

Exposé zum Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Schöneberg, Az.: 76 K 6/24 (GS 1), 76 K 7/24 (GS 2)

Bewertungsobjekt	Objektart: 2 bebaute Grundstücke (wirtschaftliche Einheit) Grundbuch: Grundbuch von Schöneberg, Blatt 5632, lfd. Nr. 1 (im Gutachten als GS 1 bezeichnet) Grundbuch von Schöneberg, Blatt 5637, lfd. Nr. 1 (im Gutachten als GS 2 bezeichnet) Kataster: GS 1: Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2816/56 GS 2: Gemarkung Schöneberg, Flur 82, Flurstück 2915/56 Fläche: insgesamt 2.158 m ² (GS 1: 1074 m ² , GS 2: 1084 m ²) Objektadresse: Bayreuther Str. 42/43, 10787 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg	
Bewertungsstichtag	15.11.2024 (Tag der letzten Ortsbesichtigung)	
Qualitätsstichtag	15.11.2024	
Lage	Das Grundstück liegt in der „City West“ von Berlin (Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg) in einer für Hotels guten Lage. Die Umgebung ist geprägt von mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden (u. a. mehrere Hotels), Bürogebäuden und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück ist bebaut mit einem Hotelgebäude mit Anbau mit 119 Zimmern, 5 Tagungsräumen, diversen Gastronomie- und Büroräumen und einem Ladengeschäft.	
Bauplanungsrecht	Entwicklungszustand:	baureifes Land
	Art der baulichen Nutzung	gemischte Baufläche, § 30 i. V. m. § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen, weitere Erschließungsmaßnahmen stehen derzeit nicht an	
abgabenrechtl. Zustand	beitrags- und abgabefrei,	
Besonderheiten	Denkmalschutz: nein, Altlasten: nein; Baulasten: keine, Überbauten: Eigengrenzüberbau	
Bebauung	Hotelgebäude mit Anbau (über beide Grundstücke gebaut),	
Gebäudebeschreibung	Bauweise: massiv, 9 Vollgeschosse + 2 Kellergeschosse (Tiefgarage) Anbauart: zweiseitig angebaut Baujahr: ca. 1965 Modernisierung: ca. 2000 Aufteilung: 1. KG: Tiefgarage, Lagerräume, Sozialräume, Haustechnik 2. KG: Tiefgarage (Pkw-Stellplätze), Lagerräume EG: Foyer, Restaurantflächen, Küche, separater Laden OG: Konferenzbereich: 5 Tagungsräume, Nebenräume 2. - 7. OG: Gästezimmer (insg. 119) 8. OG: Büroräume Flächen: ca. 9.715 m ² BGF, ca. 7.287 m ² Nutzfläche Nutzung: leer stehend Zustand: befriedigend, mit erheblichem Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf Wertminderung: zustandsbedingte Wertminderung: ca. 16.000.000 € Zubehör: kein werthaltiges vorhanden	

Verkehrswerte	wirtschaftliche Einheit: <u>19.800.000 €</u> Gebäudefaktor 4.900 €/m ² Ertragsfaktor 14,6 (nach Modernisierung)	Einzelgrundstücke GS 1: 8.100.000 € GS 2: 7.800.000 €
----------------------	--	--



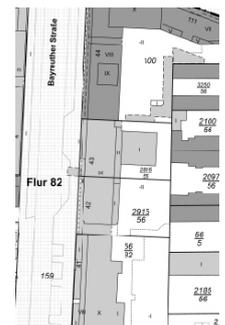
Ansicht von der Straße aus



Ansicht vom Hof aus



Auszug aus der Straßenkarte



Auszug aus der Flurkarte

Metzging Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Chartered Surveyors Inh.: Matthias Metzging MRICS	Rykestraße 26, 10405 Berlin Fon: (030) 54 44 59 98, Fax: (0800) 63 89 46 41 mail: info@metzging-immobilienbewertung.de web: www.metzging-immobilienbewertung.de
--	--