

**Exposé zum Gutachten
im Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Schöneberg, Az.: 76 K 38/24**

Bewertungsobjekt	Objektart: Wohnungseigentum Grundbuch: Wohnungseigentumsgrundbuch von Schöneberg, Blatt 24827, lfd. Nr. 1 Miteigentumsanteil: 51,49 / 10.000 Sondereigentum besteht an: (2-Raum-) Wohnung im 2. OG, links, Abstellraum im Kellergeschoss, Bezeichnung des Sondereigentums lt. ATP: Nr. 5 Kataster: Gemarkung Schöneberg, Flur 77, Flurstück 112/1 Fläche: insgesamt 9.242 m² Objektadresse: Rubensstraße 89, 12157 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg
Bewertungsstichtag	10.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag	10.01.2024
Lage	Das Grundstück befindet sich im Süden des Ortsteils Schöneberg in der „Grazer Siedlung“ in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von viergeschossiger Wohnbebauung sowie einzelnen Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (187 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten) und liegt in einem Denkmalbereich.
Bauplanungsrecht	Entwicklungszustand: baureifes Land Art der baulichen Nutzung: Wohnbaufläche, § 30 BauGB
Erschließung	voll erschlossen, weitere Erschließungsmaßnahmen stehen derzeit nicht an
abgabenrechtl. Zustand	beitrags- und abgabefrei,
Besonderheiten	Denkmalschutz: ja, Altlasten: nein; Baulasten: keine, Überbauten: keine
Bebauung / Eigentumsanlage	1 Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 187 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten,
gemeinschaftliches Eigentum	<u>Wohn- und Geschäftshaus</u>
Bauweise:	massiv, 4 Vollgeschosse + Kellergeschoss
Anbauart:	zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1928
Modernisierung	ca. 2000
Zustand	normal
Sondereigentum	<u>Wohnung Nr. 5</u>
Lage	2. Obergeschoss, links; Kellerraum im Kellergeschoss
Räume:	2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur, Loggia, Abstellraum innerhalb, Kellerraum
Flächen:	ca. 59,0 m ² Wohnfläche
Zustand:	befriedigend, mit Instandhaltungsstau / Renovierungsbedarf
Nutzung:	leer stehend
Sondernutzungsrechte	keine
Verkehrswert	232.000 €
Gebäudedefaktor	4.229 €/m ²
Ertragsfaktor	35,2



Wohnungseigentum Nr. 5
in Haus Rubensstr. 89



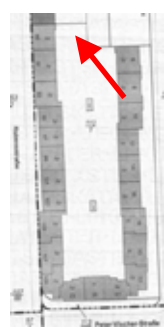
Wohnungs-
eigentum Nr. 5



Grundriss der
Wohnung Nr. 5



Auszug aus der
Straßenkarte



Auszug aus der
Flurkarte

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