

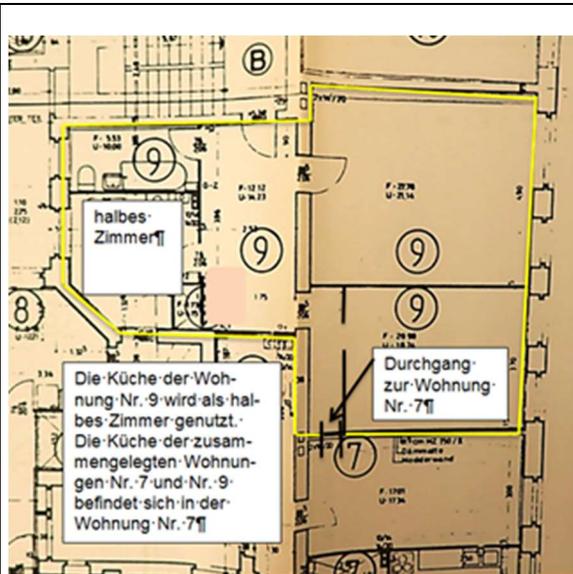
## Exposé



Frontansicht, gelbe Markierung: Wohnung Nr. 9



Ansicht Hausrückseite



Größe Wohnung Nr. 9: ca. **77,99 m<sup>2</sup> Wohnfläche** nach Teilungserklärung.

Lage im 1. OG Seitenflügel links, zu erreichen über den Hausaufgang „Franzensbader Straße 5“. Ein Aufzug ist im Aufgang „5“ nicht vorhanden.

Grundrissplan: 2 ½ x Zimmer, Diele/Flur, Bad/WC. Eine Küche ist nicht eingerichtet, kann aber im „halben Zimmer“ angelegt werden. Der Wohnung ist ein Abstellraum im KG zugeordnet.

Die Wohnung Nr. 9 ist baulich durch einen Wanddurchgang mit der Wohnung Nr. 7 verbunden. Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 9 ohne Betrachtung der Wohnung Nr. 7 mit 99,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung Nr. 7 verfügt über eine Küche.

### Wohnungseigentum Nr. 9 Franzensbader Straße 5, 5A 14193 Berlin-Schmargendorf

Baujahr: ca. 1915, Wiederaufbau im Jahr 1964, Anzahl der Wohnungen ca. 22. Das Wohnhaus ist Teil einer Denkmalanlage.

Nach Berliner Mietspiegel 2021 liegt eine gute Wohnlage vor. Gemäß Ausweis des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Berlin liegt eine sehr gute Wohnlage vor.

Gemäß Lärmkarte des Landes Berlin liegt die Wohnung Nr. 9 in einer leicht verkehrslärmbelasteten Lage. Im Ergebnis der Ortsbesichtigung schätzt SV ein, dass keine Wertminderung vorliegt.

Höhe Wohngeld gemäß Wirtschaftsplan 2023, zu zahlen ab dem 01.01.2023: 378,22 €/Monat (= 4,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche mtl.). Davon entfallen 0,40 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich auf die Einzahlung in die Erhaltungsrücklage.

Höhe Instandhaltungsrücklage Eigentümergemeinschaft nach Angabe der Hausverwaltung zum 31.12.2021: 145.000 €. Zum 14.09.2022 ist eine Entnahme von 55.000 € für Sanierungsmaßnahmen beschlossen worden.

Die Wohnungsbesichtigung fand am 26.07.2022 statt. SV nimmt an, dass sich im Zeitraum vom 26.07.2022 bis zum 01.11.2022 der Zustand des Mehrfamilienhauses und der Wohnung Nr. 9 sich nicht wertbeeinflussend verändert hat.

**Verkehrswert 01.11.2022:**  
**540.000 € (= 6.924 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche).**