

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

# EXPOSÉ

gemäß ImmoWertV vom 01.01.2022 i. Z. mit ZVG

<b>Bebautes Grundstück</b>	Cornelius-Fredericks-Straße 70, 72 13351 Berlin – Mitte / Wedding
<b>Grundbuch</b> 	von Berlin - Wedding <b>Blatt 15248</b> Ild. Nr. 1 des Bestandsverzeichnis Gemarkung Wedding Flur 19 Flurstück 467 zu 995 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche Cornelius-Fredericks-Straße 70,72
<b>Kurzbeschreibung</b> 	<b>Altbau Baujahr 1930 (Zwischenkriegsbau)</b> Mietwohnanlage mit zwei Vorderhäuser 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
<b>Standort / Lage/Verkehr</b> OT Wedding/Gebietsgruppe Nord/Stadtlage West	einfache Wohn- und Geschäftslage im Stadtbezirk Mitte im zentralen multikultu- rellen Wedding nah am S-Bhf. Rehberge
<b>Zustand</b>	Bauzustand der Gebäude entspricht dem Baujahr, die Wohnungen sind überwiegend unsaniert; Gasthermen, Nachtspeicheröfen
<b>Marktmiete</b>	ca. 9,00 € / m <sup>2</sup> WFL
<b>Wohnfläche gesamt</b>	ca. 1.145,55 m <sup>2</sup> / 21 Wohnungen von 45 bis 62 m <sup>2</sup> , keine Leerstandsproblematik
<b>Tatsächliche Nettokaltmiete / Jahr</b>	ca. 102.000 € / Ist-Miete ca. 7,42 €/m <sup>2</sup> WFL
<b>Aktenzeichen / Auftraggeber</b>	<b>30 K 50 – 2018</b> Amtsgericht Wedding
<b>Wertermittlungsstichtag / Ortstermine</b>	<b>19./20. April 2024</b> mit Innenbesichtigungen
<b>Marktwert, unbelastet</b>	<b>2.700.000,00 €</b>
	

1.	Standort, Lage, Verkehr
<b>Standort</b>	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 durchgrünt 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.
<b>Cornelius-Fredericks-Straße</b>	befindet sich zwischen den U-Bahnhöfen Seestraße und Rehberge, begrenzt von den Magistralen im Wedding Müllerstraße / Seestraße / Afrikanische Straße / Transvaalstraße als voll ausgebaute Hauptverkehrsstraßen Cornelius-Fredericks-Str. ist befestigt mit Asphaltbelag, hat befestigte Bürgersteige, Beleuchtung und Baumbestand, öffentliche Parkflächen sind vorhanden
<b>Soziale Infrastruktur</b>	Geschäfte des täglichen Bedarfs 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,
<b>Wohn- und Geschäftslage</b>	einfache Wohn- und Geschäftslage Bezirk Mitte, Ortsteil Wedding Gebietsgruppe Nord, Stadtlage West
<b>Verkehrslage</b>	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
<b>Immissionslage</b>	keine benachbarten störenden Betriebe bzw. Gebäude
<b>Nachbarschaft</b>	überwiegend geschlossene städtische mehrgeschossige Wohnbebauung im Areal, Parkanlagen Schillerpark und Volkspark Rehberge. in unmittelbarer Nähe

2.	Baubeschreibung	
<b>Baujahr / Art</b>	ca. 1930 Wohnanlage mit zwei Vorderhäuser mit 21 Mietwohnungen kein Gewerbe	
<b>Grundfläche Schnitt</b>	32,60 m x 10,00 m = 326 m <sup>2</sup> Vorderhaus Nr. 70: KG, EG, 1. bis 3. OG, DG Vorderhaus Nr. 72: KG, EG, 1. bis 3. OG, 4. OG, DG	
<b>Geschosse</b>	vier- und fünfgeschossig zzgl. Kellergeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss	
<b>Lichte Höhen</b>	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
<b>Aufteilung der WE</b>	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
<b>Grundriss der Wohnungen</b>	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.	
<b>Rohbau / Ausbau</b>	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**

## **Kellergeschoss**

## **Dachboden**

		einige Holzbalken sind abgebeilt, kein Schädlingsbefall zu erkennen kein Entsorgungsbedarf
<b>Ausstattung</b>	1	Gasetagenheizung in den Wohnungen einige (4) mit Nachtspeicheröfen gemäß Mieterliste 1 WE mit Kachelöfen, elektrisch Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Boiler
<b>Ausstattung</b>	2	in Bad und Küche in allen WE Elektroanlage ist in den vier sanierten Wohnungen erneuert / Wechselsprechanlage, Türöffner Verteilung über Plattenheizkörper oder Radiatoren, Wohnungszuleitungen wurden bei Bedarf erneuert
	3	Treppenhausbeleuchtung, 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, Doppelspüle, teils Waschmaschinenanschluss Ausstattung mit Gas oder E-Herd, auch Einfachspüle mit Unterschrank Einbauküchenzeile ist Mietereigentum bzw. vom Vermieter übernommen
	5	Innenansichten glatter Wand- und Deckenputz, mit Anstrich teils abgehangene Decken mit integrierter Beleuchtung
<b>Außenanlagen</b>		Zufahrt zum Innenhof, betoniert, Holztore Nutzung als Müllstellfläche rechts und links begrenzt durch Mauer und Maschendrahtzaun Hofffläche ist überwiegend unbefestigt Begrünung durch ältere Bäume. keine gärtnerische Bewirtschaftung
<b>Zubehör/Einbauten</b>		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.

**Besondere Bauteile**

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

**Wohnung, 1.OG links/ 70**

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

**Wohnung 2.OG links/70**

modernisiert  
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

**Wohnung 3.OG links/72**

modernisiert  
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
<b>Gesamteindruck der Immobilie</b>	<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>
<b>Instandhaltung / Modernisierung</b>	<p>Folgende Mängel/Schäden wurden zum BWst. am 19.04.2024 erkannt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Putz der Hoffassade einschließlich Sockel ist zu erneuern</li> <li>2 die Balkone zum Hof sind neu zu gestalten, von innen und außen, die marode Sichtschutz-Verkleidung ist komplett verschlissen und zu ersetzen.</li> <li>3 die einfachen Holzkastenfenster zum Hof sind zu ca. zwei Drittel zu ersetzen durch Thermofenster, die Außenfensterbänke und der Einsatz der Fenster zur Straße sind zu überarbeiten.</li> <li>3 Die Elektroanlage ist überaltert, sie wurde nur teilweise angepasst, bei ca. 17 Wohnungen, das sind ca. 80%, ist sie zu erneuern.</li> <li>4 Die Treppenhäuser in beiden Vorderhäusern sind dringend malermäßig instand zu setzen, die Beläge auf Stufen und Podeste zu erneuern.</li> <li>5 Das Versorgungsleitungssystem ist ggf. zu sanieren, insbesondere Steigleitungen, Fallrohre sind teilsaniert.</li> <li>6 Die Außenanlage einschließlich Zufahrtbereich 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.</li> </ol>

- 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 Bauschadensgutachtens 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 Marktanpassung zu berücksichtigen ist.

Der Reparaturstau wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 280.000 € bemessen, das sind ca. 183 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 244 €/m<sup>2</sup> WFL



4.	Mieten	
<b>Bestandsmiete</b>		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
<b>Marktmiete</b>		Ist der am Wertermittlungstichtag gegebene Durchschnitt der Abschlussmieten für vergleichbaren Wohn/Gewerberaum
		Hier gilt der Mietpreis der Neuvermietungen
		im Objekt 2022/2023 mit Ø 9,00 €/m <sup>2</sup> WFL
<b>Ist-Mieten</b>	1	Stand der Vermietung zum 22.04.2024
	A	Ist-Mietpreis Ø 7,42 €/m <sup>2</sup> WFL (20 WE)
	B	Eigentümerwohnung: 9 €/m <sup>2</sup> x54m <sup>2</sup> =493,11€
		Ist = 8.492,74 + 493,11 x12 = 107.830,20 €
		Wohnmietpreis / Ist liegt Ø bei ca.
		7,84 € / m <sup>2</sup> WFL
		für 21 Wohnungen mit ca. 1.146m <sup>2</sup> Wohnfläche
	2	Mindermiete wegen Leerstand ist nicht zu
		berücksichtigen bzw. ist kurzfristig im
		Mietausfallwagnis enthalten.
	3	Mietverträge wurden nicht übergeben, jedoch
		vor Ort eingesehen. Im Objekt gibt es nur zwei
		WE mit Wohnfläche oberhalb 60 m <sup>2</sup> , alle
		anderen liegen zwischen ca. 45 m <sup>2</sup> und ca. 56
		m <sup>2</sup> .
<b>Ortsübliche Vergleichsmiete</b>		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 odergeändert worden sind.
		Die ortsübliche Vergleichsmiete kann durch
		einen Mietspiegel nachgewiesen werden.
		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.
		Informativ: 2024 / Berlin: Øca.7,21€/m <sup>2</sup> WFL
		Cornelius-Fredericks-Straße 58 bis 76
		40 m <sup>2</sup> bis 60 m <sup>2</sup>
		Einfache Wohnlage
		Baujahr 1930
		Sammelheizung Innenbäder
<b>Mietspiegelabfrage 2024</b>		

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.  $9,00 \text{ € / m}^2$

2 Mietpreise gemäß Preisservice des IVD 2023/24

Baujahre um 1900 bis 1949 / einfache bis mittlere Wohnlage

$10,00 \text{ bis } 15,00 \text{ € / m}^2 \text{ WFL}$

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 m<sup>2</sup> handelt, erscheint der Ansatz von ca.  $9,00 \text{ € / m}^2 \text{ WFL}$  als zukunftsorientierte ortsübliche Vergleichsmiete angemessen;  
 Diese Marktmieten sind nur zu erzielen, nachdem der Reparaturstau beseitigt bzw. die Mehrzahl der Wohnungen saniert wurde.

<b>Marktmiete Wohnen</b>	ca. $9,00 \text{ € / m}^2 \text{ WFL}$ 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 zulegen

### Geschossflächenpreis

ca. 1.900 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche von ca.1.534m<sup>2</sup>

### Wohnflächenpreis

ca. 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche von ca.1.146m<sup>2</sup>

Der vorläufige Ertragswert wird zum Bewertungsstichtag mit ca. 2.900.000 € bemessen,  
das entspricht ca. 2.500 € je m<sup>2</sup> 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€
<b>Marktwert gerundet</b>	ca.		<b>2.700.000,00 €</b>
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.