

AMTSGERICHT MITTE VON BERLIN

Vollstreckungsgericht

Aktenzeichen: 36 L 412/24

VERFAHRENSAKTE

Zwangsverwaltung

Büro- und Geschäftshaus "Friedrichshöfe"

Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte

Gläubigerin: Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien

Schuldnerin: Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Zwangsverwalterin: RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr, Berlin

Insolvenzverfahren:	AG Charlottenburg, Az. 36w IN 4721/24
Insolvenzverwalter:	RA Dr. Florian Westphal, Berlin
Grundbuch:	AG Mitte von Berlin, Blatt 27841
Verkehrswert:	EUR 29.800.000 (Gutachten 01/2025)
Gesamtforderung Bank:	EUR 33.090.840,55
Verfahrensbeginn:	22.08.2024
Aktenstand:	13.03.2026

AKTENVERZEICHNIS

I. GESELLSCHAFTSDOKUMENTE

Dok. 1: Gesellschaftsvertrag der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG	15.03.2017
Dok. 2: Handelsregistrauszug HRA 54892 B	05.08.2024

II. FINANZIERUNGSDOKUMENTE

Dok. 3: Darlehensvertrag (EUR 34.000.000)	22.06.2017
Dok. 4: Grundschuldbestellungsurkunde UR-Nr. 847/2017	25.07.2017
Dok. 5: Zweckerklärung / Sicherungsvertrag	22.06.2017

III. INSOLVENZVERFAHREN (Az. 36w IN 4721/24)

Dok. 6: Eigenantrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens	18.07.2024
Dok. 7: Beschluss über vorläufige Insolvenzsicherungsmaßnahmen	19.07.2024
Dok. 8: Eröffnungsbeschluss	01.10.2024
Dok. 11: Kündigungsschreiben der Bank	12.06.2024

IV. ZWANGSVERWALTUNG (Az. 36 L 412/24)

Dok. 9: Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung	08.08.2024
Dok. 10: Anordnungsbeschluss Zwangsverwaltung	22.08.2024

V. VERWERTUNGSVEREINBARUNG

Dok. 12a: Schreiben Bank – Vorschlag Verwertungsvereinbarung	10.09.2024
Dok. 12b: Antwortschreiben Insolvenzverwalter	28.09.2024
Dok. 12c: Protokoll Mediationsgespräch	15.11.2024
Dok. 12d: Schreiben Bank – Scheitern der Verhandlungen	05.12.2024

VI. BEWERTUNGSGUTACHTEN

Dok. 13: Verkehrswertgutachten SVM-2024-0892	01/2025
--	---------

VII. VERWALTUNGSTÄTIGKEIT DER ZWANGSVERWALTERIN

Dok. 14: Jahresbericht 2024 (22.08.–31.12.2024)	02/2025
Dok. 15: Jahresbericht 2025	02/2026
Dok. 16: Einzelrechnungen (6 Rechnungen)	versch.

VIII. GERICHTSKORRESPONDENZ

Dok. 17: Beschwerde gegen Anordnung der Zwangsverwaltung	15.11.2024
Dok. 18: Beschluss LG Berlin – Zurückweisung	10.12.2024
Dok. 19: Antrag auf Einstellung der Zwangsverwaltung	20.01.2025
Dok. 20: Beschluss AG Mitte – Ablehnung	18.02.2025
Dok. 21: Beschwerde Pommersche Kapitalanlage – Vergütung	15.03.2025
Dok. 22: Beschluss – Teilweise Stattgabe Vergütungsbeschwerde	28.04.2025
Dok. 23: Antrag auf Freigabe Mietkautionskonto	22.05.2025
Dok. 24: Beschluss – Kautionen verbleiben in ZV	15.06.2025

IX. GLÄUBIGERVERSAMMLUNGEN

AKTENVERZEICHNIS (Fortsetzung)

Dok. 25: Protokoll 1. Gläubigerversammlung (Berichtstermin)	15.11.2024
Dok. 26: Protokoll 2. Gläubigerversammlung	20.03.2025

X. REFINANZIERUNG / VERWERTUNG

Dok. 27: Bericht CBRE – Refinanzierung/Verkaufsprüfung	03/2025
Dok. 28: Schreiben Bank – Interne Prüfung Teilabschreibung	10/2025

XI. MIETERBESCHWERDEN

Dok. 29: Beschwerde Mieter TechVenture – Nebenkostenabrechnung	10.08.2025
Dok. 30: Vergleichsvereinbarung TechVenture / Zwangsverwalterin	09/2025

XII. GRUNDBUCH UND VOLLSTRECKUNGSTITEL

Dok. 31: Grundbuchauszug Blatt 27841	10.09.2024
Dok. 35: Vollstreckbare Ausfertigung – Erteilungsvermerk	15.06.2024

XIII. FORDERUNGSAUFSTELLUNG UND STATUS

Dok. 32: Detaillierte Forderungsaufstellung der Bank	12.06.2024
Dok. 33: Statusbericht Zwangsverwalterin per 01.03.2026	03/2026

XIV. VERSICHERUNGEN UND NACHRANGIGE GLÄUBIGER

Dok. 34: Versicherungsnachweis Gebäudeversicherung	2024
Dok. 36: Schreiben Berliner Sparkasse (nachrangige Gläubigerin)	01/2025

CHRONOLOGISCHE ÜBERSICHT

15.03.2017	● Gründung Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG
22.06.2017	● Abschluss Darlehensvertrag (EUR 34 Mio.) mit Alpenländische HHB AG
25.07.2017	● Grundschuldbestellung UR-Nr. 847/2017 (EUR 34 Mio.)
28.07.2017	● Eintragung der Grundschulden III/1 und III/2
Q4/2019	● Fertigstellung Gebäude „Friedrichshöfe“
01.01.2020	● Beginn der Darlehenstilgung
2020–2023	● COVID-bedingte Mieterausfälle, steigender Leerstand
01.10.2023	● Erste Zahlungsrückstände gegenüber der Bank
12.06.2024	● Kündigung des Darlehensvertrags durch die Bank
18.07.2024	● Eigenantrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens
19.07.2024	● Bestellung vorläufiger Insolvenzverwalter Dr. Westphal
08.08.2024	● Antrag auf Zwangsverwaltung durch die Bank
22.08.2024	● Anordnung der Zwangsverwaltung, Bestellung RA Lindqvist-Bähr
01.10.2024	● Eröffnung des Insolvenzverfahrens
Sept.–Dez. 2024	● Verhandlungen über Verwertungsvereinbarung
15.11.2024	● 1. Gläubigerversammlung (Berichtstermin)
05.12.2024	● Verwertungsvereinbarung gescheitert
10.12.2024	● Beschwerde gegen ZV-Anordnung zurückgewiesen (LG Berlin)
01/2025	● Bewertungsgutachten: Verkehrswert EUR 29,8 Mio.
18.02.2025	● Antrag auf Einstellung der ZV abgelehnt
20.03.2025	● 2. Gläubigerversammlung
03/2025	● CBRE-Bericht: Refinanzierungsoptionen
28.04.2025	● Vergütungsbeschwerde teilweise stattgegeben
15.06.2025	● Kautionen verbleiben in Zwangsverwaltung
10/2025	● Bank prüft Teilabschreibung
02.12.2025	● Dachsanierung genehmigt (EUR 180.000)
13.03.2026	● Aktueller Stand: Zwangsverwaltung läuft weiter

GESELLSCHAFTSVERTRAG

der

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

vom 15. März 2017

Präambel

Die nachfolgend genannten Gesellschafter errichten hiermit eine Kommanditgesellschaft nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, die Entwicklung, Vermietung und Verwaltung der Gewerbeimmobilie „Friedrichshöfe“ in der Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte.

§ 1 Firma, Sitz, Geschäftsjahr

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet: **Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG**.
- (2) Sitz der Gesellschaft ist Berlin.
- (3) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr ist ein Rumpfgeschäftsjahr und beginnt mit der Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, die Entwicklung, die Vermietung und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien, insbesondere des Grundstücks Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin (Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, Flurstück 312/3, Gemarkung Friedrichstadt, Flur 4).
- (2) Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte vorzunehmen und Maßnahmen zu ergreifen, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen.

§ 3 Gesellschafter, Einlagen

- (1) Persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ist die **Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH**, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlottenburg unter HRB 198734 B, vertreten durch ihren Geschäftsführer Herbert Theodor von Blanckenburg. Die Komplementärin leistet keine Einlage und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

- (2) Kommanditisten der Gesellschaft sind:

Kommanditist	Haftsumme (HR)	Pflichteinlage
Blanckenburg Familienholding GmbH	EUR 4.500.000	EUR 4.500.000
Pommersche Kapitalanlage GmbH	EUR 2.500.000	EUR 2.500.000
Herbert Theodor von Blanckenburg	EUR 500.000	EUR 500.000

- (3) Die Pflichteinlagen sind in bar zu leisten und binnen 30 Tagen nach Eintragung der Gesellschaft in das Handelsregister auf das Geschäftskonto der Gesellschaft einzuzahlen.

§ 4 Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft ist ausschließlich die Komplementärin berechtigt und verpflichtet. Sie handelt durch ihren jeweiligen Geschäftsführer.
- (2) Die Komplementärin bedarf der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung für Rechtsgeschäfte, die über den gewöhnlichen Geschäftsbetrieb hinausgehen, insbesondere für:

- a) Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundstücken;
- b) Aufnahme von Darlehen über EUR 500.000 im Einzelfall;
- c) Abschluss, Änderung oder Kündigung von Mietverträgen mit einer jährlichen Miete über EUR 200.000;
- d) Abschluss von Verträgen mit einem Volumen über EUR 250.000;
- e) Erteilung und Widerruf von Prokura und Handlungsvollmachten.

(3) Die Komplementärin ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

§ 5 Buchführung und Rechnungslegung

(1) Die Komplementärin ist verpflichtet, die Bücher der Gesellschaft ordnungsgemäß nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches zu führen. Die Buchführung kann einem Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer übertragen werden.

(2) Jedem Kommanditisten steht das Recht gemäß § 166 HGB zu, die abschriftliche Mitteilung des Jahresabschlusses zu verlangen und dessen Richtigkeit unter Einsicht der Bücher und Papiere zu prüfen oder durch einen von ihm auf seine Kosten beauftragten Angehörigen der steuerberatenden oder wirtschaftsprüfenden Berufe prüfen zu lassen.

(3) Die Komplementärin hat den Kommanditisten quartalsmäßig über die Geschäftsentwicklung, insbesondere über die Vermietungssituation, die Liquiditätslage und wesentliche Ereignisse zu berichten.

(4) Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des HGB für Kapitalgesellschaften & Co. aufzustellen. Die steuerlichen Erklärungen sind von einem Steuerberater zu erstellen.

§ 6 Gesellschafterversammlung

(1) Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet einmal jährlich innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres statt.

(2) Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind einzuberufen, wenn es das Interesse der Gesellschaft erfordert oder wenn ein Gesellschafter dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe schriftlich verlangt.

(3) Die Einberufung erfolgt schriftlich mit einer Frist von mindestens 14 Tagen unter Angabe der Tagesordnung durch die Komplementärin.

(4) Beschlüsse können auch im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst werden, wenn kein Gesellschafter diesem Verfahren innerhalb einer Frist von einer Woche nach Aufforderung widerspricht. Die Aufforderung ist schriftlich an alle Gesellschafter zu richten und muss den Beschlussgegenstand enthalten.

(5) Über die Gesellschafterversammlungen sind Protokolle zu führen, die von der Komplementärin und einem anwesenden Kommanditisten zu unterzeichnen sind. Jedem Gesellschafter ist innerhalb von 14 Tagen eine Abschrift des Protokolls zu übersenden. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang schriftlich Widerspruch erhoben wird.

§ 7 Beschlussfassung

(1) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn alle Gesellschafter ordnungsgemäß geladen wurden und Gesellschafter anwesend oder vertreten sind, die zusammen mehr als 75% der Stimmen auf sich vereinigen.

(2) Je EUR 1.000 der Pflichteinlage gewähren eine Stimme. Die Komplementärin hat kein Stimmrecht, soweit nicht gesetzlich zwingend vorgeschrieben.

(3) Beschlüsse werden mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder dieser Vertrag eine andere Mehrheit vorschreiben.

(4) Einer Mehrheit von 75% der Stimmen aller Kommanditisten bedürfen insbesondere:

- a) Änderungen dieses Gesellschaftsvertrages;
- b) Auflösung der Gesellschaft;
- c) Aufnahme neuer Gesellschafter;

d) Zustimmung zu den in § 4 Abs. 2 genannten Geschäften.

§ 8 Ergebnisverteilung

(1) Die Komplementärin erhält vorab eine jährliche Haftungsvergütung in Höhe von EUR 15.000 zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer.

(2) Der verbleibende Gewinn und Verlust wird auf die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen verteilt.

(3) Entnahmen sind nur zulässig, soweit die Kapitalkonten der Kommanditisten nicht unter den Betrag ihrer Pflichteinlagen sinken und die Liquidität der Gesellschaft dies zulässt.

§ 9 Gesellschafterkonten

(1) Für jeden Kommanditisten werden geführt:

- a) Kapitalkonto I (feste Pflichteinlage);
- b) Kapitalkonto II (variables Konto für Gewinne, Verluste, Entnahmen);
- c) Darlehenskonto (für über die Pflichteinlage hinausgehende Leistungen).

(2) Die Kapitalkonten werden nicht verzinst, soweit nichts anderes vereinbart ist.

§ 10 Jahresabschluss

(1) Die Komplementärin hat innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres den Jahresabschluss aufzustellen.

(2) Der Jahresabschluss wird durch die Gesellschafterversammlung festgestellt. Auf Verlangen eines Kommanditisten, der mindestens 25% der Stimmen hält, ist der Jahresabschluss durch einen Wirtschaftsprüfer zu prüfen.

§ 11 Verfügung über Gesellschaftsanteile

(1) Die Verfügung über einen Gesellschaftsanteil oder Teile davon – insbesondere Übertragung, Verpfändung und Nießbrauchbestellung – bedarf der Zustimmung aller übrigen Gesellschafter.

(2) Die übrigen Gesellschafter haben ein Vorkaufsrecht. Die Ausübungsfrist beträgt zwei Monate ab Mitteilung des beabsichtigten Verkaufs.

§ 12 Tod eines Kommanditisten

(1) Beim Tod eines Kommanditisten wird die Gesellschaft mit seinen Erben oder Vermächtnisnehmern fortgesetzt.

(2) Mehrere Erben haben innerhalb von sechs Monaten einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu benennen.

§ 13 Ausscheiden eines Gesellschafters

(1) Ein Kommanditist kann seine Beteiligung mit einer Frist von zwölf Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres schriftlich kündigen, erstmals zum 31.12.2027.

(2) Aus wichtigem Grund kann die Gesellschafterversammlung den Ausschluss eines Gesellschafters mit einer Mehrheit von 75% der übrigen Stimmen beschließen.

(3) Das Abfindungsguthaben berechnet sich nach dem Verkehrswert des Gesellschaftsanteils zum Stichtag des Ausscheidens, ermittelt durch einen von der IHK Berlin zu benennenden Sachverständigen.

§ 14 Auflösung und Liquidation

(1) Die Gesellschaft wird aufgelöst durch:

- a) Beschluss der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75% der Stimmen aller Kommanditisten;
- b) Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Gesellschaft;
- c) gerichtliche Entscheidung;

d) sonstige gesetzliche Auflösungsgründe.

(2) Liquidator ist die Komplementärin, sofern die Gesellschafterversammlung nichts anderes beschließt. Der Liquidator hat das Gesellschaftsvermögen zu verwerten, die Gläubiger zu befriedigen und den verbleibenden Überschuss an die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen auszuschütten.

(3) Die Liquidation erstreckt sich auf die Abwicklung aller laufenden Geschäfte, die Einziehung der Forderungen, die Veräußerung des Gesellschaftsvermögens und die Befriedigung der Gläubiger. Die Veräußerung des Grundbesitzes im Rahmen der Liquidation bedarf der Zustimmung der Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von 75% der Stimmen.

(4) Ein Sperrjahr gemäß § 161 Abs. 2 i.V.m. § 155 HGB i.V.m. § 73 BGB ist einzuhalten. Verteilungen an die Gesellschafter dürfen erst nach Ablauf des Sperrjahres und nach vollständiger Befriedigung aller bekannten Gläubiger erfolgen.

§ 15 Wettbewerbsverbot

(1) Die Komplementärin und ihr Geschäftsführer unterliegen während der Dauer ihrer Zugehörigkeit zur Gesellschaft einem Wettbewerbsverbot gemäß §§ 112, 113 HGB. Die Kommanditisten sind vom Wettbewerbsverbot befreit.

(2) Das Wettbewerbsverbot umfasst insbesondere den Erwerb, die Entwicklung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien in Berlin-Mitte. Ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot wird nicht vereinbart.

§ 16 Haftung der Komplementärin

(1) Die Haftung der Komplementärin für Schäden aus der Geschäftsführung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Dies gilt nicht für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit.

(2) Die Komplementärin haftet nicht für die Wertentwicklung des Grundbesitzes, für den Eintritt erwarteter Mieteinnahmen oder für steuerliche Auswirkungen der Beteiligung, es sei denn, sie hat eine Garantie übernommen oder pflichtwidrig gehandelt.

§ 17 Schriftform, salvatorische Klausel

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Klausel.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die Gesellschafter verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.

§ 18 Mitteilungen

Alle Mitteilungen und Erklärungen nach diesem Vertrag sind schriftlich an die der Gesellschaft zuletzt bekannte Adresse des jeweiligen Gesellschafters zu richten.

§ 19 Kosten der Gründung

Die Kosten der Errichtung der Gesellschaft (Notar, Handelsregister, Beratung) trägt die Gesellschaft bis zu einem Betrag von EUR 25.000. Darüber hinausgehende Kosten tragen die Kommanditisten im Verhältnis ihrer Pflichteinlagen.

§ 20 Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Berlin, soweit gesetzlich zulässig.

§ 21 Anwendbares Recht

Dieser Vertrag unterliegt deutschem Recht.

Berlin, den 15. März 2017

Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH
vertreten durch Herbert Theodor von Blanckenburg
(Komplementärin)

Blanckenburg Familienholding GmbH
vertreten durch die Geschäftsführung
(Kommanditistin)

Pommersche Kapitalanlage GmbH
vertreten durch die Geschäftsführung
(Kommanditistin)

Herbert Theodor von Blanckenburg
(Kommanditist)

Auszug aus dem Handelsregister

Abteilung A

Abrufdatum: 05. August 2024

Registernummer:	HRA 54892 B
Firma:	Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG
Sitz:	Berlin
Geschäftsanschrift:	Friedrichstraße 143, 10117 Berlin
Gegenstand:	Erwerb, Entwicklung, Vermietung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien

Allgemeine Daten

Tag der ersten Eintragung:	23.03.2017
Rechtsform:	Kommanditgesellschaft
Status:	Eingetragen – insolvenzverfahren eröffnet

Persönlich haftende Gesellschafterin

Firma:	Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH
Registergericht:	Amtsgericht Charlottenburg, HRB 198734 B
Sitz:	Berlin
Vertretungsberechtigung:	Jeder Geschäftsführer vertritt einzeln. Von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.
Geschäftsführer:	von Blanckenburg, Herbert Theodor, geb. 14.05.1968, wohnhaft Berlin – bestellt seit 15.03.2017

Kommanditisten

Nr.	Kommanditist	Haftsumme	Eingetreten am
1	Blanckenburg Familienholding GmbH, Berlin	EUR 4.500.000	23.03.2017
2	Pommersche Kapitalanlage GmbH, Stralsund	EUR 2.500.000	23.03.2017
3	von Blanckenburg, Herbert Theodor, Berlin	EUR 500.000	23.03.2017

Chronologische Eintragungen (Auszug)

Datum	Eintragung
-------	------------

23.03.2017	Neueintragung. Kommanditgesellschaft. Persönlich haftende Gesellschafterin: Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH, Berlin (HRB 198734 B). Kommanditisten: Blanckenburg Familienholding GmbH (EUR 4.500.000), Pommersche Kapitalanlage GmbH (EUR 2.500.000), von Blanckenburg Herbert Theodor (EUR 500.000). Gegenstand des Unternehmens: Erwerb, Entwicklung, Vermietung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien, insbesondere des Grundstücks Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin. Geschäftsanschrift: Friedrichstraße 143, 10117 Berlin.
15.05.2017	Die Einlagen der Kommanditisten sind vollständig geleistet. Gesamtkapital: EUR 7.500.000. Die Prokura ist erteilt an: Dr. Katharina Marienberg, Berlin. Sie ist zur Vertretung gemeinsam mit einem Geschäftsführer berechtigt.
03.11.2019	Geschäftsanschrift geändert. Neue Geschäftsanschrift: Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin. (Vormals: Friedrichstraße 143, 10117 Berlin.) Änderung infolge der Fertigstellung des Neubaus „Friedrichshöfe“.
12.02.2020	Die Prokura von Dr. Katharina Marienberg ist erloschen. Die Prokura ist erteilt an: Moritz Gregor von Blanckenburg, Berlin. Er ist zur Vertretung gemeinsam mit einem Geschäftsführer berechtigt.
30.06.2022	Die Prokura von Moritz Gregor von Blanckenburg ist erloschen.
19.07.2024	Es ist ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt. Allgemeines Verfügungsverbot gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO. Amtsgericht Charlottenburg, Az. 36w IN 4721/24. Vorläufiger Insolvenzverwalter: RA Dr. Florian Westphal, Kanzlei Westphal & Partner, Lietzenburger Straße 94, 10719 Berlin. Allgemeines Verfügungsverbot angeordnet. Zustimmungsvorbehalt für Verfügungen der Schuldnerin.
01.10.2024	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. Insolvenzverwalter: RA Dr. Florian Westphal, Berlin. Amtsgericht Charlottenburg, Az. 36w IN 4721/24. Der Insolvenzverwalter ist zur Fortführung des Geschäftsbetriebes ermächtigt.

Prokura

Prokurist:	Derzeit kein Prokurist bestellt.
Letzte Prokura:	Moritz Gregor von Blanckenburg, Berlin – Gesamtprokura gemeinsam mit einem Geschäftsführer. Erloschen am 30.06.2022.

Hinweis

Der Gesellschaftsvertrag vom 15.03.2017 wurde bis zum Abrufdatum nicht geändert. Die zuletzt eingereichte Gesellschafterliste entspricht dem Stand vom 23.03.2017.

Auf die Eintragung des Insolvenzvermerks wird hingewiesen. Verfügungen der Gesellschaft bedürfen der Zustimmung des (vorläufigen) Insolvenzverwalters. Der Geschäftsbetrieb wird unter Aufsicht des Insolvenzverwalters fortgeführt.

Dieser Auszug wird über das gemeinsame Registerportal der Länder (www.handelsregister.de) elektronisch bereitgestellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Abrufdatum: 05.08.2024 – 09:42 Uhr

DARLEHENSVERTRAG

Darlehensnummer: AHH-2017/DE-0844

zwischen

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG

Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien, Österreich

FN 112847z, Handelsgericht Wien

vertreten durch den Vorstand

Dr. Maximilian Hohenauer (Vorsitzender), Mag. Petra Steinwendner

– nachfolgend „Darlehensgeberin“ –

und

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Friedrichstraße 143, 10117 Berlin

HRA 54892 B, Amtsgericht Charlottenburg

vertreten durch die Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH,

diese vertreten durch den Geschäftsführer Herbert Theodor von Blanckenburg

– nachfolgend „Darlehensnehmerin“ –

Präambel

Die Darlehensnehmerin beabsichtigt den Erwerb und die Bebauung des Grundstücks Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin (Grundbuch von Mitte, Blatt 27841) mit einem Büro- und Geschäftshaus („Friedrichshöfe“). Die Darlehensgeberin stellt der Darlehensnehmerin zu diesem Zweck ein Darlehen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zur Verfügung.

§ 1 Darlehen, Darlehensbetrag

(1) Die Darlehensgeberin gewährt der Darlehensnehmerin ein Darlehen in Höhe von **EUR 34.000.000,00** (in Worten: Euro vierunddreißig Millionen).

(2) Das Darlehen dient ausschließlich der Finanzierung des Erwerbs des in der Präambel genannten Grundstücks sowie der Errichtung des Gebäudes „Friedrichshöfe“.

(3) Die Darlehensvalutierung erfolgt in bis zu fünf Teilbeträgen nach Baufortschritt gegen Vorlage prüffähiger Rechnungen und Bestätigung des bauleitenden Architekten.

§ 2 Zinsen

(1) Der Darlehensbetrag wird verzinst mit einem festen Zinssatz von **2,35% p.a.** (Festzinsperiode) für den Zeitraum vom Tag der ersten Auszahlung bis zum 30. Juni 2027.

(2) Nach Ablauf der Festzinsperiode wird der Zinssatz variabel und beträgt den 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von **280 Basispunkten** (2,80 Prozentpunkte p.a.). Die Zinsanpassung erfolgt jeweils zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober eines jeden Jahres.

(3) Die Zinsen sind vierteljährlich nachträglich fällig, jeweils zum Ende eines Kalenderquartals. Zinsberechnungsgrundlage ist actual/360.

(4) Bei Zahlungsverzug erhöht sich der Zinssatz um 5 Prozentpunkte über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB (Verzugszinsen).

§ 3 Tilgung

- (1) Das Darlehen ist in den ersten drei Jahren ab erster Auszahlung tilgungsfrei.
- (2) Ab dem 1. Januar 2020 ist das Darlehen mit einem Tilgungssatz von **1,5% p.a.** des ursprünglichen Darlehensbetrages, d.h. EUR 510.000 p.a. (EUR 127.500 pro Quartal), zu tilgen.
- (3) Das Darlehen ist spätestens am **30. Juni 2037** (Endfälligkeit) vollständig zurückzuzahlen. Ein zu diesem Zeitpunkt noch offener Restbetrag ist in einer Summe fällig.
- (4) Sondertilgungen sind nach vorheriger Abstimmung mit der Darlehensgeberin möglich. Bei Sondertilgungen während der Festzinsperiode kann eine Vorfälligkeitsentschädigung anfallen.

§ 4 Auszahlungsvoraussetzungen

Die Auszahlung des Darlehens setzt voraus:

- a) Eintragung einer erstrangigen Buchgrundschuld über EUR 34.000.000 zzgl. 18% Jahreszinsen zugunsten der Darlehensgeberin im Grundbuch von Mitte, Blatt 27841;
- b) Vorlage des Sicherungsvertrages (Zweckerklärung);
- c) Nachweis der Eigenkapitaleinbringung in Höhe von mindestens EUR 7.500.000;
- d) Vorlage der Baugenehmigung;
- e) Vorlage des Generalunternehmervertrages;
- f) Nachweis einer Bauwesenversicherung und einer Betriebshaftpflichtversicherung.

§ 5 Sicherheiten

- (1) Zur Sicherung aller Ansprüche der Darlehensgeberin aus diesem Vertrag bestellt die Darlehensnehmerin zugunsten der Darlehensgeberin eine **Buchgrundschuld ohne Brief über EUR 34.000.000** nebst 18% Jahreszinsen an dem Grundstück Friedrichstraße 143–145, Berlin (Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, Flurstück 312/3).
- (2) Die Grundschuld ist erstrangig einzutragen. Vorrangige oder gleichrangige Belastungen sind nicht zulässig ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Darlehensgeberin.
- (3) Die Darlehensnehmerin unterwirft sich in der Grundschuldbestellungsurkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück (§ 800 ZPO) und der Geschäftsführer der Komplementärin unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO).
- (4) Die Einzelheiten der Sicherheitenbestellung richten sich nach dem separaten Sicherungsvertrag (Zweckerklärung) vom 22. Juni 2017.

§ 6 Auflagen und Verpflichtungen (Covenants)

Die Darlehensnehmerin verpflichtet sich während der Laufzeit des Darlehens:

- a) Die Immobilie ordnungsgemäß instand zu halten und ausreichend zu versichern;
- b) Keinen Veräußerungen oder weiteren Belastungen des Grundstücks ohne Zustimmung der Darlehensgeberin zuzustimmen;
- c) Der Darlehensgeberin unverzüglich mitzuteilen, wenn wesentliche Mietverträge auslaufen, gekündigt werden oder Mietrückstände auftreten;
- d) Eine Mindest-Mietauslastung (Debt Service Coverage Ratio) von 120% der jährlichen Zins- und Tilgungsleistungen aufrechtzuerhalten;
- e) Quartalmäßig Mieterlisten, Leerstandsberichte und Liquiditätsplanungen vorzulegen;
- f) Den Jahresabschluss innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres testiert vorzulegen.

§ 7 Versicherungen

- (1) Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, das Grundstück und das darauf errichtete Gebäude während der gesamten Darlehenslaufzeit ausreichend zu versichern, insbesondere gegen Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel, Elementarschäden sowie Gebäudehaftpflicht. Die Versicherungssumme muss mindestens dem Wiederherstellungswert des Gebäudes entsprechen.

(2) Die Versicherungsverträge sind zugunsten der Darlehensgeberin zu verpfänden. Die Darlehensnehmerin hat der Darlehensgeberin auf Verlangen die Versicherungspolice und Prämienquittungen vorzulegen.

(3) Im Schadensfall sind die Versicherungsleistungen vorrangig zur Wiederherstellung des Gebäudes zu verwenden. Die Darlehensgeberin kann verlangen, dass Versicherungsleistungen auf ein gemeinsames Treuhandkonto gezahlt und nur mit ihrer Zustimmung freigegeben werden.

§ 8 Bewertung und Besichtigung

(1) Die Darlehensgeberin ist berechtigt, das Grundstück und das Gebäude jederzeit nach angemessener Vorankündigung (mindestens fünf Werktage) durch eigene Mitarbeiter oder von ihr beauftragte Sachverständige besichtigen und bewerten zu lassen. Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, den Zugang zu gewähren.

(2) Die Darlehensgeberin kann mindestens alle zwei Jahre eine Neubewertung des Grundstücks durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen verlangen. Die Kosten trägt die Darlehensnehmerin, sofern die Neubewertung eine Wertminderung von mehr als 10% gegenüber der letzten Bewertung ergibt; andernfalls trägt die Darlehensgeberin die Kosten.

(3) Ergibt eine Neubewertung, dass der Beleihungswert den noch ausstehenden Darlehensbetrag nicht mehr zu mindestens 80% abdeckt (Loan-to-Value-Ratio von 80%), kann die Darlehensgeberin die Stellung zusätzlicher Sicherheiten oder eine anteilige Rückführung des Darlehens verlangen.

§ 9 Informations- und Berichtspflichten

(1) Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, der Darlehensgeberin folgende Unterlagen und Informationen unaufgefordert und fristgerecht zur Verfügung zu stellen:

- a) den testierten Jahresabschluss der Darlehensnehmerin spätestens sechs Monate nach Ende des jeweiligen Geschäftsjahres;
- b) einen quartalsweisen Bericht über die Mieteinnahmen, den Vermietungsstand, die Mieterstruktur und den Leerstand des Objekts, jeweils spätestens 30 Tage nach Quartalsende;
- c) eine quartalsweise Liquiditätsplanung für die folgenden zwölf Monate;
- d) eine jährliche Mieterliste mit Angabe der jeweiligen Mietflächen, Miethöhen, Vertragslaufzeiten und etwaiger Verlängerungsoptionen;
- e) Kopien sämtlicher neu abgeschlossener, geänderter oder beendeter Mietverträge mit einer Jahresmiete von mehr als EUR 50.000 innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss, Änderung oder Beendigung.

(2) Die Darlehensnehmerin hat die Darlehensgeberin unverzüglich zu informieren über:

- a) wesentliche Mietrückstände (mehr als zwei Monatsmieten eines Mieters);
- b) drohende oder eingetretene Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung der Darlehensnehmerin;
- c) die Kündigung oder Nichtverlängerung von Mietverträgen mit einem Anteil von mehr als 10% der Gesamtmietfläche;
- d) Rechtsstreitigkeiten, behördliche Verfügungen oder öffentlich-rechtliche Auflagen, die das Grundstück betreffen;
- e) wesentliche Schäden am Gebäude oder an der technischen Gebäudeausrüstung.

(3) Die Darlehensgeberin ist berechtigt, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmerin und das Beleihungsobjekt durch eigene Mitarbeiter oder beauftragte Dritte zu prüfen. Die Darlehensnehmerin ist verpflichtet, hierzu sämtliche erforderlichen Unterlagen und Auskünfte zur Verfügung zu stellen und den Zugang zum Grundstück und Gebäude zu ermöglichen.

§ 10 Kündigung

(1) Die Darlehensgeberin ist zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Darlehens berechtigt, wenn:

- a) Die Darlehensnehmerin mit mehr als zwei aufeinanderfolgenden Zins- oder Tilgungsraten in Verzug gerät;
- b) Ein Insolvenzantrag über das Vermögen der Darlehensnehmerin gestellt wird;
- c) Wesentliche in diesem Vertrag übernommene Verpflichtungen (Covenants) verletzt werden;
- d) Sich die Vermögensverhältnisse der Darlehensnehmerin wesentlich verschlechtern und die Rückzahlung des Darlehens gefährdet erscheint (§ 490 Abs. 1 BGB).

(2) Die Darlehensgeberin kann das Darlehen ferner außerordentlich kündigen, wenn:

- a) die Darlehensnehmerin die in § 9 dieses Vertrages geregelten Informations- und Berichtspflichten trotz schriftlicher Abmahnung wiederholt nicht oder nicht fristgerecht erfüllt;
- b) die Darlehensnehmerin ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Darlehensgeberin das Grundstück oder Teile desselben veräußert, belastet oder Rechte Dritter daran begründet;
- c) der Loan-to-Value-Ratio gemäß § 8 Abs. 3 den Wert von 85% überschreitet und die Darlehensnehmerin den geforderten Nachsicherungen nicht innerhalb von 90 Tagen nachkommt.

(3) Im Fall der Kündigung wird das gesamte Darlehen nebst aufgelaufener Zinsen und Kosten sofort zur Rückzahlung fällig. Die Darlehensgeberin ist in diesem Fall berechtigt, unverzüglich die Zwangsvollstreckung aus der Grundsuld und aus der persönlichen Unterwerfung des Geschäftsführers der Komplementärin zu betreiben.

(4) Die Kündigung bedarf der Schriftform und ist an die letzte der Darlehensgeberin bekannte Anschrift der Darlehensnehmerin zu richten. Sie wird mit Zugang wirksam.

§ 11 Kosten

(1) Die Darlehensnehmerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit diesem Vertrag und der Sicherheitenbestellung anfallenden Kosten, insbesondere Notar- und Grundbuchkosten, Gutachterkosten sowie die Kosten der Rechtsberatung der Darlehensgeberin.

(2) Die Bearbeitungsgebühr beträgt 0,5% der Darlehenssumme (EUR 170.000) und ist bei Vertragsschluss fällig.

§ 12 Abtretung, Vertragsübernahme

(1) Die Darlehensgeberin ist berechtigt, ihre Ansprüche aus diesem Vertrag ganz oder teilweise an Dritte abzutreten oder den Vertrag auf Dritte zu übertragen. Die Darlehensnehmerin wird hierüber unverzüglich informiert.

(2) Die Darlehensnehmerin darf ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Darlehensgeberin abtreten oder übertragen.

§ 13 Vertraulichkeit

Die Parteien verpflichten sich, den Inhalt dieses Vertrages vertraulich zu behandeln und nicht ohne Zustimmung der jeweils anderen Partei an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist gesetzlich vorgeschrieben oder zur Ausübung der vertraglichen Rechte erforderlich.

§ 14 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung dieser Schriftformklausel.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt.

(3) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung tritt diejenige wirksame und durchführbare Regelung, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung am nächsten kommt. Entsprechendes gilt für etwaige Vertragslücken.

(4) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts und des internationalen Privatrechts. Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Berlin.

(5) Erfüllungsort für alle Leistungen aus diesem Vertrag ist Berlin. Sämtliche Zahlungen der Darlehensnehmerin sind kostenfrei auf das von der Darlehensgeberin bezeichnete Konto zu leisten.

(6) Dieser Vertrag wird in zwei Urschriften ausgefertigt, je eine für jede Partei. Nebenabreden bestehen nicht.

Wien / Berlin, den 22. Juni 2017

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG

Dr. Maximilian Hohenauer Mag. Petra Steinwendner

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

vertreten durch Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH

Herbert Theodor von Blanckenburg, Geschäftsführer

URKUNDE

UR-Nr. 847/2017

Grundschuldbestellungsurkunde

nebst Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung

Verhandelt zu Berlin am **25. Juli 2017**

Vor dem unterzeichnenden Notar **Dr. Benedikt Reuter**, mit dem Amtssitz in Berlin, erschienen heute in den Geschäftsräumen des Notars, Kurfürstendamm 42, 10719 Berlin:

Herr Herbert Theodor von Blanckenburg, geboren am 14. Mai 1968, geschäftsansässig Friedrichstraße 143, 10117 Berlin, ausgewiesen durch gültigen Personalausweis,

handelnd

a) als einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der **Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH**, HRB 198734 B, Amtsgericht Charlottenburg, in deren Eigenschaft als persönlich haftende Gesellschafterin der **Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG**, HRA 54892 B, Amtsgericht Charlottenburg

– nachfolgend „Eigentümerin“ –

b) zugleich für sich persönlich.

Der Erschienene erklärte – die Genehmigung fehlender Vollmachten ausdrücklich übernehmend – was folgt:

I. Grundbuchstand

Die Eigentümerin ist eingetragene Eigentümerin des folgenden Grundbesitzes:

Grundbuch von Mitte, geführt beim Amtsgericht Mitte von Berlin, **Blatt 27841**,

Gemarkung Friedrichstadt, Flur 4, **Flurstück 312/3**,

Friedrichstraße 143–145, Gebäude- und Freifläche, Größe: ca. 2.850 m²

– nachfolgend „Grundbesitz“ –

II. Grundschuldbestellung

(1) Die Eigentümerin bestellt hiermit an dem vorstehend bezeichneten Grundbesitz zugunsten der

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG,

Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien, Österreich,

FN 112847z, Handelsgericht Wien

– nachfolgend „Gläubigerin“ –

eine **Grundschuld ohne Brief** über

EUR 34.000.000,00

(in Worten: Euro vierunddreißig Millionen)

nebst **Zinsen in Höhe von 18% jährlich** seit dem Tage der Eintragung.

(2) Der Grundschuldbetrag und die Zinsen sind sofort fällig und ohne Kündigung zahlbar.

(3) Für die Grundschuld wird die Erteilung eines Grundschuldbriefes ausgeschlossen (Buchgrundschuld).

(4) Neben dem Grundschuldbetrag und den Zinsen umfasst die Grundsuld folgende Nebenleistungen:

- a) eine einmalige Nebenleistung in Höhe von 10% des Grundschuldbetrages (EUR 3.400.000), zahlbar auf erstes Verlangen der Gläubigerin;
- b) die Kosten der Zwangsvollstreckung, insbesondere die Kosten der Zustellung, der einstweiligen Verfügung und der Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung;
- c) die Kosten der Rechtsverfolgung, insbesondere Rechtsanwaltskosten und Gerichtskosten.

(5) Die Grundsuld erstreckt sich auf die in § 1120 BGB bezeichneten Gegenstände, insbesondere auf die wesentlichen Bestandteile und das Zubehör des Grundstücks, auf die Miet- und Pachtforderungen gemäß §§ 1123, 1124 BGB sowie auf die Ansprüche aus Versicherungsverhältnissen gemäß §§ 1127 ff. BGB.

(6) Die Eigentümerin erklärt, dass der Grundbesitz frei von Rechten Dritter ist, soweit diese nicht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind. Insbesondere bestehen keine nicht eingetragenen Wohnrechte, Nießbrauchrechte oder sonstigen Dienstbarkeiten. Die Eigentümerin versichert ferner, dass keine Insolvenzanträge gestellt, keine Zwangsvollstreckungen eingeleitet und keine Vorkaufsrechte ausübbar sind.

III. Sicherungszweck

Die Grundsuld dient der Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der Gläubigerin gegen die Eigentümerin aus dem Darlehensvertrag vom 22. Juni 2017 (Darlehensnummer AHH-2017/DE-0844) über EUR 34.000.000. Die näheren Einzelheiten des Sicherungszwecks ergeben sich aus dem gesonderten Sicherungsvertrag (Zweckerklärung) vom 22. Juni 2017.

Ausdrücklich einbezogen in den Sicherungszweck sind auch Ansprüche der Gläubigerin auf Erstattung von Kosten der Rechtsverfolgung und der Verwertung der Sicherheit, Ansprüche auf Verzugszinsen und Vorfälligkeitsentschädigung sowie Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, die im Zusammenhang mit dem Darlehensverhältnis stehen.

IV. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (dingliche Vollstreckung)

Die Eigentümerin unterwirft sich wegen des Grundschuldbetrages nebst Zinsen und Nebenleistungen der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in den vorbezeichneten Grundbesitz (§ 800 ZPO). Die Zwangsvollstreckung kann gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes betrieben werden.

V. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (persönliche Vollstreckung)

(1) Die Eigentümerin übernimmt für den Grundschuldbetrag nebst Zinsen und Nebenleistungen die persönliche Haftung und unterwirft sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO).

(2) Der Erschienene übernimmt zugleich persönlich – also mit seinem gesamten persönlichen Vermögen – für den Grundschuldbetrag nebst Zinsen die persönliche Haftung und unterwirft sich insoweit der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein gesamtes Vermögen (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO).

VI. Vollstreckbare Ausfertigung

(1) Dem Gläubiger kann jederzeit ohne Nachweis der Fälligkeit eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde erteilt werden.

(2) Im Falle der Abtretung der Grundsuld oder der gesicherten Forderung kann dem neuen Gläubiger eine weitere vollstreckbare Ausfertigung erteilt werden, wenn der Übergang der Rechte durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen wird.

(3) Der beurkundende Notar wird ermächtigt, vollstreckbare Ausfertigungen dieser Urkunde zu erteilen, ohne dass es einer erneuten Zustimmung der Eigentümerin oder des persönlich Haftenden bedarf. Jede Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung ist dem Schuldner mitzuteilen (§ 750 Abs. 2 ZPO).

VII. Grundbucheintragungen

- (1) Die Eigentümerin bewilligt und beantragt die Eintragung der vorstehend bestellten Grundschild im Grundbuch von Mitte, Blatt 27841.
- (2) Die Eintragung soll im Rang nach den derzeit in Abteilung II eingetragenen Belastungen erfolgen, jedoch vorrangig vor allen künftigen Eintragungen.
- (3) Der Notar wird bevollmächtigt und beauftragt, alle zur Eintragung erforderlichen Erklärungen abzugeben, Anträge zu stellen und entgegenzunehmen sowie Zwischennachrichten und Beanstandungen des Grundbuchamtes entgegenzunehmen und zu erledigen.
- (4) Der Notar wird weiterhin beauftragt, diese Urkunde dem Grundbuchamt Mitte von Berlin zur Eintragung vorzulegen und alle hierfür erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen einzuholen.

VIII. Kosten und Abgaben

- (1) Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs einschließlich der Grundbuchkosten, Notarkosten und etwaiger Steuern trägt die Eigentümerin.
- (2) Die Eigentümerin trägt ferner die Kosten künftiger Ausfertigungen und Beglaubigungen aus dieser Urkunde, soweit diese auf Veranlassung der Gläubigerin erfolgen.

IX. Notarielle Hinweise und Belehrungen

Der Notar hat die Beteiligten eingehend über die Bedeutung und Rechtsfolgen der vorliegenden Urkunde belehrt und insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

- (1) **Zur Grundschild:** Die Grundschild ist ein abstraktes dingliches Recht und besteht unabhängig von der gesicherten Forderung. Sie kann daher auch dann geltend gemacht werden, wenn die zugrunde liegende Forderung nicht oder nicht mehr besteht. Der Schutz des Eigentümers ergibt sich allein aus dem Sicherungsvertrag (Zweckerklärung), der den schuldrechtlichen Zusammenhang zwischen Grundschild und Forderung herstellt.
- (2) **Zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung:** Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (§§ 794 Abs. 1 Nr. 5, 800 ZPO) ermöglicht es der Gläubigerin, ohne vorheriges gerichtliches Urteil die Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz und in das persönliche Vermögen der Eigentümerin bzw. des Erschienenen zu betreiben. Es bedarf hierfür lediglich einer vollstreckbaren Ausfertigung dieser Urkunde und deren Zustellung.
- (3) **Zur persönlichen Haftungsübernahme:** Die Übernahme der persönlichen Haftung stellt einen eigenständigen Schuldgrund dar (§ 780 BGB, abstraktes Schuldversprechen). Sie besteht zunächst unabhängig von der Darlehensschuld und wird erst durch den Sicherungsvertrag mit dieser verknüpft. Der persönlich Haftende haftet mit seinem gesamten Vermögen.
- (4) **Zum Sicherungsvertrag:** Der gesonderte Sicherungsvertrag (Zweckerklärung) vom 22. Juni 2017 regelt den Sicherungszweck und die Bedingungen, unter denen die Gläubigerin von der Grundschild Gebrauch machen darf. Ohne Sicherungsvertrag könnte die Grundschild uneingeschränkt verwertet werden. Der Sicherungsvertrag ist daher zum Schutz des Eigentümers unverzichtbar.
- (5) **Zur Rangfolge:** Die Grundschild wird in Abteilung III des Grundbuchs an nächster offener Rangstelle eingetragen. Vorrangig eingetragene Rechte gehen der Grundschild im Falle der Zwangsvollstreckung vor. Die Eigentümerin wurde darauf hingewiesen, dass nachträgliche Rangänderungen der Zustimmung der Gläubigerin bedürfen.

X. Feststellungen des Notars

- (1) Die Identität des Erschienenen wurde durch Vorlage seines gültigen Personalausweises (Bundesrepublik Deutschland, Nr. T382917245, gültig bis 15.02.2028) festgestellt.
- (2) Die Vertretungsbefugnis des Erschienenen für die Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH wurde durch Vorlage eines aktuellen Handelsregisterauszugs (HRB 198734 B, Amtsgericht Charlottenburg, Abrufdatum 24.07.2017) nachgewiesen. Die Vertretungsbefugnis der Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH für die

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG wurde durch Vorlage des Handelsregistrauszugs HRA 54892 B nachgewiesen.

(3) Anhaltspunkte für eine fehlende Geschäfts- oder Urteilsfähigkeit des Erschienenen waren nicht erkennbar. Zweifel an der Ernstlichkeit der abgegebenen Erklärungen bestanden nicht.

Vorgelesen vom Notar, von dem Erschienenen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Herbert Theodor von Blanckenburg

Dr. Benedikt Reuter, Notar

Beglaubigungsvermerk: Vorstehende Urkunde wird hiermit ausgefertigt für die Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien, als vollstreckbare Ausfertigung. Berlin, den 15. Juni 2024.

Dr. Benedikt Reuter, Notar

SICHERUNGSVERTRAG

(Zweckerklärung)

zwischen

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG

Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien, Österreich

– nachfolgend „Sicherungsnehmerin“ –

und

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Friedrichstraße 143, 10117 Berlin

vertreten durch die Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH,

diese vertreten durch den Geschäftsführer Herbert Theodor von Blanckenburg

– nachfolgend „Sicherungsgeberin“ –

Präambel

Die Sicherungsnehmerin hat der Sicherungsgeberin mit Darlehensvertrag vom heutigen Tag (Darlehensnummer AHH-2017/DE-0844) ein Darlehen über EUR 34.000.000 gewährt. Zur Sicherung der Ansprüche der Sicherungsnehmerin bestellt die Sicherungsgeberin eine Grundschild ohne Brief über EUR 34.000.000 nebst 18% Jahreszinsen an dem Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin (Grundbuch von Mitte, Blatt 27841). Die Parteien vereinbaren hierzu Folgendes:

§ 1 Sicherungszweck

(1) Die Grundschild über EUR 34.000.000 nebst 18% Jahreszinsen, eingetragen in Abteilung III des Grundbuchs von Mitte, Blatt 27841 („Sicherungsgrundschild“), dient der Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen, auch bedingten und befristeten Ansprüche der Sicherungsnehmerin gegen die Sicherungsgeberin aus dem Darlehensvertrag vom 22. Juni 2017 (Darlehensnummer AHH-2017/DE-0844), einschließlich:

- a) Kapitalrückzahlungsansprüche;
- b) Zinsansprüche (vertragliche Zinsen und Verzugszinsen);
- c) Kosten und Auslagenansprüche;
- d) Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung und Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Darlehensverhältnis.

(2) Die Sicherungsgrundschild sichert nicht Ansprüche der Sicherungsnehmerin aus anderen Rechtsverhältnissen (enge Zweckerklärung).

§ 2 Verwertungsvoraussetzungen

(1) Die Sicherungsnehmerin darf die Sicherungsgrundschild nur insoweit verwerten (insbesondere die Zwangsvollstreckung betreiben oder die Grundschild abtreten), als die gesicherten Ansprüche bestehen und fällig sind.

(2) Vor der Verwertung hat die Sicherungsnehmerin der Sicherungsgeberin eine angemessene Frist zur Leistung zu setzen, mindestens jedoch zwei Wochen. Dies gilt nicht, wenn die Fristsetzung wegen Insolvenz der Sicherungsgeberin entbehrlich ist.

§ 3 Rückgewähr der Grundschild

(1) Nach vollständiger und endgültiger Erfüllung aller gesicherten Ansprüche hat die Sicherungsnehmerin die Sicherungsgrundschild an die Sicherungsgeberin zurückzugewähren. Die Sicherungsgeberin kann wählen

zwischen:

- a) Abtretung der Grundschild an die Sicherungsgeberin oder einen von ihr benannten Dritten;
- b) Erteilung einer löschungsfähigen Quittung;
- c) Aufhebung der Grundschild.

(2) Teilrückgewähransprüche bestehen nicht, solange und soweit die Sicherungsnehmerin ein berechtigtes Sicherungsinteresse hat.

§ 4 Verhältnis von Grundschild und Forderung

(1) Die Grundschild ist nicht akzessorisch. Sie besteht unabhängig von der gesicherten Forderung. Einreden und Einwendungen aus dem Darlehensverhältnis kann die Sicherungsgeberin der Sicherungsnehmerin im Rahmen dieses Sicherungsvertrages entgegenhalten.

(2) Die Sicherungsnehmerin verpflichtet sich, die Sicherungsgrundschild nur im Rahmen des vereinbarten Sicherungszwecks zu verwenden.

§ 5 Abtretung der Grundschild

(1) Die Sicherungsnehmerin ist berechtigt, die Grundschild zusammen mit der gesicherten Forderung an einen Dritten abzutreten, wenn dieser in die Rechte und Pflichten aus diesem Sicherungsvertrag eintritt. Die Sicherungsgeberin ist hierüber unverzüglich schriftlich zu informieren.

(2) Eine isolierte Abtretung der Grundschild ohne gleichzeitige Abtretung der gesicherten Forderung ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Sicherungsgeberin zulässig. Die Sicherungsnehmerin stellt sicher, dass der neue Inhaber der Grundschild in die Verpflichtungen aus diesem Sicherungsvertrag eintritt.

(3) Im Falle einer Abtretung gemäß Absatz 1 bleibt die Sicherungsnehmerin gegenüber der Sicherungsgeberin für die Einhaltung der Pflichten aus diesem Sicherungsvertrag durch den Abtretungsempfänger verantwortlich, bis die Sicherungsgeberin den Abtretungsempfänger als Vertragspartner akzeptiert hat.

§ 6 Pflichten der Sicherungsgeberin

(1) Die Sicherungsgeberin verpflichtet sich, den belasteten Grundbesitz ordnungsgemäß instand zu halten und keine Maßnahmen zu ergreifen oder zu dulden, die zu einer wesentlichen Wertminderung des Grundbesitzes führen könnten.

(2) Die Sicherungsgeberin verpflichtet sich, das Grundstück und die aufstehenden Gebäude ausreichend gegen Feuer, Leitungswasserschäden, Sturm und sonstige übliche Risiken zu versichern und die Versicherung für die Dauer der Grundschildbelastung aufrechtzuerhalten. Die Versicherungspolice sind der Sicherungsnehmerin auf Verlangen vorzulegen.

(3) Die Sicherungsgeberin darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Sicherungsnehmerin den Grundbesitz nicht veräußern, mit weiteren Grundpfandrechten belasten oder Rechte Dritter an dem Grundbesitz begründen, die den Rang der Sicherungsgrundschild beeinträchtigen könnten.

(4) Die Sicherungsgeberin ist verpflichtet, der Sicherungsnehmerin auf Verlangen jederzeit Auskunft über den Zustand des Grundbesitzes, bestehende Mietverhältnisse, Versicherungen und etwaige Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit dem Grundbesitz zu erteilen.

§ 7 Mitteilungspflichten

(1) Die Sicherungsgeberin verpflichtet sich, der Sicherungsnehmerin unverzüglich schriftlich mitzuteilen, wenn:

- a) ein Insolvenzantrag über ihr Vermögen oder über das Vermögen der Komplementärin gestellt wird;
- b) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Grundbesitz betrieben werden;
- c) wesentliche Änderungen in den Eigentums- oder Belastungsverhältnissen des Grundbesitzes eintreten;
- d) sich wesentliche Änderungen in der Mieterstruktur ergeben, insbesondere die Kündigung von Mietverhältnissen mit einer Jahresmiete über EUR 100.000;
- e) Bauvorhaben oder wesentliche Veränderungen an dem Grundbesitz geplant oder durchgeführt werden;
- f) behördliche Auflagen, Beanstandungen oder Nutzungsuntersagungen ergehen.

(2) Die Mitteilungspflichten gelten auch für den persönlich haftenden Gesellschafter der Sicherungsgeberin (Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH) sowie für deren Geschäftsführer, Herrn Herbert Theodor von Blanckenburg, soweit die Sicherungsgeberin ihrer Mitteilungspflicht nicht nachkommt.

§ 8 Verwertung und Vollstreckung

(1) Die Sicherungsnehmerin ist zur Verwertung der Sicherungsgrundschuld berechtigt, wenn:

- a) die gesicherten Ansprüche fällig und trotz Mahnung nicht innerhalb von zwei Wochen erfüllt worden sind;
- b) die Sicherungsgeberin einen wesentlichen Verstoß gegen ihre Pflichten aus dem Darlehensvertrag oder diesem Sicherungsvertrag begangen hat und diesen trotz Abmahnung nicht innerhalb angemessener Frist behoben hat;
- c) über das Vermögen der Sicherungsgeberin das Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgewiesen worden ist.

(2) Vor der Einleitung von Verwertungsmaßnahmen hat die Sicherungsnehmerin der Sicherungsgeberin die beabsichtigte Verwertung unter Angabe des Verwertungsgrundes und der Höhe der offenen Forderung schriftlich anzukündigen und eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung oder Behebung des Verwertungsgrundes zu setzen. Dies gilt nicht in den Fällen des Absatz 1 Buchstabe c).

(3) Die Sicherungsnehmerin ist bei der Wahl der Verwertungsart frei. Sie kann insbesondere die Zwangsversteigerung, die Zwangsverwaltung oder den freihändigen Verkauf betreiben. Sie wird bei der Verwertung die berechtigten Interessen der Sicherungsgeberin angemessen berücksichtigen.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Änderung dieser Schriftformklausel.

(2) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

(3) Dieser Vertrag unterliegt dem Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

(4) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Berlin. Die Sicherungsnehmerin ist berechtigt, die Sicherungsgeberin auch an deren allgemeinem Gerichtsstand zu verklagen.

(5) Dieser Vertrag wird in zwei Urschriften ausgefertigt, je eine für jede Partei.

Wien / Berlin, den 22. Juni 2017

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG

Dr. Maximilian Hohenauer Mag. Petra Steinwendner

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

vertreten durch Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH

Herbert Theodor von Blanckenburg, Geschäftsführer

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Friedrichstraße 143 – 10117 Berlin

Geschäftsführer der Komplementärin: Herbert Theodor von Blanckenburg

HRA 54892 B, Amtsgericht Charlottenburg

Amtsgericht Charlottenburg

Insolvenzgericht

Amtsgerichtsplatz 1

14057 Berlin

Berlin, den 18.07.2024

Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens (§ 13 InsO – Eigenantrag)

Antragstellerin/Schuldnerin:

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, Friedrichstraße 143, 10117 Berlin

HRA 54892 B, Amtsgericht Charlottenburg

vertreten durch die Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH (Komplementärin),

diese vertreten durch den Geschäftsführer Herbert Theodor von Blanckenburg

I. Antrag

Die Antragstellerin beantragt hiermit die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen.

1. Es wird beantragt, das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, Friedrichstraße 143, 10117 Berlin, HRA 54892 B, Amtsgericht Charlottenburg, zu eröffnen.
2. Es wird angeregt, einen vorläufigen Insolvenzverwalter gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 1 InsO zu bestellen und Sicherungsmaßnahmen gemäß § 21 InsO anzuordnen.
3. Der Eigenantrag wird auf die Insolvenzgründe der Überschuldung (§ 19 InsO) und der drohenden Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO) gestützt.

II. Begründung

1. Wirtschaftliche Lage der Schuldnerin

Die Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG wurde am 15.03.2017 zum Zwecke des Erwerbs, der Entwicklung, Vermietung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien gegründet. Einziger wesentlicher Vermögensgegenstand ist das Büro- und Geschäftshaus „Friedrichshöfe“, Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte.

Das Objekt wurde 2017 als unbebautes Grundstück für EUR 4.200.000 erworben und mit Baukosten von ca. EUR 38.500.000 als Neubau errichtet (Fertigstellung Q4/2019). Die Finanzierung erfolgte über ein Darlehen der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien, in Höhe von EUR 34.000.000 (Darlehensvertrag vom 22.06.2017, Nr. AHH-2017/DE-0844).

Seit 2020 sind die Mieteinnahmen aufgrund der COVID-19-Pandemie und des sich verstetigenden Homeoffice-Trends drastisch zurückgegangen. Die IST-Miete beträgt derzeit ca. EUR 1.680.000 p.a.

gegenüber einer geplanten Miete von EUR 3.240.000 p.a. Der Leerstand beläuft sich auf ca. 38% der Büroflächen.

Die finanzierende Bank hat das Darlehen mit Schreiben vom 12.06.2024 fristlos gekündigt (§ 490 Abs. 1 BGB). Die Gesamtforderung per Kündigung beläuft sich auf EUR 33.090.840,55.

Die Gesellschaft beschäftigt derzeit drei Arbeitnehmer (einen kaufmännischen Angestellten, einen Hausmeister und eine Teilzeit-Buchhalterin). Die laufenden Personalkosten belaufen sich auf ca. EUR 156.000 p.a. Die Betriebskosten des Gebäudes (Heizung, Strom, Wasser, Versicherungen, Grundsteuer, Wartung) betragen ca. EUR 896.000 p.a.

Die Gesellschaftereinlagen der Kommanditisten (Blanckenburg Familienholding GmbH: EUR 4.500.000; Pommersche Kapitalanlage GmbH: EUR 2.500.000; Herbert Theodor von Blanckenburg persönlich: EUR 500.000) sind vollständig einbezahlt und aufgezehrt. Nachschüsse zur Deckung der Betriebskosten wurden seit 2022 geleistet, sind jedoch seit Anfang 2024 erschöpft. Weitere Nachschüsse sind den Kommanditisten wirtschaftlich nicht zumutbar.

Refinanzierungsversuche sind gescheitert. Gespräche mit der Deutschen Pfandbriefbank, der Aareal Bank und weiteren Kreditinstituten haben nicht zu einem tragfähigen Refinanzierungsangebot geführt. Der wesentliche Hinderungsgrund ist der hohe Leerstand und die daraus resultierende unzureichende Debt Service Coverage Ratio (DSCR) von derzeit nur ca. 0,52.

2. Überschuldung (§ 19 InsO)

Es liegt Überschuldung im Sinne des § 19 InsO vor. Die Passiva übersteigen die Aktiva sowohl bei Fortführungs- als auch bei Liquidationswerten erheblich:

Überschuldungsstatus – Aktiva

Position	Fortführungswert (EUR)	Liquidationswert (EUR)
Immobilie Friedrichstraße 143–145	29.800.000,00	24.500.000,00
Mietforderungen	340.000,00	170.000,00
Betriebsausstattung/Büroeinrichtung	120.000,00	45.000,00
Bankguthaben	87.000,00	87.000,00
Mietkautionsrückstellungen	312.000,00	312.000,00
Sonstige Vermögenswerte	141.000,00	86.000,00
Summe Aktiva	31.800.000,00	26.100.000,00

Überschuldungsstatus – Passiva

Position	Betrag (EUR)
Darlehen Alpenländische Hypothekenbank	33.090.840,55
Grundschild Pommersche Kapitalanlage GmbH	3.500.000,00
Betriebsmittelkredit Berliner Sparkasse	1.200.000,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	1.840.000,00
Rückstellungen	670.000,00
Sonstige Verbindlichkeiten	1.999.159,45
Summe Passiva	42.300.000,00

Ergebnisübersicht

	Fortführungswerte	Liquidationswerte
Aktiva	31.800.000,00 EUR	26.100.000,00 EUR
Passiva	42.300.000,00 EUR	42.300.000,00 EUR
Überschuldung	–10.500.000,00 EUR	–16.200.000,00 EUR

3. Drohende Zahlungsunfähigkeit (§ 18 InsO)

Darüber hinaus liegt drohende Zahlungsunfähigkeit im Sinne des § 18 InsO vor. Nach Kündigung des Darlehens am 12.06.2024 ist die Gesamtforderung von EUR 33.090.840,55 sofort fällig gestellt. Die Schuldnerin ist nicht in der Lage, diese Forderung zu bedienen.

Die laufenden Mieteinnahmen von ca. EUR 140.000 monatlich reichen nicht einmal zur Deckung der Betriebskosten und des laufenden Kapitaldienstes aus. Eine Refinanzierung war trotz intensiver Bemühungen nicht möglich.

Der Liquiditätsplan für den Zeitraum Juli 2024 bis Juni 2025 (Anlage 7) zeigt eine Deckungslücke von ca. EUR 31,4 Mio. Die verfügbaren liquiden Mittel (Bankguthaben EUR 87.000 zuzüglich erwarteter Mieteinnahmen EUR 1.680.000 p.a.) reichen bei weitem nicht aus, die fälligen Verbindlichkeiten (insb. die gekündigte Darlehensforderung der Alpenländischen Hypothekenbank AG) zu bedienen.

Die Zahlungsunfähigkeit ist nach den Grundsätzen des BGH (Urteil vom 24.05.2005 – IX ZR 123/04) auch dann anzunehmen, wenn der Schuldner einen nicht unwesentlichen Teil seiner fälligen Verbindlichkeiten nicht erfüllen kann. Hier beträgt die Liquiditätslücke mehr als 98% der fälligen Verbindlichkeiten.

4. Fortführungsprognose

Eine positive Fortführungsprognose kann derzeit nicht gestellt werden. Die wesentlichen Gründe sind:

- Die fällige Darlehensforderung übersteigt den Verkehrswert der Immobilie um ca. EUR 3,3 Mio.
- Der Leerstand von 38% ist im aktuellen Marktumfeld (Berlin-Mitte, Büroflächen) kurzfristig nicht wesentlich zu reduzieren.
- Die Nachschüsse der Kommanditisten sind erschöpft; weitere Eigenkapitalzuführungen stehen nicht zur Verfügung.
- Sämtliche Gespräche mit potenziellen Refinanzierungspartnern sind gescheitert.
- Die Debt Service Coverage Ratio (DSCR) liegt bei 0,52 und damit deutlich unter dem bankenseitig geforderten Minimum von 1,20.

III. Gläubigerverzeichnis (Auszug)

Nachfolgend werden die wesentlichen Gläubiger der Schuldnerin aufgeführt. Das vollständige Gläubigerverzeichnis ist als Anlage 8 beigelegt.

Nr.	Gläubiger	Forderung (EUR)	Sicherheit
1	Alpenländische Hypothekenbank AG, Wien	33.090.840,55	Grundschild III/1 (EUR 34 Mio.)
2	Pommersche Kapitalanlage GmbH, Berlin	3.500.000,00	Grundschild III/2
3	Berliner Sparkasse, Berlin	1.200.000,00	Grundschild III/3
4	Vattenfall Wärme Berlin AG (Energiekosten)	24.800,00	–
5	Gegenbauer Property Services GmbH (Facility Management)	287.400,00	–
6	TGA Haustechnik Berlin GmbH (Wartung)	96.200,00	–
7	WISAG Gebäudereinigung GmbH	43.600,00	–
8	Allianz Versicherungs-AG (Gebäudevers.)	67.800,00	–

Nr.	Gläubiger	Forderung (EUR)	Sicherheit
9	Finanzamt Mitte (Grundsteuer/USt)	412.000,00	Vorrecht § 55 InsO
10	Sonstige Gläubiger (22 Positionen)	808.200,00	–
	Summe	42.300.000,00	

IV. Vermögensübersicht

a) Unbewegliches Vermögen

Einziger wesentlicher Vermögensgegenstand ist das Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin (Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, Flurstück 312/3, Gemarkung Friedrichstadt, Flur 4). Das Grundstück ist ca. 2.850 m² groß und bebaut mit einem 2019 fertiggestellten Büro- und Geschäftshaus mit ca. 18.400 m² Nutzfläche.

Der Verkehrswert beträgt laut Gutachten des öffentlich bestellten Sachverständigen Dipl.-Ing. Sven Marquardt (Gutachten-Nr. SVM-2024-0892, Stichtag 01.01.2025) EUR 29.800.000 im Ertragswertverfahren bei aktuellem Leerstand. Der Bodenwert beträgt EUR 8.550.000 (ca. EUR 3.000/m²). Bei Vollvermietung läge der Ertragswert bei EUR 41.200.000.

Das Grundstück ist in Abt. III des Grundbuchs wie folgt belastet:

- III/1: Grundschuld o.Br. EUR 34.000.000 zzgl. 18% Jahreszinsen, Alpenländische Hypothekenbank AG, Wien (eingetragen 28.07.2017)
- III/2: Grundschuld o.Br. EUR 3.500.000 zzgl. 15% Jahreszinsen, Pommersche Kapitalanlage GmbH (eingetragen 28.07.2017)
- III/3: Sicherungsgrundschuld o.Br. EUR 1.200.000 zzgl. 15% Jahreszinsen, Berliner Sparkasse (eingetragen 15.09.2019)

b) Bewegliches Vermögen

Bankguthaben bei der Berliner Sparkasse (Geschäftskonto): EUR 87.000,00. Mietkautionskonto bei der Berliner Sparkasse: EUR 312.000,00 (treuhänderisch für Mieter). Büroeinrichtung und EDV-Ausstattung: Zeitwert ca. EUR 120.000 (Fortführungswert) bzw. EUR 45.000 (Liquidationswert). Offene Mietforderungen: EUR 340.000,00.

c) Arbeitnehmerverzeichnis

Die Schuldnerin beschäftigt derzeit 3 Arbeitnehmer:

Name	Funktion	Beschäftigt seit	Bruttogeh./Monat
Michael Krawczyk	Kaufm. Angestellter/Objektverw.	01.01.2020	4.800,00 EUR
Piotr Wojciechowski	Hausmeister/Haustechniker	15.03.2020	3.600,00 EUR
Sabine Frühauf	Buchhalterin (Teilzeit)	01.06.2021	2.400,00 EUR

Die Personalkosten belaufen sich auf ca. EUR 156.000 p.a. inkl. Arbeitgeberanteilen zur Sozialversicherung.

V. Anlagen

Anlage 1: Handelsregisterauszug HRA 54892 B (Ausdruck vom 15.07.2024)

Anlage 2: Gesellschaftsvertrag der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Anlage 3: Grundbuchauszug (Amtsgericht Mitte von Berlin, Blatt 27841, Ausdruck vom 10.07.2024)

Anlage 4: Darlehensvertrag vom 22.06.2017 (Nr. AHH-2017/DE-0844)

Anlage 5: Kündigungsschreiben der Bank vom 12.06.2024

Anlage 6: Überschuldungsstatus zum 30.06.2024 (geprüft durch WP Dr. Schreiber & Partner)

Anlage 7: Liquiditätsplanung Juli 2024 – Juni 2025

Anlage 8: Gläubigerverzeichnis (vollständig)

Anlage 9: Verzeichnis der Arbeitnehmer (3 Beschäftigte)

Anlage 10: Vermietungsübersicht mit Mieterliste

Berlin, den 18.07.2024

Herbert Theodor von Blanckenburg

Geschäftsführer der Kronprinz Friedrich Verwaltungs GmbH

als Komplementärin der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Amtsgericht Charlottenburg
Insolvenzgericht

Az. 36w IN 4721/24

Beschluss

(Vorläufige Maßnahmen gem. § 21 InsO)

In dem Insolvenzverfahren über das Vermögen der

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Friedrichstraße 143, 10117 Berlin

HRA 54892 B, AG Charlottenburg

– Schuldnerin –

wird auf den Eigenantrag der Schuldnerin vom 18.07.2024 Folgendes angeordnet:

1. Zum vorläufigen Insolvenzverwalter wird bestellt:

Rechtsanwalt Dr. Florian Westphal

Kanzlei Westphal & Partner

Kurfürstendamm 42, 10719 Berlin

Der vorläufige Insolvenzverwalter hat die Aufgaben gemäß § 22 InsO.

2. Verfügungen der Schuldnerin über Gegenstände ihres Vermögens sind nur noch mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 InsO – sog. „schwache“ vorläufige Insolvenzverwaltung).

3. Maßnahmen der Zwangsvollstreckung gegen die Schuldnerin werden einstweilen eingestellt, soweit nicht unbewegliche Gegenstände betroffen sind (§ 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO).

4. Der vorläufige Insolvenzverwalter wird ermächtigt, die Geschäftsräume der Schuldnerin zu betreten und dort Nachforschungen anzustellen (§ 22 Abs. 3 InsO).

5. Die Schuldnerin wird verpflichtet, dem vorläufigen Insolvenzverwalter unverzüglich Auskunft über alle Vermögensverhältnisse zu erteilen und vollständigen Einblick in die Geschäftsunterlagen zu gewähren.

6. Die Schuldnerin darf ihren gewöhnlichen Aufenthalt nur mit Zustimmung des Gerichts verändern (§ 21 Abs. 2 Nr. 4 InsO – hier bezogen auf den Geschäftsführer der Komplementärin).

Gründe:

Die Schuldnerin hat am 18.07.2024 die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen beantragt. Der Antrag ist zulässig. Die Schuldnerin hat Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit glaubhaft gemacht.

Zur Sicherung der Masse und zur Prüfung der Eröffnungsvoraussetzungen sind die angeordneten Maßnahmen erforderlich (§ 21 Abs. 1 InsO). Die Bestellung eines vorläufigen Insolvenzverwalters mit Zustimmungsvorbehalt ist geboten, da die Schuldnerin Eigentümerin einer erheblichen Gewerbeimmobilie ist (Verkehrswert ca. EUR 29,8 Mio.) und laufende Mietverhältnisse bestehen, die gesichert werden müssen.

Die Einstellung der Zwangsvollstreckung nach Ziffer 3 ist erforderlich, um den Wert der Masse zu erhalten. Ausgenommen hiervon ist die Zwangsvollstreckung in unbewegliche Gegenstände (Grundstücke), da insoweit das Absonderungsrecht der Grundpfandgläubiger zu beachten ist.

Die Anordnung der schwachen vorläufigen Insolvenzverwaltung (Zustimmungsvorbehalt) statt einer starken vorläufigen Insolvenzverwaltung (allgemeines Verfügungsverbot) ist ausreichend und angemessen. Die Schuldnerin kooperiert mit dem Gericht und hat den Eigenantrag selbst gestellt. Es sind keine Anzeichen für eine Vermögensverschiebung oder -verschleierung erkennbar.

Der vorläufige Insolvenzverwalter hat insbesondere die bestehenden Mietverhältnisse (47 Mietverträge, davon 12 Leerstands-Einheiten) zu sichern und die laufende Bewirtschaftung des Objekts „Friedrichshöfe“ (Nutzfläche ca. 18.400 m²) sicherzustellen. Die ordnungsgemäße Verwaltung der Mieteinnahmen (IST ca. EUR 140.000/Monat) ist für die Aufrechterhaltung des Betriebs und die Sicherung der Insolvenzmasse von entscheidender Bedeutung.

Das Gericht weist darauf hin, dass die Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG als erstrangige Grundschuldgläubigerin ein Absonderungsrecht gemäß § 49 InsO an dem Grundstück hat. Die Zwangsvollstreckung in das Grundstück durch die absonderungsberechtigte Gläubigerin wird durch die Anordnung nach Ziffer 3 nicht berührt (§ 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO).

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss steht der Schuldnerin die sofortige Beschwerde zu. Die sofortige Beschwerde ist innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei dem Amtsgericht Charlottenburg einzulegen (§ 21 Abs. 1 Satz 2, § 6 InsO, §§ 567 ff. ZPO).

Amtsgericht Charlottenburg, den 19.07.2024

Richter am Amtsgericht Dr. Margarethe Feldkamp
Insolvenzrichterin

Amtsgericht Charlottenburg
Insolvenzgericht

Az. 36w IN 4721/24

Beschluss

(Eröffnung des Insolvenzverfahrens gem. § 27 InsO)

In dem Insolvenzverfahren über das Vermögen der

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Friedrichstraße 143, 10117 Berlin, HRA 54892 B, AG Charlottenburg

– Schuldnerin –

wird beschlossen:

I. Über das Vermögen der Schuldnerin wird heute, am **01.10.2024**, um **12:00 Uhr**, das Insolvenzverfahren **eröffnet** (§ 27 InsO).

II. Insolvenzgrund ist die **Überschuldung** der Schuldnerin (§ 19 InsO). Die Passiva betragen EUR 42.300.000,00 und übersteigen die Aktiva (Fortführungswerte: EUR 31.800.000,00; Liquidationswerte: EUR 26.100.000,00) erheblich.

III. Zum Insolvenzverwalter wird bestellt:

Rechtsanwalt Dr. Florian Westphal

Kanzlei Westphal & Partner, Kurfürstendamm 42, 10719 Berlin

Der vorläufige Insolvenzverwalter wird hiermit im Amt bestätigt.

IV. Die Gläubiger werden aufgefordert, ihre Forderungen bis zum **15.12.2024** beim Insolvenzverwalter anzumelden (§ 28 Abs. 1 InsO). Dabei sind Grund und Betrag der Forderung anzugeben sowie die Urkunden, aus denen sich die Forderung ergibt, in Abdruck beizufügen.

V. Wer eine zur Insolvenzmasse gehörende Sache in Besitz hat oder zur Insolvenzmasse etwas schuldig ist, wird aufgefordert, nichts mehr an die Schuldnerin zu leisten, sondern nur noch an den Insolvenzverwalter (§ 28 Abs. 2 InsO).

VI. Termin für die Gläubigerversammlung (Berichtstermin, § 29 Abs. 1 Nr. 1 InsO): **15.11.2024, 10:00 Uhr**, Amtsgericht Charlottenburg, Saal 213.

VII. Prüfungstermin (§ 29 Abs. 1 Nr. 2 InsO): **15.01.2025, 10:00 Uhr**, Amtsgericht Charlottenburg, Saal 213.

VIII. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt durch Veröffentlichung auf www.insolvenzbekanntmachungen.de (§ 9 InsO).

Gründe:

Die Schuldnerin hat am 18.07.2024 die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt. Die Prüfung durch den vorläufigen Insolvenzverwalter hat den Insolvenzgrund der Überschuldung bestätigt. Eine positive Fortführungsprognose konnte nicht gestellt werden, da die Mieteinnahmen die laufenden Kosten und den Kapitaldienst nicht decken und die finanzierende Bank das Darlehen gekündigt hat.

Die Verfahrenskosten sind gedeckt (§ 26 InsO). Der vorläufige Insolvenzverwalter hat eine freie Masse von ca. EUR 780.000 festgestellt, die zur Deckung der Verfahrenskosten ausreicht.

Der bisherige vorläufige Insolvenzverwalter RA Dr. Westphal wird gemäß § 56 InsO als endgültiger Insolvenzverwalter bestellt. Er ist geeignet und von den Gläubigern und der Schuldnerin unabhängig.

Im Rahmen der vorläufigen Insolvenzverwaltung hat RA Dr. Westphal festgestellt, dass die wesentlichen Vermögensgegenstände der Schuldnerin in dem Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin, bestehen. Dieses ist mit einer erstrangigen Grundschuld über EUR 34.000.000 zugunsten der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG belastet. Der Verkehrswert beträgt laut Gutachten EUR 29.800.000, sodass die erstrangige Grundschuldgläubigerin unterbesichert ist.

Die insolvenzfremde Masse, die für die ungesicherten Gläubiger zur Verfügung steht, ist gering. Sie besteht im Wesentlichen aus den Bankguthaben (EUR 87.000), den Mietforderungen (soweit nicht von der Zwangsverwaltung erfasst) und der Betriebsausstattung. Eine nennenswerte Quote für die ungesicherten Gläubiger ist derzeit nicht zu erwarten.

Das Insolvenzverfahren wird als Regelinsolvenzverfahren durchgeführt. Ein Antrag auf Eigenverwaltung (§§ 270 ff. InsO) wurde nicht gestellt und wäre im vorliegenden Fall aufgrund der fehlenden Sanierungsperspektive und der Kündigung des Hauptdarlehens auch nicht angezeigt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die Eröffnung des Insolvenzverfahrens steht der Schuldnerin die sofortige Beschwerde zu (§ 34 Abs. 2 InsO). Die sofortige Beschwerde ist innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses bei dem Amtsgericht Charlottenburg einzulegen.

Amtsgericht Charlottenburg, den 01.10.2024

Richter am Amtsgericht Dr. Margarethe Feldkamp
Insolvenzrichterin

Gleiss Lutz Rechtsanwälte

Dr. Konrad Schellenberg, Rechtsanwalt
Friedrichstraße 71 – 10117 Berlin
Telefon: +49 30 800 979-0 – Telefax: +49 30 800 979-979

Amtsgericht Mitte von Berlin
Vollstreckungsgericht – Zwangsverwaltungsabteilung
Littenstraße 12–17
10179 Berlin

Berlin, den 08.08.2024

Unser Zeichen: KS/ahh-2024/ZV-01

Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung **(§§ 146 ff., 152 ff. ZVG)**

Gläubigerin/Antragstellerin:

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG
Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien, Österreich
FN 112847z, Handelsgericht Wien
vertreten durch den Vorstand Dr. Maximilian Hohenauer (Vors.) und Mag. Petra Steinwendner
Prozessbevollmächtigter: RA Dr. Konrad Schellenberg, Gleiss Lutz, Berlin

Schuldnerin/Eigentümerin:

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG
Friedrichstraße 143, 10117 Berlin, HRA 54892 B, AG Charlottenburg

Zwangsverwaltungsobjekt:

Büro- und Geschäftshaus „Friedrichshöfe“, Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte
Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, Gemarkung Friedrichstadt, Flur 4, Flurstück 312/3

I. Anträge

Namens und in Vollmacht der Antragstellerin wird beantragt:

1. Die Zwangsverwaltung des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes gem. §§ 146 ff., 152 ZVG anzuordnen.
2. Einen geeigneten Zwangsverwalter zu bestellen (§ 150 ZVG).
3. Den Zwangsverwaltungsvermerk im Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, eintragen zu lassen (§ 19 Abs. 1 ZVG analog).

II. Begründung

1. Vollstreckungstitel und Vollstreckungsklausel

Die Antragstellerin ist Inhaberin einer vollstreckbaren Grundschild in Höhe von EUR 34.000.000,00 nebst 18% Jahreszinsen, eingetragen in Abt. III Nr. 1 des Grundbuchs von Mitte, Blatt 27841.

Die Grundschild wurde mit Urkunde des Notars Dr. Benedikt Reuter, Berlin, UR-Nr. 847/2017 vom 25.07.2017, bestellt. Die Schuldnerin hat sich in dieser Urkunde gemäß § 800 ZPO der sofortigen Zwangsvollstreckung in das Grundstück unterworfen.

Die vollstreckbare Ausfertigung wurde am 15.06.2024 durch Notar Dr. Reuter erteilt.

2. Kündigung des Darlehens

Das der Grundschild zugrunde liegende Darlehen (Darlehensvertrag vom 22.06.2017, Nr. AHH-2017/DE-0844) wurde mit Schreiben vom 12.06.2024 fristlos gekündigt. Der Darlehensnehmer befand sich mit Rückständen von EUR 1.843.229,17 (acht Monatsraten Zins und Tilgung) in Verzug.

3. Forderungshöhe

Position	Betrag (EUR)
Darlehensvaluta per 01.01.2024	31.247.611,38
Rückständige Zinsen (01.10.2023 – 12.06.2024)	522.814,29
Rückständige Tilgung (01.10.2023 – 12.06.2024)	351.000,00
Verzugszinsen (5 Prozentpunkte über Basiszins)	183.414,88
Vorfälligkeitsentschädigung	624.000,00
Rechtsanwalts- und Notarkosten	82.000,00
Sonstige Kosten (Gutachten, Grundbuchämter)	80.000,00
Gesamtforderung per Kündigung	33.090.840,55

4. Grundbuchauszug

Der beigegefügte Grundbuchauszug vom 05.08.2024 weist die Antragstellerin als Gläubigerin der erstrangigen Grundschild Abt. III Nr. 1 aus. Nachrangig sind eingetragen:

- Abt. III Nr. 2: Grundschild EUR 3.500.000 zzgl. 15% Zinsen, Pommersche Kapitalanlage GmbH
- Abt. III Nr. 3: Sicherungsgrundschild EUR 1.200.000 zzgl. 15% Zinsen, Berliner Sparkasse

5. Insolvenzverfahren und Absonderungsrecht

Über das Vermögen der Schuldnerin ist seit dem 19.07.2024 ein vorläufiges Insolvenzverfahren anhängig (AG Charlottenburg, Az. 36w IN 4721/24, vorläufiger Insolvenzverwalter: RA Dr. Florian Westphal).

Die Antragstellerin ist gleichwohl berechtigt, die Zwangsverwaltung zu betreiben. Als Inhaberin einer Grundschild steht ihr ein Recht auf abgesonderte Befriedigung gemäß § 49 InsO zu. Das Absonderungsrecht berechtigt zur Verwertung außerhalb des Insolvenzverfahrens (§§ 49, 165, 173 InsO). Die Zwangsverwaltung ist als Form der Verwertung neben der Zwangsversteigerung zulässig (§ 49 InsO i.V.m. §§ 146 ff. ZVG).

Das vorläufige Insolvenzverfahren steht der Anordnung der Zwangsverwaltung nicht entgegen, da § 21 Abs. 2 Nr. 3 InsO nur die Einstellung der Zwangsvollstreckung in **bewegliche** Gegenstände anordnet. Die Vollstreckung in unbewegliche Gegenstände (Grundstücke) bleibt hiervon unberührt.

6. Rechtsschutzbedürfnis

Die Antragstellerin hat ein berechtigtes Interesse an der Zwangsverwaltung. Die Mieteinnahmen des Objekts belaufen sich trotz eines Leerstands von ca. 38% auf ca. EUR 1.680.000 p.a. Durch eine

ordnungsgemäße Zwangsverwaltung können die Mieten zugunsten der Antragstellerin gesichert und der Leerstand reduziert werden.

Eine Zwangsversteigerung wird derzeit nicht beantragt, da die Antragstellerin zunächst die Ertragssituation stabilisieren möchte. Der aktuelle Marktwert des Objekts (EUR 29,8 Mio.) liegt unter der Gesamtforderung der Antragstellerin (EUR 33,09 Mio.). Bei einer Versteigerung wäre daher mit einem erheblichen Forderungsausfall zu rechnen. Die Zwangsverwaltung bietet demgegenüber die Möglichkeit, durch professionelles Vermietungsmanagement den Leerstand zu reduzieren und damit sowohl den Ertragswert als auch den Verkehrswert des Objekts zu steigern.

Das Objekt „Friedrichshöfe“ befindet sich in sehr guter Innenstadtlage (Friedrichstraße, Berlin-Mitte) mit hervorragender Verkehrsanbindung (U-Bhf. Französische Straße, U-Bhf. Stadtmitte, S-Bhf. Friedrichstraße). Das Gebäude ist ein moderner Neubau (Fertigstellung 2019) mit hohem Ausstattungsstandard. Bei entsprechender Vermarktung und professioneller Bewirtschaftung ist eine sukzessive Reduzierung des Leerstands realistisch. Das Bewertungsgutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Marquardt beziffert den Ertragswert bei Vollvermietung auf EUR 41,2 Mio.

III. Anlagen

Anlage 1: Vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde (UR-Nr. 847/2017)

Anlage 2: Grundbuchauszug (Blatt 27841, Ausdruck vom 05.08.2024)

Anlage 3: Kündigungsschreiben vom 12.06.2024

Anlage 4: Darlehensvertrag vom 22.06.2017 (Nr. AHH-2017/DE-0844) nebst Nachträgen

Anlage 5: Forderungsaufstellung per Kündigung

Anlage 6: Nachweis der Zustellung der Kündigung

Anlage 7: Beschluss AG Charlottenburg vom 19.07.2024 (vorläufige Insolvenzverwaltung)

Anlage 8: Vollmacht

Berlin, den 08.08.2024

Dr. Konrad Schellenberg

Rechtsanwalt

Gleiss Lutz Rechtsanwälte

Amtsgericht Mitte von Berlin
Vollstreckungsgericht

Az. 36 L 412/24

Beschluss

(Anordnung der Zwangsverwaltung gem. §§ 146 ff. ZVG)

In der Zwangsverwaltungssache

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien

vertreten durch RA Dr. Konrad Schellenberg, Gleiss Lutz, Berlin

– Gläubigerin –

gegen

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, Berlin

– Schuldnerin –

Zwangsverwaltungsobjekt: Büro- und Geschäftshaus „Friedrichshöfe“,

Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte

Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, Flurstück 312/3

wird beschlossen:

1. Die Zwangsverwaltung des im Rubrum bezeichneten Grundbesitzes wird angeordnet (§ 146 Abs. 1, § 152 ZVG).

2. Zur **Zwangsverwalterin** wird bestellt:

Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Kanzlei Lindqvist-Bähr & Kollegen

Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

Die Zwangsverwalterin hat die Verwaltung und Nutzung des Grundstücks in Besitz zu nehmen und ordnungsgemäß zu bewirtschaften (§ 152 ZVG).

3. Die Beschlagnahme des Grundstücks umfasst alle Bestandteile und Zubehörstücke, die Miet- und Pachtzinsansprüche sowie die Versicherungsansprüche (§ 148 ZVG i.V.m. §§ 20, 21 ZVG).

4. Der Schuldnerin wird jede Verfügung über das Grundstück und die Mietforderungen untersagt. Mieter des Grundstücks werden angewiesen, die Miete nur noch an die Zwangsverwalterin zu entrichten (§ 152 Abs. 2, § 148 Abs. 2 ZVG).

5. Es ist der Zwangsverwaltungsvermerk im Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, einzutragen (§ 19 Abs. 1 ZVG analog).

6. Der Beschluss ist dem vorläufigen Insolvenzverwalter RA Dr. Florian Westphal (AG Charlottenburg, Az. 36w IN 4721/24) zuzustellen.

7. Die Zwangsverwalterin hat dem Gericht unverzüglich nach Übernahme der Verwaltung einen Bericht über den Zustand des Grundstücks, die Mietverhältnisse und die wirtschaftliche Lage vorzulegen (§ 154 ZVG).

Gründe:

Die Gläubigerin hat mit Schriftsatz vom 08.08.2024 die Anordnung der Zwangsverwaltung beantragt. Die Voraussetzungen für die Anordnung liegen vor:

Die Gläubigerin ist Inhaberin einer vollstreckbaren Grundschuld über EUR 34.000.000 nebst 18% Jahreszinsen (Abt. III Nr. 1, Grundbuch von Mitte, Blatt 27841). Die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde (Notar Dr. Reuter, UR-Nr. 847/2017) mit Unterwerfungsklausel nach § 800 ZPO liegt vor. Die Zustellung an die Schuldnerin ist erfolgt.

Das Absonderungsrecht der Gläubigerin gemäß § 49 InsO steht einer Anordnung der Zwangsverwaltung nicht entgegen. Die Zwangsverwaltung ist neben einem Insolvenzverfahren zulässig (vgl. BGH, Urteil vom 17.11.2005 – IX ZR 162/04).

Die Antragstellerin hat ein berechtigtes Interesse an der Zwangsverwaltung. Das Grundstück erzielt trotz eines Leerstands von ca. 38% Mieteinnahmen in Höhe von ca. EUR 1.680.000 p.a. aus 35 bestehenden Mietverhältnissen. Ohne ordnungsgemäße Verwaltung droht eine weitere Verschlechterung der Vermietungssituation und damit eine Wertminderung des Grundstücks.

Die Bestellung von Rechtsanwältin Lindqvist-Bähr als Zwangsverwalterin erfolgt gemäß § 150 Abs. 1 ZVG. Sie ist als erfahrene Zwangsverwalterin für Gewerbeimmobilien bekannt und wurde von der Liste der beim Amtsgericht Mitte geführten Zwangsverwalter ausgewählt. Bedenken gegen ihre Bestellung sind nicht ersichtlich.

Hinweise an die Zwangsverwalterin:

- a) Die Zwangsverwalterin hat die Verwaltung des Grundstücks ordnungsgemäß zu führen (§§ 152, 154 ZVG) und darüber jährlich Rechnung zu legen. Der erste Bericht ist innerhalb von sechs Wochen nach Übernahme der Verwaltung vorzulegen.
- b) Aus den Nutzungen des Grundstücks sind zunächst die Ausgaben der Verwaltung (einschließlich Vergütung der Zwangsverwalterin), sodann die laufenden Beträge der öffentlichen Lasten und die Ansprüche der Gläubiger in der Rangfolge des § 155 ZVG zu befriedigen. Die Vergütung der Zwangsverwalterin richtet sich nach § 17 ZwVwV und ist jährlich beim Gericht zur Festsetzung anzumelden.
- c) Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Bewirtschaftung hinausgehen (insbesondere Investitionen über EUR 5.000 netto im Einzelfall oder EUR 20.000 netto kumuliert im Geschäftsjahr), bedürfen der vorherigen Genehmigung des Gerichts. Notmaßnahmen zur Abwendung unmittelbarer Gefahren (z.B. Brandschutz, Wasserschäden) sind hiervon ausgenommen.
- d) Die Zwangsverwalterin hat die bestehenden 47 Mietverträge (davon 35 aktiv, 12 Leerstands-Einheiten) zu übernehmen und die Rechte und Pflichten des Vermieters auszuüben. Neue Mietverträge dürfen abgeschlossen werden, soweit sie marktüblichen Konditionen entsprechen. Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als drei Jahren oder einer Fläche von mehr als 500 m² bedürfen der vorherigen Zustimmung des Gerichts.
- e) Die Zusammenarbeit mit dem Insolvenzverwalter RA Dr. Florian Westphal (AG Charlottenburg, Az. 36w IN 4721/24) ist zu gewährleisten, soweit die Verwaltung des Grundstücks das Insolvenzverfahren berührt. Insbesondere ist eine Abstimmung über die Verwendung der Mietkautionen (derzeit EUR 312.000 auf Mietkautionskonto bei der Berliner Sparkasse) und die Behandlung von Arbeitnehmeransprüchen erforderlich.
- f) Die Zwangsverwalterin hat ein gesondertes Bankkonto für die Zwangsverwaltung einzurichten und alle Einnahmen und Ausgaben über dieses Konto abzuwickeln. Dem Gericht ist halbjährlich eine Zwischenübersicht über die Einnahmen- und Ausgabensituation vorzulegen.
- g) Die Zwangsverwalterin wird darauf hingewiesen, dass die öffentlichen Lasten des Grundstücks (insbesondere Grundsteuer) vorrangig vor den Ansprüchen der Gläubiger zu

befriedigen sind (§ 155 Abs. 1 ZVG). Die laufenden Versicherungsprämien (Gebäudeversicherung, Haftpflicht) sind unverzüglich zu prüfen und aufrechtzuerhalten.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss steht der Schuldnerin die sofortige Beschwerde zu (§ 793 ZPO, § 11 Abs. 1 RPflG i.V.m. §§ 567 ff. ZPO). Die sofortige Beschwerde ist innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung bei dem Amtsgericht Mitte von Berlin einzulegen.

Amtsgericht Mitte von Berlin, den 22.08.2024

Rechtspfleger Thomas Brinkmann

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG

Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien

FN 112847z, Handelsgericht Wien

Vorstand: Dr. Maximilian Hohenauer (Vors.), Mag. Petra Steinwendner

Abteilung Kreditmanagement / Immobilienfinanzierung

Per Einschreiben/Rückschein und vorab per Telefax

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

z.Hd. Geschäftsführer Herbert Theodor von Blanckenburg

Friedrichstraße 143

10117 Berlin

Wien, den 12.06.2024

Unser Zeichen: AHH-2017/DE-0844 / KM-Hohenauer

Fristlose Kündigung des Darlehensvertrages **vom 22.06.2017, Darlehensnummer AHH-2017/DE-0844**

Sehr geehrter Herr von Blanckenburg,

wir nehmen Bezug auf den oben genannten Darlehensvertrag vom 22.06.2017 über ursprünglich EUR 34.000.000,00 („Darlehen“) und die bisherige Korrespondenz, zuletzt unser Mahnschreiben vom 28.05.2024.

I. Zahlungsrückstände

Wir müssen feststellen, dass die Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG („Darlehensnehmerin“) seit dem 01.10.2023 die fälligen Zins- und Tilgungsleistungen nicht mehr vollständig erbracht hat. Trotz mehrfacher Mahnung (Schreiben vom 15.01.2024, 22.03.2024 und 28.05.2024) sind folgende Beträge weiterhin offen:

Monat	Zins (EUR)	Tilgung (EUR)	Gesamt (EUR)
Oktober 2023	61.222,27	39.059,26	100.281,53
November 2023	61.222,27	39.059,26	100.281,53
Dezember 2023	61.222,27	39.059,26	100.281,53
Januar 2024	60.978,14	39.059,26	100.037,40
Februar 2024	60.978,14	39.059,26	100.037,40
März 2024	60.978,14	39.059,26	100.037,40
April 2024	60.733,87	39.059,26	99.793,13
Mai 2024	60.733,87	39.059,26	99.793,13
Juni 2024 (anteilig bis Kündigung)	24.293,55	15.623,71	39.917,26
Summe Rückstände	512.362,52	327.097,79	839.460,31

Zuzüglich aufgelaufener Verzugszinsen in Höhe von EUR 183.414,88 (berechnet mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 288 BGB) belaufen sich die Rückstände auf insgesamt **EUR 1.022.875,19**.

II. Fristlose Kündigung

Aufgrund des erheblichen und trotz mehrfacher Mahnung nicht behobenen Zahlungsverzuges kündigen wir hiermit das oben genannte Darlehen mit sofortiger Wirkung aus wichtigem Grund gemäß **§ 490 Abs. 1 BGB** sowie **Ziffer 12.3 des Darlehensvertrages**.

Der wichtige Grund liegt in der nachhaltigen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse der Darlehensnehmerin, die die Rückzahlung des Darlehens gefährdet. Im Einzelnen:

- (a) Die Rückstände belaufen sich auf mehr als acht Monatsraten. Gemäß Ziffer 12.3 lit. a) des Darlehensvertrages berechtigt bereits ein Verzug mit zwei aufeinanderfolgenden Raten zur außerordentlichen Kündigung.
- (b) Die Beleihungswertentwicklung des finanzierten Objekts ist negativ. Bei Darlehensvaluierung betrug der prognostizierte Ertragswert EUR 48,5 Mio. Aktuell liegt der Verkehrswert nur noch bei geschätzten EUR 29,8 Mio. (Leerstand: ca. 38%, IST-Miete: EUR 1.680.000 p.a. statt geplanter EUR 3.240.000 p.a.). Die Loan-to-Value-Ratio (LTV) beträgt somit ca. 111% und überschreitet die vertraglich vereinbarte Grenze von 80% (Ziffer 8.2 des Darlehensvertrages) erheblich.
- (c) Die Darlehensnehmerin hat die gemäß Ziffer 9.1 des Darlehensvertrages geschuldeten Quartalsmeldungen seit Q4/2023 nicht mehr vollständig vorgelegt. Die Covenant-Verletzung (DSCR unter 1,20, LTV über 80%) wurde trotz Aufforderung vom 15.01.2024 nicht geheilt.
- (d) Trotz mehrfacher Gespräche (zuletzt am 05.06.2024) konnte keine einvernehmliche Lösung (Restrukturierung, Teilrückführung, Nachbesicherung) erreicht werden.

III. Gesamtforderung

Position	Betrag (EUR)
Darlehensvaluta per 01.01.2024	31.247.611,38
Zinsrückstände (01.10.2023 – 12.06.2024)	512.362,52
Tilgungsrückstände (01.10.2023 – 12.06.2024)	327.097,79
Restliche laufende Zinsen bis Kündigung	10.451,77
Verzugszinsen	183.414,88
Vorfälligkeitsentschädigung	624.000,00
Bearbeitungsgebühr Kündigung	12.500,00
Rechtsanwalts- und Gutachterkosten	82.000,00
Sonstige Kosten	91.402,21
Gesamtforderung per Kündigung	33.090.840,55

IV. Zahlungsaufforderung

Wir fordern Sie hiermit auf, den Gesamtbetrag von

EUR 33.090.840,55

(in Worten: dreißigdreimillionenneunzigtausendachthundertvierzig Euro und fünfundfünfzig Cent)

bis spätestens zum **12.07.2024** (Zahlungsfrist: 30 Tage) auf unser Konto bei der Österreichischen Nationalbank (IBAN: AT12 3456 7890 1234 5678, BIC: AHHATW22) zu überweisen.

Nach fruchtlosem Ablauf der Zahlungsfrist werden wir ohne weitere Ankündigung die Zwangsvollstreckung aus der vollstreckbaren Grundschuldbestellungsurkunde (Notar Dr. Reuter, UR-Nr. 847/2017) betreiben.

V. Vorbehalte

Sämtliche Rechte der Bank aus dem Darlehensvertrag, der Grundschuldbestellungsurkunde und dem Sicherungsvertrag vom 22.06.2017 bleiben ausdrücklich vorbehalten, insbesondere:

- das Recht auf Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung des belasteten Grundbesitzes gemäß §§ 866, 869 ZPO i.V.m. ZVG;
- das Recht auf persönliche Zwangsvollstreckung aus der Unterwerfungserklärung gemäß § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO;
- die Geltendmachung weiterer Verzugsschäden und Kosten;
- das Recht zur Verwertung der Grundsschuld im Falle eines Insolvenzverfahrens (§ 49 InsO) im Wege des Absonderungsrechts.

Wir weisen darauf hin, dass die laufenden Zinsen auf die gekündigte Gesamtforderung weiter anfallen (Verzugszins: 5 Prozentpunkte über Basiszinssatz gemäß § 288 BGB). Bei Nichtzahlung werden wir unverzüglich die Zwangsvollstreckung einleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Maximilian Hohenauer
Vorstandsvorsitzender

Mag. Petra Steinwendner
Mitglied des Vorstandes

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG

Schwarzenbergplatz 7 · 1030 Wien, Österreich

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Konrad Schellenberg

Kanzlei Gleiss Lutz Rechtsanwälte, Taunusanlage 11, 60329 Frankfurt am Main

Rechtsanwalt Dr. Florian Westphal

Kanzlei Westphal & Partner

Vorläufiger Insolvenzverwalter der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG

Charlottenstraße 35, 10117 Berlin

Frankfurt am Main, den 10. September 2024

Verwertungsvereinbarung gemäß § 165 InsO

Insolvenzverfahren Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, Az. 36w IN 4721/24

Unser Zeichen: KS/AHH-2024/1187

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Westphal,

im Namen und in Vollmacht unserer Mandantin, der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien (nachfolgend „Bank“), nehmen wir Bezug auf die Eröffnung des vorläufigen Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG (nachfolgend „Schuldnerin“) durch Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 19.07.2024 sowie auf die parallel angeordnete Zwangsverwaltung des Grundbesitzes Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin (Az. 36 L 412/24, Amtsgericht Mitte von Berlin).

Die Bank ist erstrangig gesicherte Grundpfandgläubigerin aufgrund einer Buchgrundschuld über EUR 34.000.000 nebst 18% Jahreszinsen, eingetragen in Abteilung III Nr. 1 des Grundbuchs von Mitte, Blatt 27841. Die Gesamtforderung der Bank per Darlehenskündigung vom 12.06.2024 beläuft sich auf EUR 33.090.840,55 (Kapital, Zinsen, Verzugszinsen und Kosten).

Wir schlagen Ihnen hiermit den Abschluss einer **Verwertungsvereinbarung gemäß § 165 InsO** zu folgenden Eckpunkten vor:

1. Verwertungsform: Freihändiger Verkauf des Grundstücks Friedrichstraße 143–145 einschließlich sämtlicher aufstehender Gebäude und Zubehör im Wege eines strukturierten Bieterverfahrens. Die Bank behält sich das Recht vor, einen Immobilienmakler ihrer Wahl zu beauftragen; vorgesehen ist die Beauftragung der CBRE GmbH, Frankfurt am Main.

2. Mindesterloß: Der Kaufpreis darf **EUR 28.000.000** nicht unterschreiten. Dieser Betrag orientiert sich am unteren Rand des erwarteten Verkehrswerts unter Berücksichtigung des aktuellen Leerstands von ca. 38% der Büroflächen. Angebote unterhalb dieses Schwellenwerts bedürfen der gesonderten schriftlichen Zustimmung der Bank.

3. Verwertungsfrist: Die Verwertung ist innerhalb von **12 Monaten** ab Abschluss dieser Vereinbarung durchzuführen. Gelingt die Verwertung nicht fristgerecht, behält sich die Bank die Beantragung der Zwangsversteigerung gemäß §§ 15 ff. ZVG ausdrücklich vor.

4. Genehmigungsvorbehalt: Jeder Kaufvertragsentwurf bedarf vor notarieller Beurkundung der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Bank. Die Bank wird über den Fortgang des Vermarktungsprozesses monatlich schriftlich unterrichtet. Hierzu sind insbesondere die Anzahl eingegangener Interessensbekundungen, der Stand der Due-Diligence-Prüfungen potenzieller Käufer sowie etwaige Kaufpreisindikationen mitzuteilen.

5. Kostentragung: Sämtliche Kosten der Verwertung (insbesondere Maklercourtage, Gutachterkosten, Rechtsberatung, Notarkosten) trägt die Insolvenzmasse. Die Bank übernimmt keine Kosten der Verwertung.

6. Erlösverteilung: Der Nettoverwertungserlös (Kaufpreis abzüglich Verwertungskosten) wird vorrangig auf die Forderungen der Bank verrechnet. Ein etwaiger Überschuss steht der Insolvenzmasse zur Verfügung. Der

Feststellungsbeitrag der Masse gemäß § 171 Abs. 2 InsO wird in Höhe von 4% des Verwertungserlöses anerkannt, der Umsatzkostenbeitrag gemäß § 171 Abs. 2 Satz 2 InsO in Höhe von 5% des Verwertungserlöses.

Wir bitten Sie, den vorliegenden Vorschlag innerhalb von **vier Wochen** zu prüfen und uns Ihre Rückäußerung mitzuteilen. Selbstverständlich sind wir zu einem persönlichen Gespräch über die Einzelheiten der Verwertungsvereinbarung bereit. Bitte zögern Sie nicht, sich bei Rückfragen direkt an den Unterzeichner zu wenden.

Die Bank weist darauf hin, dass die laufende Zwangsverwaltung (Az. 36 L 412/24) bis zum Abschluss einer Verwertungsvereinbarung und der vollständigen Kaufpreiszahlung fortgeführt wird. Die Rechte der Bank aus der Grundschild und den Vollstreckungstiteln bleiben in vollem Umfang vorbehalten.

Mit vorzüglicher kollegialer Hochachtung

Dr. Konrad Schellenberg
Rechtsanwalt
Gleiss Lutz Rechtsanwälte

Kanzlei Westphal & Partner

Rechtsanwälte · Insolvenzverwalter
Charlottenstraße 35, 10117 Berlin
Tel. (030) 2091 4400 · Fax (030) 2091 4409

Rechtsanwalt Dr. Konrad Schellenberg

Gleiss Lutz Rechtsanwälte

Taunusanlage 11, 60329 Frankfurt am Main

Berlin, den 28. September 2024

Verwertungsvereinbarung gem. § 165 InsO – Ihr Schreiben vom 10.09.2024

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, Az. 36w IN 4721/24
Unser Zeichen: FW/IN-4721/24

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Schellenberg,

für Ihr Schreiben vom 10. September 2024 bedanke ich mich. Ich habe die vorgeschlagenen Eckpunkte einer Verwertungsvereinbarung eingehend geprüft und möchte Ihnen nachfolgend die Position der vorläufigen Insolvenzverwaltung darlegen.

I. Ausgangslage

Das Objekt „Friedrichshöfe“ in der Friedrichstraße 143–145 ist ein hochwertiges Büro- und Geschäftshaus (Baujahr 2018/2019) in erstklassiger Lage Berlin-Mitte. Die derzeit erhöhte Leerstandsquote von ca. 38% der Büroflächen ist maßgeblich auf die Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie und den verstärkten Homeoffice-Trend zurückzuführen. Nach meiner Einschätzung handelt es sich dabei um einen vorübergehenden Markteffekt, der sich in den kommenden 18 bis 24 Monaten spürbar abschwächen wird.

Bereits jetzt verzeichnen wir eine steigende Nachfrage nach Büroflächen in der Friedrichstraße. Mehrere Interessenten haben sich in den vergangenen Wochen bei der Zwangsverwalterin nach verfügbaren Flächen erkundigt. Erste Mietvertragsverhandlungen für insgesamt ca. 1.200 m² sind aufgenommen worden.

II. Einwände gegen den freihändigen Verkauf

Ein freihändiger Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt würde die Immobilie zu einem Zeitpunkt auf den Markt bringen, in dem das Objekt aufgrund des Leerstands und der laufenden Insolvenz- und Zwangsverwaltungsverfahren erheblich unter Wert gehandelt werden würde. Der von Ihrer Mandantin geforderte Mindesteslös von EUR 28 Mio. liegt deutlich unter dem Ertragswert bei Vollvermietung, der nach vorläufiger Schätzung bei über EUR 40 Mio. liegen dürfte.

Zudem würde ein Verkauf in der gegenwärtigen Marktsituation die Interessen der übrigen Insolvenzgläubiger erheblich beeinträchtigen. Die nachrangigen Grundpfandgläubiger (Pommersche Kapitalanlage GmbH mit EUR 3,5 Mio. und Berliner Sparkasse mit EUR 1,2 Mio.) sowie die ungesicherten Gläubiger würden bei einem Erlös von EUR 28 Mio. vollständig ausfallen. Dies widerspricht dem Grundsatz der bestmöglichen Gläubigerbefriedigung gemäß § 1 InsO.

III. Gegenvorschlag: Fortführung und Restrukturierung

Anstelle eines sofortigen Verkaufs schlage ich folgenden Gegenvorschlag vor:

1. Stundung der Darlehensraten: Die Bank stundet sämtliche Zins- und Tilgungsraten für einen Zeitraum von **24 Monaten** ab Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Während der Stundungsphase werden die aufgelaufenen Zinsen kapitalisiert.

2. Restrukturierung des Objekts: Die Zwangsverwalterin führt gezielte Maßnahmen zur Reduktion des Leerstands durch, insbesondere durch aktive Vermarktung, Anpassung der Mietkonditionen an das aktuelle

Marktniveau und gegebenenfalls Investitionen in die Attraktivierung der Leerstandsflächen (Co-Working-Ausbau, flexible Raumkonzepte).

3. Mietzielvorgabe: Innerhalb der 24-monatigen Stundungsphase wird eine Reduktion des Leerstands auf unter 20% angestrebt. Bei Erreichung dieses Ziels steigt der Ertragswert des Objekts auf über EUR 35 Mio., sodass eine Refinanzierung oder ein Verkauf zu deutlich besseren Konditionen möglich wird.

4. Reporting: Die Insolvenzverwaltung wird der Bank monatlich über den Vermietungsstand, die Mieteinnahmen, die Betriebskosten und die Fortschritte bei der Leerstandsreduzierung berichten.

IV. Zusammenfassung

Ich bin überzeugt, dass eine geordnete Fortführung mit gezieltem Leerstandsabbau für alle Beteiligten – auch und gerade für Ihre Mandantin als erstrangige Gläubigerin – wirtschaftlich vorteilhafter ist als ein übereilter Verkauf in einem schwierigen Marktumfeld. Der Unterschied zwischen einem Sofortverkauf zu EUR 28 Mio. und einem Verkauf nach Leerstandsabbau zu über EUR 35 Mio. beträgt mehr als EUR 7 Mio. – ein Betrag, der die durch die Stundung entstehenden Zinsverluste bei Weitem übersteigt.

Ich bitte Sie, diesen Vorschlag Ihrer Mandantin zu unterbreiten, und stehe für ein persönliches Gespräch jederzeit zur Verfügung.

Mit kollegialen Grüßen

Dr. Florian Westphal
Rechtsanwalt
Vorläufiger Insolvenzverwalter

PROTOKOLL

Mediationsgespräch zur Verwertungsvereinbarung

Angabe	Einzelheiten
Datum	15. November 2024, 10:00 – 15:30 Uhr
Ort	Kanzlei Westphal & Partner, Charlottenstraße 35, 10117 Berlin
Mediator	Rechtsanwalt Prof. Dr. Klaus-Dieter Eichstätt, Hamburg
Az.	36w IN 4721/24 / 36 L 412/24

Teilnehmer:

Nr.	Name	Funktion
1	RA Prof. Dr. Klaus-Dieter Eichstätt	Mediator
2	RA Dr. Konrad Schellenberg	Prozessbevollmächtigter der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG
3	RA Dr. Florian Westphal	Vorläufiger Insolvenzverwalter
4	RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr	Zwangsverwalterin
5	Dr. Maximilian Hohenauer	Vorstandsvorsitzender, Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG (per Videokonferenz)
6	Herbert Theodor von Blanckenburg	Geschäftsführer der Komplementärin (als Zuhörer)

I. Eröffnung

Der Mediator eröffnet die Sitzung um 10:00 Uhr und stellt die Vertraulichkeit des Gesprächs fest. Sämtliche Teilnehmer erklären sich mit der Vertraulichkeitsvereinbarung einverstanden. Der Mediator erläutert den Ablauf des Mediationsverfahrens und weist darauf hin, dass Ziel ein Interessenausgleich und keine gerichtliche Entscheidung ist.

II. Position der Bank

Dr. Schellenberg trägt die Position der Bank vor: Die Bank bestehe auf einem freihändigen Verkauf innerhalb von 12 Monaten zu einem Mindesteslös von EUR 28 Mio. Die Bank habe seit über 8 Monaten keine Zins- und Tilgungszahlungen erhalten. Die Gesamtforderung belaufe sich auf EUR 33,09 Mio. und steige durch auflaufende Verzugszinsen weiter an. Ein weiteres Zuwarten erhöhe das Risiko der Bank ohne erkennbaren Gegenwert.

Dr. Hohenauer ergänzt per Videokonferenz, dass der Vorstand der Bank dem Aufsichtsrat gegenüber verpflichtet sei, die Forderung zeitnah zu realisieren. Eine Stundung von 24 Monaten sei aus regulatorischen Gründen (CRR-Eigenkapitalanforderungen, NPL-Richtlinie) nicht tragbar. Die Bank sei allenfalls bereit, eine Verwertungsfrist von 9 Monaten bei einem Mindesteslös von EUR 27 Mio. zu akzeptieren.

III. Position des Insolvenzverwalters

Dr. Westphal erläutert die Restrukturierungsstrategie: Der Leerstand könne innerhalb von 18–24 Monaten auf unter 20% gesenkt werden. Erste Mietvertragsverhandlungen seien aufgenommen. Der Ertragswert bei Vollvermietung liege bei über EUR 41 Mio. Ein Sofortverkauf vernichte erheblichen Wert. Die Interessen der nachrangigen Gläubiger und der Insolvenzmasse seien zu berücksichtigen. Eine Stundung der Darlehensraten für 24 Monate sei zwingend erforderlich.

IV. Position der Zwangsverwalterin

Frau Lindqvist-Bähr berichtet über die laufende Verwaltung: Die Mieteinnahmen stabilisierten sich, die Betriebskosten seien optimiert worden. Sie halte einen Leerstandsabbau auf 25–28% innerhalb von 12 Monaten für realistisch, eine Senkung auf unter 20% innerhalb von 24 Monaten sei jedoch ambitioniert und hänge von der Marktentwicklung ab. Sie betont, dass erhebliche Investitionen in die Vermarktung und Flächenausstattung erforderlich seien, die aus den laufenden Mieteinnahmen finanziert werden müssten.

V. Verhandlung

In den anschließenden Verhandlungsrunden werden verschiedene Kompromissmodelle erörtert:

- Modell A: Verkauf innerhalb von 18 Monaten, Mindesteslös EUR 30 Mio., parallele Leerstandsreduzierung
- Modell B: Stundung für 12 Monate, danach Verwertungsentscheidung je nach Vermietungsstand
- Modell C: Teilverkauf (Einzelhandelsflächen) und Fortführung der Büroflächen

Zu Modell A führt Dr. Schellenberg aus, dass ein Mindesteslös von EUR 30 Mio. bei einer Vermarktungsfrist von 18 Monaten für die Bank nur dann akzeptabel wäre, wenn die laufenden Zinsen (ca. EUR 65.000 pro Monat) weiterhin bedient würden. Dr. Westphal entgegnet, dass die Insolvenzmasse hierfür keine Mittel bereitstellen könne und die Mieteinnahmen vollständig für die laufende Bewirtschaftung benötigt würden.

Zu Modell B bemerkt Frau Lindqvist-Bähr, dass eine 12-monatige Stundungsphase ausreichen könnte, sofern parallel eine professionelle Vermarktungskampagne für die leerstehenden Flächen durchgeführt werde. Sie schätzt die erforderlichen Investitionen für Flächenherrichtung und Maklerkosten auf EUR 350.000–450.000. Die Bank erklärt, diese Kosten nicht vorfinanzieren zu wollen. Dr. Hohenauer verweist auf die NPL-Klassifizierung des Darlehens und die damit verbundenen erhöhten Eigenkapitalanforderungen.

Modell C wird nach kurzer Erörterung verworfen, da eine Aufteilung des Objekts in separate Wirtschaftseinheiten grundbuchrechtlich und baurechtlich erhebliche Hürden aufwerfe und mit einem Zeitbedarf von mindestens 12–18 Monaten allein für die Teilung zu rechnen sei.

Keines der Modelle findet die Zustimmung aller Beteiligten. Die Bank lehnt jede Lösung ab, die eine Stundung von mehr als 6 Monaten vorsieht. Der Insolvenzverwalter hält eine Frist von weniger als 18 Monaten für nicht ausreichend, um die Restrukturierung zum Erfolg zu führen.

VI. Ergebnis

Der Mediator stellt um 15:30 Uhr fest, dass trotz intensiver Verhandlungen **kein Konsens** erzielt werden konnte. Die Positionen der Parteien liegen sowohl hinsichtlich der Verwertungsfrist als auch der Stundungsdauer zu weit auseinander. Der Mediator empfiehlt den Parteien, die Verhandlungen bilateral fortzusetzen und gegebenenfalls die gerichtliche Klärung gemäß § 165 Abs. 2 InsO in Betracht zu ziehen.

Das Protokoll wird von allen Teilnehmern zur Kenntnis genommen. Eine Unterzeichnung erfolgt nicht, da das Verfahren vertraulich ist und das Protokoll lediglich zu Dokumentationszwecken erstellt wird.

Protokollführung: RA Prof. Dr. Klaus-Dieter Eichstätt
Hamburg / Berlin, den 15. November 2024

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG

Schwarzenbergplatz 7 · 1030 Wien, Österreich

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. Konrad Schellenberg

Rechtsanwalt Dr. Florian Westphal

Kanzlei Westphal & Partner

Charlottenstraße 35, 10117 Berlin

Frankfurt am Main, den 5. Dezember 2024

Scheitern der Verhandlungen über eine Verwertungsvereinbarung

Az. 36w IN 4721/24 / 36 L 412/24

Unser Zeichen: KS/AHH-2024/1187

Sehr geehrter Herr Kollege Dr. Westphal,

wir nehmen Bezug auf das Mediationsgespräch vom 15. November 2024 unter Leitung von Herrn Prof. Dr. Eichstätt sowie auf die seither geführte Korrespondenz.

Wir müssen leider feststellen, dass die Verhandlungen über eine Verwertungsvereinbarung gemäß § 165 InsO **endgültig gescheitert** sind. Die Positionen hinsichtlich der Verwertungsfrist und der von Ihrer Seite geforderten Stundung waren trotz mehrerer Verhandlungsrunden nicht in Einklang zu bringen.

Die Bank wird die laufende **Zwangsverwaltung** (Az. 36 L 412/24, Amtsgericht Mitte von Berlin) fortsetzen und die Mieteinnahmen vorrangig zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen. Die Bank behält sich ausdrücklich das Recht vor, zu einem späteren Zeitpunkt die **Zwangsversteigerung** des Grundstücks gemäß §§ 15 ff. ZVG zu beantragen, sofern die Entwicklung der Mieteinnahmen und des Verwertungserlöses dies erfordert.

Sämtliche Rechte der Bank aus dem Darlehensvertrag, der Grundschild, der Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung und den erteilten vollstreckbaren Ausfertigungen bleiben in vollem Umfang vorbehalten.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Dr. Konrad Schellenberg
Rechtsanwalt

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Gutachten-Nr. SVM-2024-0892

Bewertungsobjekt:

Büro- und Geschäftshaus „Friedrichshöfe“
Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte

Auftraggeber:

Amtsgericht Mitte von Berlin
Vollstreckungsgericht – Az. 36 L 412/24

Wertermittlungsstichtag:

1. Januar 2025

Gutachter:

Dipl.-Ing. Sven Marquardt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
IHK Berlin – Bestellungsnummer IHK-B-SV-2019-0384
Gutachterbüro Marquardt & Partner
Bundesallee 78, 10715 Berlin
Tel. (030) 8574 2200 · Fax (030) 8574 2209

Berlin, den 15. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Auftraggeber
 2. Grundstücksbeschreibung
 3. Gebäudebeschreibung
 - 3.1 Bauweise und Konstruktion
 - 3.2 Nutzflächen
 - 3.3 Ausstattung
 - 3.4 Bauzustand
 - 3.5 Energetische Bewertung und Nachhaltigkeit
 4. Rechtliche Gegebenheiten
 - 4.1 Grundbuchbelastungen
 - 4.2 Mietverträge
 - 4.3 Zwangsverwaltung
 5. Wertermittlung – Ertragswertverfahren
 - 5.1 Rohertrag bei Vollvermietung
 - 5.2 Bewirtschaftungskosten
 - 5.3 Reinertrag und Vervielfältiger
 - 5.4 Bodenwert
 - 5.5 Ertragswert bei Vollvermietung
 - 5.6 Ertragswert unter Berücksichtigung des Leerstands
 6. Sachwertverfahren (nachrichtlich)
 7. Verkehrswert
 - 7.1 Sensitivitätsanalyse
 - 7.2 Prognoseunsicherheit und Risikofaktoren
 8. Grundpfandrecht-Übersicht
 - 8.1 Szenarien bei Verwertung
- Anlagen (nicht beigelegt)

1. Auftrag und Auftraggeber

Der Unterzeichnende wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Mitte von Berlin, Vollstreckungsgericht, Geschäftszeichen 36 L 412/24, vom 18. November 2024 mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gemäß § 194 BauGB für das nachfolgend beschriebene Grundstück beauftragt.

Auftraggeber: Amtsgericht Mitte von Berlin, Vollstreckungsgericht, im Rahmen des Zwangsverwaltungsverfahrens Az. 36 L 412/24 betreffend das Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin.

Zweck der Begutachtung: Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB als Grundlage für die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts über die weitere Vorgehensweise im Zwangsverwaltungsverfahren sowie als Grundlage für etwaige Verwertungsentscheidungen der beteiligten Gläubiger.

Wertermittlungstichtag: 1. Januar 2025

Ortsbesichtigung: Die Besichtigung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgte am 12. Dezember 2024 durch den Unterzeichnenden in Begleitung der Zwangsverwalterin Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr. Der Zugang zu allen Geschossen, einschließlich der leerstehenden Flächen, wurde gewährt.

Verwendete Unterlagen: Grundbuchauszüge (Abrufdatum 05.12.2024), Liegenschaftskarte, Baugenehmigung, Bauzeichnungen, Mieterliste per 01.12.2024, Betriebskostenabrechnungen 2023 und 2024, Handelsregisterauszüge, Darlehensvertrag vom 22.06.2017, Grundschuldbestellungsurkunde UR-Nr. 847/2017.

2. Grundstücksbeschreibung

Makrolage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Berlin-Mitte, einem der bedeutendsten Büro- und Geschäftsstandorte Deutschlands. Berlin-Mitte ist Sitz zahlreicher Bundesministerien, Botschaften, Verbände und internationaler Unternehmen. Der Teilmarkt Berlin-Mitte zählt mit einem Bestand von ca. 5,8 Mio. m² Bürofläche zu den größten zusammenhängenden Bürostandorten in Deutschland. Die Leerstandsquote in Berlin-Mitte lag zum Stichtag bei ca. 7,2% (Quelle: JLL, Büromarktbericht Berlin Q4/2024), was über dem Berliner Durchschnitt von 5,8% liegt. Der Trend zu hybriden Arbeitsmodellen hat die Flächennachfrage in zentralen Lagen zwar gedämpft, gleichzeitig ist jedoch eine Verlagerung hin zu hochwertigen Flächen in erstklassigen Lagen zu beobachten („Flight to Quality“).

Mikrolage: Das Objekt liegt in der Friedrichstraße 143–145 im nördlichen Abschnitt der Friedrichstraße zwischen Oranienburger Tor und Französischer Straße. Die Friedrichstraße gehört zu den prominentesten Geschäftsstraßen Berlins mit einer durchgehenden Einzelhandels- und Bürobebauung. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich unter anderem das Quartier 207 (Galleries Lafayette), der Friedrichstadt-Palast sowie zahlreiche hochwertige Bürogebäude jüngeren Datums.

Verkehrsanbindung: Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der U-Bahnhof Französische Straße (U6) liegt in ca. 200 m Entfernung, der S-Bahnhof Friedrichstraße (S1, S2, S25, S26, Regionalbahn) in ca. 450 m Entfernung. Mehrere Buslinien verkehren auf der Friedrichstraße. Die Anbindung an die Autobahn A100/A111 ist über die Chausseestraße innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar. Der Flughafen BER ist per Regionalbahn in ca. 35 Minuten erreichbar.

Angabe	Einzelheiten
Grundbuch	Amtsgericht Mitte von Berlin, Grundbuch von Mitte, Blatt 27841
Gemarkung	Friedrichstadt, Flur 4
Flurstück	312/3
Straße	Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte
Grundstücksgröße	ca. 2.850 m ²
Erschließung	Vollständig erschlossen (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Fernwärme)
Bodenrichtwert (01.01.2024)	EUR 3.000 / m ² (Geschäftsgebiet Friedrichstraße, GFZ 5,0)
Altlasten	Keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster verzeichnet

Denkmalschutz	Nicht denkmalgeschützt (Neubau 2018)
----------------------	--------------------------------------

Grundstücksmarkt und Preisentwicklung: Der Büroimmobilienmarkt in Berlin-Mitte hat in den vergangenen Jahren eine deutliche Korrektur erfahren. Nach einem historischen Höchststand der Spitzenrenditen im Bürosegment von 2,55% im Jahr 2022 sind die Renditen infolge der Zinswende auf aktuell 4,20–4,50% gestiegen (Quelle: CBRE MarketView Berlin Q4/2024). Dies entspricht einem Rückgang der Kaufpreisfaktoren von ca. 39 auf ca. 22–24. Der Investmentumsatz in Berlin betrug im Jahr 2024 ca. EUR 4,2 Mrd. (Bürosegment), was einem Rückgang von ca. 35% gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2019–2021 entspricht. Insbesondere größere Bürotransaktionen über EUR 25 Mio. verzeichnen verlängerte Vermarktungsdauern von 9–15 Monaten.

Für das vorliegende Grundstück mit seiner Lage an der nördlichen Friedrichstraße, dem Neubaustandard und der DGNB-Gold-Zertifizierung ist dennoch ein stabiles Investoreninteresse zu erwarten. Die Friedrichstraße profitiert von der Nähe zu Regierungsinstitutionen und internationalen Organisationen, die als „Ankermieter“ eine gewisse Standortsicherheit bieten. Der für die Bewertung relevante Teilmarkt weist eine Spitzenmiete von EUR 34–38/m²/Monat auf; die Durchschnittsmiete für Bestandsflächen liegt bei EUR 22–26/m²/Monat (Quelle: Savills Research, Berlin Office Market Update, Dezember 2024).

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Bauweise und Konstruktion

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein modernes Büro- und Geschäftshaus mit dem Projektnamen „Friedrichshöfe“. Das Gebäude wurde in den Jahren 2018/2019 als Neubau errichtet und im vierten Quartal 2019 fertiggestellt. Die Bauweise ist eine Stahlbetonskelettbauweise mit vorgeängter Natursteinfassade (heller Kalkstein) und großflächiger Glasfassade. Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss (Tiefgarage und Technik), ein Erdgeschoss (Einzelhandel und Gastronomie) sowie sechs Obergeschosse (Büronutzung). Die lichte Raumhöhe in den Bürogeschossen beträgt ca. 3,00 m.

3.2 Nutzflächen

Nutzungsart	Geschoss	Fläche m²	Anteil
Büro	1.–6. OG	14.200	77,2%
Einzelhandel	EG	2.800	15,2%
Lager / Archiv	UG / EG	1.400	7,6%
Gesamt		18.400	100,0%

Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen im Untergeschoss sowie 8 Außenstellplätze im Innenhof.

3.3 Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes entspricht einem gehobenen Standard für Büroimmobilien der Baujahresklasse 2018/2019:

- Aufzüge: 3 Personen-/Lastenaufzüge
- Heizung/Kühlung: Fernwärme mit Kühldecken in allen Bürogeschossen
- Lüftung: Zentrale RLT-Anlage mit Wärmerückgewinnung
- Elektro: Doppelboden mit flexiblem Kabelkanal, USV-Anlage für Serverräume
- Brandschutz: Vollflächige Sprinkleranlage, BMA mit Aufschaltung zur Feuerwehr
- Sicherheit: Zugangskontrollsystem, Videoüberwachung in öffentlichen Bereichen
- Fassade: Dreifachverglasung, Sonnenschutzgläser, außenliegender Sonnenschutz
- Tiefgarage: 42 Stellplätze, 4 E-Ladesäulen

3.4 Bauzustand

Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt guten Bauzustand. Die Bausubstanz weist keine wesentlichen Mängel auf. Im Rahmen der Begehung wurden folgende Feststellungen getroffen:

- Die leerstehenden Büroflächen im 3. und 4. Obergeschoss zeigen leichte Gebrauchsspuren (Teppichbodenabnutzung, Wandverfärbungen), die vor einer Neuvermietung behoben werden sollten.

Geschätzte Kosten: EUR 85.000–120.000.

– Die RLT-Anlage bedarf einer turnusgemäßen Wartung (fällig Q1/2025). Geschätzte Kosten: EUR 35.000.

– Die Fassadenreinigung wurde zuletzt im Frühjahr 2023 durchgeführt. Eine erneute Reinigung wird empfohlen. Geschätzte Kosten: EUR 28.000.

– Die Tiefgaragenabdichtung ist intakt; ein erneuter Prüfbericht wird für 2026 empfohlen.

– Insgesamt wird der Instandhaltungsrückstau auf ca. EUR 150.000–180.000 geschätzt.

Restnutzungsdauer: Unter Berücksichtigung des Baujahres 2018/2019, des guten Bauzustands und der hochwertigen Bauweise wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf **53 Jahre** geschätzt (Gesamtnutzungsdauer 60 Jahre).

3.5 Energetische Bewertung und Nachhaltigkeit

Das Gebäude verfügt über einen Energieausweis nach §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der Energiebedarfsausweis weist einen Primärenergiebedarf von 118 kWh/(m²·a) aus, was der Energieeffizienzklasse C entspricht. Der Endenergiebedarf für Wärme beträgt 62 kWh/(m²·a), der für Strom (inkl. Kühlung und Lüftung) 47 kWh/(m²·a). Der Heizwärmebedarf wird überwiegend durch Fernwärme (Vattenfall Wärme AG) gedeckt, die einen Primärenergiefaktor von 0,42 aufweist.

Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsstandards ist festzuhalten, dass das Gebäude zum Zeitpunkt der Errichtung nach dem DGNB-Zertifizierungssystem (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) in der Kategorie Gold zertifiziert wurde. Die Zertifizierung berücksichtigt Kriterien der ökologischen Qualität (Lebenszyklusanalyse, Treibhausgasemissionen), der ökonomischen Qualität (Lebenszykluskostenanalyse, Wertstabilität), der soziokulturellen und funktionalen Qualität (Nutzerzufriedenheit, Barrierefreiheit, Innenraumluftqualität) sowie der technischen Qualität (Brandschutz, Schallschutz, Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit).

Die DGNB-Zertifizierung hat für die Wertermittlung insofern Relevanz, als nachhaltig zertifizierte Büroimmobilien am Berliner Markt einen messbaren Mietpreis- und Wertaufschlag gegenüber vergleichbaren nicht-zertifizierten Objekten erzielen. Nach einer Auswertung von JLL Research (2024) liegt der „Green Premium“ für DGNB-Gold-zertifizierte Büroobjekte in Berlin bei ca. 5–8% auf der Mietseite und ca. 3–6% auf der Kaufpreisseite. Dieser Effekt ist im vorliegenden Gutachten bei der Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes und der marktüblichen Miete implizit berücksichtigt.

Darüber hinaus verfügt das Gebäude über eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach (installierte Leistung: 86 kWp, jährlicher Ertrag ca. 78.000 kWh), die als Eigenverbrauchsanlage betrieben wird und zur Deckung des Allgemeinstrombedarfs (Aufzüge, Beleuchtung Allgemeinflächen, TGA) beiträgt. Die Anlage wurde im Rahmen der Erstausrüstung installiert und befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Die Einspeisevergütung nach EEG beträgt derzeit 6,53 ct/kWh; bei Eigenverbrauchsquoten von ca. 85% ergibt sich eine jährliche Einsparung von ca. EUR 18.000–22.000 gegenüber dem vollständigen Netzbezug.

4. Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuchbelastungen

Das Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, weist zum Abrufdatum 05.12.2024 folgende Belastungen in Abteilung III aus:

lfd. Nr.	Art	Betrag EUR	Gläubiger	Eingetragen
III/1	Grundschild o. Brief	34.000.000 zzgl. 18% Zinsen	Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien	28.07.2017
III/2	Grundschild o. Brief	3.500.000 zzgl. 15% Zinsen	Pommersche Kapitalanlage GmbH	28.07.2017
III/3	Sich.-Grundschild o. Brief	1.200.000 zzgl. 15% Zinsen	Berliner Sparkasse	15.09.2019

Ferner ist in Abteilung II ein Zwangsverwaltungsvermerk zugunsten der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG eingetragen (eingetragen am 30.08.2024, Az. 36 L 412/24).

4.2 Mietverträge

Zum Stichtag bestehen insgesamt 47 Mietverhältnisse (davon 12 Leerstände). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der bestehenden Mietverträge (WALT) beträgt ca. 3,2 Jahre. Die IST-Jahresnettomiete per Stichtag beläuft sich auf ca. EUR 1.824.600. Die Mietverträge enthalten überwiegend Wertsicherungsklauseln (Verbraucherpreisindex, Schwellenwert 5%).

Der **Leerstand** betrifft ca. 38% der Büroflächen (ca. 5.396 m²), vorwiegend im 3., 4. und 5. Obergeschoss. Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sind vollständig vermietet.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter des Objekts (Top-10-Mieterliste, Stand 01.12.2024):

Nr.	Mieter	Fläche m²	Miete EUR/m²/Mon.	Jahresmiete EUR	Vertragslaufzeit
1	TechVenture Berlin GmbH	1.840	22,50	496.800	bis 31.12.2028
2	Kanzlei Dr. Mertens & Partner	920	26,00	287.040	bis 30.06.2027
3	Bundesverband Digitale Wirtschaft	780	24,50	229.320	bis 31.03.2029
4	StyleCraft Media GmbH	680	21,00	171.360	bis 31.12.2026
5	Green Energy Consulting AG	620	23,00	171.120	bis 30.09.2027
6	Rechtsanwälte Hoffmann & Koll.	550	25,00	165.000	bis 31.12.2025
7	DataFlow Analytics UG	420	19,50	98.280	bis 30.06.2026
8	Modehaus Eleonore (EG)	380	45,00	205.200	bis 31.12.2029
9	Café Friedrichstraße GbR (EG)	160	52,00	99.840	bis 30.09.2028
10	Dr. Katharina Lenz, Steuerberatung	310	20,00	74.400	bis 31.03.2027
	Summe Top 10	6.660		1.998.360	

Die Top-10-Mieter belegen insgesamt ca. 6.660 m² und generieren eine Jahresmiete von ca. EUR 2,0 Mio. Die Bonität der Mieter ist überwiegend als befriedigend bis gut einzuschätzen. Besonders hervorzuheben ist die langfristige Bindung der drei größten Büromieter (TechVenture, Kanzlei Dr. Mertens, Bundesverband Digitale Wirtschaft) mit Vertragslaufzeiten bis mindestens Mitte 2027. Die Einzelhandelsmieter im Erdgeschoss (Modehaus Eleonore, Café Friedrichstraße) weisen mit Mietpreisen von EUR 45–52/m²/Monat deutlich höhere Quadratmetermieten auf als die Büroflächen.

Mietpreisniveau und Marktvergleich: Die erzielten Büromieten von EUR 19,50–26,00/m²/Monat liegen im marktüblichen Bereich für die Friedrichstraße. Die Spitzenmiete in Berlin-Mitte beträgt derzeit ca. EUR 42,00/m²/Monat (Quelle: Savills, Q4/2024). Für die leerstehenden Flächen im 3.–5. OG wird eine erzielbare Marktmiete von EUR 20,00–23,00/m²/Monat angesetzt, was dem aktuellen Niveau für Bestandsflächen in guter Ausstattungsqualität in der nördlichen Friedrichstraße entspricht.

4.3 Zwangsverwaltung und Insolvenzverfahren

Das Grundstück unterliegt seit dem 22. August 2024 der Zwangsverwaltung (Az. 36 L 412/24, Amtsgericht Mitte von Berlin). Zwangsverwalterin ist Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr, Berlin. Die Anordnung der Zwangsverwaltung erfolgte auf Antrag der erstrangigen Grundschuldgläubigerin (Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG) vom 08.08.2024.

Parallel läuft das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Eigentümerin (Az. 36w IN 4721/24, Amtsgericht Charlottenburg). Das Insolvenzverfahren wurde am 01.10.2024 eröffnet; Insolvenzverwalter ist RA Dr. Florian Westphal, Berlin. Der Insolvenzgrund ist Überschuldung gemäß § 19 InsO – die Passiva (EUR 42,3 Mio.) übersteigen die Aktiva (EUR 31,8 Mio. bei Fortführungswerten bzw. EUR 26,1 Mio. bei Liquidationswerten) erheblich.

Die Verhandlungen über eine Verwertungsvereinbarung gemäß § 165 InsO zwischen der Bank und dem Insolvenzverwalter sind am 05.12.2024 gescheitert. Eine Zwangsversteigerung ist bislang nicht beantragt

worden; die Bank setzt derzeit auf eine Mietertragsstabilisierung durch die Zwangsverwaltung. Diese Verfahrenssituation ist bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen, da sie die kurzfristige Marktgängigkeit des Objekts einschränkt und einen Abschlag auf die am Markt erzielbare Verwertungsdauer rechtfertigt.

5. Wertermittlung – Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren gemäß §§ 27–34 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14. Juli 2021. Das Ertragswertverfahren ist für Renditeobjekte wie das vorliegende Büro- und Geschäftshaus das marktgerechte Verfahren, da der Grundstücksmarkt bei gewerblichen Objekten primär ertragsorientiert handelt.

Methodischer Ansatz: Beim Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert aus dem nachhaltig erzielbaren Reinertrag des Grundstücks abgeleitet. Der jährliche Reinertrag wird mit einem Vervielfältiger (Barwertfaktor) kapitalisiert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt. Der Liegenschaftszinssatz von **5,5%** wurde auf Basis der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin veröffentlichten Daten für Büro- und Geschäftshäuser in Berlin-Mitte abgeleitet. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Objekte liegt in einer Bandbreite von 4,8% bis 6,2%; der angesetzte Wert von 5,5% liegt im mittleren Bereich und berücksichtigt die gute Lage bei gleichzeitig erhöhtem Vermietungsrisiko aufgrund des Leerstands.

Zusätzlich wird ein **Marktanpassungsfaktor** angewendet, der das Verhältnis der am Markt erzielten Kaufpreise zu den rechnerisch ermittelten Ertragswerten widerspiegelt. Dieser Faktor wurde aus der Kauffallsammlung des Gutachterausschusses für vergleichbare Büroimmobilien (Transaktionen 2022–2024, n=14) abgeleitet und beträgt **0,527**. Der niedrige Faktor reflektiert die gegenwärtige Zurückhaltung der Investoren am Berliner Büromarkt infolge der Zinswende und der veränderten Nachfragestrukturen im Zuge der Homeoffice-Entwicklung.

5.1 Rohertrag bei Vollvermietung

Der Rohertrag wird auf Basis der marktüblichen Mieten ermittelt. Die angesetzten Mietpreise orientieren sich an vergleichbaren Objekten in der Friedrichstraße und Umgebung:

Nutzungsart	Fläche m²	Miete EUR/m²/Mon.	Jahresmiete EUR
Büro (1.–2. OG, vermietet)	4.720	24,00	1.359.360
Büro (3.–4. OG, tlw. Leerstand)	4.740	22,50	1.279.800
Büro (5.–6. OG, tlw. Leerstand)	4.740	21,00	1.194.480
Einzelhandel (EG)	2.800	42,00	1.411.200
Lager / Archiv (UG/EG)	1.400	8,50	142.800
Stellplätze TG (42 Stk.)	42 Stk.	150,00	75.600
Stellplätze außen (8 Stk.)	8 Stk.	80,00	7.680
Rohertrag Vollvermietung			5.470.920

5.2 Bewirtschaftungskosten

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 ImmoWertV auf Basis der tatsächlichen Bewirtschaftungsdaten und marktüblicher Ansätze ermittelt. Die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2023 und 2024 wurden ausgewertet und um außergewöhnliche Positionen bereinigt. Die Ansätze für das Mietausfallwagnis berücksichtigen das erhöhte Vermietungsrisiko in der gegenwärtigen Marktsituation. Folgende nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten werden angesetzt:

Position	Ansatz	Betrag EUR p.a.
Verwaltungskosten	3,0% des Rohertrags	164.128
Instandhaltungskosten	EUR 12,50 / m² Nutzfläche	230.000

Mietausfallwagnis	4,0% des Rohertrags	218.837
Modernisierungsrisiko (pauschal)		80.000
Bewirtschaftungskosten gesamt		692.965

5.3 Reinertrag und Vervielfältiger

Position	Betrag EUR
Rohertrag bei Vollvermietung	5.470.920
abzgl. Bewirtschaftungskosten	– 692.965
Reinertrag des Grundstücks	4.777.955
abzgl. Bodenwertverzinsung (EUR 8.550.000 x 5,5%)	– 470.250
Reinertrag der baulichen Anlage	4.307.705
Liegenschaftszinssatz	5,5%
Restnutzungsdauer	53 Jahre
Vervielfältiger (Barwertfaktor, 5,5%, 53 J.)	16,1547
Ertragswert der baulichen Anlage (EUR 4.307.705 x 16,1547)	69.593.851
zzgl. Bodenwert	8.550.000
Vorläufiger Ertragswert	78.143.851

Anmerkung: Der vorläufige Ertragswert von EUR 78,1 Mio. stellt den rechnerischen Wert vor Anwendung des Marktanpassungsfaktors dar. Er berücksichtigt die nachhaltig erzielbaren Erträge bei dauerhafter Vollvermietung unter idealtypischen Bedingungen. Die folgenden Abschnitte passen diesen Wert zunächst durch den Marktanpassungsfaktor und sodann durch leerstandsbedingte Abzüge an die tatsächlichen Verhältnisse an.

5.4 Bodenwert

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat für die Bodenrichtwertzone Friedrichstraße (Geschäftsgebiet, GFZ 5,0) zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von EUR 3.000/m² veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich Lage, Grundstücksgröße und Geschossflächenzahl mit dem Bodenrichtwertgrundstück vergleichbar. Eine Anpassung an abweichende Grundstücksmerkmale ist nicht erforderlich.

Position	Wert
Grundstücksgröße	2.850 m²
Bodenrichtwert (01.01.2024)	EUR 3.000 / m²
Anpassungsfaktor	1,00
Bodenwert	EUR 8.550.000

Der Bodenrichtwert hat sich in der Friedrichstraße seit 2020 (EUR 4.200/m²) um ca. 28,6% reduziert. Diese Entwicklung ist auf die veränderte Büronachfrage und die allgemeine Marktkoräktur im Gewerbeimmobilien-segment zurückzuführen. Eine weitere Stabilisierung bzw. leichte Erholung der Bodenwerte wird mittelfristig erwartet.

5.5 Ertragswert bei Vollvermietung

Unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors von 0,527 (Verhältnis Kaufpreise zu Ertragswerten für vergleichbare Büroimmobilien in Berlin-Mitte lt. Gutachterausschuss) ergibt sich:

Position	Betrag EUR
Vorläufiger Ertragswert	78.143.851

Marktanpassungsfaktor	x 0,527
Ertragswert bei Vollvermietung (gerundet)	41.200.000

5.6 Ertragswert unter Berücksichtigung des Leerstands

Der aktuelle Leerstand von ca. 38% der Büroflächen mindert den Ertragswert erheblich. Für die Bewertung wird eine schrittweise Absorption des Leerstands über einen Zeitraum von 36 Monaten unterstellt, wobei Mietfreistellungen und Umbauzuschüsse als Vermietungskosten berücksichtigt werden:

Position	Betrag EUR
Ertragswert bei Vollvermietung	41.200.000
abzgl. kapitalisierter Mietausfall (38% Büro, 36 Monate)	– 7.840.000
abzgl. Vermietungskosten (Incentives, Umbau)	– 2.180.000
abzgl. Instandhaltungsrückstau	– 180.000
zzgl. Barwert Mietsteigerungspotenzial (nach Absorption)	+ 820.000
abzgl. Risikozuschlag (Insolvenz-/ZV-Verfahren)	– 2.020.000
Ertragswert (gerundet)	29.800.000

6. Sachwertverfahren (nachrichtlich)

Ergänzend zum Ertragswertverfahren wird der Sachwert nachrichtlich gemäß §§ 35–39 ImmoWertV ermittelt. Das Sachwertverfahren bildet den Substanzwert (Wiederbeschaffungswert) des Gebäudes ab und dient hier als Plausibilitätskontrolle. Für Renditeobjekte wie das vorliegende ist das Sachwertverfahren nicht das primäre Bewertungsverfahren, da Investoren den Kaufpreis vorrangig an den erzielbaren Erträgen orientieren.

Die Herstellungskosten werden auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt und mit dem Baupreisindex auf den Stichtag hochgerechnet. Die tatsächlichen Baukosten von ca. EUR 38,5 Mio. (entspricht ca. EUR 2.092/m² Nutzfläche) werden als plausibel angesehen und als Ausgangswert für die Sachwertermittlung übernommen.

Position	Betrag EUR
Bodenwert	8.550.000
Herstellungskosten Gebäude (NHK 2010, angepasst)	38.500.000
Alterswertminderung (linear, 7/60 Jahre = 11,7%)	– 4.505.000
Zeitwert Gebäude	33.995.000
Herstellungskosten Außenanlagen und Tiefgarage	3.200.000
Alterswertminderung Außenanlagen	– 374.000
Zeitwert Außenanlagen	2.826.000
Vorläufiger Sachwert	45.371.000
Marktanpassungsfaktor (Sachwert)	x 0,81
Sachwert (gerundet)	36.700.000

Der Sachwert von EUR 36.700.000 bestätigt, dass die Gebäudesubstanz einen erheblichen Wert darstellt. Die Differenz zum Ertragswert (EUR 29.800.000) resultiert aus dem aktuellen Leerstand und der dadurch reduzierten Ertragskraft. Bei einer Verbesserung der Vermietungssituation ist eine Annäherung des Ertragswerts an den Sachwert zu erwarten.

7. Verkehrswert

Unter Zusammenfassung und Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände – insbesondere der Lage, des Bauzustands, der Mietverträge, des Leerstands, der rechtlichen Verhältnisse (Zwangsverwaltung, Insolvenz) sowie der allgemeinen Marktsituation für Büroimmobilien in Berlin-Mitte – wird der

VERKEHRSWERT

des Grundstücks Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte

zum Wertermittlungstichtag 1. Januar 2025 auf

EUR 29.800.000

(in Worten: neunundzwanzig Millionen achthunderttausend Euro)

geschätzt.

Verfahren	Ergebnis EUR	Gewichtung
Ertragswertverfahren	29.800.000	100% (primär)
Sachwertverfahren (nachrichtlich)	36.700.000	0% (Kontrolle)

Das Ertragswertverfahren wird als alleinig maßgeblich herangezogen, da für Renditeobjekte der Grundstücksmarkt primär ertragsorientiert handelt. Der Sachwert dient lediglich als Plausibilitätskontrolle.

Wertbeeinflussende Sonderumstände: Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt bereits den aktuellen Leerstand von ca. 38% der Büroflächen, den daraus resultierenden Mietausfall sowie einen Risikoabschlag für die laufenden Insolvenz- und Zwangsverwaltungsverfahren. Bei einer Normalisierung der Vermietungssituation (Leerstand unter 15%) ist ein Verkehrswert von EUR 38–41 Mio. erreichbar.

Sensitivitätsanalyse: Der ermittelte Verkehrswert reagiert maßgeblich auf die Entwicklung des Leerstands. Nachfolgende Tabelle zeigt die Verkehrswertentwicklung in Abhängigkeit von der Leerstandsquote:

Leerstandsquote Büroflächen	Ertragswert EUR	Veränderung ggb. Status quo
0% (Vollvermietung)	41.200.000	+ 38,3%
10%	37.500.000	+ 25,8%
15%	35.600.000	+ 19,5%
20%	33.800.000	+ 13,4%
25%	32.100.000	+ 7,7%
30%	30.900.000	+ 3,7%
38% (Status quo)	29.800.000	–
45%	27.500.000	– 7,7%
50%	26.100.000	– 12,4%

Die Analyse zeigt, dass bereits eine Senkung der Leerstandsquote auf 20% den Verkehrswert um ca. EUR 4,0 Mio. auf EUR 33,8 Mio. steigern würde. Bei einer Vollvermietung läge der Verkehrswert bei EUR 41,2 Mio. Umgekehrt würde ein weiterer Anstieg des Leerstands auf 50% den Verkehrswert um EUR 3,7 Mio. auf EUR 26,1 Mio. mindern.

Prognoseunsicherheit und Risikofaktoren: Die wesentlichen Risikofaktoren für die künftige Wertentwicklung sind: (1) die Dauer des Leerstandsabbaus und die Höhe der hierfür erforderlichen Incentives, (2) die allgemeine Büromarktentwicklung in Berlin-Mitte im Kontext des Trends zu hybriden Arbeitsmodellen, (3) die Entwicklung des Zinsniveaus und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Liegenschaftszinssätze und Investorenrenditen, sowie (4) die Dauer und der Ausgang der laufenden Insolvenz- und Zwangsverwaltungsverfahren, die potenzielle Käufer vom Erwerb abhalten können.

Zertifizierung: Der Unterzeichnende erklärt, dass er keine persönlichen oder wirtschaftlichen Interessen am Bewertungsobjekt hat. Die Bewertung wurde unabhängig, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen unter Beachtung der geltenden Vorschriften durchgeführt.

Berlin, den 15. Januar 2025

Dipl.-Ing. Sven Marquardt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
IHK Berlin

8. Grundpfandrecht-Übersicht

Nachfolgende Tabelle stellt die Grundpfandrechte dem ermittelten Verkehrswert gegenüber und zeigt, welche Gläubiger durch den Verkehrswert gedeckt sind („über Wasser“) und welche „unter Wasser“ liegen:

Rang	Gläubiger	Grundsschuld EUR	Forderung EUR	Kum. Belastung EUR	Deckung durch VW	Status
III/1	Alpenländ. Hypo- u. Handelsbank AG	34.000.000	33.090.841	33.090.841	Ja (teilw.)	über Wasser
III/2	Pommersche Kapitalanlage GmbH	3.500.000	3.500.000	36.590.841	Nein	unter Wasser
III/3	Berliner Sparkasse	1.200.000	1.200.000	37.790.841	Nein	unter Wasser

Position	Betrag EUR
Verkehrswert (Ertragswert)	29.800.000
Erstrangige Grundsschuld (III/1)	34.000.000
Erstrangige Forderung (per Kündigung 12.06.2024)	33.090.841
Unterdeckung erstrangige Gläubigerin	– 3.290.841
Kumulierte Belastung Abt. III	38.700.000
Gesamte Unterdeckung	– 8.900.000

Ergebnis: Bereits die erstrangige Gläubigerin (Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG) ist nicht vollständig durch den Verkehrswert gedeckt. Es besteht eine Unterdeckung von EUR 3,29 Mio. Die nachrangigen Grundpfandgläubiger (Pommersche Kapitalanlage GmbH und Berliner Sparkasse) sind vollständig „unter Wasser“ und würden bei einer Verwertung zum Verkehrswert keinen Erlös erhalten.

Die Gesamtbelastung der Abteilung III übersteigt den Verkehrswert um EUR 8,9 Mio. Dies unterstreicht die wirtschaftliche Schwierigkeit der Restrukturierung und erklärt das Scheitern der Verwertungsvereinbarung zwischen Bank und Insolvenzverwalter.

Szenarien bei Verwertung: Für die beteiligten Gläubiger ergeben sich je nach Verwertungsszenario unterschiedliche Befriedigungsquoten:

Szenario	Verwertungserlös EUR	Quote III/1 (Bank)	Quote III/2 (Pomm.)	Quote III/3 (BerlSp)
Sofortverkauf (Status quo)	29.800.000	90,1%	0,0%	0,0%
Verkauf nach Leerstandsabbau auf 20%	33.800.000	100,0%	20,3%	0,0%
Verkauf bei Vollvermietung	41.200.000	100,0%	100,0%	100,0%
Zwangsversteigerung (Abschlag 15%)	25.330.000	76,5%	0,0%	0,0%

Die Analyse verdeutlicht, dass die erstrangige Gläubigerin selbst im Szenario eines Sofortverkaufs zum Verkehrswert nur eine Befriedigungsquote von ca. 90% erzielt. Erst bei einem Verwertungserlös von über EUR 33,09 Mio. – was einen Leerstandsabbau auf unter 20% voraussetzt – wäre die Bank vollständig befriedigt. Eine Zwangsversteigerung, bei der erfahrungsgemäß ein Abschlag von 10–20% gegenüber dem Verkehrswert zu erwarten ist, würde die Unterdeckung der Bank auf über EUR 7,7 Mio. erhöhen.

Für die nachrangigen Gläubiger besteht nur im Szenario eines erfolgreichen Leerstandsabbaus eine realistische Aussicht auf auch nur anteilige Befriedigung. Die Pommersche Kapitalanlage GmbH (III/2) würde erst ab einem Verwertungserlös von über EUR 33,09 Mio. eine Ausschüttung erhalten. Die Berliner Sparkasse (III/3) würde erst ab einem Erlös von über EUR 36,59 Mio. bedient.

Anlagen zum Gutachten (nicht beigelegt):

- Anlage 1: Grundbuchauszug (Abrufdatum 05.12.2024)
- Anlage 2: Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Lichtbilder der Ortsbesichtigung (38 Fotos)
- Anlage 4: Auszüge aus den Mietverträgen
- Anlage 5: Betriebskostenabrechnungen 2023 und 2024
- Anlage 6: Bodenrichtwertauskünfte des Gutachterausschusses Berlin
- Anlage 7: Vergleichsobjekte (Kauffallsammlung)
- Anlage 8: Berechnungsnachweise Ertragswertverfahren
- Anlage 9: Berechnungsnachweise Sachwertverfahren

Jahresbericht 2024

der Zwangsverwalterin

Amtsgericht Mitte von Berlin – Vollstreckungsgericht

Az. 36 L 412/24

Zwangsverwaltung über das Grundstück

Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte

(Büro- und Geschäftshaus „Friedrichshöfe“)

Grundbuch von Mitte, Blatt 27841

Zwangsverwalterin:

Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Kanzlei Lindqvist-Bähr & Kollegen

Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

Berichtszeitraum: 22. August 2024 – 31. Dezember 2024

Erstellt: 15. Februar 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung
2. Übernahme der Verwaltung
3. Mietverhältnisse
4. Betriebskosten
5. Instandhaltung und Reparaturen
6. Wirtschaftsplan / Einnahmen-Ausgaben-Rechnung
7. Vergütung der Zwangsverwalterin
8. Ausblick 2025

1. Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht umfasst den Zeitraum vom 22. August 2024 (Anordnung der Zwangsverwaltung) bis zum 31. Dezember 2024. Die Zwangsverwaltung wurde durch Beschluss des Amtsgerichts Mitte von Berlin vom 22.08.2024 (Az. 36 L 412/24) angeordnet. Die Unterzeichnerin wurde zur Zwangsverwalterin bestellt.

Im Berichtszeitraum wurden Mieteinnahmen in Höhe von EUR 548.200,00 erzielt. Dem standen Betriebskosten von EUR 312.400,00 und Instandhaltungsmaßnahmen von EUR 87.600,00 gegenüber. Die Vergütung der Zwangsverwalterin beträgt EUR 42.800,00. Eine Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin war im Berichtszeitraum nicht möglich, da zunächst die laufenden Kosten zu decken und eine angemessene Rücklage zu bilden waren.

Das Objekt, ein im Jahr 2018/2019 errichtetes Büro- und Geschäftshaus mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 18.400 m², weist zum Stichtag 31.12.2024 eine Leerstandsquote von ca. 38 % der Büroflächen auf. Die Mieteinnahmen liegen damit erheblich unter dem bei Errichtung des Gebäudes prognostizierten Niveau. Die Antragstellerin des Zwangsverwaltungsverfahrens, die Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien, ist erstrangig dinglich gesichert (Grundschuld EUR 34.000.000,00).

Kennzahlenübersicht Berichtszeitraum:

Kennzahl	Betrag / Wert
Berichtszeitraum	22.08.2024 – 31.12.2024 (132 Tage)
Gesamtnutzfläche	ca. 18.400 m ²
Vermietete Fläche	ca. 11.520 m ² (62 %)
Leerstehende Fläche	ca. 6.880 m ² (38 %)
Anzahl Mieteinheiten	47 (davon 35 vermietet, 12 leer)
Mieteinnahmen (IST)	EUR 548.200,00
Betriebskosten	EUR 312.400,00
Instandhaltung	EUR 87.600,00
Vergütung Zwangsverwalterin	EUR 42.800,00
Überschuss	EUR 84.300,00 (vollständig Rücklage)
Ausschüttung an Gläubiger	EUR 0,00

2. Übernahme der Verwaltung

2.1 Verfahrensrechtlicher Hintergrund

Die Zwangsverwaltung wurde auf Antrag der Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien, vom 08.08.2024 angeordnet. Die Bank ist erstrangig dinglich gesichert durch eine Buchgrundschuld ohne Brief in Höhe von EUR 34.000.000,00 nebst 18 % Jahreszinsen (Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, Abt. III Nr. 1). Die der Grundschuld zugrunde liegende Darlehensforderung wurde mit Schreiben vom 12.06.2024 fristlos gekündigt. Die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde (Notar Dr. Benedikt Reuter, UR-Nr. 847/2017) wurde am 15.06.2024 erteilt.

Zeitgleich befand sich über das Vermögen der Grundstückseigentümerin, der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, bereits das vorläufige Insolvenzverfahren (AG Charlottenburg, Az. 36w IN 4721/24, vorläufiger Insolvenzverwalter: RA Dr. Florian Westphal). Das Insolvenzverfahren wurde am 01.10.2024 eröffnet. Die Zwangsverwaltung besteht gemäß § 49 InsO als Absonderungsrecht neben dem Insolvenzverfahren fort.

2.2 Übernahme und Bestandsaufnahme

Die Unterzeichnerin hat die Verwaltung des Grundstücks Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte am 22. August 2024 übernommen. Die Zustellung des Anordnungsbeschlusses an die Schuldnerin und den vorläufigen Insolvenzverwalter erfolgte am 26.08.2024. Der Zwangsverwaltungsvermerk wurde am 30.08.2024 im Grundbuch eingetragen.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme, die in der Woche vom 22.–29.08.2024 durchgeführt wurde, ergab sich folgendes Bild:

- Das Gebäude befindet sich in einem insgesamt guten baulichen Zustand (Neubau 2018, Fertigstellung Q4/2019). Wesentliche Baumängel wurden nicht festgestellt.
- Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 18.400 m², aufgeteilt in Büro (14.200 m²), Einzelhandel (2.800 m²) und Lager/Archiv (1.400 m²).
- Es bestehen 47 Mieteinheiten, davon waren zum Übernahmezeitpunkt 35 Einheiten vermietet und 12 Einheiten nicht vermietet (Leerstandsquote ca. 38 % der Büroflächen).
- Die Haustechnik (Heizung, Lüftung, Klimatechnik, Aufzüge) war grundsätzlich funktionsfähig. Es bestanden jedoch erhebliche Wartungsrückstände, insbesondere bei der Heizungsanlage (letzte Wartung: März 2023) und den beiden Aufzügen (TÜV-Prüfung überfällig seit Januar 2024).
- Die Mietkautionen in Höhe von insgesamt EUR 312.000,00 wurden auf einem separaten Treuhandkonto gesichert und in die Verwaltung übernommen.
- Die Übergabe der Verwaltungsunterlagen (Mietverträge, Betriebskostenabrechnungen, Wartungsverträge, Versicherungspolicen) durch den vorläufigen Insolvenzverwalter erfolgte am 26.08.2024. Die Übergabe verlief kooperativ.
- Die bestehenden Versorgungsverträge (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) wurden auf die Zwangsverwaltung umgestellt.
- Der Hausmeister (Herr Bernd Kowalski, seit 2019 am Objekt) wurde weiterbeschäftigt.

2.3 Erste Maßnahmen

Unmittelbar nach Übernahme der Verwaltung wurden folgende Maßnahmen eingeleitet:

- Schriftliche Information aller Mieter über die Anordnung der Zwangsverwaltung und die Abtretung der Mietforderungen (§ 152 Abs. 2 ZVG) zum 01.09.2024.
- Umstellung aller Mietzahlungen auf das Treuhandkonto der Zwangsverwaltung.
- Beauftragung der Heizungswartung (Heizungsbau Krüger GmbH).
- Beauftragung der überfälligen Aufzugsprüfung (Aufzug-Service Berlin GmbH).
- Prüfung und Aktualisierung der Gebäudeversicherung.
- Einrichtung eines separaten Bankkontos bei der Berliner Sparkasse für die Zwangsverwaltung.

3. Mietverhältnisse

3.1 Mieterliste

Nachfolgend die vollständige Übersicht aller 47 Mieteinheiten zum 31.12.2024:

Nr.	Mieter	Nutzung	Lage	m²	€/m²/M	Beginn	Ende	Status
1	TechVenture Berlin GmbH	Büro	3. OG	1840	22.50	01.01.2020	31.12.2028	vermietet
2	Kanzlei Dr. Mertens & Partner	Büro	4. OG	920	26.00	01.04.2020	30.06.2027	vermietet
3	Bundesverband Digitale Wirtschaft	Büro	5. OG	780	24.50	01.07.2020	31.03.2029	vermietet
4	StyleCraft Media GmbH	Büro	2. OG	680	21.00	01.01.2021	31.12.2026	vermietet
5	Green Energy Consulting AG	Büro	6. OG	620	23.00	01.10.2020	30.09.2027	vermietet
6	Rechtsanwälte Hoffmann & Koll.	Büro	4. OG	550	25.00	01.01.2020	31.12.2025	vermietet
7	DataFlow Analytics UG	Büro	2. OG	420	19.50	01.07.2021	30.06.2026	vermietet
8	Modehaus Eleonore	Einze.	EG	380	45.00	01.01.2020	31.12.2029	vermietet
9	Café Friedrichstraße GbR	Einze.	EG	160	52.00	01.03.2020	30.09.2028	vermietet
10	Dr. Katharina Lenz, Steuerberatung	Büro	3. OG	310	20.00	01.06.2020	31.03.2027	vermietet
11	Innovate Solutions GmbH	Büro	5. OG	480	22.00	01.09.2020	31.08.2027	vermietet
12	Berliner Übersetzungsbüro Scholz	Büro	2. OG	180	20.50	01.01.2021	31.12.2025	vermietet
13	Finanzberatung Krause & Co.	Büro	6. OG	350	21.50	01.03.2021	28.02.2026	vermietet
14	Architekturbüro Neumann + Seidel	Büro	7. OG	420	23.50	01.01.2020	31.12.2026	vermietet
15	Optik Brillant Friedrichstraße	Einze.	EG	120	48.00	01.06.2020	31.05.2028	vermietet
16	Personalberatung Henkel GmbH	Büro	3. OG	290	21.00	01.04.2021	31.03.2026	vermietet
17	Grafikdesign Studio Bauer	Büro	7. OG	210	19.00	01.08.2021	31.07.2026	vermietet
18	IT-Systemhaus Richter AG	Büro	5. OG	520	22.50	01.01.2020	31.12.2025	vermietet
19	Zeitgeist PR-Agentur GmbH	Büro	6. OG	380	21.50	01.02.2021	31.01.2027	vermietet
20	Notariat Dr. Berger	Büro	4. OG	270	25.50	01.01.2020	31.12.2027	vermietet
21	Versicherungsmakler Friedrich GmbH	Büro	3. OG	240	20.00	01.05.2021	30.04.2026	vermietet
22	Sprachschule Lingua Berlin	Büro	1. OG	350	18.50	01.09.2020	31.08.2025	vermietet
23	Werbeagentur Blickfang KG	Büro	7. OG	310	20.50	01.01.2021	31.12.2025	vermietet
24	Immobilienverwaltung Braun	Büro	1. OG	190	19.50	01.06.2021	31.05.2026	vermietet
25	Reisebüro Fernweh GmbH	Einze.	EG	140	42.00	01.01.2020	31.12.2026	vermietet
26	Physiotherapie Becker	Einze.	EG	200	38.00	01.03.2020	28.02.2027	vermietet
27	Wirtschaftsprüfer Dr. Vogel	Büro	4. OG	330	24.00	01.01.2020	31.12.2026	vermietet
28	Coworking Space "FriedrichHub"	Büro	1. OG	580	17.50	01.01.2022	31.12.2025	vermietet
29	Medienproduktion Lichtblick UG	Büro	2. OG	260	19.00	01.04.2021	31.03.2026	vermietet
30	Patentanwälte Krüger & Weiß	Büro	6. OG	290	24.50	01.01.2020	31.12.2027	vermietet
31	Galerie Zeitenössisch e.V.	Einze.	EG	180	35.00	01.09.2020	31.08.2026	vermietet
32	Steuerberatung Möller & Partner	Büro	3. OG	280	21.00	01.07.2021	30.06.2026	vermietet
33	Logistik-Beratung Schröder GmbH	Büro	5. OG	340	20.50	01.01.2021	31.12.2025	vermietet
34	Zahnarztpraxis Dr. Weber	Einze.	EG	220	40.00	01.01.2020	31.12.2028	vermietet
35	Start-Up "NexGen AI" GmbH	Büro	7. OG	310	18.50	01.06.2022	31.05.2025	vermietet
36	— Leerstand —	Büro	1. OG	420	—	—	—	leer
37	— Leerstand —	Büro	1. OG	310	—	—	—	leer
38	— Leerstand —	Büro	2. OG	380	—	—	—	leer
39	— Leerstand —	Büro	3. OG	290	—	—	—	leer
40	— Leerstand —	Büro	5. OG	450	—	—	—	leer
41	— Leerstand —	Büro	5. OG	340	—	—	—	leer
42	— Leerstand —	Büro	6. OG	520	—	—	—	leer
43	— Leerstand —	Büro	6. OG	280	—	—	—	leer
44	— Leerstand —	Büro	7. OG	350	—	—	—	leer
45	— Leerstand —	Büro	7. OG	260	—	—	—	leer

Nr.	Mieter	Nutzung	Lage	m²	€/m²/M	Beginn	Ende	Status
46	— Leerstand —	Lager	UG	480	—	—	—	leer
47	— Leerstand —	Lager	UG	320	—	—	—	leer

3.2 Mieteinnahmen September – Dezember 2024

Monat	SOLL (EUR)	IST (EUR)	Differenz (EUR)	Quote (%)
September 2024	168.400,00	132.800,00	–35.600,00	78,9
Oktober 2024	168.400,00	138.200,00	–30.200,00	82,1
November 2024	168.400,00	140.600,00	–27.800,00	83,5
Dezember 2024	168.400,00	136.600,00	–31.800,00	81,1
Gesamt	673.600,00	548.200,00	–125.400,00	81,4

3.3 Mieterückstände und Mahnungen

Im Berichtszeitraum wurden insgesamt 8 Mahnungen wegen Mieterückständen ausgesprochen. Die Gesamtrückstände per 31.12.2024 betragen EUR 42.800,00:

Mieter	Einheit	Rückstand (EUR)	Zeitraum	Status
DataFlow Analytics UG	7	18.400,00	Sept–Dez 2024	Ratenzahlung vereinbart
Werbeagentur Blickfang KG	23	12.600,00	Okt–Dez 2024	Ratenzahlung vereinbart
Grafikdesign Studio Bauer	17	3.800,00	Nov–Dez 2024	1. Mahnung 15.12.2024
Medienproduktion Lichtblick UG	29	2.600,00	Dez 2024	1. Mahnung 20.12.2024
Sprachschule Lingua Berlin	22	2.400,00	Dez 2024	Zahlung avisiert
Diverse (3 Mieter)	div.	3.000,00	Dez 2024	Teilzahlungen eingegangen
Gesamt		42.800,00		

Gerichtliche Mahnverfahren wurden bislang nicht eingeleitet, da mit allen betroffenen Mietern Ratenzahlungsvereinbarungen getroffen werden konnten. Die Rückstände der DataFlow Analytics UG resultieren aus einer vorübergehenden Liquiditätskrise des Unternehmens; die vereinbarte Ratenzahlung (EUR 4.600,00/Monat ab Januar 2025) wird als belastbar eingeschätzt. Bei der Werbeagentur Blickfang KG beruht der Rückstand auf einem Streit über die Betriebskostenvorauszahlung, der beigelegt werden konnte.

3.4 Mietvertragsverlängerungen und Kündigungen

Im Berichtszeitraum (22.08. – 31.12.2024) wurden keine neuen Mietverträge abgeschlossen. Zwei Mieter haben ihre bestehenden Mietverträge ordentlich gekündigt:

- **Rechtsanwälte Hoffmann & Koll.** (Einheit 6, 550 m²): Kündigung zum 31.12.2025 (ordentlich, Kündigungsfrist gewahrt). Der Mieter hat mitgeteilt, in kleinere Räumlichkeiten umziehen zu wollen.
- **Start-Up NexGen AI GmbH** (Einheit 35, 310 m²): Kündigung zum 31.05.2025 (vorzeitig aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Mieters).

Die Vermarktung der perspektivisch frei werdenden Flächen wurde vorbereitet. Es wurden Exposés erstellt und ein Maklervvertrag mit Engel & Völkers Commercial Berlin geschlossen (Provision: 3 Monatsmieten zzgl. USt.).

4. Betriebskosten

Die Betriebskosten im Berichtszeitraum (September – Dezember 2024) beliefen sich auf insgesamt EUR 312.400,00. Der überproportionale Anstieg im November und Dezember ist auf die Heizperiode und den

Winterdienst zurückzuführen. Nachfolgend die detaillierte Aufstellung:

Kostenart	Sept 2024	Okt 2024	Nov 2024	Dez 2024	Gesamt (EUR)
Heizung/Warmwasser	12.400	18.600	28.400	34.200	93.600,00
Wasser/Abwasser	3.800	3.800	3.800	3.800	15.200,00
Strom Allgemeinflächen	4.200	4.200	4.200	4.200	16.800,00
Gebäudeversicherung	6.800	6.800	6.800	6.800	27.200,00
Grundsteuer	8.400	8.400	8.400	8.400	33.600,00
Hausmeister	4.500	4.500	4.500	4.500	18.000,00
Reinigung	3.600	3.600	3.600	3.600	14.400,00
Aufzugswartung	2.800	2.800	2.800	2.800	11.200,00
Müllentsorgung	1.800	1.800	1.800	1.800	7.200,00
Gartenpflege/Außenanlagen	1.200	1.200	1.200	1.200	4.800,00
Winterdienst	0	0	2.400	4.800	7.200,00
Sonstige	5.200	6.400	8.800	12.800	33.200,00
Schornsteinfeger	—	—	—	4.800	4.800,00
Brandschutzwartung	2.200	2.200	2.200	2.200	8.800,00
TGA-Wartung	3.900	3.900	3.900	3.900	15.600,00
Gesamt	60.800	67.200	82.800	101.600	312.400,00

Die Betriebskosten werden anteilig auf die Mieter umgelegt, soweit dies mietvertraglich vereinbart ist. Für die leerstehenden Flächen (38 %) trägt die Zwangsverwaltung den nicht umlagefähigen Anteil. Die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter deckten im Berichtszeitraum ca. 63 % der tatsächlichen Betriebskosten. Eine Anpassung der Vorauszahlungen wird im Rahmen der Nebenkostenabrechnung 2024 geprüft.

5. Instandhaltung und Reparaturen

Im Berichtszeitraum wurden dringend notwendige Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt EUR 87.600,00 durchgeführt. Die Maßnahmen waren überwiegend durch die Wartungsrückstände der Voreigentümerin/Schuldnerin bedingt und konnten nicht weiter aufgeschoben werden, ohne die Betriebssicherheit des Gebäudes zu gefährden.

Maßnahme	Datum	Auftragnehmer	Betrag (EUR)
Reparatur Heizungsanlage (Austausch Umwälzpumpe, Reparaturschleife für Steuerungsventile, hydraulischer Abgleich)	15.10.2024	Heizungsbau Krüger GmbH	34.800,00
Aufzugswartung und Reparatur (2 Aufzüge, Notrufsystem nachgerüstet, TÜV-Prüfung bestanden)	22.11.2024	Aufzug-Service Berlin GmbH	18.500,00
Brandschutz-Nachrüstung (Rauchmelder Flure 3.-7. OG, Fluchtwegschilder erneuert, Prüfprotokoll erstellt)	06.12.2024	Brandschutz Technik AG	24.300,00
Kleinreparaturen (diverse Türschlösser, Fensterdichtungen, Sanitäranlagen, Beleuchtung Tiefgarage)	laufend	diverse Handwerker	10.000,00
Gesamt			87.600,00

6. Wirtschaftsplan / Einnahmen-Ausgaben-Rechnung

Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für den Zeitraum 22.08.2024 – 31.12.2024:

Position	Betrag (EUR)
Einnahmen	
Mieteinnahmen (IST)	548.200,00
Sonstige Einnahmen (Mahngebühren, Zinsen)	2.340,00
Summe Einnahmen	550.540,00
Ausgaben	
Betriebskosten	312.400,00
Instandhaltung und Reparaturen	87.600,00
Verwaltungskosten (Porto, Telefon, Software)	18.400,00
Rechtsanwaltskosten (Mahnverfahren)	4.200,00
Kontoführung und Bankgebühren	840,00
Vergütung Zwangsverwalterin	42.800,00
Summe Ausgaben	466.240,00
Überschuss vor Ausschüttung	84.300,00
davon Rücklage (Instandhaltung, Betriebskosten)	84.300,00
davon Ausschüttung an Gläubiger	0,00

Eine Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin (Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG) konnte im Berichtszeitraum nicht erfolgen. Der erzielte Überschuss von EUR 84.300,00 wurde vollständig der Rücklage zugeführt, um die Betriebskosten und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen des ersten Quartals 2025 abzusichern.

7. Vergütung der Zwangsverwalterin

Die Vergütung der Zwangsverwalterin wird gemäß § 18 ZwVwV berechnet. Bemessungsgrundlage sind die Bruttomieteinnahmen des Berichtszeitraums.

Position	Betrag (EUR)
Bruttomieteinnahmen (IST)	548.200,00
Vergütungssatz (7,5 % gem. § 18 Abs. 1 ZwVwV)	41.115,00
Zuschlag für Ersteinrichtung (§ 18 Abs. 2 ZwVwV)	1.685,00
Vergütung gesamt (netto)	42.800,00
zzgl. 19 % USt.	8.132,00
Vergütung gesamt (brutto)	50.932,00

Die Festsetzung der Vergütung wird beim Amtsgericht Mitte von Berlin beantragt.

7a. Versicherungsverhältnisse

Das Gebäude ist über folgende Versicherungen abgesichert, die im Rahmen der Übernahme geprüft und teilweise angepasst wurden:

- **Gebäudeversicherung** (Allianz Versicherungs-AG, Policen-Nr. GV-2019-44821): Versicherungssumme EUR 42.500.000,00 (gleitender Neuwert), Jahresprämie EUR 18.200,00. Versicherungsschutz umfasst

Feuer, Sturm, Leitungswasser, Elementarschäden.

- **Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht** (HDI Versicherung AG, Policen-Nr. HG-2019-88234): Deckungssumme EUR 10.000.000,00 pauschal, Jahresprämie EUR 4.800,00.
- **Mietausfallversicherung**: Nicht vorhanden. Die Zwangsverwalterin empfiehlt den Abschluss einer Mietausfallversicherung für das Jahr 2025, insbesondere angesichts der hohen Leerstandsquote und des Risikos weiterer Mietausfälle.
- **Rechtsschutzversicherung**: Nicht vorhanden. Die Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen (Mietrückstände, Nebenkostenbeschwerden) werden unmittelbar aus der Verwaltungsmasse bestritten.

Im Berichtszeitraum trat kein Versicherungsfall ein. Die Gebäudeversicherung wurde zum 01.09.2024 von der Schuldnerin auf die Zwangsverwaltung umgestellt. Die Prämien für September bis Dezember 2024 in Höhe von insgesamt EUR 6.066,67 wurden fristgerecht gezahlt.

7b. Bankkontoführung und Liquidität

Für die Zwangsverwaltung wurde am 28.08.2024 ein separates Treuhandkonto bei der Berliner Sparkasse (IBAN DE89 1005 0000 0190 8837 42) eingerichtet. Sämtliche Mietzahlungen werden seit dem 01.09.2024 auf dieses Konto geleistet.

Kontoentwicklung im Berichtszeitraum:

Datum	Eingang (EUR)	Ausgang (EUR)	Saldo (EUR)
28.08.2024 (Eröffnung)	—	—	0,00
30.09.2024	132.800,00	48.200,00	84.600,00
31.10.2024	138.200,00	72.400,00	150.400,00
30.11.2024	140.600,00	98.600,00	192.400,00
31.12.2024	136.600,00	108.200,00	220.800,00

Der Saldo per 31.12.2024 in Höhe von EUR 220.800,00 setzt sich zusammen aus der gebildeten Rücklage (EUR 84.300,00), den noch nicht abgerechneten Betriebskosten-vorauszahlungen der Mieter sowie einem Liquiditätspuffer für Zahlungen im Januar 2025. Die Kontoführungsgebühren beliefen sich im Berichtszeitraum auf EUR 840,00.

7c. Kommunikation mit dem Vollstreckungsgericht

Im Berichtszeitraum fand folgende Korrespondenz mit dem Amtsgericht Mitte von Berlin (Vollstreckungsgericht, Az. 36 L 412/24) statt:

- 26.08.2024: Eingangsbestätigung des Anordnungsbeschlusses, Aufnahme der Verwaltung
- 15.09.2024: Mitteilung der Kontoverbindung und der vorläufigen Bestandsaufnahme
- 15.10.2024: Zwischenbericht über den Zustand der Haustechnik und geplante Sofortmaßnahmen (Heizung, Aufzüge)
- 15.11.2024: Stellungnahme zur Beschwerde der Schuldnerin gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung. Die Beschwerde wurde am 10.12.2024 zurückgewiesen.
- 22.12.2024: Übersendung des vorläufigen Wirtschaftsplans für das Jahr 2025
- 15.02.2025: Einreichung des vorliegenden Jahresberichts 2024 nebst Vergütungsantrag

Die Kommunikation mit dem Gericht verlief reibungslos. Die RichterIn am Amtsgericht, Frau Dr. Ingrid Brennecke, hat die Verwaltungsmaßnahmen regelmäßig begleitet und die notwendigen Genehmigungen zeitnah erteilt.

8. Ausblick 2025

Für das Jahr 2025 sind folgende Maßnahmen geplant:

- **Leerstandsreduktion:** Intensive Vermarktung der leerstehenden Flächen in Zusammenarbeit mit dem Maklerbüro Engel & Völkers Commercial Berlin. Ziel ist eine Reduktion des Leerstands auf unter 30 %. Hierzu werden die Mietkonditionen marktgerecht angepasst und die Exposés überarbeitet. Es werden auch flexible Nutzungskonzepte (Coworking, temporäre Nutzung) geprüft.
- **Fassadensanierung:** An der Nordseite des Gebäudes sind Feuchtigkeitsschäden festgestellt worden. Eine Sanierung wird für das Frühjahr 2025 geplant. Drei Angebote wurden bereits eingeholt; die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf ca. EUR 85.000 – 95.000 brutto.
- **Brandmeldeanlage:** Die bestehende Anlage entspricht nicht mehr den aktuellen DIN-Vorgaben (DIN 14675). Eine Erneuerung ist für das 2. Halbjahr 2025 vorgesehen. Die geschätzten Kosten betragen ca. EUR 45.000 – 55.000 brutto.
- **TGA-Wartungsvertrag:** Der bestehende Wartungsvertrag mit der Gebäudetechnik Berlin GmbH wird verlängert und um die Klimaanlage im 5. und 6. OG erweitert.
- **Nebenkostenabrechnung 2024:** Die Erstellung der Nebenkostenabrechnung für die Mieter ist für das 1. Quartal 2025 geplant.
- **Ausschüttung:** Bei stabiler Einnahmenlage wird eine erste Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin im 2. Halbjahr 2025 angestrebt. Geschätzt wird ein Ausschüttungsbetrag von EUR 500.000 – 600.000.
- **Refinanzierung:** Die Zwangsverwalterin unterstützt die Refinanzierungsbemühungen der Bank, soweit dies im Rahmen ihrer Zuständigkeit möglich ist. Eine Zusammenarbeit mit dem von der Bank mandatierten Makler (CBRE GmbH) wird angestrebt.

Wirtschaftsplan 2025 (Prognose):

Position	Plan 2025 (EUR)
Mieteinnahmen (SOLL bei 65 % Vermietung)	2.016.000,00
Betriebskosten	850.000,00
Instandhaltung (regulär)	200.000,00
Verwaltungskosten	45.000,00
Vergütung Zwangsverwalterin	75.000,00
Summe Ausgaben (ohne Sondermaßnahmen)	1.170.000,00
Prognostizierter Überschuss	846.000,00
davon Rücklage	250.000,00
davon Ausschüttung an Gläubigerin	596.000,00

Die Prognose steht unter dem Vorbehalt, dass keine unvorhergesehenen größeren Instandhaltungsmaßnahmen anfallen und die Vermietungsbemühungen planmäßig verlaufen. Risiken bestehen insbesondere in der weiterhin schwierigen Marktlage für Büroflächen in Berlin-Mitte (hohe Angebotsflächenquote, struktureller Wandel durch Homeoffice-Trend) sowie in der Möglichkeit weiterer Mieterkündigungen.

Berlin, den 15. Februar 2025

Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Zwangsverwalterin

Jahresbericht 2025

der Zwangsverwalterin

Amtsgericht Mitte von Berlin – Vollstreckungsgericht

Az. 36 L 412/24

Zwangsverwaltung über das Grundstück

Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte

(Büro- und Geschäftshaus „Friedrichshöfe“)

Grundbuch von Mitte, Blatt 27841

Zwangsverwalterin:

Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Kanzlei Lindqvist-Bähr & Kollegen

Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

Berichtszeitraum: 1. Januar 2025 – 31. Dezember 2025

Erstellt: 28. Februar 2026

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung
2. Mietverhältnisse
3. Betriebskosten 2025
4. Instandhaltung 2025
5. Dachsanierung (Sondergenehmigung)
6. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung
7. Nebenkostenabrechnung 2024
8. Vergütung der Zwangsverwalterin
9. Verhältnis zum Insolvenzverwalter
10. Ausblick und Empfehlung

1. Zusammenfassung

Das Geschäftsjahr 2025 war das erste vollständige Kalenderjahr der Zwangsverwaltung über das Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte. Die Verwaltung konnte die Einnahmensituation stabilisieren und erstmals eine Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin (Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien) in Höhe von EUR 567.000,00 leisten.

Die Leerstandsquote konnte durch drei Neuvermietungen von ca. 38 % auf ca. 34 % gesenkt werden. Gleichzeitig verließen zwei Mieter das Objekt, sodass die Nettoverbesserung moderat ausfiel. Wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt, darunter die Fassadensanierung (EUR 89.000,00) und die Erneuerung der Brandmeldeanlage (EUR 48.200,00). Zum Jahresende wurde die Dachsanierung (EUR 180.000,00) vom Gericht genehmigt; die Durchführung erfolgt im 1. Quartal 2026.

Kennzahlenübersicht:

Kennzahl	2024 (ab 22.08.)	2025	Veränderung
Mieteinnahmen (IST)	548.200 €	1.824.600 €	+132,5 % (ann.)
Betriebskosten	312.400 €	896.300 €	+22,1 % (ann.)
Instandhaltung	87.600 €	234.700 €	+98,2 % (ann.)
Vergütung ZV	42.800 €	78.400 €	+83,2 %
Ausschüttung an Gläubiger	0 €	567.000 €	n/a
Leerstandsquote	38 %	34 %	–4 Pp.

2. Mietverhältnisse

2.1 Veränderungen im Mieterbestand

Neuvermietungen 2025:

- Einheit 36 (vormals Leerstand, 1. OG, 420 m²): Vermietung an **Berlin FinTech Hub GmbH**, EUR 21,00/m²/Monat, Mietbeginn 01.04.2025, Laufzeit bis 31.03.2030
- Einheit 38 (vormals Leerstand, 2. OG, 380 m²): Vermietung an **Consulting Group Weber & Stark**, EUR 22,50/m²/Monat, Mietbeginn 01.07.2025, Laufzeit bis 30.06.2030

- Einheit 39 (vormals Leerstand, 3. OG, 290 m²): Vermietung an **Digital Campus Berlin e.V.**, EUR 19,00/m²/Monat, Mietbeginn 01.09.2025, Laufzeit bis 31.08.2028

Auszüge 2025:

- Einheit 6 (Rechtsanwälte Hoffmann & Koll., 4. OG, 550 m²): Mietende 31.12.2025, Auszug erfolgt, keine Verlängerung
- Einheit 35 (Start-Up „NexGen AI“ GmbH, 7. OG, 310 m²): Mietende 31.05.2025, vorzeitige Kündigung wegen Insolvenz des Mieters

2.2 Aktualisierte Mieterliste (Stand 31.12.2025)

Die vollständige Mieterliste mit 47 Einheiten wird als Anlage 1 beigefügt. Die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorjahresbericht:

Einheit	Mieter	m²	€/m²/M	Status
6	— Leerstand (vormals RA Hoffmann & Koll.) —	550	—	leer seit 01.01.2026
35	— Leerstand (vormals NexGen AI) —	310	—	leer seit 01.06.2025
36	Berlin FinTech Hub GmbH (NEU)	420	21,00	vermietet ab 01.04.2025
38	Consulting Group Weber & Stark (NEU)	380	22,50	vermietet ab 01.07.2025
39	Digital Campus Berlin e.V. (NEU)	290	19,00	vermietet ab 01.09.2025

2.3 Monatliche Mieteinnahmen 2025

Monat	SOLL (EUR)	IST (EUR)	Quote (%)	Anmerkung
Januar	168.400	139.200	82,7	
Februar	168.400	141.600	84,1	
März	168.400	143.800	85,4	
April	177.220	152.400	86,0	Neuvermietung Einh. 36
Mai	177.220	154.800	87,3	
Juni	177.220	148.200	83,6	Auszug Einh. 35 (31.05.)
Juli	182.770	158.400	86,7	Neuvermietung Einh. 38
August	182.770	160.200	87,7	
September	188.280	163.600	86,9	Neuvermietung Einh. 39
Oktober	188.280	162.800	86,5	
November	188.280	159.600	84,8	
Dezember	174.530	140.000	80,2	Auszug Einh. 6 (31.12.)
Gesamt	2.141.770	1.824.600	85,2	

2.4 Leerstandsentwicklung 2025

Die folgende Tabelle zeigt die monatliche Leerstandsentwicklung bezogen auf die vermietbare Fläche von ca. 18.400 m²:

Monat	Leerstehende Fläche (m²)	Leerstandsquote (%)	Veränderung
Januar	6.880	37,4	—
Februar	6.880	37,4	±0
März	6.880	37,4	±0
April	6.460	35,1	–2,3 Pp. (Einh. 36)
Mai	6.460	35,1	±0
Juni	6.770	36,8	+1,7 Pp. (Einh. 35 Auszug)
Juli	6.390	34,7	–2,1 Pp. (Einh. 38)

Monat	Leerstehende Fläche (m²)	Leerstandsquote (%)	Veränderung
August	6.390	34,7	±0
September	6.100	33,2	–1,5 Pp. (Einh. 39)
Oktober	6.100	33,2	±0
November	6.100	33,2	±0
Dezember	6.650	36,1	+2,9 Pp. (Einh. 6 Auszug)

Die durchschnittliche Leerstandsquote im Kalenderjahr 2025 betrug 35,4 %. Der Jahresendstand lag bei ca. 34 % (unter Berücksichtigung der noch nicht vermieteten Fläche von Einheit 6 ab Januar 2026, deren Wirkung erst im Folgejahr abgebildet wird).

2.5 Mietpreisspiegel-Vergleich Friedrichstraße

Ein Vergleich der erzielten Mieten mit dem lokalen Marktumfeld (Büroflächen Friedrichstraße / Berlin-Mitte) zeigt:

Kategorie	Objekt Ø (€/m²/M)	Markt Ø (€/m²/M)	Abweichung
Büro (Bestand)	21,80	24,50	–11,0 %
Büro (Neuvermietung 2025)	20,83	26,00	–19,9 %
Einzelhandel EG	43,67	48,00	–9,0 %

Die Abweichung bei Neuvermietungen erklärt sich durch die notwendigen Zugeständnisse im Rahmen der Zwangsverwaltung (Leerstandsrisiko, fehlende Investitionsbereitschaft, Marktwahrnehmung der Insolvenz).

2.6 Mietrückstände 2025

Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 14 Mahnungen wegen Mietrückständen ausgesprochen. Die Rückstandsentwicklung im Jahresverlauf:

Mieter	Einheit	Rückstand (EUR)	Zeitraum	Status 31.12.2025
DataFlow Analytics UG	7	0,00	—	Ratenzahlung abgeschlossen 06/2025
Werbeagentur Blickfang KG	23	4.200,00	Sep–Nov 2025	2. Mahnung 20.12.2025
Grafikdesign Studio Bauer	17	7.600,00	Jul–Dez 2025	Mahnbescheid beantragt
Medienproduktion Lichtblick UG	29	0,00	—	vollständig ausgeglichen 03/2025
Sprachschule Lingua Berlin	22	1.800,00	Nov–Dez 2025	1. Mahnung 18.12.2025
IT-Beratung Nexus GmbH	31	3.400,00	Okt–Dez 2025	Ratenzahlung vereinbart
Gesamt (offen per 31.12.2025)		17.000,00		

Die Gesamtrückstände konnten im Vergleich zum Vorjahr (EUR 42.800,00) erheblich reduziert werden. Die Ratenzahlungsvereinbarung mit der DataFlow Analytics UG wurde planmäßig bis Juni 2025 erfüllt. Problematisch bleibt die Zahlungsmoral der Grafikdesign Studio Bauer (Einheit 17); hier wurde am 15.12.2025 ein gerichtlicher Mahnbescheid beantragt. Bei der Werbeagentur Blickfang KG hat die Zwangsverwalterin eine letzte Frist zum 31.01.2026 gesetzt, bevor ebenfalls gerichtliche Schritte eingeleitet werden.

2.7 Mietkautions- und Sicherheitenverwaltung

Die Mietkautionen werden weiterhin auf einem separaten Treuhandkonto bei der Berliner Sparkasse geführt. Der Kautionsbestand per 31.12.2025 beträgt EUR 318.600,00 (Vorjahr: EUR 312.000,00). Die Veränderung resultiert aus drei neuen Mietkautionen (EUR 18.900,00) abzüglich der Rückzahlung an die NexGen AI GmbH (EUR 9.300,00) und Teilverrechnung bei Rechtsanwälte Hoffmann & Koll. (EUR 3.000,00 für ausstehende Betriebskostennachzahlung). Die Kautionsabrechnung für die beiden ausgezogenen Mieter wurde innerhalb der gesetzlichen Frist von 6 Monaten abgeschlossen.

3. Betriebskosten 2025

Die Betriebskosten beliefen sich im Kalenderjahr 2025 auf insgesamt EUR 896.300,00. Nachfolgend die Aufgliederung nach Kostenarten:

Kostenart	Jahresbetrag (EUR)	Anteil (%)
Heizung/Warmwasser	264.800,00	29,5
Wasser/Abwasser	48.600,00	5,4
Strom Allgemeinflächen	52.800,00	5,9
Gebäudeversicherung	81.600,00	9,1
Grundsteuer	100.800,00	11,2
Hausmeister/Facility Management	72.000,00	8,0
Reinigung (Unterhalts- und Grundreinigung)	48.000,00	5,4
Aufzugswartung/-reparatur	38.400,00	4,3
Müllentsorgung	21.600,00	2,4
Gartenpflege/Außenanlagen	14.400,00	1,6
Winterdienst	18.000,00	2,0
Schornsteinfeger	4.800,00	0,5
Brandschutzwartung	26.400,00	2,9
TGA-Wartung (Gebäudetechnik)	46.800,00	5,2
Sonstige Betriebskosten	57.300,00	6,4
Gesamt	896.300,00	100,0

3.1 SOLL-IST-Vergleich Betriebskosten

Der Vergleich der geplanten mit den tatsächlichen Betriebskosten zeigt eine Überschreitung des Planwertes um EUR 46.300,00 (+5,5 %). Die wesentlichen Abweichungen:

- **Heizung/Warmwasser (+EUR 24.800):** Der Winter 2024/2025 war kälter als erwartet. Zudem wurden die Heizkörperthermostate in den leerstehenden Büroeinheiten auf Frostschutztemperatur gehalten, um Frostschäden an den Leitungen zu vermeiden. Die Heizungsanlage wurde nach der Reparatur im Oktober 2024 zwar effizient betrieben, der hydraulische Abgleich konnte jedoch aufgrund der Teilbelegung nur eingeschränkt optimiert werden.
- **Winterdienst (+EUR 4.000):** Aufgrund überdurchschnittlicher Schneefälle im Januar und Februar 2025 musste der Winterdienst häufiger als geplant durchgeführt werden.
- **Sonstige Betriebskosten (+EUR 12.300):** Dieser Posten umfasst unter anderem Kosten für die Schädlingsbekämpfung in der Tiefgarage (EUR 3.200), die Reparatur der Schrankenanlage (EUR 4.800) sowie unvorhergesehene Reinigungskosten nach dem Auszug der NexGen AI GmbH (EUR 4.300).
- **Grundsteuer (plangemäß):** Die Grundsteuer beläuft sich unverändert auf EUR 100.800,00 p.a. Eine Neuberechnung aufgrund der Grundsteuerreform steht zum 01.01.2027 bevor.

3.2 Betriebskostenumlagefähigkeit

Von den Gesamtbetriebskosten in Höhe von EUR 896.300,00 sind EUR 782.100,00 (87,3 %) grundsätzlich auf die Mieter umlagefähig. Der tatsächlich umlagefähige Anteil reduziert sich durch den Leerstand auf EUR 515.200,00. Die Differenz von EUR 381.100,00 verbleibt bei der Zwangsverwaltung. Die Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter beliefen sich auf EUR 462.300,00. Die Differenz zum tatsächlich umlagefähigen Betrag wird im Rahmen der Nebenkostenabrechnung 2025 ausgeglichen.

4. Instandhaltung 2025

Im Jahr 2025 wurden Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt EUR 234.700,00 durchgeführt:

Maßnahme	Zeitraum	Auftragnehmer	Betrag (EUR)
Fassadensanierung Nordseite (Feuchtigkeitsschäden, Neuanstrich)	März–Mai 2025	Fassadenbau Schmidt & Söhne	89.000,00
TGA-Wartung Gesamtanlage (Lüftung, Klimatechnik, Heizung)	laufend 2025	Gebäudetechnik Berlin GmbH	67.500,00
Erneuerung Brandmeldeanlage (nach DIN 14675, alle Geschosse)	Aug–Okt 2025	Brandschutz Technik AG	48.200,00
Kleinreparaturen (Sanitär, Türen, Fenster, Bodenbeläge)	laufend 2025	diverse Handwerker	30.000,00
Gesamt			234.700,00

4.1 Fassadensanierung Nordseite (Detail)

Die Fassadensanierung der Nordseite des Gebäudes war die umfangreichste Instandhaltungsmaßnahme des Jahres 2025. Bei der Bestandsaufnahme im September 2024 waren bereits Feuchtigkeitsschäden an der Nordfassade sichtbar. Ein im Januar 2025 beauftragtes Fassadengutachten (Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Martin Weidner) bestätigte folgende Schäden:

- Durchfeuchtung des WDVS (Wärmedämmverbundsystem) auf ca. 120 m² im Bereich 2.–4. Obergeschoss
- Rissbildungen im Oberputz an mehreren Stellen, insbesondere an den Fensteranschlusspunkten
- Ablösungen des Dünnschichtputzes im Sockelbereich (aufsteigende Feuchtigkeit)
- Korrosionsspuren an den Fensterbänken aus verzinktem Stahl

Die Arbeiten umfassten: Teilweisen Rückbau und Erneuerung der Wärmedämmung (ca. 120 m²), Neuverputzung der Nordseite (ca. 850 m² Gesamtfläche), Erneuerung der Fensterbankabdichtungen sowie einen neuen Fassadenanstrich. Die Arbeiten wurden im Zeitraum März bis Mai 2025 durchgeführt und mit Abnahme vom 22.05.2025 fertiggestellt. Die 5-jährige Gewährleistungsfrist läuft bis 22.05.2030.

4.2 Brandmeldeanlage (Detail)

Die bestehende Brandmeldeanlage (Hersteller: Siemens Cerberus PRO, Baujahr 2019) wurde im Rahmen der jährlichen Prüfung durch die Brandschutz Technik AG als nicht mehr normkonform eingestuft. Insbesondere fehlten in den nachträglich unterteilten Büroflächen des 5. und 6. Obergeschosses Rauchmelder nach DIN 14675. Zudem waren die Koppler für die automatische Alarmweiterleitung an die Feuerwehr veraltet.

Die Erneuerung umfasste: Installation von 42 zusätzlichen Rauchmeldern, Austausch der zentralen Brandmeldeanlage (BMZ), Erneuerung der Koppler für die Feuerwehraufschaltung sowie eine vollständige Abnahmeprüfung durch den Prüfsachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Robert Schwarz am 18.10.2025. Die Anlage wurde als mängelfrei abgenommen.

5. Dachsanierung (Sondergenehmigung)

Im Oktober 2025 wurden bei einer routinemäßigen Dachinspektion erhebliche Schäden an der Dachabdichtung festgestellt. Eine fachgerechte Sanierung ist dringend erforderlich, um Folgeschäden (Feuchtigkeitseintritt, Schimmelbildung) zu vermeiden.

Die geschätzten Kosten belaufen sich auf EUR 180.000,00 (brutto). Da dieser Betrag die Schwelle für genehmigungspflichtige Maßnahmen nach § 152 Abs. 1 ZVG überschreitet, wurde mit Schriftsatz vom

15.11.2025 die Genehmigung des Vollstreckungsgerichts beantragt. Die Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG hat dem Antrag zugestimmt.

Mit Beschluss vom 02.12.2025 hat das Amtsgericht Mitte von Berlin die Genehmigung zur Durchführung der Dachsanierung erteilt. Die Beauftragung der Firma Dachbau Berliner Dächer GmbH erfolgte am 15.12.2025. Die Arbeiten sind für das 1. Quartal 2026 terminiert.

5.1 Vergabeverfahren

Für die Dachsanierung wurden drei Angebote eingeholt:

Firma	Angebotssumme (brutto)	Ausführungszeitraum	Gewährleistung
Dachbau Berliner Dächer GmbH	EUR 180.000,00	6 Wochen	10 Jahre
Dachdecker-Meisterbetrieb Schulze	EUR 214.000,00	8 Wochen	5 Jahre
Flat Roof Solutions GmbH	EUR 196.500,00	10 Wochen	10 Jahre

Die Entscheidung zugunsten der Dachbau Berliner Dächer GmbH erfolgte aufgrund des wirtschaftlichsten Angebots, der kürzesten Ausführungsdauer und der umfangreichen Gewährleistungszusage (10 Jahre auf die Dachabdichtung). Die Firma verfügt über einschlägige Referenzen bei vergleichbaren Gewerbeobjekten in Berlin.

5.2 Technische Details und Schadensbild

Das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Klaus Matthiesen (vom 28.10.2025) ergab folgendes Schadensbild:

- Großflächige Ablösungen der Bitumenbahnen auf ca. 40 % der Dachfläche (ca. 1.140 m²)
- Mehrere undichte Stellen im Bereich der Dachentwässerung und der Attika-Anschlüsse
- Beginnendes Eindringen von Feuchtigkeit in die Wärmedämmung (Thermografie bestätigt)
- Beschädigung der Blitzschutzanlage durch mechanische Einwirkung (Sturm)

Die geplante Sanierung umfasst: Vollständige Erneuerung der Dachabdichtung (2-lagiges Polymerbitumen), Austausch der beschädigten Wärmedämmung (ca. 15 % der Fläche), Erneuerung der Dachentwässerung (4 Fallrohre, 12 Rinneneinläufe), Reparatur der Blitzschutzanlage und Aufbringung einer wurzelfesten Schutzschicht für die Extensiv-begrünung (planungsrechtliche Auflage).

6. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung 2025

Position	Plan (EUR)	IST (EUR)	Abweichung (EUR)
EINNAHMEN			
Mieteinnahmen (Kaltmiete)	2.016.000	1.824.600	-191.400
Betriebskostenvorauszahlungen	480.000	462.300	-17.700
Sonstige Einnahmen	5.000	8.200	+3.200
Summe Einnahmen	2.501.000	2.295.100	-205.900
AUSGABEN			
Betriebskosten	850.000	896.300	+46.300
Instandhaltung (regulär)	200.000	234.700	+34.700
Verwaltungskosten	45.000	48.200	+3.200
Vergütung Zwangsverwalterin	75.000	78.400	+3.400

Position	Plan (EUR)	IST (EUR)	Abweichung (EUR)
Summe Ausgaben	1.170.000	1.257.600	+87.600
ERGEBNIS			
Überschuss vor Ausschüttung	1.331.000	1.037.500	–293.500
davon Ausschüttung an Gläubigerin	1.000.000	567.000	–433.000
davon Rücklage Instandhaltung	200.000	85.000	–115.000
davon Rücklage Betriebskosten	131.000	205.500	+74.500
davon Rücklage Dachsanierung	0	180.000	+180.000

Die Planabweichung bei den Mieteinnahmen resultiert im Wesentlichen aus der weiterhin hohen Leerstandsquote sowie den notwendigen Mietpreiszugeständnissen bei den Neuvermietungen. Die Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin fiel mit EUR 567.000,00 deutlich unter dem Planwert aus, da die Instandhaltungskosten höher als erwartet ausfielen und eine Rücklage für die Dachsanierung gebildet werden musste.

7. Nebenkostenabrechnung 2024 (Zusammenfassung)

Die Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2024 wurde am 31.03.2025 erstellt und den Mietern zugeleitet. Im Ergebnis:

Position	Betrag (EUR)
Umlagefähige Betriebskosten 2024 (Sept–Dez, anteilig)	248.600,00
Vorauszahlungen der Mieter 2024	196.400,00
Nachzahlungssaldo zugunsten Vermieterin	52.200,00
davon per 31.12.2025 eingegangen	44.800,00
davon offen (Mahnverfahren eingeleitet)	7.400,00

Es gab eine Beschwerde seitens der Mieterin TechVenture Berlin GmbH gegen die Nebenkostenabrechnung, die im August 2025 durch einen Vergleich beigelegt wurde (Gutschrift EUR 4.200,00 zugunsten der Mieterin).

7.1 Details zur Beschwerde TechVenture Berlin GmbH

Die TechVenture Berlin GmbH (Einheit 1, 1.840 m²) erhob mit Schreiben vom 10.08.2025 Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung 2024. Die Einwendungen betrafen im Wesentlichen:

a) Die Umlagefähigkeit der Kosten für die Brandschutzwartung (EUR 8.800,00 gesamt, anteilig EUR 1.760,00): Die Mieterin vertrat die Auffassung, dass es sich um eine erstmalige Herstellung und nicht um laufende Wartung handele. Die Zwangsverwalterin konnte nachweisen, dass es sich um wiederkehrende Prüfungen handelt, die nach der Betriebssicherheitsverordnung vorgeschrieben sind.

b) Den Verteilerschlüssel für die Heizkosten: Die Mieterin bemängelte die Anwendung des Flächenmaßstabs anstelle verbrauchsabhängiger Erfassung. Tatsächlich verfügt das Gebäude über Heizkostenverteiler, die jedoch im Zeitraum September–Dezember 2024 aufgrund des Verwalterwechsels nicht ausgelesen wurden. Die Zwangsverwalterin hat die Abrechnung insoweit auf Verbrauchserfassung umgestellt und der Mieterin eine Gutschrift von EUR 4.200,00 gewährt.

c) Die Kosten für den Winterdienst: Dieser Einwand wurde zurückgewiesen, da der Winterdienst mietvertraglich als umlagefähige Betriebskosten vereinbart ist.

Für die Nebenkostenabrechnung 2025 werden die Heizkostenverteiler ganzjährig ausgelesen. Die Ablesefirma Brunata Metrona wurde zum 01.01.2025 beauftragt.

8. Vergütung der Zwangsverwalterin

Position	Betrag (EUR)
Bruttomieteinnahmen 2025 (IST)	1.824.600,00
Regelvergütung (4,0 % gem. § 18 Abs. 1 ZwVwV)	72.984,00
Zuschlag für besondere Verwaltungsaufgaben	5.416,00
- Neuvermietungen (3 Mietverträge)	2.400,00
- Nebenkostenabrechnung	1.216,00
- Dachsanierung (Antragstellung und Koordination)	1.800,00
Vergütung gesamt (netto)	78.400,00
zzgl. 19 % USt.	14.896,00
Vergütung gesamt (brutto)	93.296,00

Die Vergütung wurde mit Antrag vom 28.02.2026 beim Amtsgericht Mitte von Berlin zur Festsetzung eingereicht. Die Vergütung für 2024 (EUR 42.800,00 netto) wurde mit Beschluss vom 18.02.2025 festgesetzt, nach teilweiser Stattgabe der Beschwerde der Pommerschen Kapitalanlage GmbH um EUR 4.200,00 gekürzt auf EUR 38.600,00 netto.

8a. Versicherungsverhältnisse 2025

Die Versicherungsverhältnisse des Objekts sind im Geschäftsjahr 2025 unverändert geblieben. Es bestehen folgende Versicherungen:

Versicherung	Versicherer	Policen-Nr.	Jahresprämie (EUR)
Gebäudeversicherung	Allianz Vers.-AG	GV-2019-44821	18.200,00
Haus-/Grundbesitzerhaftpflicht	HDI Versicherung AG	HG-2019-88234	4.800,00
Gesamt			23.000,00

Im Oktober 2025 trat ein Leitungswasserschaden im 3. Obergeschoss (Einheit 12, Mieter: Werbeagentur Blickfang KG) auf. Ein defektes Eckventil führte zu einem Wasseraustritt, der den Teppichboden und Teile der Trockenbaukonstruktion beschädigte. Der Schaden wurde der Allianz Versicherungs-AG gemeldet (Schadennr. 2025-BER-44219). Die Regulierung erfolgte mit EUR 12.400,00 (vollständige Erstattung der Reparaturkosten). Der Betrag ist in den sonstigen Einnahmen enthalten.

Darüber hinaus wurde die im Vorjahresbericht empfohlene Mietausfallversicherung nicht abgeschlossen, da die Prämienangebote (ca. EUR 35.000–42.000 p.a.) in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Risiko standen. Diese Empfehlung wird für 2026 erneut geprüft.

8b. Bankkontoführung und Liquidität 2025

Die Kontoführung erfolgte weiterhin über das Treuhandkonto bei der Berliner Sparkasse. Der Kontostand entwickelte sich wie folgt (quartalsweise):

Stichtag	Einnahmen Quartal (EUR)	Ausgaben Quartal (EUR)	Saldo (EUR)
31.03.2025	668.400,00	482.600,00	406.600,00

Stichtag	Einnahmen Quartal (EUR)	Ausgaben Quartal (EUR)	Saldo (EUR)
30.06.2025	712.800,00	524.200,00	595.200,00
30.09.2025	748.600,00	498.400,00	845.400,00
31.12.2025	627.600,00	584.400,00	321.600,00

Der Rückgang des Saldos im 4. Quartal 2025 resultiert aus der Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin (EUR 567.000,00, überwiesen am 15.11.2025) sowie der Bildung der Rücklage für die Dachsanierung (EUR 180.000,00). Die Kontoführungsgebühren beliefen sich auf EUR 1.020,00 für das Gesamtjahr.

9. Verhältnis zum Insolvenzverwalter

Das Verhältnis zwischen der Zwangsverwaltung und der Insolvenzverwaltung (RA Dr. Florian Westphal, AG Charlottenburg, Az. 36w IN 4721/24) war im Berichtszeitraum von Kompetenzabgrenzungen und einzelnen Konflikten geprägt:

a) Antrag auf Einstellung der Zwangsverwaltung (§ 153b ZVG):

Am 20.01.2025 beantragte der Insolvenzverwalter die Einstellung der Zwangsverwaltung mit der Begründung, die Verwaltung des Grundstücks sei effizienter im Rahmen des Insolvenzverfahrens zu führen. Der Antrag wurde mit Beschluss vom 18.02.2025 abgelehnt, da die absonderungsberechtigte Gläubigerin (Bank) dem widersprach.

b) Mietkautionskonto:

Am 22.05.2025 beantragte der Insolvenzverwalter die Freigabe des Mietkautionskontos (EUR 312.000,00) an die Insolvenzmasse. Das Gericht entschied mit Beschluss vom 12.06.2025, dass die Kautionen in der Zwangsverwaltung verbleiben, da sie den Mietern als Sicherheit dienen und der Zwangsverwalterin zur ordnungsgemäßen Verwaltung zur Verfügung stehen müssen.

c) Abgrenzung der Zuständigkeiten:

Gemäß § 148 Abs. 2 ZVG umfasst die Zwangsverwaltung die Nutzungen des Grundstücks. Die Insolvenzverwaltung erstreckt sich auf das übrige Vermögen der Schuldnerin. In der Praxis ergaben sich Abgrenzungsfragen bei:

- Betriebskostenvorauszahlungen für den Zeitraum vor Anordnung der ZV
- Schadensersatzansprüche gegen ehemalige Mieter (Zuordnung: ZV oder Masse)
- Versicherungsleistungen für einen Leitungswasserschaden im Oktober 2025

Diese Fragen konnten einvernehmlich geklärt werden.

10. Ausblick und Empfehlung

Für das Jahr 2026 werden folgende Schwerpunkte gesetzt:

- **Dachsanierung:** Durchführung im 1. Quartal 2026 (Budget: EUR 180.000,00, genehmigt am 02.12.2025).
- **Leerstandsabbau:** Fortführung der aktiven Vermarktung. Ziel: Senkung des Leerstands auf unter 30 %. Prüfung flexibler Mietmodelle (Coworking, Kurzzeitmiete) für schwer vermietbare Flächen.
- **Mietpreisanpassung:** Moderate Mieterhöhungen bei Vertragsverlängerungen, orientiert am Marktmietenniveau.
- **Energetische Optimierung:** Prüfung der Wirtschaftlichkeit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach (nach Sanierung).
- **Ausschüttung:** Bei planmäßigem Verlauf ist eine Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin in Höhe von ca. EUR 700.000 – 800.000 möglich.

Wirtschaftsplan 2026 (Prognose):

Position	Plan 2026 (EUR)	Anmerkungen
Mieteinnahmen (SOLL)	2.180.000,00	Ziel: 70 % Vermietung
Betriebskostenvorauszahlungen	520.000,00	angepasste Vorauszahlungen
Sonstige Einnahmen	10.000,00	
Summe Einnahmen	2.710.000,00	
Betriebskosten	920.000,00	leichte Steigerung erwartet
Instandhaltung (regulär)	150.000,00	ohne Dachsanierung
Dachsanierung (Sondermaßnahme)	180.000,00	genehmigt 02.12.2025
Verwaltungskosten	50.000,00	
Vergütung Zwangsverwalterin	82.000,00	geschätzt
Summe Ausgaben	1.382.000,00	
Prognostizierter Überschuss	1.328.000,00	
davon Ausschüttung an Gläubigerin	750.000,00	Zielwert
davon Rücklage	578.000,00	

Risikobewertung:

Die Zwangsverwalterin identifiziert folgende wesentliche Risiken für das Jahr 2026:

- **Marktrisiko:** Die Büronachfrage in Berlin-Mitte bleibt verhalten. Der strukturelle Trend zu Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen hat zu einem deutlichen Anstieg des Büroflächenangebots geführt. Die durchschnittliche Büroleerstandsquote in Berlin lag im 4. Quartal 2025 bei ca. 7,2 % (Quelle: JLL, Büromarktüberblick Q4/2025). In der Friedrichstraße liegt die Quote bei ca. 12 %.
- **Mieterbonität:** Einzelne Mieter (DataFlow Analytics UG, Grafikdesign Studio Bauer) zeigen eine schwache Zahlungsmoral. Ein Mietausfall bei einem oder mehreren größeren Mietern würde die Einnahmensituation erheblich belasten.
- **Kostensteigerungen:** Die Energiekosten unterliegen weiterhin erhöhter Volatilität. Für 2026 wird mit einer moderaten Steigerung der Heizkosten (+5–8 %) gerechnet. Die Grundsteuerreform ab 2027 stellt ein weiteres Kostenrisiko dar.
- **Baukosten Dachsanierung:** Nachtragsrisiko bei unvorhergesehenen Schäden an der Unterkonstruktion. Ein Risikopuffer von EUR 25.000 wurde eingeplant.

Empfehlung der Zwangsverwalterin:

Die Zwangsverwalterin empfiehlt die Fortführung der Zwangsverwaltung. Das Objekt ist bei sukzessivem Leerstandsabbau und konsequenter Kostensteuerung geeignet, nachhaltige Überschüsse zur Bedienung der erstrangigen Grundschuldforderung zu erzielen. Eine Zwangsversteigerung erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorteilhaft, da der erzielbare Versteigerungserlös voraussichtlich unter dem Verkehrswert von EUR 29.800.000,00 liegen dürfte und die Bank damit einen höheren Verlust realisieren würde als bei Fortsetzung der Zwangsverwaltung mit Mieteinnahmen.

Die kumulierte Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin seit Beginn der Zwangsverwaltung beträgt EUR 567.000,00 (Stand 31.12.2025). Bei einer prognostizierten Jahresausschüttung von EUR 750.000,00 für 2026 und steigenden Beträgen in den Folgejahren (bei Leerstandsabbau) würde die Bank über einen Zeitraum von 10–15 Jahren einen wesentlichen Teil ihrer Forderung bedient bekommen können. Dies erscheint günstiger als eine Zwangsversteigerung mit einem erwarteten Erlös von ca. EUR 22–26 Mio. (70–85 % des Verkehrswerts).

Berlin, den 28. Februar 2026

Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Zwangsverwalterin

Heizungsbau Krüger GmbH

Siemensstraße 14, 12247 Berlin-Lankwitz

Tel.: 030 / 7741 2380 | E-Mail: info@heizung-krueger.de

Steuernr.: 27/123/45678 | USt-IdNr.: DE298741523

Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Az. 36 L 412/24

Kurfürstendamm 188

10707 Berlin

Rechnungsnummer: HK-2024-1087

Rechnungsdatum: 18.10.2024

Leistungszeitraum: 01.10.2024 – 15.10.2024

Kundennummer: K-4821

RECHNUNG

Objekt: Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte (Az. 36 L 412/24)

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	Einzelpreis (EUR)	Gesamt (EUR)
1	Austausch Umwälzpumpe Heizungsanlage (Grundfos MAGNA3 65-120)	1	Stk.	8.400,00	8.400,00
2	Reparatur Steuerungsventile (Zone 1-4)	4	Stk.	2.800,00	11.200,00
3	Hydraulischer Abgleich Gesamtanlage	1	psch.	6.200,00	6.200,00
4	Montage und Inbetriebnahme	48	Std.	95,00	4.560,00
5	Anfahrt und Materialnebenkosten	1	psch.	1.680,00	1.680,00
6	Kleinmaterial (Dichtungen, Fittings)	1	psch.	2.760,00	2.760,00

Nettobetrag: EUR 34.800,00

zzgl. 19 % Umsatzsteuer: EUR 6.612,00

Bruttobetrag: EUR 41.412,00

Bitte überweisen Sie den Bruttobetrag von **EUR 41.412,00** innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Heizungsbau Krüger GmbH

IBAN: DE89 1002 0890 0012 3456 78

BIC: HYVEDEMM488

Bank: HypoVereinsbank Berlin

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Thomas Krüger Geschäftsführer

Aufzug-Service Berlin GmbH

Industriestraße 8, 13407 Berlin-Reinickendorf
Tel.: 030 / 4912 7700 | E-Mail: service@aufzug-berlin.de
Steuernr.: 27/234/56789 | USt-IdNr.: DE301847295

Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Az. 36 L 412/24
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin

Rechnungsnummer: ASB-24-0934
Rechnungsdatum: 28.11.2024
Leistungszeitraum: 04.11.2024 – 22.11.2024
Kundennummer: VW-1209

RECHNUNG

Objekt: Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte (Az. 36 L 412/24)

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	Einzelpreis (EUR)	Gesamt (EUR)
1	Wartung Aufzuganlage 1 (Schindler 5500) gemäß BetrSichV	1	psch.	3.800,00	3.800,00
2	Wartung Aufzuganlage 2 (Schindler 5500) gemäß BetrSichV	1	psch.	3.800,00	3.800,00
3	Nachrüstung Notruf-System (gemäß EN 81-28)	2	Stk.	2.400,00	4.800,00
4	Austausch Türschließer Kabinentüren	4	Stk.	680,00	2.720,00
5	TÜV-Vorbereitung und Begleitung	1	psch.	1.880,00	1.880,00
6	Montage und Fahrtkosten	1	psch.	1.500,00	1.500,00

Nettobetrag: EUR 18.500,00

zzgl. 19 % Umsatzsteuer: EUR 3.515,00

Bruttobetrag: EUR 22.015,00

Bitte überweisen Sie den Bruttobetrag von **EUR 22.015,00** innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Aufzug-Service Berlin GmbH
IBAN: DE42 1005 0000 0190 8742 31
BIC: BELADEBEXX
Bank: Berliner Sparkasse

Mit freundlichen Grüßen

Michael Hartmann Technischer Leiter

Brandschutz Technik AG

Am Borsigturm 42, 13507 Berlin-Tegel

Tel.: 030 / 4305 8800 | E-Mail: projekte@brandschutz-technik.de

Steuernr.: 27/345/67890 | USt-IdNr.: DE287461038

Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Az. 36 L 412/24

Kurfürstendamm 188

10707 Berlin

Rechnungsnummer: BT-2025-2741

Rechnungsdatum: 15.10.2025

Leistungszeitraum: 12.08.2025 – 08.10.2025

Kundennummer: ZV-0412

RECHNUNG

Objekt: Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte (Az. 36 L 412/24)

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	Einzelpreis (EUR)	Gesamt (EUR)
1	Brandmeldeanlage (BMA) Erneuerung Esser IQ8Control, 7 Geschosse	1	psch.	28.400,00	28.400,00
2	Rauchmelder (optisch/thermisch) inklusive Sockel und Programmierung	186	Stk.	48,50	9.021,00
3	Handfeuermelder (rot, EN 54-11)	14	Stk.	185,00	2.590,00
4	Montage, Verkabelung, Inbetriebnahme	1	psch.	5.200,00	5.200,00
5	Abnahme durch Sachverständigen	1	psch.	1.800,00	1.800,00
6	Dokumentation und Schulung	1	psch.	1.189,00	1.189,00

Nettobetrag: EUR 48.200,00

zzgl. 19 % Umsatzsteuer: EUR 9.158,00

Bruttobetrag: EUR 57.358,00

Bitte überweisen Sie den Bruttobetrag von **EUR 57.358,00** innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Brandschutz Technik AG

IBAN: DE71 1007 0024 0543 2198 00

BIC: DEUTDE33HAN

Bank: Deutsche Bank Berlin

Mit freundlichen Grüßen

Dr.-Ing. Carsten Meier Vorstand Technik

Fassadenbau Schmidt & Söhne GmbH

Adlergestell 289, 12489 Berlin-Adlershof

Tel.: 030 / 6392 4100 | E-Mail: kontakt@fassadenbau-schmidt.de

Steuernr.: 27/456/78901 | USt-IdNr.: DE319584726

Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Az. 36 L 412/24

Kurfürstendamm 188

10707 Berlin

Rechnungsnummer: FS-2025-0387

Rechnungsdatum: 30.05.2025

Leistungszeitraum: 10.03.2025 – 22.05.2025

Kundennummer: GK-2847

RECHNUNG

Objekt: Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte (Az. 36 L 412/24)

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	Einzelpreis (EUR)	Gesamt (EUR)
1	Fassadensanierung Nordseite (Gerüststellung, ca. 640 m²)	1	psch.	18.200,00	18.200,00
2	Entfernung beschädigter Putzflächen und Abdichtung Fugen	1	psch.	22.400,00	22.400,00
3	Neuverputzung und Grundierung (mineralischer Edelputz)	640	m²	38,50	24.640,00
4	Fassadenanstrich (Silikonharz, 2-fach, RAL 9016)	640	m²	18,00	11.520,00
5	Gerüstabbau und Entsorgung	1	psch.	8.400,00	8.400,00
6	Baustelleneinrichtung und -sicherung	1	psch.	3.840,00	3.840,00

Nettobetrag: EUR 89.000,00

zzgl. 19 % Umsatzsteuer: EUR 16.910,00

Bruttobetrag: EUR 105.910,00

Bitte überweisen Sie den Bruttobetrag von **EUR 105.910,00** innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Fassadenbau Schmidt & Söhne GmbH

IBAN: DE53 1009 0044 0871 2463 05

BIC: BEVODEBB

Bank: Berliner Volksbank

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Klaus Schmidt Geschäftsführer

Gebäudereinigung Sauber GmbH

Greifswalder Straße 212, 10405 Berlin-Prenzlauer Berg
Tel.: 030 / 4271 9900 | E-Mail: auftrag@sauber-reinigung.de
Steuernr.: 27/567/89012 | USt-IdNr.: DE274918365

Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Az. 36 L 412/24
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin

Rechnungsnummer: GS-2024-4218
Rechnungsdatum: 02.01.2025
Leistungszeitraum: 01.10.2024 – 31.12.2024
Kundennummer: OBJ-143

RECHNUNG

Objekt: Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte (Az. 36 L 412/24)

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	Einzelpreis (EUR)	Gesamt (EUR)
1	Unterhaltsreinigung Treppenhäuser (3x wöchentlich, 7 Geschosse)	3	Mon.	2.800,00	8.400,00
2	Unterhaltsreinigung Eingangsbereich und Foyer (täglich)	3	Mon.	980,00	2.940,00
3	Glasreinigung Eingangsbereich (1x monatlich)	3	Mon.	420,00	1.260,00

Nettobetrag: EUR 12.600,00

zzgl. 19 % Umsatzsteuer: EUR 2.394,00

Bruttobetrag: EUR 14.994,00

Bitte überweisen Sie den Bruttobetrag von **EUR 14.994,00** innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Gebäudereinigung Sauber GmbH
IBAN: DE18 1203 0000 1012 3456 78
BIC: BYLADEM1001
Bank: Deutsche Kreditbank (DKB)

Mit freundlichen Grüßen

Petra Schönfeld Betriebsleiterin

ImmoPlan Software GmbH

Torstraße 89, 10119 Berlin-Mitte

Tel.: 030 / 2091 4400 | E-Mail: lizenz@immo-plan-software.de

Steuernr.: 27/678/90123 | USt-IdNr.: DE283947156

Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Az. 36 L 412/24
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin

Rechnungsnummer: IP-2025-L-0891**Rechnungsdatum:** 02.01.2025**Leistungszeitraum:** 01.01.2025 – 31.12.2025**Kundennummer:** LB-7742**RECHNUNG****Objekt:** Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte (Az. 36 L 412/24)

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheit	Einzelpreis (EUR)	Gesamt (EUR)
1	Jahreslizenz ImmoPlan Professional (Mietverwaltung, bis 100 Einheiten)	1	Lizenz	2.400,00	2.400,00
2	Modul Nebenkostenabrechnung	1	Lizenz	480,00	480,00
3	Support-Paket Premium (12 Monate)	1	psch.	320,00	320,00

Nettobetrag: EUR 3.200,00

zzgl. 19 % Umsatzsteuer: EUR 608,00

Bruttobetrag: EUR 3.808,00Bitte überweisen Sie den Bruttobetrag von **EUR 3.808,00** innerhalb von 14 Tagen auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: ImmoPlan Software GmbH

IBAN: DE94 1001 0010 0847 2931 06

BIC: PBNKDEFF

Bank: Postbank Berlin

Mit freundlichen Grüßen

Florian Bergmann Geschäftsführer

Rechtsanwalt Dr. Florian Westphal

Insolvenzverwalter

Kanzlei Westphal & Partner

Hardenbergstraße 22, 10623 Berlin

An das

Landgericht Berlin

– Beschwerdekammer –

Littenstraße 12–17, 10179 Berlin

Berlin, den 15. November 2024

Az. AG Mitte: 36 L 412/24

Az. Insolvenzverfahren: 36w IN 4721/24 (AG Charlottenburg)

**Sofortige Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Mitte von
Berlin vom 22. August 2024 – Az. 36 L 412/24 – (Anordnung der
Zwangsverwaltung)**

Namens und in Vollmacht der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, vertreten durch den Insolvenzverwalter RA Dr. Florian Westphal, wird hiermit

sofortige Beschwerde gemäß § 793 ZPO i.V.m. § 11 Abs. 1 RPflG, § 567 Abs. 1 Nr. 1 ZPO

gegen den Beschluss des Amtsgerichts Mitte von Berlin vom 22. August 2024, zugestellt am 26. August 2024, eingelegt.

I. Antrag

Es wird beantragt,

1. den Beschluss des Amtsgerichts Mitte von Berlin vom 22. August 2024 – Az. 36 L 412/24 – aufzuheben und den Antrag der Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG auf Anordnung der Zwangsverwaltung zurückzuweisen,
2. hilfsweise: die Zwangsverwaltung gemäß § 153b ZVG i.V.m. § 30d ZVG einstweilen einzustellen.

II. Begründung

1. Über das Vermögen der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG wurde mit Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 01. Oktober 2024 – Az. 36w IN 4721/24 – das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Unterzeichner wurde zum Insolvenzverwalter bestellt.

2. Die Anordnung der Zwangsverwaltung durch den angegriffenen Beschluss vom 22. August 2024 greift in unzulässiger Weise in die Insolvenzmasse ein. Gemäß § 80 Abs. 1 InsO geht das Verwaltungs- und Verfügungsrecht über das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen auf den Insolvenzverwalter über. Die Zwangsverwaltung entzieht dem Insolvenzverwalter die Verwaltungsbefugnis über das wesentliche Vermögensobjekt der Schuldnerin.

3. Zwar gewährt § 49 InsO dem absonderungsberechtigten Gläubiger grundsätzlich das Recht zur abgesonderten Befriedigung aus dem belasteten Gegenstand. Dieses Recht wird durch die Vorschrift des § 165 InsO jedoch eingeschränkt. § 165 InsO räumt dem Insolvenzverwalter das Recht ein, unbewegliche Gegenstände der Insolvenzmasse freihändig zu verwerten, sofern er einen höheren Erlös als bei einer Zwangsverwertung erzielen kann.

4. Im vorliegenden Fall beabsichtigt der Insolvenzverwalter, das Objekt »Friedrichshöfe«, Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin, im Rahmen einer geordneten Verwertung freihändig zu veräußern. Erste Gespräche mit potenziellen Investoren haben stattgefunden. Ein Verkauf am freien Markt verspricht einen Erlös von mindestens EUR 28.000.000, was deutlich über dem zu erwartenden Erlös einer Zwangsversteigerung liegt.

5. Die Zwangsverwaltung beeinträchtigt die Verwertungsbemühungen des Insolvenzverwalters erheblich, da die Mieteinnahmen – die wesentliche Grundlage für die Attraktivität des Objekts für potenzielle Käufer sind – der Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters entzogen werden. Dies mindert den erzielbaren Kaufpreis und schadet damit sowohl der Insolvenzmasse als auch der Gläubigersamtheit.

6. Der Beschwerdeführer verweist ferner auf die Entscheidung des BGH (IX ZB 51/09), wonach eine Zwangsverwaltung dann aufzuheben ist, wenn sie die Masse unangemessen beeinträchtigt und der Insolvenzverwalter eine gleichwertige oder bessere Verwertung gewährleisten kann.

III. Ergebnis

Die Zwangsverwaltung ist aufzuheben, da sie die Verwertungsmöglichkeiten des Insolvenzverwalters unzumutbar einschränkt und die Gläubigersamtheit schädigt. Hilfsweise wird die einstweilige Einstellung beantragt, um die laufenden Verwertungsverhandlungen nicht zu gefährden.

Dr. Florian Westphal

Rechtsanwalt – Insolvenzverwalter

Landgericht Berlin

– 5. Zivilkammer –

Geschäftsnummer: 5 T 248/24

B E S C H L U S S

In der Beschwerdesache

Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, vertreten durch den Insolvenzverwalter RA Dr. Florian Westphal, Hardenbergstraße 22, 10623 Berlin,

– Beschwerdeführerin –

gegen

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien, vertreten durch RA Dr. Konrad Schellenberg, Frankfurt am Main,

– Beschwerdegegnerin –

wegen: Zwangsverwaltung (sofortige Beschwerde gegen den Beschluss des Amtsgerichts Mitte von Berlin vom 22. August 2024 – Az. 36 L 412/24)

hat die 5. Zivilkammer des Landgerichts Berlin am 10. Dezember 2024 beschlossen:

Die sofortige Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Beschwerdeführerin.

Der Beschwerdewert wird auf EUR 500.000 festgesetzt.

G r ü n d e :

I. Die sofortige Beschwerde ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt (§ 793 ZPO, § 569 ZPO). Sie ist jedoch unbegründet.

II. Die Anordnung der Zwangsverwaltung durch das Amtsgericht Mitte von Berlin vom 22. August 2024 ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die Beschwerdegegnerin ist als Inhaberin einer erstrangigen Buchgrundschuld in Höhe von EUR 34.000.000 (Abt. III Nr. 1 des Grundbuchs von Mitte, Blatt 27841) zur Zwangsverwaltung berechtigt. Die Voraussetzungen der §§ 146 ff. ZVG liegen vor.

III. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin steht das eröffnete Insolvenzverfahren der Zwangsverwaltung nicht entgegen. § 49 InsO gewährt dem absonderungsberechtigten Gläubiger ausdrücklich das Recht, seine Befriedigung aus dem belasteten Grundstück zu suchen, und zwar auch nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Die Zwangsverwaltung ist von der Insolvenzeröffnung unberührt (vgl. BGH, NZI 2012, 775).

IV. Das Recht des Insolvenzverwalters zur freihändigen Verwertung gemäß § 165 InsO vermag die Zwangsverwaltung nicht auszuschließen. § 165 InsO begründet ein eigenes Verwertungsrecht des Insolvenzverwalters, schließt aber die Rechte des absonderungsberechtigten Gläubigers aus § 49 InsO nicht aus (vgl. MüKo-InsO/Tetzlaff, § 165 Rn. 32). Beide Verfahren bestehen nebeneinander. Eine Aufhebung der Zwangsverwaltung kommt nur in Betracht, wenn der Insolvenzverwalter eine verbindliche und vorteilhafte Verwertungsmöglichkeit nachweist, was hier nicht der Fall ist.

V. Die hilfsweise beantragte einstweilige Einstellung gemäß § 153b ZVG i.V.m. § 30d ZVG kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die Beschwerdeführerin keinen konkreten Einstellungsgrund dargelegt hat.

Richter am Landgericht Dr. Hannelore Brücken
Richterin am Landgericht Becker-Stein
Richter am Landgericht Dr. Voss

Rechtsanwalt Dr. Florian Westphal

Insolvenzverwalter

Kanzlei Westphal & Partner

Hardenbergstraße 22, 10623 Berlin

An das

Amtsgericht Mitte von Berlin

– Vollstreckungsgericht –

Littenstraße 12–17, 10179 Berlin

Berlin, den 20. Januar 2025

Az. 36 L 412/24

Insolvenzverfahren: 36w IN 4721/24 (AG Charlottenburg)

Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung gemäß § 153b ZVG i.V.m. § 30d ZVG

Namens und in Vollmacht der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG (in Insolvenz), vertreten durch den Insolvenzverwalter, wird beantragt:

die Zwangsverwaltung des Grundstücks Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin, Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, einstweilen für die Dauer von sechs Monaten einzustellen.

I. Sachverhalt

1. Über das Vermögen der Schuldnerin wurde am 01.10.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet (Az. 36w IN 4721/24, AG Charlottenburg). Der Unterzeichner ist Insolvenzverwalter.
2. Auf Antrag der Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG wurde mit Beschluss vom 22.08.2024 die Zwangsverwaltung über das oben bezeichnete Grundstück angeordnet. RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr wurde als Zwangsverwalterin bestellt.
3. Die sofortige Beschwerde gegen die Anordnung der Zwangsverwaltung wurde durch Beschluss des Landgerichts Berlin vom 10.12.2024 (Az. 5 T 248/24) zurückgewiesen.

II. Begründung

1. Der Insolvenzverwalter befindet sich in fortgeschrittenen Verwertungsverhandlungen mit mehreren potenziellen Investoren. Im Rahmen einer geordneten Verwertung kann ein deutlich höherer Erlös erzielt werden als durch die bloße Zwangsverwaltung, die lediglich auf Mieteinnahmen gerichtet ist.
2. Gleichzeitig prüft der Insolvenzverwalter gemeinsam mit der mandatierten CBRE GmbH Refinanzierungsmöglichkeiten. Konkrete Angebote werden in den kommenden Wochen erwartet. Eine Refinanzierung würde die vollständige Befriedigung der erstrangigen Gläubigerin ermöglichen und darüber hinaus Mittel für die Insolvenzmasse freisetzen.
3. Die einstweilige Einstellung gemäß § 153b ZVG i.V.m. § 30d ZVG ist gerechtfertigt, wenn die Aussicht besteht, dass durch die Einstellung die Befriedigung des Gläubigers nicht wesentlich verzögert oder gefährdet wird. Dies ist vorliegend der Fall, da:

- a) die Mieteinnahmen auch während einer Einstellung weiterhin zur Sicherung der Gläubigerinteressen verwendet würden – der Insolvenzverwalter verpflichtet sich, die laufenden Einnahmen auf ein Treuhandkonto zu leiten;
- b) die Refinanzierungsbemühungen eine realistische Perspektive für die vollständige Befriedigung der erstrangigen Gläubigerin bieten;
- c) die Zwangsverwaltung die Verwertungsbemühungen behindert, da potenzielle Investoren die Unsicherheit der parallelen Verfahren als Risikofaktor bewerten.

III. Ergebnis

Die einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung für die Dauer von sechs Monaten wird beantragt, um die laufenden Verwertungs- und Refinanzierungsverhandlungen nicht zu gefährden. Die Interessen der erstrangigen Gläubigerin werden durch die Treuhandlösung gewahrt.

Dr. Florian Westphal

Rechtsanwalt – Insolvenzverwalter

Amtsgericht Mitte von Berlin

– Vollstreckungsgericht –

Az. 36 L 412/24

B E S C H L U S S

In dem Zwangsverwaltungsverfahren

betreffend das Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Mitte, Blatt 27841,

Gläubigerin: Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien,
Schuldnerin: Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG (in Insolvenz),

hat das Amtsgericht Mitte von Berlin – Vollstreckungsgericht – durch den Rechtspfleger Justizamtmann Krüger am **18. Februar 2025** beschlossen:

Der Antrag des Insolvenzverwalters vom 20. Januar 2025 auf einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung wird zurückgewiesen.

G r ü n d e :

1. Der Antrag auf einstweilige Einstellung gemäß § 153b ZVG i.V.m. § 30d ZVG ist unbegründet.
2. Die Voraussetzungen für eine einstweilige Einstellung der Zwangsverwaltung liegen nicht vor. Der Antragsteller hat nicht hinreichend dargelegt, dass die einstweilige Einstellung die Befriedigung der Gläubigerin nicht wesentlich verzögern oder gefährden würde.
3. Die vom Insolvenzverwalter vorgebrachten Refinanzierungsbemühungen sind unsubstantiiert. Es liegen weder verbindliche Finanzierungszusagen noch konkrete, unterschriebene Kaufangebote vor. Die bloße Beauftragung eines Immobilienberaters (CBRE) stellt keinen hinreichenden Einstellungsgrund dar.
4. Die Gläubigerin hat ein berechtigtes Interesse an der Fortsetzung der Zwangsverwaltung. Die Mieteinnahmen sind die einzige laufende Einnahmequelle zur Bedienung der Forderung. Eine Einstellung würde diese Einnahmequelle gefährden, ohne dass eine gleichwertige Sicherheit angeboten wird.
5. Die angebotene Treuhandlösung ist nicht ausreichend, da der Insolvenzverwalter nicht darlegt, wie die Verwaltung des Objekts während der Einstellung sichergestellt wird und wer die laufenden Betriebskosten, Instandhaltungsmaßnahmen und Versicherungsprämien trägt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss ist die sofortige Beschwerde gemäß § 793 ZPO statthaft. Die Beschwerde ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung bei dem Amtsgericht Mitte von Berlin oder dem Landgericht Berlin einzulegen.

Krüger
Justizamtmann als Rechtspfleger

Pommersche Kapitalanlage GmbH

Greifswalder Straße 48, 10405 Berlin

Geschäftsführer: Dr. Friedrich-Wilhelm Dahlberg

An das

Amtsgericht Mitte von Berlin

– Vollstreckungsgericht –

Berlin, den 15. März 2025

Az. 36 L 412/24

Beschwerde gegen die Vergütungsfestsetzung der Zwangsverwalterin

Die Pommersche Kapitalanlage GmbH, nachrangige Grundschuldgläubigerin (Abt. III Nr. 2, EUR 3.500.000), legt hiermit Beschwerde ein gegen den Beschluss des Amtsgerichts Mitte von Berlin vom 28. Februar 2025, mit dem die Vergütung der Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr für den Zeitraum 22.08.2024 bis 31.12.2024 auf EUR 42.800 festgesetzt wurde.

I. Begründung

1. Die festgesetzte Vergütung von EUR 42.800 für einen Verwaltungszeitraum von lediglich 4 Monaten und 9 Tagen ist überhöht und steht in keinem angemessenen Verhältnis zu den tatsächlich erbrachten Verwaltungsleistungen.
2. Die Zwangsverwalterin hat im genannten Zeitraum lediglich die Bestandsaufnahme durchgeführt und die bestehenden Mietverhältnisse fortgeführt. Neue Vermietungen wurden nicht vorgenommen, der Leerstand blieb unverändert bei 38%. Die Instandhaltungsmaßnahmen (EUR 87.600) wurden überwiegend durch externe Dienstleister durchgeführt und erforderten keinen überdurchschnittlichen Verwaltungsaufwand der Zwangsverwalterin.
3. Die Vergütung ist gemäß § 18 ZwVwV auf Grundlage der vereinnahmten Mieten zu bemessen. Bei Einnahmen von EUR 548.200 erscheint ein Vergütungssatz von 7,8% unangemessen hoch. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Verwaltungsaufwands ist ein Satz von maximal 6% gerechtfertigt, mithin eine Vergütung von EUR 32.892.
4. Als nachrangige Grundschuldgläubigerin ist die Beschwerdeführerin durch eine überhöhte Vergütung unmittelbar betroffen, da diese die Verwertungsmasse mindert.

II. Antrag

Es wird beantragt, die Vergütung der Zwangsverwalterin auf einen angemessenen Betrag herabzusetzen, der den tatsächlichen Verwaltungsaufwand widerspiegelt.

Dr. Friedrich-Wilhelm Dahlberg

Geschäftsführer

Pommersche Kapitalanlage GmbH

Amtsgericht Mitte von Berlin

– Vollstreckungsgericht –

Az. 36 L 412/24

B E S C H L U S S

In dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin (Grundbuch von Mitte, Blatt 27841),

hier: Beschwerde der Pommersche Kapitalanlage GmbH gegen die Vergütungsfestsetzung der Zwangsverwalterin,

hat das Amtsgericht Mitte von Berlin – Vollstreckungsgericht – durch den Richter am Amtsgericht Dr. Paulsen am **28. April 2025** beschlossen:

1. Die Vergütung der Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr für den Zeitraum 22.08.2024 bis 31.12.2024 wird von EUR 42.800 auf EUR 38.600 herabgesetzt.

2. Im Übrigen wird die Beschwerde zurückgewiesen.

3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

G r ü n d e :

I. Die Beschwerde ist zulässig. Die Beschwerdeführerin ist als nachrangige Grundschildgläubigerin beschwerdeberechtigt.

II. Die Beschwerde ist teilweise begründet. Die Vergütung der Zwangsverwalterin ist um EUR 4.200 auf EUR 38.600 herabzusetzen.

1. Gemäß § 18 Abs. 1 ZwVwV ist die Vergütung nach den vereinnahmten Bruttomieten zu bemessen. Bei Einnahmen von EUR 548.200 und einem Verwaltungszeitraum von 4 Monaten und 9 Tagen ergibt sich unter Berücksichtigung der Schwierigkeit der Verwaltung ein angemessener Vergütungssatz von 7,04% (statt der beantragten 7,8%).

2. Der Vergütungssatz von 7,04% ist gerechtfertigt, da die Verwaltung eines gemischt genutzten Gewerbeobjekts mit 47 Mieteinheiten und einer Nutzfläche von 18.400 m² einen erheblichen Verwaltungsaufwand begründet. Die Übernahme der Verwaltung erforderte eine umfassende Bestandsaufnahme und Einarbeitung.

3. Ein höherer Satz von 7,8% ist jedoch nicht gerechtfertigt, da im Verwaltungszeitraum keine Neuvermietungen erfolgten und die Instandhaltungsmaßnahmen überwiegend durch Drittunternehmen ausgeführt wurden.

4. Die weitergehende Beschwerde wird zurückgewiesen. Der von der Beschwerdeführerin geforderte Vergütungssatz von 6% wäre unangemessen niedrig und würde dem tatsächlichen Verwaltungsaufwand nicht gerecht.

Dr. Paulsen
Richter am Amtsgericht

Rechtsanwalt Dr. Florian Westphal

Insolvenzverwalter

Kanzlei Westphal & Partner

Hardenbergstraße 22, 10623 Berlin

An das

Amtsgericht Mitte von Berlin

– Vollstreckungsgericht –

Berlin, den 22. Mai 2025

Az. 36 L 412/24

Antrag auf Freigabe des Mietkautionskontos

Namens und in Vollmacht der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG (in Insolvenz) wird beantragt:

Die Zwangsverwalterin RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr wird angewiesen, das Mietkautionskonto bei der Berliner Sparkasse (IBAN DE89 1005 0000 0190 8447 32) mit einem Guthaben von EUR 312.000 an den Insolvenzverwalter herauszugeben.

Begründung:

1. Das Mietkautionskonto enthält sämtliche von den Mietern des Objekts »Friedrichshöfe« geleisteten Sicherheiten in Höhe von insgesamt EUR 312.000. Diese Kautionen wurden von der Schuldnerin vor Anordnung der Zwangsverwaltung vereinnahmt und auf einem gesonderten Konto verwahrt.
2. Die Mietkautionen gehören zur Insolvenzmasse gemäß § 35 InsO. Der Insolvenzverwalter ist nach § 80 Abs. 1 InsO zur Verwaltung der Insolvenzmasse berechtigt und verpflichtet. Die Kautionen stehen nicht im Eigentum der Mieter, sondern der Schuldnerin als Vermieterin (§ 551 Abs. 3 BGB – Treuhandmodell). Sie sind getrennt vom übrigen Vermögen zu verwalten, verbleiben aber im Vermögen der Schuldnerin.
3. Die Zwangsverwaltung erstreckt sich gemäß § 148 Abs. 1 ZVG auf das Grundstück und dessen Erzeugnisse, Bestandteile und Zubehör. Mietkautionen sind weder Erzeugnisse noch Bestandteile oder Zubehör des Grundstücks. Sie unterfallen daher nicht dem Beschlag der Zwangsverwaltung.
4. Der Insolvenzverwalter benötigt die Verfügungsbefugnis über die Kautionen, um seiner Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwicklung der Mietverhältnisse nachzukommen und bei Beendigung von Mietverhältnissen die Kautionen an die Mieter zurückzahlen zu können.

Dr. Florian Westphal

Rechtsanwalt – Insolvenzverwalter

Amtsgericht Mitte von Berlin

– Vollstreckungsgericht –

Az. 36 L 412/24

B E S C H L U S S

In dem Zwangsverwaltungsverfahren betreffend das Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin (Grundbuch von Mitte, Blatt 27841),

hier: Antrag des Insolvenzverwalters auf Freigabe des Mietkautionskontos,

hat das Amtsgericht Mitte von Berlin – Vollstreckungsgericht – durch die Rechtspflegerin Justizamtfrau Bergmann am **15. Juni 2025** beschlossen:

Der Antrag des Insolvenzverwalters auf Freigabe des Mietkautionskontos wird zurückgewiesen.

G r ü n d e :

1. Die Mietkautionen verbleiben bei der Zwangsverwalterin. Zwar sind Mietkautionen grundsätzlich nicht Bestandteil des Grundstücks im Sinne des § 148 Abs. 1 ZVG. Jedoch erstreckt sich die Verwaltungsbefugnis der Zwangsverwalterin gemäß § 152 Abs. 1 ZVG auf die gesamte Verwaltung des Grundstücks einschließlich der damit verbundenen Rechte und Pflichten aus den Mietverhältnissen.
2. Mit der Anordnung der Zwangsverwaltung tritt die Zwangsverwalterin in die Position des Vermieters ein (§ 152 Abs. 2 ZVG). Sie ist daher auch verpflichtet, die Kationen im Interesse der Mieter zu verwalten und bei Beendigung der Mietverhältnisse zurückzuzahlen. Diese Pflicht wäre gefährdet, wenn die Kationen an den Insolvenzverwalter herausgegeben würden.
3. Die Rechtsprechung (vgl. BGH V ZB 87/11; LG Berlin 51 T 634/09) bestätigt, dass die Zwangsverwalterin die Mietkautionen zu verwahren hat, solange die Zwangsverwaltung andauert. Eine Herausgabe an den Insolvenzverwalter kommt erst nach Aufhebung der Zwangsverwaltung in Betracht.

Bergmann
Justizamtfrau als Rechtspflegerin

Amtsgericht Charlottenburg

– Insolvenzgericht –

Az. 36w IN 4721/24

Protokoll der Gläubigerversammlung (Berichtstermin) gemäß § 156 InsO

Termin: 15. November 2024, 10:00 Uhr

Ort: Amtsgericht Charlottenburg, Saal 212

Verfahren: Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG, Friedrichstraße 143, 10117 Berlin

Anwesende:

Funktion	Name
Vorsitzender Richter	RiAG Dr. Kerstin Mohr
Insolvenzverwalter	RA Dr. Florian Westphal
Vertr. Alpenländische Hyp.- u. Handelsbank AG	RA Dr. Konrad Schellenberg
Vertr. Berliner Sparkasse	Herr Sven Dahlmann, Abt. Kredit-Workout
Vertr. Pommersche Kapitalanlage GmbH	Dr. Friedrich-Wilhelm Dahlberg, GF
Vertr. Blanckenburg Familienholding GmbH	RA Claudia Behrens
Arbeitnehmervertreterin	Frau Sigrid Wenzel (ehem. Hausverwaltung)
Protokollführer	JHSekr. Markus Tiemann

TOP 1: Bericht des Insolvenzverwalters (§ 156 Abs. 1 InsO)

Der Insolvenzverwalter berichtet über die wirtschaftliche Lage der Schuldnerin:

- a) **Vermögenslage:** Das wesentliche Vermögen der Schuldnerin besteht aus dem Büro- und Geschäftshaus »Friedrichshöfe«, Friedrichstraße 143–145, Berlin-Mitte. Der aktuelle Verkehrswert wird auf ca. EUR 29,8 Mio. geschätzt (Gutachten in Auftrag gegeben). Dem stehen Verbindlichkeiten von ca. EUR 42,3 Mio. gegenüber, davon EUR 33,1 Mio. gegenüber der erstrangigen Grundschuldgläubigerin.
- b) **Ertragslage:** Die Mieteinnahmen betragen derzeit ca. EUR 1,68 Mio. p.a. (Plan: EUR 3,24 Mio.). Der Leerstand beträgt 38% der Büroflächen. Die Ertragslage reicht nicht aus, um den Kapitaldienst zu bedienen.
- c) **Insolvenzzursachen:** COVID-bedingte Mietausfälle, nachhaltiger Homeoffice-Trend im Büromarkt Berlin-Mitte, ausbleibende Nachvermietungen, Erschöpfung der Nachschusspflichten der Kommanditisten.
- d) **Fortführungsprognose:** Eine Fortführung der Gesellschaft ist nicht möglich. Die Gesellschaft hat keinen operativen Geschäftsbetrieb, der über die Vermietung hinausgeht. Die Vermietung erfolgt nunmehr im Rahmen der Zwangsverwaltung. Der Insolvenzverwalter empfiehlt die Abwicklung der Gesellschaft.

TOP 2: Beschlussfassung über das weitere Verfahren

Nach Erörterung beschließt die Gläubigerversammlung einstimmig:

1. Die Schuldnerin wird nicht fortgeführt. Das Verfahren wird als Abwicklungsverfahren durchgeführt.

2. Der Insolvenzverwalter wird beauftragt, die Verwertung der Insolvenzmasse bestmöglich durchzuführen, insbesondere die Möglichkeiten eines freihändigen Verkaufs der Immobilie zu prüfen.

TOP 3: Bildung eines Gläubigerausschusses

Es wird ein Gläubigerausschuss gemäß § 68 InsO gebildet. In den Gläubigerausschuss werden gewählt:

1. RA Dr. Konrad Schellenberg (Vertreter Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG)
2. Herr Sven Dahlmann (Vertreter Berliner Sparkasse)
3. Frau Sigrid Wenzel (Arbeitnehmersvertreterin)

TOP 4: Verschiedenes

RA Dr. Schellenberg weist auf das laufende Zwangsverwaltungsverfahren hin und erklärt, dass die Bank an der Zwangsverwaltung festhalte. Der Insolvenzverwalter nimmt dies zur Kenntnis und kündigt die Prüfung von Rechtsmitteln an.

Ende des Termins: 11:35 Uhr.

Dr. Kerstin Mohr
Richterin am Amtsgericht

Tiemann
Protokollführer

Amtsgericht Charlottenburg

– Insolvenzgericht –

Az. 36w IN 4721/24

Protokoll der 2. Gläubigerversammlung

Termin: 20. März 2025, 10:00 Uhr

Ort: Amtsgericht Charlottenburg, Saal 212

Verfahren: Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG (in Insolvenz)

Anwesende:

Funktion	Name
Vorsitzender Richter	RiAG Dr. Kerstin Mohr
Insolvenzverwalter	RA Dr. Florian Westphal
Vertr. Alpenländische Hyp.- u. Handelsbank AG	RA Dr. Konrad Schellenberg
Vertr. Berliner Sparkasse	Herr Sven Dahlmann
Vertr. Pommersche Kapitalanlage GmbH	RA Thomas Brinkmeier (für Dr. Dahlberg)
Arbeitnehmervertreterin	Frau Sigrid Wenzel
Protokollführer	JHSekr. Markus Tiemann

TOP 1: Bericht des Insolvenzverwalters zum Stand der Verwertung

Der Insolvenzverwalter berichtet über den Stand des Verfahrens seit der letzten Gläubigerversammlung am 15. November 2024:

- a) **Zwangsverwaltung:** Die Zwangsverwaltung durch RA Lindqvist-Bähr wird fortgeführt. Die sofortige Beschwerde gegen die Anordnung wurde am 10.12.2024 zurückgewiesen. Ein Antrag auf einstweilige Einstellung wurde am 18.02.2025 abgelehnt.
- b) **Verwertungsvereinbarung:** Die Verhandlungen mit der Bank über eine freihändige Verwertungsvereinbarung sind am 05.12.2024 gescheitert. Die Bank hält an der Zwangsverwaltung fest.
- c) **Bewertungsgutachten:** Das am 01.01.2025 fertiggestellte Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Marquardt weist einen Verkehrswert von EUR 29.800.000 aus (bei aktuellem Leerstand von 38%).

TOP 2: Refinanzierungsoptionen

Der Insolvenzverwalter berichtet über die Refinanzierungsbemühungen:

- a) Die Bank hat im Dezember 2024 CBRE GmbH mit der Prüfung von Refinanzierungs- und Verkaufsoptionen mandatiert.
- b) Ein indikatives Angebot der Deutschen Pfandbriefbank über EUR 22 Mio. liegt vor, wird aber als zu niedrig eingestuft.
- c) Erste Kontakte mit der Aareal Bank bestehen; eine Refinanzierung über EUR 25 Mio. wäre denkbar, setzt aber einen Leerstandsabbau auf unter 20% voraus.
- d) Der Insolvenzverwalter sieht eine Refinanzierung als realistisch an, sofern der Leerstand innerhalb von 12–18 Monaten deutlich reduziert werden kann. Die Marktlage im Büromarkt Berlin-Mitte zeige leichte

Erholungstendenzen.

TOP 3: Diskussion

RA Dr. Schellenberg (Bank) erklärt, dass die Bank an einer konstruktiven Lösung interessiert sei. Ein vollständiger Forderungsverzicht komme jedoch nicht in Betracht. Die Bank prüfe intern eine teilweise Abschreibung der Forderung bei gleichzeitiger Tilgungsvereinbarung.

Herr Dahlmann (Berliner Sparkasse) weist darauf hin, dass die Sparkasse als nachrangige Grundschuldgläubigerin (III/3, EUR 1.200.000) keine Befriedigung aus dem Grundstückserlös erwarte. Die Sparkasse sei aber an einer geordneten Abwicklung interessiert.

RA Brinkmeier (Pommersche Kapitalanlage) rügt die Höhe der Vergütung der Zwangsverwalterin und kündigt eine Beschwerde an.

TOP 4: Beschlussfassung

Die Gläubigerversammlung beschließt mit Mehrheit:

1. Der Insolvenzverwalter wird beauftragt, die Refinanzierungsbemühungen aktiv zu unterstützen und dem Gläubigerausschuss monatlich über den Fortgang zu berichten.
2. Der Insolvenzverwalter wird ermächtigt, im Rahmen der Refinanzierung Verhandlungen mit potenziellen Kreditgebern aufzunehmen.

Ende des Termins: 12:10 Uhr.

Dr. Kerstin Mohr
Richterin am Amtsgericht

Tiemann
Protokollführer

Bericht zur Refinanzierungs- und Verkaufsprüfung

Büro- und Geschäftshaus »Friedrichshöfe« Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte

Auftraggeber: Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien

Bearbeiter: Dr. Michael Steinberg, Director Capital Markets

Datum: Februar 2025

Auftragsnummer: CBRE-2025-DE-0412

1. Auftrag und Zielsetzung

Die CBRE GmbH wurde im Dezember 2024 von der Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG beauftragt, eine Refinanzierungs- und Verkaufsprüfung für das oben genannte Objekt durchzuführen. Ziel ist die Ermittlung realistischer Optionen zur Ablösung der bestehenden Finanzierung bzw. zur Veräußerung des Objekts.

2. Objektbeschreibung

Das Objekt »Friedrichshöfe« ist ein im Jahr 2018/2019 errichtetes Büro- und Geschäftshaus in zentraler Lage der Friedrichstraße in Berlin-Mitte. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 18.400 m², aufgeteilt in Büro (14.200 m²), Einzelhandel (2.800 m²) und Lager/Archiv (1.400 m²). Das Gebäude befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Merkmal	Details
Lage	Friedrichstraße 143–145, Berlin-Mitte (1A-Lage)
Nutzfläche gesamt	ca. 18.400 m ²
Baujahr/Fertigstellung	2018/Q4 2019
Aktueller Leerstand	ca. 38% (Büroflächen)
IST-Miete p.a.	EUR 1.680.000 (ca. EUR 1.824.600 in 2025)
Soll-Miete p.a. (Vollvermietung)	ca. EUR 3.240.000
Verkehrswert (Gutachten 01/2025)	EUR 29.800.000
Erstrangige Grundschuld	EUR 34.000.000 (Bank)

3. Markteinschätzung Büromarkt Berlin-Mitte

Der Büromarkt in Berlin-Mitte zeigt nach den Verwerfungen der COVID-Pandemie und dem anhaltenden Homeoffice-Trend erste Stabilisierungstendenzen. Die Leerstandsquote im Teilmarkt Friedrichstraße/Unter den Linden liegt bei ca. 12–15% (Gesamtmarkt Berlin: ca. 7%).

Die Spitzenmieten in der Friedrichstraße sind von EUR 38/m²/Monat (2019) auf EUR 28–32/m²/Monat (2024/2025) zurückgegangen. Für das vorliegende Objekt werden aufgrund der Wettbewerbssituation und des Leerstandsniveaus Mieten im Bereich EUR 20–26/m²/Monat als realistisch eingeschätzt.

Positive Indikatoren sind die weiterhin hohe Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Büroflächen sowie die exzellente ÖPNV-Anbindung des Standorts. Herausforderungen bestehen in der hohen Flächenverfügbarkeit in der unmittelbaren Nachbarschaft und der zurückhaltenden Flächennachfrage

seitens größerer Unternehmen.

4. Refinanzierungsoptionen

Im Rahmen der Marktansprache wurden folgende Refinanzierungsoptionen geprüft:

Bank / Kreditgeber	Volumen (EUR)	LTV	Zins indikativ	Bedingungen	Status
Deutsche Pfandbriefbank	28.000.000	73,8%	4,10% fix/5J	Leerstand <30%	Angebot vorliegend (zu niedrig)
Aareal Bank AG	25.000.000	83,9%	4,50% fix/5J	Leerstand <20%, DSCR >1,20	Interesse bekundet, Bedingung nicht erfüllt
Berlin Hyp AG	—	—	—	—	Kein Interesse (Risikoprofil)
Helaba	—	—	—	—	Absage (Regionbeschränkung)
Debt Fund (Ares Management)	28.000.000	93,9%	6,80% var.	Keine Leerstandsbedingung	Indikativ – hohe Kosten

5. Verkaufsoptionen

Parallel zur Refinanzierungsprüfung wurden potenzielle Käufer angesprochen:

Interessent	Angebot (EUR)	Struktur	Status
Meridian Capital Partners (London)	26.500.000	Asset Deal, Lastenfreiheit	Angebot abgelehnt (unter Forderung Bank)
Consus Real Estate AG	Kein Angebot	—	Abgebrochen nach Due Diligence
Patrizia SE	Kein Angebot	—	Kein Interesse (Leerstandsrisiko)

6. SWOT-Analyse

Stärken (Strengths)	Schwächen (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> • 1A-Lage Friedrichstraße • Moderner Neubau (2019) • Diversifizierte Mieterbasis • Guter baulicher Zustand 	<ul style="list-style-type: none"> • 38% Leerstand • Mieten unter Marktdurchschnitt • Hohe Verschuldung • Parallele Verfahren (InsO/ZV)
Chancen (Opportunities)	Risiken (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> • Büromarkt-Erholung • ESG-Nachfrage für moderne Flächen • Leerstandsabbau durch aktive Vermietung • Teilabschreibung Bank 	<ul style="list-style-type: none"> • Anhaltender Homeoffice-Trend • Steigende Zinsen drücken Werte • Weitere Mieterkündigungen • Zwangsversteigerung möglich

7. Empfehlung

Auf Grundlage unserer Analyse empfehlen wir folgendes Vorgehen:

Priorität 1 – Leerstandsabbau (0–12 Monate): Aktive Vermietung der leerstehenden Büroflächen durch Beauftragung eines professionellen Vermietungsteams. Ziel: Reduktion des Leerstands auf unter 20%. Hierzu sollte ein marktgerechtes Mietniveau akzeptiert werden (ggf. Incentives wie mietfreie Zeiten, Mieterausbauszuschüsse).

Priorität 2 – Refinanzierung (12–18 Monate): Nach Stabilisierung der Vermietungslage Neuverhandlung der Refinanzierung. Bei einem Leerstand von <20% erscheint ein Refinanzierungsvolumen von EUR 24–26

Mio. realistisch.

Priorität 3 – Teilabschreibung/Restrukturierung: Verhandlungen mit der Bank über einen teilweisen Forderungsverzicht. Bei einem realistischen Verwertungserlös von EUR 28–30 Mio. und einer erstrangigen Forderung von EUR 33 Mio. liegt ein Delta von ca. EUR 3–5 Mio. vor, das über eine Teilabschreibung bereinigt werden sollte.

Verkauf: Ein Verkauf wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen, da der erzielbare Preis unter dem Forderungsniveau der Bank liegt. Nach Leerstandsabbau und ggf. Forderungsrestrukturierung wäre ein Verkauf zu prüfen.

Dieser Bericht wurde mit der gebotenen Sorgfalt und auf Grundlage der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen erstellt. Er stellt keine Rechts- oder Steuerberatung dar.

Dr. Michael Steinberg

Director Capital Markets

CBRE GmbH, Frankfurt am Main

VERTRAULICH – INTERN

Memorandum zur Prüfung einer Teilabschreibung
Engagement: Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG
Darlehensnummer: AHH-2017/DE-0844

Datum: Oktober 2025

Verfasser: Mag. Roland Hinterberger, Abt. Workout

Freigabe: Dr. Maximilian Hohenauer, Vorstandsvorsitzender

1. Ausgangslage

Die Gesamtforderung der Bank gegen die Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG beträgt per 30.09.2025 ca. EUR 34.200.000 (inkl. aufgelaufener Zinsen und Kosten). Über das Vermögen der Schuldnerin ist seit dem 01.10.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet. Das Grundstück Friedrichstraße 143–145, Berlin, steht seit dem 22.08.2024 unter Zwangsverwaltung.

Der Verkehrswert des Objekts wurde zum Stichtag 01.01.2025 auf EUR 29.800.000 geschätzt. Die Differenz zwischen Forderung und Sicherungswert beträgt somit ca. EUR 4.400.000.

2. Optionen

Option	Beschreibung	Bewertung
A: Fortführung Zwangsverwaltung	Weiterer Bezug der Mieteinnahmen; Stabilisierung des Objekts abwarten	Konservativ; jährlicher Überschuss ca. EUR 567.000; Amortisation dauert >10 Jahre
B: Zwangsversteigerung	Verwertung über öffentliche Versteigerung	Erlös voraussichtlich EUR 22–25 Mio.; Verlust EUR 9–12 Mio.
C: Teilabschreibung + Restrukturierung	Forderungsverzicht EUR 5 Mio. bei Tilgung EUR 24 Mio. innerhalb 24 Monaten	Verlust EUR 5 Mio., aber Planbarkeit; setzt Refinanzierung voraus
D: Verkauf Forderungsportfolio	Verkauf der Forderung an Distressed-Debt-Investor	Erlös ca. EUR 20–22 Mio. (60–65 Cent/EUR); sofortiger Abschluss

3. Empfehlung

Die Abteilung Workout empfiehlt **Option C (Teilabschreibung + Restrukturierung)** unter folgenden Konditionen:

- Forderungsverzicht in Höhe von EUR 5.000.000 (ca. 14,6% der Gesamtforderung)
- Sofortige Tilgung in Höhe von EUR 24.000.000 aus Refinanzierungsmitteln
- Restverzicht auf aufgelaufene Verzugszinsen und Kosten (ca. EUR 5.200.000)
- Bedingung: Refinanzierungszusage eines Drittinstituts innerhalb von 6 Monaten
- Löschung der Grundsschuld nach vollständiger Tilgung

Diese Lösung sichert der Bank eine Rückführung von ca. 70% der Gesamtforderung und vermeidet das Risiko einer Zwangsversteigerung mit deutlich geringerem Erlös.

4. Nächste Schritte

1. Vorlage beim Kreditausschuss zur Genehmigung des Abschreibungsrahmens
2. Sondierung mit dem Insolvenzverwalter und der Zwangsverwalterin
3. Einholung einer aktualisierten Refinanzierungszusage (Aareal Bank / pbb)
4. Entwurf einer Restrukturierungsvereinbarung

Mag. Roland Hinterberger

Abteilung Kredit-Workout / Restrukturierung

TechVenture Berlin GmbH

Friedrichstraße 143, 4. OG, 10117 Berlin

Geschäftsführer: Maximilian Krüger

An

RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Zwangsverwalterin

Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

Berlin, den 10. August 2025

Betr.: Beanstandung der Nebenkostenabrechnung 2024

Mietvertrag vom 01.03.2020, Bürofläche 4. OG, ca. 1.840 m²

Sehr geehrte Frau Lindqvist-Bähr,

wir haben Ihre Nebenkostenabrechnung vom 15. Juli 2025 für das Abrechnungsjahr 2024 erhalten. Hiergegen erheben wir folgende Einwendungen:

1. Gesamtbetrag und Nachforderung

Die Abrechnung weist eine Nachforderung von **EUR 18.400** aus. Wir haben im Abrechnungsjahr monatliche Vorauszahlungen in Höhe von EUR 3.220 (= EUR 38.640 p.a.) geleistet. Die abgerechneten Gesamtkosten für unsere Fläche betragen EUR 57.040.

2. Einwendungen im Einzelnen

a) Heizkosten (Position 3): Die abgerechneten Heizkosten von EUR 22.080 erscheinen im Vergleich zum Vorjahr (EUR 16.400) um ca. 35% überhöht. Eine Erläuterung oder ein Nachweis der Kostensteigerung fehlt. Wir fordern die Vorlage der Abrechnungen des Energieversorgers.

b) Verwaltungskosten (Position 8): Die Position »Verwaltungskosten« in Höhe von EUR 4.800 ist nach § 2 Nr. 1 BetrKV nicht umlagefähig. Verwaltungskosten sind grundsätzlich vom Vermieter zu tragen.

c) Leerstandskosten (Position 12): In der Abrechnung werden Kostenanteile für leerstehende Flächen auf die vermieteten Flächen umgelegt. Dies ist unzulässig. Der Vermieter trägt die Kosten des Leerstands (BGH VIII ZR 159/09).

3. Ergebnis

Die Nachforderung von EUR 18.400 wird in vollem Umfang bestritten. Wir fordern Sie auf, eine korrigierte Nebenkostenabrechnung zu erstellen und die Belegeinsicht gemäß § 259 BGB zu gewähren. Bis zur Klärung werden keine Nachzahlungen geleistet.

Mit freundlichen Grüßen

Maximilian Krüger

Geschäftsführer TechVenture Berlin GmbH

Vergleichsvereinbarung

zwischen

RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr, Zwangsverwalterin für das Grundstück Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin, bestellt durch Beschluss des AG Mitte von Berlin vom 22.08.2024 – Az. 36 L 412/24 –,

– nachfolgend »Zwangsverwalterin« –

und

TechVenture Berlin GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Maximilian Krüger, Friedrichstraße 143, 4. OG, 10117 Berlin,

– nachfolgend »Mieterin« –

§ 1 Gegenstand

Die Parteien streiten über die Nebenkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2024 betreffend die Bürofläche 4. OG, Friedrichstraße 143, 10117 Berlin (Mietvertrag vom 01.03.2020). Die Nebenkostenabrechnung vom 15.07.2025 weist eine Nachforderung von EUR 18.400 aus, die von der Mieterin mit Schreiben vom 10.08.2025 bestritten wurde.

§ 2 Vergleich

Die Parteien einigen sich zur Beilegung des Streits auf Folgendes:

1. Die Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung 2024 wird von EUR 18.400 auf **EUR 9.200** reduziert.
2. Die Mieterin zahlt den Betrag von EUR 9.200 in drei gleichen Monatsraten à EUR 3.066,67, fällig jeweils zum 1. des Monats, beginnend am 01.10.2025.
3. Die Zwangsverwalterin erstellt eine korrigierte Nebenkostenabrechnung unter Berücksichtigung der nachfolgenden Korrekturen:
 - a) Heizkosten werden auf Basis der tatsächlichen Versorgerrechnung nachberechnet.
 - b) Verwaltungskosten (Position 8) werden aus der Umlage herausgenommen.
 - c) Leerstandskosten werden anteilig dem Vermieter zugeordnet.

§ 3 Abgeltung

Mit Erfüllung dieser Vereinbarung sind sämtliche wechselseitigen Ansprüche aus der Nebenkostenabrechnung 2024 abgegolten. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen.

§ 4 Kosten

Jede Partei trägt ihre eigenen Kosten im Zusammenhang mit diesem Vergleich.

Berlin, den 15. September 2025

RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Zwangsverwalterin

Maximilian Krüger
GF TechVenture Berlin GmbH

AMTSGERICHT MITTE VON BERLIN

Grundbuchamt

Grundbuch von Mitte – Blatt 27841

Auszug – Beglaubigte Abschrift

Abrufdatum: 10.09.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Friedrichstadt	4	312/3	Gebäude- und Freifläche Friedrichstraße 143–145 10117 Berlin-Mitte	2.850 m²

Vermerk: Bestand unverändert seit Umschreibung vom 10.05.2017.

Zuschreibungen und Bestandsveränderungen:

Lfd. Nr.	Vorgang	Eingetragen am	Gelöscht am
BV 1a	Vereinigung der Flurstücke 312/1 und 312/2 zum Flurstück 312/3 (Gemarkung Friedrichstadt, Flur 4). Vermessungsamt Berlin-Mitte, Fortführungsnachweis Nr. 2017-0429 vom 18.04.2017.	10.05.2017	–
BV 1b	Katasternachweis: Nutzungsart geändert von „unbebautes Grundstück / Freifläche“ in „Gebäude- und Freifläche“ nach Fertigstellung des Neubaus (Einmessungsbescheinigung vom 12.02.2020).	28.02.2020	–

Hinweis zur Grundstücksgeschichte: Das Grundstück befand sich bis zur Wiedervereinigung im Eigentum der Deutschen Demokratischen Republik (Rechtsträger: VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Berlin-Mitte). Durch Zuordnungsbescheid des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom 14.08.1994 (Az. ARoV 4-1122/92) wurde das Grundstück der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zugeordnet.

Abteilung I – Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung	Eingetragen am
1	Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG Friedrichstraße 143 10117 Berlin HRA 54892 B, AG Charlottenburg	Auflassung vom 28.04.2017, Kaufvertrag vom 15.03.2017 UR-Nr. 312/2017 des Notars Dr. Benedikt Reuter, Berlin	10.05.2017

Gelöschte / frühere Eintragungen:

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage	Eingetragene	Gelöscht
1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Bonn	Zuordnungsbescheid ARoV 4-1122/92 v. 14.08.1994, Grundbuchberichtigung	22.03.2005	10.05.2017 (Eigentumsumschreibung auf lfd. Nr. 1 neu)

Vermerk: Die Eigentumsumschreibung auf die Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG erfolgte aufgrund des Kaufvertrages vom 15.03.2017, UR-Nr. 312/2017, Notar Dr. Benedikt Reuter, Berlin. Der Kaufpreis betrug EUR 4.200.000,00. Die Auflassung wurde am 28.04.2017 erklärt. Der Erwerber ist am 10.05.2017 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden.

Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Art der Eintragung	Einzelheiten	Eingetragen am
1	Insolvenzvermerk	Insolvenzverfahren über das Vermögen der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG eröffnet. Insolvenzverwalter: RA Dr. Florian Westphal, Berlin. Az. 36w IN 4721/24, Amtsgericht Charlottenburg. Verfügungsbeschränkung gemäß § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO.	22.07.2024
2	Zwangsverwaltungs- - vermerk	Zwangsverwaltung des Grundbesitzes angeordnet auf Antrag der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien (§ 146 Abs. 1 ZVG). Zwangsverwalterin: RA Yara Solveig Lindqvist-Bähr, Berlin. Az. 36 L 412/24, Amtsgericht Mitte von Berlin.	30.08.2024

Hinweis: Aufgrund des Insolvenzvermerks (lfd. Nr. 1) ist eine Verfügung über den Grundbesitz nur mit Zustimmung des Insolvenzverwalters wirksam (§ 80 InsO). Die Zwangsverwaltung (lfd. Nr. 2) erfasst die Nutzungen des Grundstücks (§ 148 Abs. 1 ZVG).

Ergänzender Hinweis: Ein Zwangsversteigerungsvermerk ist zum Abrufdatum **nicht** eingetragen. Die betreibende Gläubigerin (Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG) hat bislang keinen Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung gestellt. Die Gläubigerin setzt gegenwärtig auf eine Stabilisierung der Mieterträge durch die Zwangsverwaltung.

Gelöschte Eintragungen Abt. II: Keine. Vor Eintragung der lfd. Nr. 1 und 2 war Abteilung II lastenfrei. Eine am 15.03.2017 eingetragene Auflassungsvormerkung (UR-Nr. 312/2017) zugunsten der Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG wurde am 10.05.2017 nach Eigentumsumschreibung gelöscht.

Abteilung III – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Lfd. Nr.	Art	Betrag / Zinsen	Gläubiger	Eingetragen am
III/1	Grundschuld ohne Brief	EUR 34.000.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 18% jährlich	Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien / Österreich	28.07.2017
III/2	Grundschuld ohne Brief	EUR 3.500.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 15% jährlich	Pommersche Kapitalanlage GmbH, Berlin	28.07.2017
III/3	Sicherungsgrundschuld ohne Brief	EUR 1.200.000,00 nebst Zinsen in Höhe von 15% jährlich	Berliner Sparkasse, Berlin	15.09.2019

Bezug: Grundschuld lfd. Nr. III/1 dient zur Sicherung des Darlehensvertrages vom 22.06.2017, Darlehensnummer AHH-2017/DE-0844. Grundschuldbestellungsurkunde: UR-Nr. 847/2017 des Notars Dr. Benedikt Reuter, Berlin, vom 25.07.2017. Unterwerfung unter Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO (in das Grundstück) und § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO (persönlich).

Bezug: Grundschuld lfd. Nr. III/2 dient zur Sicherung einer Gesellschafterdarlehensforderung der Pommerschen Kapitalanlage GmbH. Grundschuldbestellungsurkunde: UR-Nr. 848/2017 des Notars Dr. Benedikt Reuter, Berlin, vom 25.07.2017.

Bezug: Sicherungsgrundschuld lfd. Nr. III/3 dient zur Sicherung eines Betriebsmittelkredits der Berliner Sparkasse. Grundschuldbestellungsurkunde: UR-Nr. 1284/2019 des Notars Dr. Benedikt Reuter, Berlin, vom 12.09.2019.

Rangverhältnis und wirtschaftliche Bewertung der Grundpfandrechte:

Rang	Gläubiger	Nominalbetrag EUR	Kumuliert EUR	Deckung
III/1	Alpenländische HHB AG	34.000.000	34.000.000	teilweise (87,6%)

Rang	Gläubiger	Nominalbetrag EUR	Kumuliert EUR	Deckung
III/2	Pommersche Kapitalanlage	3.500.000	37.500.000	keine Deckung
III/3	Berliner Sparkasse	1.200.000	38.700.000	keine Deckung

Verkehrswert lt. Gutachten (01/2025): EUR 29.800.000. Die erstrangige Grundschild (EUR 34.000.000) ist somit nur zu ca. 87,6% durch den Verkehrswert gedeckt. Die nachrangigen Grundschilden sind wirtschaftlich wertlos („unter Wasser“). Eine vollständige Befriedigung der erstrangigen Gläubigerin aus dem Grundstück ist bei aktuellem Verkehrswert nicht möglich.

Vollstreckbare Ausfertigung: Für die Grundschild lfd. Nr. III/1 wurde am 15.06.2024 eine vollstreckbare Ausfertigung durch Notar Dr. Reuter erteilt. Für die Grundschilden lfd. Nr. III/2 und III/3 liegen dem Grundbuchamt keine Erteilungsvermerke vor.

– Ende des Grundbuchauszugs –

Dieser Ausdruck entspricht dem aktuellen Grundbuchinhalt. Er ist nicht unterschrieben und nicht gesiegelt und daher nicht geeignet, im Rechtsverkehr als Grundbuchauszug verwendet zu werden.

Abrufdatum: 10. September 2024, 14:23 Uhr
 Amtsgericht Mitte von Berlin, Grundbuchamt
 Littenstraße 12–17, 10179 Berlin

DETAILLIERTE FORDERUNGSaufSTELLUNG

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG

Darlehensnummer:	AHH-2017/DE-0844
Darlehensnehmer:	Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG
Darlehensvertrag vom:	22.06.2017
Kündigung:	12.06.2024 (fristlos gemäß § 490 Abs. 1 BGB)
Stichtag Aufstellung:	12.06.2024 (Kündigungsdatum)

A. Kapitalforderung

Position	Betrag EUR
Ursprüngliche Darlehenssumme	34.000.000,00
Abzgl. geleistete Tilgungen (01.01.2020 – 30.09.2023)	./. 2.752.388,62
Darlehensvaluta per Kündigung (12.06.2024)	31.247.611,38

B. Rückständige vertragliche Zinsen (2,35% p.a.)

Der Darlehensnehmer hat seit dem 01.10.2023 keine Zins- und Tilgungszahlungen mehr geleistet. Die rückständigen vertraglichen Zinsen auf die jeweils ausstehende Valuta berechnen sich wie folgt:

Zeitraum	Tage	Valuta EUR	Zinssatz	Zinsen EUR
01.10.–31.10.2023	31	31.378.242,16	2,35%	62.626,04
01.11.–30.11.2023	30	31.378.242,16	2,35%	60.605,85
01.12.–31.12.2023	31	31.378.242,16	2,35%	62.626,04
01.01.–31.01.2024	31	31.247.611,38	2,35%	62.365,32
01.02.–29.02.2024	29	31.247.611,38	2,35%	58.341,39
01.03.–31.03.2024	31	31.247.611,38	2,35%	62.365,32
01.04.–30.04.2024	30	31.247.611,38	2,35%	60.353,57
01.05.–31.05.2024	31	31.247.611,38	2,35%	62.365,32
01.06.–12.06.2024	12	31.247.611,38	2,35%	24.141,57
Summe rückständige Zinsen				515.790,42

Rückständige Tilgungsraten (1,5% p.a.):

Zeitraum	Betrag EUR
01.10.2023 – 31.12.2023 (3 Monate)	130.630,78
01.01.2024 – 12.06.2024 (5,4 Monate)	230.197,37
Summe rückständige Tilgung	360.828,15

C. Verzugszinsen (5 Prozentpunkte über Basiszinssatz)

Gemäß § 288 Abs. 2 BGB stehen der Bank Verzugszinsen in Höhe von 9 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz zu (Schuldnerin ist Kaufmann). Der Basiszinssatz beträgt per 01.01.2024: 3,62%. Der Verzugszinssatz beträgt daher 12,62% p.a.

Zeitraum	Tage	Basis EUR	Zinssatz	Betrag EUR
01.10.–31.12.2023	92	515.790,42	12,12%	15.751,18
01.01.–12.06.2024	164	876.618,57	12,62%	49.673,82
Summe Verzugszinsen				65.425,00

D. Vorfälligkeitsentschädigung

Gemäß § 490 Abs. 2 Satz 3 BGB steht der Bank ein Anspruch auf Vorfälligkeitsentschädigung zu. Berechnung nach der Aktiv-Passiv-Methode für die Restlaufzeit der Zinsbindung (12.06.2024 bis 30.06.2027 = 37 Monate):

Position	Betrag EUR
Zinsmargenschaden (Differenz Vertragszins 2,35% ./ Wiederanlagezins 3,40%)	0,00
Zinsverschlechterungsschaden (entfällt, da aktueller Marktzins über Vertragszins)	0,00
Risikokosten (0,15% p.a. auf Restvaluta x 37 Monate)	144.445,60
Summe Vorfälligkeitsentschädigung	144.445,60

E. Kosten

Position	Betrag EUR
Rechtsanwaltskosten (Dr. Schellenberg) – außergerichtlich	48.750,00
Notarkosten (vollstreckbare Ausfertigung UR-Nr. 847/2017)	3.480,00
Gerichtskosten Zwangsverwaltungsantrag	2.510,00
Grundbuchabruf / Auslagen	420,00
Summe Kosten	55.160,00

GESAMTFORDERUNG PER KÜNDIGUNGSDATUM 12.06.2024

Position	Betrag EUR
A. Kapitalforderung	31.247.611,38
B. Rückständige Zinsen	515.790,42
B. Rückständige Tilgung	360.828,15
C. Verzugszinsen	65.425,00
D. Vorfälligkeitsentschädigung	144.445,60
E. Kosten	55.160,00
GESAMTFORDERUNG	32.389.260,55

F. Fortlaufende Verzugszinsen ab Kündigung

Ab dem Kündigungsdatum 12.06.2024 fallen auf die Gesamtkapitalforderung von EUR 31.247.611,38 weitere Verzugszinsen gemäß § 288 Abs. 2 BGB an. Berechnung nach Halbjahren:

Zeitraum	Tage	Basiszinssatz	Verzugszins	Betrag EUR
13.06.–31.12.2024	202	3,62%	12,62%	218.348,72
01.01.–30.06.2025	181	3,62%	12,62%	195.524,18
01.07.–31.12.2025	184	3,12%	12,12%	190.920,42
01.01.–01.03.2026	59	3,12%	12,12%	61.236,68

Zeitraum	Tage	Basiszinssatz	Verzugszins	Betrag EUR
Summe lfd. Verzugszinsen				666.030,00

AKTUELLER GESAMTFORDERUNGSSTAND PER 01.03.2026

Position	Betrag EUR
Gesamtforderung per 12.06.2024 (A.–E.)	32.389.260,55
F. Fortlaufende Verzugszinsen 13.06.2024–01.03.2026	666.030,00
Bruttoforderung per 01.03.2026	33.055.290,55

Anmerkung: Die Differenz zum gerundeten Gesamtbetrag von EUR 33.090.840,55 ergibt sich aus Zinseszinsseffekten und Abrundungen in den Halbjahresberechnungen. Für die interne Buchhaltung wird der Betrag von **EUR 33.090.840,55** als Gesamtforderung geführt.

Zahlungseingänge seit Zwangsverwaltung

Datum	Zahlungsgrund	Betrag EUR
15.04.2025	Überschuss Zwangsverwaltung Q1/2025	142.000,00
15.07.2025	Überschuss Zwangsverwaltung Q2/2025	158.000,00
15.10.2025	Überschuss Zwangsverwaltung Q3/2025	147.000,00
15.01.2026	Überschuss Zwangsverwaltung Q4/2025	120.000,00
Summe Zahlungseingänge		567.000,00

Aktueller Forderungsstand per 01.03.2026:

EUR 33.090.840,55 ./. EUR 567.000,00 Zahlungseingänge = **EUR 32.523.840,55** (zzgl. weiter auflaufender Verzugszinsen).

Wien / Frankfurt am Main, den 01.03.2026

Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG
Abteilung Kreditabwicklung / Non-Performing Loans

Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Lindqvist-Bähr & Kollegen
Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin
Tel.: 030 / 887 42 310, Fax: 030 / 887 42 319
E-Mail: lindqvist-baehr@lbk-recht.de

An das
Amtsgericht Mitte von Berlin
Vollstreckungsgericht
Littenstraße 12–17
10179 Berlin

Az. 36 L 412/24
Berlin, den 01.03.2026

Zwischenbericht der Zwangsverwalterin
Berichtszeitraum: 01.01.2026 – 28.02.2026

Grundbesitz: Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin-Mitte
Eigentümerin: Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG (in Insolvenz)
Gläubigerin: Alpenländische Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien
Grundschild III/1: EUR 34.000.000,00

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erstatte ich den Zwischenbericht über die Verwaltung des o.g. Grundbesitzes für den Zeitraum 01.01.2026 bis 28.02.2026.

I. Allgemeine Lage des Objekts

Das Objekt „Friedrichshöfe“ wird seit dem 22.08.2024 unter meiner Verwaltung betrieben. Das Büro- und Geschäftshaus mit einer Nutzfläche von ca. 18.400 m² befindet sich in einem insgesamt guten baulichen Zustand. Die im Vorjahr durchgeführte Fassadensanierung und die Modernisierung der brandschutztechnischen Anlagen sind abgeschlossen. Akuter Instandhaltungsbedarf besteht derzeit nicht.

II. Mietersituation und Leerstandsentwicklung

Zum Stichtag 28.02.2026 sind 38 Mietverträge aktiv (gegenüber 35 zum Jahresende 2025). Der Leerstand konnte von **34%** per 31.12.2025 auf aktuell **31%** gesenkt werden. Im Einzelnen:

- **Neuvermietung 1:** Mit der FinBridge Consulting GmbH wurde ein Mietvertrag über 420 m² im 5. OG abgeschlossen (Mietbeginn 01.02.2026, EUR 21,00/m²/Monat, Laufzeit 5 Jahre). Die Fläche war zuvor seit August 2024 leerstehend.
- **Neuvermietung 2:** Mit der Digital Health Berlin UG befindet sich ein Mietvertrag über 280 m² im 4. OG in fortgeschrittener Verhandlung (Letter of Intent unterzeichnet, Mietbeginn voraussichtlich 01.04.2026, EUR 19,50/m²/Monat).
- **Mietinteressent 3:** Eine Anfrage der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) für eine Repräsentanz (ca. 600 m²) wird derzeit geprüft. Bei Abschluss würde der Leerstand auf ca. 26% sinken.

Die bisherigen Mieter zeigen eine stabile Vertragstreue. Mietrückstände bestehen zum Berichtsstichtag in Höhe von EUR 12.340 (DataFlow Analytics UG, 2 Monatsmieten; Mahnung erfolgt am 15.02.2026).

Aktuelle Mieterliste (Top-10 nach Jahresmiete):

Nr.	Mieter	Fläche m ²	EUR/m ² /Mon.	Jahresmiete EUR	Laufzeit bis
1	TechVenture Berlin GmbH	1.840	22,50	496.800	31.12.2028

Nr.	Mieter	Fläche m²	EUR/m²/Mon.	Jahresmiete EUR	Laufzeit bis
2	Kanzlei Dr. Mertens & Partner	920	26,00	287.040	30.06.2027
3	Bundesverband Digitale Wirtschaft	780	24,50	229.320	31.03.2029
4	Modehaus Eleonore (EG)	380	45,00	205.200	31.12.2029
5	StyleCraft Media GmbH	680	21,00	171.360	31.12.2026
6	Green Energy Consulting AG	620	23,00	171.120	30.09.2027
7	Café Friedrichstraße GbR (EG)	160	52,00	99.840	30.09.2028
8	FinBridge Consulting GmbH (neu)	420	21,00	105.840	31.01.2031
9	DataFlow Analytics UG	420	19,50	98.280	30.06.2026
10	Dr. Katharina Lenz, Steuerberatung	310	20,00	74.400	31.03.2027

Hinweis: Der Mieter Rechtsanwälte Hoffmann & Koll. (bisher Nr. 6 mit 550 m², EUR 25,00/m²) ist zum 31.12.2025 ausgezogen. Die Fläche wird aktiv vermarktet. Die WALT (Weighted Average Lease Term) der bestehenden Mietverträge beträgt ca. 2,8 Jahre.

Leerstandsentwicklung seit Beginn der Zwangsverwaltung:

Stichtag	Leerstand m²	Leerstandsquote	Bemerkung
22.08.2024	6.992	38,0%	Beginn Zwangsverwaltung
31.12.2024	6.992	38,0%	Keine Veränderung
31.12.2025	6.256	34,0%	+3 Mietverträge, –2 Auszüge
28.02.2026	5.704	31,0%	+1 Neuvermietung (FinBridge)

III. Mieteinnahmen und Finanzübersicht

Die Mieteinnahmen für den Berichtszeitraum Januar und Februar 2026 stellen sich wie folgt dar:

Position	Januar 2026 EUR	Februar 2026 EUR	Summe EUR
Mieteinnahmen Büro	119.200	127.800	247.000
Mieteinnahmen Einzelhandel	25.400	25.400	50.800
Nebenkosten-Vorauszahlungen	14.800	15.800	30.600
Gesamteinnahmen	159.400	169.000	328.400
Betriebskosten / Nebenkosten	./ 68.200	./ 71.400	./ 139.600
Instandhaltung / Reparaturen	./ 8.400	./ 12.600	./ 21.000
Verwaltungskosten	./ 4.200	./ 4.200	./ 8.400
Vergütung Zwangsverwalterin	./ 6.800	./ 6.800	./ 13.600
Gesamtausgaben	./ 87.600	./ 95.000	./ 182.600
Überschuss	71.800	74.000	145.800

Der Überschuss von EUR 145.800 wird der Rücklage zugeführt (aktueller Rücklagebestand: EUR 230.800). Eine Ausschüttung an die erstrangige Gläubigerin ist für Q1/2026 nach Abschluss der Nebenkostenabrechnung 2025 geplant (voraussichtlich April 2026).

IV. Geplante Maßnahmen

Für den weiteren Berichtszeitraum sind folgende Maßnahmen geplant:

1. Vermarktung Leerstandsflächen: Die Beauftragung des Maklerbüros Cushman & Wakefield zur aktiven Vermarktung der verbleibenden Leerstandsflächen (ca. 4.300 m²) wurde am 15.01.2026 verfügt. Die

Vermarktungskosten (EUR 12.000 Pauschalhonorar zzgl. Provision bei Abschluss) werden aus der Rücklage finanziert.

2. Modernisierung Lobby/Eingangsbereich: Der Eingangsbereich und die Lobby im Erdgeschoss bedürfen einer optischen Aufwertung, um die Vermarktungsfähigkeit zu verbessern. Geschätzte Kosten: EUR 45.000–55.000. Ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 154 ZVG wird dem Gericht separat vorgelegt.

3. Nebenkostenabrechnung 2025: Die Erstellung der Nebenkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2025 ist in Bearbeitung. Voraussichtlicher Fertigstellungstermin: 31.03.2026. Es wird ein Nachforderungssaldo von ca. EUR 28.000–35.000 erwartet.

4. Dachsanierung: Die vom Gericht am 02.12.2025 genehmigte Dachsanierung (EUR 180.000) befindet sich in der Ausschreibungsphase. Baubeginn voraussichtlich Mai 2026. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage sowie aus dem laufenden Überschuss.

5. Aufzugsmodernisierung: Die beiden Personenaufzüge (Schindler, Bj. 2018) erfordern eine Modernisierung der Steuerungsanlage gemäß EN 81-20/50. Kosten lt. Angebot Schindler Deutschland AG: EUR 62.000. Ein Antrag auf Genehmigung gemäß § 154 ZVG wird vorbereitet.

6. Nebenkostenoptimierung: Nach Vergleich der Energiekosten wurde ein Wechsel des Stromlieferanten zum 01.04.2026 eingeleitet (von Vattenfall Europe Sales GmbH zu ENBW Energie Baden-Württemberg AG). Die erwartete Einsparung beträgt ca. EUR 18.000 p.a.

Instandhaltungsplanung 2026 (geplant und genehmigt):

Maßnahme	Zeitraum	Kosten EUR	Status
Dachsanierung	Mai–Aug. 2026	180.000	genehmigt, Ausschreibung
Aufzugsmodernisierung	Q3/2026	62.000	Antrag in Vorbereitung
Lobby-Modernisierung	Apr.–Mai 2026	50.000	Antrag in Vorbereitung
TGA-Wartung (jährlich)	laufend	48.000	Wartungsvertrag aktiv
Brandmeldeanlage Prüfung	Sep. 2026	8.500	terminiert
Summe geplante Instandhaltung		348.500	

V. Zusammenarbeit mit dem Insolvenzverwalter

Die Zusammenarbeit mit dem Insolvenzverwalter RA Dr. Florian Westphal verläuft kooperativ. Regelmäßige Abstimmungsgespräche finden monatlich statt. Der Insolvenzverwalter hat die Verwaltungstätigkeit nicht beanstandet. Ein erneuter Antrag auf Einstellung der Zwangsverwaltung ist nicht absehbar.

Die Refinanzierungsbemühungen werden durch den Insolvenzverwalter in Abstimmung mit der Bank fortgeführt. Gespräche mit der Aareal Bank AG wurden im Juli 2025 aufgenommen, konnten jedoch mangels Erfüllung der Vermietungsquote (Zielwert: 80%) bislang nicht abgeschlossen werden. Aktuell wird eine Teilfinanzierung geprüft.

VI. Ausblick und Prognose

Für das Jahr 2026 rechne ich mit folgender Entwicklung:

- Senkung des Leerstands auf 25–28% bis Jahresende 2026 (bei erfolgreicher Vermietung der in Verhandlung befindlichen Flächen)
- Mieteinnahmen 2026 (Prognose): EUR 2.050.000–2.180.000
- Überschuss an erstrangige Gläubigerin 2026 (Prognose): EUR 650.000–780.000
- Die Beendigung der Zwangsverwaltung kommt in Betracht, sofern eine Refinanzierung gelingt. Dies setzt einen Leerstandsabbau auf unter 20% und eine nachhaltige Mieteinnahme von mindestens EUR 2,4 Mio. p.a. voraus. Realistisch ist eine Beendigung frühestens zum Jahresende 2027.

Szenarioanalyse Jahresergebnis 2026:

Szenario	Leerstand 31.12.2026	Mieteinnahmen EUR	Betriebskosten EUR	Überschuss EUR
Optimistisch	25%	2.180.000	./ 1.280.000	900.000
Basis	28%	2.050.000	./ 1.320.000	730.000
Pessimistisch	32%	1.920.000	./ 1.350.000	570.000

Erläuterung: Im Basisszenario wird unterstellt, dass die Verhandlungen mit Digital Health Berlin UG und der BaFin-Repräsentanz erfolgreich abgeschlossen werden, jedoch kein weiterer signifikanter Leerstandsabbau erfolgt. Die Betriebskosten enthalten die geplante Dachsanierung (EUR 180.000) anteilig. Der Überschuss wird quartalweise an die erstrangige Gläubigerin ausgeschüttet, abzüglich einer angemessenen Rücklage.

Die Berliner Büromarktlage zeigt erste Zeichen einer Stabilisierung. Der Leerstand in der Friedrichstraße (Teilmarkt Mitte-Ost) liegt gemäß dem aktuellen JLL-Marktbericht bei 8,4% und damit leicht unter dem Vorjahreswert. Die Spitzenmiete in der Lage beträgt EUR 38,00/m²/Monat, die Durchschnittsmiete EUR 24,50/m²/Monat. Das Objekt liegt mit seinen Durchschnittsmieten im Rahmen des Marktniveaus.

Mit freundlichen Grüßen

Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Rechtsanwältin / Zwangsverwalterin

Allianz Versicherungs-AG

Geschäftsstelle Berlin
Treptower Park 70–74, 12435 Berlin
Telefon: 030 / 2300 - 0
www.allianz.de

Frau Rechtsanwältin
Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Lindqvist-Bähr & Kollegen
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin

Berlin, den 20.01.2026

Versicherungsbestätigung für den Grundbesitz Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin

Sehr geehrte Frau Lindqvist-Bähr,

auf Ihre Anfrage vom 12.01.2026 bestätigen wir Ihnen den nachfolgenden Versicherungsschutz für das o.g. Gebäude:

1. Gebäudeversicherung

Angabe	Einzelheiten
Policen-Nr.	GV-2019-447823
Versicherungsnehmer	Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG (Rechte ausgeübt durch Zwangsverwalterin)
Versicherungssumme	EUR 42.000.000,00 (gleitender Neuwert 1914, Wert 1914: EUR 2.340.000)
Versicherte Gefahren	Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementarschäden (erweitert)
Selbstbeteiligung	EUR 5.000 je Schadensfall (Feuer: EUR 25.000)
Versicherungsbeginn	01.01.2020
Vertragslaufzeit	5 Jahre, nächste Verlängerung 01.01.2025 (automatisch verlängert)
Jahresprämie (brutto)	EUR 38.640,00 (inkl. Versicherungssteuer 19%)

2. Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung

Angabe	Einzelheiten
Policen-Nr.	HP-2019-447824
Deckungssumme	EUR 10.000.000,00 pauschal für Personen- und Sachschäden
Deckungssumme Vermögensschäden	EUR 500.000,00
Selbstbeteiligung	EUR 1.000 je Schadensfall
Jahresprämie (brutto)	EUR 4.280,00

3. Prämienübersicht (jährlich)

Versicherungsart	Jahresprämie EUR
Gebäudeversicherung (GV-2019-447823)	38.640,00
Haftpflichtversicherung (HP-2019-447824)	4.280,00
Glasbruchversicherung (GL-2019-447825)	2.840,00

Versicherungsart	Jahresprämie EUR
Mietausfallversicherung (MA-2020-112847)	8.920,00
Gesamtprämie p.a.	54.680,00

Die Prämien für das Versicherungsjahr 2026 sind am 02.01.2026 fällig geworden und wurden am 08.01.2026 durch die Zwangsverwalterin beglichen.

Wir bestätigen, dass sämtliche vorgenannten Versicherungsverträge zum heutigen Tage ungekündigt bestehen und die Prämien vollständig bezahlt sind. Ein Versicherungsschutz besteht ohne Unterbrechung.

Diese Bestätigung erfolgt auf Anfrage der Zwangsverwalterin und dient der Vorlage beim Amtsgericht Mitte von Berlin (Az. 36 L 412/24) sowie bei der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Markus Breitner
Allianz Versicherungs-AG
Abteilung Gewerbeversicherung / Geschäftsstelle Berlin

NOTAR DR. BENEDIKT REUTER

Fasanenstraße 29, 10719 Berlin
Telefon: 030 / 882 43 50, Telefax: 030 / 882 43 52
E-Mail: kanzlei@notar-reuter.de

Vermerk über die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung

UR-Nr. 847/2017 – Grundschuldbestellungsurkunde

Hiermit vermerke ich, dass der

Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG

Schwarzenbergplatz 7, 1030 Wien, Österreich

FN 112847z, Handelsgericht Wien

vertreten durch Dr. Konrad Schellenberg, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

am heutigen Tage eine **vollstreckbare Ausfertigung** meiner Urkunde

UR-Nr. 847/2017 vom 25.07.2017

(Grundschuldbestellungsurkunde, Grundschuld ohne Brief in Höhe von EUR 34.000.000,00 nebst 18% Jahreszinsen auf dem Grundbesitz Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin, eingetragen im Grundbuch von Mitte, Blatt 27841, Abteilung III lfd. Nr. 1)

erteilt worden ist.

Die Erteilung erfolgt auf Antrag der Gläubigerin vom 10.06.2024. Die Voraussetzungen für die Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung gemäß § 724 ZPO, § 797 ZPO lagen vor. Die Klausel lautet:

„Vorstehende Ausfertigung wird der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG, Wien, zum Zwecke der Zwangsvollstreckung erteilt. Die Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde ist zulässig gegen die Kronprinz Friedrich Immobilien GmbH & Co. KG als Grundstückseigentümerin (§ 800 ZPO) sowie gegen Herbert Theodor von Blanckenburg als persönlich haftenden Schuldner (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO).“

Es handelt sich um die **erste vollstreckbare Ausfertigung**.

Kosten der Erteilung gemäß GNotKG: EUR 3.480,00 (Geschehen gemäß KV Nr. 25100 GNotKG, Gegenstandswert: EUR 34.000.000,00).

Berlin, den 15. Juni 2024

Dr. Benedikt Reuter
Notar

(Dienstsiegel)

Berliner Sparkasse

Abteilung Kreditmanagement Gewerbe
Alexanderplatz 2, 10178 Berlin
Telefon: 030 / 869 - 0
www.berliner-sparkasse.de

Frau Rechtsanwältin
Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin

Unser Zeichen: KMG/2019-88421

Berlin, den 15.01.2025

Zwangsverwaltung Friedrichstraße 143–145, 10117 Berlin
Az. 36 L 412/24, Amtsgericht Mitte von Berlin
Anmeldung unserer Forderung aus Sicherungsgrundschuld Abt. III/3

Sehr geehrte Frau Lindqvist-Bähr,

in vorbezeichneter Zwangsverwaltungssache melden wir hiermit unsere Forderung aus der zu unseren Gunsten eingetragenen Sicherungsgrundschuld an:

Position	Einzelheiten
Grundschuld	Sicherungsgrundschuld ohne Brief, Abt. III lfd. Nr. 3, eingetragen am 15.09.2019
Nominalbetrag	EUR 1.200.000,00
Zinsen	15% jährlich ab Eintragung
Gesicherte Forderung	Betriebsmittelkredit Nr. BK-2019-44782 vom 10.09.2019, valutierend per 15.01.2025 mit EUR 1.087.420,33
Rang	Nachrangig zu III/1 (EUR 34.000.000) und III/2 (EUR 3.500.000)

Uns ist bewusst, dass unsere Sicherungsgrundschuld im Rang hinter den Grundschulden lfd. Nr. III/1 und III/2 steht. Der aktuelle Verkehrswert des Grundbesitzes (EUR 29,8 Mio. lt. Gutachten vom Januar 2025) liegt deutlich unter der erstrangigen Grundschuld (EUR 34 Mio.), sodass eine Befriedigung unserer Forderung aus dem Grundstück derzeit nicht zu erwarten ist.

Gleichwohl melden wir unsere Forderung vorsorglich an und bitten um Mitteilung, sofern sich die Verwertungsaussichten ändern sollten. Insbesondere bitten wir um Information über:

- die weitere Entwicklung des Leerstands und der Mieteinnahmen,
- etwaige Refinanzierungsgespräche, die unsere Rangposition berühren könnten,
- eine mögliche Zwangsversteigerung des Grundbesitzes.

Ferner weisen wir darauf hin, dass die Berliner Sparkasse als Mitglied des Gläubigerausschusses im Insolvenzverfahren Az. 36w IN 4721/24 bestellt ist und insoweit über die allgemeine Verfahrensentwicklung informiert wird.

Mit freundlichen Grüßen

i.V. Thomas Bergmann
Abteilungsleiter Kreditmanagement Gewerbe
Berliner Sparkasse

— — —

Rechtsanwältin Yara Solveig Lindqvist-Bähr

Lindqvist-Bähr & Kollegen
Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin

Berliner Sparkasse
Abteilung Kreditmanagement Gewerbe
z.Hd. Herrn Thomas Bergmann
Alexanderplatz 2
10178 Berlin

Az. 36 L 412/24

Berlin, den 30.01.2025

**Zwangsverwaltung Friedrichstraße 143–145
Ihre Forderungsanmeldung vom 15.01.2025**

Sehr geehrter Herr Bergmann,

ich bestätige den Eingang Ihrer Forderungsanmeldung vom 15.01.2025. Die Anmeldung Ihrer Sicherungsgrundschuld Abt. III lfd. Nr. 3 (Nominalbetrag EUR 1.200.000,00) zur Zwangsverwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Zur Verwertungsaussicht darf ich Ihnen Folgendes mitteilen: Die erstrangige Grundschuld (Abt. III/1, EUR 34.000.000,00 zugunsten der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG) übersteigt den aktuellen Verkehrswert des Objekts (EUR 29.800.000,00 lt. Gutachten Dipl.-Ing. Marquardt vom Januar 2025) erheblich. Auch die zweitrangige Grundschuld (Abt. III/2, EUR 3.500.000,00 zugunsten der Pommerschen Kapitalanlage GmbH) geht Ihrer Forderung im Rang vor.

Bei dieser Sachlage ist nach meiner Einschätzung **eine Befriedigung Ihrer Forderung aus dem Grundstückserlös nicht zu erwarten**, es sei denn, der Verkehrswert des Objekts steigt durch eine signifikante Leerstandsreduzierung auf über EUR 37,5 Mio. (Summe aus III/1 und III/2). Dies ist mittelfristig unwahrscheinlich.

Ich werde Sie über wesentliche Entwicklungen in der Verwaltung informieren und Ihnen den nächsten Jahresbericht zur Kenntnis übermitteln.

Zur besseren Einordnung möchte ich Ihnen die aktuelle Situation der Zwangsverwaltung zusammenfassen: Die Mieteinnahmen des Objekts konnten seit Übernahme der Verwaltung im August 2024 stabilisiert und leicht gesteigert werden. Der Leerstand sank von 38% auf 34% zum Jahresende 2025. Im laufenden Jahr 2026 zeichnet sich eine weitere Verbesserung auf ca. 31% ab. Gleichwohl reichen die Mieterträge bei weitem nicht aus, um die erstrangig gesicherte Forderung der Alpenländischen Hypotheken- und Handelsbank AG (aktueller Forderungsstand: ca. EUR 33 Mio.) in absehbarer Zeit zu tilgen.

Refinanzierungsgespräche wurden im Jahr 2025 mit der Deutschen Pfandbriefbank, Meridian Capital Partners und der Aareal Bank AG geführt, bislang jedoch ohne Ergebnis. Der Insolvenzverwalter RA Dr. Westphal prüft derzeit weitere Optionen. Sollte sich an der Verwertungslage eine Änderung ergeben, werde ich Sie unverzüglich informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Yara Solveig Lindqvist-Bähr
Rechtsanwältin / Zwangsverwalterin