



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

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der **3-Zimmer-Wohnung nebst Abstellraum im Untergeschoss Nr. R1.2, 125,5m² angesetzte Wohnfläche, vermietet, nebst Sondernutzungsrecht an den Stellplätzen Nr. -ca-17 sowie Nr.-cb-18, Vermietungsstand nicht bekannt, eines mit einer Mehrfamilienwohnanlage sowie einer Tiefgarage bebauten Grundstücks, 2.725m² Grundstücksfläche**



Ahornallee 40,41, 14050 Berlin-Westend

- **AUFTRAGGEBER:**
Amtsgericht Charlottenburg, Amtsgerichtsplatz 1, 14057 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
70K 135/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
710.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
02.03.2026



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	4
2.4 Objektdaten	6
2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	7
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Wohnflächenangabe	8
2.9 Planungsrechtliche Situation	8
2.10 Denkmalschutz	8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	8
2.12 Baulasten	8
2.13 Erschließung	9
2.14 Bodenverunreinigungen	9
2.15 WEG-Verwaltung	9
3. WERTERMITTLUNG	9
3.1 Definition des Verkehrswertes	9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	9
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen	12
4. ANLAGEN	13
4.1 Auszug aus der Stadtkarte	13
4.2 Auszug aus der Straßenkarte	14
4.3 Auszug aus der Flurkarte	15
4.4 Planunterlagen	16
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes	19
4.6 Fotos	20
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster	24
4.8 Baulastenauskunft	25
4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	28
4.10 Erschließung	29
4.11 Förderungen und Bindungen	30

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

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

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Ahornallee 40,41, 14050 Berlin-Westend, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. R1.2 bezeichneten Wohnung nebst Abstellraum sowie dem Sondernutzungsrecht an den offenen Stellplätzen Nr. -ca-17 und Nr.-cb-18, erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 02.03.2026 ab 12.30h fand ein Ortstermin zur Besichtigung des Objekts statt. Teilnehmer waren einer der Mieter der zu bewertenden Wohnung sowie die Unterzeichnerin. Hierbei wurden Teile der Gesamtanlage wie Flure, der Treppenaufgang der Hausnummer 40, Teilbereiche des Kellergeschosses und der Tiefgarage sowie die Außenanlagen besichtigt. Ferner wurden die Wohnung Nr. R1.2, der dazugehörige Abstellraum sowie die im Sondernutzungsrecht zugeordneten, offenen Hofstellplätze Nr.-ca-17 und Nr.-cb-18 besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 29.09.2025)

Amtsgericht Charlottenburg
Grundbuch von Stadt-Charlottenburg, Blatt 48326
Wohnungsgrundbuch

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil:	621,5/10.000
Grundstück:	Gebäude- und Freifläche, Ahornallee 40,41
Gemarkung:	Charlottenburg
Flur:	14
Flurstück:	346/2
Größe:	2.725 m ²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Abstellraum Nr. R1.2 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.10.2012...

Sondernutzungsrechte sind vereinbart...

...Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 11.12.2012 und 25.07.2013... eingetragen am 04.09.2013.

Die Eintragung vom 04.09.2013 wird dahin klargestellt... Das hier gebuchte Sondereigentum ist im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr.11 bezeichnet...

Hier zugeordnet: Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz Nr. -ca- Stellplatz 17 und -cb- Stellplatz 18. Gemäß Bewilligung vom 14.10.2013 und 06.01.2014...

Die Gemeinschaftsordnung ist geändert bezüglich Sondernutzungsrechte und bauliche Veränderungen... Wegen Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 26.05.2015...

Erste Abteilung:

Eigentümer:

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

Zweite Abteilung:

Lasten und Beschränkungen:

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

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2 Lagebeschreibung

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

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2026“ der Berlin Hyp, CBRE war in Charlottenburg-Wilmersdorf in den Jahren zwischen 2024 und 2025 keine wesentliche Änderung der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Die Prognose für 2024-2040 liegt bei -2,5%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 14050 beläuft sich laut Angabe im WohnmarktReport 2026 mit 4.638,00 €/mtl. oberhalb des Berliner Durchschnitts von 4.445,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Charlottenburg-Wilmersdorf liegt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit mit 9,7% im Berichtsmonat März 2026 indes unter dem Berliner Mittel von 10,5%.

Rein redaktionell sei erwähnt, dass laut einer Veröffentlichung der „BBU-Jahresstatistik 2024 Berlin“ die Leerstandsquote für Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1,8% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.

Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2024 als „gute“ Wohnlage ausgewiesen. Der Berliner Gutachterausschuss weist dieses sogar unter einer „sehr guten“ Wohnlage aus.

Die Umgebung ist von einer offenen Bauweise geprägt. Die Baulichkeiten entstammen verschiedener Baujahre und wurden in unterschiedlichen Baustilen, jedoch in ähnlicher Geschossigkeit errichtet. Es handelt sich hierbei überwiegend um Mehrfamilienwohnhäuser.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die städtische Lage gesichert, wobei sich jene Einrichtungen häufig nicht in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt befinden. Besonders hervorzuheben ist jedoch ein gewisses Versorgungsangebot im Bereich des Theodor-Heuss-Platzes, der nach ca. 450m zu erreichen ist.

Größere, öffentliche Grünflächen befinden sich nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts. Allerdings ist im öffentlichen Raum ein gewisser Altbaumbestand vorhanden. Hinzu kommt, dass die umgebenden, privaten Grundstücke in der Regel umfangreich begrünt und gärtnerisch gestaltet sind.

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

Bus	Theodor-Heuss-Platz	ca. 550 m
U-Bahnhof	Theodor-Heuss-Platz	ca. 550 m
S-Bahnhof	Westend	ca. 900 m

Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum sind tageszeitabhängig vorhanden. Der Parkdruck des Gebiets ist aufgrund der offenen Bauweise sowie den auf den umgebenden Grundstücken teils vorhandenen Stellplätzen mäßig.

Bei der Ahornallee handelt es sich um eine wenig frequentierte Anliegerstraße.

Im Übrigen waren wesentliche Emissionen bei der Besichtigung nicht offensichtlich.

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als ruhig sowie stark durchgrünt zu bezeichnen. Der Aufenthaltswert im öffentlichen Raum sowie auf den privaten Freiflächen ist hierdurch bedingt erhöht.

2.3 Objektbeschreibung

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

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

Die Gesamtanlage

Das Grundstück, auf dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist leicht unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine breite Front zur Ahornallee. Aufgrund der aufstehenden sowie den umgebenden Bebauungen wird von einer hinreichenden Tragfähigkeit des Bodens ausgegangen.

Topografische Besonderheiten waren bei der Begehung nicht erkennbar.

Auf dem Grundstück wurden zwei 3-geschossige Stadtvillen zuzüglich einem Staffelgeschoss sowie einer Tiefgarage errichtet. Jene Tiefgarage erstreckt sich über beide Gebäude und stellt eine räumliche Verbindung derselben dar.

Als Baujahr wird nachfolgend das Jahr der „Anzeige der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung“ an die Bauaufsicht im Jahr 2019 angesetzt.

Laut Teilungserklärung befinden sich innerhalb der Anlage insgesamt 14 Wohnungen sowie 16 Tiefgarageneinstellplätze. Im Außenbereich sind zudem 5 offene Stellplätze in den beiliegenden Planunterlagen dargestellt. Tatsächlich wurden vor Ort weitere, offene Stellplätze vorgefunden.

Im Kellergeschoss sind neben den Tiefgaragenstellplätzen unter anderem Abstell- sowie Technikräume untergebracht.

Die Erschließung erfolgt über insgesamt 2 Treppenräume in beiden Stadtvillen. Ferner sind an diese Aufzugsanlage angebunden.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine von der Ahornallee abgehenden Rampe. Aufgrund eines Rollltores ist die Tiefgarage gegen ein Eindringen Dritter geschützt.

Baujahrsbedingt wird bei der Anlage von einem Massivbau ausgegangen. Ferner deuten die vorliegenden Planunterlagen auf eine Stützen-/Riegelkonstruktion im Fassadenbereich, bestehend aus Stahlbetonbauteilen hin.

Während das Gebäude der Hausnummer 41 über eine Holzfassade verfügt, ist das Gebäude der Hausnummer 40, in der sich auch die zu bewertende Wohnung befindet, mit einer Vorsatzschale versehen. Das Material derselben war bei der Besichtigung nicht feststellbar.

Innerhalb der Anlage wurden Holzfenster mit Isolierverglasungen vorgefunden.

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.04.2026 erfolgt die Wärmeversorgung über eine Gaszentralheizungsanlage sowie eine Wärmepumpe.

Die Außenanlagen sind im Geh- und Fahrbereich befestigt sowie im Übrigen begrünt. Auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen“ wird verwiesen, wonach größere Teilflächen der Freianlagen als privat nutzbare Gärten den angrenzenden Wohnungseigentümern zugeordnet sind.

Besonders hingewiesen sei ferner darauf, dass von der Ahornallee aus an der südlichen Grundstücksgrenze eine Zufahrt zum dahinterliegenden Grundstück der Soorstraße besteht.

Insgesamt befindet sich die Anlage in einem baujahrsbedingt guten und gepflegten Zustand.

Wände und Böden der gemeinschaftlichen Innenräume weisen Gebrauchsspuren, jedoch keine wesentlichen Mängel und Schäden auf.

Im Fassadenbereich des Gebäudes der Ahornallee 40 wurden witterungsbedingte Verschmutzungen vorgefunden, die den Gesamteindruck des Gebäudes nur geringfügig beeinträchtigen. Anders verhält es sich jedoch im Bereich des Gebäudes der Hausnummer 41, das über eine Holzverschalung verfügt. Diese zeigt erhebliche Verfärbungen auf, die den äußeren Eindruck des Gebäudes stark prägen. Auf das als Anlage zu diesem Gutachten beiliegende Foto wird verwiesen.

Der Keller erschien bei der Besichtigung trocken sowie vergleichsweise staubarm, sodass sich dieser auch zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände eignet.

Die Pflege der Außenanlagen ist hinreichend erfolgt.

Wohnung nebst Abstellraum R1.2 und die Außenstellplätze -ca-17 und -cb-18

Die Wohnung Nr. R1.2 befindet sich im 1.Obergeschoss des Gebäudes der Ahornallee 40, vom Aufgang aus betrachtet rechts. Die Wohnung ist über den dortigen Treppenraum erschlossen sowie auch mit einem Aufzug anfahrbar.

Diese zeigt sowohl nach Westen zur Ahornallee, als auch nach Süden zum seitlichen Nachbarn und nach Osten zum rückwärtigen Hof. Deren Belichtung ist aufgrund der vorgenannten Ausrichtung, der offenen Bauweise sowie einem erhöhten Fensterflächenanteil sehr gut.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung zuzüglich einem Flurbereich, Badezimmer, Gäste-WC, einer Küche sowie insgesamt 4 Balkonen. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen. Der tatsächliche Grundriss weicht von jenem des Aufteilungsplans leicht ab, wobei die Änderungen in dem beiliegenden Plan dargestellt sind.

Innerhalb der Wohnung befinden sich Holzfenster mit Isolierverglasungen. Ferner verfügt die Einheit über Außenjalousien.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Anschluss an die Zentralheizung der Gesamtanlage. Die Wohnung ist im Übrigen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Sämtliche Räume, einschließlich des Küchenbereichs, der Flure sowie aber auch dem Bad und dem Gäste-WC sind mit einem Stäbchenparkett ausgestattet.

Das Badezimmer verfügt über eine Einbaubadewanne, eine höhengleiche Dusche sowie einen Doppelwaschtisch und ein räumlich abgetrenntes WC. An den Wänden wurden grünliche Glasfliesen im Mosaikformat vorgefunden. Gleiches gilt für das separate Gäste-WC im Eingangsbereich der Wohnung.

Die Balkone beziehungsweise Terrassen verfügen über einen Holzdielenbelag.

Die Wohnung befindet sich in einem durch die Bewohner gepflegten Zustand. Außerordentliche Gebrauchsspuren wurden bei der Besichtigung nicht vorgefunden. Besonders hingewiesen sei jedoch auf feuchtigkeitsbedingte Schädigungen des Holzparkettbodens im Bereich des Zugangs zur Dusche.

Aufgrund des Zustandes und der Ausstattung der Wohnung vermittelt diese ein modernes und zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Der Kellerraum R1.2 ist über den gleichen Aufgang wie die Wohnung R1.2 zu erreichen. Ferner ist auch dieser mit einem Aufzug anfahrbar. Es handelt sich um einen massiv abgetrennten Raum, der sowohl vom Kellerflur als auch von der Tiefgarage aus zu erreichen ist (s. Grundriss).

Die im Sondernutzungsrecht der Wohnung zugeordneten Außenstellplätze -ca-17 und -cb-18 sind von der Ahornallee über eine ebenerdige Zufahrt zu erreichen.

Die Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Pflaster gestaltet.

Eine räumliche Abtrennung oder ein Zufahrtsschutz über versenkbare Poller o.ä. besteht nicht.

Im Übrigen weisen die Stellplätze keine Besonderheiten auf.

2.4 Objektdaten

Baujahr

Jahr der Anzeige der Aufnahme der beabsichtigten Nutzung an die Bauaufsicht **2019**

Grundstücksgröße

gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 19.04.2026 **2.725 m²**

Wohnfläche

gemäß Angabe aus der Teilungserklärung vom 11.12.2012 **125,5m²**
sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“

Vertragszustand

Wohnung R.1.2: gemäß Angabe des Bewohners bei der Besichtigung sowie
Einsicht in den Mietvertrag **vermietet**
Stellplätze -ca-17 und -cb-18: **nicht bekannt**
s. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Mieteinnahmen, monatlich

gemäß Angabe des Bewohners bei der Besichtigung sowie
Einsicht in den Mietvertrag, einschließlich eines Tiefgaragenstellplatzes! **netto/kalt 2.100,00 €**
sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“

Wohngeld, monatlich

gemäß Wirtschaftsplan 2025, einschließlich Heizkostenanteil **580,82 €**

Instandhaltungsrücklage

gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.04.2026 per selbigem Tag **rd. 92.000,00 €**

Sonderumlage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.04.2026	aktuell keine zu erwarten
Heizsystem	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 20.04.2026	Gaszentral + Wärmepumpe
Energiepass	
verbrauchsorientiert	liegt vor

2.5 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie die Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 11.12.2012, 25.07.2013, 14.10.2013, 06.01.2024 und 26.05.2025 wurden eingesehen.

Hiernach ist die Gesamtanlage in insgesamt 14 Wohnungseigentume, 16 Tiefgaragenstellplätze als separates Teileigentum sowie 5 offene Hofstellplätze aufgeteilt, wobei letztgenannte einigen Sondereigentümern als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind. Der zu bewertenden Wohnung steht hierbei das Sondernutzungsrecht an den offenen Stellplätzen -ca-17 und -cb-18 zu.

Ferner sind Sondernutzungsrechte an Gartenflächen begründet. Das zu bewertenden Sondereigentum ist hiervon jedoch nicht begünstigt.

Grundlage der Aufteilung ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.10.2012. Besonders hingewiesen sei darauf, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt laut Grundbuch um die „Wohnung nebst Abstellraum Nr. R1.2 laut Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.10.2012“ handelt. In einer Ergänzung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs heißt es ferner: „Das hier gebuchte Sondereigentum ist im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung mit Nr.11 bezeichnet.“

Während die Bezeichnung R1.2 in einem Grundriss wiederzufinden ist, der als Anlage der Teilungserklärung beiliegt, ist die Nummerierung im Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.10.2012 mit Nr.11 erfolgt.

De facto sind die mit den Bezeichnungen R1.2 und Nr.11 titulierten Wohnungen identisch. Nachfolgend wird die zu bewertende Wohnung mit Nr. R1.2 bezeichnet.

Die Kellerabstellräume stellen Sondereigentum dar. Der zur Wohnung gehörende Abstellraum R1.2 ist ebenfalls einer als Anlage beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

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

2.6 Mietverhältnisse

Gemäß persönlicher Angabe des Bewohners bei der Besichtigung sowie eines von diesem vorgelegten Mietvertrag ist die zu bewertende Wohnung zusammen mit einem „Tiefgaragenstellplatz Nr.2“ an die derzeitigen Bewohner vermietet.

Es handelt sich um einen unbefristeten Wohnungsmietvertrag mit einem Mietbeginn zum 01.03.2023.

Gemäß telefonischer Angabe des Mieters nutzt dieser den Tiefgaragenstellplatz, der direkt an den Abstellraum Nr. R1.2 anschließt, wenngleich dieser eine anderweitige Nummerierung aufweist.

Ob die im Sondernutzungsrecht der zu bewertenden Wohnung stehenden, offenen Stellplätze Nr. -ca-17 und -cb-18 im Hofbereich vermietet sind, ist nicht bekannt. Bei der Besichtigung wurden diese ungenutzt vorgefunden, was aber nicht zwangsläufig auf den Vermietungsstand schließen lässt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Abt. Bürgerdienste und Soziales vom 08.12.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um einen öffentlich geförderten Wohnungsbau.

2.8 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt Objektdaten genannte Wohnfläche von 125,5m² wurde einer Angabe aus der Teilungserklärung vom 11.12.2012 entnommen.

Diese ist dort explizit als „Wohnfläche“ unter hälftiger Anrechnung der Balkone genannt.

Die Angabe stimmt, zumindest der Größenordnung nach, mit einer Ermittlung der Unterzeichnerin aus dem teilvermaßten Aufteilungsplan überein.

Ferner korrespondiert der Wert mit der im Mietvertrag genannten Wohnfläche, in dem diese mit 125,2m² genannt ist.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die Angabe in der Teilungserklärung richtig ist.

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

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem fis-broker sowie dem Geoportal Berlin vom 19.04.2026 befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich des am 05.08.1974 festgesetzten Bebauungsplans VII-109. Dieser sieht für das Bewertungsgrundstück ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine Bebauung mit 3 Obergeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7 bei einer offenen Bauweise vor.

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

Straßenseitig ist eine 6,4m breite Vorgartenzone von Bebauungen freizuhalten.

Im Übrigen wird wegen aller weiteren Details auf den vorgenannten Bebauungsplan sowie dessen textliche Festsetzungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nicht im Bereich eines Sanierungs- oder Erhaltungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Geoportal Berlin vom 19.04.2026 steht die bauliche Anlage des Bewertungsobjekts nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.

Zudem befinden sich keine Denkmalobjekte in der unmittelbaren Nähe, aus denen sich ein so genannter Umgebungsschutz ableiten ließe, der einen Einfluss auf das Bewertungsobjekt haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 16.12.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) liegen für das Bewertungsobjekt keine Beschränkungen oder Beanstandungen sowie aktuellen Vorgänge vor.

2.12 Baulasten

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Fachbereich Bauaufsicht vom 30.01.2026 ist das Bewertungsgrundstück unter der Nr.146 im Baulastenkataster der Behörde geführt. Das vorgenannte Schreiben sowie der Katasterauszug und die dazugehörigen Lagepläne liegen als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Hiernach ist das Bewertungsgrundstück durch eine Abstandsflächenüberschreitung sowie ein Überfahrtsrecht für Kraftfahrzeuge zugunsten des östlich angrenzenden Grundstücks der Soorstraße 16,18 belastet. In der als Anlage beiliegenden Flurkarte ist das begünstigte Grundstück mit „Soorstraße 17“ bezeichnet.

Während die Abstandsflächenbaulast, außer dem Umstand, dass die Bebauung des begünstigten Grundstücks vergleichsweise dicht an die Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts heranreicht, von einem Eigentümer des Bewertungsobjekts nicht wahrnehmbar ist, bedeutet das Überfahrtrecht eine Beeinträchtigung infolge eines gewissen Fahrzeugverkehrs.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen. Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden. Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf, Abteilung Ordnung, Umwelt, Straßen und Grünflächen vom 23.01.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

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

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 15.12.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Bodenbelastungskataster der Behörde geführt.

Bei der Bewertung wird eine Belastungsfreiheit unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, wäre das Gutachten gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.15 WEG-Verwaltung

WEG-Verwalter ist die Cityofberlin Hausverwaltungs GmbH, Kommandantenstr.17, 12205 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

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

Die Herstellungskosten sind bei Sondereigentumseinheiten nicht von Interesse für einen Erwerber.

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

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

3.3 Vergleichswertverfahren

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

Die Abfrage ist auf Grundlage folgender Parameter erfolgt:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses		
	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	01.01.2024 – 02.03.2026	02.03.2026
Stadtlage Ost/West	West	West
Stadträumliche Wohnlage	gut, sehr gut	sehr gut
Bodenrichtwert	Zum jeweiligen Kaufzeitpunkt: bis 4.500,00€/m ²	01.01.2024-01.01.2026: 1.800,00 -2.000,00 €/m ²
Wohnungsart	Etagen-/Maisonettewohnung (kein Dachgeschoss, Penthouse etc.)	Etagenwohnung
Geschosslage	Hochparterre, Obergeschoss (kein Erd- Dachgeschoss, Souterrain)	Obergeschoss
Vermietungsstand	vermietet	vermietet

Die sich so ergebenden Kauffälle liegen in nicht anonymisierter Form, mithin auch unter Angabe des genauen Verkaufsdatums sowie weiteren Details vor. Diese werden nachfolgend durch Zubeziehungsweise Abschlüsse an einige Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Vorab werden jedoch 2 der Kauffälle aus der Auswertung eliminiert, die sich innerhalb ein und derselben Anlage befinden und für die ein außerordentlich hoher Kaufpreis von rd. 8.300,00 – 8.500,00€/m² gezahlt wurde. Wie es hierzu gekommen ist, kann den Vergleichsdaten nicht entnommen werden. Diese fließen nicht in die Ermittlung des Vergleichswertes ein.

Berücksichtigung der Mikrolage

Es ist bekannt, dass einige der Vergleichskauffälle an einer stark frequentierten Hauptstraße gelegen sind, was mit einer entsprechenden Emissionsbelastung sowie einer geringeren Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbunden ist. Diese werden mit einem Aufschlag versehen, um jene Kauffälle an die besseren Lageeigenschaften des Bewertungsobjekts in einer ruhigen Anwohnerstraße anzupassen.

Weitere Kauffälle befinden sich unmittelbar an einer Grünfläche oder einem Teich, was ein außerordentliches Lagemerkmale darstellt. Auf diese erfolgt ein entsprechender Abschlag.

Konjunkturelle Anpassung

Im Übrigen werden die Vergleichsobjekte einer konjunkturellen Anpassung unterzogen.

Innerhalb der letzten Jahre sind die Kaufpreise von Eigentumswohnungen kontinuierlich gesunken. Schließlich haben sich die allgemeinen, wirtschaftlichen Verhältnisse seit geraumer Zeit verschlechtert und auch das Zinsniveau hat durch seinen Anstieg zu stark erschwerten Finanzierungsbedingungen geführt.

Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen. Hierzu dürfte der Umstand beigetragen haben, dass weiterhin ein außerordentlicher Druck am Berliner Wohnungsmarkt besteht. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.-3.Quartal 2025“ einen Kaufpreisanstieg im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. 4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt. Analog verhielt es sich im Vorjahr, sodass im Folgenden ein entsprechender Aufschlag von pauschal 4% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertezitraums ausgegangen und die Aufschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

Ausreißerbereinigung

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

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

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

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

Berücksichtigung der beiden Außenstellplätze

Wie bereits erwähnt, verfügt die zu bewertende Wohnung über ein Sondernutzungsrecht an 2 Außenstellplätzen. Es ist bekannt, dass insgesamt 4 der Vergleichskaufpreise mit einem Tiefgaragenstellplatz in einer Sammelgarage ausgestattet sind. Für die verbleibenden Kaufpreise liegen keine diesbezüglichen Informationen vor, was nicht gleichbedeutend damit sein muss, dass diese nicht möglicherweise ebenfalls über einen Stellplatz verfügen.

Bei der Bewertung gehen die beiden Außenstellplätze nicht gesondert in die Auswertung der Vergleichskaufpreise ein, da der Umstand bereits anteilig in den Vergleichswerten eingepreist ist. Dies ist umso mehr der Fall, als dass unterstellt werden kann, dass für Tiefgarageneinstellplätze ein höherer Kaufpreis als für offene Stellplätze gezahlt wird.

Garagen- und Stellplatzzufahrten

Wie bereits erwähnt, verlaufen direkt unterhalb der zu bewertenden Wohnung die Zufahrt zu den offenen Stellplätzen im Hof des Bewertungsgrundstücks sowie jene zum Grundstück der Soorstraße 17. Außerdem verläuft parallel hierzu die Tiefgaragenrampe der Anlage.

Der Umstand geht mit einer gewissen Beeinträchtigung aufgrund des damit verbundenen Fahrzeugverkehrs einher. Hinzu kommt der optisch weniger attraktive Ausblick von der zu bewertenden Wohnung auf die Zufahrten.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Markt hierauf bei seiner Preisfindung reagiert, sodass der Umstand in die nachfolgende Vergleichswertermittlung in Form eines Abschlags einfließt.

Berechnung des Vergleichswertes

Die Berechnung des Vergleichswertes der Wohnung nebst Abstellraum Nr. R1.2 und dem Sondernutzungsrecht an den offenen Stellplätzen Nr. -ca-17 und -cb-18 ergibt sich auf Grundlage der vorgenannten Ausführungen wie in der als Anlage zu diesem Gutachten abgebildeten Tabelle dargestellt.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorgenommenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 710.000,00 €

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

Da diese Daten in hinreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Für potentielle Erwerber dürfte sich die weiterhin starke Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Berliner Stadtgebiet positiv darstellen. Hierbei steht ein nur begrenztes Angebot einer großen Zahl potenzieller Käufer gegenüber, ohne dass aktuell eine Entspannung des Marktes in Aussicht steht. Das Bewertungsobjekt profitiert von seiner ruhigen sowie stark durchgrüntem Lage.

Das Baujahr der Anlage ist am Markt stark nachgefragt. Dementsprechend zeitgemäß stellt sich zudem die Ausstattung der Wohnung dar.

Ferner dürften die beiden zum Objekt gehörenden Stellplätze für einen größeren Erwerberkreis von Interesse sein.

Wertmindernd ist indes der Umstand zu berücksichtigen, dass die zu bewertende Wohnung vermietet ist. Eine Eigennutzung durch einen Erwerber kommt mithin nicht beziehungsweise nicht unmittelbar in Frage.

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

Verkehrswert von 710.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Es besteht kein Verdacht auf ökologische Altlasten.
- b) Der WEG-Verwalter der Anlage ist die Cityofberlin Hausverwaltungs GmbH, Kommandantenstr.17, 12205 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung liegt einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten bei. Die Höhe des monatlichen Wohngeldes beläuft sich auf 580,82€.
- c) Es sind Mieter, jedoch keine Pächter vorhanden. Die Namen derselben werden aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen und Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt ein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 24. April 2026

Dipl.-Ing. U. Schäfer

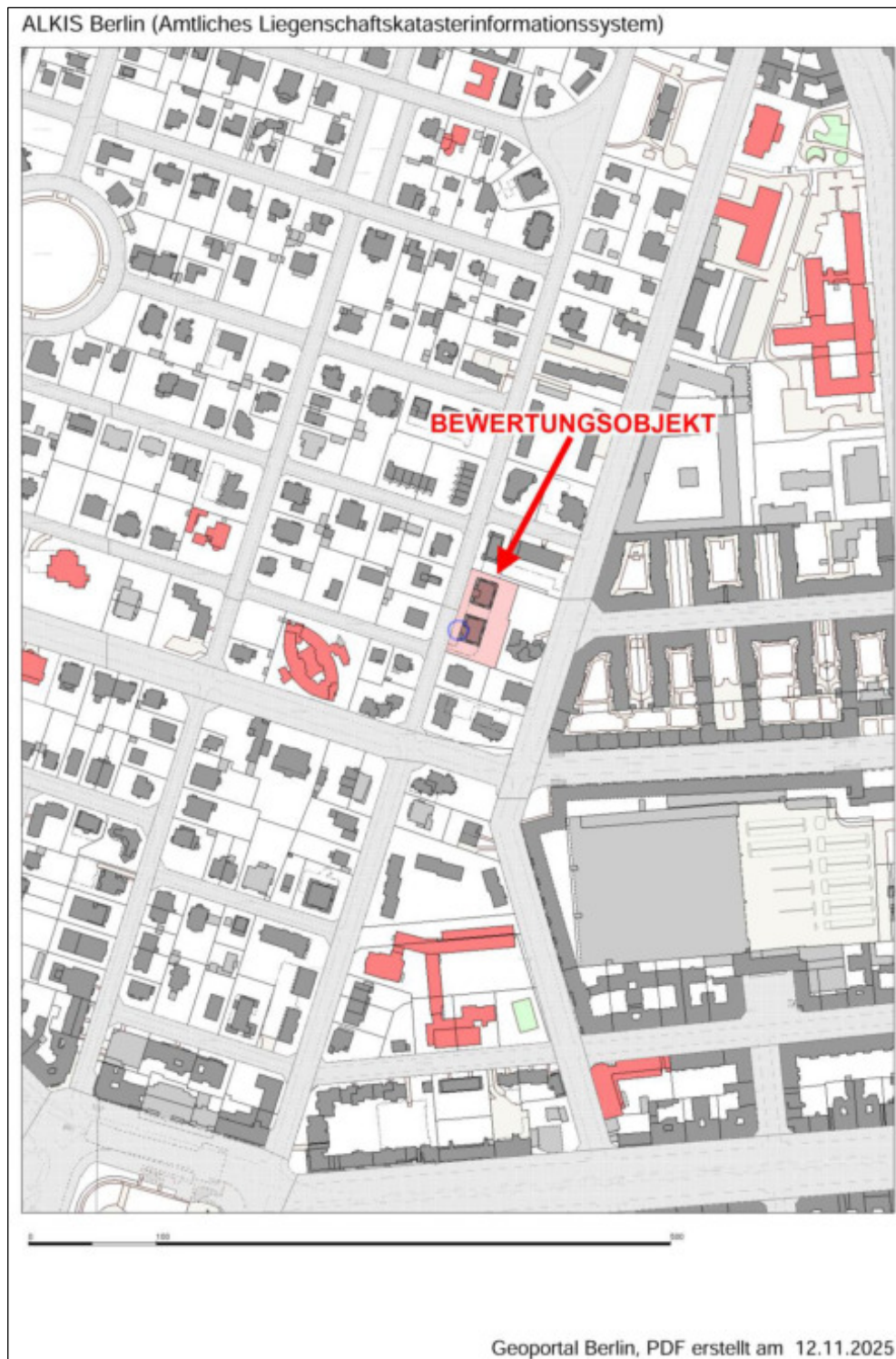


4. ANLAGEN

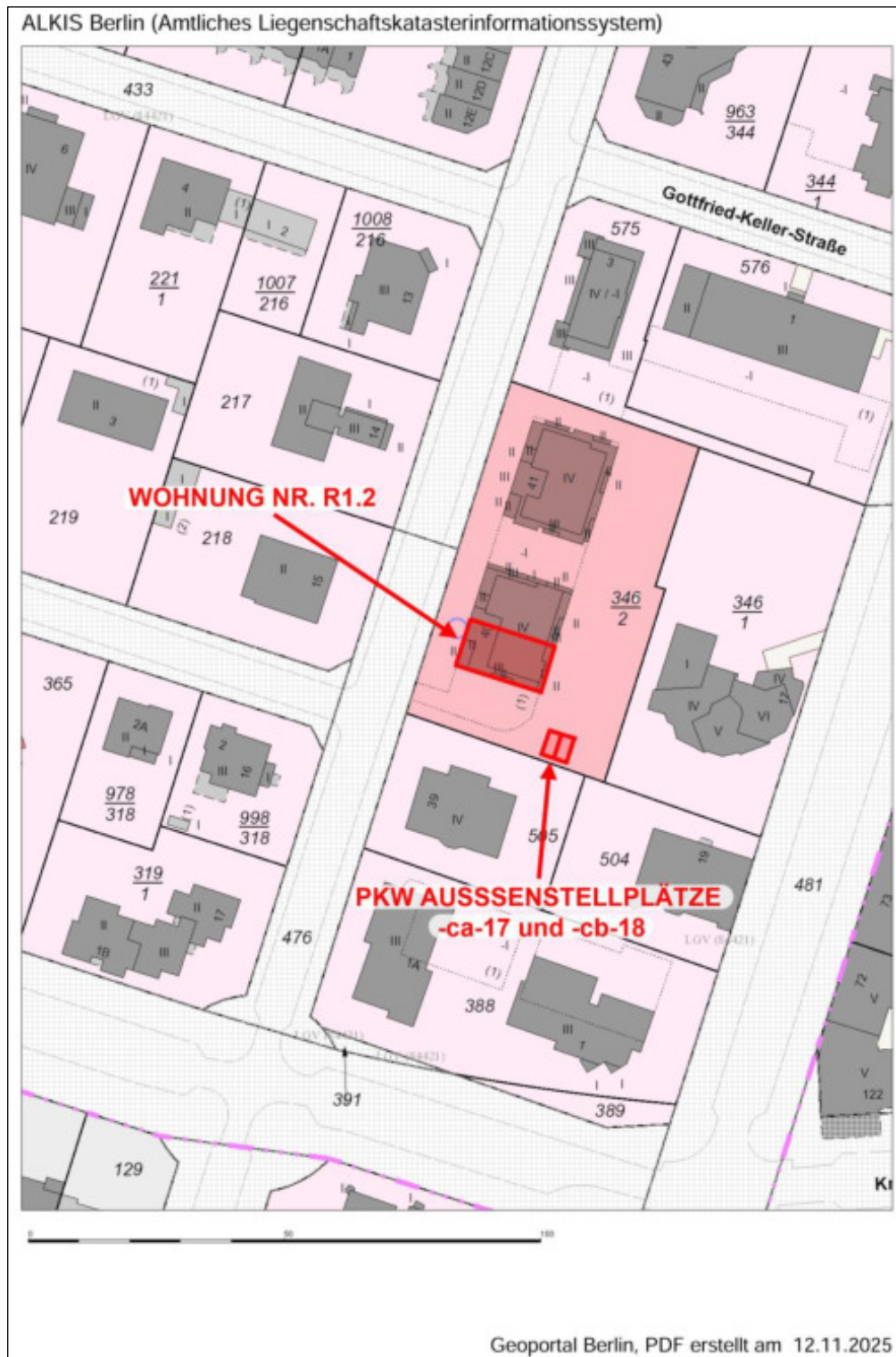
4.1 Auszug aus der Stadtkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

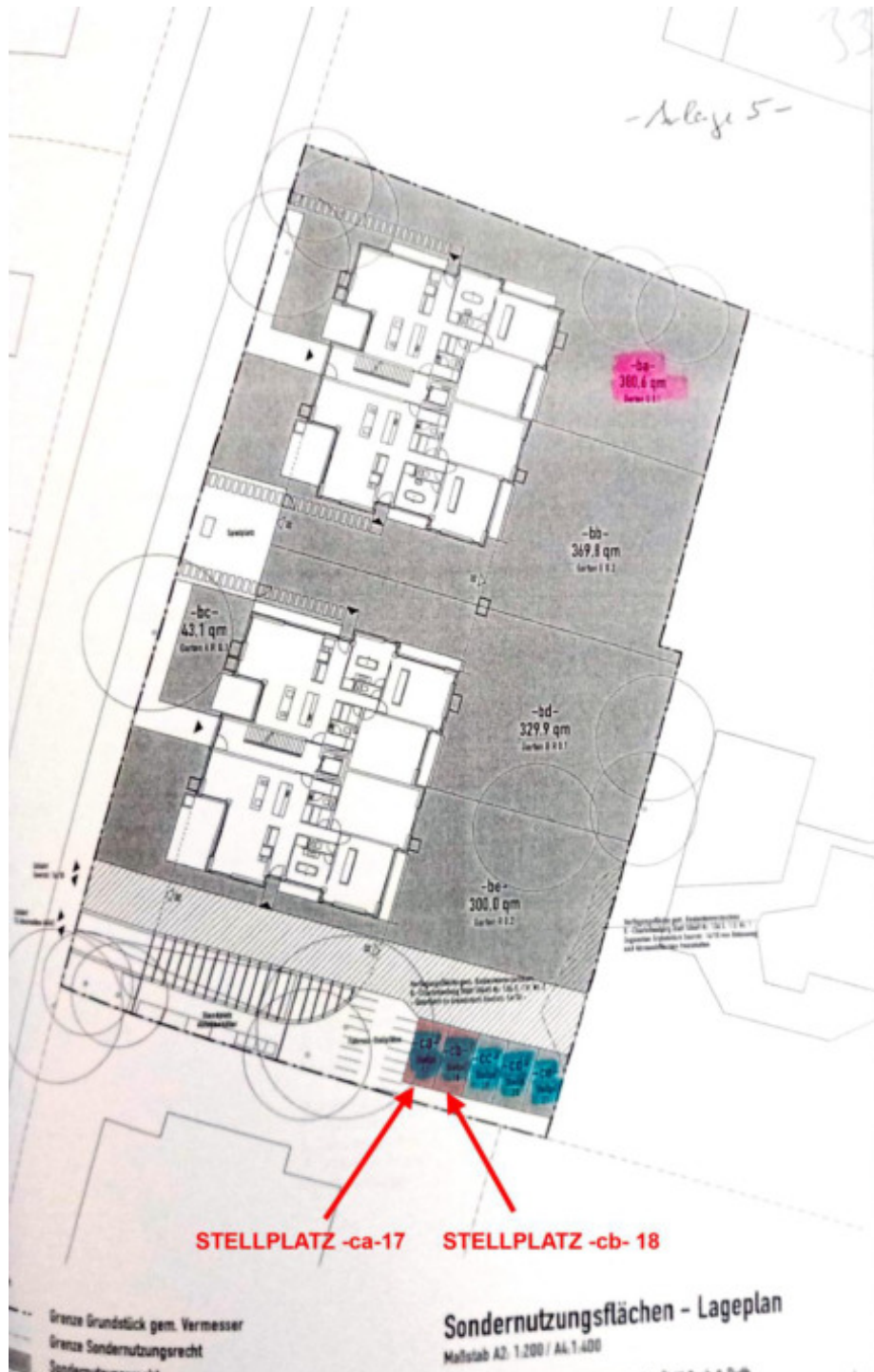


4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



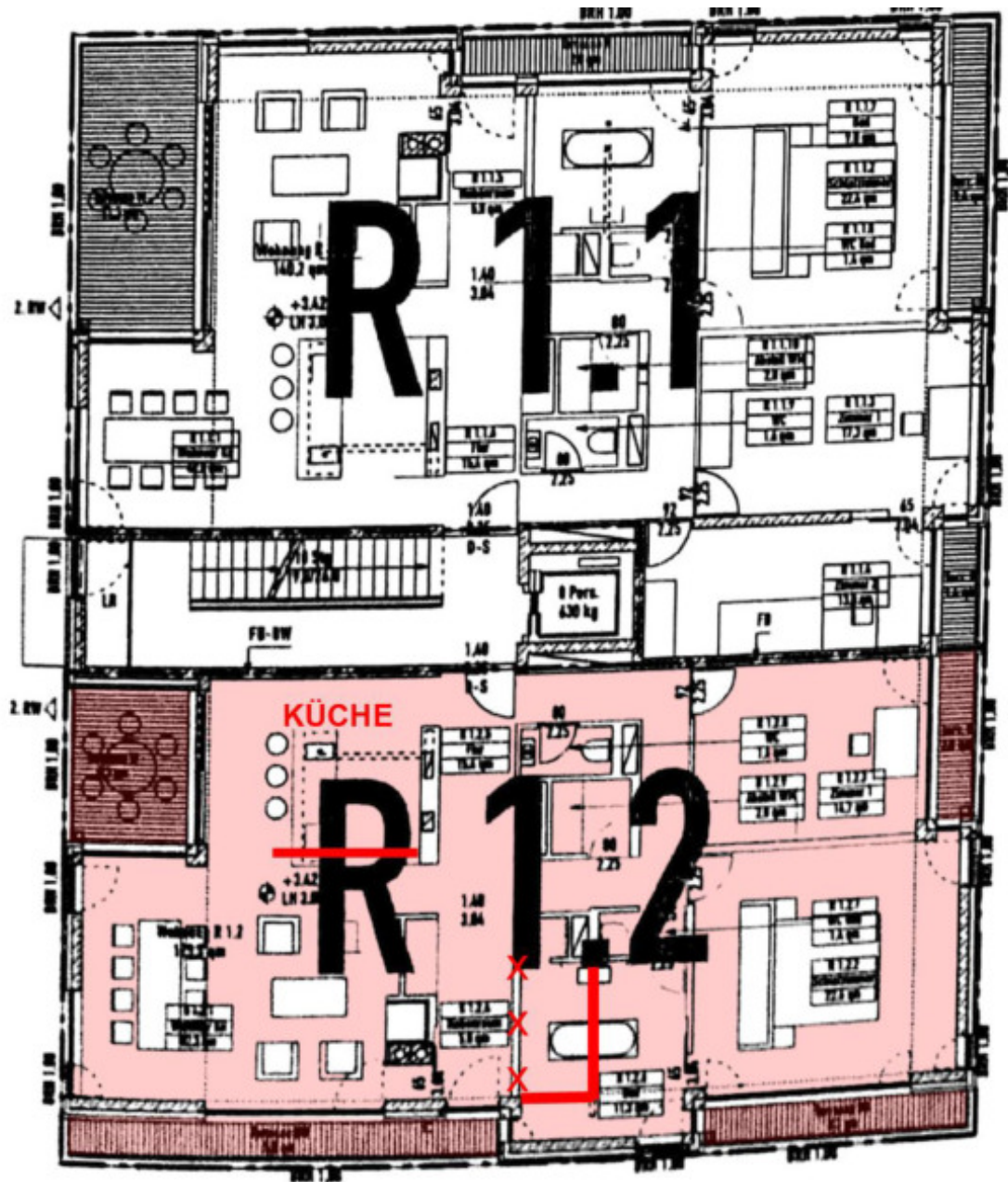
4.4 Planunterlagen

Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
- ohne Maßstab -



Lageplan

Aus: Anlage 5 zur Teilungserklärung vom 11.12.2012



WOHNUNG NR.R1.2

1.Obergeschoss

Aus: Anlage 2c zur Teilungserklärung vom 11.12.2012



Kellergeschoss

Aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.10.2012

Ermittlung des Vergleichswertes									
Nr.	Kauf- datum	Bau- jahr	Ge- schoss	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	Lage an Haupt- straße 10%	Lage an Grün- fläche -10%	Zwi- schen- wert	konjunk- turelle Anpas- sung	gesamt
				€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	02/24	2018	OG	6.023,00	602,30		6.625,30	8,3%	7.177,41
2	04/24	2003	OG	5.688,00			5.688,00	7,7%	6.124,08
3	04/24	2001	OG	5.281,00			5.281,00	7,7%	5.685,88
4	07/24	2014	OG	5.315,00	531,50		5.846,50	6,7%	6.236,27
5	12/24	2017	OG	5.492,00		-549,20	4.942,80	5,0%	5.189,94
6	02/25	2001	OG	4.935,00		-493,50	4.441,50	4,3%	4.633,97
7	02/25	2021	OG	8.958,00		-895,80	8.062,20	4,3%	8.411,56
8	03/25	2001	OG	5.280,00		-528,00	4.752,00	4,0%	4.942,08
9	04/25	2014	OG	4.958,00	495,80		5.453,80	3,7%	5.653,77
10	05/25	2001	OG	4.331,00			4.331,00	3,3%	4.475,37
11	07/25	2000	OG	6.295,00		-629,50	5.665,50	2,7%	5.816,58
12	09/25	2014	OG	6.442,00			6.442,00	2,0%	6.570,84
13	10/25	2019	OG	8.875,00			8.875,00	1,7%	9.022,92
im Mittel									5.932,98
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts									
				125,50 m²	x	5.932,98 €/m² =	744.589,33 €		
Garagen- und Stellplatzzufahrt, wie erwähnt, psch.						-5%	-37.229,47 €		
gesamt							707.359,86 €		
angepasster Vergleichswert, gerundet									710.000,00 €

4.6 Fotos



Blick entlang der Ahornallee, rechts: Ahornallee 41



Straßenansicht / Südwestansicht



Hofansicht / Südostansicht



Offene Stellplätze



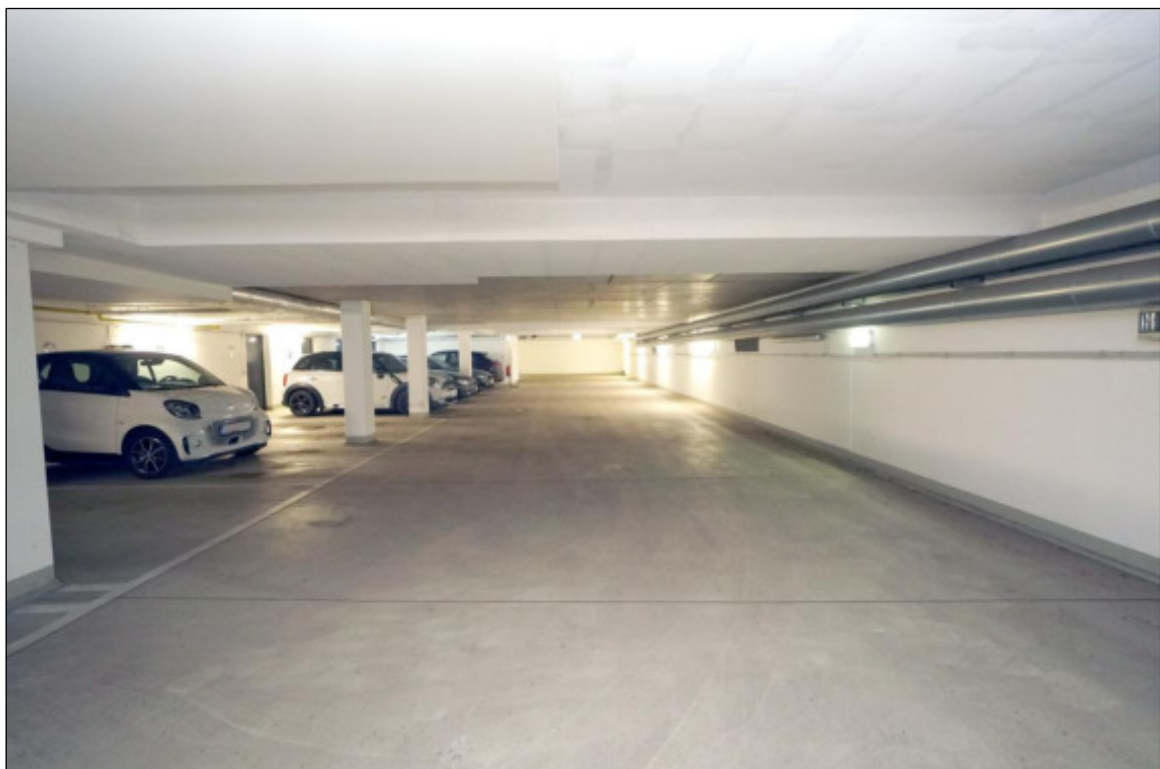
Eingangsbereich Ahornallee 40



Wohnungseingangstür



Keller, Abstellraum Nr. R1.2



Tiefgarage

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

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



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

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

Per E-Mail an:
hummel@gut-achten.net

Geschäftszeichen (bitte angeben)

Um 25 -IFG-634/25

Frau Sponholz

Tel. +49 30 9029-188 25

bodenschutz@charlottenburg-
wilmersdorf.de

elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

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

15.12.2025

Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster (Altlastenverzeichnis)

Grundstück:

Ahornallee 40,41, Flurstück 346/2, in 14050 Berlin-Westend

Sehr geehrte Frau Hummel,

auf Ihren Antrag vom 19.11.2025 erteile ich Ihnen gemäß § 18 a des Gesetzes zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz -IFG) vom 15.10.1999 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin- GVBl. – S.561) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807), in Verbindung mit dem Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), folgende Auskunft:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



4.8 Baulastenauskunft

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



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

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

Geschäftszeichen (immer angeben)
235-2025-5758-Stadt I V
Herr Steuer

Tel. (030) 9029-16013
Fax (030) 9029-16005
oliver.steuer@charlottenburg-wilmers-
dorf.de
(Nicht für Dokumente mit elektroni-
scher Signatur)

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

Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin
30.01.2026

Grundstück: **Berlin - Charlottenburg, Ahornallee 40, 41**

Baulastenauskunft

Antragsdatum: 19.11.2025 Eingang: 19.11.2025

Anlagen:

- Kopie Baulastenblatt Nr. 146
- Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

beigefügt erhalten Sie die bezeichneten Unterlagen zur Baulast für das o. g. Grundstück.

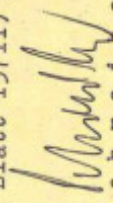
Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

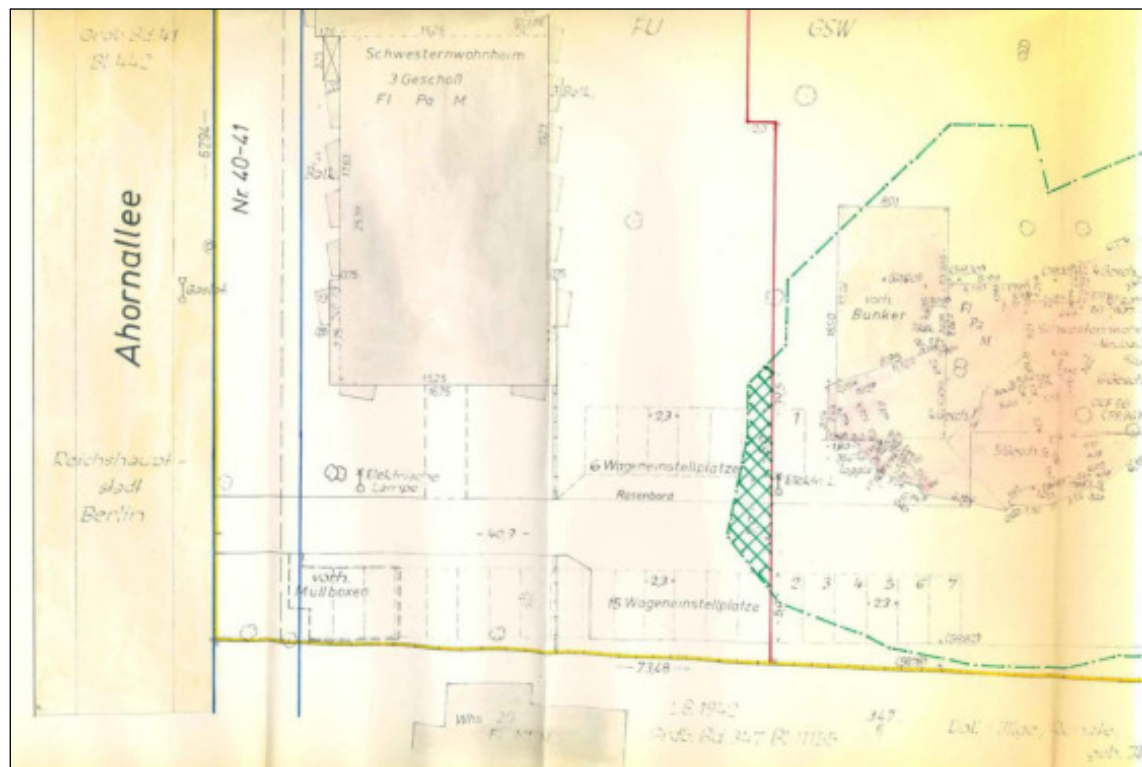
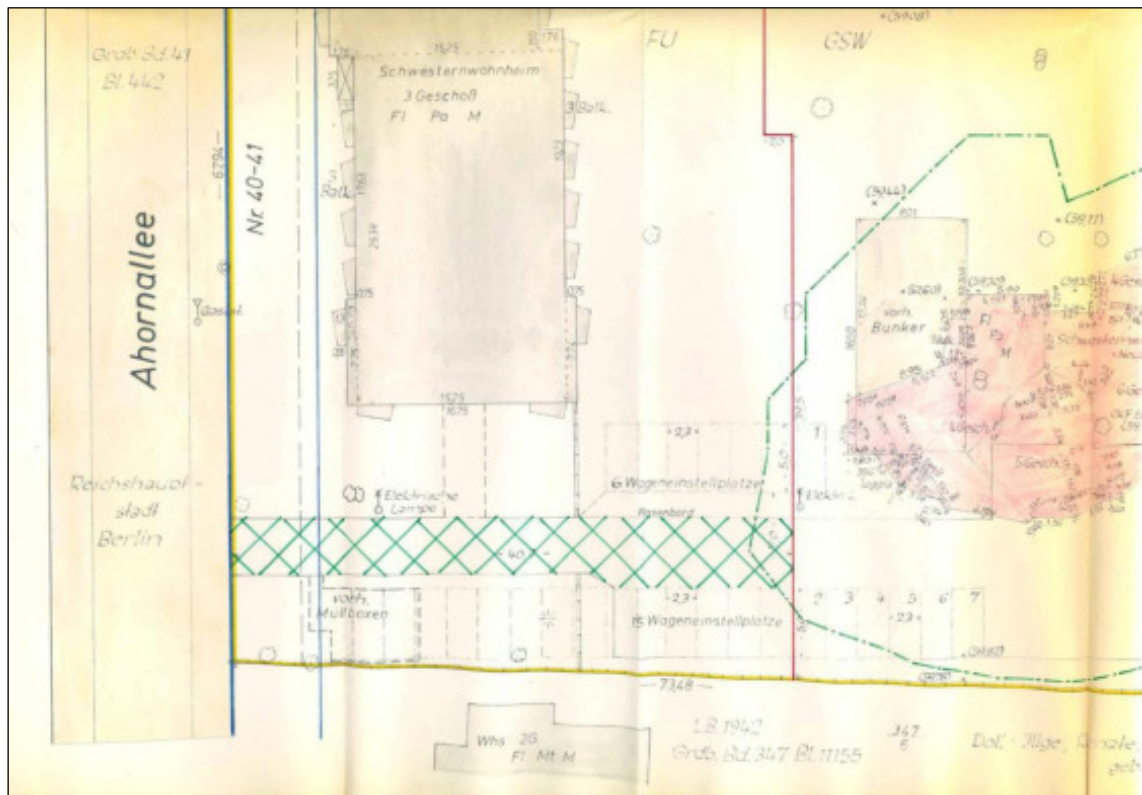
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag




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



BAULASTENVERZEICHNIS von <u>Charlottenburg</u>		Grundbuchbezeichnung		Baulastenblatt Nr. <u>146</u> Seite <u>1</u>
Grundstück: Berlin- <u>Charlottenburg</u> , Ahornallee <u>40-41</u>		Grundbuchbezirk <u>Charlottenburg</u> <u>10449</u>		
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen		
1	2	3		
o627	1 Die im Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Rönnsch in der Fassung vom 27.1.1971 grün schraffierte und mit den Buchstaben ABCDEA umschriebene Fläche darf zugunsten des Grundstücks Berlin-Charlottenburg, Soorstr. 16, 18, (Grundbuch von Stadt Charlottenburg Blatt 13711) mit anderen als den nach § 8 Abs. 9 Satz 1 Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971 (GVBl.S.455) zulässigen baulichen Anlagen nicht überbaut und nicht als Abstandfläche für das belastete Grundstück angerechnet werden.	keine		
o620	2 Die im Lageplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing. Rönnsch in der Fassung vom 27.1.1971 grün schraffierte Fläche steht uneingeschränkt als Überfahrt für Kraftfahrzeuge von und zu dem Grundstück Berlin-Charlottenburg, Soorstr. 16, 18, (Grundbuch von Stadt Charlottenburg, Blatt 13711) zur Verfügung. Eingetragen am 7.4.1972  (S c h r e i b e r)		Folgende Seite:	



4.9 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

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

16.12.2025 07:37

AW: Auskunft "baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen"-
Zwangsversteigerungssache -Ahornallee 40,41, 14050 Berlin-Westend,
SE Nr. R 1.2 und Stellplatz 12, Flur 14, Flurstück 346/2, GZ.: 70 K 135/25

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

es liegen keine Beschränkungen oder Beanstandungen vor. Aktuell gibt es keine Vorgänge.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
von Elling

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



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

Hinweise:

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

4.10 Erschließung Auszug

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



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 10617 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

SGV V 5 - Ahornallee 40

Frau Seib

Sachverständigenbüro

Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS)

Dreilindenstraße 60

14109 Berlin

Tel. +49 30 9029-18361

Seib01@charlottenburg-

wilmersdorf.de

Goslarer Ufer 39, 10589 Berlin

Zimmer 8148

23.01.2026

**Erschließungsbeiträge für das Grundstück im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf,
Ahornallee 40, 41**

Ihre Anfrage vom 20.11.2025

Sehr geehrte Frau Schäfer,

es wird hiermit bescheinigt, dass das oben bezeichnete, im

Grundbuch von Stadt Charlottenburg

Blatt 48326

eingetragene Grundstück durch einen Abschnitt der Ahornallee zwischen Gottfried-Keller-Straße und Platanenallee erschlossen wird.

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

Von dem Grundstück Ahornallee 40, 41, wird zurzeit vom Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, kein Straßenland benötigt.

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

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

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

Berliner Sparkasse DE19 1005 0000 0710 0116 79

Postbank Berlin DE89 1001 0010 0004 8861 01

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



4.11 Förderungen und Bindungen

wbs <wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de>

8.12.2025 10:56

AW: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen -
Zwangsversteigerungssache - Ahornallee 40,41, 14050 Berlin-
Westend, Flur 14, Flurstück 346/2, GZ.: 70 K 135/25

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

Schr geehrte Frau Hummel,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass das zu bewertende Objekt zu keinem Zeitpunkt bei uns in der Förderung war.

Zur vollständigen Klärung empfehle ich Ihnen, sich an die Investitionsbank Berlin (IBB) zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Fr. Potyrailla (Wohn 21)

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abt. Bürgerdienste, Wirtschafts- und Ordnungsangelegenheiten
Fachbereich Wohnen

Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin

Tel. +49 30 9029-13744, Fax +49 30 9029-13740

wbs@charlottenburg-wilmersdorf.de

www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf



Hinweise:

Diese E-Mail-Adresse ist nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet. Geeignete E-Mail-