenhaus mit Umnutzung und Durchführung umfassende bis in die Gebäudesubstanz reichender Mod.-/Inst.-Maßnahmen in den Jahren 2013 bis 2015 bzw. ggf. 2016 mit 2 Zimmern als Wohnzimmer mit hierin gleichfalls eingebauter Küchenarbeitszeile nebst Arbeitstresen quasi als sogen. Kücheninsel, Schlafzimmer, offenem Flur zwischen Wohnraum bzw. Küchenbereich und Eingangstür aus dem Treppenhauseingang sowie Badezimmer mit Auslegung lediglich als Duschbadezimmer (ohne Wanne) und nur lediglich vorhandener Überecklüftung mit Lee-Lage der innenliegenden Küche ohne Wrasenabzug oder Aktivkohlefilter o.ä. und überhoher Raumhöhe mit hierdurch erhöhter Heizlast bei hier vorliegendem zeitgerechtem Ausbaustandard nach umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit Fertigstellung im Jahre 2015 bzw. ggf. partiell 2016 und der Lage an wenig frequentierten Quartierstraßen mit guter technischer und sozialer Infrastruktur und zufriedenstellender Nahversorgungslage in einer nach Straßenverzeichnis zum Mietspiegel mittleren Wohnlage in einem noch zentralen Stadtbereich insbesondere aufgrund der nachteiligen Innenlage der Küchenzeile innerhalb des Wohnzimmers mit unzureichender Belüftung bzw. einem Wrasenabzug bei lediglich vorhandener Lee-Lage des Küchenbereichs zum Luftzugstrom der Übereckbelüftung der Wohnung im 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (untere Dachgeschossebene) sowie unter Berücksichtigung der teilweise restriktiven Kreditausreichung insbesondere in Ansehung der nach Mitte 2022 deutlich gestiegenen Bauzinsen und in Ansehung der Marktlage mit weiterhin tendenziell vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werte (assets) ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,25 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		18.704,13 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
228.820,67 € x 2,25 %	./.	<u>5.148,46 €</u>
		13.555,67 €

Bei Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für diese Art von Gebäuden von 80 Jahren und dem Fertigstellungszeitpunkt des Gebäudekomplexes im Jahre 1901 ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer bereits erschöpft - unter Berücksichtigung der Umnutzung- sowie Modernisierungs-/In-



standsetzungs- und Umbaumaßnahmen in den Jahren 2013/2015 mit Fertigstellung ggf. partiell erst im Jahre 2016 bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes im Zuge der Aufteilung in Wohnungseigentum und des gegenwärtigen Erhaltungszustands kann die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gemäß Sachwert- und Ertragswertmodell des Gutachterausschusses bei gutem Bauzustand noch mit rd. 55 Jahren in Ansatz gebracht werden.

Das tatsächliche Gebäudealter beträgt insoweit vermtl. ca. 124 Jahre und das hier zugrunde gelegte fiktive Gebäudealter im Rahmen des Bewertungsmodells nach ImmoWertV 21 bzw. Bewertungsmodell des GAA rd. 25 Jahre - das fiktive Baujahr ist 2000.

Nach §§ 21, 33 ImmoWertV 21 sind der Kapitalisierung des um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderten Reinertrages Barwertfaktoren unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes und des Liegenschaftszinssatzes gemäß Anlage 1 (ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Hieraus folgt:

Der Barwertfaktor zur Kapitalisierung für vergleichbare Objekte mit rd. 88,4 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,25% und einer Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren mit 31,37.

13.555,67 € x 31,37	=	425.241,36 €
	rd.	425.000,00 €

Minderertragsphasen

Aufgrund des gegenwärtig für die gegenüber der realisierbaren ortsüblichen Miethöhe noch unterpreisig vermieteten Wohnung deutlich geringeren Ertrages gegenüber der zugrunde gelegten ortsüblichen Miethöhe von 14,41 €/m² Wfl. ergeben sich verschiedene Ertragsphasen, die unter dem ortsüblichen Mietertrag liegen. Diese Mindereinnahmen für die betroffene Wohnung bzw. Wohnfläche werden nachfolgend entsprechend dem Minderwert der Ertragsphasen von dem Ertragswert abgezogen.

Die Mindererträge werden ständiger Rechtsprechung folgend allerdings lediglich über eine Dauer von rd. 10 Jahren (ab Erhöhungsmöglichkeit) berücksichtigt - weitere Minderungs- bzw. Anpassungsphasen sollen gemäß Rechtsprechung unberücksichtigt bleiben.

Die Ermittlung der Mindermietenphasen ergibt sich hier ohne Berücksichtigung einer erforderlichen Warte- bzw. Stillhaltezeit bei zugrunde gelegter letzter Mieterhöhung vor mehr als 3 Jahren bzw. Neuvermietung vor rd. 5 Jahren und hierdurch möglicher sofortiger Erhöhung bei länger zurückliegenden Mieterhöhungen der bisher unterpreisigen Nettokaltmiete um 15 % gemäß Berliner Kappungsgrenzenverordnung und hiernach alle 3 Jahre um weitere 15 % (Kappungsgrenze gemäß § 558 Abs. 3 BGB in Verbindung mit der Kappungsgrenzen-Verordnung in Berlin vom 07.05.2013, GVBl. S 128, seit Inkrafttreten am 19.05.2013) bis zum Erreichen der Ortsüblichkeit wie folgt:

Anpassungsphase 1: November 2025 - Oktober 2028:

ortsübliche Miethöhe		
122,36 m² Wfl. x 14,41 €/m² Wfl. x 12 Monate	=	21.158,52 €/a
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer sofortigen Erhöhung von 11,51 €/m² um 15 % (bis zur Kappungsgrenze)		
122,36 m² Wfl. x (11,51 €/m² Wfl. + 15 %) x 12 Monate	=	19.440,56 €/a
		1.717,96 €/a



kapitalisiert über 3 Jahre bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,25 (hiernach erneute Erhöhungsmöglichkeit bis zur Ortsüblichkeit): 1.717,96 €/a x 2,87	=	4.929,51 €
<u>Anpassungsphase 2: Erreichen der Ortsüblichkeit ab November 2028:</u>		
ortsübliche Miethöhe 122,36 m ² Wfl. x 14,41 €/m ² Wfl. x 12 Monate	=	21.158,52 €/a
IST-Miethöhe unter Berücksichtigung einer weiteren Erhöhung um 8,8 % (bis zur Ortsüblichkeit) 122,36 m ² Wfl. x (13,24 €/m ² Wfl. + 8,8 %) x 12 Monate	=	./. <u>21.158,52 €/a</u> 0,00 €/a
Anpassungsphase 1:		4.929,51 €
Anpassungsphase 2:		<u>0,00 €</u>
		4.929,51 €
Summe der Mindererträge:	rd.	5.000,00 €

Der Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. C.5.2 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		425.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>229.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Wohnungseigentums:		665.000,00 €
zzgl. anteiliger Bodenwert des Gartengrundstücks	rd.	36.000,00 €
abzgl. Mindererträge:	rd. ./.	5.000,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd. ./.	<u>4.000,00 €</u>
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. C.5.2:		692.000,00 €
	rd.	690.000,00 €

4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums Nr. C.5.2 ist hier der vorläufige unbeeinflusste Ertragswert als Basis zugrunde zu legen und ggf. durch Zu- oder Abschläge als Regulative zur tatsächlichen Marktlage auf einen marktgerechten Preis einzustellen.

Eine spezielle Werterhöhung/-minderung für objektspezifische Eigenschaften (z.B. evtl. Instandsetzungskosten etc.) wird im Rahmen der Verkehrs- bzw. Marktwertermittlung nach Berücksichtigung eines allgemeinen Marktanpassungs-Zu- oder Abschlages für das (wert-)unbeeinflusste Objekt in Ansatz gebracht - für den Ertragswert ist dieser bereits (anders als z.B. bei einem Sachwert) in der fiktiv angesetzten marktüblichen und nachhaltig realisierbaren Nettokaltmiete sowie in dem aus dem Verhältnis des Verkaufserlöses und dem Reinertrag vergleichbarer Objekte abgeleiteten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.



Bei dem in Rede stehenden Objekt kann der unbeeinflusste Ertragswert (ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale wie z.B. eines Instandhaltungsrückstaus o.ä.) nach diesseitiger Einschätzung bei gegenwärtiger Marktlage als Verkaufspreis realisiert werden.

Der Wert in Höhe von 665.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.435,00 €/m² Wfl. bei Ansatz von ca. 122,36 m² anrechenbarer Wohnfläche bzw. dem 31,4-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 21.158,52 €/a.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen vermieteter umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 2.765,00 €/m² Wfl. bis 5.983,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 4.309,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 134 Transaktionen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin lagen die Kaufpreise bei Weiterverkäufen von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 in einer Preisspanne von 4.901,00 €/m² Wfl. bis 9.472,00 €/m² Wfl. bzw. im Mittel bei 7.233,00 €/m² Wohnfläche bei insgesamt 230 Transaktionen.

Das durchschnittliche Preisniveau für alle Arten von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg liegt gemäß Immobilienmarktbericht Berlin 2024/2025 des zuständigen Gutachterausschusses in Berlin im Jahre 2024 in einer Spanne von 2.684,00 €/m² bis 8.169,00 €/m² bzw. i.M. bei 5.236,00 €/m² Wohnfläche bei 831 Transaktionen, womit sich eine insgesamt fallende Preistendenz gegenüber dem Betrachtungsraum 2022/2023 von -6,6 % gegenüber dem unteren Rahmenwert und -1,8 % gegenüber dem oberen Rahmenwert bzw. im Mittel mit -2,0 % zeigt.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024 des IVD Berlin-Brandenburg mit Stand vom 01.10.2023 ergibt sich der Preis für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.200,00 €/m² bis 5.800,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.000,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 5.000,00 €/m² bis 7.300,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 6.150,00 €/m² Wfl. sowie für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.400,00 €/m² bis 5.800,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 5.100,00 €/m² Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 5.300,00 €/m² bis 7.300,00 €/m² Wfl. bzw. i.M. mit 6.300,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 120 m² (i.M. 90 m²), 3 bis 4 Zimmern, mittlerem bis gehobenem Ausbaustandard, bei Neubauten und umfassende Modernisierung gehoben, und normalem Bauzustand mit Lage im 1. bis 3. Obergeschoss ausgegangen wird. Der Kaufpreisschwerpunkt (ohne Baujahresklassifizierung bis 2020 und ohne Neubau/Erstbezug) liegt in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 4.600,00 €/m² Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.800,00 €/m² Wfl. bei geringem Preisanstieg bis 10 %.

Gemäß Bezirksreport Charlottenburg (Altbezirk) 2024/2025 des IVD Berlin-Brandenburg e.V. mit Auswertzeitraum des vergangenen Jahres bis 3/2024 ergibt sich der Preis für vermietete Eigentumswohnungen in allen Wohnlagen mit i.M. 3.990,00 €/m² Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 5.490,00 €/m² Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m² und 90 m² (i.M. 70 m²), mittlerem bis



gehobenem Ausbaustandard, normalem Bauzustand und Normalgeschosslage (ohne Dachgeschoss-, Penthouse- oder Maisonettewohnungen etc.) ausgegangen wird.

Unter Berücksichtigung der nach 2022 stagnierenden bzw. rückläufigen Preisentwicklung für vergleichbare Objekte teilweise auch in besseren Lagen und Dämpfung der Preisentwicklung nach Einführung der sogen. Mietpreisbremse Mitte des Jahres 2015 mit hierdurch beschränkter Renditefähigkeit des Investments auch bei Neuvermietung nach Eigennutzung bzw. Bezugsfreiheit (bei hier allerdings bestehender Vermietung des Wohnungseigentums Nr. C.5.2) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Wohnungseigentum u.a. auch in Ansehung des weiterhin vergleichsweise günstigen Zinsniveaus trotz der zuletzt deutlich angehobenen Bau- bzw. Immobilienzinsen auch bei teilweise erheblichen Restriktionen für die Ausreichung von Krediten (u.a. auch in Ansehung der seit März 2016 geltenden „Wohnimmobilienkreditrichtlinie“) sowie der gegenwärtigen Marktlage mit tendenziell weiterhin vorliegender Kapitalverlagerung in feste Werten/Anlagen (assets) angemessen.

Der resultierende Wert liegt ca. 26,1 % über dem Mittelwert und ca. 9,2 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise bei Erst- und Weiterverkäufen von vermieteten umgewandelten ehemaligen Mietwohnungen der Baujahre bis 1919 im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der resultierende Wert liegt ca. 10,9 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 24,9 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise bei Weiterverkäufen von vermieteten und bezugsfreien Wohnungseigentumen der Baujahre ab 1991, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstellt wurden, in einfacher bis mittlerer Wohnlage im Stadtgebiet „City“ im Jahre 2024 gemäß Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024/2025.

Der Wert liegt gleichfalls ca. 3,8 % über dem Mittelwert bzw. ca. 33,5 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg gemäß Immobilienmarktbericht 2024/2025 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 8,7 % über dem Mittelwert bzw. ca. 6,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 1900 bis 1949 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 8,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 11,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage sowie ca. 6,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 6,3 % unter dem oberen Rahmenwert der Kaufpreise im Jahre 01.10.2022 bis 01.10.2023 für bezugsfreies Wohnungseigentum der Baujahresklasse 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 2,59 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 13,7 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage.

Der Wert liegt ca. 18,2 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 6,3 % unter dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Charlottenburg-Wilmersdorf 2023/2024).

Der Wert liegt außerdem ca. 36,2 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und ca. 1,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für bezugsfreies Wohnungseigentum ohne Baujahres- und Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg gemäß Veröffentlichung des IVD Berlin-Brandenburg e.V. (Bezirksreport Charlottenburg 2024/2025).



Zur (weiteren) speziellen Marktanpassung nach allgemeiner Marktanpassung (s.o.) ist der vorläufige Verkehrs- bzw. Marktwert des (wert-)unbeeinflussten Objektes aufgrund der objektspezifischen Merkmale (hier: Wertsteigerung aufgrund der dem Wohnungseigentum zugeschriebenen anteiligen Fläche an dem benachbarten Gartengrundstück in Höhe von 36.000,00 € sowie Wertminderung aufgrund des Minderertrages in Höhe von rd. 5.000,00 € und des Instandsetzungsaufwands in Höhe von rd. 4.000,00 €) um den jeweils diesbzgl. ermittelten Barwert bzw. die diesbzgl. Wertminderung anzupassen: 665.000,00 € + 36.000,00 € ./ 5.000,00 € ./ 4.000,00 € = 692.000,00 € bzw. rd. 690.000,00 €.

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. C.5.2 im 5. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss (untere Dachgeschossebene) im Gebäudeteil Mollwitzstr. 13 in dem an das Treppenhaus anbindenden Treppenhausflur postalisch links als postalisch rechte Wohneinheit (2-Zimmerwohnung) auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) nebst 550/100.00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) in 14059 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 02. Oktober 2025 gemäß § 194 Bau-GB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

690.000,00 €

=====

(i.W. sechshundertneunzigtausend Euro)

Nachrichtlich 1:

Belastung des Wohnungseigentums durch auf dem Wohngrundstück (Flurstück 1234) lastende Grunddienstbarkeiten

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nrn. 1 bis 25 und Nrn. 31 bis 42 zulasten des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 1234) ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da die Grunddienstbarkeiten auch zugunsten des hier betrachteten Grundstücks wirksam sind.

Soweit Versorgungsträger durch die Grunddienstbarkeiten begünstigt sind, fördert das Recht gleichfalls die Versorgung des hier betroffenen Grundstücks selbst, auch wenn die auf angrenzenden bzw. benachbarten Grundstücken belegenen baulichen Anlagen über das hier betroffene Grundstück mitversorgt werden.

Für das hier betroffene Grundstück nebst aufstehender Gebäudeanlage dürften bauliche Erweiterungen mit durch das jeweilige Recht bewirkten Einschränkungen nicht zu erwarten sind. Das jeweilige Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.



Nachrichtlich 2:

Belastung des Wohnungseigentums durch auf dem Gartengrundstück (Flurstück 1239) lastende Grunddienstbarkeiten und eine eintragungspflichtige Miteigentümergevereinbarung gemäß § 1010 BGB

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nr. 26 verzeichnete schuldrechtliche Vereinbarung im Innenverhältnis der Miteigentümer des Gartengrundstücks sowie die unter den lfd. Nrn. 27 bis 30 zulasten des hier betroffenen Grundstücks ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da die Grunddienstbarkeiten auch zugunsten der betrachteten Grundstücke wirksam sind.

Für das hier betroffene Wohngrundstück (Flurstück 1234) nebst aufstehender Gebäudeanlage dürften bauliche Erweiterungen mit durch das jeweilige Recht bewirkten Einschränkungen nicht zu erwarten sind.

Das jeweilige Recht stellt insbesondere für das hier betroffene Wohnungseigentum keine nennenswerte Belastung dar und wirkt sich hierfür nicht wertbildend aus.

Bei einem freihändigen Verkauf werden derartige Rechte allgemein ohne Einfluss auf den Kaufpreis übernommen. Insoweit dürfte im hier anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren allenfalls ein symbolischer Wert quasi als „Erinnerungswert“ in Ansatz zu bringen sein.

D. BEANTWORTUNG DER LT. VERFÜGUNG GESTELLTEN FRAGEN

Zu a)

Tiefenrümer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingreifwerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) sind nicht bekannt bzw. zu erwarten - lt. vorliegender Bescheinigung des zuständigen Umwelt- und Naturschutzamtes Charlottenburg-Wilmersdorf vom 22.08.2025 sind die hier betroffenen Grundstücke nicht im Bodenbelastungskataster registriert; altlastenrelevante Nutzungen sind nicht bekannt; Daten zu Boden- bzw. Grundwasseruntersuchungen zu diesem Grundstück liegen dem Umweltamt nicht vor.

Diesseitig wird im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht von dem Vorliegen hier relevanter Bodenkontaminationen über den Eingreifwerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BlnBodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Firma Atriensis Immobilienverwaltung GmbH (ehem. Fa. Dick Immobilienmanagement e.K.) EUREF-Campus 13 in 10829 Berlin, Tel.: + 49 30 443 35 19 20 bzw. + 49 30 443 51 92 - 0.

Der Nachweis der Verwalterbestellung konnte seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Zwangsverwalter ist Herr RA Christian Seekopp, Friedrich-Engels-Str. 19 in 13156 Berlin, Tel.: + 49 30 914 26 57-0.



Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Mitteilung der eingesetzten Zwangsverwaltung 460,44 €/Monat entsprechend 3,76 €/m² Wfl. bei Ansatz der vereinbarten Wohnfläche von ca. 122,36 m².

Angaben zu dem hier betroffenen Wohnungseigentum u.a. auch zur Höhe des zu leistenden Haus- bzw. Wohngeldes konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 17.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Für das anteilige Gartengrundstück ist die Höhe eines auf das hier betroffene Wohnungseigentum entfallenden Haus- bzw. Wohngeldes nicht bekannt geworden - die diesbzgl. Höhe dürfte max. rd. 35,00 €/Monat betragen.

Die Höhe evtl. Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Wohnungseigentum sind dem Unterzeichneten nicht bekannt. Diesbzgl. Angabe liegen weder seitens der Zwangsverwaltung noch seitens der zuständigen WEG-Verwaltung vor (s.o.).

Evtl. Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das Grundstück bzw. alle auf dem Grundstück belegenen Sondereigentume sind gleichfalls nicht bekannt geworden.

Ebenso konnte die Höhe einer evtl. bestehenden Erhaltungsrücklage weder für das Wohngrundstück (Flurstück 1234) noch für das Gartengrundstück (Flurstück 1239) seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung vom 17.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums oder der eingesetzten Zwangsverwaltung sowie der zuständigen WEG-Verwaltung des Wohngrundstücks (Flurstück 1234) und des anteiligen Gartengrundstücks (Flurstück 1239) auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens gleichfalls nicht beigebracht werden.

Diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein Beschluss über zum Bewertungsstichtag hinaus zu leistende Einschüsse in die Erhaltungsrücklage o.ä. nicht getroffen worden ist.

Zu c)

Das hier betroffene Wohnungseigentum Nr. C.5.2 ist zu Wohnzwecken vermietet - das Mietverhältnis besteht nach Angabe der Mieterin seit rd. 5 Jahren. Es ist unbefristet und ungekündigt.

Die Namen der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigegeführten Anschreiben an das Vollstreckungsgericht.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei auf das ortsübliche Niveau angehobener Miethöhe ausgegangen.

Zu d)

Eine Belegungs- und Mietpreisbindung gemäß § 17 WohnbindG besteht nach Sachlage nicht.

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Wohnungseigentum Nr. C.5.2 nicht geführt.

Gewerblich genutzte Einheiten sind in dem hier betroffenen Gebäudeteil nach örtlichem Eindruck nicht vorhanden.



Zu f)

Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden. Es ist eine bauseitige Küchenausstattung als einzeilige Einbauküche vorhanden, die mieterseits um einen Arbeitstresen zum Wohn-/Esszimmer hin ergänzt wurde.

Zu g)

Ein Energieausweis konnte seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Wohnungseigentums bzw. der eingesetzten Zwangsverwaltung sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 17.09.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Angaben über den Energieverbrauchskennwert, den Endenergiebedarf bzw. die Energieeffizienz des Bewertungsobjektes können insoweit seitens des Unterzeichneten nicht gemacht werden - diesseitig wird davon ausgegangen, dass ein aktueller Energieausweis nicht vorliegt.

Zu h)

Der auf dem Grundstück aufstehende Gebäudekomplex weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand ohne wesentliche Instandhaltungsrückstände nach Fertigstellung der Mod./-Inst.- und Umbau-Maßnahmen vor knapp 10 Jahren auf. Allerdings sollen Ausführungsmängel und partiell Fertigstellungsdefizite in einzelnen Sondereigentumseinheiten bis mindestens Anfang der 2020er Jahre vorgelegen haben, die zu Auseinandersetzungen zwischen der Eigentümergemeinschaft und den Initiatoren des Aufteilungs- und Modernisierungsprojektes geführt hatten bzw. ggf. noch andauern.

Das historische Erscheinungsbild des auf dem Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) aufstehenden Teils des Gebäudekomplexes in überwiegend neogotischem Backsteinstil als eingetragenes Baudenkmal wirkt zu den beiden das Grundstück anbindenden Straßen sowie nach Osten zum angrenzenden Gartengrundstück (Flurstück 1239) durchaus beeindruckend, wobei die nördliche Front im Bereich des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A bei hier abweichendem beige changierendem Sichtmauerwerk vergleichsweise puristisch ausfällt.

Positiv wirkt das durch die Bewohner der anliegenden Grundstücke allgemein nutzbare separate Gartengrundstück (Flurstück 1239) als eingetragenes Gartendenkmal u.a. zur Erschließung der Treppenhauseingänge Mollwitzstraße 11 und 12 auf dem östlichen Nachbargrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) und des Treppenhauseingangs Mollwitzstraße 13 auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234).

Die Treppenhauseinbauten und Bodenbekleidungen in den Treppenhauseingängen bzw. den Erschließungsbereichen sind in Ordnung. An den Hauseingangstüren sind leichte Gebrauchsspuren sichtbar, die diesbzgl. Malerarbeiten erfordern. Partiiell sichtbare Kalkfahnen im Mauerwerk der Fassade und der Mauerwerkseinfriedung zur Sophie-Charlotten-Straße sind abzusäuern.

Die hier in Rede stehende 2-Zimmerwohnung als Wohnungseigentum Nr. C.5.2 selbst weist einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßem Gebrauch der Mietsache auf. Allerdings liegen kleinere Mängel innerhalb des Wohnungseigentums vor, die noch abzustellen sind - diesseitig wurde diesbzgl. ein Instandsetzungsaufwand von rd. 4.000,00 € zugrunde gelegt.

Zu i)

Eine schriftliche Anforderung einer Auskunft bzgl. baubehördlicher Beschränkungen und Beanstandungen beim Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf bzw. dem zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht konnte bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens seitens der zuständigen Behörde nicht beigebracht werden.



Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind in der Bauakte nicht verzeichnet und dem Unterzeichneten insoweit nicht bekannt geworden.

Die betroffenen Grundstücke sind nach Sachlage derzeit nicht von einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betroffen.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich nach Sachlage weder in einem Sanierungsgebiet noch in einem Entwicklungsbereich, einem Umlegungsgebiet, einem Gebiet mit vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB oder in einem Stadtumbaugebiet.

Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich gleichfalls nicht in einem Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nrn. 1-3 BauGB. Das betroffene Baugrundstück (Flurstück 1234) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück 1234 und das des angrenzenden Gartengrundstücks (Flurstück 1239) nach diesseitigem Kenntnissstand gleichfalls nicht.

Die Grundstücke befinden sich allerdings entsprechend der gesamten Gebietskörperschaft Berlin mit durch den Senat festgestelltem angespanntem Wohnungsmarkt seit dem 07.10.2021 im Bereich des am 23.06.2021 neu in Kraft getretenen § 250 BauGB mit weiteren wohnungswirtschaftlichen und baurechtlichen Restriktionen.

Die Regelungen nach der am 03.08.2021 durch den Berliner Senat beschlossenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die am 06.08.2021 in Kraft getreten ist (GVBl. v. 05.08.2021, S. 932) und zuletzt mit Verordnung vom 18.02.2025 bis zum 12.03.2030 verlängert wurde, haben in den Gebieten, für die bereits eine Soziale Erhaltungsverordnung („Milieuschutz“) existiert, Vorrang vor den bestehenden Regelungen soweit bestehende Wohngebäude mit mehr als 5 Wohnungen betroffen sind.

Bei dem auf dem betroffenen Wohngrundstück aufstehenden Gebäude handelt es sich gemäß aktueller Denkmalliste mit Stand vom 20.03.2025 um einen Teil eines ausgewiesenen Baudenkmals aus den Jahren 1899 bis 1901 & 1913 (Städtisches Bürgerhaus-Hospital & Max-Bürger-Krankenhaus, Obj. Dok. Nr. 09040609) mit folgenden Objekten und Grundstücken als Gesamtanlage:

Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, 5, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115C, 115D - tatsächlich handelt es sich um das hier betroffene Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) sowie die Nachbargrundstücke Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115 B, 115C 115D (Flurstück 1235) und Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243), Heubnerweg 5 (Flurstücke 1237, 1242).

Zusätzlich ist der Krankenhausgarten des Klinikums Charlottenburg bzw. Max-Bürger-Krankenhauses als Gartendenkmal (Obj. Dok. Nr. 09046361) ausgewiesen in der Denkmalliste mit den Grundstücken:

Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, 5, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115C, 115D - tatsächlich handelt es sich um das hier u.a. betroffene anteilige Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239).

Im Nahbereich des hier betroffenen Grundstücks respektive auf der östlichen Seite der Mollwitzstraße befindet sich genau gegenüber dem hier gleichfalls anteilig betroffenen Gartengrundstück (s.o.) auf dem Grundstück Mollwitzstr. 2 (Flurstück 94/3) ein weiteres ausgewiesenes Baudenkmal (Desinfektionsanstalt aus den Jahren 1892-1893 mit Umbau 1907-1908, Obj. Dok. Nr. 09096356) und im weiteren Nahbereich auf der östlichen Seite des Heubnerwegs auf dem Grundstück Heubnerweg 8 & 10 (Flurstück 1209) ein weiteres Baudenkmal (Kaiserin-Auguste-



Viktoria-Haus als Säuglingsklinik & Krankenhaus & Stall & Einfriedung & Forschungseinrichtung als Gesamtanlage aus den Jahren 1907-1909 und 1911-1913 mit Umbau 1961-1964, Obj. Dok. Nr. 09040508) mit aktueller Nutzung als Europäische Wirtschaftshochschule ESCP Business School (private staatlich anerkannte Wirtschaftshochschule) mit ggf. bestehenden diesbzgl. Restriktionen hinsichtlich evtl. baulicher Veränderungen aufgrund eines evtl. relevanten Umgebungsschutzes.

Lt. vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf werden die hier betroffenen Grundstücke als zur Mollwitzstraße orientiertes Gartengrundstück (Flurstück 1239) und als zur Sophie-Charlotten-Straße orientiertes Baugrundstück (Flurstück 1234) durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Sophie-Charlotten-Straße“ und „Mollwitzstraße“ sowie indirekt über den „Heubnerweg“ erschlossen.

Nach den Vorschriften der §§ 123 ff und 242 Abs. 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 14, 15 und 15A des Erschließungsbeitragsgesetzes (EBG) sind die Straßen erstmalig endgültig hergestellt - für den jeweils hier betroffenen Straßenabschnitt sind Erschließungskostenbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung weder geschuldet noch gestundet.

Nach derzeitiger Sach- und Rechtslage sind für die hier betroffenen Grundstücke auch keine Erschließungsbeiträge nach den Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der zurzeit gültigen Fassung mehr zu entrichten.

Die Mitteilung der zuständigen Behörde erfolgte aufgrund einer Entscheidung nach aktueller Sach- und Rechtslage und stellt gemäß der vorliegenden Bescheinigung keine Verzichtserklärung u.a. im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage dar.

Straßenlandabtretungen werden nach vorliegender Erschließungsbeitragsbescheinigung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamtes Charlottenburg-Wilmersdorf „gegenwärtig“ nicht benötigt.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 15.04.2025 bestehen zulasten des Grundstücks Sophie-Charlotten-Straße 115 (Flur 4 - Flurstück 1234) GBBl. 48460 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 01.07.2014 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1326 Seite 1
Die Grundstücke
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48460, Flurstück 1234)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48461, Flurstück 1235)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48463, Flurstück 1237)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48463, Flurstück 1242)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48464, Flurstück 1238)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48465, Flurstück 1239)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48462, Flurstück 1243)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48459, Flurstücke 1244 und 1245)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117 / Pulsstraße 4 (Grundbuch Blatt 40770, Flurstück 103/14)gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Gebäude bestehen.



Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 15.04.2025 bestehen zulasten des Grundstücks Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flur 4 - Flurstück 1234) GGBI. 49380-49458 lfd. Nr. 1 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 11.06.2018 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1326 Seite 2
Die Grundstücke
 - Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49380-49458 lfd. Nr. 1, Flurstück 1234)
 - Heubnerweg 3B, 3C, Mollwitzstraße 11,12, Sophie-Charlotten-Straße 115B, 115C, 115D (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267 lfd. Nr. 1, Flurstück 1235)
 - Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 4, Flurstück 1237)
 - Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 5, Flurstück 1242)
 - Heubnerweg 1 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49909-49972 lfd. Nr. 1, Flurstück 1238)
 - Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11,12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267, 49350-49379, 49380-49458, 49909-49972 lfd. Nr. 2, Flurstück 1239)
 - Heubnerweg 3,3A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49350-49379 lfd. Nr. 1, Flurstück 1243)
 - Heubnerweg 5 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 6, Flurstück 1244)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117, 117A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 56934 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1248, 1260)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117B, 117C (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 15, Flurstücke 1249, 1261)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117D, 117E (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 16, Flurstück 1250)
 - Heubnerweg 11, 11A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr.17, Flurstück 1252)
 - Heubnerweg 9, 9A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr.18, Flurstücke 1253, 1255, 1257)
 - Heubnerweg 7, 7A (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 53449-53595 lfd. Nr.1, Flst. 1254, 1256, 1258)
 - Pulsstraße 2, 4, 6 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 22, Flurstücke 1326, 1328)
 - Pulsstraße 8, 10, 12 (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 23, Flurstücke 1327, 1329)gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Gebäude bestehen.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 15.04.2025 bestehen zulasten des Grundstücks Sophie-Charlotten-Straße 115 (Flur 4 - Flurstück 1239) GGBI. 48465 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 01.07.2014 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1331 Seite 1
Die Grundstücke
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48460, Flurstück 1234)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48461, Flurstück 1235)



- Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48463, Flurstück 1237)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48463, Flurstück 1242)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48464, Flurstück 1238)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48465, Flurstück 1239)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48462, Flurstück 1243)
 - Sophie-Charlotten-Straße 115 (Grundbuch Blatt 48459, Flurstücke 1244 und 1245)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117 / Pulsstraße 4 (Grundbuch Blatt 40770, Flurstück 103/14)
- gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Gebäude bestehen.

Lt. Negativbescheinigung des zuständigen Stadtentwicklungsamtes (Fachbereich Bauaufsicht Stadt I V) vom 15.04.2025 bestehen zulasten des Grundstücks Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flur 4 - Flurstück 1239) GBBi. 49205-49267, 49350-49379, 49380-49458, 49909-49972 lfd. Nr. 2 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 11.06.2018 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1331 Seiten 2 und 3
Die Grundstücke
 - Mollwitzstraße 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49380-49458 lfd. Nr. 1, Flurstück 1234)
 - Heubnerweg 3B, 3C, Mollwitzstraße 11,12, Sophie-Charlotten-Straße 115B, 115C, 115D
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267 lfd. Nr. 1, Flurstück 1235)
 - Heubnerweg 5
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 4, Flurstück 1237)
 - Heubnerweg 5
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 5, Flurstück 1242)
 - Heubnerweg 1
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49909-49972 lfd. Nr. 1, Flurstück 1238)
 - Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Mollwitzstraße 11,12, 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49205-49267, 49350-49379, 49380-49458, 49909-49972 lfd. Nr. 2, Flurstück 1239)
 - Heubnerweg 3,3A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 49350-49379 lfd. Nr. 1, Flurstück 1243)
 - Heubnerweg 5
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 48463 lfd. Nr. 6, Flurstück 1244)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117, 117A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 56934 lfd. Nr. 1, Flurstücke 1248, 1260)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117B, 117C
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 15, Flurstücke 1249, 1261)
 - Sophie-Charlotten-Straße 117D, 117E
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 16, Flurstück 1250)
 - Heubnerweg 11, 11A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr.17, Flurstück 1252)
 - Heubnerweg 9, 9A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr.18, Flurstücke 1253, 1255, 1257)
 - Heubnerweg 7, 7A
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 53449-53595 lfd. Nr.1, Flst. 1254, 1256, 1258)
 - Pulsstraße 2, 4, 6
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 22, Flurstücke 1326, 1328)
 - Pulsstraße 8, 10, 12
(Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 40770 lfd. Nr. 23, Flurstücke 1327, 1329)



gelten zusammen bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück solange die Gebäude bestehen.

Angaben über evtl. vorliegende begünstigende Baulasten auf benachbarten oder entfernter liegenden Grundstücken konnten durch das zuständige Stadtentwicklungsamt auf diesseitige Anforderung nicht gemacht werden, da ein entsprechendes Verzeichnis nach Sachlage nicht geführt wird.

Zu j)

Verdacht auf Hausschwamm (vermtl. „Echtem Hausschwamm“) besteht nicht.

Das vorstehende Gutachten habe ich völlig unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Berlin-Charlottenburg, den 07. November 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



E. FOTOSEITEN



Blick in die Sophie-Charlotten-Straße nach Norden mit Lage des Grundstücks Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 auf der östlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil) - im Vordergrund rechts einmündende Mollwitzstraße



Blick über die Sophie-Charlotten-Straße nach Nord-Osten auf das Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 mit aufstehender Bebauung u.a. auf der nördlichen Seite der im Bild rechts einmündenden Mollwitzstraße mit Lage des ETW-Nr. C. 5.2 (Pfeil)



Blick in die Sophie-Charlotten-Straße nach Süden mit Lage des Grundstücks Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 auf der östlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Sophie-Charlotten-Straße auf die auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 aufstehende Bebauung mit Gebäudedurchfahrt in den Blockinnenbereich im Gebäudeteil Sophie-Charlotten-Str. 115A links im Bild



Gebäudedurchfahrt in den Blockinnenbereich im Gebäudeteil Sophie-Charlotten-Str. 115A



Blick aus der Gebäudedurchfahrt im Gebäudeteil Sophie-Charlotten-Str. 115A in den Blockinnenbereich



Blick aus der Gebäudedurchfahrt im Gebäudeteil Sophie-Charlotten-Str. 115A in den Blockinnenbereich mit rechts im Bild belegtem Altbaukomplex der historischen Krankenhausbebauung und links im Bild belegten Neubauten im Wohnblock



Blick aus dem Blockinnenbereich auf die östliche Front des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115A u.a. mit Gebäudedurchfahrt von der Sophie-Charlotten-Straße aus auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, Mollwitzstr. 13



Blick aus dem Blockinnenbereich auf die östliche Front des Gebäude-
teils Sophie-Charlotten-Str. 115A (Pfeil) u.a. mit Gebäudedurchfahrt
von der Sophie-Charlotten-Straße aus auf dem Grundstück Sophie-
Charlotten-Straße 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) - links
im Bild anbindende Gebäudeteile des früheren Krankenhauskomple-
xes auf dem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12, u.a. (Flurstück 1235)



Blick aus der Sophie-Charlotten-Straße nach Osten in die Mollwitzstraße
mit Lage des Grundstücks Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr.
13 auf der nördlichen bzw. im Bild linken Straßenseite mit aufstehendem
Wohngebäude und dahinter anbindendem Gartengrundstück (Flst. 1239)



Blick über die Mollwitzstraße nach Nord-Osten auf das Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239)



Eingangsportal von der Mollwitzstraße aus auf das Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239)



Blick aus dem Heubnerweg nach Westen in die Mollwitzstraße mit Lage des Gartengrundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite hinter dem Neubau im Vordergrund und dahinter belegtem Wohngrundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flst. 1234)



Blick über die Mollwitzstraße nach Nord-Westen auf das Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) mit auf dem Hinterliegergrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. aufgehender Bebauung



Eingangsportal von der Mollwitzstraße aus auf das Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) u.a. als Zuwegung auf das in Hinterliegerlage belegene Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) aufgehender Bebauung als Teil des historischen ehemaligen Krankenhauskomplexes



Blick über das Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) nach Nord-Westen mit im Hintergrund links anbindender Bebauung a.d. Grdst. Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr.13



Blick aus dem Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) auf die östliche Front der Gebäudeteile Sophie-Charlotten-Str. 115 rechts im Bild und Mollwitzstr. 13 links im Bild des auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) aufstehenden Gebäudekomplexes



Blick aus dem Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flst. 1239) auf die östliche Front des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115 auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flst. 1234) mit Nachbarbebauung a.d. Grdst. Mollwitzstr. 12 (Flst.1235) rechts



Blick aus dem Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flst. 1239) auf die östliche Front des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115 auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flst. 1234) mit links im Bild angrenzendem Gebäudeteil Mollwitzstr. 13



Blick aus dem Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, 115B, 115C, 115D, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C (Flurstück 1239) auf die östliche Front der Gebäudeteile Mollwitzstr. 13 im Vordergrund und Sophie-Charlotten-Str. 115 im Hintergrund des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) sowie Hauseingang Mollwitzstr. 13 zentral im Bild



Blick aus dem Bereich vor dem zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) orientierten Hauseingang des Gebäudeteils Mollwitzstraße 13 belegenen Terrassen-graben der im Untergeschoss bzw. sogen. Gartengeschoss belegenen Apartments im Gebäudeteil Sophie-Charlotten-Str. 115 mit rechts im Bild angrenzender Nachbarbebauung auf dem Grundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235)



zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) orientierter Hauseingang des Gebäudeteils Mollwitzstr. 13



Blick aus der Mollwitzstraße auf die südliche Giebelseite des Gebäudeteils Mollwitzstr. 13 des auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234) aufstehenden Gebäudekomplexes mit Lage der ETW-Nr. C.5.2 im 5.OG (DG als untere Dachgeschossebene)



Blick aus der Sophie-Charlotten-Straße auf die nach Westen orientierte Gebäudefront des Komplexes mit davor belegenem Vorgartenbereich nebst darin belegenen Gartenterassen der im Untergeschoss belegenen Nutzungseinheiten und die massive Grundstückseinfriedung noch aus dem historischen Bestand

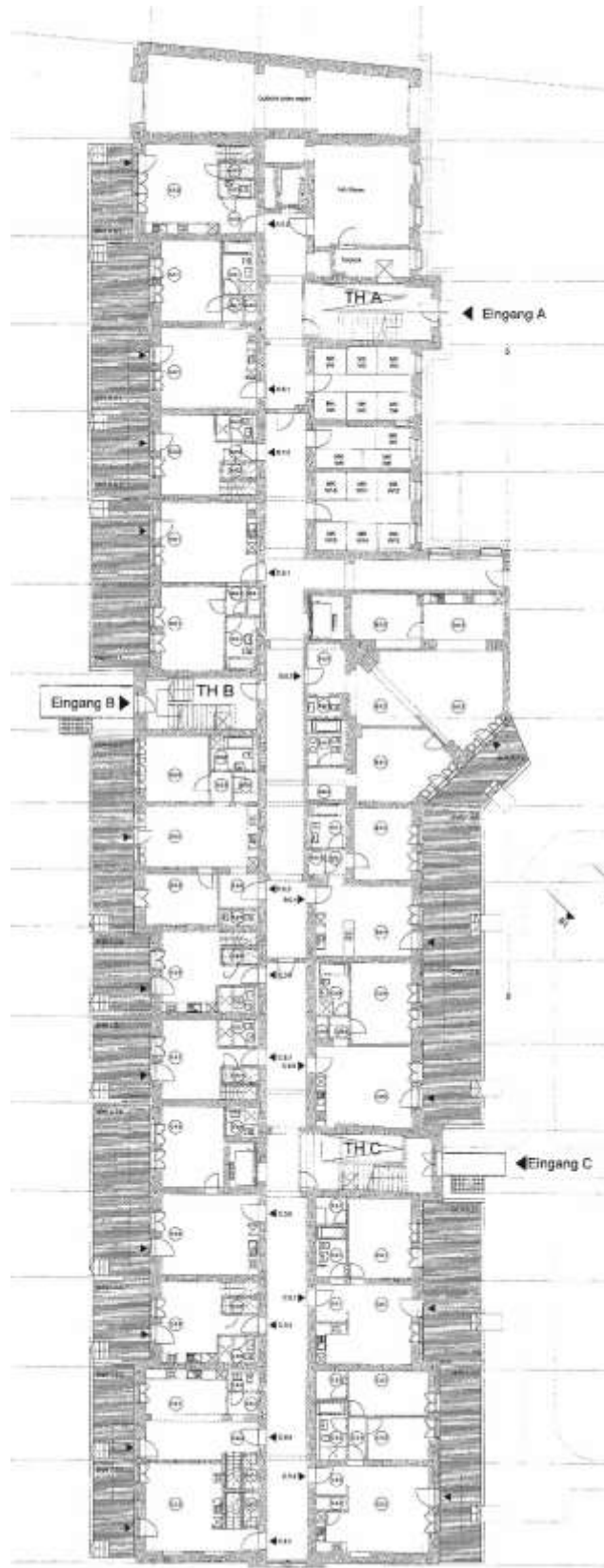


Blick aus der Sophie-Charlotten-Straße auf die nach Westen orientierte Gebäudefront des Komplexes im Bereich des Gebäudeteils Sophie-Charlotten-Str. 115



Blick über die Sophie-Charlotten-Straße nach Osten auf die straßenseitige Front des Gebäudeteils Mollwitzstr. 13 mit Lage des Wohnungseigentums Nr. C.5.2 im 5.OG (DG) mit Kastengaubenloggia nebst darüber belegenen liegenden Fenstern und links davon zwei Dachflächenloggias

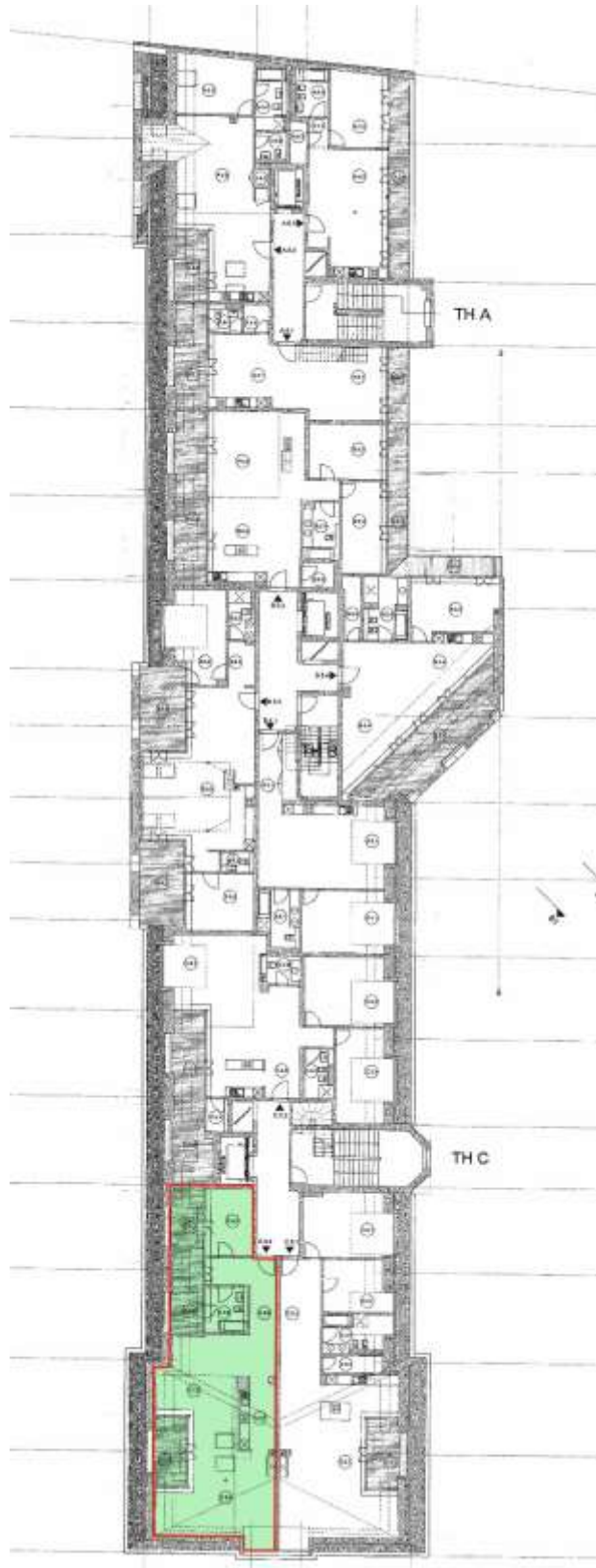
F. ANLAGEN



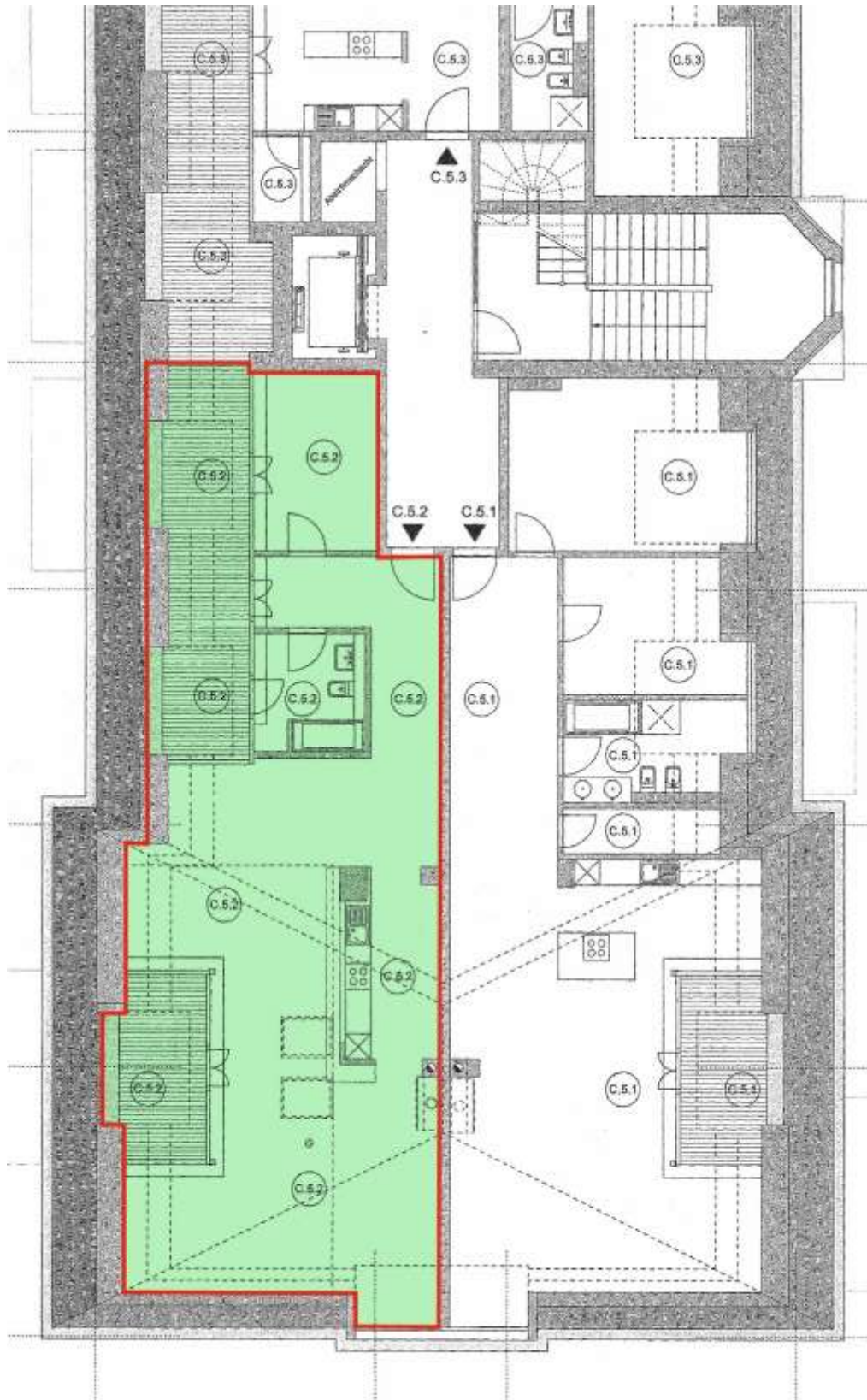
Aufteilungsplan UG (Gartengeschoss) - Grdst. Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13



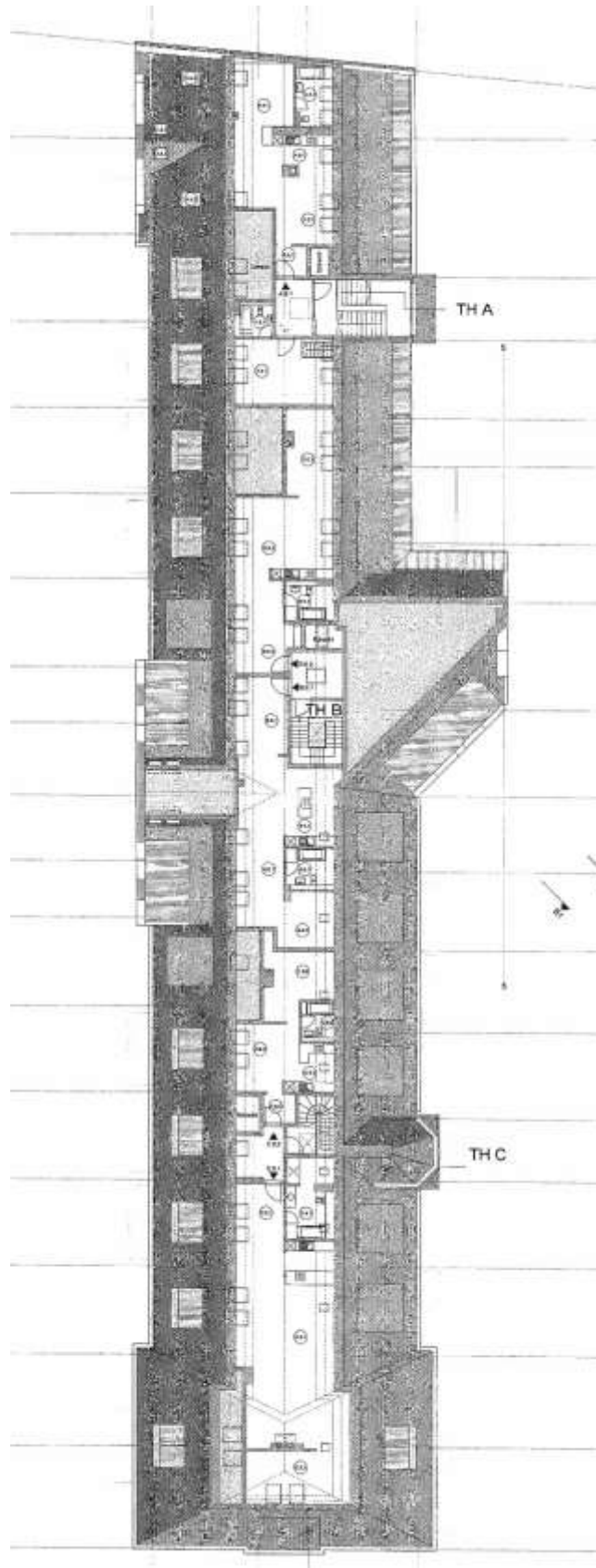
Aufteilungsplan Erdgeschoss („Beletage“) - Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13



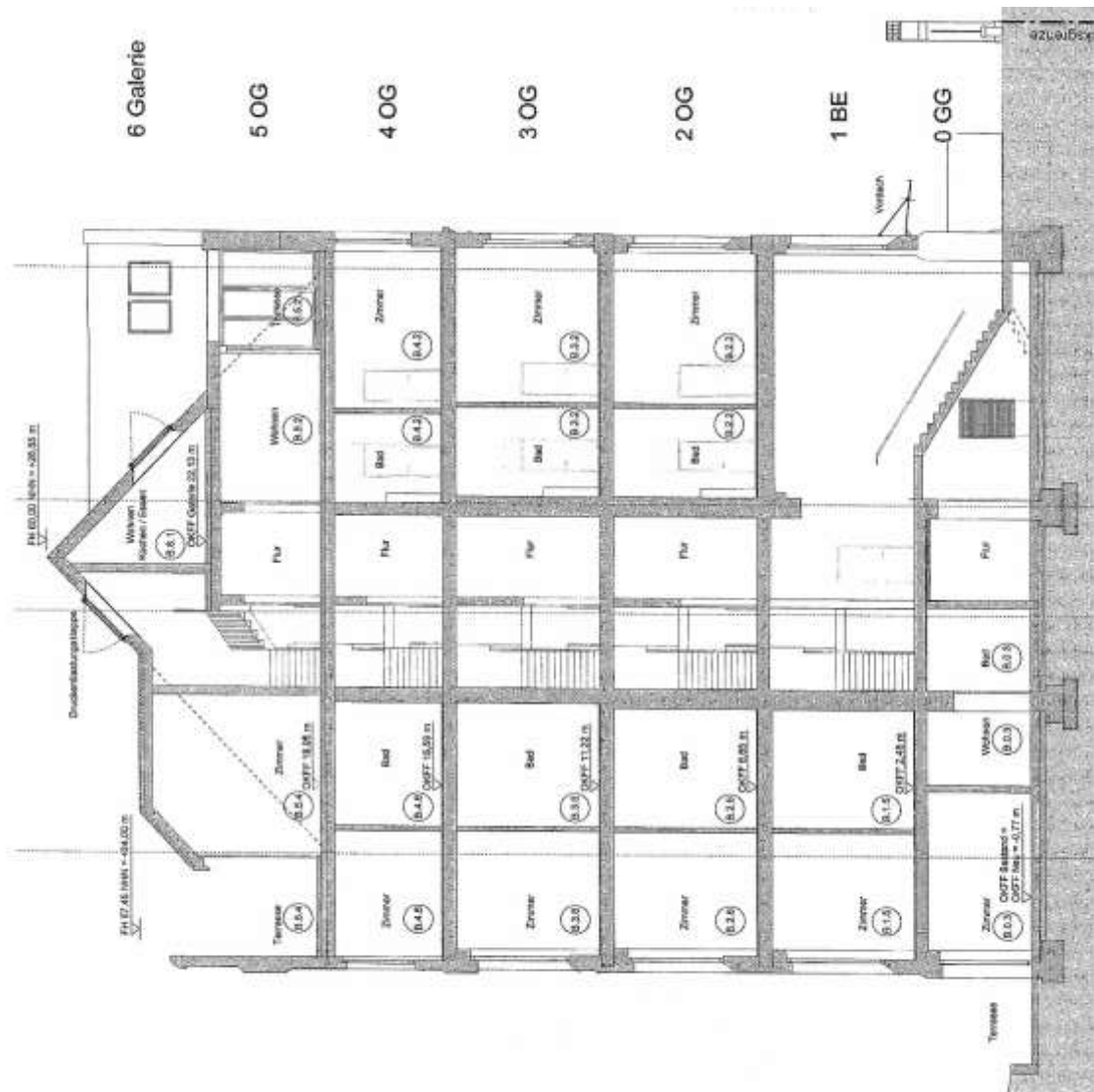
Aufteilungsplan 5.OG (DG): Lage der ETW-Nr. C.5.2 im Gebäudeteil Mollwitzstr. 13



5.OG (DG) - Planausschnitt: ETW-Nr. C.5.2 im Gebäudeteil Mollwitzstr. 13



Aufteilungsplan Dachgeschoss (Grdst. Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13)



Gebäudeschnitt - Grdst. Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A, Mollwitzstr. 13 (Flurstück 1234)



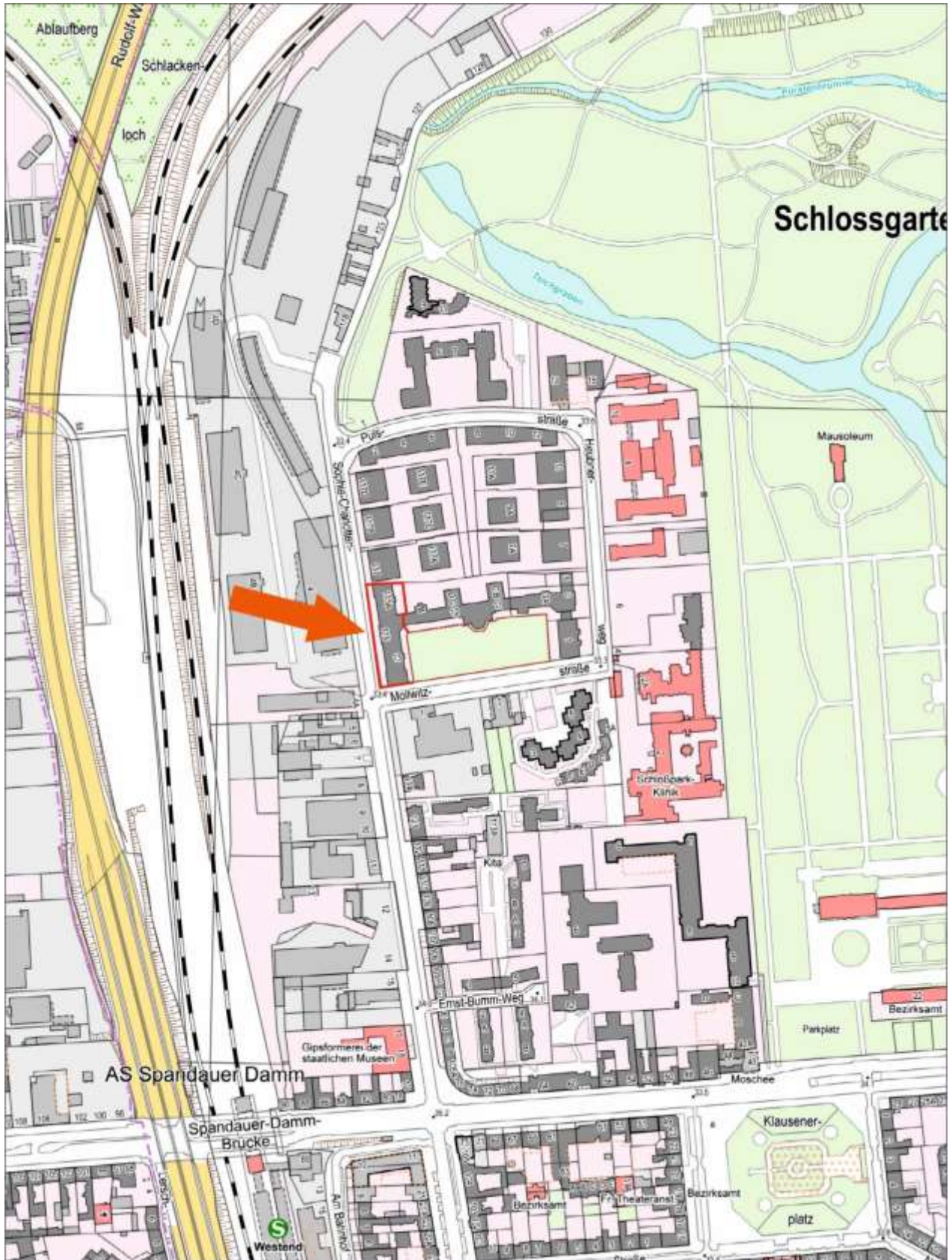
ETW-Nr. C.5.2 auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115 u.a. in 14059 Berlin-Charlottenburg



Flurkarte (ifis broker)



ETW-Nr. C.5.2 auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115 u.a. in 14059 Berlin-Charlottenburg



Lageplan (fis broker)



ETW-Nr. C.5.2 auf dem Grundstück Sophie-Charlotten-Str. 115 u.a. in 14059 Berlin-Charlottenburg



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern