



## Gutachten Nr. 10484

über den Verkehrs-/Marktwert gemäß § 194 BauGB des

### Teileigentums Nr. E.0.1

TE-Nr. E.0.1 im UG (Gartengeschoss) zzgl. Sondernutzungsrecht an der Terrasse SNR E.0.1 m Gebäudeteil Mollwitzstraße 12 im postalisch links spannenden Flur als postalisch 2. Nutzungseinheit links (2-Zimmer-Apartment mit Gartenterrasse)

auf dem Grundstück

**Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B-115D**

nebst 305/100.00 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)**

-Teileigentumsgrundbuch von Stadt Charlottenburg - Blatt 49220-



Grdst. Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flst. 1235)



Geb. Mollwitzstr. 12 - TE-Nr. E.0.1 im UG



Grundriss Mollwitzstr. 12 - TE-Nr. E.0.1 im UG



Flurkarte (Mollwitzstr. 11, 12 - Flst. 1235 u.a.)

**Auftraggeber:**  
**Geschäftszeichen:**  
**Verkehrswert:**

**Bewertungsstichtag:**

**Amtsgericht Charlottenburg**

**70 K 67/25**

**340.000,00 €**

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

**14.08.2025**

**Ausfertigung PDF-Datei**



## Inhaltsverzeichnis\*

=====

<b>Kurzzusammenfassung</b> .....	<b>2</b>
A. Gutachtauftrag .....	5
B. Grunddaten.....	6
1. Grundbuchangaben.....	6
2. Grundstücksdaten .....	8
3. Lagedeterminanten .....	16
4. Gebäudedaten (technisch) .....	19
5. Gebäudedaten (wirtschaftlich).....	31
6. Objektbeurteilung .....	37
C. Bewertung .....	39
1. Bewertungsgrundlagen .....	39
2. Bodenwert.....	41
3. Ertragswert.....	42
4. Verkehrs-/Marktwert.....	45
D. Beantwortung der lt. Verfügung gestellten Fragen .....	48
E. Fotoseiten.....	56
F. Anlagen .....	A1

4 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 Teileigentum Nr. E.0.1 mit 868/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B-115D (Flurstück 1235) und ca. 62,18 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche (unter Berücksichtigung der Freisitzfläche als Sondernutzungsrecht an der Terrasse SNR E.0.1 mit Ansatz von lediglich  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche (abweichend zur Angabe der eingesetzten Zwangsverwaltung) als 2-Zimmer-Apartment im Unter- bzw. sogen. Gartengeschoss im Gebäudeteil Mollwitzstraße 12 im postalisch links spannenden Flur als postalisch links 2. Nutzungseinheit im Mittleren Teil eines sich über 3 Grundstücke erstreckenden voll unterkellerten 5 $\frac{1}{2}$ -geschossigen Mehrfamilienwohnhaus-Komplexes mit zu Wohnzwecken ausgebautem 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 Mollwitzstraße 11, 12 sowie den an der Gebäude-Nordseite auskoffernden Mitteltrakten Heubnerweg 3B und 3C sowie Sophie-Charlotten-Str. 115C und 115D und dem über den rückwärtigen Vorbau Sophie-Charlotten-Str. 115B zugänglichen Teil des westlichen Teils des Kerngebäudes gleichfalls als Teil des ehemaligen deutlich größeren historischen Krankenhauskomplexes.

Auf dem hier betroffenen Wohngrundstück (Flurstück 1235) befinden sich 53 Wohnungseigentume und 11 Teileigentume vermtl. weitgehend mit Nutzung zu Wohnzwecken im Unter- bzw. sogen. Gartengeschoss als Apartments jeweils zzgl. eines Miteigentumsanteils an dem als Gartendenkmal ausgewiesenen Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) mit gärtnerisch sorgfältig angelegter Erholungsfläche der anliegenden Nachbargrundstücke. Dem hier betroffenen Teileigentum Nr. E.0.1 ist ein Miteigentumsanteil von 868/100.000 an dem Gartengrundstück (Flurstück 1239) zugeschrieben.

Kellerverschläge für die Sondereigentume werden durch die WEG-Verwaltung zugewiesen.

- **Grundstück:**

Das Wohngrundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115D (Flurstück 1235) weist 4.119 m<sup>2</sup> Größe und das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) 5.493 m<sup>2</sup> auf - die Grundstücke befinden sich in 14059 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf) und liegen u.a. in Hinterliegerlage (Flurstück 1235) jeweils separat als Reihengrundstück an einer untergeordneten Quartierstraße 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 Miteigentümergevereinbarung 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 Teileigentums.

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

- **Ausstattung:**

Der gesamte Ausbau mit Neukonfiguration der Grundrisszuschnitte und der Treppenhausaufgänge bzw. Treppenhausflure 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 Konvektoren sowie zentrale Warmwasserversorgung auf. Es sind weitgehend Echtholzparkettböden und keramische Fliesenböden in den Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten vorhanden. Die Fenster sind als Holz-Isolierglasfenster mit kleinteiliger Sprossung ausgeführt. Die Türen wurden umfassend neu eingebaut bzw. partiell nach historischer Vorlage erneuert.

Die Gebäudehülle weist zum Gartengrundstück historische neogotische Backsteinfassaden mit Spitz- und Rundbogenfenstern und -türen bzw. rückwärtig auch eine weitgehend puristische Klinkerfassade und ggf. innenseitige Wärmedämmmaßnahmen an den Fassadenumfassungen auf. Die Treppenhausaufgänge und -flure sind beheizt.

- **Wohn-/Nutzfläche:**

Die Wohnfläche des hier betroffenen Teileigentums Nr. E.0.1 beträgt gemäß Angabe der gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung 70,59 m<sup>2</sup>.

Angaben seitens zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden. Angaben der Mieterin liegen gleichfalls nicht vor.

Die Teilungserklärung weist eine Nutz- bzw. Wohnfläche für das hier betroffene und zu Wohnzwecken ausgebaute und genutzte Teileigentum nicht aus.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der unbemaßten aber maßstäblichen Teilungspläne ergibt sich die umbaute Wohnfläche mit ca. 54,66 m<sup>2</sup>. Die dem Teileigentum als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschriebene Gartenterrasse vor dem Teileigentum weist eine Fläche von ca. 9,70 m x ca. 3,10 m = ca. 30,07 m<sup>2</sup> auf. Bei Ansatz der Freisitzfläche mit dem Faktor  $\frac{1}{2}$  ergibt sich eine Fläche von ca. 15,04 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der umbauten Fläche und der Freisitzfläche ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 54,66 m<sup>2</sup> + ca. 15,04 m<sup>2</sup> = ca. 69,70 m<sup>2</sup> etwa entsprechend der Flächenangabe der Zwangsverwaltung (< 1,2 %).

Allerdings ist die Freisitzfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin anstatt mit  $\frac{1}{2}$  lediglich mit  $\frac{1}{4}$  der Grundfläche gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblicher Flächenansatz in Ansatz zu bringen.

Die mit ca. 15,04 m<sup>2</sup> in Ansatz gebrachte Terrassenfläche ist insoweit um die Hälfte zu reduzieren, so dass sich die Gesamtnutzfläche respektive faktische Wohnfläche mit ca. 54,66 m<sup>2</sup> + 15,04 m<sup>2</sup> x  $\frac{1}{2}$  = 62,18 m<sup>2</sup> ergibt.

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

- **Vermietungszustand/Ertragssituation:**

Das hier betroffene Teileigentum Nr. E.0.1 ist zu Wohnzwecken seit max. ca. 3 Jahren an die gegenwärtige Mieterin unbefristet und ungekündigt vermietet. Diesbzgl. Angaben konnten weder seitens der Mieterin noch seitens der zuständigen Zwangsverwaltung beigebracht werden.

Nach Angabe der Zwangsverwaltung beträgt die Höhe der Nettokaltmiete 1.000,00 €/Monat für das Teileigentum Nr. E.0.1 entsprechend ca. 14,17 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 70,59 m<sup>2</sup> gemäß Mietvertrag bzw. 16,08 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 62,18 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche.



Unter Zugrundelegung der Miethöhe von 14,17 €/m<sup>2</sup> Wfl. ergibt sich bei Bezugnahme auf die anrechenbare Wohnfläche von 62,18 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete in Höhe von 881,09 €/Monat.

Die gegenwärtig realisierte Miethöhe von tatsächlich 16,08 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 62,18 m<sup>2</sup> Wfl. liegt bereits zwischen dem Mittelwert und dem oberen Rahmenwert gemäß aktuellem Mietpiegel 2024 und damit in einem ortsüblichen Rahmen bei hier vorliegender Lage in einem Untergeschoss als sogen. „Gartengeschoss“ mit nur eingeschränktem visuellen Außenbezug und in Ansehung der Verfügbarkeit einer großzügigen allerdings in das Gelände eingesenkten Gartenterrasse.

Insoweit ist im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung die realisierte Miethöhe mit Bezugnahme auf die anrechenbare Wohnfläche als ortsübliche Miethöhe 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 realisiertem Mietniveau ausgegangen.

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Mitteilung der eingesetzten Zwangsverwaltung 262,83 €/Monat entsprechend 4,23 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 62,18 m<sup>2</sup>.

- **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 Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) aufstehenden Teils des Gebäudekomplexes in überwiegend neogotischem Backsteinstil als eingetragenes Baudenkmal wirkt nach Süden zum angrenzenden Gartengrundstück (Flurstück 1239) durchaus beeindruckend, wobei die nördliche Front 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 sowie Mollwitzstraße 13 auf dem westlichen Nachbargrundstück Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A (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.

Das hier in Rede stehende 2-Zimmer-Apartment als Teileigentum Nr. E.0.1 selbst weist vermtl. einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßigem Gebrauch der Mietsache auf. Das Teileigentum konnte allerdings anlässlich des Ortstermins nicht besichtigt werden, obwohl die Mieterin mit ausreichender Frist über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt worden war und auch angetroffen werden konnte - der Zugang wurde aber anlässlich des Ortstermins verweigert. Insoweit können Angaben u.a. über evtl. bestehende Mängel an dem Teileigentum durch den Unterzeichneten nicht gemacht werden.

**Verkehrswert am 14.08.2025 nach § 194 BauGB:**  
(ohne Berücksichtigung von Belastungen aus Abt. II des Grundbuches)

**340.000,00 €**



## A. GUTACHTENAUFTRAG

- **Auftraggeber:**  
Amtsgericht Charlottenburg, Abt. 70, Amtsgerichtsplatz 1 in 14057 Berlin  
Beschluss vom 25.07.2025 mit Verfügung desselben Tages und Posteingang am 29.07.2025
- **Bewertungsobjekt:**  
Teileigentum Nr. E.0.1 zzgl. Sondernutzungsrecht an der Terrasse SNR E.0.1 auf dem Grundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115D (Flurstück 1235) nebst 305/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) in 14059 Berlin-Charlottenburg (Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf)

[das betreffende Teileigentum Nr. E.0.1 befindet sich im Untergeschoss (Gartengeschoss) im Gebäudeteil Mollwitzstraße 12 im postalisch links spannenden Flur als postalisch 1. Nutzungseinheit links (2-Zimmer-Apartment nebst SNR an einer auf das Niveau des Untergeschosses eingesenkten Gartenterrasse) - ein Kellerverschlag o.ä. gehört nicht zum Teileigentum, sondern wird als Gemeinschaftseigentum durch die zuständige WEG-Verwaltung zugewiesen]

- **Bewertungsgrund:**  
Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB in der Zwangsversteigerungssache mit dem Geschäftszeichen 70 K 67/25
- **Wertermittlungstichtag:**  
14. August 2025 (Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht)
- **Qualitätsstichtag:**  
14. August 2025 (Zeitpunkt des für die Wertermittlung maßgeblichen Grundstückszustandes)
- **Besichtigungstermin:**  
Donnerstag, der 14.08.2025  
anwesend:
  - die Mieterin des Teileigentums Nr. E.0.1 (anonymisiert, § 38 ZVG) - nur kurzzeitig
  - der Unterzeichnete als gerichtlicher Sachverständiger

Nachdem durch den Unterzeichneten an der Eingangstür des Teileigentums geklingelt worden war konnte die Mieterin dort auch angetroffen werden. Allerdings verweigerte die Mieterin den Zutritt und eine Besichtigung des Objektes sie seitens des Unterzeichneten mit ausreichender Frist über den Ortstermin in Kenntnis gesetzt worden war.

Das Teileigentum Nr. E.0.1 konnte insoweit anlässlich des Ortstermins durch den Unterzeichneten nicht in Augenschein genommen werden.

Die allgemeinen Gebäudebereiche u.a. mit Teilen des Kellergeschosses und die Freiflächen des Grundstücks bzw. der Grundstücke und eine im Untergeschoss belegene Vergleichswohnung waren anlässlich des Ortstermins aber zugänglich, so dass durch den Unterzeichneten ausreichende Feststellungen und Annahmen über den Ausbau- und Erhaltungszustand des Anwesens, des Gebäudekomplexes und des hier betroffenen Teileigentums getroffen werden konnten.

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten ergeben sich aus dem dem Gutachten beigegefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht.



## B. GRUNDDATEN

### 1. Grundbuchangaben

- **Teileigentumsgrundbuch von:**  
Stadt Charlottenburg, Blatt 49220  
(Amtsgericht Charlottenburg)
- **Gemarkung:**  
Charlottenburg
- **Flur, Flurstücke:**  
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses  
4, 1235 (4.119 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster)  
  
lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses  
4, 1239 (5.493 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster mit 305/100.00 MEA lt. Grundbuch)
- **Grundstücksgröße:**  
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses  
4.119 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch und Kataster  
  
lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses  
17 m<sup>2</sup> bzw. 16,75 m<sup>2</sup> gem. MEA mit 305/100.00 von 5.493 m<sup>2</sup> gemäß Grundbuch  
und Kataster
- **Wirtschaftsart und Lage:**  
lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses  
Gebäude- und Freifläche Heubnerweg 3B, 3C, Mollwitzstraße 11, 12, Sophie-Charlotten-Straße  
115B, 115C, 115D gemäß Grundbuch und Liegenschaftskataster  
  
lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses  
305/100.000 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  
868/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an den nicht zu Wohnzwecken dienenden  
Räumen Nr. E.0.1  
[Ein Sondernutzungsrecht zugunsten des hier betroffenen Teileigentums besteht an der Garten-  
terrasse SNR E.0.1]  
  
lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses  
305/100.000 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

24 Grunddienstbarkeiten

- 1 x Duldungsrecht eines Tiefgaragenüberbaus
- 1 x Fernwärmeleitungsrecht
- 4 x Wegerecht
- 1 x Fluchtwegerecht
- 2 x Grenzwandmitbenutzungsrecht
- 2 x Duldungsrecht zur Mitbenutzung tragender Gebäudeteile
- 3 x Gartenmitbenutzungsrecht
- 7 x Feuerwehraufstellflächenrecht
- 1 x Kellernutzungsrecht
- 1 x Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Stadt Charlottenburg Blätter 49350 bis 49379, Flurstück 1243, auf Überbaurente

jeweils mit Eintragungsdatum vom 23.07.2014 bzw. Verzicht mit Eintragungsdatum vom 07.08.2014

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

25 Grunddienstbarkeiten

- 1 x Duldungsrecht eines Tiefgaragenüberbaus
- 1 x Recht zur Nutzung von Müllraum, Fahrradabstellraum und Abstellräumen
- 8 x Wegerecht
- 7 x Fluchtwegerecht
- 8 x Duldung der Mitbenutzung gemeinsam gehaltener Gebäudeteile

jeweils mit Eintragungsdatum vom 31.08.2017

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
- Zwangsverwaltungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 25.06.2025
- Zwangsversteigerungsvermerk mit Eintragungsdatum vom 26.06.2025

(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 Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) ist unregelmäßig.

Insbesondere im Mittelteil der Grundstücksgrenze zu dem Vordergrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) ist die Grenze vor dem historischen Zentralbaukörper des früheren Krankenhauskomplexes mehrfach geknickt - die insoweit abgewinkelte Frontlänge weist ca. 102,00 m auf.

Die Tiefe des Grundstücks entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Grundstück Heubnerweg 3, 3A, 5 (Flurstück 1243 u.a.) beträgt rechtwinklig zum Vordergrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13 (Flurstück 1239) ca. 40,00 m und die Tiefe entlang der leicht versetzt verlaufenden westlichen Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Grundstück Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A (Flurstück 1234) beträgt ca. 47,00 m.

Die rückwärtige bzw. nördliche leicht verschwenkt verlaufende Grundstücksgrenze zum Blockinnenbereich des anbindenden Neubaugebietes weist eine Länge von ca. 87,00 m auf.

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 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 : 2,2 - Die Frontlänge zum Vordergrundstück als gemeinschaftliche Garten- bzw. Erholungsfläche der umliegenden Baugrundstücke und der Zuschnitt des hier betroffenen Hinterliegergrundstücks sowie der bauliche Ausnutzungsgrad mit hier vorliegender Bebauung als Blockinnenbebauung 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 Teileigentumsgrundbuchs 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 1235) aufstehende Gebäudekomplex mit den Gebäudeteilen Mollwitzstraße 11, 12 u.a. als Blockinnenbebauung weist keine Grenzabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken Heubnerweg 3, 3A, 5 (Flurstück 1243 u.a.) bzw. Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A (Flurstück 1234) auf - zu dem Vordergrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) werden baurechtlich erforderliche Grenzabstände nicht



eingehalten. Zu dem nördlich bzw. rückwärtig angrenzenden Neubauareal sind die Grenzabstände mindestens im Bereich der beiden Mitteltrakte neben dem historischen Zentralbaukörper des früheren Krankenhauskomplexes knapp.

Die beiden östlich und westlich angrenzenden Nachbargrundstücke innerhalb des hier betroffenen Blocks mit Altbaubestand des historischen früheren Max-Bürger-Krankenhauses sind als Blockrandbebauung gleichfalls mit Grenzbebauungen zu dem hier betroffenen Grundstück belegt (siehe anliegende Flurkarte).

#### lfd. Nr. 2/zu 1 des Bestandsverzeichnisses

Das mit einem Miteigentumsanteil zugunsten des hier betroffenen Grundstücks bzw. des in Rede stehenden Teileigentums Nr. E. 0.1 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 Baumbestand, 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 01.0 6.1 (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 7,00 m und partiell auch zwischen 2,00 m und 2,50 m.

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bl-BodSchG 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.

- **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 1235) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Wohngrundstück (Flurstück 1235) 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 Baudenkmal 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 Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115 B, 115C 115D (Flurstück 1235) sowie die Nachbargrundstücke Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243), Heubnerweg 5 (Flurstücke 1237, 1242) und Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A (Flurstück 1234).

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 1235) beträgt ca. 6.536,40 m<sup>2</sup> nach diesseitiger Ermittlung anhand der vorliegenden maßstäblichen, aber unbemaßten Teilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2104/2013 vom 10.12.2013 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 1,587 bzw. rd. 1,6 (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. 1.315,80 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,319 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz der Grundstücksfläche von 4.119 m<sup>2</sup> für das Baugrundstück (Flurstück 1235).



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 Keller- bzw. Untergeschoss ist gleichfalls vorhanden):

$6.536,40 \text{ m}^2 + (1.315,80 \text{ m}^2 \times 0,75) + (1.315,80 \text{ m}^2 \times 0,30) = 7.917,99 \text{ m}^2$  für die Normalgeschosse und das Dachgeschoss als 1. Dachebene und Vollgeschoss nebst anteiliger Dachraumfläche im 2. Dachgeschoss und Ansatz einer Keller- bzw. Untergeschossfläche mit einer wGFZ von 1,922 bzw. rd. 1,9 (hier relevant für Relation zu vergleichbaren Objekten gemäß Kaufpreissammlung) bei einer GRZ von gleichfalls 0,319 bzw. rd. 0,3 bei Ansatz von 4.119,00 m<sup>2</sup> 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 Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) eine Zuwegung vom Straßenraum der Mollwitzstraße aus zu den Hauseingängen Mollwitzstraße Nrn. 11 und 12 auf.

Eine Ein- und Ausfahrt einer teilweise auf dem Gartengrundstück (Flurstück 1239) und im Wesentlichen auf den 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 m<sup>2</sup>. Allerdings ist nicht bekannt geworden inwieweit das Gartengrundstück ggf. von einer anderen Seite aus gleichfalls unterbaut worden ist - diesseitig wird aufgrund des das Gartengrundstück einfassenden 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 Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) und grenzt unmittelbar an die freien Kopfseiten der nach Norden auskoffenden Mitteltrakte des zentralen Kerngebäudes heran.

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 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 Gartengrundstück (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 in Hinterliegerlage belegenes Baugrundstück (Flurstück 1235) durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Mollwitzstraße“, „Heubnerweg“ und sowie die „Sophie-Charlotten-Straße“ 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 1235) GBBl. 48461 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 01.07.2014 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1327 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 1235) GBBi. 49205-49267 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 11.06.2018 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1327 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.

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) GBBl. 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.

### 3. Lagedeterminanten

- **Technische Infrastruktur:**

Die hier betroffenen Grundstücke Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115C (Flurstück 1235) 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. betroffenen Grundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115C (Flurstück 1235) befindet sich auf der nördlichen Seite der Mollwitzstraße in Hinterliegerlage hinter dem Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) im Abschnitt zwischen Heubnerweg und Sophie-Charlotten-Straße bzw. auf der westlichen Seite des Heubnerwegs im Abschnitt zwischen Mollwitzstraße und Pulsstraße in Hinterliegerlage hinter den Grundstücken Heubnerweg 3, 3A (Flurstücke 1243) und Heubnerweg 5 (Flurstücke 1237, 1242).



Das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 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 Einbahnstraßenverkehr im Heubnerweg von der Mollwitzstraße aus in Richtung der Pultstraße zur Sophie-Charlotten-Straße und gegenläufigem Verkehr im Bereich 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 der Heubnerweg und 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, dem Heubnerweg und der Sophie-Charlotten-Straße Busstation mit von hier ausgehenden Störgeräuschen insbesondere beim Anfahren der Busse, die für die hier betroffene Hinterliegerlage allerdings nachrangig sind.

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. Im Heubnerweg und 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 ESCP Business School Berlin Campus sowie etlichen Gewerbebetrieben im Nahbereich westlich der Sophie-Charlotten-Straße 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 in der Mollwitzstraße und im Heubnerweg nur vereinzelt vorhanden - allerdings reicht hochstämmiger Baumbestand insbesondere von dem anliegenden Gartengrundstück und teilweise weiteren Grundstücken bis in den Straßenraum.

In der Mollwitzstraße und im Heubnerweg 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 gleichfalls 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-geschos-



sige 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 Mollwitzstraße 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) ist trotz des Linienbusverkehrs im Nahbereich ruhig. Störungen durch Gewerbebetriebe liegen nach Sachlage nicht vor.

Allerdings 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 u.a. mit der Sophie-Charlotten-Straße in ca. 90 m Entfernung von dem Zugangstor in der Einfriedung des Vordergrundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) mit hierüber führender Zuwegung zu dem Hauseingang des hier betroffenen Gebäudeteils Mollwitzstr. 12 auf dem hier betroffenen Hinterliegergrundstück Mollwitzstraße 11, 12 u.a. (Flurstück 1235).

Bis zum Spandauer Damm beträgt die Entfernung von der Einmündung der Mollwitzstraße aus weitere ca. 370 m.

Der Stadtautobahnring (A100) mit der Anschlussstelle „Spandauer Damm“ ist in ca. 700 m Entfernung von dem Zugangstor in der Einfriedung des Vordergrundstücks erreichbar. Der Kaiserdamm ist in ca. 1.400 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 der östlichen Giebelseite bzw. der straßenseitigen Front des Gebäudeteils Heubnerweg 3 sowie 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. 600 m fußläufiger Entfernung. Die U-Bahnstation „Kaiserdamm“ befindet sich in ca. 1.900 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. 700 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. 2.500 m Entfernung in der Wilmersdorfer Straße im Bereich der Fußgängerzone der Wilmersdorfer Straße als überregionale Einkaufzone 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. 3,5 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 gleichfalls 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. 180 m Entfernung Luftlinie von dem hier betroffenen Wohngrundstück - ein Zugang ist im Bereich der Einmündung der Pulsstraße in die Sophie-Charlotten-Straße in ca. 250 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 „Grünwald“ 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 Krankengarten 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 Dachraumausbaus über 2 Dachebenen und Ausbau des Souterrains als Gartengeschoß sowie Herstellung eines Anbaus als Verbindungsbau zu dem ebenfalls neu errichteten Gebäude auf dem südlich 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 1235 in Wohnungs- und Teileigentum auf der Grundlage der Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2013/2104 vom 10.12.2013 über die mit Nrn. D.0.1 bis D.4.3 (Treppenhaus D), E.0.3, E.0.4, €.0.5, E.0.6, E.2.1 bis E.2.4, E.2.6 bis E.5.2 (Treppenhaus E), F.0.1, F.0.2, F.0.3, F.1.2 bis F.5.2 (Treppenhaus F) bezeichneten Wohnungen und die mit Nrn. E.1.1, E.0.1, E.0.2, E.1.3, E.2.5, F.0.4, F.0.5, F.1.1 bezeichneten nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume in dem bestehenden Gebäude (Haus 1, Mittelbau) auf dem Grundstück Berlin-Charlottenburg, Sophie-Charlotten-Straße 115 gemäß Bewilligungen bzw. Teilungserklärung vom 04.10.2013 und 14.04.2014 (UR-Nr. H 338/2013 und H 208/2014, Notar Burkhard Herzog in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 23.07.2014.

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.

2019

erfolgte die Erhöhung der Anzahl an Sondereigentumen aufgrund der Teilung des in Blatt 49240 gebuchten Sondereigentums in zwei Sondereigentume nunmehr mit Buchung auch unter Blatt 54709 gemäß Bewilligungen vom 04.05.2016 und 05.10.2018 (UR-Nrn. H 253/2016 und H 642/2018, Notar Burkhard Herzog in Berlin) mit Eintragungsdatum in das Grundbuch am 12.11.2019.

- **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 mittleren Teil des historischen „Städtischen Bürgerhaus-Hospitals“ und „Max-Bürger-Krankenhaus“ als Baudenkmal, die im Zuge von Umbaumaßnahmen in den hier betroffenen Gebäudeteilen Mollwitzstraße 11 und 12 und den vor der nördlichen Front des Kerngebäudes belegenen Mitteltrakten Heubnerweg 3C/3D und Sophie-Charlotten-Straße 115C/115D nebst dem Gebäude-Vorbau Sophie-Charlotten-Straße 115B vollständig zu Wohnzwecken mit Wohnungseigentumen sowie partiell auch mit Teileigentumen im Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss insbesondere an der zum Gartengrundstück orientierten Gebäudefront an der Mollwitzstraße belegt wurden.

An der südlichen Flanke der straßenseitigen Altbau-Front des auf dem Nachbargrundstück 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, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (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 Mollwitzstraße 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115B, 115C, 115D (Flurstück 1235) weist ursprünglich insgesamt 52 Wohnungseigentume und nach Teilung der Maisonette-Wohnung Nr. E.4.1 in zwei Wohneinheiten



nunmehr 53 Wohnungseigentume sowie 11 Teileigentume respektive insgesamt 64 Sondereigentume auf.

Sondernutzungsrechte bestehen nach Sachlage lediglich zugunsten der im sogen. Gartengeschoss belegenen Wohnungen an Terrassenflächen zum anbindenden Garten und an Dachterrassen einer im 5. Obergeschoss bzw. im Dachgeschoss belegenen Wohnung.

Die im Kellergeschoss 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, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (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 Teileigentum Nr. E.0.1 im Untergeschoss bzw. sogen. Gartengeschoss im Gebäudeteil Mollwitzstraße 12 im postalisch links spannenden Flur als postalisch links 2. Nutzungseinheit (2-Zimmer-Apartment mit Gartenterrasse).

- **Organisation des Gebäudes:**

Das Wohngrundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115D (Flurstück 1235) weist 3 Treppenhausaufgänge auf, von denen der Treppenhausaufgang Mollwitzstr. 11 (Treppenhaus F) über den Eingang F-Süd vom Gartengrundstück (Flurstück 1239) aus und der Eingang F-Nord vom Blockinnenbereich aus zugänglich ist.

Ein Zugang des auf dem in sogen. Hinterliegerlage belegenen Grundstücks Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115D (Flurstück 1235) aufstehenden Gebäudekomplexes unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum besteht nicht.

Der Treppenhausaufgang Mollwitzstr. 12 (Treppenhaus E) ist über den Eingang E-Süd gleichfalls vom Gartengrundstück (Flurstück 1239) aus und der Eingang E-Nord gleichfalls vom Blockinnenbereich aus zugänglich.

Der in dem nördlichen Gebäude-Vorbau belegene Treppenhausaufgang Sophie-Charlotten-Straße 115B (Treppenhaus D) ist über den Eingang D (Nord) ausschließlich vom Blockinnenbereich aus zugänglich.

Die in den an der Nordseite des Kerngebäudes anbindenden Mitteltrakten belegenen Maisonette-Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss sind unmittelbar aus dem Freien zugänglich. Die in den Obergeschossen der Mitteltrakte belegenen Wohnungen sind über die beiden im Kerngebäude belegenen Treppenhäuser E und F respektive oberhalb der im Erdgeschoss der Mitteltrakte belegenen Gebäudedurchgänge zugänglich.

Das hier betroffene Teileigentum Nr. E.0.1 ist sowohl vom Blockinnenbereich aus über den Hauseingang E-Nord mit einer hier unmittelbar separat abgehenden Differenzterrasse mit 9 Steigungen zum Untergeschoss zugänglich.

Das Teileigentum Nr. E.0.1 ist gleichfalls über den Eingang S-Süd (Mollwitzstraße 12) mit anbindendem Treppenhaus E und die hierin offen abgehende Differenzterrasse in das Untergeschoss mit hier 17 Steigungen zugänglich.

Die Treppenhausaufgänge weisen durchweg Aufzugsanlage mit Stationen in allen Geschossen bzw. auch Zwischengeschossen respektive allen Geschossebenen auf. Das hier betroffene Untergeschoss ist insoweit gleichfalls barrierefrei erreichbar.

Unterhalb des Hochparterres der Mitteltrakte befindet sich jeweils ein Kellergeschoss mit dort belegenen Kellerabstellverschlügen als Stabmattenboxen der einzelnen den Wohnungseigentumen durch die WEG-Verwaltung zugewiesenen Abstellkeller. Hausanschlussräume, Haustechnik



nikräume u.a. für Druckluft und Aufzugsmaschinenräume etc. befinden sich im Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss entsprechend dem hier betroffenen Teileigentum.

PKW-Stellplätze sind auf dem Wohngrundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115D (Flurstück 1235) selbst nicht vorhanden. Das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) weist nach örtlichem Eindruck keine oberirdische Bebauung auf. 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 Blockinnenareals reicht und vermtl. eine Breite entsprechend der der östlichen Grenze des Gartengrundstücks mit einer hierauf belegenen Fläche von rd. 400 m<sup>2</sup> aufweist.

- **Lage/Organisation des Sondereigentums:**

Bei dem hier betroffenen Sondereigentum handelt es sich um das Teileigentum Nr. E.0.1 im Untergeschoss (Gartengeschoss) im Gebäudeteil Mollwitzstraße 12 im postalisch links spannenden Flur als postalisch links 2. Nutzungseinheit (2-Zimmer-Apartment mit Gartenterrasse) mit Orientierung ausschließlich nach Süden zu dem anbindenden Gartengrundstück (Flurstück 1239) bzw. der das Gartengrundstück und tatsächlich auch das hier betroffene in Hinterliegerlage belegene Wohngrundstück (Flurstück 1235) anbindenden Mollwitzstraße.

Das Teileigentum Nr. E.0.1 weist abweichend von dem anliegenden Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2104/2013 vom 10.12.2013 einen vermtl. zu dem anbindenden Wohnraum offenen Eingangsflur mit hieran anbindendem innenliegendem und motorisch belüftetem Duschbadezimmer auf.

Der an den offenen Flur anbindende Wohnraum als Durchgangsraum zu einem dahinter gleichfalls an der zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) orientierten Gebäudefront belegenen Schlafzimmer weist eine vermtl. an der Wand zu dem innenliegenden Duschbadezimmer vorhandene bauseitig installierte Küchenarbeitszeile auf.

Vor dem Wohn-/Esszimmer mit integrierter Küchenzeile sowie dem Schlafzimmer befindet sich eine ebenerdig zu den Räumen belegene Gartenterrasse mit Zugang jeweils über Fenstertüren. Eine von den Terrassen der benachbarten Teileigentume in dem sogen. Gartengeschoss aufgehende Differenzterrasse mit dort 10 Steigungen unmittelbar zu dem höher liegenden Gelände der Grundstücksfreifläche ist von der hier betroffenen Terrassenfläche aus nicht vorhanden.

Bei der Gartenterrasse handelt es sich um ein dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht (SNR E.0.1) zur ausschließlichen Nutzung durch den jeweiligen Eigentümer des hier betroffenen Teileigentums bzw. deren Bevollmächtigten u.a. als Mieter.

Ein weiteres schuldrechtlich oder dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht ist dem hier betroffenen Teileigentum nicht zugeschrieben. Zu dem Teileigentum Nr. E.0.1 gehört nach Sachlage kein Kellerraum als Abstellverschlag - Kellerabstellverschläge als Stabmattenboxen werden gemäß Teilungserklärung durch die zuständige WEG-Verwaltung zu gewiesen (hier: dem Teileigentum Nr. E.0.1 ist nach diesseitiger Einschätzung ein Kellerverschlag vermtl. 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 Kellergeschoss und ggf. im Gartengeschoss.

Über dem Kellergeschoss ist vermtl. eine Steineisen- oder Kappendecke mit Mauerziegelschale zwischen Stahlträgern bzw. partiell oder zusätzlich eine schalungsraue Betondecke mindestens über dem Keller- und ggf. dem Untergeschoss 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 und keramischer Fliesung vorhanden. Ggf. sind partiell auch Stahlbetondecken mit schwimmend verlegtem Zementestrichboden neu eingebaut worden.

Im Hauseingangsbereich des Gebäudeteils Mollwitzstr. 12 ist vermtl. eine Steineisendecke aus dem ursprünglichen Bestand nebst GK-Unterdecke vorhanden. Das Treppenhaus weist nach örtlichem Eindruck aus dem ursprünglichen Bestand erhaltene Stahlbeton-Treppenläufe mit Blockstufen und aufgesattelten Holz-Tritt- und Setzstufen nebst Linoleumbelag in der Laufzone sowie historischen Treppengeländern in Jugendstildekor auf. Tronsolen zu den Umfassungswänden sind nach diesseitigem Eindruck nicht vorhanden.

Der Hauseingangsbereich und die Podestflächen des Treppenhauses weisen Terrazzobelag vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Der im Bereich des Hauseingangs E-Süd belegene offene Treppenabgang zum Untergeschoss (Gartengeschoss) weist eine vermtl. neu eingebaute Stahlbetontreppe mit auf Tritt- und Setzstufen verlegter Feinsteinzeugplattierung auf. Die weiteren Differenztreppen im Untergeschoss und zum Hochparterre sind nach Sachlage gleichfalls als Stahlbetontreppen mit Feinsteinzeugplattierung und vermtl. Tronsolen zu den Umfassungswänden ausgeführt.

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 mindestens im Untergeschoss in den zu Wohnzwecken genutzten Teileigentumen zur Ausführung gekommen.

Der Dachraumausbau ist vermtl. aber abweichend vollständig als sogen. Trockenausbau in beiden Dachgeschossebenen realisiert worden - es sind durchweg Gipskartonständerwände mit Ausnahme der anbindenden Treppenhaus- und Brandwände sowie ggf. der Wohnungstrennwand vorhanden.

Die Gebäudefronten zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) weisen Stilfassaden 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 der Traufe vorhanden.

Die schräg auslaufenden Sohlbänke weisen gesinterte Keramikplatten-Bekleidungen (grün) auf. Hauseingänge und die Durchfahrt der Torhäuser auf den angrenzenden Nachbargrundstücken zum Blockinnenbereich u.a. zu den in der nördlichen Front des hier betroffenen Gebäudekomplexes weisen gleichfalls neogotische Spitzbögen mit mehrfach profilierter Ziegelmauerwerkeinfassung auf.

Die rückwärtige bzw. nördliche Gebäudefront des Kerngebäudes und die Fronten der beiden Mitteltrakte und des separaten Vorbaus mit Eingang D bzw. dem anbindenden Treppenhaus D weisen eine gegenüber der zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) bzw. zur Mollwitzstraße orientierten Gebäudefront 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 Teilbereiche als Putzfassaden vermtl. mit Wärmedämmverbundsystem nebst hellgetöntem Anstrich auf.

Die Kastengauben in der unteren Ebene des 2-geschossigen mehrteiligen Sattel- und Walmdaches weisen in der zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) orientierten Dachfläche an den Backen und Fronten Stehfalzblechbekleidungen aus Zinkblech auf. An der nördlichen Gebäudefront ist die untere Ebene des Dachgeschosses mit einem geschosshohen Drempel und weitgehend durchlaufendem Fensterband belegt. In der darüber belegenen Dachebene befinden sich liegende Fenster überwiegend in der nach Süden orientierten Dachfläche.

Das Dach ist als mehrteiliges sogen. Sattel- und Walmdach mit Pyramidendach-Vorbauten und unter knapp 60° geneigten Dachschrägen sowie Turmausbildungen mit Zinnen und ca. 80° geneigten polygonalen Kegeldächer ausgeführt.

Das Dach ist zimmermannsmäßig abgebunden bzw. ingenieurmäßig ggf. mit Stahlträgern verstärkt worden. Offenbar ist der gesamte Dachstuhl der zuletzt durchgeführten Mod./Inst.- und Umbaumaßnahmen komplett erneuert worden. Über dem jeweiligen Treppenhauskopf der Gebäudeteile Mollwitzstr. 11 und 12 ist ein polygonales Kegeldach vorhanden.

Der Regelquerschnitt der Dachschrägen 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 sowie vorgehängte Zinkblechrinnen und entsprechende Fallrohre vorhanden.

Die beiden vor der rückwärtigen bzw. nördlichen Gebäudefront belegenen Mitteltrakte und der separate Vorbau mit Eingang D bzw. dem anbindenden Treppenhaus D weisen jeweils ein Flachdach vermtl. aus Stahlbeton oder ggf. als Holzkonstruktion mit Nassbodenaufbau und Schwarzdecke auf.

- **Art des Ausbaus:**

Aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit des hier betroffenen Teileigentums anlässlich des Orts-termins wird der Ausbaustandard des Teileigentums durch den Unterzeichneten wie folgt angenommen:

Wände:

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

Die Hauseingangsbereiche der Gebäudeteile Mollwitzstr. 11 und 12 weisen glatt gefilzten bzw. gespachtelten Kalkputz mit Anstrich (weiß) und halbhoch einen hellgrauen Paneelanstrich mit umlaufendem Abschluss als dunkelgrau abgesetzten Farbstreifen auf. Im Bereich der rückwärt-



tigen Hauseingänge und der Differenztreppen zwischen dem Untergeschoss und dem Hochparterre bzw. im Bereich der Aufzugsschächte sowie in den im Untergeschoss belegenen Treppenhauseingängen sind die Wandumfassungen gleichfalls gespachtelt und raumhoch homogen mit einem durchgehend weißen Anstrich versehen.

Im Kellergeschoss unterhalb der Mitteltrakte sind die Wandumfassungen als schalungsglatte Betonwände gleichfalls mit einem Anstrich (weiß) versehen - Abstellverschlüsse weisen nach Sachlage Stabgitterumfassungen auf.

Die in den Bereich des hier betroffenen Wohngrundstücks (Flurstück 1235) an den Keller anbindenden Tiefgaragenbereiche der nördlich anbindenden Nachbargrundstücke weisen gleichfalls Betonwandumfassungen mit Anstrich bzw. am Boden Kunststoffbeschichtung entsprechend der bis in das Gartengrundstück (Flurstück 1239) von Osten reichenden Tiefgarage auf.

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums weisen die Wandumfassungen vermtl. gleichfalls gespachtelten Putz ohne Tapetenbekleidung mit Anstrich (weiß) auf.

Im Küchenbereich des Wohn-/Esszimmers ist vermtl. oberhalb der Arbeitsfläche zu dem angrenzenden innenliegenden Duschbadezimmer ein an der Wand verwahrtes Holzpaneel o.ä. mit Kunststofffolierung (weiß) vorhanden. Das Duschbadezimmer weist nach Sachlage weitgehend halbhoch großformatige Feinsteinzeugplattierung in Natursteindekor (ca. 30 cm x 60 cm, beige changierend) auf. Im Bereich eines bodengleichen Duschstandes reicht die Feinsteinzeugplattierung vermtl. bis knapp unter die Raumdecke.

#### Böden:

Der Hauseingangsbereich des hier betroffenen Gebäudeteils (Eingang E-Süd) weist einen Terrazzobelag (grau meliert) vermtl. noch aus dem ursprünglichen Bestand auf. Die Treppenhauseingänge des Treppenhauses E weisen einen entsprechenden Terrazzobelag auf. Die Treppenläufe selbst weisen Linoleumbelag in der Laufzone der Trittstufen auf.

Neutrale Treppenhauseingänge und die rückwärtigen Differenztreppen zu den rückwärtigen Hauseingängen in der nördlichen Gebäudefront weisen großformatige Feinsteinzeugplattierung (30 cm x 60 cm, geschmacksneutral: hellgrau bzw. hellbeige changierend) auf.

Die regulären Kellerbereiche weisen abweichend von dem Unter- bzw. Gartengeschoß einen glatt abgezogenen Zementestrichboden nebst staubbindendem Anstrich bzw. Epoxidharzbeschichtung o.ä. (grau) auf. Im Bereich 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 Duschbadezimmer incl. des Duschstands und das Wohn-/Esszimmer mit Küchenzeile und das Schlafzimmer vermtl. einen Vinylbelag in Eichenholz-Schiffsbodendekor (Eiche dunkel) auf.

Die vor dem Wohn-/Esszimmer nebst Küchenarbeitszeile belegene Gartenterrasse weist einen profilierten Holzdielenboden (vermtl. Bangkirai-Holzdielen) auf. Zu der westlich angrenzenden Gartenterrasse einer benachbarten Wohneinheit im Unter- bzw. Gartengeschoß sind Hochbordeinfassungen aus Beton vorhanden und ggf. mieterseits eine Holzlamellenzaun-Scheidung als Sichtschutz errichtet. Die Stützwände vor der aufgehenden Böschung auf das Terrain-Niveau und zu dem östlich angrenzendem Gebäudeteil sind aus rotem Sichtmauerwerk errichtet.

#### Decken:

Die neutralen Erschließungsbereiche in den Treppenhauseingängen weisen glatt gefilzte oder gespachtelte Treppenlauf- und Podestunterseiten bzw. Flurdecken etc. nebst Anstrich (weiß) auf. In den Hauseingangsbereichen der Gebäudeteile Mollwitzstr. 11 und 12 sind die Raumdecken teilweise abgeköffert bzw. mit Gipskarton-Unterdecken versehen. Auch die Treppenhauseingänge



flure weisen mindestens im Unter- bzw. Gartengeschoss Gipskarton-Unterdecken mit darüber verlaufenden Installationen auf.

Die regulären Kellerbereiche weisen abweichend von dem Unter- bzw. Gartengeschoss eine schalungsraue Betondecke mit Anstrich (weiß) auf. Die in dem Bereich anbindende Tiefgarage auf dem nördlichen Nachbargrundstück weist eine entsprechende Decke gleichfalls mit 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 vergleichsweise hohen Räume im Unter- bzw. Gartengeschoss weisen innerhalb des hier betroffenen Teileigentums vermtl. gleichfalls eine Gipskarton-Unterdecke mit einer hierdurch vorhandenen lichten Raumhöhe von ca. 2,60 m in allen Räumen auf.

#### Fenster:

Nach diesseitigem Eindruck weist der Gebäudekomplex weitgehend stehende Fenster bzw. Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen durchweg als dreifachverglaste Holz-Isolierglasfenster mit Dreh-/ Kippbeschlägen mit 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 vorhanden - insbesondere in der oberen Dachebene sind liegende Fenster vermtl. aus Kunststoff (Velux o.ä.) vorhanden. Die Flachdachbereiche der rückwärtig auskoffernden Gebäudeteile weisen zusätzlich thermisch getrennte Lichtkuppeln vermtl. mit Acryl-Verglasung auf.

Die Treppenhauseingänge weisen gleichfalls stehende Holz-Isolierglasfenster mit altbautypischer Sprossung auf - in den Treppenhäusköpfen sind vermtl. liegende Fenster als RWA-Anlagen vorhanden.

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

Die über Terrain aufgehenden Fenster im Gartengeschoss bzw. auch die im Kellergeschoss verbauten Fenster sind gleichfalls als Holz-Isolierglasfenster ausgeführt.

Die innerhalb des Teileigentums Nr. E.0.1 verbauten Holz-Isolierglasfenster sind als Doppelflügel-Stulpenfenstertüren mit kleinteiliger Sprossung ausgeführt.

#### Türen:

Die Hauseingangstüren der Treppenhauseingänge Mollwitzstraße 11 und 12 weisen jeweils eine schwere Stulpen-Doppelflügeltür als Holz-Mehrfüllungstür mit kleinteilig gesprossenen Isolierglausschnitten unter einem gemauerten Bogensturz auf.

Die Zugangstüren aus dem jeweiligen Treppenhaus in die anbindenden Flure sind als Stahl-Rahmentüren mit großflächigen VSG-Glausschnitten nebst mechanischen Türschließern ausgeführt. Die zu den anbindenden Nachbargrundstücken Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243) und Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Straße 113, 113A (Flurstück 1234) führenden Türdurchgänge im Unter- bzw. Gartengeschoss weisen gleichfalls Stahl-Rahmentüren mit großflächigen VSG-Glausschnitten 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 belegenen Sondereigentume sind als neuzeitliche schwere schalldämmende RD-Holzplattentüren in einbruchshemmender Ausführung eingebaut - die tauchbadlackierten Türen weisen ein modernes Erscheinungsbild mit 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 Wohnungs- und Teileigentume sind als überhohe vergleichsweise leichte bzw. allenfalls mittelschwere Holzplattentüren gleichfalls mit historisierendem Dekor als flache Kassenfelder im Charakter von Mehrfüllungstüren mit Edelstahlbeschlägen und entsprechend profilierten Holzzargen ausgeführt.

Die Eingangstür des hier betroffenen Teileigentums ist entsprechend ausgeführt - ein Weitwinkelspion ist hier gleichfalls vorhanden.

Raumtüren innerhalb des hier betroffenen Teileigentums sind lediglich zu dem innenliegenden Duschbadezimmer und dem an das Wohn-/Esszimmer anbindenden Schlafzimmer in leichter bis mittelschwerer Ausführung mit Klinkenbeschlag und Rosetten vorhanden.

Technische Nebenräume im Gartengeschoss bzw. im Kellergeschoss sowie die Abstellkellerbereiche und evtl. vorhandenen Schleusen zur Tiefgarage 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 Edeldstahlumfassungen auf.

Zu den Tiefgaragenrampen auf den angrenzenden 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 Wohnungs- und Teileigentum mit Fertigstellung der Baumaßnahmen im Jahre 2015/16 durchweg zeitgerecht.

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

Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums sind nach Sachlage im Zuge der Mod./Inst.-Maßnahmen ausreichende Brennstellen 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 als Aktivkohlefilter mit Kopffreihaube dürfte gleichfalls vorhanden sein.

Die Küchenausstattung ist vermtl. bauseits in das Teileigentum eingestellt worden, wobei es sich nach Sachlage bei dem bestehenden Mietverhältnis nicht um das Erstmietverhältnis handelt. Über der Arbeitszeile zum angrenzenden Duschbadezimmer sind mehrere Steckdosen vorhanden.

Die innenliegenden Dusch-Badezimmer ist motorische belüftet und künstlich belichtet.

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



An der Hauseingangsfront zum Gartengrundstück (Flurstück 1239) ist unmittelbar neben der Hauseingangstür eine Klingel- und Gegensprechanlage mit Videoporter vorhanden - an der Wohnungseingangstür ist eine weitere Klingelanlage vermtl. mit Rufunterscheidung installiert. Innerhalb des hier betroffenen Teileigentums ist nach Sachlage 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 Kellergeschoss vorhanden.

Im Treppenhaus sind decken- und teilweise auch wandverwahrte Leuchten mit Steuerung über Zeitschaltautomaten bzw. bereits über Bewegungsmelder vorhanden. In den regulären Kellerbereichen sind Feuchtrauminstallationen als Aufputz- bzw. Vorwandinstallationen mit entsprechenden Schaltern und Steckdosen sowie sogen. Schildkröten- und Langfeldleuchten vorhanden.

Innerhalb der Kellerabstellverschlüsse sind nach Sachlage Elektroanschlüsse nicht vorhanden.

Außenbeleuchtung ist lediglich unmittelbar neben der jeweiligen Hauseingangstür u.a. als Hausnummernleuchte nebst Steuerung über Fozelle vorhanden. Innerhalb der Gebäudedurchgänge und den Tordurchfahrten zum Blockinnenbereich auf 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, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) vorhanden.

#### Heizungsanlage:

Der hier betroffene Gebäudeteil wird nach Sachlage entsprechend dem angrenzenden Gebäudeteil Heubnerweg 3A auf dem benachbarten Grundstück Heubnerweg 3, 3A (Flurstück 1243) über Fernwärme versorgt, deren Wärmetauscherstation sich nach diesseitiger Einschätzung im Bereich der regulären Unterkellerung des Gebäudekomplexes befindet.

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

Das hier betroffene Teileigentum Nr. E.0.1 ist nach Sachlage an die Zentralheizung angeschlossen und weist entsprechend den weiteren zentralbeheizten Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten zeitgerechte Stahlgliederheizkörper nebst Thermostatregelventilen sowie Stahlgliederheizkörper in den Badezimmern 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 Teileigentum weist nach diesseitiger Einschätzung ein innenliegendes motorisch belüftetes und künstlich belichtetes Duschbadezimmer auf. Es ist vermtl. ein ebenerdiger Duschstand mit Bodeneinlaufrinne und Ganzglas-Spritzschutzwand etwa über die Hälfte der Raumbreite mit offenem Zugang sowie wandverwahrter Regendusche und Thermostat-Mischarmatur nebst Schlauchbrause und Duschstange sowie ein Porzellan-Waschtisch (weiß) nebst



Einhebel-Mischarmatur sowie ein wandhängendes Porzellan-WC-Becken (weiß) nebst Kunststoffstoffsitz und Einbauspülkasten nebst verchromter Drückerplatte vorhanden.

Unterhalb des Waschtisches ist vermtl. hiervon abgesetzt ein separater Unterschrank aus Holzfaserverplatten nebst Kunststofffolierung (weiß) mit zwei Türflügeln für Badezimmer-Utensilien vorhanden.

Ein Waschmaschinen-Stellplatz nebst Frischwasseranschluss und -direktablauf ist ggf. 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 Teileigentum weist vermtl. eine bauseitige Küchenausstattung mit einer kurzen Arbeitszeile respektive einer wandseitigen Einbauzeile mit Unterschränken u.a. als Kühlschrank, Geschirrspülautomat und Elektroherd nebst Bratröhre und in die Resopal-beschichtete Arbeitsfläche (weiß) ein Glaskeramikkochfeld nebst Kopffrei-Dunstabzugshaube und eine in die Arbeitsfläche integrierte Kunststeinspüle (schwarz) nebst Einhebel-Mischarmatur sowie 2 Oberschränke mit Glasvitrinen und Faltilftüren bzw. Schwingklappen auf.

Die Frontflächen der Unter- und Oberschrankzeile sind vermtl. foliert und durchgehend geschmacksneutral: weiß.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind entsprechend dem Badezimmer 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 Teileigentums Nr. E.0.1 beträgt entsprechend der Miteigentumsquote ca. 76,72 m<sup>2</sup> von insgesamt ca. 8.839,05 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche des Gebäudekomplexes auf dem Grundstück bei einem MEA von 868/100.000 nach diesseitiger überschlägiger Ermittlung anhand der vorliegenden Aufteilungspläne (DIN 277 - 1:2005 - 02).

- **Außenanlagen:**

Die Freiflächen des Wohngrundstücks Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) sind vor der nördlichen Gebäudefront 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.

In Teilbereichen befinden sich vor der nördlichen Front des Gebäudekerns kleinere Spielplatzanlagen mit Sandkasten und hölzernen Spielgeräten. Zu den nördlich angrenzenden Nachbar-



grundstücken ist in diesen Bereichen ein Stabmattenzaun vorhanden - im Übrigen ist zu den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken keine Einfriedung vorhanden.

Der Vorgartenstreifen vor der südlichen Gebäudefront weist einen hierzu parallel verlaufenden mit Kleinsteinpflasterung befestigten Fußweg und im Böschungsbereich zu den Gartenterrassen der im Unter- bzw. Gartengeschoss belegenen Nutzungseinheiten reichlichen Vegetationsbestand als Buschwerk und Bodendecker auf. Die weitere Freifläche weist Rasenbesatz auf und geht ohne Einfriedung in den Bereich des angrenzenden Gartengrundstücks (Flurstück 1239) über.

Das Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (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 Biberschwanzdeckung (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 Treppenhauseingängen der Gebäudeteile Mollwitzstr. 11 und 12 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.

## 5. Gebäudedaten (wirtschaftlich)

- **Anzahl der Nutzungseinheiten:**

Der Gebäudekomplex mit 3 Treppenhauseingängen weist insgesamt 64 Sondereigentume auf, von denen es sich bei 53 Sondereigentumen um Wohnungseigentume sowie bei 11 Sondereigentumen um Teileigentume mit Nutzung als Wohneinheiten im Gartengeschoss handelt - im Untergeschoss und in den Kellerbereichen befinden sich die haustechnischen Räume und die Abstellverschläge etc. und sind als Gemeinschaftseigentum erhalten.

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

Bei dem hier betroffenen Bewertungsobjekt handelt es sich um das Teileigentum Nr. E.0.1 im Untergeschoss bzw. dem sogen. Gartengeschoss im Gebäudeteil Mollwitzstraße 12 im postalisch links spannenden Flur als postalisch links 2. Nutzungseinheit (2-Zimmer-Apartment mit



Gartenterrasse) auf dem Grundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B-115D mit Ausrichtung ausschließlich nach Süden - eine Querbelüftungsmöglichkeit besteht nicht.

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 Teileigentums Nr. E.0.1 beträgt gemäß Angabe der gerichtlich eingesetzten Zwangsverwaltung 70,59 m<sup>2</sup>.

Angaben seitens zuständigen WEG-Verwaltung konnten auf diesseitige Anforderung bis zur reaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden. Angaben der Mieterin liegen gleichfalls nicht vor.

Die Teilungserklärung weist eine Nutz- bzw. Wohnfläche für das hier betroffene und zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzte Teileigentum nicht aus.

Nach diesseitiger Ermittlung anhand der unbemaßten aber maßstäblichen Teilungspläne ergibt sich die umbaute Wohnfläche mit ca. 54,66 m<sup>2</sup>. Die dem Teileigentum als dinglich gesichertes Sondernutzungsrecht zugeschriebene Gartenterrasse vor dem Teileigentum weist eine Fläche von ca. 9,70 m x ca. 3,10 m = ca. 30,07 m<sup>2</sup> auf. Bei Ansatz der Freisitzfläche mit dem Faktor ½ ergibt sich eine Fläche von ca. 15,04 m<sup>2</sup>. Zusammen mit der umbauten Fläche und der Freisitzfläche ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 54,66 m<sup>2</sup> + ca. 15,04 m<sup>2</sup> = ca. 69,70 m<sup>2</sup> etwa entsprechend der Flächenangabe der Zwangsverwaltung (< 1,2 %).

Allerdings ist die Freisitzfläche gemäß aktueller Rechtsprechung des LG Berlin anstatt mit ½ lediglich mit ¼ der Grundfläche gemäß Wohnflächenverordnung als ortsüblicher Flächenansatz in Ansatz zu bringen.

Die mit ca. 15,04 m<sup>2</sup> in Ansatz gebrachte Terrassenfläche ist insoweit um die Hälfte zu reduzieren, so dass sich die Gesamtnutzfläche respektive faktische Wohnfläche mit ca. 54,66 m<sup>2</sup> + 15,04 m<sup>2</sup> x ½ = 62,18 m<sup>2</sup> ergibt.

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

- **Miet-Erträge:**

Das hier betroffene Teileigentum Nr. E.0.1 ist zu Wohnzwecken vermt. seit max. rd. 3 Jahren an die gegenwärtige Mieterin unbefristet und ungekündigt vermietet - diesbzgl. Angaben liegen seitens der zuständigen Zwangsverwaltung nicht vor.

Nach Angabe der Zwangsverwaltung beträgt die Höhe der Nettokaltmiete 1.000,00 €/Monat entsprechend ca. 14,17 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 70,59 m<sup>2</sup> gemäß Mietvertrag (o.ä.) bzw. 16,08 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 62,18 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche.

Unter Zugrundelegung der Miethöhe von 14,17 €/m<sup>2</sup> Wfl. ergibt sich bei Bezugnahme auf die anrechenbare Wohnfläche von ca. 62,18 m<sup>2</sup> eine Nettokaltmiete in Höhe von 881,09 €/Monat.

Die gegenwärtig realisierte Miethöhe von tatsächlich 16,08 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von 62,18 m<sup>2</sup> Wfl. liegt bereits zwischen dem Mittelwert und dem oberen Rahmenwert des hier zutreffenden Mietspiegelfeldes gemäß aktuellem Mietspiegel 2024 und damit in einem ortsüblichen Rahmen bei hier vorliegender Lage in einem Untergeschoss als sogen. „Gartengeschoss“ mit nur einge-



schränktem visuellen Außenbezug und in Ansehung der Verfügbarkeit einer großzügigen allerdings in das Gelände eingesenkten Gartenterrasse.

Insoweit ist im Rahmen der vorliegenden Verkehrswertermittlung die realisierte Miethöhe mit Bezugnahme auf die anrechenbare Wohnfläche als ortsübliche Miethöhe 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 realisiertem Mietniveau 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 2016) 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 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 10,22 €/m<sup>2</sup> - 21,93 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 14,44 €/m<sup>2</sup>
- von 55 m<sup>2</sup> bis unter 65 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 10,07 €/m<sup>2</sup> - 19,24 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 12,97 €/m<sup>2</sup>
- von 65 m<sup>2</sup> bis unter 75 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 9,77 €/m<sup>2</sup> - 17,75 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 12,10 €/m<sup>2</sup>
- von 75 m<sup>2</sup> bis unter 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 10,06 €/m<sup>2</sup> - 18,55 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 13,82 €/m<sup>2</sup>
- ab 90 m<sup>2</sup> in einer Spanne von 10,07 €/m<sup>2</sup> - 18,04 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. 14,41 €/m<sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 14,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 12,50 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 17,75 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von Weitervermietung bezugsfreier Wohnungen mit Größen zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> bzw. i.M. 90 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 14,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. sowie bei Erstbezug bei 16,75 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. 19,50 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. ohne Baujahresklassifizierung mit im Mittel 10,73 €/m<sup>2</sup> Wfl. und im gesamten Stadtgebiet City (West) mit den Altbezirken Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmersdorf mit im Mittel 10,70 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> - 90 m<sup>2</sup> (i.M. 70 m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Spanne von 7,76 €/m<sup>2</sup> bis 27,03 €/m<sup>2</sup> bei Ansatz 67,60 m<sup>2</sup> Wfl.).

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

Insoweit ist im Rahmen einer Ertragswertermittlung des hier betroffenen Teileigentums eine Kapitalisierung der Nettokaltmiete auf der Grundlage der Ortsüblichkeit in Ansatz zu bringen, wobei allerdings die bundesweit geltende sogen. „Mietpreisbremse“ mit max. 10 % über der Ortsüblichkeit bei Neuvermietung zu berücksichtigen ist - Minderertragsmieten u.a. aufgrund eines unterpreisig bestehenden Mietverhältnisses sind hier aufgrund der realisierten bzw. bereits im ortsüblichen Niveau liegenden Grundmiete nicht zu berücksichtigen.

Die diesseitig als marktüblich realisierbar zugrunde gelegte Miethöhe beträgt bei zugrunde gelegter Vermietung ohne die Möglichkeit einer aktuellen Neuvermietung bzw. Eigennutzung unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnungsgröße von tatsächlich ca. 54,66 m<sup>2</sup> (ohne anrechenbare Freisitzfläche) bzw. insgesamt 62,18 m<sup>2</sup> anrechenbare Gesamtwohnfläche bei 2 Zimmern als Wohn-/Esszimmer mit hierin belegener Küchenarbeitszeile und Schlafzimmer sowie lediglich vorhandenem innenliegendem motorisch belüftetem und künstlich belichtetem Duschbadezimmer in einem Untergeschoss mit Fenstern bei einer Aughöhe unter Terrain-Niveau und ohne Querbelüftungsmöglichkeit trotz Orientierung nach Süden mit vor den Zimmern in das Gelände eingesenkter Gartenterrasse (allerdings mit hier eingeschränkter Individualisierungsmöglichkeit aufgrund der Einsicht von den benachbarten Balkonen etc.) mit in dem hier betroffenen Gebäudekomplex belegenen 53 Wohnungseigentumen und 11 Teileigentumen offenbar durchgehend mit Nutzung als Wohn-Apartments auf dem hier betroffenen Grundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) 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 entsprechend der tatsächlichen IST-Miete 16,08 €/m<sup>2</sup> Wfl. im ortsüblichen Niveau zwischen Mittelwert und oberem Rahmenwert der Mietpreiskategorie des aktuellen Mietspiegels bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von 62,18 m<sup>2</sup>.

- **fikt. Rohertrag:**  
anrechenbare Wohnfläche  
62,18 m<sup>2</sup> x 16,08 €/m<sup>2</sup> = 999,85 €/Monat



• **Bewirtschaftungskosten:**

Die Höhe des Haus- bzw. Wohngeldes incl. der zu leistenden Erhaltungsrücklage beträgt aktuell nach Mitteilung der eingesetzten Zwangsverwaltung 262,83 €/Monat entsprechend 4,23 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 62,18 m<sup>2</sup>.

Angaben zu dem hier betroffenen Teileigentum u.a. auch zur Höhe des zu leistenden Haus- bzw. Wohngeldes konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 30.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Für das anteilige Gartengrundstück ist die Höhe eines auf das hier betroffene Teileigentum entfallenden anteiligen Haus- bzw. Wohngeldes nicht bekannt geworden - die diesbzgl. Höhe dürfte max. rd. 25,00 €/Monat betragen.

Die Höhe evtl. Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Teileigentum 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 1235) noch für das Gartengrundstück (Flurstück 1239) seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung vom 30.07.2025 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:

Teileigentum Nr. E.0.1

Verwaltungskosten

1 x WE x 351,00 €/a = 351,00 €/a

Instandhaltungskosten

13,80 €/m<sup>2</sup> x 62,18 m<sup>2</sup> Wfl. = 858,08 €/a

Mietausfallwagnis

11.998,25 € x 2 % = 239,97 €/a  
1.449,05 €/a

Der diesseitige Ansatz der Bewirtschaftungskosten beträgt für das Teileigentum Nr. E.0.1 entsprechend vergleichbarer Objekte rd. 12,1 % vom fiktiven Rohertrag bei 16,08 €/m<sup>2</sup> Wfl. und Ansatz von ca. 62,18 m<sup>2</sup> Wfl. entsprechend rd. 1,94 €/m<sup>2</sup> 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 dem angrenzenden Grundstück 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 Mollwitzstr. 11, 12, u.a. (Flurstück 1235) aufstehenden Gebäudeteils des Komplexes sind diesbzgl. Erfordernisse dem Unterzeichneten nicht bekannt geworden.
- Die Abwasserleitungen innerhalb der neutralen Erschließungsflächen im Unter- bzw. sogen. Gartengeschoss des Gebäudes weisen beachtliche Fließgeräusche auf.
- In einem Teil des Unter- bzw. sogen. Gartengeschosses im Bereich des Gebäudeteils Mollwitzstraße 12 ist die Gipskarton-Unterdecke angenommen worden und die Gipskarton-Abspannung eines vertikalen Installationsschachtes entfernt worden - offenbar liegen hier Leitungsschäden an den Frisch- bzw. Abwasserinstallationen vor.

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 Teileigentums Nr. E.0.1 konnten Mängel anlässlich des Besichtigungstermins aufgrund fehlender Zugänglichkeit nicht festgestellt werden.

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 Teileigentum Nr. E.0.1 wird von einem sofort anfallenden Instandsetzungsvolumen nicht ausgegangen.

Ein Energieausweis konnte seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Teileigentums bzw. der eingesetzten Zwangsverwaltung sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 30.07.2025 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 Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Teileigentums oder der eingesetzten Zwangsverwaltung sowie der zuständigen WEG-Ver-



waltung des Wohngrundstücks (Flurstück 1235) 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 Teileigentum Nr. E.0.1 ist zu Wohnzwecken vermtl. seit max. rd. 3 Jahren an die gegenwärtige Mieterin unbefristet und ungekündigt vermietet - diesbzgl. Angaben liegen seitens der zuständigen Zwangsverwaltung nicht vor.

Diesseitig wird für die Verkehrswertermittlung im Rahmen des hier anhängigen Versteigerungsverfahrens in Ansehung des bestehenden Mietverhältnisses von einem nachhaltigen Fortbestand des Mietverhältnisses bei realisiertem Mietniveau 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 in sogen. Hinterliegerlage belegenen Grundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115D (Flurstück 1235) aufstehenden Bebauung um einen Teil eines in den Jahren 2013/2016 zeitgerecht modernisierten und instandgesetzten weitgehend 5½-geschossigen Gebäudekomplex incl. Sattel- bzw. Walmdach zzgl. Spitzboden mit Ausbau zu Wohnzwecken und 3 Treppenhauseingängen (Mollwitzstr. 11, 12 und Sophie-Charlotten-Str. 115B) als Blockinnenbebauung 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 Teileigentum Nr. E.0.1 mit Ausbau und Nutzung zu Wohnzwecken befindet sich als 2-Zimmer-Apartment mit im Wohn-/Esszimmer belegener Küchenarbeitszeile, zum Wohnraum offenem Flur, Schlafzimmer und innenliegendem Duschbadezimmer sowie SNR an einer in das Gelände eingesenkten Gartenterrasse im Untergeschoss (sogen. Gartengeschoss) im Gebäudeteil Mollwitzstraße 12 im postalisch links spannenden Flur als postalisch links 2. Nutzungseinheit.

Das Gebäude weist in Teilbereichen noch im Niveau unterhalb des Unter- bzw. Gartengeschosses einen Tiefkeller mit Abstellkellern und technischen Nebenräumen des Komplexes auf. In dem auf dem hier betroffenen Grundstück aufstehenden Teil des Gebäudekomplexes befinden sich insgesamt 64 Sondereigentume bzw. 53 Wohnungseigentume und 11 Teileigentume im Unter- bzw. Gartengeschoss mit Nutzung nach Sachlage weitgehend zu Wohnzwecken. Die Abstellverschlüsse im Kellergeschoss 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 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 dem östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 1243) belegenen Tiefgarage mit Teilbereichen auch auf dem hier mit einem Miteigentumsanteil betroffenen Gartengrundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 15A, 115B, 115C, 115D (Flurstück 1239) als gleichfalls anteiliges Gartengrundstück der anliegenden Nachbargrundstücke.

Das Grundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) liegt in Hinterliegerlage in ca. 45 m Entfernung vom öffentlichen Straßenraum hinter dem davor belegenen Gartengrundstück (Flurstück 1239) an einer untergeordneten Quartierstraße u.a. mit Frequentierung durch einen Linienbus mit Station unmittelbar auf Höhe des hier betroffenen Grundstücks, wobei Lärmbelastungen auch in Ansehung der regelmäßigen Krankentransporte unter Blaulicht zu dem im unmittelbaren Nahbereich belegenen Krankenhaus für das hier betroffene Teileigentum insgesamt nachrangig sein 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 ein 62,18 m<sup>2</sup> großes 2-Zimmer-Apartment mit Küchenzeile innerhalb des Wohnraums das Fehlen einer „Schleuse“ zwischen Eingangstür und dem Wohnbereich mit direktem Einblick für einen Besucher an der Wohnungseingangstür in den Wohnbereich und die Innenlage des Küchenbereichs innerhalb des Wohnzimmers ohne ausreichende Abführung des Wrasens und die Innenlage des lediglich vorhandenen Duschbadezimmers.

Nachteilig sind gleichfalls die fehlende Querbelüftungsmöglichkeit und die beschränkte Aussicht lediglich auf die anbindende Gartenterrasse mit unmittelbar dahinter ca. 1,80 m hoch aufgehender Böschung.

- **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 Eigentü-



mergemeinschaft und den Initiatoren des Aufteilungs- und Modernisierungsprojektes geführt hatten bzw. ggf. noch andauern.

Das historische Erscheinungsbild des auf dem Wohngrundstück Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) aufstehenden Teils des Gebäudekomplexes in überwiegend neogotischem Backsteinstil als eingetragenes Baudenkmal wirkt nach Süden zum angrenzenden Gartengrundstück (Flurstück 1239) durchaus beeindruckend, wobei die nördliche Front 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 sowie Mollwitzstraße 13 auf dem westlichen Nachbargrundstück Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A (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.

Das hier in Rede stehende 2-Zimmer-Apartment als Teileigentum Nr. E.0.1 selbst weist vermtl. einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßigem Gebrauch der Mietsache auf. Aufgrund fehlender Zugänglichkeit des Objektes anlässlich des Ortstermins konnten allerdings evtl. vorliegende Mängel durch den Unterzeichneten nicht erkannt werden.

- **Verwertbarkeit:**

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

Insoweit dürfte eine beabsichtigte Eigennutzung für einen Ersteher 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 18. August 2025 festgestellt.

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

- Geschossgrundrisse UG/EG (Gartengeschoss), 1.OG bis 3.OG sowie Gebäudeschnitte i.M. 1:100 des Gebäudekomplexes der Aufteilungspläne zur Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. 2013/2104 vom 10.12.2013
- Flurkarte i.M. 1:1000



– Karte von Berlin i.M. 1:5000

Weiterhin wurden die Bau- und Grundakten des Grundstücks bzw. Teileigentums eingesehen - die Teilungspläne des Grundstücks konnten beim zuständigen Bauaufsichtsamt beschafft werden. Die Lage des Teileigentums 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 Teileigentum 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 Teileigentums 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 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 Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B, 115C, 115D (Flurstück 1235) und Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C, 115D (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 €/m<sup>2</sup> (erschließungskostenbeitragsfrei) und zum 01.01.2024 von gleichfalls 4.000,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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. 1,6 (gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21) realisierbar.

Unter Berücksichtigung der realisierten bzw. realisierbaren Ausnutzung des Grundstücks mit einer GFZ von rd. 1,6 ist der Bodenrichtwert mit einem Umrechnungskoeffizienten von 0,8218 in Anlehnung an die Veröffentlichung des Gutachterausschusses (Amtsblatt v. 19.03.2004, S. 1101) wie folgt anzupassen.

$$4.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,8218 : 1,2003 = 2.738,65 \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) ergibt sich hiernach wie folgt:

$$4.119,00 \text{ m}^2 \times 2.738,65 \text{ €/m}^2 = 11.280.499,00 \text{ €}$$



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

Der anteilige Bodenwert für das zu bewertende Teileigentum Nr. E.0.1 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$11.280.499,00 \text{ €} \times 868/100.000 = 97.914,73 \text{ €}$$

rd. 98.000,00 €

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 €/m<sup>2</sup> x 30 % = 1.200,00 €/m<sup>2</sup> 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 Teileigentum Nr. E.0.1 ergibt sich gemäß Miteigentumsquote somit wie folgt:

$$6.591.600,00 \text{ €} \times 305/100.000 = 20.104,38 \text{ €}$$

rd. 20.000,00 €

### 3. Ertragswert

Der Ertragswert des Teileigentums 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:

$$62,18 \text{ m}^2 \times 16,08 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ Monate} = 11.998,25 \text{ €}$$

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. 12,1 % des Jahresrohertrages (entsprechend ca. 1,94 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat).

Jahresrohertrag:		11.998,25 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	./.	<u>1.451,79 €</u>
Reinertrag:		10.546,46 €



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 m<sup>2</sup> 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 Teileigentum bei hier nach GAA-Modell vorgegebener wirtschaftlicher Restnutzungsdauer von 55 Jahren bei gutem Bauzustand, der zugrunde gelegten in dem bestehenden Mietverhältnis mit realisierter Miethöhe auf ortsüblichem Niveau bereits im oberen Rahmen gemäß Mietspiegel 2024 für Objekte mit Bezugsfertigkeit von 2016 bis 2022 bei zugrunde gelegter Vermietung mit bestehendem Mietverhältnis und insoweit nicht bestehender sofortiger Eigennutzungsmöglichkeit bzw. möglicher Neuvermietung bei hier vorliegender Größe des Wohn-Apartments von ca. 62,18 m<sup>2</sup> Wfl. im Unter- bzw. sogen. Gartengeschoss eines 5½-geschossigen Gebäudeteils (incl. zu Wohnzwecken ausgebautem Spitzboden bis unter den First) mit 53 Wohnungs- und 11 Teileigentumen auf dem Grundstück bei über Flure durchgehender Verbindung der Treppenhauseingänge bis in die Gebäudeteile angrenzender Grundstücke (Flurstücke 1234 und 1243) 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 Wohn-/Esszimmer mit hierin gleichfalls eingebauter Küchenarbeitszeile, Schlafzimmer, offenem Flur zwischen Wohnraum und Eingangstür aus dem Treppenhausflur sowie innenliegendem Duschbadezimmer nebst in das Gelände eingesenkter Gartenterrasse mit Orientierung nach Süden hinter einer ca. 1,80 m hoch aufgehender Böschung mit insofern nur eingeschränktem Außenbezug bei hier vorliegendem zeitgerechtem Ausbaustandard nach umfangreichen Mod.-/Inst.-Maßnahmen mit Fertigstellung im Jahre 2015 bzw. ggf. partiell 2016 und der Lage an einer wenig frequentierten Quartierstraße 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 des lediglich vorhandenen Duschbadezimmers, der Küchenzeile innerhalb des Wohnzimmers und der fehlenden Querbelüftungsmöglichkeit in einem Untergeschoss 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 2,75 % zugrunde zu legen.

Von dem ermittelten Reinertrag ist insoweit die Verzinsung des anteiligen Bodenwertes bei einem Liegenschaftszins von 2,75 % des Bodenwertes in Abzug zu bringen:

Reinertrag:		10.546,46 €
abzgl. Bodenwertverzinsung:		
97.914,73 € x 2,75 %	./.	<u>2.692,66 €</u>
		7.853,81 €

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-/Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen in den Jahren 2013/2015 mit Fertigstellung ggf. partiell erst im Jahre 2016 bzgl. des gesamten Gebäudekomplexes im Zuge der Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum 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. 87,9 % Reinertragsanteil am Rohertrag (auf Basis der Nettokaltmiete) ergibt sich bei einem hier anzusetzenden Liegenschaftszinssatz von 2,75 % und einer Restnutzungsdauer von rd. 55 Jahren mit 28,19.

7.853,81 € x 28,19	=	221.398,90 €
	rd.	221.000,00 €

Der Ertragswert des Teileigentums Nr. E.0.1 lässt sich wie folgt aufstellen:

anteiliger Gebäudeertragswert:		221.000,00 €
anteiliger Bodenwert:		<u>98.000,00 €</u>
vorläufiger (unbeeinflusster) Ertragswert des Teileigentums:		319.000,00 €
zzgl. anteiliger Bodenwert des Gartengrundstücks	rd.	20.000,00 €



abzgl. Mindererträge:	rd.	./.	0,00 €
abzgl. Wertminderung wegen Instandsetzungsaufwand:	rd.	./.	0,00 €
Ertragswert des Teileigentums Nr. E.0.1:			<u>339.000,00 €</u>
	rd.		340.000,00 €

#### 4. Verkehrs-/Marktwert

Bei der Feststellung des Verkehrswertes des Teileigentums Nr. E.0.1 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 319.000,00 € entspricht einem Preis von rd. 5.130,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz von ca. 62,18 m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche bzw. dem 26,6-fachen des als marktüblich zugrunde gelegten Jahresrohertrages auf Basis der Nettokaltmiete in Höhe von 11.998,25 €/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 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 5.983,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 4.309,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. bis 9.472,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. im Mittel bei 7.233,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> bis 8.169,00 €/m<sup>2</sup> bzw. i.M. bei 5.236,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> bis 5.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 5.000,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnun-



gen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 5.000,00 €/m<sup>2</sup> bis 7.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 6.150,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. sowie für Eigentumswohnungen mit Baujahresklasse von 2001 bis 2020 in einfacher bis mittlerer Wohnlage in einer Spanne von 4.400,00 €/m<sup>2</sup> bis 5.800,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 5.100,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für entsprechende Eigentumswohnungen in guter bis sehr guter Wohnlage in einer Spanne von 5.300,00 €/m<sup>2</sup> bis 7.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl. bzw. i.M. mit 6.300,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf bezugsfreier Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup> (i.M. 90 m<sup>2</sup>), 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und in guter bis sehr guter Wohnlage bei 5.800,00 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Wfl. und für bezugsfreie Eigentumswohnungen mit i.M. 5.490,00 €/m<sup>2</sup> Wfl., wobei hierfür von dem Verkauf von Wohnungen ohne PKW-Stellplatz mit einer Größe zwischen 60 m<sup>2</sup> und 90 m<sup>2</sup> (i.M. 70 m<sup>2</sup>), 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 Teileigentums Nr. E.0.1) ist der diesseitig zugrunde gelegte Verkehrswert für das Teileigentum 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. 19,1 % über dem Mittelwert und ca. 14,3 % 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. 4,7 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 29,1 % 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. 91,1 % über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 2,0 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise im Jahr 2024 für vermietete und bezugsfreie Eigentumswohnungen ohne Baujahres- oder Lageklassifizierung im Altbezirk Charlottenburg gemäß Immobilienmarktbericht 2024/20254 des Gutachterausschusses.

Der Wert liegt außerdem ca. 2,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 11,6 % 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. 2,6 %



über dem unteren Rahmenwert bzw. ca. 16,6 % unter dem Mittelwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage sowie ca. 0,6 % über dem Mittelwert bzw. ca. 11,6 % 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. 3,2 % unter dem unteren Rahmenwert der Kaufpreise für entsprechendes Wohnungseigentum in guter und sehr guter Wohnlage.

Der Wert liegt ca. 11,5 % über dem Kaufpreisschwerpunkt für bezugsfreie Eigentumswohnungen in einfacher bis mittlerer Wohnlage und ca. 11,6 % 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. 28,6 % über dem Mittelwert der Kaufpreise aus dem vergangenen Jahr bis 3/2024 für vermietetes Wohnungseigentum und 6,6 % 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: Werterhöhung aufgrund der dem Wohnungseigentum zugeschriebenen anteiligen Fläche an dem benachbarten Gartengrundstück in Höhe von 20.000,00 €) um den diesbzgl. ermittelten Barwert anzupassen: 319.000,00 € + 20.000,00 € = 339.000,00 € rd. 340.000,00 €

Der Unterzeichnete schätzt somit den Verkehrswert des Teileigentums Nr. E.0.1 im Unter- bzw. sogenannten Gartengeschoss im Gebäudeteil Mollwitzstraße 12 im postalisch links spannenden Flur als postalisch links 2. Nutzungseinheit (2-Zimmer-Apartment mit Gartenterrasse) auf dem Grundstück Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115B-115D nebst 305/100.00 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12, 13, Heubnerweg 1, 3, 3A, 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Straße 115, 115A, 115B, 115C 115D in 14059 Berlin-Charlottenburg (Charlottenburg-Wilmersdorf) zum Bewertungsstichtag 14. August 2025 gemäß § 194 BauGB ohne Berücksichtigung evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches auf rd.:

340.000,00 €

=====

(i.W. dreihundertvierzigtausend Euro)

### **Nachrichtlich 1:**

#### **Belastung des Teileigentums durch auf dem Wohngrundstück (Flurstück 1235) lastende Grunddienstbarkeiten**

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nrn. 1 bis 24 und Nrn. 30 bis 54 zulasten des hier betroffenen Grundstücks (Flurstück 1235) ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten stellen nach



diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da 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 Grundstücke 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 Teileigentum 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 Teileigentums durch auf dem Gartengrundstück (Flurstück 1239) lastende Grunddienstbarkeiten und eine eintragungspflichtige Miteigentümergeinschaft gemäß § 1010 BGB**

Die in Abt. II des Grundbuches unter lfd. Nr. 25 verzeichnete schuldrechtliche Vereinbarung im Innenverhältnis der Miteigentümer des Gartengrundstücks sowie die unter den lfd. Nrn. 26 bis 54 zulasten des hier betroffenen Grundstücks ausgewiesenen Grunddienstbarkeiten stellen nach diesseitiger Auffassung jeweils keinen selbständigen Wert dar, da Grunddienstbarkeiten auch zugunsten der betrachteten Grundstücke wirksam sind.

Für das hier betroffene Wohngrundstück (Flurstück 1235) 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 Teileigentum 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)

Tiefentrümmer früherer Gebäude oder Kontaminationen mit Belastungsgraden über den Eingriffswerten der Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bl-BodSchG 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 Eingriffswerten der sogen. Berliner Liste bzw. des Berliner- oder des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bl-BodSchG oder BBodSchG) ausgegangen.



Die hier betroffenen Grundstücke befinden sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Zu b)

WEG-Verwaltung ist die Firma Atrienis 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 262,83 €/Monat entsprechend 4,23 €/m<sup>2</sup> Wfl. bei Ansatz der anrechenbaren Wohnfläche von ca. 62,18 m<sup>2</sup>.

Angaben zu dem hier betroffenen Teileigentum u.a. auch zur Höhe des zu leistenden Haus- bzw. Wohngeldes konnten seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 30.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens nicht beigebracht werden.

Für das anteilige Gartengrundstück ist die Höhe eines auf das hier betroffene Teileigentum entfallenden Haus- bzw. Wohngeldes nicht bekannt geworden - die diesbzgl. Höhe dürfte max. rd. 25,00 €/Monat betragen.

Die Höhe evtl. Haus- bzw. Wohngeldrückstände für das hier betroffene Teileigentum 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 1235) noch für das Gartengrundstück (Flurstück 1239) seitens der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung vom 30.07.2025 bis zur redaktionellen Fertigstellung des Gutachtens beigebracht werden.

Eine Beschlussammlung gemäß § 24 WEG konnte seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Teileigentums oder der eingesetzten Zwangsverwaltung sowie der zuständigen WEG-Verwaltung des Wohngrundstücks (Flurstück 1235) 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 Teileigentum Nr. E.0.1 ist zu Wohnzwecken vermtl. seit max. rd. 3 Jahren an die gegenwärtige Mieterin unbefristet und ungekündigt vermietet - diesbzgl. Angaben liegen seitens der zuständigen Zwangsverwaltung nicht vor.

Der Name der Mieterin ergibt sich aus dem dem Gutachten beigeführten 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 realisiertem Mietniveau ausgegangen.

Zu d)

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

Zu e)

Ein Gewerbebetrieb wird in dem Teileigentum Nr. E.0.1 nicht geführt - das Teileigentum ist abweichend von der Ausweisung im Teilungsplan zu Wohnzwecken ausgebaut und genutzt.

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 vermtl. eine bauseitige Küchenausstattung als einzeilige Einbauküche vorhanden.

Zu g)

Ein Energieausweis konnte seitens der Eigentümerin des hier betroffenen Teileigentums bzw. der eingesetzten Zwangsverwaltung sowie der zuständigen WEG-Verwaltung auf diesseitige Anforderung bereits am 30.07.2025 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 Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flurstück 1235) aufstehenden Teils des Gebäudekomplexes in überwiegend neogotischem Backsteinstil als eingetragenes Baudenkmal wirkt nach Süden zum angrenzenden Gartengrundstück (Flurstück 1239) durchaus beeindruckend, wobei die nördliche Front 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 sowie Mollwitzstraße 13 auf dem westlichen Nachbargrundstück Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A (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.

Das hier in Rede stehende 2-Zimmer-Apartment als Teileigentum Nr. E.0.1 selbst weist vermtl. einen zufriedenstellenden Unterhaltungszustand bei ordnungsgemäßigem Gebrauch der Mietsache auf. Aufgrund fehlender Zugänglichkeit anlässlich des Ortstermins konnten allerdings Feststellungen über ggf. vorliegende Mängel durch den Unterzeichneten nicht getroffen werden.



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 1235) ist keiner Gestaltungssatzung unterworfen. Ein städtebaulicher Vertrag besteht für das hier betroffene Flurstück 1235 und das des angrenzenden Gartengrundstücks (Flurstück 1239) nach diesseitigem Kenntnistand 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 Mollwitzstr. 11, 12, Heubnerweg 3B, 3C, Sophie-Charlotten-Str. 115 B, 115C 115D (Flurstück 1235) sowie die Nachbargrundstücke Heubnerweg 3, 5A, 5 (Flurstücke 1237, 1242, 1243) und Mollwitzstr. 13, Sophie-Charlotten-Str. 115, 115A (Flurstück 1234).

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 in Hinterliegerlage belegenes Baugrundstück (Flurstück 1235) durch die zum Anbau bestimmten Erschließungsanlagen „Mollwitzstraße“, „Heubnerweg“ und sowie die „Sophie-Charlotten-Straße“ 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.

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 1235) GBBl. 48461 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 01.07.2014 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1327 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 1235) GBBl. 49205-49267 Baulasten mit Eintragungsdatum vom 11.06.2018 wie folgt:

- Baulastenblatt Nr. 1327 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.

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) GBBl. 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 31. Oktober 2025

Dipl.-Ing. Alexander Stang

- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger -



## E. FOTOSEITEN



Blick in die Mollwitzstraße nach Westen mit Lage des Grundstücks Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) und des Gemeinschaftsgrundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) auf der nördlichen bzw. im Bild rechten Straßenseite (Pfeil)



Blick aus der Sophie-Charlotten-Straße in die Mollwitzstraße nach Osten mit Lage des Grundstücks Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) und des Gemeinschaftsgrundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) auf der nördlichen bzw. im Bild linken Straßenseite (Pfeil)



Blick über die Mollwitzstraße nach Nord-Osten auf die straßenseitige Front des Gemeinschaftsgrundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) mit dahinter in sogen. Hinterliegerlage belegendem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235)



Blick über die Mollwitzstraße nach Nord-Westen auf die straßenseitige Front des Gemeinschaftsgrundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) mit dahinter in sogen. Hinterliegerlage belegendem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) nebst Gebäudekomplex



Blick über die Mollwitzstraße nach Norden auf die straßenseitige Front des Gemeinschaftsgrundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) mit Torzugang in der straßenseitigen Einfriedung und dahinter in sogen. Hinterliegerlage belegendem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) mit im Hintergrund dort aufstehendem Gebäudekomplex



Torzugang in der straßenseitigen Einfriedung des Grdst. Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) und dahinter in sogen. Hinterliegerlage belegendem Grundstück Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) mit im Hintergrund dort aufstehendem Gebäudekomplex



Blick durch den Torzugang in der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) auf den auf dem in sogen. Hinterliegerlage belegenen Grundstück Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) aufstehenden Gebäudekomplex mit Gebäude- teil Mollwitzstr. 11 rechts im Bild



Blick durch den Torzugang in der straßenseitigen Einfriedung des Grundstücks Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) auf das Hinter- liegergrundstück Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) mit dem Gebäu- deteil Mollwitzstr. 12 und Lage des Teileigentums E.0.1 im UG (Pfeil)



Hinterliegergrundstück Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) im Bereich des Gebäudeteils Mollwitzstr. 12 mit Lage des Teileigentums Nr. E.0.1 im Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss (Pfeil)



Lage des Teileigentums Nr. E.0.1 im Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss mit anbindender Gartenterrasse als SNR E.0.1 unmittelbar unterhalb der Brüstung der Zugangsrampe des Treppeneingangs im Gebäudeteil Mollwitzstr. 12



Blick über die Brüstung der Zugangsrampe des Treppenhauseingangs im Gebäudeteil Mollwitzstr. 12 auf das Teileigentum Nr. E.0.1 im Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss mit davor belegener anbindender Gartenterrasse als SNR E.0.1



Blick über die Brüstung der oberhalb der Stützmauer zum höher liegenden Gelände des Grundstückes auf das Teileigentum Nr. E.0.1 im Untergeschoss als sogen. Gartengeschoss mit davor belegener anbindender Gartenterrasse als SNR E.0.1



Blick über das Gemeinschaftsgrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. (Flurstück 1239) auf den auf dem in sogen. Hinterliegerlage belegenen Grundstück Mollwitzstraße 11, 12 (Flurstück 1235) aufstehenden Gebäudekomplex mit Gebäudeteil Mollwitzstr. 11 rechts im Bild und daran rechts im Bild Gebäudeteil Heubnerweg 3A auf einem angrenzenden Nachbargrundstück



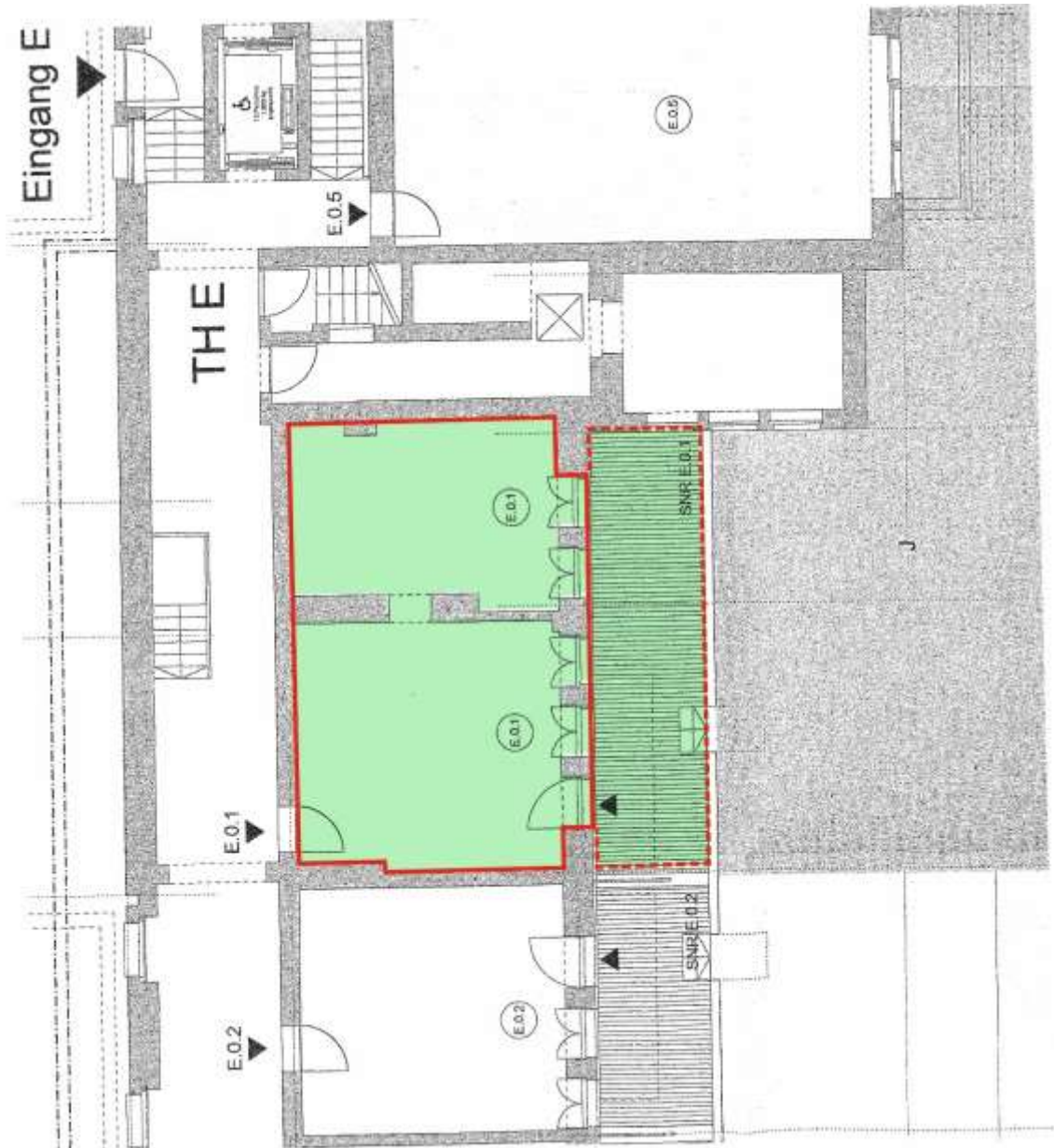
Blick von dem Gartengrundstück Mollwitzstr. 11, 12, 13 u.a. als Gemeinschaftsfläche (Flurstück 1239) auf den Gebäudeteil Mollwitzstr. 11 des Gebäudekomplex Mollwitzstraße 11, 12 u.a. in Hinterliegerlage (Flurstück 1235)



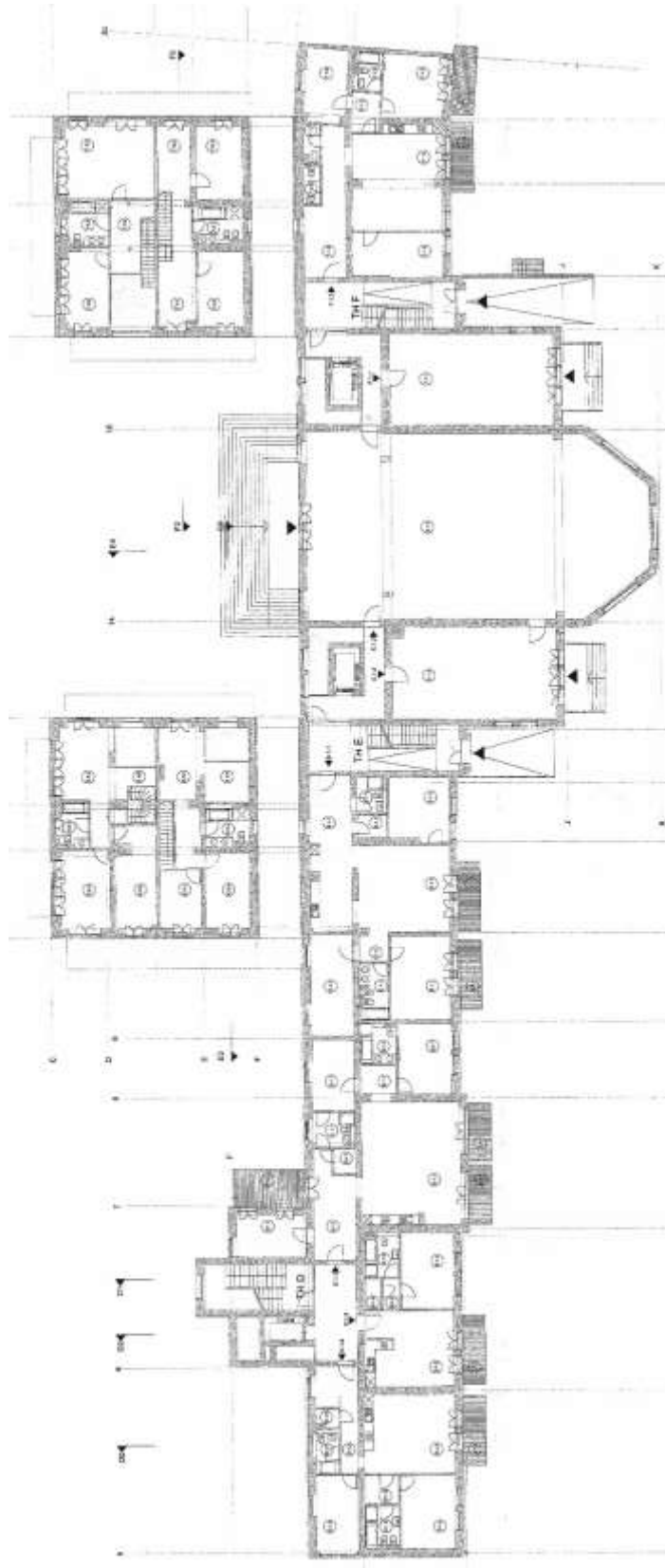
## F. ANLAGEN



Aufteilungsplan UG (Gartengeschoss) Gebäude Mollwitzstr. 11, 12 u.a. mit TE-Nr. E.0.1



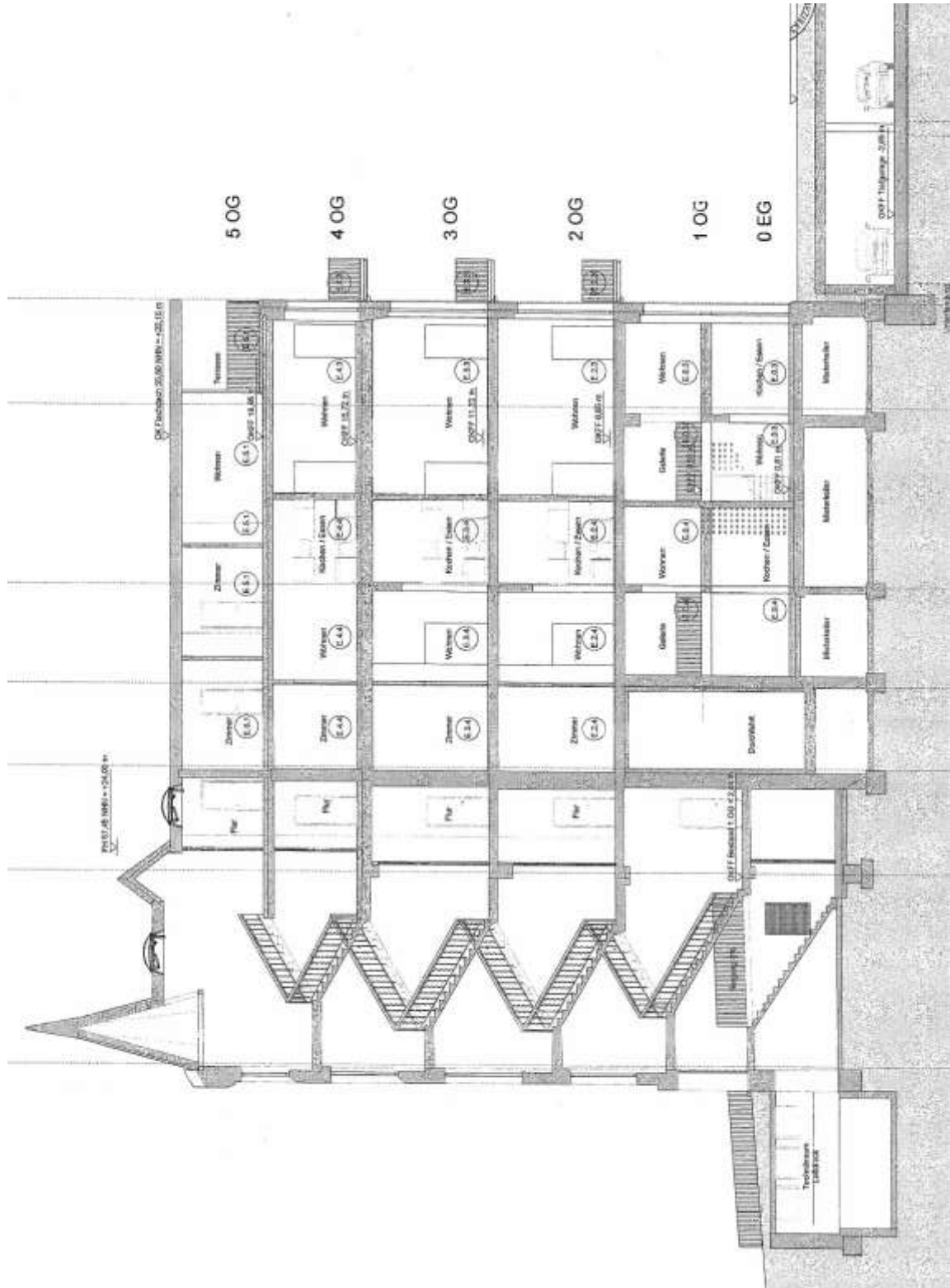
Aufteilungsplan UG (Gartengeschoss) Gebäudeteil Mollwitzstr. 12 (Ausschnitt) mit TE-Nr. E.0.1



Aufteilungsplan Erdgeschoss („Beletage“) Mollwitzstr. 11, 12 u.a.



TE-Nr. E.0.1 a.d. Grdst. Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flst. 1235 + 1239) in 14059 Berlin-Charlottenburg

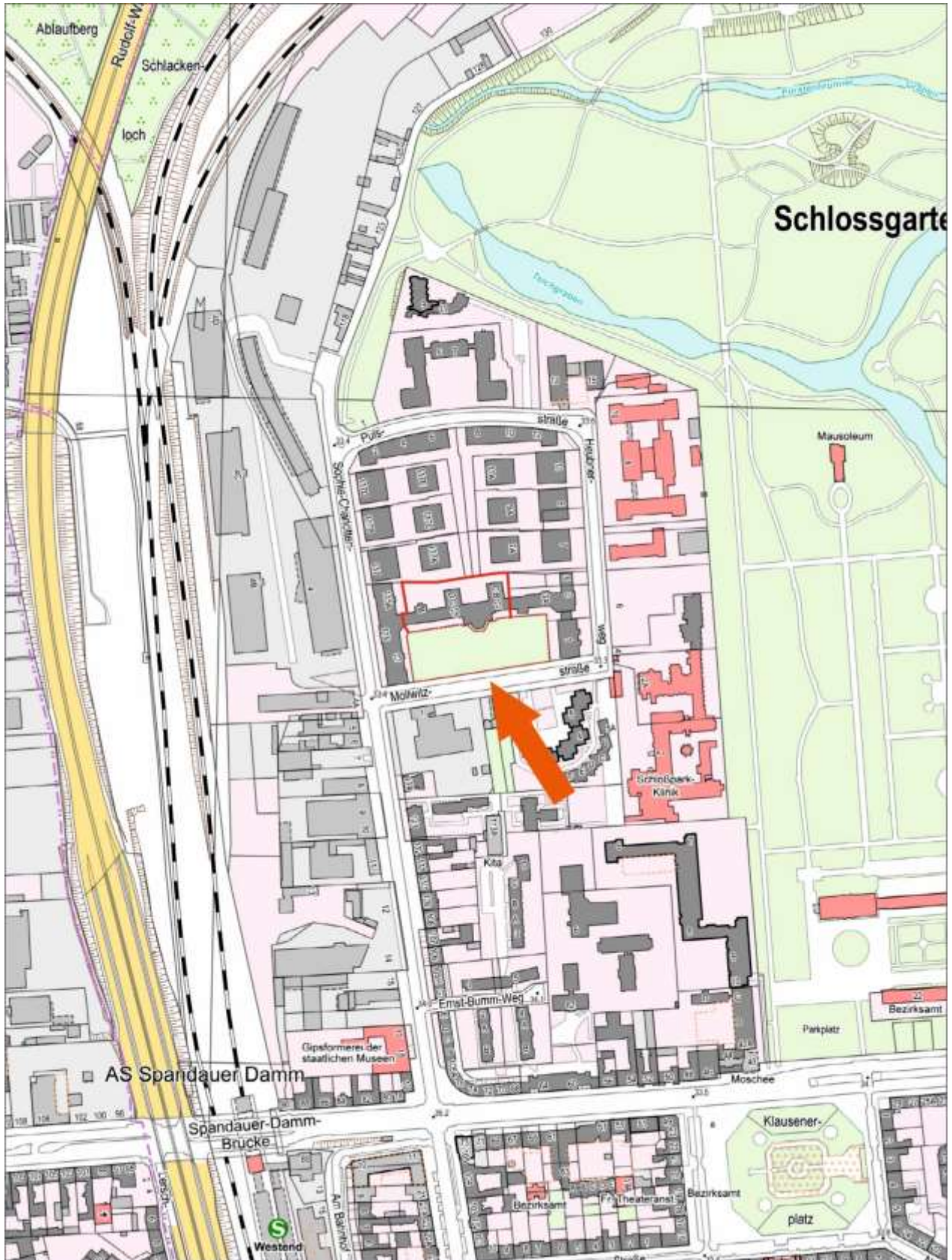


Gebäudeschnitt Mollwitzstr. 11, 12 u.a.





TE-Nr. E.0.1 a.d. Grdst. Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flst. 1235 + 1239) in 14059 Berlin-Charlottenburg



Lageplan (fis broker)



TE-Nr. E.0.1 a.d. Grdst. Mollwitzstr. 11, 12 u.a. (Flst. 1235 + 1239) in 14059 Berlin-Charlottenburg



Stadtplan Berlin © Falkverlag Ostfildern