

# 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

## Aktenzeichen AG Schöneberg: 76 K 35/23

**Verkehrswert** nach der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021 betreffend folgenden Grundbesitz eingetragen im Grundbuch von Zehlendorf

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Sondernutzungsrecht	Blatt
30,40/100	Wohnung	3	Gartenfläche H-J-K-F-L-M-H Garage Nr. 3	15265

an dem Grundstück in der Gemarkung Zehlendorf

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m <sup>2</sup>
Flur 11 Nr. 4723/139	Gebäude- und Freifläche	14167 Berlin, Dahlemer Weg 17	898

(Eigentumswohnung, Dachgeschoss und Spitzboden, mit rd. 125,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche gemäß dem örtlichen Aufmaß in Abgleich mit den Archivunterlagen, Grundstücksgröße gesamt 898,00 m<sup>2</sup>)

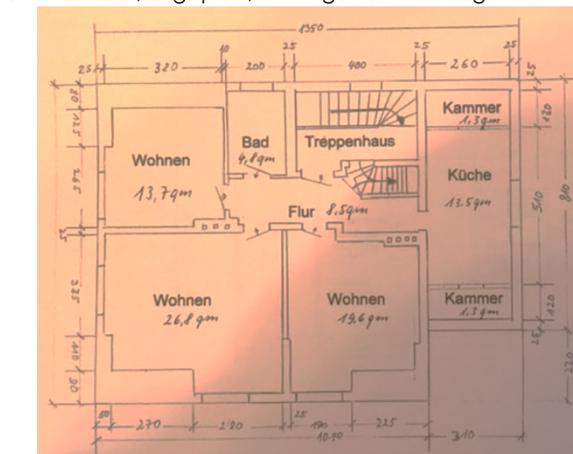
Eingang zum Gebäude  
Straßenansicht



Rückansicht des Gebäudes  
Bewertungswohnung jeweils markiert, Garage markiert



Grundriss DG, Lageplan, mit Lagebezeichnung



### Beschreibung:

Die **Bebauung** von ist von **1938** mit Instandhaltungen. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit **3 Wohneinheiten** sowie **2 Garagen** in einem seitlichen Gebäude. **Das Gebäude ist aufgeteilt in Wohnungseigentum, die Teilungserklärung ist von 1982.**

**Die zu bewertende Wohnung Nr. 3 und die Garage Nr. 3 werden beim Ortstermin durch den Eigentümer genutzt.**

Gemäß Angabe der Eigentümerin für 2022:

**Ca. 243,00 € monatliches Hausgeld** für die Wohnung, Kaltwasser und Müllbeseitigung, eine **Instandhaltungsrücklage** von **ca. 16.000,00 €** für das gesamte Haus wird angegeben.

Gemäß den Unterlagen bzw. dem örtlichen Aufmaß hat die **Wohnung Nr. 3 rd. 125,00 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche.** Es handelt sich um eine Maisonettwohnung (Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden) 4-Zimmerwohnung mit Kammer, 2 Bädern, Küche, Flur und Loggia.

**Verkehrswert** zum Stichtag 13.03.2024:

**550.000,00 €**