

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 133/25

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 Lankwitz, Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
22,40/1.000	Wohnung nebst Kellerraum	13	7562

an dem Grundstück in der Gemarkung Lankwitz

Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Flur 1 Nr. 194/85	Gebäude- und Freifläche	12247 Berlin, Kaiser-Wilhelm-Straße 33, 35, Sevdilitzstraße 22, 24, 24 a	3.026

(Eigentumswohnung im 2. OG rechts, rd. 62,00 m² Wohnfläche, örtliches Aufmaß in Abgleich mit den Archivunterlagen)

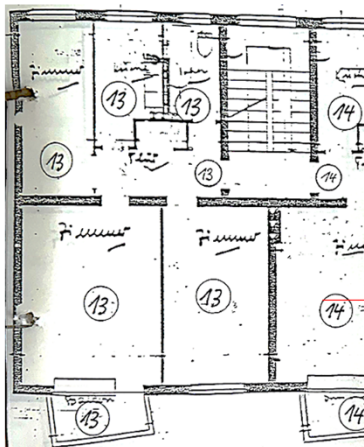
Eingang zum Gebäude
Straßenansicht



Rückansicht des Gebäudes
(Bewertungswohnung jeweils markiert)



Grundriss 2. OG (Wohnung Nr. 13), Lageplan, mit Lagebezeichnung



Beschreibung:

Die zu bewertende **Wohnung Nr. 13** im 2. OG rechts wird beim Ortstermin durch Mieter genutzt. Gemäß dem durch die Mieter vorgelegten Mietvertrag von 2013 wird eine **Nettokaltmiete** von **319,30 €** gezahlt sowie Nebenkostenvorauszahlung ohne Heizung von **89,90 €** und Heizkosten von **65,10 €**.

Trotz ordnungsgemäßer Ladung war der Eigentümer beim Ortstermin nicht anwesend. Es wurden auch trotz Abfrage keine weitergehenden Informationen übermittelt. Das Gutachten wird mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen erstellt. Es ist nicht bekannt, inwieweit der Mietvertrag mit den Bedingungen von 2013 insgesamt aktuell ist.

Gemäß Angabe der Hausverwaltung:

Ca. **373,00 € monatliches Hausgeld** (gemäß Wirtschaftsplan 2025) für die Wohnung, eine **Instandhaltungsrücklage** von ca. **167.000,00 €** (Stand 31.12.2024) für das gesamte Objekt wird angegeben.

Insgesamt befinden sich Gebäude- und Grundstücksbereiche in einem mittleren Allgemeinzustand.

Verkehrswert zum Stichtag 07.05.2026:

170.000,00 €