

Dipl.-Ing. Schmitz & Partner

Dipl.-Ing. Karl-Heinz Schmitz
Karl-Schrader-Straße 2
10781 Berlin
Tel.: (030) 240 497 91
Fax: (030) 240 497 89

Öffentlich bestellter und vereidigter
SACHVERSTÄNDIGER
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ingenieurkammer RLP
Baukammer Berlin

Verkehrswertermittlung
Beleihungswerte
Bewertungen in Steuer-, Erbschafts- und
Vermögensfragen

Aktenzeichen AG Tempelhof-Kreuzberg: 30 K 3/25

Zwangsversteigerungssache über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) betreffend den **232/10.000 Miteigentumsanteil** an dem in **10997 Berlin, Pücklerstraße 17**, Wrangelstraße 20 belegenden Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit **Nr. 18 bezeichneten Wohnung nebst Kellerraum Nr. K 10** (Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss Ecke/links mit ca. 87,00 m² Wohnungsgröße gemäß Angabe der Hausverwaltung, Grundstücksgröße gesamt 1.120,00 m²)

Ansicht „Wrangelstraße“ mit Markierung MEA Nr. 18



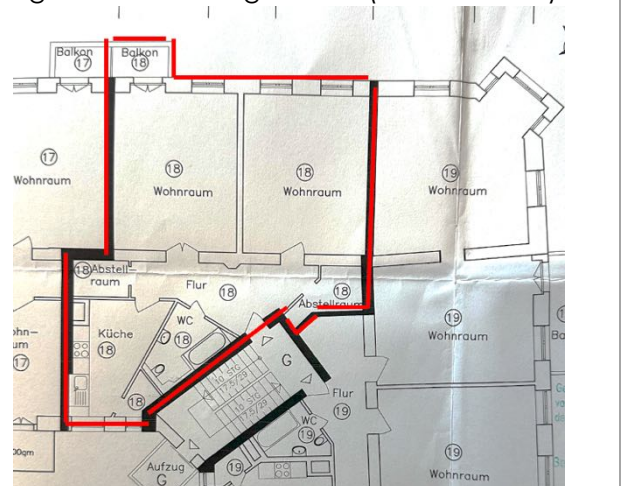
Rückansicht (Ausschnitt) mit Markierung



Lageplan mit Markierung



Teilgrundriss 2. Obergeschoss (MEA markiert)



Beschreibung:

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem 5-geschossigen **Wohn- und Geschäftshaus** aus ca. 1918 bebaut. Gesamt sind **38 Nutzeinheiten** (Gewerbe und Wohnen) vorhanden. Gemäß Aussagen der Hausverwaltung verfügt die Bewertungswohnung Nr. 18 über **ca. 87,00 m² Wohnfläche**. Die Teilungserklärung zeigt keine weiteren Erklärungen zur Wohnfläche. Die **Wohnung Nr. 18** befindet sich im **2. OG Ecke/links der Pücklerstraße 17**. Nach weiteren Informationen ist der Wohnung ein **Kellerraum** mit der **Nr. K10** zugeordnet. **Beim Ortstermin bestand trotz ordnungsgemäßer Ladung kein Zugang zum Innenbereich der Wohnung. Das Gutachten wurde mit allen Risiken diesbezüglich fehlender Informationen erstellt.** Nach Angabe der Hausverwaltung beträgt das **Wohngehalt** derzeit **429,12 € monatlich**, die **Instandhaltungsrücklage** gesamt beträgt **225.454,83 €** aktuell. Haus- und Grundstücksbereiche weisen einen guten, gepflegten Allgemeinzustand auf.

Verkehrswert zum Stichtag 04.08.2025

320.000,00 €