

**Exposé zum Gutachten
im Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Schöneberg, Az.: 76 K 19/25**

Bewertungsobjekt		
Objektart:	Teileigentum	
Grundbuch:	Teileigentumsgrundbuch von Schöneberg, Blatt 11337, lfd. Nr. 1	
Miteigentumsanteil:	254,530/10.000	
Sondereigentum besteht an:	nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Laden im Erdgeschoss)	
Bezeichnung des Sondereigentums lt. ATP:	Nr. 1	
Kataster:	Gemarkung Schöneberg, Flur 13, Flurstück 21/1	
Fläche:	insgesamt 1.033 m ²	
Objektadresse:	Nollendorfstraße 10, 10777 Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, OT Schöneberg	
Bewertungsstichtag	30.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)	
Qualitätsstichtag	30.09.2025	
Lage	Das Grundstück befindet sich im Norden des Ortsteils Schöneberg im sogenannten „Nollendorfkiez“ in mittlerer Wohnlage und 2A-Geschäftslage (Stadtteillage – Lage mit guter Frequenz). Die Umgebung ist geprägt von vier- bis sechsgeschossiger Wohnbebauung sowie einzelnen Gewerbe- und Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (28 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten).	
Bauplanungsrecht	Entwicklungszustand:	baureifes Land
	Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 30 BauGB
Erschließung	voll erschlossen, weitere Erschließungsmaßnahmen stehen derzeit nicht an	
abgabenrechtl. Zustand	beitrags- und abgabenfrei,	
Besonderheiten	Denkmalschutz: nein (aber Umgebungsschutz), Altlasten: nein; Baulasten: keine, Überbauten: keine	
Bebauung / Eigentumsanlage	1 Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 28 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten,	
gemeinschaftliches Eigentum	<u>Wohn- und Geschäftshaus</u>	
Bauweise:	massiv, 5 Vollgeschosse + Dach- und Kellergeschoss	
Anbauart:	zweiseitig angebaut	
Baujahr:	ca. 1887	
Modernisierung	teilweise, vor 2000	
Zustand	befriedigend, aber Hausschwammbefall im KG	
Sondereigentum	<u>Laden Nr. 1</u>	
Lage	Erdgeschoss, rechts;	
Räume:	3 Ladenräume, WC, 2 Abstellräume innerhalb	
Flächen:	ca. 67 m ² Nutzfläche	
Zustand:	befriedigend, mit Instandhaltungstau / Renovierungsbedarf	
Nutzung:	vermietet, Nettokaltmiete 1.580 €/mtl. (lt. Miteigentümerin)	
Sondernutzungsrechte	keine	

Verkehrswert	261.000 €
Gebädefaktor	4.061 €/m ²
Ertragsfaktor	14,4



Teileigentum Nr. 1
in Haus Nollendorfstr. 10



Teileigentum Nr. 1



Grundriss des Ladens Nr. 1



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
--	--