

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz
Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin
Telefon: 030 / 240 497 91
Telefax: 030 / 240 497 89

Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer Rhld.-Pf.
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Aktenzeichen AG Kreuzberg: 30 K 105/25

Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) betreffend das Grundstück

ME-Anteil (MEA)	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
150/10.000	Wohnung	15	24775N

an dem Grundstück in der Gemarkung Friedrichshain

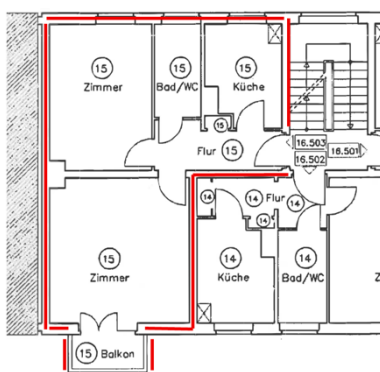
Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Flur 9 Nr. 253	Gebäude- und Freifläche	10247 Berlin, Eldenaer Straße 9, 10, 11, Liebigstraße 22, 23	3.305

(Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 73 Wohneinheiten, Wohnung Nr. 15 im 4. OG rechts mit rd. 55,00 m² Wohnfläche gemäß den nachfolgenden Aufstellungen, Grundstücksgröße gesamt 3.305,00 m²)

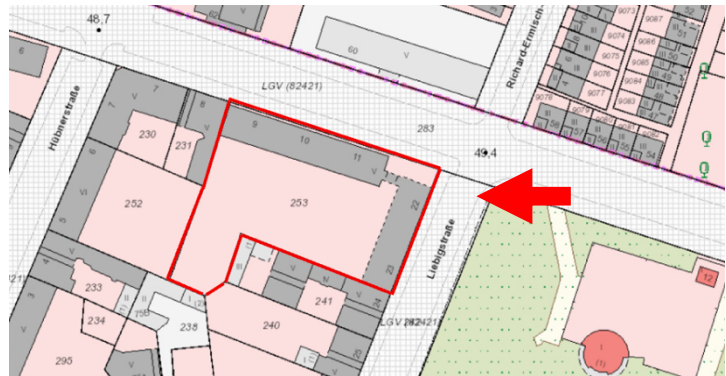
Vorderansicht, Straße (MEA markiert)



Rückseite



Grundriss und Lage 4. Obergeschoss



Lageplan Grundstück

Beschreibung: Das ursprünglich **ca. 1958 erstellte Gebäude** mit 73 Wohnungen wurde im Jahre 1998 bis 2000 saniert. Die zu bewertende **Wohnung Nr. 15** ist **vermietet**. Die Wohnung hat eine **Wohnfläche** von **rd. 55,00 m²** aufgeteilt in 2 Zimmer, Küche, Bad und Flur und Balkon.

Der **Mietvertrag** besteht **seit dem 01.05.2021**. Es ist eine **monatliche Nettokaltmiete** von **900,00 €** vereinbart. Hiernach ist der monatliche **Nebenkostenvorschuss 160,00 €**. Bei der Vermietung ist die Einrichtung der Küche überwiegend mit enthalten.

Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das **monatliche Wohngeld** für die Bewertungswohnung **305,00 €**, die **Instandhaltungsrücklage** für das gesamte Objekt beträgt **rd. 270.000,00 € zum 31.12.2024**. **Insgesamt befinden sich Gebäude- und Wohnungsbereiche in einem guten Allgemeinzustand.**

Verkehrswert zum Stichtag 17.03.2026:

220.000,00 €