DIPL.-ING. URSEL SCHÄFER (MRICS) — ARCHITEKTIN

DREILINDENSTRASSE 60
14109 BERLIN
TEL. 030-78 71 57 80
FAX. 030-78 71 57 82
SCHAEFER@GUT-ACHTEN.NET
WWW.GUT-ACHTEN.NET

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nummer 4** bezeichneten **1-Zimmer-Wohnung, 36,83 m² Wohnfläche, unbekannter Vermietungsstand,** eines mit einer **Mehrfamilienwohn- und Geschäftshausanlage** bebauten Grundstücks, **915m² Grundstücksfläche,** in der







Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4, 12049 Berlin-Neukölln

- **AUFTRAGGEBER:**
  Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str.77/79, 12043 Berlin
- **GESCHÄFTSZEICHEN:**
  70K 118/25
- **VERFASSER:**
  Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTER VERKEHRSWERT:**
  140.000,00 €

  Wert der Last aus Abt.II Nr.1 des Grundbuchs (Eigentumsübertragungsvormerkung)
  140.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
  17.03.2026

1. ALLGEMEINES 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung 3
1.3 Aufgabenstellung 3
1.4 Ortstermin 3

2. BEWERTUNGSOBJEKT 3

2.1 Grundbuch, auszugsweise 3
2.2 Lagebeschreibung 4
2.3 Objektbeschreibung 5
2.4 Objektdaten 6
2.5 Wohnflächenangabe 7
2.6 Mietverhältnisse 7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen 7
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen 7
2.9 Planungsrechtliche Situation 8
2.10 Denkmalschutz 8
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation 8
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde 9
2.13 Erschließung 9
2.14 Bodenverunreinigungen 9
2.15 Objektverwaltung 9

3. WERTERMITTLUNG 9

3.1 Definition des Verkehrswertes 9
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 10
3.3 Vergleichswertverfahren 10
3.4 Bewertung Abt.II Nr.1 12
3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes 12
3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen 13

4. ANLAGEN 14

4.1 Auszug aus der Stadtkarte 14
4.2 Auszug aus der Straßenkarte 15
4.3 Auszug aus der Flurkarte 16
4.4 Grundriss 17
4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes 18
4.6 Fotos 19
4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster 26
4.8 Auskunft aus dem Baulastenkataster 27
4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung 28
4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen 30
4.11 Anordnung des Bezirksamtes 31
4.12 Förderungen und Wohnungsbindungen 37

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Neukölln, Karl-Marx-Str.77/79, 12043 Berlin.

1.2 Zweck der Gutachtenerstellung

Die Erstellung des Gutachtens über den Verkehrswert des Miteigentumsanteils an dem Objekt Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4, 12049 Berlin-Neukölln, verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr.4 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Aufgabenstellung

Auftragsgemäß ist sowohl der Verkehrswert des in Abt.II des Grundbuchs unbelasteten Wohnungseigentums, als auch der Wert der Last aus Abt.II Nr.1, eine Eigentumsübertragungsvormerkung, als separater Wert zu ermitteln.

1.4 Ortstermin

Am 17.03.2026 ab 12.30h fand ein Ortstermin statt. Während des Termins wurden von der Unterzeichnerin der Aufgang zu der zu bewertenden Wohnung, Teilbereiche der weiteren Aufgänge sowie die Außenanlagen im Bereich des 1.Hofs besichtigt. Ein Zugang zum 2.Hof war nicht möglich. Ferner wurde kein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung gewährt.
Am 02.06.2025 wurden die Gesamtanlage im Bereich ihrer 3 Treppenaufgänge sowie Teilbereiche des Kellergeschosses und des ersten Hofs begangen.
Am 03.12.2024 ab 11.00h wurde zudem der Dachboden im Beisein einer Vertreterin der ehemaligen Zwangsverwaltung, einer Vertreterin des Amtsgerichts sowie der Unterzeichnerin besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 06.01.2026)

Amtsgericht Neukölln
Grundbuch von Neukölln, Blatt 24862 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:	
Miteigentumsanteil:	134 / 10.000
Grundstück:	Gebäude und Freifläche, Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4
Flur:	114
Flurstück:	104
Größe:	915 m²

...verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.4 laut Aufteilungsplan...
Sondernutzungsrechte sind vereinbart…
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 16.07.2015 und 08.09.2015...
Die Teilungserklärung ist geändert. Die Einheiten 30 und 31… sind nun Wohnungseigentum. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligung vom 16.02.2018…

Die Teilungserklärung ist geändert… Die Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen sind aufgehoben… Das Teileigentum Nr.18 wurde aufgehoben… Die Einheiten WE 30 und WE 31 sind jetzt als WE 40 und WE 41 gemäß Aufteilungsplan zur Ergänzungsbescheinigung vom 18.12.2020 der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.02.2015 bezeichnet… Ein neues Sondernutzungsrecht ist begründet worden… Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auch Bezug genommen auf die Bewilligungen vom 24.11.2017, 19.01.2021 und 30.11.2021…

Erste Abteilung:
Eigentümer:
Auf die 1.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

Zweite Abteilung:
Lasten und Beschränkungen:
Lfd.Nr.1: Eigentumsübertragungsvormerkung; bedingt; für… Gemäß Bewilligung vom 27.03.2019…
…
Im Übrigen wird auf die 2.Abteilung im Gutachten kein Bezug genommen.

Dritte Abteilung:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Auf die 3.Abteilung wird im Gutachten kein Bezug genommen.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Neukölln, Ortsteil Neukölln.
Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2026“ der Berlin Hyp, CBRE war in Neukölln in den Jahren zwischen 2024 und 2025 ein leichter Wanderungsgewinn von +0,6% zu verzeichnen. Die Prognose für 2024-2040 liegt bei -1,2%.
Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12049 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2026 der BerlinHyp, CBRE mit 3.151,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 4.445,00 €/mtl.
Die Arbeitslosenquote in Neukölln beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit erhebliche 15,2% im Berichtsmonat März 2026 und liegt somit sehr deutlich über dem Berliner Mittel von 10,5%.
Rein redaktionell sei erwähnt, dass im Marktbericht 2023/24 des ivd e.V. die Leerstandsquote für Neukölln mit 2,0% angegeben ist. Aufgrund der vorgenannten, vergleichsweise sehr geringen, prozentualen Angabe ist nicht von einem strukturellen Leerstand auszugehen. Vielmehr bildet die Zahl im Wesentlichen eine Vollvermietung ab.
Das Grundstück des Bewertungsobjekts ist im Berliner Mietspiegel 2026 als „mittlere“ Lage ausgewiesen.
Das Bewertungsobjekt befindet sich im so genannten „Schillerkiez“, der zwischen der Hermannstraße im Osten sowie dem Freigelände des Flughafens Tempelhof im Westen liegt. Die dortigen Gebäude wurden um 1900 errichtet und vermitteln ein entsprechendes, attraktives Altbauflair.
Nächstgelegene Erholungsflächen sind das vorgenannte, großflächige Gelände des Flughafens Tempelhof, das nach ca. 300m zu erreichen ist und das eine besondere Lagequalität darstellt. Der Volkspark Hasenheide liegt nördlich, ebenfalls ca. 300m vom Bewertungsobjekt entfernt. Im Übrigen ist im Bereich der umgebenden Straßenzüge ein teils intensiver Altbaumbestand vorhanden.
Die Schillerpromenade selbst ist hinsichtlich ihrer beiden Fahrtrichtungen zweigeteilt, wobei der sehr breite Mittelbereich zwischen den Fahrbahnen als Grünstreifen mit einem dominanten Baumbestand gestaltet ist. Ferner ist hier ein vergleichsweise breiter Gehweg angelegt.
Auch der an das Bewertungsgrundstück angrenzende Herrfurthplatz ist durch einen intensiven Bewuchs gekennzeichnet. Mittig desselben befindet sich ein historisches Kirchengebäude.
Der Aufenthaltswert im öffentlichen Raum ist durch die vorbezeichneten Gründerzeitbauten in Verbindung mit dem vergleichsweise umfangreichen Straßengrün stark erhöht.
Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) ist durch die innerstädtische Lage als gut

zu bezeichnen. Innerhalb des Kiezes sind eine größere Zahl gastronomischer Betriebe vorzufinden. Ein umfangreicheres Versorgungsangebot befindet sich entlang der ca. 300m entfernten Hermannstraße.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sich wie folgt dar:

Bus	Hermannstraße / Werbellinstraße	ca. 400/450 m
U-Bahnhof	Boddinstraße	ca. 500 m
S-Bahnhof		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts
Fernverkehr		nicht in der Nähe des Bewertungsobjekts

Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum tageszeitabhängig lediglich begrenzt vorhanden. Das Verkehrsaufkommen in der Schillerpromenade sowie dem Herrfurthplatz als Anliegerstraßen ist entsprechend gering. Auch anderweitige Emissionen waren bei der Besichtigung nicht festzustellen. Die Lage ist für städtische Verhältnisse als vergleichsweise ruhig zu bezeichnen.

2.3 Objektbeschreibung

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

Die Gesamtanlage
Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.
Es handelt sich um einen 5-geschossigen Baukörper zuzüglich Vollunterkellerung und einem unausgebauten Dachgeschoss.
Die Gebrauchsabnahme des Gebäudes fand im Jahr 1909 statt.
Die Bebauung ist als Vordereckhaus mit einem linken Seitenflügel, einem Quergebäude sowie einem weiteren, hieran anschließenden, linken Seitenflügel ausgebildet.
Jahrgangsbedingt ist von einem Massivbau mit Holzkonstruktionen im Decken- und Dachbereich auszugehen.
Die Fassaden sind mit einem Putzbelag versehen. Ein Vollwärmeschutz, das heißt, eine Wärmedämmung mit Deckschicht, wurde nicht aufgebracht.
Das Dach ist mit einer Pfanneneindeckung versehen. Der Dachboden wurde sowohl unterhalb der Dachuntersichten als auch im Fußbodenbereich nicht nachträglich mit einer Dämmung versehen.
Innerhalb der Anlage wurden unterschiedlichste Fensterarten vorgefunden.
Die Erschließung erfolgt über insgesamt 2 Treppenräume im Vorder- sowie einem weiteren Treppenraum im Gartenhaus. Beide Treppenaufgänge im Vorderhaus sind über einen gemeinsamen Eingang vom Herrfurthplatz aus zu erreichen. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.
Die Beheizung ist gemäß einstiger Angabe der Zwangsverwaltung sowie teils gemäß Inaugenscheinnahme bei den Besichtigungen in 2024, 2025 und 2026 über Gasetagenheizungen innerhalb der jeweiligen Sondereigentume gewährleistet.
Das Kellergeschoss ist im Wesentlichen in Verschläge unterteilt, die von den Bewohnern zu Lagerzwecken genutzt werden.
Die Außenanlagen des Grundstücks sind umfangreich befestigt sowie im Übrigen begrünt.
Insgesamt weist die bauliche Anlage, soweit bei der Besichtigung erkennbar war, einen schlechten Erhaltungszustand auf.
An den Fassaden wurden Putz- sowie unterhalb der Balkone auch Durchlaufschäden festgestellt.
Im Dachstuhl wurden im November 2024 Teilflächen des dortigen Bodens freigelegt, offensichtlich um die Balkenköpfe auf Schäden zu untersuchen.
Bei der Begehung war erkennbar, dass dort ein Schädlingsbefall aufgetreten ist. Ob dieser noch akut ist, ist nicht bekannt.

Ferner war bei der Besichtigung nicht erkennbar, ob das Dach Undichtigkeiten aufweist. Im Bereich eines Treppenraumkopfes waren großflächige Verfärbungen erkennbar (s. Foto als Anlage), die auf Mängel an der Dachhaut hinweisen.
Der Keller erschien bei der Besichtigung im November 2024, soweit dieser begehbar war, gemessen an seinem Baujahr vergleichsweise trocken. Allerdings eignet sich dieser aufgrund einer gewissen Staubentwicklung nicht zur Einlagerung empfindlicherer Gegenstände. Ferner ist der Bodenbereich des Kellers, offensichtlich bestehend aus einer unbewehrten Betonschicht, bereichsweise zerstört (s. Foto als Anlage zu diesem Gutachten).
Die Mieter klagten bei den Besichtigungen im November 2024 teils über mangelnde Zugluftdichtigkeit der Fenster. Im Übrigen zeigen die Holzbauteile jener Fenster bereichsweise sehr umfangreiche, witterungsbedingte Schädigungen auf.
Wände und Böden der gemeinschaftlich genutzten Bereiche zeigen deutliche Gebrauchsspuren. Insbesondere die Bodenbeläge der Treppen bedürfen mittelfristig eines Austauschs zur Vermeidung einer Unfallgefahr.
Innerhalb der Mieteinheiten wurden im November 2024 teils Durchlaufschäden an den Decken der Nassbereiche vorgefunden, deren Ursache, möglicherweise eine Havarie oder Schäden am Leitungssystem, nicht bekannt ist.
Ferner teilte die WEG-Verwaltung mit, dass innerhalb der Anlage ein „Mäuse- und Rattenbefall“ festgestellt wurde.
Ein konkreter Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht. Allerdings ist dieser insbesondere infolge der vorgenannten Feuchtigkeitsschäden ausdrücklich nicht auszuschließen.

Die zu bewertende Wohnung Nr.4
Die Wohnung Nr.4 befindet sich im 1.Obergeschoss des Gartenhauses, vom dortigen Aufgang aus betrachtet links.
Diese ist über einen Durchgang des Vorderhauses, den ersten Hof sowie den Treppenraum des Quergebäudes zu erreichen und verfügt über keine direkte Sichtverbindung zum öffentlichen Straßenraum. Vielmehr orientiert sich die Einheit ausschließlich nach Osten zum ersten Hof.
Es handelt sich laut Aufteilungsplan um eine 1-Zimmerwohnung mit einer separaten Küche, einem Badezimmer, einem Abstellraum sowie einem Flur. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.
Über einen möglicherweise vom Aufteilungsplan abweichenden Schnitt, den Zustand sowie die Ausstattung der Wohnung kann kein Angabe gemacht werden, da diese nicht zur Besichtigung zugänglich war.

2.4 Objektdaten

Baujahr Jahr der Gebrauchsabnehme durch die Bauaufsicht	**1909**
Grundstücksgröße gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 17.06.2026	**915 m²**
Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr.4 *sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“*	**36,83 m²**
Vertragszustand *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**nicht bekannt**
Mieteinnahmen, monatlich mithin *sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“*	**nicht bekannt**
Wohngeld, monatlich gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 10.03.2026	**134,75 €**
Instandhaltungsrücklage gemäß telefonischer Angabe der WEG-Verwaltung vom 16.06.2026	**keine vorhanden**

Sonderumlagen	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 17.06.2026	**keine beschlossen**
Heizsystem	
gemäß Inaugenscheinnahme bei den Besichtigungen	**Gasetage**
Energiepass	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 17.06.2026	**nicht vorhanden**

2.5 Wohnflächenangabe

Die unter dem Punkt „Objektdaten“ genannte Wohnfläche wurde einer Angabe aus der Ergänzungsbewilligung vom 08.09.2015 entnommen. Diese ist dort als „Aufmaß Größe m²“ benannt.
Die Angabe ist ferner mit einer in der Archivakte des Bauamtes vorgefundenen Aufstellung des Architekten Marc Kocher mit Stand vom 28.01.2015 identisch.
Bei der Bewertung wird von der Annahme ausgegangen, dass es sich hierbei um die so genannte „Wohnfläche“ handelt. Ein Aufmaß war nicht Bestandteil der Beauftragung der Unterzeichnerin und wurde nicht ausgeführt. Auf die hiermit verbundenen, eventuellen Abweichungen wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

2.6 Mietverhältnisse

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts wurde hinsichtlich etwaiger Mietverhältnisse befragt. Hierzu ist keine Antwort ergangen. Der WEG-Verwaltung liegen keine Kenntnisse zu Vermietungsständen vor, da diese nicht das Sonder-, sondern lediglich das Gemeinschaftseigentum verwaltet. Am Klingelschild der Wohnung wurde kein Name vorgefunden.
Gesicherte Erkenntnisse zum Vermietungsstand liegen mithin nicht vor.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 19.02.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist der Behörde nicht bekannt, dass das Bewertungsobjekt einer öffentlichen Förderungen unterliegt.
Bei der Bewertung wird insofern davon ausgegangen, dass keine Förderungen oder Wohnungsbindungen bestehen.

2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen

Die im Grundbuch aufgeführte Teilungserklärung sowie Ergänzungsbewilligungen hierzu vom 16.07.2015, 08.09.2015, 24.11.2017, 16.02.2018, 19.01.2021 und 30.11.2021 wurden eingesehen. Hiernach ist die Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.02.2015 maßgeblich für die Aufteilung der Anlage im Bereich des Erd- bis zum 4.Obergeschoss. Grundlage für die Aufteilung des Dachgeschosses bildet die Ergänzungsbescheinigung hierzu vom 18.12.2020.
Die Kellerräume stellen Gemeinschaftseigentum dar und sind den jeweiligen Sondereigentumen nicht als zugeordnet.
„Die jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten… 30 und 31 (red.: 30 und 31 sind nunmehr 40 und 41)… sind, auch einzeln und voneinander unabhängig… berechtigt…, den Dachraum im räumlichen Bereich ihrer Wohnungseigentumseinheiten zu Wohnzwecken – oder nicht störenden gewerblichen Zwecken… auszubauen…“.
Im Zuge des Dachgeschossausbaus ist im Übrigen eine Erstellung von Gauben, Dachterrassen und Wintergärten etc. gestattet.
„Die Verpflichtung“ des Eigentümers der Dachgeschossflächen „zur… Zahlung des laufenden Wohngeldes entsteht ab jeweiliger Bezugsfertigkeit…“.
„Jedem… Eigentümer“ der Dachgeschosseinheiten Nr.40 und Nr.41 „ist es gestattet…, Klimaanlagen zu installieren und dazu Splitgeräte auf der Dachfläche zu installieren…; auf der Dachfläche Solaranlagen zu installieren und zu betreiben…“.

„Der teilenden Eigentümer ist… berechtigt…, eine Aufzugsanlage… im Hof… bis in das Dachgeschoss des Gebäudes… zu errichten…“. Eine juristische Beurteilung des Sachverhalts steht der Unterzeichnerin nicht zu. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Recht zur Erstellung eines Aufzuges nur zugunsten des teilenden Eigentümers und nicht zugunsten Dritter besteht.
„Teileigentumseinheiten sind grundsätzlich der Nutzung zu Bürozwecken und für ähnliche nicht störende gewerbliche oder nicht gewerbliche Zwecke vorbehalten. In den Erdgeschosseinheiten sind auch die Nutzungen als Ladengewerbe… oder Galerie zulässig… Ausdrücklich unzulässig sind… jegliche Spiel-, Wett- und Bewirtungsbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Betriebe mit Bezug zum Rotlichtmilieu… Allein in den Teileigentumseinheiten im Erdgeschoss ist darüber hinaus die Nutzung als Gastronomiebetrieb ohne Vollküche zulässig. Als Vollküche in diesem Sinne gilt ein Betrieb unter Verwendung eines Dunstabzuges und/oder eines Fettabscheiders…“.
Wegen aller weiteren Details wird auf die vorerwähnte Teilungserklärung und die Ergänzungsbewilligungen verwiesen, die hier nicht vollinhaltlich wiedergegeben werden.

2.9 Planungsrechtliche Situation

Gemäß Online-Auskunft aus dem geoportalBerlin vom 17.06.2026 ist für das Bewertungsobjekt der Baunutzungsplan von 1960 in Verbindung mit der Berliner Bauordnung von 1958 maßgeblich. Dieser sieht für das Bewertungsobjekt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Baustufe V/3 bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 und einer 5-geschossigen Bauweise vor. Hierbei stellen, vereinfacht gesagt, die Grundflächenzahl das Verhältnis von bebauter Fläche zur Grundstücksgröße und die Geschossflächenzahl das Verhältnis der bebauten Fläche mal der Anzahl der Vollgeschosse zur Grundstücksgröße dar.
Ungeachtet dessen wird bei dem Bewertungsobjekt ein Bestandsschutz unterstellt.
Ferner befindet sich das Grundstück im Bereich des Erhaltungsgebiets „Schillerpromenade“ zur „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ sowie zur „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets“.
Regelmäßig kommen in jenen Gebieten so genannte „Luxusmodernisierungen“, die eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung zur Folge haben könnten, nicht in Betracht.
Ferner sind bauliche Änderungen, insbesondere wenn diese das äußere Erscheinungsbild der Anlage betreffen, einer behördlichen Abstimmung zu unterziehen, auch wenn es sich originär um genehmigungsfreie Maßnahmen nach Landesbauordnung handelt.
Im Übrigen befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Bereich eines Sanierungsgebiets.

2.10 Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung aus der Berliner Denkmalkarte vom 17.06.2026 steht das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmal- oder Ensembleschutz.
Zudem befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte in der unmittelbaren Umgebung, auf Grund dessen von einem so genannten Umgebungsschutz auszugehen ist, der einen Einfluss auf die äußere Gestaltung der zu bewertenden Gesamtanlage haben könnte.

2.11 Bauordnungsrechtliche Situation

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Bau- und Wohnungsaufsichtsamt vom 13.02.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits „baubehördlichen Beschränkungen“ in Form von offenen Gebühren in Höhe von insgesamt 1.688,88€ für Anordnungsbeschlüsse sowie eine Befreiung wegen einer Überschreitung der Geschossflächenzahl im Zuge eines geplanten Dachgeschossausbaus und eines ebenfalls geplanten Aufzuges. Hiervon entfallen auf Grundlage des Miteigentumsanteils des Bewertungsobjekts rd. 22,63€ auf die zu bewertende Wohnung.
Ferner wurde von der WEG-Verwaltung mit Schreiben vom 27.11.2024 eine Anordnung des Bezirksamtes Neukölln vom 22.04.2024 (s. Anlage) zur Verfügung gestellt. Diese liegt als Anlage zu diesem Gutachten bei.

Hiernach wurde von der Behörde angeordnet
- das Dach instand zu setzen, um Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden
- die Geschossdecke zwischen Dachgeschoss und der darunterliegenden Ebene in Bezug auf den Brandschutz entsprechend auszubilden
- das Gebäude gegen das Herabfallen von Bauteilen wie Dachziegeln oder Teilen des Gesimses zu sichern

Gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 17.06.2026 sind die o.a. Punkte dem Vernehmen nach noch nicht erledigt.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 04.02.2026 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsobjekt nicht im Baulastenkataster der Behörde geführt.

2.13 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortstypisch erschlossen.
Sämtliche erforderlichen Medien wie Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Telefon und Strom sind über das öffentliche Netz vorhanden.
Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Straßen- und Grünflächenamt vom 29.01.2026 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungs- und keine Straßenausbaubeiträge zu entrichten.

2.14 Bodenverunreinigungen

Eine Untersuchung des Bodens auf Kontaminationen ist nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Bodenbelastung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden.
Gemäß dem als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt vom 17.02.2026 (s. Schreiben in der Anlage zu diesem Gutachten) ist das Bewertungsgrundstück nicht im Bodenbelastungskataster registriert.
Bei der Bewertung wird von einer Belastungsfreiheit des Grundstücks ausgegangen.
Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

2.15 Objektverwaltung

WEG-Verwalter der Anlage ist die DP Hausverwaltungs GmbH, Gardeschützenweg 113, 12203 Berlin.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Definition des Verkehrswertes

Gemäß §194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert wie folgt definiert:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Vergleichswertverfahren

Der **Sachwert** wird in diesem Fall nicht ermittelt. Er spielt im Bereich des Sondereigentums eine untergeordnete Rolle. Typische im Sachwertverfahren zu ermittelnde Objekte sind z.B. selbst genutzte Einfamilienhäuser, bei denen ein direkter Bezug der Baukosten zum Kaufpreis besteht. Die Herstellungskosten sind bei Wohnungseigentumseinheiten von untergeordnetem Interesse für den Erwerber.

Der **Ertragswert** wird für den Fall ermittelt, dass ein Erwerber die Wohnung vermietet und insofern vorrangig seine Renditeerwartung im Vordergrund steht. Der Ertragswert gibt in diesem Zusammenhang eine realistische Größe an.

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

3.3 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Verkehrswert anhand real getätigter Verkaufsfälle. Bei den Vergleichswerten wird auf eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Berliner Gutachterausschusses zurückgegriffen.
Dieser liegen folgende Abfrageparameter zugrunde:

Abfrageparameter zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

	Vergleichsobjekte	Bewertungsobjekt
Kaufdatum / Stichtag	**17.03.2024 – 17.03.2026**	**17.03.2026**
Bezirk	**Neukölln**	**Neukölln**
Ortsteil	**Neukölln**	**Neukölln**
Bodenrichtwertzone	**2570 (Schillerkiez)**	**2570 (Schillerkiez)**
Baujahr	**bis 1919**	**1909**
Wohnungsart	**Etagenwohnung** (keine Maisonette, Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft)	**Etagenwohnung**
Vertragszustand	**unvermietet**	**Zunächst als Annahme: unvermietet**

Die sich so ergebenden Vergleichsfälle werden in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle aufgeführt. Diese liegen in nicht anonymisierter Form, mithin unter Angabe der genauen Adresse, vor. Aus Datenschutzgründen sind Adress- sowie weitere Detailangaben, die einen Rückschluss auf das genaue Vergleichsobjekt zulassen, jedoch nicht genannt.
Besonders hingewiesen sei darauf, dass sich sämtliche Vergleichskauffälle innerhalb des Schillerkiezes befinden und somit hinsichtlich ihrer Lage außerordentlich gut mit dem Bewertungsobjekt korrespondieren! Eine Lageanpassung erfolgt lediglich noch auf einige Vergleichsobjekte, die an

einer emissionsträchtigen Straße gelegen sind. Auf jene Kauffälle wird ein Aufschlag vorgenommen, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde. Keiner der Vergleichskauffälle liegt indes an einer Grün- oder Erholungsfläche, sodass auf einen diesbezüglichen Lageabschlag verzichtet werden kann.
Einige der Vergleichswohnungen befinden sich im Erdgeschoss. Häufig ist der Umstand mit einer geringeren Besonnung sowie möglicherweise einer Einblickmöglichkeit vom öffentlichen Straßenraum oder gegebenenfalls vom Hof verbunden. Dies zieht wiederum eine Nutzungseinschränkung der hierdurch betroffenen Räumlichkeiten nach sich. Hinzu kommt, dass mit Erdgeschosswohnungen ein erhöhtes Einbruchrisiko verbunden wird. Insofern erfolgt auf jene Einheiten ein gesonderter Aufschlag, da unterstellt wird, dass für diese ein geringerer Kaufpreis gezahlt wurde.
Ferner ist eine konjunkturelle Anpassung erforderlich.
In der Vergangenheit sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb des Berliner Stadtgebiets stetig gestiegen. Einerseits sind eine Reihe struktureller Rahmenbedingungen seit langem unverändert geblieben. Hierzu gehört unter anderem der weiterhin außerordentliche Druck am Berliner Wohnungsmarkt. Das Angebot von Eigentumswohnungen kann die Nachfrage nicht im Ansatz befriedigen und es sind in absehbarer Zeit keine Bautätigkeiten in einem Umfang zu erwarten, die eine Entspannung des Marktes zur Folge haben könnten. Dazu tragen neben fehlenden Kapazitäten im Baugewerbe u.a. auch der Mangel an Baumaterialien sowie ungünstige Konditionen bei der Beschaffung von Fremdkapital bei.
Dem steht jedoch gegenüber, dass sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Anfang des Jahres 2022 eingetrübt haben, was die Nachfrage nach Eigentumswohnungen vermindert hat. Die Sparquote privater Haushalte hat sich verringert.
Ferner hat sich seit Beginn des Jahres 2022 das Zinsniveau deutlich erhöht, was Finanzierungen mit Fremdkapital erheblich verteuert. Der Umstand hat einen direkten Einfluss auf das Kaufpreisniveau im Bereich des Bewertungsobjekts.
Zwischenzeitlich ist es jedoch zu einer Beruhigung des Marktes gekommen.
Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1.Quartal 2026“ eine konstante Kaufpreisentwicklung im Marktsegment der Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Ein Jahr zuvor wurde vom Gutachterausschuss noch ein Preisanstieg von 5% festgestellt, sodass im Folgenden für den Abfragezeitraum des ersten Jahres ein Aufschlag von 5% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Aufschlag pro Monat in die Vergleichswertberechnung einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Aufgrund des konstanten Kaufpreisniveaus im letzten Jahr wird hingegen auf Zu- oder Abschläge für die vergangenen 12 Monate verzichtet.
Im Übrigen sind die so angepassten Vergleichspreise um Ausreißer zu bereinigen.
Dabei fallen jene Kauffälle aus der Auswertung heraus, die außerhalb der so genannten 1-fachen Standardabweichung liegen. Wie es zu jenen besonders hohen beziehungsweise niedrigen Kaufpreisen gekommen ist, ob gegebenenfalls persönliche Umstände oder auch der Zustand beziehungsweise die Ausstattung der betreffenden Objekte hierzu geführt haben, ist nicht bekannt. Bei der Ermittlung des Vergleichswertes gehen diese nicht in die Bewertung ein.
Der Vergleichswert ergibt sich mithin aus dem bereinigten Mittelwert der Kauffälle, multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjekts.
Auf das Ergebnis wird im Anschluss ein vergleichsweise deutlicher Abzug vorgenommen, da sich die Gesamtanlage in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Auf die Ausführungen unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen, die hier nicht nochmals wiederholt werden. Der Umstand ist im Übrigen von besonderer Bedeutung, da die Eigentümergemeinschaft über keine Instandhaltungsrücklage verfügt. Mithin muss mit einer Erhebung von Sonderumlagen gerechnet werden, um dringend anstehende, bauliche Aufwertungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ausführen zu können.
Ein weiterer Abschlag erfolgt aufgrund der Lage der zu bewertenden Wohnung im Quergebäude. Regelmäßig werden derartige Einheiten zu einem geringeren Kaufpreis gehandelt, als solche im Vorderhaus mit einem Sichtbezug zum öffentlichen Straßenraum.

Es ist bekannt, dass sich das Verhältnis der Vergleichsobjekte aus der Kaufpreissammlung im Vorderhaus sowie im Bereich einer „Hofbebauung“ mit 29 zu 17 verhält. Mithin ist der Umstand der Lage der zu bewertenden Wohnung innerhalb des Gebäudes bereits anteilig im vorläufigen Vergleichswert eingepreist. Um den erhöhten Kaufpreis der veräußerten Wohnungen im Vorderhaus, die in den vorläufigen Vergleichswert eingeflossen sind, zu berücksichtigen, erfolgt jedoch ein gesonderter Abschlag.
Ein weiterer Abschlag wird aufgrund des Umstandes vorgenommen, dass die zu bewertende Wohnung nicht zur Besichtigung zugänglich war. Insofern kann über deren tatsächlichen Schnitt, deren Ausstattung und Zustand keine Angabe gemacht werden. Ferner liegen keine Kenntnisse zum Vermietungsstand vor. Bei der Besichtigung wurde kein Namensschild an der Wohnungstür vorgefunden. Ferner wurde bei der Begehung nicht geöffnet. Insofern wird bei der Vergleichswertermittlung zunächst von einem unvermieteten Zustand ausgegangen.
Im Anschluss erfolgt aufgrund der Unwägbarkeiten infolge der nicht erfolgten Innenbesichtigung sowie der Unkenntnis über den Vermietungsstand ein vergleichsweise deutlicher Abschlag, der die Reaktion des Marktes hierauf abbildet.
Der Vergleichswert der Wohnung Nr.4 stellt sich somit wie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle dar.

3.4 Bewertung Abt.II Nr.1

Wie bereits erwähnt ist auftragsgemäß die Eintragung in Abt.II Nr.1, eine Eigentumsübertragungsvormerkung, als separater Wert zu ermitteln.
Eine Eigentumsübertragungsvormerkung soll verhindern, dass das Bewertungsobjekt an einen Dritten veräußert werden kann. Regelmäßig ist dies bei Verkaufsprozessen vor Eintrag eines Erwerbers im Grundbuch als Eigentümer der Fall.
Bei einem Verkauf des Bewertungsobjekts unter der Voraussetzung des Bestehenbleibens jener Eigentumsübertragungsvormerkung kann der jeweilige Käufer ausdrücklich nicht Eigentümer des Bewertungsobjekts werden. Ein Eigentumsübergang ist somit nicht möglich.
Der Wert der Eintragung entspricht mithin dem vollen Verkehrswert, der im Vergleichswertverfahren ermittelt wurde.

Wert der Last aus Abt.II Nr.1: 140.000,00 €

3.5 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 140.000,00 €

Vergleichswerte spiegeln das Marktgeschehen in der Regel am realistischsten wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Da diese Daten in hinreichender Anzahl sowie sehr guter Qualität zur Verfügung stehen, wird das Vergleichswertverfahren vorrangig für die Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.
Für potentielle Erwerber dürfte sich die gut erschlossene sowie versorgte, innerstädtische Lage des Bewertungsobjekts positiv darstellen. Der „Schillerkiez“ profitiert hierbei von seiner Vielzahl von Gründerzeitbebauungen, die das besondere Flair der Mikrolage ausmachen. Ferner weist das Umfeld einen stark erhöhten Durchgrünungsgrad auf.
Schließlich ist das Baujahr der Anlage, in der sich das zu bewertende Sondereigentum befindet, am Markt stark nachgefragt.
Wertmindernd ist indes der unterdurchschnittliche Zustand des Gebäudes zu beurteilen, das einer baulichen Aufwertung bedarf. Der Umstand ist insbesondere von Bedeutung, da die Eigentümergemeinschaft über keine Instandhaltungsrücklagen verfügt.

Zudem wird auf die Anordnung der zu bewertenden Wohnung im Quergebäude mit einer Kaufpreisminderung reagiert.
Hinzu kommt, dass die Einheit nicht zur Besichtigung zugänglich war und keine gesicherten Kenntnisse zum Vermietungsstand vorliegen.
Das Bewertungsobjekt wird somit unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf Grundlage des Vergleichswertes auf einen

Verkehrswert von 140.000,00 €

geschätzt.

3.6 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
b) WEG-Verwalter der Anlage ist die DP Hausverwaltungs GmbH, Gardeschützenweg 113, 12203 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung geht dem Amtsgericht mit einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten zu. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 134,75 €.
c) Es ist nicht bekannt, ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.
d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
e) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass ein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt wird.
f) Es liegt kein Hinweis darauf vor, dass sich Maschinen oder Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts befinden, die nicht mitgeschätzt wurden.
g) Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 18. Juni 2026



Dipl.-Ing. U.Schäfer

4. ANLAGEN

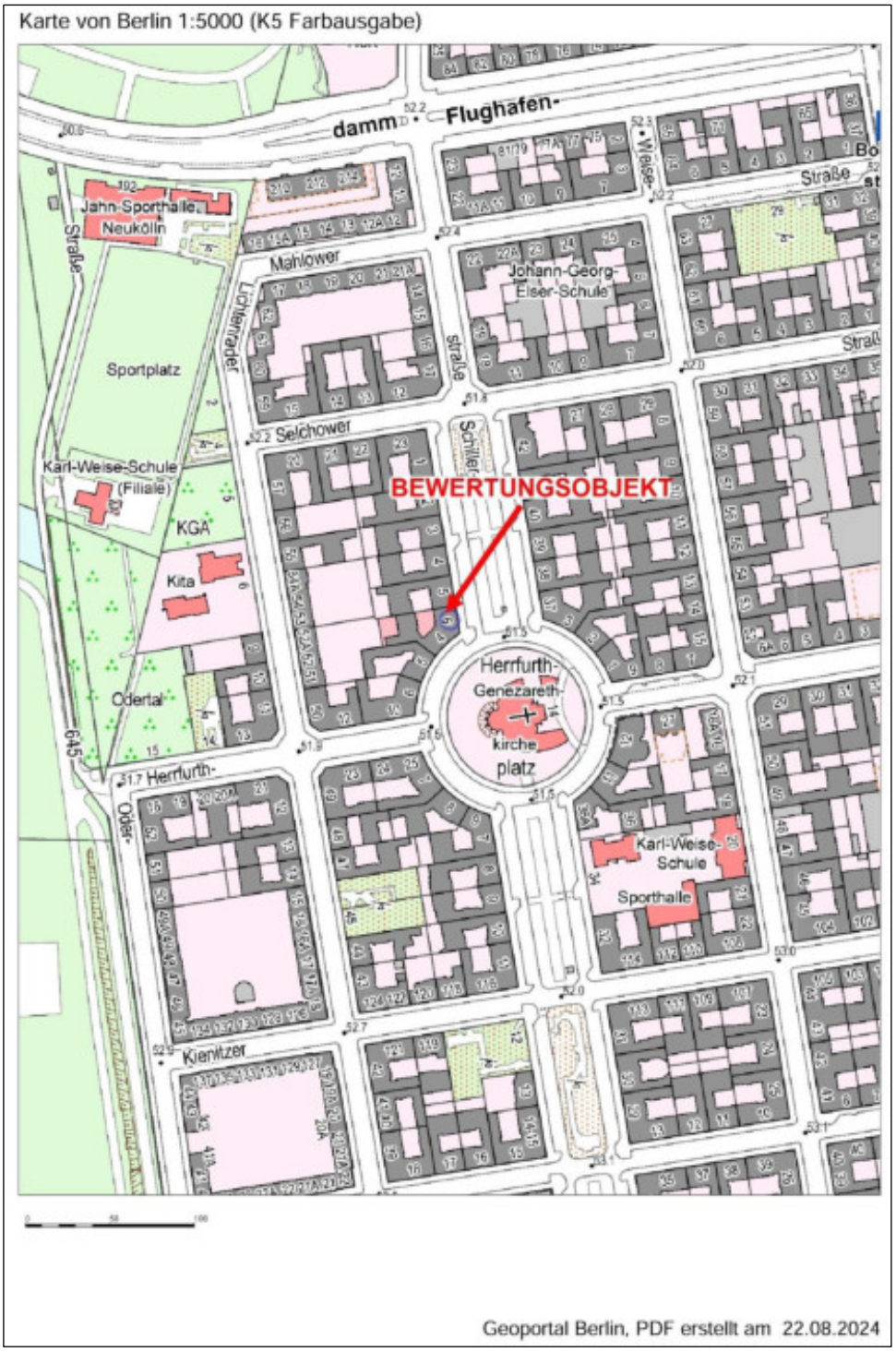
4.1 Auszug aus der Stadtkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



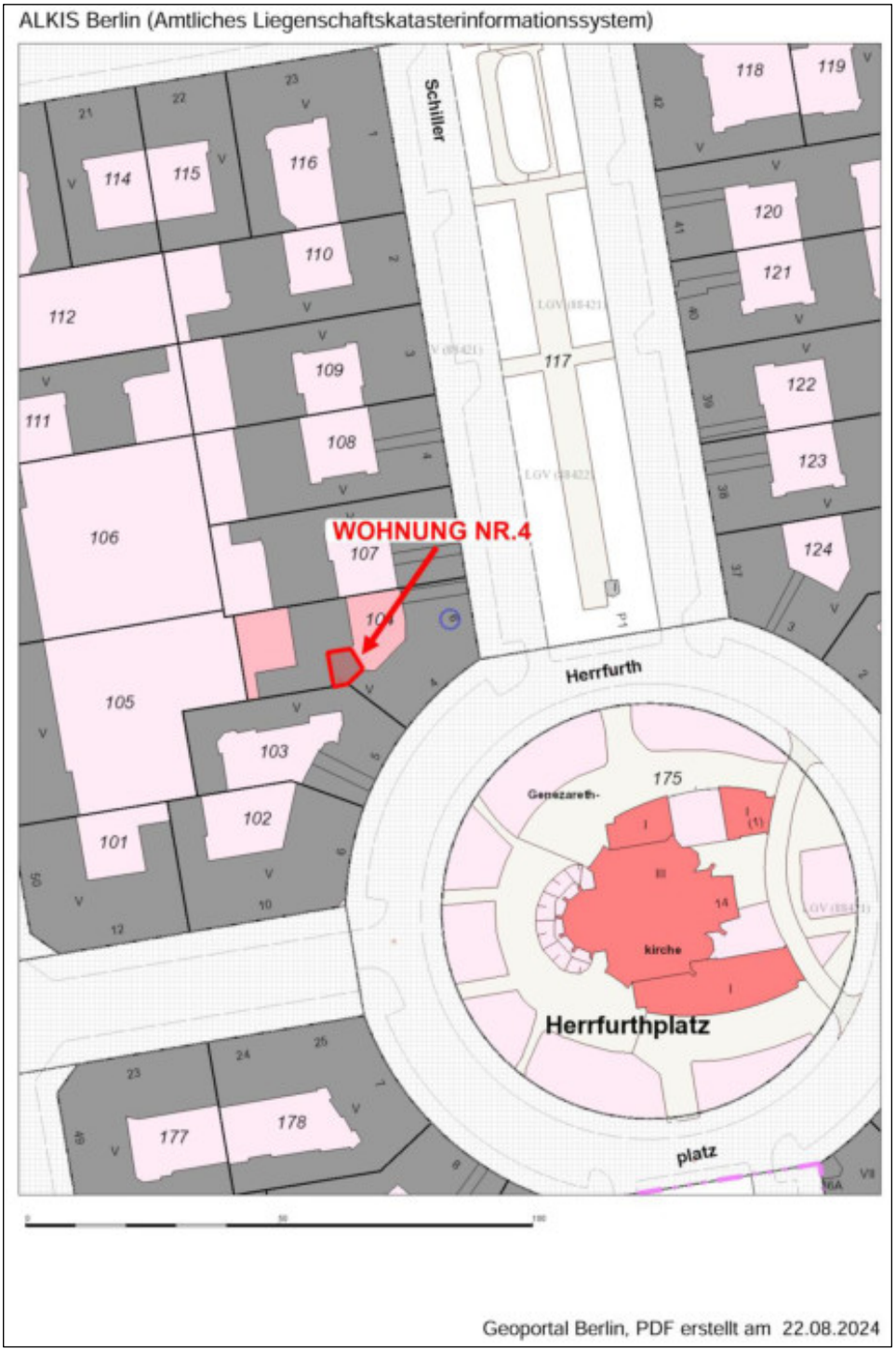
4.2 Auszug aus der Straßenkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte

(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.4 Grundriss

- ohne Maßstab –
Alle Roteintragungen durch die Unterzeichnerin
aus: Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 17.02.2015



1.Obergeschoss

4.5 Tabelle zur Ermittlung des Vergleichswertes

Ermittlung des Vergleichswertes

Nr.	Kauf-datum	Bau-jahr	Ge-schoss	Wohn-fläche	erzielter Preis je m²/Wohn-fläche	emis-sions-trächtige Lage 10%	Lage im EG 10%	Zwischen-wert	konjunk-turelle Anpas-sung	gesamt
				m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	04/24	1900	OG	37,25	7.919,00			7.919,00	4,6%	~~8.281,95~~
2	05/24	1904	OG	57,76	6.042,00			6.042,00	4,2%	6.293,75
3	05/24	1906	OG	50,20	7.012,00			7.012,00	4,2%	~~7.304,17~~
4	05/24	1906	OG	83,50	4.788,00			4.788,00	4,2%	4.987,50
5	05/24	1901	OG	128,00	6.211,00			6.211,00	4,2%	6.469,79
6	06/24	1908	EG	30,00	5.067,00		506,70	5.573,70	3,8%	5.782,71
7	06/24	1910	OG	45,75	4.240,00			4.240,00	3,8%	4.399,00
8	08/24	1909	OG	73,32	6.956,00			6.956,00	2,9%	~~7.158,88~~
9	08/24	1901	EG	65,50	4.886,00		488,60	5.374,60	2,9%	5.531,36
10	08/24	1905	OG	113,00	6.991,00	699,10		7.690,10	2,9%	~~7.914,39~~
11	08/24	1904	OG	39,20	2.679,00			2.679,00	2,9%	~~2.757,14~~
12	09/24	1909	OG	79,48	7.172,00			7.172,00	2,5%	~~7.351,30~~
13	09/24	1910	OG	45,47	6.994,00			6.994,00	2,5%	~~7.168,85~~
14	10/24	1910	OG	69,92	6.522,00			6.522,00	2,1%	6.657,88
15	10/24	1901	EG	142,81	3.081,00		308,10	3.389,10	2,1%	~~3.459,71~~
16	10/24	1904	OG	49,62	5.038,00			5.038,00	2,1%	5.142,96
17	11/24	1904	OG	22,01	5.906,00			5.906,00	1,7%	6.004,43
18	11/24	1910	OG	33,30	5.886,00			5.886,00	1,7%	5.984,10
19	12/24	1900	OG	36,49	6.276,00			6.276,00	1,3%	6.354,45
20	01/25	1905	EG	55,24	5.612,00	561,20	561,20	6.734,40	0,8%	6.790,52
21	02/25	1914	OG	38,00	4.474,00			4.474,00	0,4%	4.492,64
22	02/25	1908	OG	51,00	6.373,00			6.373,00	0,4%	6.399,55
23	03/25	1910	OG	33,30	3.784,00			3.784,00	0,0%	~~3.784,00~~
24	03/25	1916	OG	57,75	5.177,00			5.177,00	0,0%	5.177,00
25	03/25	1910	OG	34,00	5.441,00	544,10		5.985,10	0,0%	5.985,10
26	03/25	1909	OG	43,40	5.691,00			5.691,00	0,0%	5.691,00
27	05/25	1906	OG	29,00	6.293,00			6.293,00	0,0%	6.293,00
28	05/25	1908	OG	63,00	6.698,00			6.698,00	0,0%	6.698,00
29	06/25	1901	OG	81,50	7.546,00			7.546,00	0,0%	~~7.546,00~~
30	06/25	1910	OG	50,48	6.503,00			6.503,00	0,0%	6.503,00
31	06/25	1910	OG	35,00	6.294,00			6.294,00	0,0%	6.294,00
32	07/25	1908	OG	49,48	4.022,00			4.022,00	0,0%	~~4.022,00~~
33	07/25	1908	EG	166,00	4.916,00		491,60	5.407,60	0,0%	5.407,60
34	08/25	1908	OG	36,00	5.833,00			5.833,00	0,0%	5.833,00
35	09/25	1900	OG	41,00	3.780,00			3.780,00	0,0%	~~3.780,00~~
36	09/25	1916	OG	37,01	6.444,00			6.444,00	0,0%	6.444,00
37	09/25	1906	OG	50,00	4.000,00			4.000,00	0,0%	~~4.000,00~~
38	11/25	1908	OG	64,15	6.235,00			6.235,00	0,0%	6.235,00
39	11/25	1908	OG	34,78	3.019,00			3.019,00	0,0%	~~3.019,00~~
40	12/25	1908	OG	34,53	5.792,00			5.792,00	0,0%	5.792,00
41	01/26	1910	OG	31,40	5.414,00	541,40		5.955,40	0,0%	5.955,40
42	01/26	1910	OG	34,00	5.441,00	544,10		5.985,10	0,0%	5.985,10
43	01/26	1904	OG	68,92	2.176,00			2.176,00	0,0%	~~2.176,00~~
44	01/26	1906	OG	56,00	6.071,00			6.071,00	0,0%	6.071,00
45	02/26	1912	OG	68,95	6.381,00			6.381,00	0,0%	6.381,00
46	02/26	1908	OG	57,81	4.411,00			4.411,00	0,0%	4.411,00
im Mittel										**5.885,38**

Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts

36,83 m²	x	5.885,38 €/m²	=		216.758,63 €
Abschlag wg. unterdurchschnittlichem Zustand der Gesamtanlage				-10%	-21.675,86 €
Abschlag wg. Lage im Quergebäude / Seitenflügel				-5%	-10.837,93 €
Abschlag wg. nicht erfolgter Innenbesichtigung etc.				-10%	-21.675,86 €
Abschlag wg. unbekanntem Vermietungsstand				-10%	-21.675,86 €
gesamt					140.893,11 €

angepasster Vergleichswert, gerundet **140.000,00 €**

4.6 Fotos



Blick entlang der Schillerpromenade (Archivaufnahme)



Blick vom Herrfurthplatz auf die Anlage des Bewertungsobjekts



Erster Hof



Zweiter Hof (Aufnahme vom 06.11.2024)



Aufsicht auf den zweiten Hof



Durchgang im Vorderhaus



Treppenraum Gartenhaus



Wohnungseingangstür



Kellerabstellräume (Aufnahme vom 06.11.2024)



Putzschäden im Fassadenbereich / Balkon



Geschädigte Holzfenster (Aufnahme vom 06.11.2024)



Wasserschaden im Treppenraumkopf (Aufnahme vom 06.11.2024)



Möglicher Schädlingsbefall im Dachgeschoss (Aufnahme vom 06.11.2024)



Kellerboden (Aufnahme vom 06.11.2024)

4.7 Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster

- Auszug -

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln

BERLIN

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

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

Geschäftszeichen: (bitte immer angeben)
UmNat V SV-0013901-8
Frau Scharlock
Telefon +49 30 90239- 4171
krasimira.scharlock@bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

Datum: 17.02.2026

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz
Grundstück: Schillerpromenade 6 und Herrfurthplatz 4 (Flur: 114, Flurstück: 104 in 12049 Berlin
Ihr Antrag vom 28.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

das angefragte Flurstück ist nicht im Bodenbelastungskataster (BBK) aufgeführt.

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder das Grundwasser liegen dem Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln nicht vor, allerdings wurde das Flurstück gewerblich genutzt.

Gebührenfestsetzung

Für den Informationszugang nach dem Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG*) werden Gebühren erhoben.

Die Höhe der Gebühr wird nach Tarifstelle 1004 bzw. 1001 der Verwaltungsgebührenordnung (VGebO*) vom 24. November 2009 festgesetzt. Diese sieht einen Gebührenrahmen in Höhe von 5,00 Euro bis höchstens 500,00 Euro vor. Die festgesetzte Gebühr liegt im zulässigen Rahmen und ist der Bedeutung der Auskunft und nach dem Umfang der Amtshandlung und den Schwierigkeiten, die sich bei der Durchführung der Amtshandlung ergeben haben, angemessen.

Dienstgebäude: Gradestr. 36, 12347 Berlin
& Barrierefreier Zugang und Aufzug vorhanden
Verkehrsanbindung: Bus M46, 170 (Gradestr./Tempelhofer Weg)
Berliner Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank Berlin: DE06 1001 0010 0003 3321 03

4.8 Auskunft aus dem Baulastenkataster

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt

BERLIN

Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) - Architektin
z. Hd. Herrn Alexander Göbel
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
ABV-2026-81
Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242
baulastenauskunft@
bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.
§3a Abs. 1 VwVfG:
post@bezirksamt-neukoelln.de

04.02.2026

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück:	Berlin-Neukölln, Herrfurthplatz 4 / Schillerpromenade 6 (Flur 114, Flurstück 104)
Anfrage vom:	28.01.2026
Ihr Zeichen:	70 K 115/25

Sehr geehrter Herr Göbel,

in Beantwortung Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass zu dem vorgenannten Grundstück **keine** Baulasteintragung besteht.

Die Kosten für die gebührenpflichtige Auskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Kurschat

Kurschat

Dienstgebäude: Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12043 Berlin
♿ Barrierefreier Zugang über Nebeneingang Karl-Marx-Str. 83 und Donaustraße 29
Verkehrsanbindung: U 7 (Rathaus Neukölln), Bus M43, 166 (Rathaus Neukölln)
Elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG: post@bezirksamt-neukoelln.de
Empfänger: Bezirkskasse Neukölln | Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank: DE06 1001 0010 0003 3321 03

4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
Fachbereich Straßen und Verwaltung

BERLIN

Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer
Barbara Hummel
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
SGA II 11
Herr Weinert
erschliessungsbeitrag@bezirksamt-neukoelln.de

29. Januar 2026

Erschließungsbeitragsbescheinigung

Für das Grundstück:
Herrfurthplatz 4, Schillerpromenade 6, in 12049 Berlin
Gemarkung Neukölln, Flur 114, Flurstück 104

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage vom 28.01.2026 teile ich Ihnen mit:

Für das o.g. Grundstück werden keine Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Erschließungsbeitragsgesetz (EBG) in der aktuellen Fassung geschuldet oder gestundet.

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

Die Entscheidung wurde nach aktueller Sach- und Rechtslage getroffen und stellt keine Verzichtserklärung dar.

Die Rechte Berlins aufgrund der Vorschriften der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben unberührt.

Dienstgebäude: Gradestr. 36, 12347 Berlin
& Barrierefreier Zugang und Aufzug vorhanden
Verkehrsanbindung: Bus M46, 170 (Gradestr./Tempelhofer Weg)
Elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG: post@bezirksamt-neukoelln.de

Ferner behält sich Berlin seine Rechte vor, insbesondere im Falle eines Irrtums über tatsächliche Verhältnisse oder im Falle einer veränderten Beurteilung der Rechtslage.

Das Straßenausbaubeitragsgesetz wurde durch Gesetz vom 05. September 2012 (GVBl. Berlin 2012 S. 266) mit Wirkung zum 19.09.2012 aufgehoben. Deshalb sind auch keine Straßenausbaubeiträge mehr zu entrichten.

Auskünfte zu anderen Abgaben und Beiträgen, die unter Umständen von Anliegern gefordert werden könnten, sind von Ihnen direkt bei den einzelnen Behörden oder Versorgungsunternehmen/Leitungsträgern, wie z.B. den Berliner Wasserbetrieben, einzuholen. Uns liegen diese Informationen nicht vor.

Diese Bescheinigung ist gebührenpflichtig. Ein gesonderter Gebührenbescheid liegt bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Weinert

4.10 Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Finanzen und Verwaltung

BERLIN

Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin
Stadtentwicklungsamt - Stadt 14

(ausschließlich per E-Mail)

Bearbeiter: Herr Strugale

E-Mail: stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

13. Februar 2026

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom:	28. 01 2026
Aktenzeichen:	70 K 117/25
Grundstück:	Schillerprom. 4 in 12049 Berlin (Neukölln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Grundstück **existieren** baubehördlichen Beschränkungen. Es sind offene Gebühren vorhanden. Diese wurden dem AG Nekölln bereits mitgeteilt. Siehe Anhänge.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Strugale

Dienstgebäude: Rathaus Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12043 Berlin
& Barrierefreier Zugang über Nebeneingang Karl-Marx-Str. 83 und Donaustraße 29
Verkehrsanbindung: U 7 (Rathaus Neukölln), Bus M43, 166 (Rathaus Neukölln)
Empfänger: Bezirkskasse Neukölln
Berliner Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank Berlin: DE06 1001 0010 0003 3321 03

4.11 Anordnung des Bezirksamtes

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Bau- und Wohnungsaufsicht

BERLIN

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Karl-Marx-Str. 83, D-12040 Berlin
Mit Zustellungsurkunde
[redacted]

An die Wohnungseigentümergemeinschaft des Grundstücks
Berlin - Neukölln, Herrfurthplatz 4 / Schillerpromenade 6

Bearbeiter/in	Frau Patzwaldt
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	Stadt 11-21/24
Telefon	030 / 90239 - 4113
Fax	030 / 90239 - 2803
Vermittlung	030 / 90239 0
E-Mail	bwo@bezirksamt-neukoelln.de
	Elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG: post@bezirksamt-neukoelln.de
Internet	www.berlin.de/ba-neukoelln
Datum	22.04.2024

Grundstück: Berlin-Neukölln, Herrfurthplatz 4 / Schillerpromenade 6
Mangel: Schadhaftes Dach und Bausubstanz Mietshaus
Vorgang: Anhörung vom 22.03.2024
Anlagen: Fotos und Grundrisszeichnung

Sehr geehrter Damen und Herren,

zur Abwehr von möglichen Gefährdungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere für das Leben und die Gesundheit ergeht gemäß § 3 in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) gegen Sie folgende Anordnung:

I. Anordnung

1. Das gesamte Dach ist so instand zu setzen, dass kein Niederschlagswasser oder Feuchtigkeit in den Baukörper und die Wohnungen eindringen und ggf. weitere Schäden verursachen kann.

2. Die Geschossdecke zum Dach ist so wiederherzustellen, dass der Brandschutz in diesen Bereichen wieder gewährleistet ist.

3. Eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit, beispielhaft durch herabfallende Bauteile (Dachziegel oder weitere Teile aus dem Gesims), ist **sofort** durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, um so die Verkehrssicherheit für alle Personen, die sich im Bereich des Wohnhauses aufhalten, zu gewährleisten.

4. Den Anordnungen zu 1. und 2. ist innerhalb von 4 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides zu entsprechen. Der Anordnung unter 3. ist sofort zu entsprechen und die Maßnahmen sind unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, schriftlich nachzuweisen.

II. Zwangsmittelandrohung

Für den Fall, dass Sie dieser Anordnung nicht Folge leisten drohe ich Ihnen gemäß § 8 Abs. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz Berlin (VwVfG Bln) i. V. mit den §§ 6, 9, 11 und 13 des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes (VwVG) ein Zwangsgeld in Höhe von 10.000, -- Euro an.

Begründung zu I.

Bei der Besichtigung des o.g. Grundstücks am 21.03.2024 ist durch die Mitarbeiter der Bau- und Wohnungsaufsicht folgender bauliche Mangel festgestellt worden:

➢ **Das Dach des Wohnhauses auf oben genanntem Grundstück ist an vielen Stellen undicht und Niederschlagswasser dringt in die Baukonstruktion und Wohnungen ein.**

- Pos. 02 in anliegender Grundrisszeichnung:
  An dieser Stelle direkt neben einer Steckdose dringt das Niederschlagswasser ein.
- Pos. 07 in anliegender Grundrisszeichnung:
  An dieser Stelle im Quergebäude ist die Undichtigkeit derart massiv, dass Niederschlagswasser durch das Dach ungehindert einströmt.

➢ Der Brandschutz im Dach

- Pos. 06 und 08 in anliegender Grundrisszeichnung:
  An mehreren Stellen wurde die Schüttung und Stakung entfernt, so dass der Brandschutz in diesen Bereichen nicht mehr gewährleistet ist.

➢ Lose Bauteile am Gesims

- Pos. 09 in anliegender Grundrisszeichnung:
  An dieser Stelle sind Teile des Gesimses durch den anhaltenden starken Wassereinbruch an Pos. 7 in den zweiten Hof gefallen.

➢ Lose Dachziegel

- Dachziegel haben sich gelöst und fielen nachweislich in den ersten Hof.
  Dachziegelsplitter lagen neben dem Fahrradabstellplatz.

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden (§ 3 BauO Bln).

Bauliche Anlagen müssen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, dass durch Wasser, Feuchtigkeit, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie andere chemische, physikalische oder biologische Einflüsse Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen (§ 13 BauO Bln).

Rechtmäßig bestehende bauliche Anlagen sind, soweit sie nicht den Vorschriften dieses Gesetzes oder den auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften genügen, mindestens in dem Zustand zu erhalten, der den bei ihrer Errichtung geltenden Vorschriften entspricht Demnach sind Gebäude in allen Teilen nach den Regeln der Technik aus guten, zweckentsprechenden Baustoffen bzw. Materialien herzustellen. (§ 81 Abs. 1 Satz 1 BauOBln).

Der Entstehung eines Brandes sowie der Ausbreitung von Feuer und Rauch ist wirksam vorzubeugen (§ 14 BauO Bln (Brandschutz)).
Decken müssen als tragende und raumabschließende Bauteile zwischen Geschossen im Brandfall ausreichend lange standsicher und widerstandsfähig gegen Brandausbreitung sein. Im Kellergeschoss müssen Decken je nach Gebäudeklasse feuerbeständig oder feuerhemmend sein (§ 31 BauO Bln).

Die Bauaufsichtsbehörde ist verpflichtet bei der Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass öffentlich-rechtliche Vorschriften eingehalten werden. Im Rahmen dieser Verpflichtung trifft die Bauaufsichtsbehörde erforderliche Maßnahmen (§ 58 Abs. 1 BauOBln).

Von der Möglichkeit sich zu der Anhörung vom 22.03.2024 zum Sachverhalt zu äußern, machten Sie bis heute keinen Gebrauch, Nachweise die belegen, dass Sie in dieser Sache tätig wurden, erbrachten Sie nicht. Auch liegen hier keine sonstigen Informationen vor, die darauf schließen ließen, dass Sie zwischenzeitlich tätig wurden. Vor diesem Hintergrund ist die o.g. Maßnahme zur Mangelbeseitigung anzuordnen.

Die Mängel liegen im Bereich des Gemeinschaftseigentums. In dieser Sache sind daher die Eigentümer*innen gemeinschaftlich (WEG) gemäß § 14 Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz-ASOG Bln verantwortlich.
Konkret bedeutet dies, dass die WEG für den Erhalt und die Instandsetzung des Gebäudes sowie für die Verkehrssicherheit verantwortlich ist.

Begründung zu II.

Die Androhung des Zwangsgeldes gilt für den Fall, dass die Anordnung bestandskräftig wird. Sie vermeiden die Festsetzung des Zwangsgeldes, wenn Sie die Forderungen dieser Anordnung fristgerecht erfüllen.

Die Androhung des Zwangsmittels ist geboten, um Sie anzuhalten, dieser Anordnung nachzukommen. Die Art des gewählten Zwangsmittels ist zweckgemäß, da kein anderes Mittel zum gewünschten Ziel führt.

Angesichts der möglichen Gefährdung für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, ist das Zwangsgeld in der angedrohten Höhe erforderlich.

Für die Höhe des Zwangsgeldes sieht der § 8 (1) VwVfG Bln einen Rahmen bis 50.000.-- Euro vor.

Das Zwangsmittel kann bis zur Erfüllung der Verpflichtung wiederholt oder auch gewechselt werden bis die Verpflichtung erfüllt ist.

Ist das Zwangsgeld uneinbringlich, so kann gemäß § 16 VwVG das Verwaltungsgericht auf Antrag der Vollzugsbehörde und nach Anhörung des Pflichtigen durch Beschluss Ersatzzwangshaft von mindestens einem Tag bis höchstens zwei Wochen gegen Sie anordnen.

Als Vollzugsbehörde ist unsere Behörde anzusehen.

Die Höhe des angedrohten Zwangsgeldes ist im gesetzlich zulässigen Rahmen und unter Berücksichtigung der Art und des Umfanges der Anordnung und des vorliegenden Sachverhalts angemessen und geboten.

Sollten Sie der o.g. Anordnung nicht Folge leisten, wird das angedrohte Zwangsmittel festgesetzt.

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Bezirksamt Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin, einzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei schriftlicher Einlegung des Widerspruchs die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist eingegangen ist.

IV. Anordnung der sofortigen Vollziehung

Gemäß §80 Absatz 2 Nr.4 der VwGO in Verbindung mit § 6 Abs. 1 VwVG ordne ich hiermit im öffentlichen Interesse die sofortige Vollziehung des Bescheides in seiner Gesamtheit an. Damit entfällt die aufschiebende Wirkung eines möglichen Rechtsmittels.

Die unter **I.** angeordneten Maßnahmen zur Mängelbeseitigung sind von Ihnen auch für den Fall einzuhalten, dass Sie Widerspruch gegen diesen Bescheid erheben.

Die sofortige Umsetzung der hier genannten Maßnahmen zur Mängelbeseitigung ist im öffentlichen Interesse geboten, da insbesondere eine Gefährdung für die öffentliche Sicherheit, beispielhaft durch herabfallende Bauteile (Dachziegel oder weitere Teile aus dem Gesims) besteht. Zudem ist durch die Entfernung der Schüttung und Stakung in der Decke zum Dach der Brandschutz in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet.

Der Anordnung muss auch deshalb unverzüglich entsprochen werden, damit die Rechtmäßigkeit wiederhergestellt und keine Gefahr für die öffentliche Ordnung besteht.

Diese Gesichtspunkte wiegen schwerer als ein etwaiges Interesse Ihrerseits an der aufschiebenden Wirkung eines evtl. eingelegten Rechtsmittels.

Nach alledem ist die sofortige Vollziehung der genannten Maßnahmen aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, zu dem die Wahrung von Leben und Gesundheit sowie der Rechtmäßigkeit zählt, anzuordnen.

Nach Würdigung des diesem Bescheid zugrundeliegendem Sachverhalts, kann der sanierungsbedürftige Zustand des Daches nicht weiter hingenommen werden.

Hinweis:

Wegen der Anordnung der sofortigen Vollziehung nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung. Der Anordnung ist demnach auch zu entsprechen, falls Sie fristgerecht Widerspruch gegen diesen Bescheid erheben.

Sie haben die Möglichkeit gemäß. § 80 Abs. 4 VwGO bei der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen bzw. über den Widerspruch zu entscheiden hat, die Aussetzung der Vollziehung zu beantragen
Gemäß § 80 Abs. 5 Verwaltungsgerichtsordnung - VwGO besteht die Möglichkeit, die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs auf Antrag beim Verwaltungsgericht Berlin, Kirchstr. 7, 10557 Berlin wiederherstellen zu lassen.

Ich weise abschließend darauf hin, dass nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauO Bln ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt, die aufgrund dieses Gesetzes oder aufgrund einer nach diesem Gesetz zulässigen Rechtsverordnung erlassen worden ist, sofern die Anordnung auf diese Bußgeldvorschrift verweist. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 85 Abs. 3 BauO Bln mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Aufgrund der Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) bin ich verpflichtet eine Gebühr für diese Anordnung zu erheben

Der entsprechende Gebührenbescheid geht Ihnen gesondert zu.

Hochachtungsvoll
Im Auftrag

Patzwaldt

4.12 Förderungen und Wohnungsbindungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Amt für Bürgerdienste - Fachbereich Wohnen

BERLIN

Bezirksamt Neukölln, Karl-Marx-Str. 83, 12040 Berlin (Postanschrift)
Frau
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer
Sachverständigenbüro
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)
Wohn SW 1.04

Herr Papke

Telefon +49 30 90239-3493
SozBau@bezirksamt-neukoelln.de

19. Februar 2026

Ihre Emailanfrage vom 15. und 28.01.2026
hier: Förderungen und Wohnungsbindung

- **Herrfurthplatz 4**
- **Schillerpromenade 6**
- [redacted]

Sehr geehrte Frau Dipl.-Ing. Schäfer,

eine öffentliche Förderung dieser Objekte ist hier weder für die Vergangenheit noch aktuell bekannt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Papke

Dienstgebäude: Blaschkoallee 32, 12359 Berlin
& Barrierefreier Zugang nur zu Haus 5
Verkehrsanbindung: U 7 (Blaschkoallee), Bus 170 (Riesestr.)
Elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG: post@bezirksamt-neukoelln.de