

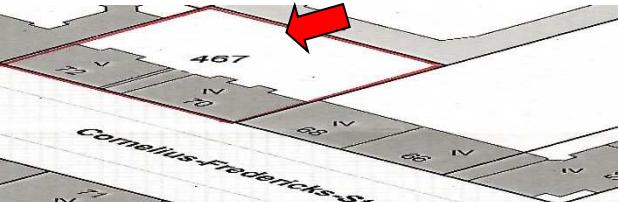
Dipl.-Ing. H. Alinsky

Zertifizierte Sachverständige (DIN EN ISO 17024)

Blumberger Damm 127 in 12685 Berlin Tel / Fax 030 54 28 871 alinsky-berlin@t-online.de

E X P O S É

gemäß ImmoWertV vom 01.01.2022 i. Z. mit ZVG

Bebautes Grundstück	Cornelius-Fredericks-Straße 70, 72 13351 Berlin – Mitte / Wedding
Grundbuch 	von Berlin - Wedding Blatt 15248 Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis Gemarkung Wedding Flur 19 Flurstück 467 zu 995 m ² Gebäude- und Freifläche Cornelius-Fredericks-Straße 70,72
Kurzbeschreibung 	Altbau Baujahr 1930 (Zwischenkriegsbau) Mietwohnanlage mit zwei Vorderhäusern Balkone und Zufahrt zum Hof / Garten kein Gewerbe, ohne Aufzug, ohne Stellplätze Schnitt Nr.70/72:KG, EG, 1. bis 3./4.OG, DG Dachböden mit Ausbaupotential
Standort / Lage/Verkehr OT Wedding/Gebietsgruppe Nord/Stadtteil West	einfache Wohn- und Geschäftslage im Stadtbezirk Mitte im zentralen multikulturellen Wedding nah am S-Bhf. Rehberge
Zustand	Bauzustand der Gebäude entspricht dem Baujahr, die Wohnungen sind überwiegend unsaniert; Gasthermen, Nachspeicheröfen
Marktmiete	ca. 9,00 € / m ² WFL
Wohnfläche gesamt	ca. 1.145,55 m ² / 21 Wohnungen von 45 bis 62 m ² , keine Leerstandsproblematik
Tatsächliche Nettokaltmiete / Jahr	ca. 102.000 € / Ist-Miete ca. 7,42 €/m ² WFL
Aktenzeichen / Auftraggeber	30 K 50 – 2018 Amtsgericht Wedding
Wertermittlungsstichtag / Ortstermine	19./20.April 2024 mit Innenbesichtigungen
Marktwert, unbelastet	2.700.000,00 €
	

1.

Standort, Lage, Verkehr

Standort

Der Wedding schließt sich nördlich an Tiergarten und Mitte an und gehört damit zu den nördlichen Berliner Bezirken mit guter Verkehrsanbindung. Der Bezirk ist geräumiger bebaut und besser durchgrün als viele andere Innenstadtbezirke. Auch wenn der Altbaubestand in einfachen Wohnlagen immer noch überwiegt, sind mittlerweile viele Neubauten in die Viertel eingestreut. Bezirk Wedding ist als Innen- Stadtbezirk auch langfristig interessant, insbesondere wegen der Nähe zum Stadtzentrum Ost und West.

Cornelius-Fredericks-Straße

befindet sich zwischen den U-Bahnhöfen Seestraße und Rehberge, begrenzt von den Magistralen im Wedding Müllerstraße / Seestraße / Afrikanische Straße / Transvaalstraße als voll ausgebauten Hauptverkehrsstraßen

Cornelius-Fredericks-Str. ist befestigt mit Asphaltbelag, hat befestigte Bürgersteige, Beleuchtung und Baumbestand, öffentliche Parkflächen sind vorhanden

Geschäfte des täglichen Bedarfes sind in unmittelbarer Nähe wie auch Schulen, Friedhöfe, Gesundheitszentrum.

Müllerstraße als Magistrale verfügt über Kaufhäuser, Parkhäusern, diverse Einzelhändler, Postamt, Sparkasse, Gaststätten, Restaurants, Cafes, Sport - Schwimmhalle, Kino, Rathaus, Arbeitsamt, Technische Fachhochschule, Virchow-Klinikum, Schering AG,

einfache Wohn- und Geschäftslage

Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding

Gebietsgruppe Nord, Stadtlage West

Buslinie M27, 250, 255

Straßenbahn M 13 und M 50

U 8, U 9 Osloer Straße

S 1, 25, 85 Wollankstraße

Berliner Stadtring A 100, A 114, ca. 5 km
bis Alexanderplatz, ca. 5 km

keine benachbarten störenden Betriebe bzw.
Gebäude

überwiegend geschlossene städtische
mehrgeschossige Wohnbebauung im Areal,
Parkanlagen Schillerpark und Volkspark
Rehberge.
in unmittelbarer Nähe

Soziale Infrastruktur

Wohn- und Geschäftslage

Verkehrslage

Immissionslage

Nachbarschaft

2.	Baubeschreibung
Baujahr / Art	ca. 1930 Wohnanlage mit zwei Vorderhäuser mit 21 Mietwohnungen kein Gewerbe
Grundfläche	32,60 m x 10,00 m = 326 m ²
Schnitt	Vorderhaus Nr. 70: KG, EG, 1. bis 3. OG, DG Vorderhaus Nr. 72: KG, EG, 1. bis 3.OG, 4. OG, DG
Geschosse	vier- und fünfgeschossig zzgl. Kellergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Lichte Höhen	gemäß Gebäudeschnitt KG ca. 2,40 m EG ca. 3,25 m 1. OG ca. 3,25 m 2. OG ca. 3,25 m 3. OG ca. 3,25 m DG ca. 2,50 m Ø First ca.13,80 m / 17,05 m
Aufteilung der WE	Aufgang Vorderhaus Nr. 70 mit 11 WE EG 2 WE links - rechts 1. OG 3 WE rechts - mitte - links 2. OG 3 WE 3. OG 3 WE Aufgang Vorderhaus Nr. 72 mit 10 WE EG 2 WE links – rechts 1. OG 2 WE 2. OG 2 WE 3. OG 2 WE 4. OG 2 WE
Grundriss der Wohnungen	Der Grundriss ist baujahrestypisch, Durchgangszimmer sind nicht vorhanden. Es handelt sich um relativ kleine Zwei-Zimmer- Wohnungen mit Küche und Bad, die linken und rechten Wohnungen sind mit Balkonen zum Hof.
Rohbau / Ausbau	1 Massivbau Umfassungswände 42 cm Ziegelmauerwerk Satteldach eingedeckt mit Betondachsteinen Fassaden im EG mit Glattputz, gelber Anstrich, in den Obergeschossen unterschiedliche Putzflächen, Klinkersockel Kellerdecke als Stahlsteinkonstruktion, massiv Geschossdecken als Holzbalkenkonstruktion Ausführung als System „Kleine“ mit Koksasche, Massive Decken nur unter den Küchen und Bädern in den OG, Zementestrich, Koksasche, Schlackenbeton

	2	Thermofenster zur Straße, ohne Außenfensterbänke Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung Fensterbänke innen teils PVC überwiegend Kastendoppelfenster in Holz zum Hof
	3	Wohnungseingangstüren als Futter- und Blendrahmen Türen, Zargen Türen, Spion, Briefschlitz, Klingel, Innentüren überwiegend als Futtertüren mit gefüllten Türblättern zweiflügelige Haustüren in schwerer Ausführung
	4	Fußböden mit Holzdielen in den Wohnungen Fußbodenbeläge in PVC, Linoleum, Terrazzo, Fliesen, Textilware Keller mit Betonfußboden Bäder und Küchen mit Terrazzo / Fliesen
	4	massive Kellertreppe Geschoßtreppe in Holz mit Belag, Holzgeländer
	5	Balkone ab 1. OG zum Hof Vier Mittelwohnungen im VH Nr. 70 sind ohne Balkon Dachrinnen in Zink Hausflure in den beiden Vorderhäusern unterscheiden sich kaum Fußboden mit Terrazzo, fünf Stufen zu den WE im EG Wohnungseingangstüren mit Spion und Briefschlitz Haustür, Holz, braun, Glasausschnitt Wände mit Putz Geschosstreppe aus Holz mit einfachem Geländer und Handlauf in Holz bzw. Metall, Treppenpodeste und Stufen mit Linoleumbelag bis 3./4. OG Durchgang zum Hof, Zugang zum Keller
Treppenhäuser		KG mit Mieterkeller als Holzboxen mit Brettertüren zu jeder WE, Elektro über Putz massive Kellertreppe vom EG zum KG Wände in Mauerwerk, ohne Putz, Fußboden in Beton, HAR, Hauptgaszuleitung im VH Nr. 70, teils als ehemaliger Luftschutzkeller ausgebaut
Kellergeschoss		Zugang über einfache Holztreppe im Treppenhaus, ehemalige Waschküche und WC sichtbar abgeteilt Holztüren Fußboden als Holzkonstruktion mit Holzbretterbelag, Wände als Mauerwerk, Drempel Bereich, Dachluken, Dachschrägen sind ungedämmt;
Dachboden		

		einige Holzbalken sind abgebeilt, kein Schädlingsbefall zu erkennen kein Entsorgungsbedarf
Ausstattung	1	Gasetagenheizung in den Wohnungen einige (4) mit Nachspeicheröfen gemäß Mieterliste 1 WE mit Kachelöfen, elektrisch Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Boiler in Bad und Küche in allen WE
Ausstattung	2	Elektroanlage ist in den vier sanierten Wohnungen erneuert / Wechselsprechanlage, Türöffner Verteilung über Plattenheizkörper oder Radiatoren, Wohnungszuleitungen wurden bei Bedarf erneuert Treppenhausbeleuchtung,
	3	Wannenbäder Wanne eingebaut oder mit Schürze, Stand-WC, Tiefspülkasten, Waschbecken Fußboden und/oder Wände gefliest bis ca. 1,50 m In den sanierten WE wurden teils Duschen anstelle Wanne eingebaut, wandhängendes WC
	4	Küchen Anschlüsse für E-Herd, Gasherd, teils Doppelspüle, teils Waschmaschinenanschluss Ausstattung mit Gas oder E-Herd, auch Einfachspüle mit Unterschrank Einbauküchenzeile ist Mietereigentum bzw. vom Vormieter übernommen
	5	Innenansichten glatter Wand- und Deckenputz, mit Anstrich teils abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung Zufahrt zum Innenhof, betoniert, Holztore Nutzung als Müllstellfläche rechts und links begrenzt durch Mauer und Maschendrahtzaun Hoffläche ist überwiegend unbefestigt Begrünung durch ältere Bäume. keine gärtnerische Bewirtschaftung Einfriedung mit Mauer, teils verputzte Ziegel Einbauküchen bzw. Küchenzeilen sind Mietereigentum und hier nicht wertrelevant Baujahrestypische Einbauwandschränke befinden sich im Flur und werden als Garderobe genutzt, eingebaute Speisekammer ist in der Küche.
Außenanlagen		
Zubehör/Einbauten		

Besondere Bauteile

Wohnung, 1.OG links/ 70

Balkone sind beidseitig verkleidet mit Kunststoffplatten, die als Sichtschutz dienen, jedoch optisch wenig attraktiv sind
Ungedämmte Heizkörpernischen in allen Wohnungen mit erheblichen Energieeinsparungspotential gemäß Energiepass modernisiert
Küche mit Küchenzeile als Mietereigentum
Speisekammer
Gastherme
Bad mit Einbauwanne, gefliest ca. 2 m
Wandhängendes WC, Waschbecken, Fenster
Holzkastenfenster zum Hof
Balkon sanierungsbedürftig
Dielenfußboden in den Zimmern modernisiert

Wohnung 2.OG links/70

Küche gemalert als Mietersache
Küche mit Gasherd, Gastherme
Kühlschrank, Waschmaschine in der Küche
Fußboden mit Laminat
Bad mit Einbauwanne, Stand-WC. gefliest
Leitungen über Putz
Balkon sanierungsbedürftig

Wohnung, 1.OG mitte/70

unsaniert
Nachtspeicheröfen
Radiatoren
Marode E-Anlage in der Wohnung
E- Herd, Waschmaschine
Alter Wasserschaden im Deckenbereich in der Küche
Bad Schimmelbildung modernisiert

Wohnung 3.OG links/72

Einbauküche als Mietereigentum
Speisekammer
Balkon sanierungsbedürftig
Wanne mit Metallschürze
Gefliest ca. 1,50 m
Stand-WC, Waschbecken, Fenster
Fußboden mit Laminat

Fazit

Von 21 Mietwohnungen sind vier saniert gemäß Hausverwaltung. Vier Wohnungen verfügen über Nachtspeicheröfen, 17 über Gasthermen, von denen seit 2019 vier erneuert sind. Warmwasseraufbereitung ist dezentral, Küchenausstattung grundsätzlich mit Herd und Spüle, die Gestaltung vor Ort erfolgt individuell durch die Mieter.

3.	Bauzustand / Reparaturstau
Gesamteindruck der Immobilie	<p>Es gibt seit 2018 nur zwei komplett modernisierte Wohnungen, seit 2019 wurden in vier Wohnungen die Heizthermen erneuert. Die erfolgten Maßnahmen sind nicht als Sanierung zu bewerten, da sie eher als notwendige Instandhaltung zu beschreiben bzw. ausgeführt sind.</p> <p>Eine durchgreifende Sanierung wurde seit Errichtung 1930 bzw. seit Kauf 2017 und in den letzten Jahren nicht durchgeführt.</p> <p>Jahrelang wurde eine laufende Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung vernachlässigt.</p> <p>Seit 2017 erfolgten notwendige Instandhaltungen meist sporadisch, Rücklagen dafür sind nicht kalkuliert.</p>
Instandhaltung / Modernisierung	<p>Folgende Mängel/Schäden wurden zum BWst. am 19.04.2024 erkannt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Putz der Hoffassade einschließlich Sockel ist zu erneuern 2 die Balkone zum Hof sind neu zu gestalten, von innen und außen, die marode Sichtschutz-Verkleidung ist komplett verschlissen und zu ersetzen. 3 die einfachen Holzkastenfenster zum Hof sind zu ca. zwei Dritteln zu ersetzen durch Thermofenster, die Außenfensterbänke und der Einsatz der Fenster zur Straße sind zu überarbeiten. 3 Die Elektroanlage ist überaltert, sie wurde nur teilweise angepasst, bei ca. 17 Wohnungen, das sind ca. 80%, ist sie zu erneuern. 4 Die Treppenhäuser in beiden Vorderhäusern sind dringend malermäßig instand zu setzen, die Beläge auf Stufen und Podeste zu erneuern. 5 Das Versorgungsleitungssystem ist ggf. zu sanieren, insbesondere Steigleitungen, Fallrohre sind teilsaniert. 6 Die Außenanlage einschließlich Zufahrtsbereich ist neu zu gestalten, d.h. die Müllstellfläche ist anderenorts zu verlegen und eine Durchfahrt zum Hof zu ermöglichen, wo ggf. Stellplatzflächen errichtet werden können.

- 7 Energetische Anforderungen bei Instandsetzung von Bestandsgebäude wie im Bewertungsfall beinhalten:
- a Dämmung der Kellerdecke und obersten Geschossdecke sowie Dämmung der Fensternischen zwecks Energieeinsparung. Wärmeschutz der Konstruktion in ihrer Gesamtheit ist den Erfordernissen der DIN-Vorschriften anzupassen
 - b Nachrüstung der Heizungsanlagen einschließlich Dämmung der Rohre in nicht beheizbaren Räumen und hinsichtlich Kältebrücken
 - c Austausch der Fenster (Isolierglas)
 - d Sperrung der Außenkellerwände
 - e Erneuerung der Außentüren

Fazit

- 1 Die Agenda des augenscheinlich erkannten Reparaturstaus hat sich im Vergleich zu 2019 nicht wesentlich verbessert, d.h. es wurden keine durchgreifenden Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel vorgenommen, gemäß Hausverwaltung sind keine Kosten dafür kalkuliert und somit keine Rücklagen gebildet.
- 2 Die kompletten Sanierungs-, und Modernisierungskosten sind separat und außerhalb des Gutachtens fachgerecht exakt zu kalkulieren im Rahmen eines Bauschadengutachtens bzw. im Ergebnis von Bausubstanzuntersuchungen, die nicht Gegenstand der Bewertung sind.
Im Rahmen einer grundlegenden Instandsetzung und Modernisierung sind die energetischen Anforderungen zu berücksichtigen. Der hier bemessene Reparaturstau ist eine Orientierungsgröße, die im Rahmen der „boG“ nach der Marktanziehung zu berücksichtigen ist.

Der Reparaturstau wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 280.000 € bemessen, das sind ca. 183 €/m² Geschossfläche bzw. 244 €/m² WFL

4.	Mieten
Bestandsmiete	Ist die Miete für Wohnen / Gewerbe in einem bereits seit längerem bestehenden Mietverhältnis. Im Bewertungsfall: seit mehr als 20 Jahren: 2 Mietverhältnisse seit mehr als 10 Jahren: 4 Mietverhältnisse seit mehr als 5 Jahren: 7 Mietverhältnisse kürzer oder = 5 Jahre: 8 Mietverhältnisse
Marktmiete	Ist der am Wertermittlungsstichtag gegebene Durchschnitt der Abschlussmieten für vergleichbaren Wohn/Gewerberaum Hier gilt der Mietpreis der Neuvermietungen im Objekt 2022/2023 mit Ø 9,00 €/m² WFL
Ist-Mieten	<p>1 Stand der Vermietung zum 22.04.2024</p> <p>A Ist-Mietpreis Ø 7,42 €/m² WFL (20 WE)</p> <p>B Eigentümerwohnung: $9 \text{ €/m}^2 \times 54 \text{ m}^2 = 493,11 \text{ €}$ $Ist = 8.492,74 + 493,11 \times 12 = 107.830,20 \text{ €}$ Wohnmietpreis / Ist liegt Ø bei ca. 7,84 € / m²WFL</p> <p>2 für 21 Wohnungen mit ca. 1.146m² Wohnfläche Mindermiete wegen Leerstand ist nicht zu berücksichtigen bzw. ist kurzfristig im Mietausfallwagnis enthalten.</p> <p>3 Mietverträge wurden nicht übergeben, jedoch vor Ort eingesehen. Im Objekt gibt es nur zwei WE mit Wohnfläche oberhalb 60 m², alle anderen liegen zwischen ca. 45 m² und ca. 56 m².</p>
Ortsübliche Vergleichsmiete	Ist ein Begriff aus dem Mietrecht für den frei finanzierten Wohnraum. Nach §558 BGB ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete aus den Entgelten, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch einen Mietspiegel nachgewiesen werden.
Qualifizierter Mietspiegel	wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erarbeitet, § 558 / d BGB, von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt, von Gemeindevertretungen beschlossen und in den Amtsblättern veröffentlicht.
Mietspiegelabfrage 2024	Informativ: 2024 / Berlin: Øca.7,21€/m²WFL Cornelius-Fredericks-Straße 58 bis 76 40 m² bis 60 m² Einfache Wohnlage Baujahr 1930 Sammelheizung Innenbäder

	Minimum	5,78	Spanne 1,04
	Mittel	6,82	
	Maximum	8,73	Spanne 1,91
	Überwiegen die wohnwerterhöhenden Merkmale sind 15% bezogen auf die Differenz Mittel- und Oberwert gerechtfertigt		
	Von 21 sind 17 WE nicht saniert		
	Merkmale es überwiegen Zu/Abschlag		
	Bad/WC Wohnwert erhöhend +5 %		
	Küche Wohnwert erhöhende+5 %		
	Wohnung Wohnwert erhöhende+15 %		
	Gebäude Wohnwert mindernde./.5 %		
	Umfeld Wohnwert mindernd ./. 5 %		
	Saldo + 15 %		
	Berücksichtigung der Merkmale		
	$1,15 \% \times 1,91 = 2,20$		
	$6,82 + 2,20 = 9,02 \text{ € / m}^2 \text{ WFL i.D.}$		
	Gerundet ca. 9,00 € / m ²		
2	Mietpreise gemäß Preisservice des IVD 2023/24		
	Baujahre um 1900 bis 1949 / einfache bis mittlere Wohnlage		
	10,00 bis 15,00 € / m ² WFL		
3	Plausibilität ergibt sich zusätzlich durch die Neuvermietung im Objekt in den Jahren 2022 und 2023		
	$(9,50+9,29+10,49+7,61+8,01) : 5 = 8,98 \text{ €/m}^2$		

Fazit

Da es sich überwiegend um Wohnflächen zwischen 45 und 62 m² handelt, erscheint der Ansatz von ca. 9,00 € / m² WFL als zukunftsorientierte ortsübliche Vergleichsmiete angemessen; Diese Marktmieten sind nur zu erzielen, nachdem der Reparaturstau beseitigt bzw. die Mehrzahl der Wohnungen saniert wurde.

Marktmiete Wohnen

ca. 9,00 € / m² WFL geschätzt

5. Ertragswertverfahren Basis von Markt-Mieten

Rohertrag aus Wohnraumvermietung	=	123.700	€
Bewirtschaftungskosten zum Bwst.20,7%	./.	25.700	€

Reinertrag des Objektes / Wohnen ca.79 % des Rohertrages	ca.	98.000	€
---	-----	--------	---

Bodenertrag Reinertragssplittung
(Bodenwert x Liegenschaftszins)

(1.604.000 x 2 %)	ca.	32.000	€
-------------------	-----	--------	---

Gebäudeertrag aus Reinertragssplittung

Gebäudeertrag überschlägig	+	66.000	€
----------------------------	---	--------	---

Restnutzungsdauer	=	25	J
-------------------	---	----	---

Liegenschaftszinssatz	=	2,00	%
-----------------------	---	------	---

Barwertfaktor	=	19.523	
---------------	---	--------	--

Gebäudeertragswert	=	1.288.500	€
--------------------	---	-----------	---

Gebäudeertragswert ca.		1.289.000	€
------------------------	--	-----------	---

Bodenwert	+	1.604.000	€
-----------	---	-----------	---

Vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung ohne Minderungen / boG	=	2.893.000	€
--	---	-----------	---

Erklärung zum Verfahren

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag zuzüglich des über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage abgezinsten Bodenwertes ermittelt, es ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen

Geschossflächenpreis ca. 1.900 €/m² Geschossfläche von ca.1.534m²

Wohnflächenpreis ca. 2.500 €/m² Wohnfläche von ca.1.146m²

Der vorläufige Ertragswert wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 2.900.000 € bemessen, das entspricht ca. 2.500 € je m ² Wohnfläche

6.**Bemessung des Marktwertes, unbelastet****Erklärungen zum Marktwert**

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede der Parteien mit Sachkenntnis und ohne Zweifel handelt.

Der Verkehrswert kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Diese Feststellung trifft bei Objekten mit besonderen Wertmerkmalen, wie im Bewertungsfall, in erhöhtem Maße zu.

Die in der ImmoWert V vorgeschriebenen Ermittlungsmethoden sind gleichwertig und darauf angelegt, sich möglichst dem in § 194 BauGB umrissenen Verkehrswert anzunähern. In diesem Sinn zielen sie alle auf einen Vergleich mit den Marktverhältnissen ab. Ein zahlenmäßig identisches Ergebnis der unterschiedlichen Bewertungsverfahren ist aber eher zufällig.

Hinweis

Nach eigenem Ermessen sind die Ergebnisse im Gutachten
nachvollziehbar
transparent
in sich logisch und
nachprüfbar.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile der Immobilie

Cornelius-Fredericks-Straße 70,72 in
13351 Berlin – Wedding

bemesse ich den Verkehrswert zum
Bewertungsstichtag 19. April 2024
auf der Grundlage des Ertragswertes wie
folgt:

vorläufiger Ertragswert	ca.	2.900.000,00€
Marktanpassung 3%	ca.	+ 90.000,00€
vorläufiger markangepasster Ertragswert	ca.	2.990.000,00€
Minderung „boG“	./. =	280.000,00€ 2.710.000,00€
Marktwert gerundet	ca.	2.700.000,00 €
In Worten (Zwei Millionen Siebenhundert Tausend Euro)		



Berlin, 05.06. 2024

Dipl.-Ing. H. Alinsky

Hinweis: Das vollständige Gutachten mit 63 Seiten und 18 Fotos ist in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Wedding einsehbar.