



Vorgang:	Zwangsversteigerungssache 30 K 126/14 - GA-Nr. 10205
Grundstück:	Brodauer Straße 33, Münsterberger Weg 47 in 12621 Berlin-Kaulsdorf (Bezirk Marzahn-Hellersdorf)
Grundstücksgröße:	3.128 m ²
Lage:	mittlere Wohnlage, nachteilige Geschäfts- und Hotellage aufgrund der dezentralen bzw. bereits deutlichen Randlage zur City
Objektart:	3-geschossiger Hotel-Neubau mit vollständiger Unterkellerung und voll ausgebautem Satteldach mit 2 Geschossebenen und Aussichtsturm im Charakter eines sogen. Schlosshotels mit historisierender Attitüde - derzeitige Nutzung durch gerichtlich eingesetzten Zwangsverwalter zur Sicherung eines Ertrages aus dem Grundstück als Unterkunft für Geflüchtete überwiegend nach Sachlage aus dem arabischen Raum
Baujahr (Mod./Inst.):	Baujahr 2000 (-)
Wohn-/Nutzfläche:	lt. Bauakte ca. 4.080,64 m ² - 926,49 m ² Zimmerflächen, 312,21 m ² Raumflächen, 2.095,29 m ² Verkehrsflächen und 746,65 m ² sonstige Flächen - Zusätzlich ist eine abgeschlossene Wohnung mit einer Ersatzwohnfläche mit ca. 130,97 m ² innerhalb des Hotels vorhanden.
Mietverhältnis/-ertrag:	seit rd. 7 Jahren wird das Hotel durch den gerichtlich bestellten Zwangsverwalter als Geflüchteten-Unterkunft mit max. zulässiger Anzahl von 77 Gästebetten betrieben - 25,00 € /Kopf/Tag für ein Zwei- bzw. Mehrbettzimmer und 30,00 €/Kopf/Tag für ein Einzelzimmer
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung und zentrale Warmwasserversorgung
Konstruktion/Ausbau:	Mischbauweise / deutlich verbraucht (aufgrund des Fertigstellungs-, Instandhaltungs- und Revitalisierungsaufwandes Wertminderung in Höhe von rd. 2.000.000,00 Mio. €)
Verkehrswert:	<u>1.430.000,00 €</u> am 21.12.2021 (ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II) (Verkehrswert = Bodenwert abzügl. Freilegungskosten)



Blick von der Brodau Straße aus



Blick vom Münsterberger Weg aus



Blick vom Münsterberger Weg aus



Flurkarte mit Lage des Bewertungsobjektes