

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
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Aktenzeichen AG Schöneberg: 76 K 78/23

Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) betreffend die in
12249 Berlin, Malteserstraße 87 K belegenen Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile
(3 Grundstücke, Einfamilienhaus mit rd. 242,00 m² Wohn-/Nutzfläche gemäß Archiv, Carport, Gemeinschaftsflächen)

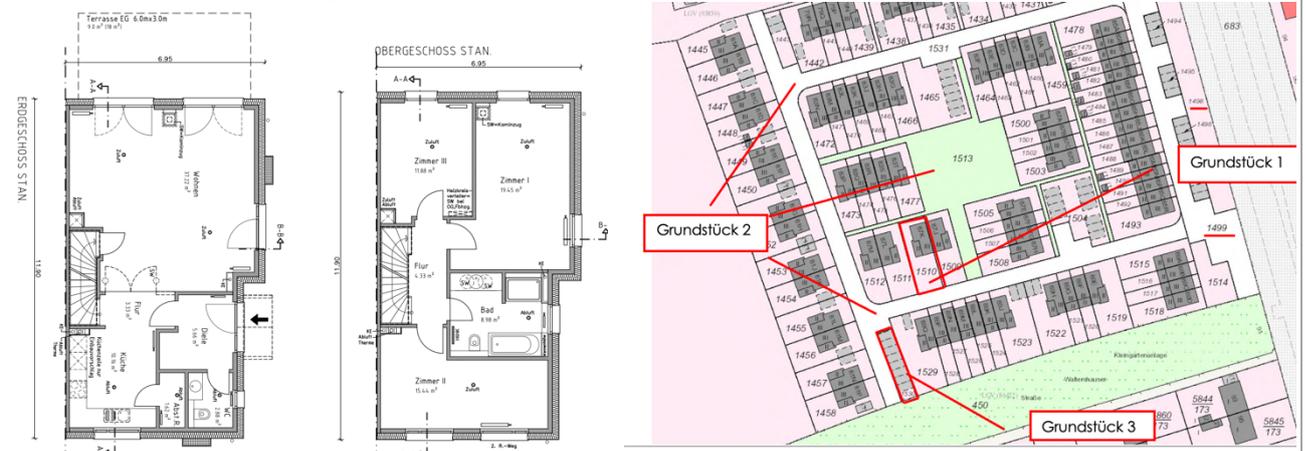
Grundstück 1: Vorder-/Seitensicht



Grundstück 3: Vorder-/Seitenansicht/Zuwegung



Grundriss EG und OG, Lageplan



Beschreibung:

Grundstück 1 ist bebaut mit **Wohnhaus**. **Grundstück 2** ist unbebaut und Anteil der **Erschließung** und inneren Infrastruktur, **Grundstück 3** ist bebaut mit **Carport**.

Das Bewertungsgrundstück 1 ist mit einem 3-geschossigen **Einfamilienhaus** aus **ca. 2016** bebaut. Im Wohnhaus sind **rd. 182,00 m² Wohnfläche** und **rd. 60,00 m² Nutzfläche** gemäß den Archivunterlagen vorhanden. Der **Carport** auf Grundstück 3 wurde ebenfalls **ca. 2016** erstellt.

Das monatliche **Nutzungsentgelt** für die Grundstücke bzw. Miteigentumsanteile insgesamt beträgt entsprechend Wirtschaftsplan 2023 **97,01€** für die Kosten in der Eigentümergemeinschaft.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt zum 23.11.2023 **89.686,86 €** für das gesamte Areal (hiervon gilt 1/91 Miteigentumsanteil).

Die Grundstücksbereiche befinden sich in einem guten Allgemeinzustand.

Die **Verkehrswerte der Grundstücke** wurden zum Stichtag 13.03.2024 ermittelt mit rd.

Grundstück 1 (Flurstück 1510):	870.000,00 €
Grundstück 2 (Flurstücke 1498, 1499, 1513 und 1531 anteilig):	38.000,00 €
Grundstück 3 (Flurstück 1530 anteilig):	25.000,00 €