

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 106/25

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

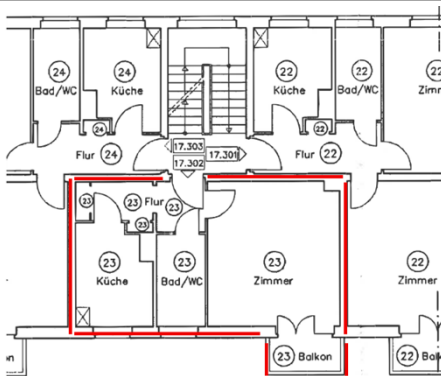
ME-Anteil (MEA)	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
106/10.000	Wohnung	23	24783N
an dem Grundstück in der Gemarkung Friedrichshain			
Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Flur 9 Nr. 253	Gebäude- und Freifläche	10247 Berlin, Eldenaer Straße 9, 10, 11, Liebigstraße 22, 23	3.305

(Mehrfamilienhausanlage mit insgesamt 73 Wohneinheiten, Wohnung Nr. 23 im 2. OG Mitte mit rd. 38,00 m² Wohnfläche gemäß den nachfolgenden Aufstellungen, Grundstücksgröße gesamt 3.305,00 m²)

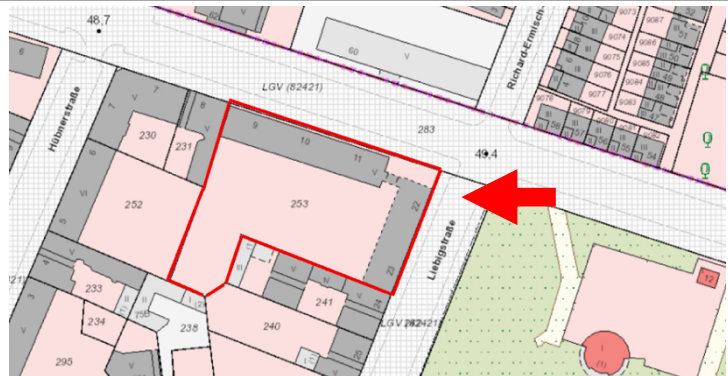
Vorderansicht, Straße



Rückansicht (MEA markiert)



Grundriss und Lage 2. 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. 23** ist **möbliert vermietet**. Die Wohnung hat eine **Wohnfläche** von **rd. 38,00 m²** aufgeteilt in 1 Zimmer, Küche, Bad und Flur und Balkon. Dies wird den Berechnungen zugrunde gelegt. Der **Mietvertrag** besteht **seit dem 15.01.2026** und ist **befristet bis zum 30.04.2026**. Es ist eine **monatliche Bruttowarmmiete** von **1.200,00 €** vereinbart. Bei der **Vermietung** ist die **Möblierung der Wohnung** mit enthalten. **Trotz ordnungsgemäßer Ladung konnte keine Innenbesichtigung erreicht werden.**

Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das **monatliche Wohngeld** für die Bewertungswohnung **222,00 €**, 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:

190.000,00 €