

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz
Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin
Tel.: (030) 240 497 91
Fax: (030) 240 497 89

Öffentlich bestellter und vereidigter

SACHVERSTÄNDIGER

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer Rhld.-Pf.
Baukammer Berlin

Zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertungen DIAZert (TGA)
nach DIN EN ISO/TEC 17024

Mieten und Pachten
Unternehmensbewertung

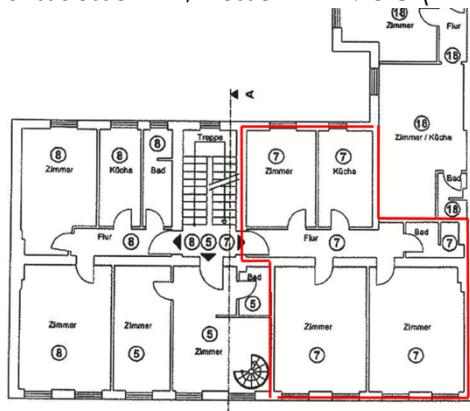
Aktenzeichen AG Köpenick: 70 K 8/23

Zwangsversteigerungssache über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
betrifft den **48/1.000 Miteigentumsanteil** an dem in **12557 Berlin, Grünauer Straße 100**
belegenen Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum
an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 7 bezeichneten Wohnung**
(Eigentumswohnung im 2. OG, Vorderhaus, ca. 80,00 m² Wohnfläche gemäß örtlichem Aufmaß
Grundstücksgröße gesamt 1.016,00 m²)

Straßenansicht, Hauseingang



Grundrissausschnitt, Ausschnitt 2. OG (MEA markiert)



Innenhofansicht (mit Markierung MEA)



Katasterplanausschnitt mit Markierung



Beschreibung:

Das Bewertungsgrundstück wurde ca. 1918 gemäß vorliegenden Unterlagen mit einem 4-geschossigen unterkellerten Mehrfamilienhaus bebaut. Gemäß Teilungserklärung von 2007 sind insgesamt 28 Wohneinheiten und 1 Teileinheit vorhanden. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss im Vorderhaus. Nach den örtlichen Feststellungen sind das Gebäude und die Nutzungsbereiche ca. 2007 saniert bzw. teilweise saniert worden. Die Wohnung ist innen jedoch bereits wieder sanierungsbedürftig.

Die **Wohnfläche** beträgt gemäß örtlichem Aufmaß **rd. 80,00 m²**. Die Teilungserklärung macht zur Flächengröße keine Angabe. Die **Wohnung ist seit dem 01.06.2014 vermietet**. Die **monatliche Nettokaltmiete** beträgt gemäß Mietvertrag **600,00 €**, die **Nebenkostenvorauszahlung 200,00 €**.

Die Kellerräume gehören gemäß Teilungserklärung zum Gemeinschaftseigentum, jeder Wohneinheit wurde vom Verwalter ein Kellerraum zugewiesen. Das derzeitige **monatliche Wohngeld** für die Bewertungswohnung beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung rd. **379,00 €**. Die **Instandhaltungsrücklage** beträgt nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2022 gesamt **rd. 77.000,00 €**,

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Wohnungsbereiche in einem einfachen bis mittleren Allgemeinzustand.

Verkehrswert zum Stichtag 11.09.2023:

200.000,00 €