

## 1. Zusammenfassung

Belegenheit:	19061 Schwerin Langer Berg 104 1. Obergeschoss rechts
Wohnungsgrundbuch	von Schwerin Blatt 7277
Liegenschaftskataster:	Gemarkung: Schwerin Flur: 62 Flurstück: 3/7 Größe: 903 m <sup>3</sup>
	121 / 1.000-tel Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grundbesitz, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss rechts gelegenen Wohnung (Nr. 4 des Aufteilungsplanes) und verbunden mit dem Sondernutzungsrecht für den den im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Pkw-Stellplatz
Kurzbeschreibung:	Das im Stadtteil Gartenstadt (südlich vom Stadtzentrum) liegende Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Es wurde 2009 errichtet. Bewertungsobjekt ist die Wohnung Nr. 4 im 1. Obergeschoss - rechts. Der bauliche Zustand ist weitgehend altersgemäß normal und die Ausstattung der Wohnung entspricht einem durchschnittlichen Standard. Den normalen Gebrauch des Gebäudes bzw. der Wohnung erheblich einschränkende Mängel und Schäden wurden nicht festgestellt. Die Wohnung weist aber tlw. einen Renovierungsstau auf. Nach Auskunft der Bewohnerin (Mutter des Eigentümers) ist sie Mieterin der Wohnung und des Stellplatzes. Ein schriftlicher Mietvertrag soll nicht bestehen. Nebenkosten sollen seit Jahren weder abgerechnet noch gezahlt werden.
Wohnfläche rd.:	89 m <sup>2</sup> (den Unterlagen entnommen)
Ertragswert:	217.000 €
Verkehrswert (Marktwert):	220.000 €
Bemerkungen / Vorgaben:	Der Zwangsversteigerungsvermerk wurde am 18.02.2025 in das Grundbuch eingetragen.
Ergänzung:	Nach Auskunft der WEG-Verwaltung gibt es keine wertrelevanten Beschlüsse der Eigentümerversammlung und eine Instandhaltungsrücklage wird gebildet. Sie ist allerdings durch die vom Eigentümer des Bewertungsobjektes verursachten Rückstände belastet.  Die beschriebene abstruse Mietsituation ist mit Risiken verbunden.  Der hier ermittelte Wert ergibt sich auch auf der Grundlage von genannten Vorgaben. Auf diese Vorgaben stellt die Wertermittlung ab. Sollten diese Vorgaben nicht zutreffen, ist die Wertermittlung diesbezüglich ggf. anzupassen.

## Anlage 5

