



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (§194 BauGB) des Sondereigentums an der mit **Nummer 6** bezeichneten **2-Zimmer-Wohnung, 44,30 m² Wohnfläche, vermietet**, 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 7/25
- **VERFASSER:**
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer, Dreilindenstraße 60, 14109 Berlin
- **ERMITTELTEN VERKEHRSWERT:**
120.000,00 €
- **WERTERMITTLUNGS-/QUALITÄTSSTICHTAG:**
02.06.2025



1. ALLGEMEINES	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Gutachtenerstellung	3
1.3 Ortstermin	3
2. BEWERTUNGSOBJEKT	3
2.1 Grundbuch, auszugsweise	3
2.2 Lagebeschreibung	4
2.3 Objektbeschreibung	5
2.4 Objektdaten	7
2.5 Wohnflächenangabe	7
2.6 Mietverhältnisse	7
2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen	7
2.8 Teilungserklärung und Ergänzungsbewilligungen	8
2.9 Planungsrechtliche Situation	8
2.10 Denkmalschutz	9
2.11 Bauordnungsrechtliche Situation	9
2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde	9
2.13 Erschließung	9
2.14 Bodenverunreinigungen	9
2.15 Objektverwaltung	10
3. WERTERMITTLUNG	10
3.1 Definition des Verkehrswertes	10
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	10
3.3 Vergleichswertverfahren	10
3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.5 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.6 bezeichneten Wohnung erfolgt zum Zwecke der Verwendung in einer Zwangsversteigerungsangelegenheit.

1.3 Ortstermin

Am 06.11.2024 ab 11.30h fand ein Ortstermin statt. Teilnehmer waren eine Vertreterin der ehemaligen Zwangsverwaltung, ein Vertreter des Amtsgerichts sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden die Gesamtanlage im Bereich ihrer 3 Treppenaufgänge sowie Teilbereiche des Kellergeschosses und des ersten Hofes begangen. Ein Zugang zum zweiten Hof war nicht möglich. Am 03.12.2024 ab 11.00h wurde der Dachboden im Beisein einer Vertreterin der ehemaligen Zwangsverwaltung, einer Vertreterin des Amtsgerichts sowie der Unterzeichnerin begangen.

Am 02.06.2025 ab 10.30h fand ein weiterer Ortstermin statt.

Teilnehmer waren die beiden Mieter der zu bewertenden Wohnung sowie die Unterzeichnerin. Während des Termins wurden die Gesamtanlage im Bereich ihrer Treppenaufgänge und der erste Hof begangen. Ein Zugang zum zweiten Hof sowie zum Kellergeschoss war nicht möglich. Ferner wurde die zu bewertende Wohnung in allen ihren Räumen besichtigt.

2. BEWERTUNGSOBJEKT

2.1 Grundbuch, auszugsweise

(Stand 11.02.2025)

Amtsgericht Neukölln

Grundbuch von Neukölln, Blatt 24864 - Wohnungsgrundbuch -

Bestandsverzeichnis:

Lfd.Nr.1:

Miteigentumsanteil: 162 / 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.6 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:

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

Dritte Abteilung:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bezirk Berlin Neukölln, Ortsteil Neukölln.

Laut dem „WohnmarktReport Berlin 2025“ der Berlin Hyp, CBRE war in Neukölln in den Jahren zwischen 2023 und 2024 ein Wanderungsverlust von 0,2% zu verzeichnen. Die Prognose für 2021-2040 liegt bei +2,0%.

Die Kaufkraft pro Haushalt im Postleitzahlgebiet 12049 liegt laut Angabe im WohnmarktReport 2025 der BerlinHyp, CBRE mit 2.776,00 €/mtl. deutlich unter dem Berliner Durchschnitt von 4.021,00 €/mtl.

Die Arbeitslosenquote in Neukölln beträgt laut Online-Angabe der Bundesagentur für Arbeit erhebliche 15,0% im Berichtsmonat Juni 2025 und liegt somit sehr deutlich über dem Berliner Mittel von 10,2%.

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 2024 als „einfache“ 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 Treppenträume 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 der Besichtigung im November 2024 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.6

Die Wohnung Nr.6 befindet sich im 1.Obergeschoss des Gartenhauses, vom dortigen Ausgang aus betrachtet mitte rechts.

Diese ist über den ersten Hof zu erreichen und verfügt über keine direkte Sichtverbindung zum öffentlichen Straßenraum.

Vielmehr orientiert sich die Einheit ausschließlich nach Westen zum zweiten Hof.

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit einer separaten Küche nebst angrenzendem Duschraum, einem separaten WC sowie einem Flur. Auf den Grundriss, der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegt, wird verwiesen.

In dem größeren der Wohnräume sowie im Flur wurde ein Holzdielenboden des Ursprungsbaujahres vorgefunden. Der weitere Wohnraum ist mit einem neueren Fertigparkettboden ausgestattet.

Das WC verfügt im Bodenbereich über einen grauen Mosaikfliesenboden. Die dortigen Wände sind tapeziert. Ferner befinden sich in jenem Raum ein Stand-WC mit Aufputzspülkasten sowie ein Handwaschbecken. Beide Objekte sind in Weiß gehalten.

Der vorgenannte Raum, in dem sich das WC befindet, verfügt über keine Dusche. Vielmehr ist diese in dem von der Küche abgehenden, ehemaligen Abstellraum untergebracht.

Die Küche ist mit einem Fertigparkettboden ausgestattet. Ferner befindet sich hier die Gasetagenheizung der zu bewertenden Wohnung.

In der Küche sowie dem Duschbereich wurden Holzfenster mit Einfachverglasung vorgefunden. Im Übrigen ist die Wohnung mit den originalen Holzkastenfenstern ausgestattet.

Die Belichtung der Einheit ist trotz deren ausschließlicher Ausrichtung zum Hof aufgrund des von dort aus möglichen, relativen Weitblicks ausreichend.

Insgesamt befindet sich die zu bewertende Wohnung in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Wände und Böden weisen deutliche Gebrauchsspuren auf. Die Fertigparkettböden sind im Bereich der dortigen Stöße partiell aufgequollen, was offensichtlich auf ein Eindringen von Feuchtigkeit zurückzuführen ist.

An der Küchendecke wurde ein Wasserschaden vorgefunden. Ob dieser noch akut ist, ist nicht bekannt.

Der Ablauf der Dusche ist laut Angabe der Bewohner defekt, sodass zeitweise Wasser in die Küche läuft. Die Angabe konnte vor Ort nicht überprüft werden.

Die Fenster zeigen erhebliche, witterungsbedingte Schädigungen.

Die Wohnung bedarf mittel- bis kurzfristig einer umfangreicheren, baulichen Überarbeitung.

2.4 Objektdaten

Baujahr	
Jahr der Gebrauchsabnahme durch die Bauaufsicht	1909
Grundstücksgröße	
gemäß Angabe im Grundbuch sowie Auskunft aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch vom 09.07.2025	915 m²
Wohnfläche	
des Wohnungseigentums Nr.6 <i>sh. hierzu auch Punkt „Wohnflächenangabe“</i>	44,30 m²
Vertragszustand	
gemäß Angabe aus dem Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 30.10.2024 sowie Auskunft der Bewohner bei der Besichtigung <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	vermietet
Mieteinnahmen, monatlich	
laut Angabe aus dem Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 30.10.2024 als Zahlungseingang <i>sh. hierzu auch Punkt „Mietverhältnisse“</i>	62,20 €
Wohngeld, monatlich	
gemäß Einzelwirtschaftsplan 2025	154,20 €
Instandhaltungsrücklage	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.07.2025	keine vorhanden
Sonderumlagen	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.07.2025	keine beschlossen
Heizsystem	
gemäß Inaugenscheinnahme bei der Besichtigung	Gasetage
Energiepass	
gemäß schriftlicher Angabe der WEG-Verwaltung vom 09.07.2025	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

Gemäß Angabe der Zwangsverwaltung aus deren Inbesitznahmebericht vom 30.10.2024 sowie laut Auskunft der Bewohner bei der Besichtigung ist die zu bewertende Wohnung vermietet. Der Zahlungseingang der Mieter ergibt sich aus dem unter dem Punkt „Objektdaten“ genannten Wert, wobei dieser ebenfalls der vorgenannten Angabe der Zwangsverwaltung entspricht. Ganz offensichtlich handelt es sich um eine geminderte Miete, wobei weder der Mietvertrag noch weitere, diesbezügliche Schriftstücke zur Bewertung zur Verfügung standen. Die vertraglich vereinbarte Miethöhe ist mithin nicht bekannt.

2.7 Förderungen und Wohnungsbindungen

Gemäß schriftlicher Angabe des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Wohnen vom 30.04.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) liegen der Behörde keine Informationen zu Förderungen und Wohnungsbindungen vor.

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 Sondereigentümern 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..., Klimaanlage 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 beziehungsweise dem fis-broker vom 09.07.2025 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 genannten „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 09.07.2025 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 13.05.2025 (s. Schreiben als Anlage zu diesem Gutachten) bestehen hinsichtlich des Bewertungsobjektes behördlicherseits „keine baubehördlichen Beschränkungen“. Allerdings 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 09.07.2025 sind die o.a. Punkte noch nicht erledigt.

2.12 Baulastenverzeichnis der Behörde

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtentwicklungsamt vom 20.05.2025 (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 30.04.2025 (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 14.05.2025 (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, Niebuhrstr.4, 10629 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	02.06.2023 – 02.06.2025	02.06.2025
Bezirk	Neukölln	Neukölln
Ortsteil	Neukölln	Neukölln
Wohnlage	einfach	einfach
Bodenrichtwertzone	2570 (Schillerkiez)	2570 (Schillerkiez)
Baujahr	bis 1919	1909
Wohnungsart	Etagenwohnung (keine Maisonette, Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft)	Etagenwohnung
Vertragszustand	vermietet	vermietet

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.

Dem gegenüber 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 Kaufpreinsniveau im Bereich des Bewertungsobjekts.

Der Berliner Gutachterausschuss hat in seiner Veröffentlichung „Vorläufiger Bericht zum Berliner Immobilienmarkt 2024“ einen KaufpreISRückgang im Marktsegment der Eigentumswohnungen von rd. -3% gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Ein Jahr zuvor wurde vom Gutachterausschuss ein Preisrückgang von -5% festgestellt, sodass im Folgenden ein entsprechender Abschlag von pauschal 4% pro Jahr beziehungsweise ein anteiliger Abzug pro Monat in die Vergleichswertberechnung

einfließt, um die Kaufpreise aus der Vergangenheit an den aktuellen Zeitpunkt anzupassen. Dabei wird von einer idealisierten, linearen Entwicklung während des Auswertzeitraums ausgegangen und die Abschläge entsprechend des Kaufzeitpunktes in entsprechender Höhe berücksichtigt.

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 11 zu 8 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.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Auf die Ausführungen hierzu unter dem Punkt „Objektbeschreibung“ wird verwiesen. Zur Abbildung der Reaktion des Marktes hierauf erfolgt ein gesonderter Abschlag.

Ein weiterer Abschlag erfolgt schließlich, da kein Mietvertrag zur Bewertung vorlag. Gemäß Angabe der ehemaligen Zwangsverwaltung wurde von den Mietern in 2024 ein monatlicher Betrag von lediglich 62,20€ gezahlt. Wie sich dieser zusammen setzt und in welcher Höhe sich die reguläre Netto-/Kaltmiete beläuft, ist nicht bekannt. Auch jener Umstand geht mit einem Abschlag in die Bewertung ein.

Der Vergleichswert der Wohnung Nr.6 stellt sich somit wie in der als Anlage zu diesem Gutachten beiliegenden Tabelle dar.

3.4 Zusammenfassung / Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß den vorangegangenen Berechnungen ergibt sich ein

Vergleichswert von 120.000,00 €

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 sich die zu bewertende Wohnung in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet und Detailangaben zum Mietverhältnis nicht bekannt sind.

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

Verkehrswert von 120.000,00 €

geschätzt.

3.5 Beantwortung der vom Amtsgericht gestellten Fragen

- a) Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- b) WEG-Verwalter der Anlage ist die DP Hausverwaltungs GmbH, Niebuhrstr.4, 10629 Berlin. Ein Nachweis der Verwalterbestellung geht dem Amtsgericht mit einem gesonderten Anschreiben zu diesem Gutachten zu. Das monatliche Wohngeld beläuft sich auf 154,20 €.
- c) Es ist ein Mieter, jedoch kein Pächter vorhanden. Der Name desselben wird aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten, sondern in einem gesonderten Anschreiben hierzu benannt.
- d) Eine Wohnpreisbindung nach §17 WoBindG besteht nicht.
- e) Es wird kein Gewerbebetrieb innerhalb des Bewertungsobjekts geführt.
- f) Es befinden sich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen innerhalb des Bewertungsobjekts, die nicht mitgeschätzt wurden.
- g) Es liegt kein Energiepass für das Bewertungsobjekt vor.

Berlin, den 12. Juli 2025

Dipl.-Ing. U. Schäfer



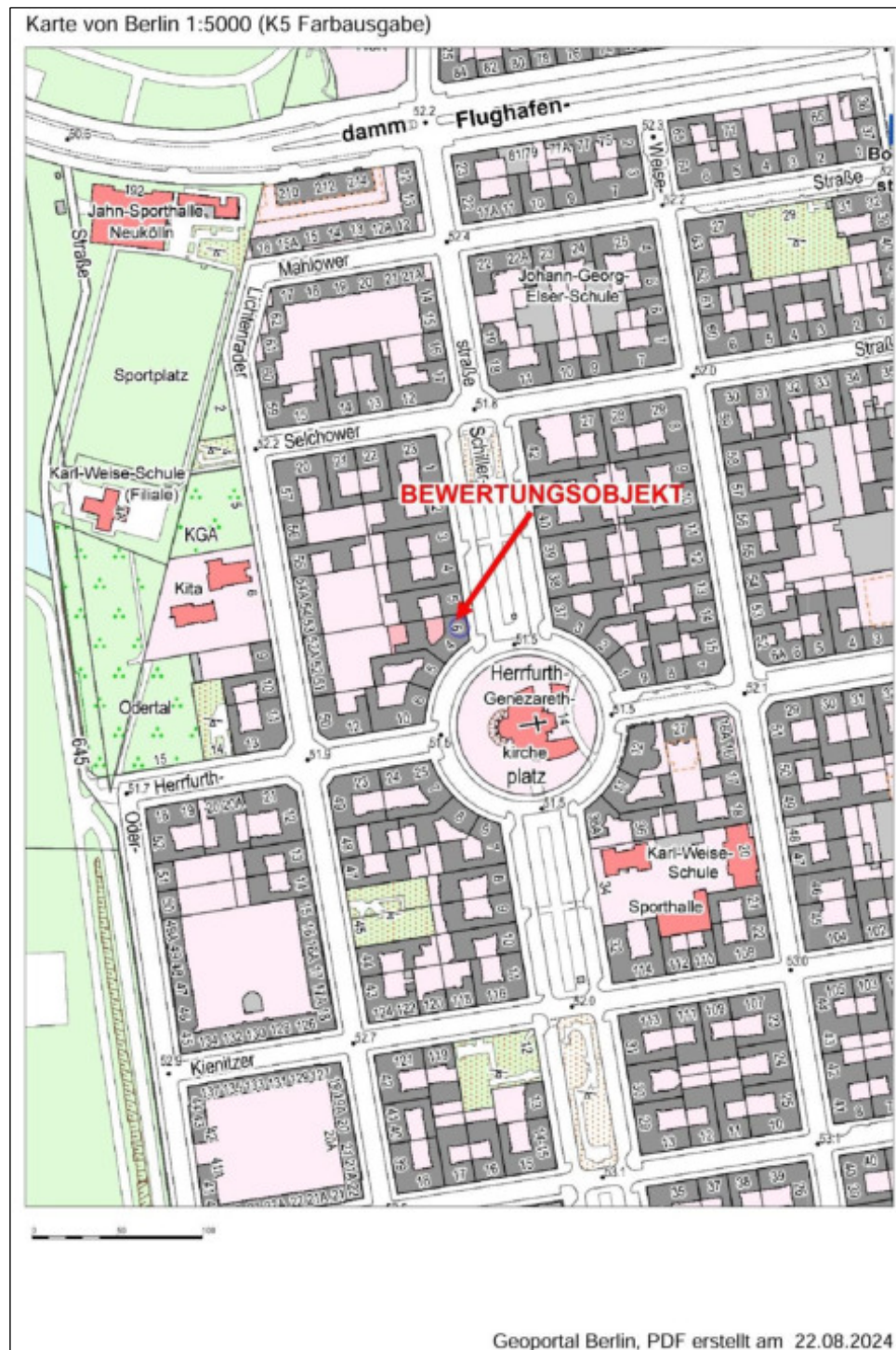
4. ANLAGEN

4.1 Auszug aus der Stadtkarte

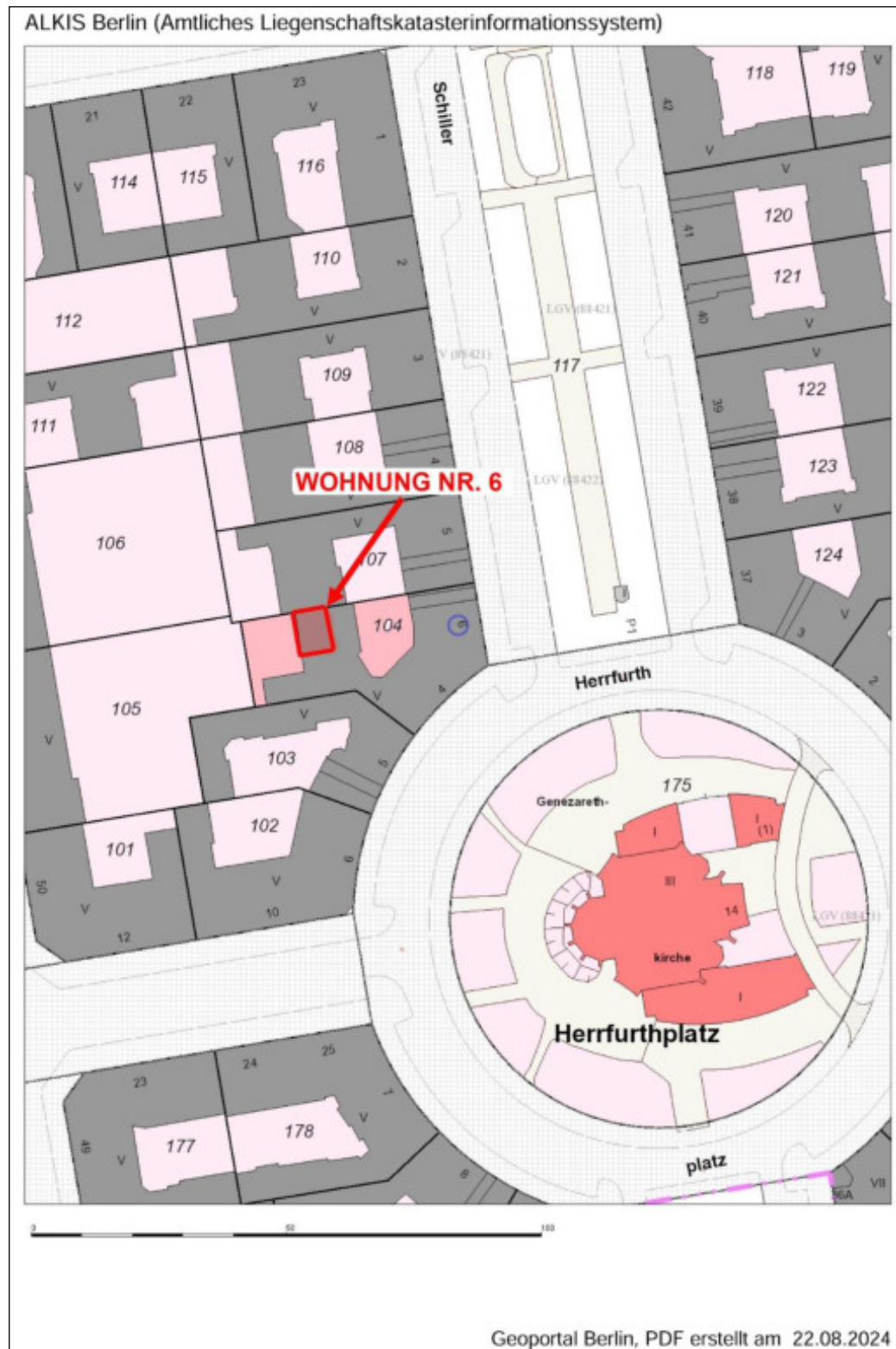
(durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.2 Auszug aus der Straßenkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)



4.3 Auszug aus der Flurkarte (durch Verkleinerung ohne Maßstab)

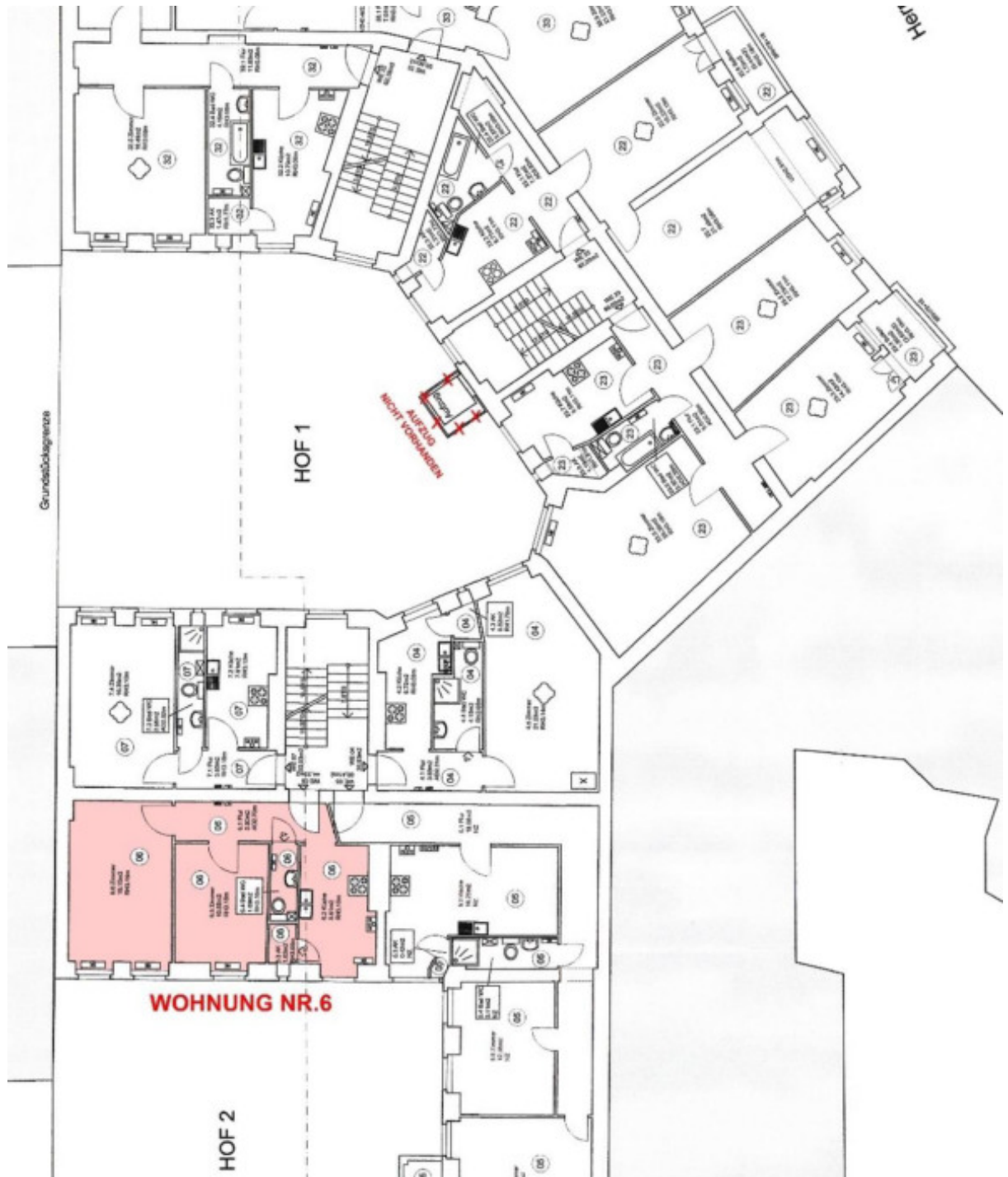


4.4 Grundriss

- 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- da- tum	Bau- jahr	Ge- schoss	Wohn- fläche	erzielter Preis je m²/Wohn- fläche	emis- sions- trächtige Lage 10%	Lage im EG 10%	Zwi- schen- wert	kon- junk- turelle Anpas- sung	gesamt
				m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€/m²
1	06/23	1908	EG	37,00	2.676,00		267,60	2.943,60	-8,0%	2.708,11
2	06/23	1910	OG	39,89	3.134,00			3.134,00	-8,0%	2.883,28
3	08/23	1912	OG	63,78	4.390,00			4.390,00	-7,3%	4.068,07
4	09/23	1908	OG	44,85	2.832,00			2.832,00	-7,0%	2.633,76
5	09/23	1911	EG	33,90	4.159,00		415,90	4.574,90	-7,0%	4.254,66
6	10/23	1905	OG	52,53	6.453,00			6.453,00	-6,7%	6.022,80
7	10/23	1906	OG	89,50	6.872,00			6.872,00	-6,7%	6.413,87
8	11/23	1908	OG	85,00	3.882,00			3.882,00	-6,3%	3.636,14
9	11/23	1908	OG	48,64	1.377,00			1.377,00	-6,3%	1.289,79
10	12/23	1911	EG	37,00	4.216,00		421,60	4.637,60	-6,0%	4.359,34
11	12/23	1904	OG	55,63	4.854,00			4.854,00	-6,0%	4.562,76
12	02/24	1908	OG	72,60	4.022,00			4.022,00	-5,3%	3.807,49
13	02/24	1906	OG	89,14	2.805,00			2.805,00	-5,3%	2.655,40
14	03/24	1904	OG	41,21	4.975,00			4.975,00	-5,0%	4.726,25
15	04/24	1905	OG	52,50	3.143,00	314,30		3.457,30	-4,7%	3.295,96
16	07/24	1906	OG	89,50	2.793,00			2.793,00	-3,7%	2.690,59
17	08/24	1904	OG	22,46	5.165,00			5.165,00	-3,3%	4.992,83
im Mittel										3.662,47
Ermittlung des Vergleichswertes des Bewertungsobjekts										
				44,30 m²	x	3.662,47 €/m² =				162.247,63 €
Abschlag wg. unterdurchschnittlichem Zustand der Gesamtanlage								-10%		-16.224,76 €
Abschlag wg. Lage im Quergebäude / Seitenflügel								-5%		-8.112,38 €
Abschlag wg. unterdurchschnittlichem Zustand der zu bew. Wohnung								-10%		-16.224,76 €
Abschlag wg. unbekannter Miethöhe und evtl. vertragl. Besonderheiten								-2,5%		-4.056,19 €
gesamt										117.629,53 €
angepasster Vergleichswert, gerundet										120.000,00 €

4.6 Fotos



Blick entlang der Schillerpromenade



Blick vom Herrfurthplatz auf die Anlage des Bewertungsobjekts



Erster Hof



Zweiter Hof (Aufnahme vom 06.11.2024)



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
Bereich Verwaltung



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

Geschäftszeichen (bitte angeben)
UmNatV1 - IFG 61/05/25
Frau Bloch

Telefon +49 30 90239-3393
anjes.bloch@bezirksamt-
neukoelln.de

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

14. Mai 2025

Auskunft nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Ihr Antrag vom 29.04.2025

Grundstück: Schillerpromenade 6 und Herrfurthplatz 4 (Flur: 114, Flurstück: 104)

Sehr geehrte Frau Schäfer,

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

Untersuchungsergebnisse für den Boden oder 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

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



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

Sachverständigenbüro
DIPL.-ING URSEL SCHÄFER (MRICS)
ARCHITEKTIN
z. Hd. Frau Barbara Hummel
Dreilindenstraße 60
14109 Berlin

Geschäftszeichen (bitte angeben)

ABV-2025-379

Frau Kurschat

Telefon +49 30 90239-2242

baulastenauskuhf@

bezirksamt-neukoelln.de

Elektronische Zugangsöffnung gem.

§3a Abs. 1 VwVIG:

post@bezirksamt-neukoelln.de

20.05.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Berlin-Neukölln, Herrfurthplatz 4 / Schillerpromenade 6 (Flur 114,
Flurstück 104)
Anfrage vom: 29.04.2025
Ihr Zeichen: 70 K 128/24

Sehr geehrte Frau Hummel,

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

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)

Berliner Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank Berlin: DE06 1001 0010 0003 3321 03

4.9 Erschließungsbeitragsbescheinigung

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



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-
neukoeln.de
30. April 2025

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 29.04.2025 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 Zugangseröffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG: post@bezirksamt-neukoeln.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



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. Mai 2025

Baubehördliche Beschränkungen

Anfrage vom: 29. April 2025 - 70 K 4/25

Grundstück: Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4 (WHG) in 12049 Berlin (Neukölln)

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben genannten Grundstück existieren **keine** baubehördlichen Beschränkungen.

Diese Auskunft ist gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Strugale

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] [Redacted] [Redacted] [Redacted]		Bearbeiter/in GeschZ , (bei Antwort bitte angeben) Telefon Fax Vermittlung E-Mail	Frau Patzwaldt Stadt 11-21/24 030 / 90239 - 4113 030 / 90239 - 2803 030 / 90239 0 bwa@bezirksamt-neukoelln.de Elektronische Zugangsöffnung gem. §3a Abs. 1 VwVfG: post@bezirksamt-neukoelln.de
An die Wohnungseigentümergeinschaft des Grundstücks Berlin - Neukölln, Herrfurthplatz 4 / Schillerpromenade 6		Internet Datum	www.berlin.de/ba-neukoelln 22.04.2024
Grundstück: Berlin-Neukölln, Herrfurthplatz 4 / Schillerpromenade 6 Mangel: Schadhafes 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.			
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), M43, 166 (Rathaus Neukölln) Berliner Sparkasse: DE10 1005 0000 1410 0038 05 Postbank Berlin: DE06 1001 0010 0003 3321 03			

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 Verwaltungsvollstreckungsgesetzes (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) VwVG 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 Umfangs 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.

Seite 6 von 6

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

Mail Business Antw_ Wtrlt_ Auskunft Förderungen und Wohnungsbin... https://mailbusiness.ionos.de/appsuite/print.html?print_1746008143686

sozbau@bezirksamt-neukoelln.de 30.4.2025 12:10

Antw: Wtrlt: Auskunft Förderungen und Wohnungsbindungen -
Zwangsversteigerungssache Schillerpromenade 6, Herrfurthplatz 4,
12049 Berlin-Neukölln, Flur 114, Flurstück 104

An hummel@gut-achten.net

Sehr geehrte Frau Hummel,

im Zuge Ihrer Anfrage wird Ihnen mitgeteilt, dass uns keinerlei Angaben
bzw. Informationen zu den oben genannten Objekten vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Frau De Gruy

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Geschäftsbereich Bezirksbürgermeister
Amt für Bürgerdienste - FB Wohnen
Sozialer Wohnungsbau

Mail: SozBau@bezirksamt-neukoelln.de

Bezirksamt Neukoelln von Berlin

Postadresse:
Karl-Marx-Strasse 83
12040 Berlin

E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur

>>> Barbara Hummel <hummel@gut-achten.net> 29.04.2025 09:34 >>>
Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit wurde Frau Schäfer mit der Erstellung eines
Wertgutachtens beauftragt.
In diesem Zusammenhang wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir mit einer
Information weiterhelfen könnten, ob das zu bewertende Objekt gefördert
oder gebunden ist, bzw. war.
Der Beschluss des Amtsgerichts sowie ein Flurkartenauszug liegen dieser
E-Mail bei.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen
i.A. Barbara Hummel

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Ursel Schäfer (MRICS) - Architektin

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

1 von 2 30.04.2025, 12:17