

Amtsgericht Lichtenberg

GZ: 30 K 18/2023

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
des Sondereigentums  
**an der Wohnung Nr. 0103 nebst Kellerraum  
im Gebäude Josef-Orlopp Straße 11a**

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
und dem Gemeinschaftseigentum*

**Josef-Orlopp Straße 9, 11, 11a, 11b in 10367 Berlin**

**Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.**

erstattet von  
**INGO KUHWALD**

AZ: 4.752/23

*durch die Industrie- und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB des Sondereigentums  
**an der Wohnung Nr. 0103 nebst Kellerraum**  
**im Gebäude Josef-Orlopp Straße 11a**

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
und dem Gemeinschaftseigentum*

**Josef-Orlopp Straße 9, 11, 11a, 11b in 10367 Berlin**

Land : Berlin  
Amtsgericht : Lichtenberg  
Grundbuch von : Lichtenberg

## **Blatt 5369N von Lichtenberg, BV. Nr. 1**

Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. **0103**  
nebst Kellerraum

23,594/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Gemarkung Lichtenberg, Flur 913, Flurstück 1064 (Größe 3.688 m<sup>2</sup>)

Verkehrswert : **175.000 €**  
zum Wertermittlungsstichtag : 06.01.2024

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten und 16 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

< **basierend auf einer äußerlichen Besichtigung** >

GA4752-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Zweigstelle Rostock  
Zum Landsitz 1-2 in 18059 Gragetopshof  
Tel: 0381 455 748; Fax 0381 4909213

Zweigstelle Berlin  
Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin  
Tel: 030 221621270; Fax 030 77209145

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN</b>	<b>4</b>
1.1.1	<i>Zweck des Gutachtens</i>	4
1.1.2	<i>Ansprechpartner</i>	4
1.1.3	<i>Ortsbesichtigung</i>	4
1.1.4	<i>Unterlagen</i>	4
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
<b>2</b>	<b>ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM</b>	<b>6</b>
2.1.1	<i>Recht in Abt. II des Grundbuches</i>	7
<b>3</b>	<b>LAGE</b>	<b>8</b>
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
<b>4</b>	<b>BAUBESCHREIBUNG</b>	<b>10</b>
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	10
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	11
<b>5</b>	<b>WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 0103</b>	<b>12</b>
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	12
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	13
<b>6</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG</b>	<b>14</b>
6.1	BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES	14
6.1.1	<i>GFZ-Anpassung</i>	15
6.1.2	<i>Anpassung</i>	16
6.1.3	<i>Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen</i>	16
<b>7</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 0103</b>	<b>17</b>
7.1.1	<i>Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung</i>	18
7.1.2	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	19
7.1.3	<i>Berechnung des EW der Wohnung</i>	19
<b>8</b>	<b>VERGLEICHSAKTORVERFAHREN</b>	<b>21</b>
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	21
8.2	WOHNWERTERMITTLUNG	23
<b>9</b>	<b>MARKTANPASSUNG</b>	<b>26</b>
9.1	WOHNUNG 0103	26
<b>10</b>	<b>VERKEHRSWERT</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b>	<b>29</b>
12.1	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK	29
<b>10</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>30</b>
<b>11</b>	<b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN</b>	<b>31</b>

# 1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Auftrag vom 04.10.2023

## 1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer	Gläubiger	Zwangsverwalter
Amtsgericht Lichtenberg Roedeliusplatz 1 10365 Berlin Tel.: 030 / 902537 419	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145	Land Berlin Finanzamt Lichtenberg Josef-Orlopp Str. 62 10365 Berlin	Keine Zwangsverwaltung

Eigentümer • Abt. I, lfd.Nr. 2 ... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt = Schuldner

## 1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 12.12.2023 um 14.00 Uhr vorgeschlagen und durchgeführt. Die beteiligten Parteien waren nicht zugegen.
- Der Schuldner bewohnt die Wohnung 0103, gewährte jedoch keine Zugänglichkeit.
- Auch das Treppenhaus und der Keller konnten nicht besichtigt werden, da scheinbar Niemand im Haus zugegen war und dem Gutachter öffnete.
- Die beteiligten Parteien reichten keine Unterlagen bzw. Informationen zum Objekt zu.
- **Die Wertermittlung wird auf der Grundlage einer rein äußerlichen Besichtigung vorgenommen. Sich aus dieser rein äußerlichen Besichtigung ergebende Abweichungen zu den tatsächlichen Wertverhältnissen gehen zu Lasten des Schuldners.**

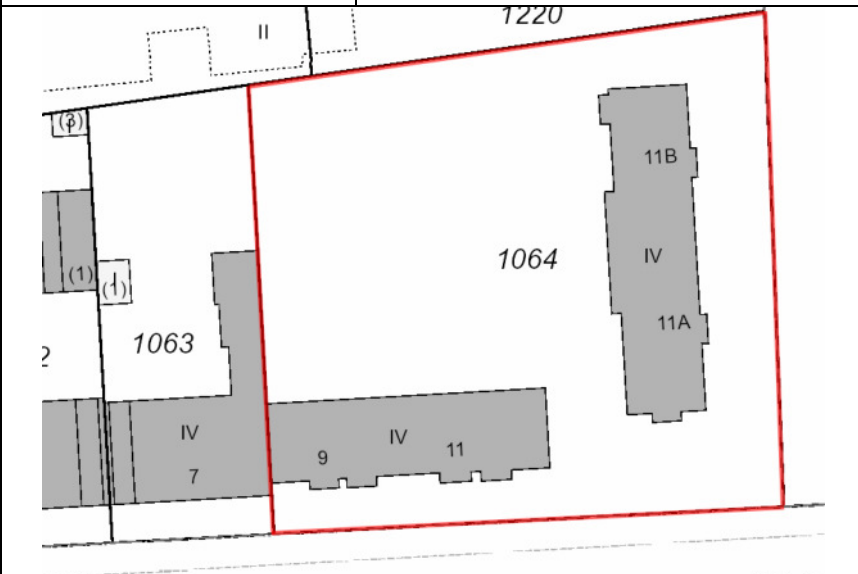
### Der Gutachter weißt auf folgende Umstände hin:

- Das Wohnhaus konnte nur äußerlich besichtigt werden.
- **Ein Aufmaß der Wohnung erfolgte nicht.**
- Die Angaben zur Wohnfläche werden den Angaben der WEG-Verwaltung entnommen und an Hand der vorhandenen Grundrisszeichnungen überprüft.
- **Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad der Wohnung, er unterstellt fiktive Annahmen**


## 1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Lichtenberg und recherchierte folgende Unterlagen
  - Teilungserklärung
  - Angaben zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
  - Mündliche Auskunft der WEG-Verwaltung

## 1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (wird berücksichtigt)</li> <li>• Lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)</li> </ul>
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Keine Baulasteintragung (siehe Anlage 7)</li> </ul>
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Flurstück 1064 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 1064 gehen keine Überbauungen aus</li> </ul>
	
<p><b>Anmerkung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Bebauung auf dem Flurstück 1063 handelt es sich hofseitig um eine Grenzbebauung.</li> <li>• Geringfügige Überbauungen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden</li> </ul>	

## 2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	Wotum mbH; Heinrich Heine Straße 62; 10179 Berlin	
Hausgeld 2024:	<b>275 €</b> (ab 01.01.2024)	
Instandhaltungsrücklage:	Stand 31.12.2022: <b>38.396,85 €</b>	
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versammlung vom 27.09.2022</li> <li>• Beschluss über Erhöhung der Instandhaltungsrücklage auf 0,60 €/m<sup>2</sup> Wfl./Monat ab 01.01.2023</li> <li>• Beschluss Errichtung eines neuen Müllstandplatzes (Kosten 13.672,24 €)</li> <li>• Beschluss Errichtung eines Zaunes an der Straßenseite (Kosten 6.000 €)</li> <li>• Beschluss Errichtung einer Schrankenanlage (Kosten 16.000 €)</li> <li>• Finanzierung der Kosten über Instandhaltungsrücklage</li> </ul>	
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sondereigentümersversammlung am 27.03.2023</li> <li>• Anmerkung: Die Beschlüsse betreffen nur die Untergemeinschaft Haus 9, 11</li> </ul>	
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versammlung vom 07.12.2023</li> <li>• Bisher kein Kostenangebot für Schrankenanlage eingegangen</li> <li>• Beschluss Umgestaltung Müllhaus zur Fahrradstellmöglichkeiten (5.000 €)</li> <li>• Beschluss Verlegung der Briefkastenanlage von Innen nach Außen (9.000 €)</li> <li>• Finanzierung der Kosten über Instandhaltungsrücklage</li> </ul>	
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vom 31.10.1995</li> <li>• UR-Nr. A1097/1995 Notar Harald Waldt in Berlin</li> </ul>	
WEG bestehend aus 40 Wohnungen	<p>Haus 9 und 11</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Aufgänge</li> <li>• 16 Wohnungen</li> <li>• = Untergemeinschaft</li> </ul> <p>Haus 11a und 11 b</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 Aufgänge</li> <li>• 24 Wohnungen</li> <li>• = Untergemeinschaft</li> </ul> <p>Stellplätze im Hof (Gemeinschaftseigentum)</p>	
<p>Die Stellplätze im Hof werden durch die WEG Josef-Orlopp-Str. 9-11, 11ab, vertreten durch den Verwalter, an Eigentümer bzw. Wohnungsnutzer ausschließlich zur Eigennutzung vermietet. Die Einnahmen der WEG aus Vermietung der Stellplätze werden der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Bei Verkauf einer Wohnung endet ein Nutzungsvertrag für einen Stellplatz und steht erneut zur Vermietung an.</p>		
TE § 12 Untergemeinschaften	<p>9. An den Gebäuden Josef-Orlopp-Str. 9, 11 und Josef-Orlopp-Str. 11a, 11b besteht je eine Untereigentümergeinschaft der Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum sich im jeweiligen Gebäude befindet. Der Gebrauch und die sonstigen Nutzungen der gemeinschaftlichen Räume, Anlagen, Bauteile und Einrichtungen des einzelnen Gebäudes stehen lediglich den Eigentümern der betreffenden Untereigentümergeinschaft zu. Dementsprechend haben auch nur die Eigentümer der betreffenden Untereigentümergeinschaft die sich ausschließlich auf ihr Gebäude beziehenden Lasten und Betriebs- und Bewirtschaftungskosten sowie die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten zu tragen. Für die zwei Gebäude sind daher je getrennte Instandhaltungsrückstellungen zu bilden. Für die einzelnen Untereigentümergeinschaften sind getrennte Verwaltungsrechnungen zu führen.</p>	
Sondernutzungsrechte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	

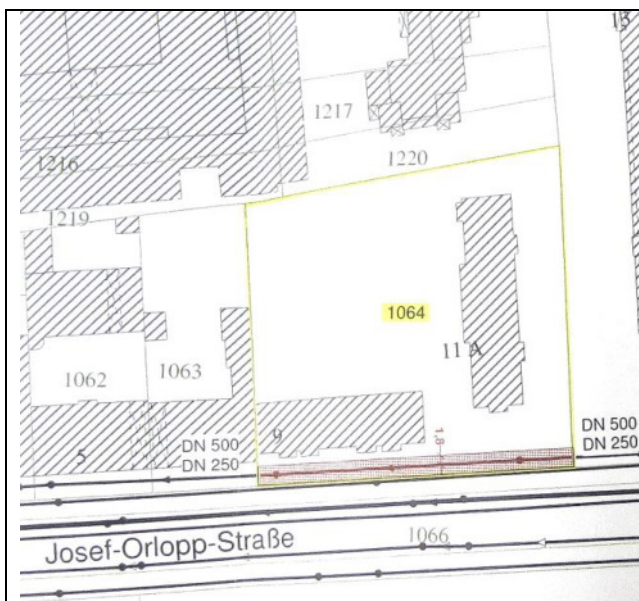


## 2.1.1 Recht in Abt. II des Grundbuches

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit gemäß § 4 SachenR-DV (Wasserwirtschaftsanlagenrecht) für die Berliner Wasserbetriebe - Anstalt des öffentlichen Rechts - Berlin. Gemäß Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 06.04.2010 (GZ.: III A 53 / A394, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen in Berlin) als Gesamtrecht in das Wohnungsgrundbuch von Lichtenberg Blätter 5351N bis 5390N eingetragen am 27.05.2010.
---	---	--

### Auszug aus der Anlagenrechtsbescheinigung III A 53/A394

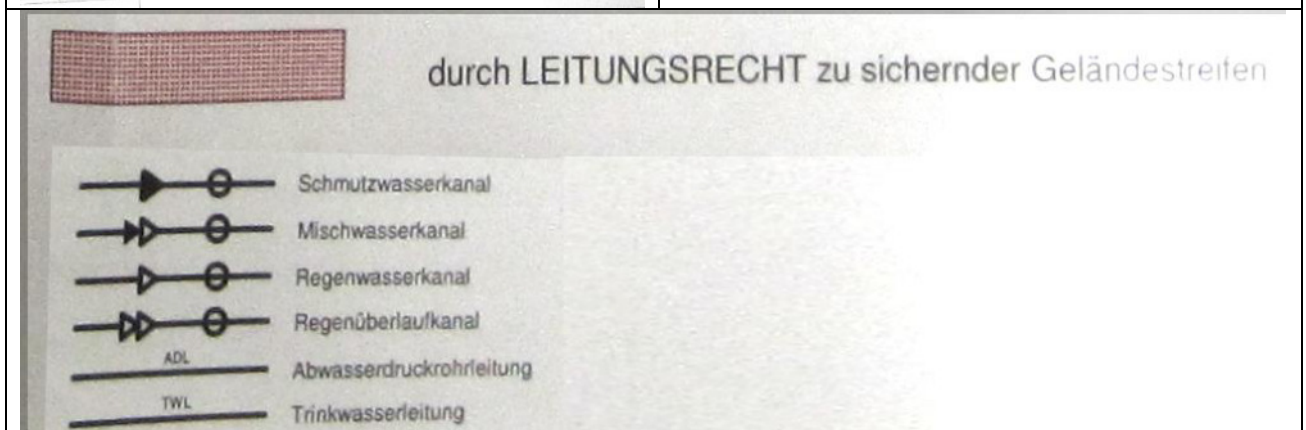
1. Gemäß § 9 Abs. 4 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG) vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2192), zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), in Verbindung mit § 7 Abs. 2 der Sachenrechts-Durchführungsverordnung (SachenR-DV) vom 20. Dezember 1994 (BGBl. I S. 3900) und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts wird der o. g. Antragstellerin als Berechtigte bescheinigt, dass jeweils eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die in der beigefügten Liste genannten Grundstücke besteht. Der Inhalt der Dienstbarkeit umfasst die jeweils zutreffenden Rechte nach § 4 SachenR-DV.



- Es handelt sich um einen unterirdischen Schmutzwasserkanal an der südlichen Grundstücksgrenze
- Schutzstreifenbreite 1,80 m
- Schutzstreifenlänge ca. 63 m
- Fläche des Schutzstreifens ca. 113 m<sup>2</sup>

#### Minderung des Verkehrswertes durch das Recht:

- Schutzstreifenfläche 113 m<sup>2</sup>
- Bodenrichtwert 1.000 €/m<sup>2</sup>
- Minderung 5 %
- 5% von (113 m<sup>2</sup> x 1.000 €/m<sup>2</sup>) = 5.650 €
- = 141,25 €/Wohnung (bei 40 Wohnungen)
- **Gerundeter Ansatz des Gutachters:**
- **150 €/je Wohnung** (unabhängig von den Miteigentumsanteilen der Wohnungen)



## 3 Lage

### Quelle: Wikipedia

Das Grundstück ist im Ortsteil Lichtenberg gelegen

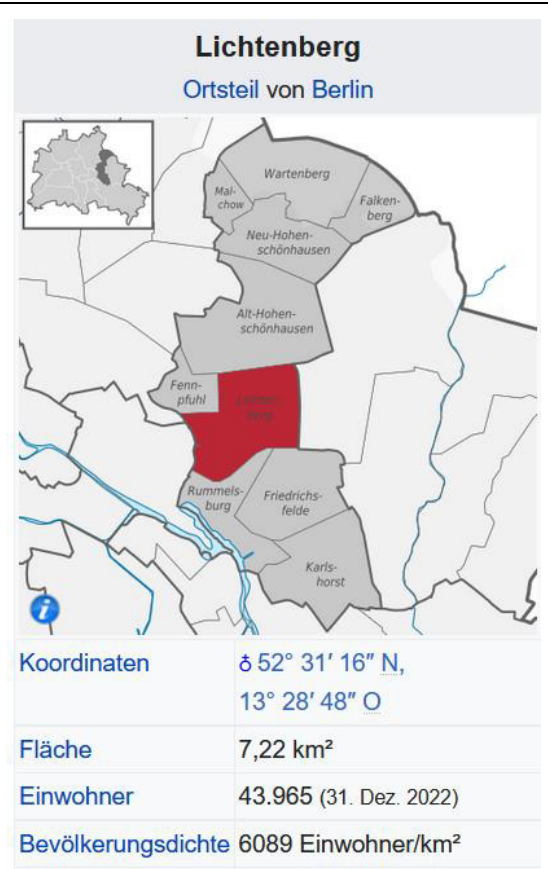
**Lichtenberg** ist ein Ortsteil im gleichnamigen Bezirk Lichtenberg in Berlin.

Der Ortsteil Lichtenberg liegt etwa in der Mitte des Verwaltungsbezirks Lichtenberg. Im Norden wird er von der Landsberger Allee, im Osten von der Rhinstraße begrenzt. Im Süden bilden die Ostbahn und die Verbindungskurve zur Ringbahn die Grenze des Ortsteils, im Westen die Ringbahn, die Storkower Straße und die Vulkanstraße.

Durch den Ortsteil führen die U-Bahn-Linie U5 (U-Bahnhof Magdalenenstraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Omnibuslinien.

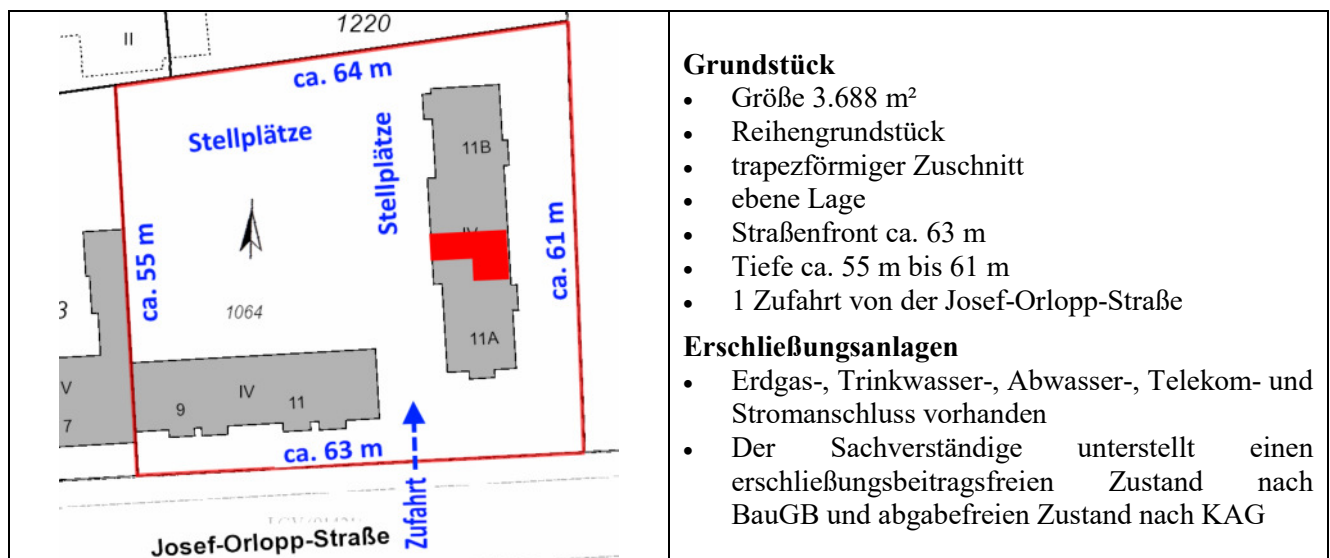
Die Bundesstraßen B 1 und B 5 durchqueren auf gemeinsamer Trasse den Ortsteil in west-östlicher Richtung (Frankfurter Allee). Eine viel befahrene Straße in Nord-Süd-Richtung ist der Straßenzug Weißenseer Weg– Möllendorfsstraße, auch ein Teilabschnitt der Landsberger Allee führt an der nördlichen Grenze des Ortsteils von Ost nach West.

- S-Bahn Storkower Straße ca. 1,3 km entfernt
- Bushaltestelle in der Storkower Straße (ca. 300 m)
- Straßenbahn in Möllendorfsstraße (ca. 200 m)
- Kita, Schulen im Umfeld ( 1km)
- Schmöckwitzer Inselschule (Grundschule) ca. 2,3 km
- Nachbarschaft: Mehrfamilienhäuser, Seniorenzentrum
- Südlich: Gutspark mit Grundschule
- **einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel**



### 3.1 Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung des Zustandes reflektiert aus dem rein optisch erkennbaren Zustand. Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen werden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Es werden keine zerstörerischen Untersuchungen angestellt. Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet.







### Josef-Orlopp-Straße

- zweispurig + Busspur
- Asphalt
- beidseitig mit Fußgängerweg und Straßenbeleuchtung
- Straßenbegleitende Bäume (Laubbäume)
- Parkplätze im öffentlichen Bereich begrenzt vorhanden)

### 3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste</li> </ul>
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Hinweise auf Altlasten bekannt</li> </ul>
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine aktive Bodenordnung</li> </ul>
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen</li> </ul>
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5)</li> </ul>
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Nähere Hinweise unter <a href="https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php">https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php</a></li> </ul> </li> </ul>
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Besonderheiten</li> </ul>
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Nähere Hinweise unter: <a href="https://www.berlin.de/umweltatlas/">https://www.berlin.de/umweltatlas/</a></li> </ul> </li> </ul>

## 4 Baubeschreibung

Nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf Haus 11a/11b

**Historie** (basierend auf Aktenlage, mündlichen Aussagen der WEG-Verwaltung und Vermutungen des Sachverständigen, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Baujahr ca. 1958 (Angaben WEG-Verwaltung), laut anderen Quellen 1953 bis 1955
- Aufteilung in Wohnungen ca. 1995
- Sanierungen/Modernisierungen (1995-1998)
- Ca. vor 5 Jahren: Erneuerung des Heizungskessels

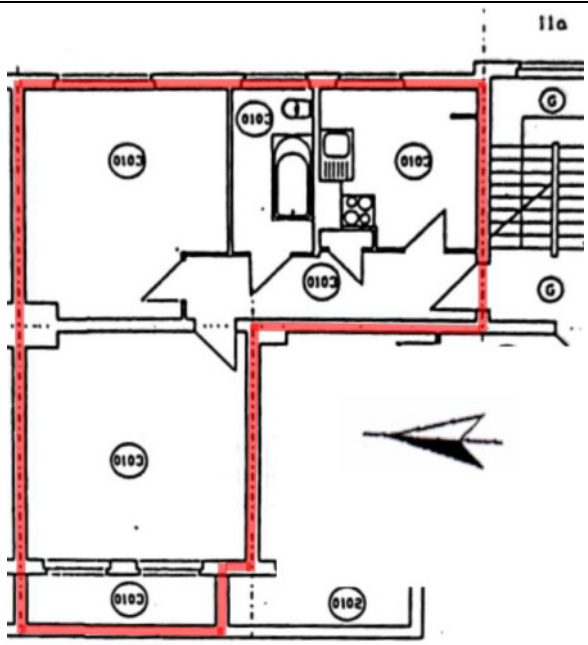
### Nutzung

- EG: 6 Wohnungen (3 Wohnungen je Aufgang)
- 1.OG: 6 Wohnungen (3 Wohnungen je Aufgang)
- 2.OG: 6 Wohnungen (3 Wohnungen je Aufgang)
- 3.OG: 6 Wohnungen (3 Wohnungen je Aufgang)
- DG: Dachboden

### Gebäudekonstruktion

- voll unterkellert, 4 Vollgeschosse, nicht ausgebautes Satteldach
- Massivbauweise (wahrscheinlich Mauerwerk) + Wärmedämmverbundsystem (WDVS)
- massive Treppenanlage (Stahlbeton), Massivtreppen (Stahlbeton)
- nicht ausgebautes Satteldach mit Betondachsteineindeckung (90er Jahre erneuert)
- Zentrale Heizungsanlage und zentrale Warmwasseraufbereitung
  - Die Heizungsanlage (Niedrigtemperaturbrennwertkessel) befindet sich im Dachboden.
  - Die Warmwasserspeicher sind wahrscheinlich im Keller (Treppenhaus) untergebracht.
  - auf Erdgasbasis
- erneuerte Steigleitungen (ca. 1998 erneuert)
- Im Haus soll es eine Enthärtungsanlage geben.

### 4.1.1 Beschreibung der Wohnung

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen im Haus 11a im EG rechts</li> <li>• Innenhöhe ca. 2,50 m</li> <li>• Wohnfläche laut Verwalterangabe: <b>52,85 m<sup>2</sup></b></li> <li>• Ausrichtung Balkon: West</li> </ul> <p>Flächen gemäß Wohnfl.VO Basierend auf Schätzungen (Genauigkeit +/-5%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herausgemessen aus den Zeichnungen</li> </ul>															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zimmer</th> <th>Fläche in m<sup>2</sup> (+/-5%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zimmer 1</td> <td>14,50</td> </tr> <tr> <td>Zimmer 2</td> <td>16,80</td> </tr> <tr> <td>Flur + Abstellnische</td> <td>7,00</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>4,50</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>8,40</td> </tr> <tr> <td>Balkon (1/2 Ansatz)</td> <td>1,45</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt (= Schätzung)</b></td> <td><b>52,65</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Die Wohnfläche laut Verwalterangabe (52,85 m<sup>2</sup>) ist plausibel und wird der weiteren Wertermittlung zu Grunde gelegt.</b></p>	Zimmer	Fläche in m <sup>2</sup> (+/-5%)	Zimmer 1	14,50	Zimmer 2	16,80	Flur + Abstellnische	7,00	Bad	4,50	Küche	8,40	Balkon (1/2 Ansatz)	1,45	<b>Gesamt (= Schätzung)</b>
Zimmer	Fläche in m <sup>2</sup> (+/-5%)															
Zimmer 1	14,50															
Zimmer 2	16,80															
Flur + Abstellnische	7,00															
Bad	4,50															
Küche	8,40															
Balkon (1/2 Ansatz)	1,45															
<b>Gesamt (= Schätzung)</b>	<b>52,65</b>															

**Ausstattung der Wohnung (fiktive Annahmen, eine innere Besichtigung erfolgte nicht)**

- Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung ca. von 1998
- Heizung: zentrale Heizungs-, Warmwasserversorgung, Flächenheizkörper mit Heizkostenverteiler
- Elektro: DDR-Aluleitungen, erneuerter Sicherungskasten, Türwechselsprech- und Öffnungsanlage
- Sanitär: gefließt mit Wanne, Handwaschbecken, stehendes WC mit Spülkasten (zeitgemäßer aber einfacher Standard), Bad mit Fenster; KW- und WW-Zähler
- Waschmaschinenanschluss
- Möblierung: keine

**4.1.2 Baumängel/Bauschäden****Baumängel / Bauschäden am Gemeinschaftseigentum**

- Der Gutachter schätzt ein, dass die Sanierung/Modernisierung insgesamt auf mittlerem Niveau durchgeführt wurde.
- Algen- und Moosbefall an der Fassade in Teilbereichen

**Sondereigentum (fiktive Annahmen)**

- tlw. verschlissene Wand- und Bodenbeläge
- Verschleißerscheinungen an Fliesen, Keramik und Armaturen entsprechend dem Gebrauch
- tlw. leichte Schäden an Türzargen und Türblättern dem Alter entsprechend
- Elektroinstallation aus DDR-Zeit (Alukabel): basierend auf einer Annahme (dem Gutachter sind ähnliche Wohnungen bekannt)
- Und andere Kleinstschäden

## 5 Wertermittlung der Wohnung 0103

### 5.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist

## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 5.1.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungseigentum wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Wertermittlungsmethoden die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "**Vergleichskaufpreisverfahren**" bezeichnet.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

Zur Stützung des Vergleichswertverfahrens wird zur Bewertung des Wohneigentums das **Ertragswertverfahren** zur Anwendung kommen.



## 6 Bodenwertermittlung

### Allgemeines

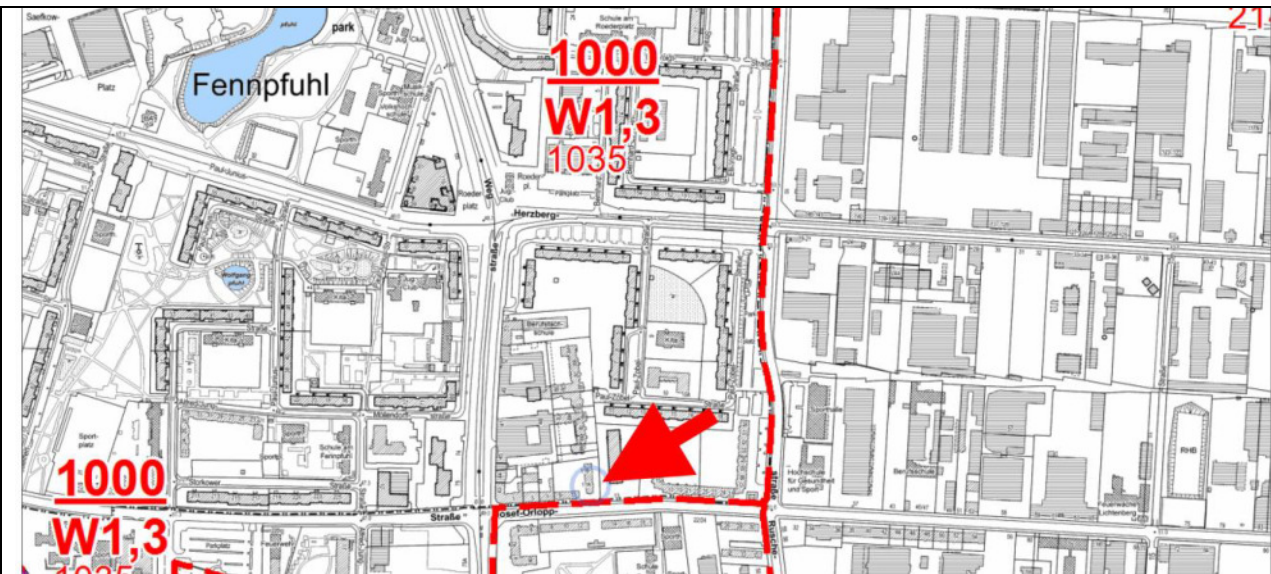
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

### 6.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen


Stand 01.01.2023
<b>1.000 €/m<sup>2</sup></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebietsnutzung</li> <li>• Bauland mit wohnbaulicher Nutzung</li> <li>• Maß der zulässigen baulichen Nutzung - wertrelevante Geschossflächenzahl 1,30</li> </ul>

## 6.1.1 GFZ-Anpassung

- GFZ = Geschossflächenzahl
- Wertrelevante GFZ: Hierbei wird auch das ausgebaute DG berücksichtigt (75 % der Grundfläche), wenn es zu Wohnungen ausgebaut ist (bzw. ausgebaut werden kann), auch wenn es kein Vollgeschoss im Sinne der BauO Berlin ist.
  - Dem Bodenrichtwert liegt eine gebietstypische GFZ von 1,30 zu Grunde.
  - Tatsächliche GFZ: überschlägige Berechnung (Genauigkeit +/- 5%).
  - Maße wurden den Zeichnungen der Teilungserklärung entnommen.

Haus 9 und 11 (ohne Balkone)

- Bebaute Fläche: ca. 340 m<sup>2</sup>
- 4 Vollgeschosse
- BGF: 1.360 m<sup>2</sup>

Haus 11a, 11b (ohne Balkone)

- Bebaute Fläche: ca. 380 m<sup>2</sup>
- 4 Vollgeschosse
- BGF: 1.520 m<sup>2</sup>

BGF Gesamt: 2.880 m<sup>2</sup>

Grundstück: 3.688 m<sup>2</sup>

**WGFZ (2.880/3.688): Gerundeter Ansatz 0,78**

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weist folgende GFZ-Umrechnungskoeffizienten aus:

**Umrechnungskoeffizienten für den Einfluss der realisierbaren Geschossflächenzahl auf den Wert von Wohnbau-land in Gebieten der geschlossenen Bauweise**  
(GFZ-Umrechnungskoeffizienten) 2004

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 19. März 2004 Seite 1101 ff.

GFZ	Umrechnungs-koeffizient	GFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,8	0,4176	3,0	1,3756
0,9	0,4716	3,1	1,4076
1,0	0,5246	3,2	1,4387
1,1	0,5767	3,3	1,4688
1,2	0,6277	3,4	1,4978
1,3	0,6777	3,5	1,5259
1,4	0,7268	3,6	1,5530
1,5	0,7748	3,7	1,5791
1,6	0,8218	3,8	1,6041
1,7	0,8679	3,9	1,6282
1,8	0,9129	4,0	1,6513
1,9	0,9570	4,1	1,6734
2,0	1,0000	4,2	1,6945
2,1	1,0420	4,3	1,7146
2,2	1,0831	4,4	1,7336
2,3	1,1231	4,5	1,7517
2,4	1,1622	4,6	1,7688
2,5	1,2003	4,7	1,7849
2,6	1,2373	4,8	1,8000
2,7	1,2734	4,9	1,8141
2,8	1,3084	5,0	1,8272
2,9	1,3425		

- Für GFZ kleiner 0,80 wurden keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.
- Anmerkung: Der Gutachter berücksichtigt die GFZ-Anpassung in gedämpfter Form, basierend auf eigenen empirischen Erfahrungen und Untersuchungen.

## 6.1.2 Anpassung

1.	Bodenrichtwert	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV)</li> </ul>	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
	abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten	
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.</li> </ul>	-50,00 €/m <sup>2</sup>
3.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)	950,00 €/m <sup>2</sup>
	Zu- und Abschläge zur Anpassung an	
	die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen.</li> </ul>	0 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung <b>betreff des Bodens</b> (Grundstücks) vor.</li> </ul>	
	<b>die Lage</b> (s. § 5, Abs. 6)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen</li> </ul>	-5 %
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geräuschemissionen durch den Verkehr auf der Josef-Orlopp-Straße</li> </ul>	
	<b>die Art der baulichen Nutzung</b> (s. § 6, Abs. 1)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung</li> </ul>	0 %
	<b>das Maß der baulichen Nutzung</b> (s. § 6, Abs. 1)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>GFZ-Anpassung, <b>gedämpfte</b> Umrechnung</li> </ul>	-30 %
	<b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b> (s. § 6, Abs. 5)	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Besonderheiten</li> </ul>	0 %
	Zu- und Abschläge insgesamt :	- 35,00 %
4.	Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes	617,50 €/m <sup>2</sup>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten</li> </ul>	50,00 €/m <sup>2</sup>
<b>5.</b>	<b>Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)</b>	<b>667,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>6.</b>	<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>	<b>3.688 m<sup>2</sup></b>
<b>7.</b>	<b>Grundstückswert</b>	<b>2.461.740,00 €</b>

## 6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen

Grundstück	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> (ca.)	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	3.688	667,50	2.461.740,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	23,594	1.000	58.082,29
<b>Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m<sup>2</sup></b>			<b>52,85</b>
<b>Bodenwertanteil in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>			<b>1.099,00</b>

- Ein Bodenwertanteil von gerundet 58.082,29 für eine Eigentumswohnung mit 52,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 1.099 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen.

## 7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 0103

Mietverträge wurden nicht zugereicht. Laut Klingelschild wohnt der Schuldner im Objekt (Eigennutzung).

- o **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2023 (in EURO/m<sup>2</sup>)

Berliner Mietspiegel 2023

### Mietspiegelabfrage

#### Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO):

**Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC**

40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>

5,73 < **6,40** > 8,53

**Adresse:** Josef-Orlopp-Straße,  
ungerade Hausnummern von 1 bis 11A

**Bezirk:** Lichtenberg

**Stadtgebiet:** Berlin Ost

**Wohnlage:** Einfach

**Lärmbelastung:** hoch

**Gebäudealter:** 1950 - 1964

**Gebäudeart:** Neubau

**Wohnfläche:** 40 m<sup>2</sup> bis unter 60 m<sup>2</sup>

#### Mietpreisbremse

- Bei Neuvermietungen dürfen Mieten nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.
- In Berlin gilt die Mietpreisbremse seit dem 1. Juni 2015 in der ganzen Stadt und ist auf 5 Jahre befristet.
- Am 19. Mai 2020 hat der Senat die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) erlassen (GVBl. S. 343) und damit die sogenannte Mietpreisbremse verlängert. Mit der Verordnung wird die ganze Stadt Berlin wiederum zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt mit der Folge, dass die Mietpreisbremse im Zeitraum bis einschließlich 31. Mai 2025 weiter Anwendung findet.

In einigen Fällen kann die Mietpreisbremse nicht gezogen werden. Diese Ausnahmen sind im bundesweiten Gesetz zur Mietpreisbremse definiert und gelten auch für Berlin:

- Wohnraum, für den schon die Vormieter eine überhöhte Miete gezahlt haben
  - Nur vorübergehend vermieteter Wohnraum
  - Mietverträge, die vor dem 1. Juni 2015 unterschrieben wurden
  - Mietwohnungen, die umfassend modernisiert wurden
  - Neue Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 zum ersten Mal vermietet wurden
- **Der Sachverständige hält die Erzielbarkeit folgender Miete für marktüblich.**

Miete (Baujahr 1950 bis 1964), Siehe Mietspiegel	8,53	€/m <sup>2</sup>
o Obergrenze		
Anpassungsfaktor	1,10	
o Tatsächliche Marktlage		
Marktübliche Miete	9,38	
Angenommene Wohnfläche	52,85	m <sup>2</sup>
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	495,73	€
<b>Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)</b>	<b>5.948,76</b>	
<b>gerundet</b>	<b>5.950</b>	

## 7.1.1 Liegenschaftszins, Restnutzungsdauer und Berechnung

### Liegenschaftszins

$$p = \left[ \frac{RE}{KP} - \frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP} \right] \times 100$$

$$p = 1,75 \% \text{ (Ausgangswert für unvermietete Wohnungen)}$$

Der Gutachter nimmt folgende Ableitung vor:

1,75%	Ausgangswert
0,20%	tatsächliche allgemeine Marktlage (steigende Zinsen, Marktunsicherheiten)
0,00%	tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstückes
0,05%	Lage im EG
0,00%	Unvermietet
-0,25%	relativ kleine Wohnung, zweckmäßig geschnitten, ökonomisch, Stellplätze im Hof
<b>1,75%</b>	<b>Gesamt</b>

### Restnutzungsdauer

#### Alterswertminderung gem. § 23 ImmoWertV

- Es ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung ( $W_L$  = lineare Wertminderung in %) zugrunde zu legen.
- Bei dem zu bewertenden Gebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** angenommen.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

#### Entnommen der Sachwertrichtlinie von 2012

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren					
Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
modifizierte Restnutzungsdauer					
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56



Modernisierungselemente	max. Punkte	Tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	3,0
Modernisierung von Bädern	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
<b>Gesamt</b>		<b>11,50</b>

Baujahr 1958  
 Alter in 2023 65 Jahre  
 Modernisierungsgrad 11,5 Punkte

**Rechnerische Restnutzungsdauer: 43 Jahre (gerundet)**

### 7.1.2 Bewirtschaftungskosten

- o abgeleitet nach Literaturangaben in Anlehnung an die II. BV – pauschal im Ansatz
- o die Angaben müssen nicht mit den tatsächlichen Aufwendungen identisch sein

Verwaltungskosten	: ... € je Einheit pro Jahr (eigener Ansatz)	320 €	X	1	=	320,00
Verwaltungskosten	: ... € je Stellplatz pro Jahr (eigener Ansatz)	28 €	X	0	=	0
Instandhaltungskosten	: ... €/m <sup>2</sup> Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,00 €/m <sup>2</sup>	X	52,85 m <sup>2</sup>	=	739,90
Instandhaltungskosten	: Nebenflächen/ Gemeinschaftsflächen etc.= 50 €/Jahr (pauschal)	50 €	X	1	=	50,00
Mietausfallwagnis Wohnung	: .. % der Netto-Kaltmiete x 12 Monate = (siehe WertR 91)	2 %	X	5.950 €	=	119,00
<b>Gesamt in €</b>						<b>1.228,90</b>

### 7.1.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m <sup>2</sup>	in €	in €
Wohnung	52,85	9,38	495,83	5.950,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 5.950,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -20,65% -1.228,90
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

**jährlicher Reinertrag = 4.721,10**

Reinertragsanteil des Bodenwertanteils der den Erträgen zuzuordnen ist (in €):

Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
2.461.740	23,594	58.082,29	1,75	-1.016,44
	1.000			

	<i>Ertrag des Eigentums</i>	3.704,66
Vervielfältigter einschließlich Abschreibung bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	1,75	
und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren	x	30,042
	<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>	111.295,40
Behebung von Schäden pauschal	in €	0,00
o <b>wird gesondert mit einem Risikoabschlag berücksichtigt</b>		
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung	in €	0,00
o		
	<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>	58.082,29
<b>vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück</b>		<b>169.377,69</b>
	<i>in €/m<sup>2</sup></i>	3.204,88
	<i>gerundet</i>	<b>169.400</b>

## 8 Vergleichsfaktorverfahren

Bei dem zu bewertenden Grundbesitz handelt es sich um das Sondereigentum an einer Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück (Wohnungseigentum). Der Wert eines diesbezüglichen Wohnungseigentums bemisst sich in der Regel nicht nach dem Ertragswert, sondern überwiegend nach dem individuellen Nutzungswert, wenn dieser im Vordergrund steht. Ein Teil von veräußerten Wohnungseigentümern wird auch durch Selbstnutzer bewohnt (Eigentumswohnungen). Der tatsächliche Verkehrswert von Eigentumswohnungen kann dann (bei Eigennutzung) über dem rechnerischen Ertragswert liegen.

Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohneigentum z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "**Vergleichsfaktorverfahren**" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV).

### 8.1.1 Marktdaten und Erkenntnisse

Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin weißt in seinem Marktreport 2022/23 folgende Spanne aus:

Erst- und Weiterverkäufe umgewandelter ehemaliger Mietwohnungen in Plattenbauten des ehemaligen komplexen Wohnungsbaus (Baujahre 1960 bis 1990)				
Wohnlage	Anzahl Kauffälle			
	Preisspanne in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
einfach	14	15	13	19
	2.994 bis 3.510	1.900 bis 4.444	3.200 bis 3.556	2.824 bis 4.116
	3.254	3.030	3.495	3.489

- **Anmerkung**
  - Es handelt sich zwar um keinen Plattenbau der Baujahre 1960 bis 1990. Aus Gutachtersicht ist jedoch die Kategorie am ehesten mit dem Objekt vergleichbar.
  - Mittelwert (2022, bezugsfrei): 3.489 €/m<sup>2</sup>

**Durch den Gutachter wurde eine aktuelle Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen:** Quelle: <https://aks-berlin.poet.de/aks-online/control/login?gsKtZml=0dqXTvI>

### Abfragekriterien 1:

- Vertragsdatum: 2023
- Bezirk Lichtenberg
- Baujahr 1950 bis 1969
- Bezugsfrei
- Wohnungsgröße > 35 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>
- 2 bis 3 Raumwohnung

### Auswertung

(anonymisierte Darstellung, Hausnummer und Wohnungsnummern sind dem Gutachter bekannt)

Nr.	Jahr	Straßenname	Gnr	BRWZone	KP/m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Bauj	Rä	WF-NF
1	2023	ATZPODIENSTR.		2459	3.895	274.000	1956	3	70,34
2	2023	ROSENFELDER RING		1416	3.003	225.000	1966	3	74,92
3	2023	VOLKRADSTR.		1461	4.065	250.000	1964	3	61,50
4	2023	MOLDAUSTR.		1461	4.440	229.000	1964	2	51,58
5	2023	ROSENFELDER RING		1416	3.894	205.000	1966	2	52,64
6	2023	SEWANSTR.	:	1461	4.321	330.000	1969	3	76,37
7	2023	MOLDAUSTR.		1461	4.235	265.000	1964	3	62,58
8	2023	ROSENFELDER RING		1416	3.592	199.000	1966	2	55,40
9	2023	MOLDAUSTR.		1461	3.835	240.000	1964	3	62,58
10	2023	JOSEF-ORLOPP-STR.		1035	4.687	299.000	1953	2	63,80
11	2023	ROSENFELDER RING		1416	3.699	231.000	1966	2	62,45

Kauffall Nr.	Verkauf	Wfl.	Kaufpreis	KP/m <sup>2</sup> Wfl.
1	2023	70,34	274.000	3.895,37
2	2023	74,92	225.000	3.003,20
3	2023	61,50	250.000	4.065,04
4	2023	51,58	229.000	4.439,71
5	2023	52,64	205.000	3.894,38
6	2023	76,37	330.000	4.321,07
7	2023	62,58	265.000	4.234,58
8	2023	55,40	199.000	3.592,06
9	2023	62,58	240.000	3.835,09
10	2023	63,80	299.000	4.686,52
11	2023	62,45	231.000	3.698,96
<b>Mittelwert</b>		<b>63,11</b>		<b>3.969,63</b>

- **Ausgangswert = 3.900 €/m<sup>2</sup> (gutachterlicher Ansatz basierend auf Datenlage)**

## 8.2 Wohnwertermittlung

Diese Werte beziehen sich sowohl auf vermietete wie auch auf bezugsfreie Eigentumswohnungen, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine ausreichende Anzahl von Vergleichswerten vorliegt. Für die Streuung der Verkaufspreise ist eine Vielzahl objektiver Merkmale von Bedeutung. Die wesentlichsten Einflüsse auf die Preisbildung haben die Lage und der Ausstattungsgrad der Wohnung sowie die Größe der Miteigentumsanteile. Da die oben genannten Daten eine relativ große Spanne angeben, wird zur Präzisierung des Vergleichswertes der Wohnwert zugrundegelegt.

Die Wohnwertfeststellung stellt eine zusätzliche nachvollziehbare Größe bei der Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen dar. Aufgrund allgemeiner Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis erreicht der angegebene Mittelwert in der Regel ca. 80 % des Wohnwertes. Hiervon ausgehend wird der Vergleichswert für eine Eigentumswohnung vergleichbar dem Baujahr, der Ausstattung, der Größe, der Lage und anderer den Wert beeinflussender Merkmale der zu bewertenden Eigentumswohnung ermittelt. Die Ermittlung des Wohnwertes erfolgt über ein Punktsystem nach U. Springer. Die anteilige Gewichtung wird entsprechend den Erfahrungen aus der Sachverständigenpraxis gewählt.

WOHNWERTERMITTLUNG		Punkte	Punkte	%
<b>1.</b>	<b>Wohnwert der Umgebung</b>			
<b>1.1</b>	<b>Lage innerhalb des Bezirks</b>	=	45	
	• Einfach bis mittel	=	40	
	• Mittelt bis gut	=	55	
	• bevorzugt	=	70	
<b>1.2.</b>	<b>Straße</b>	=	2,5	Gelegen an einer Hauptverkehrsstraße
	• Hauptstraße	=	1	
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	
<b>1.3.</b>	<b>Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen</b>	=	5	
	• unmittelbar	=	9	
	• nähere Umgebung	=	5	
	• größere Entfernung	=	1	
<b>1.4</b>	<b>Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln</b>	=	3	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	=	2	
	• U-Bahn bis 1 km	=	2	
	• S-Bahn bis 1 km	=	2	
<b>1.5</b>	<b>Entfernung zu Naherholungsgebieten</b>	=	2,5	
	• zu Fuß erreichbar	=	5	
	• mit Fahrzeug erreichbar	=	1	
			<b>58</b>	<b>x 0,25 = 14,5</b>
<b>2.</b>	<b>Wert der Wohnung</b>			
<b>2.1</b>	<b>Größe der Wohnung</b>	=	19	•
	• bis 45 m <sup>2</sup>	=	20	
	• bis 80 m <sup>2</sup>	=	15	
	• bis 110 m <sup>2</sup>	=	10	
	• darüber	=	5	
<b>2.2</b>	<b>Geschoss</b>	=	0	
	• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	0	
	• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10	
	• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	=	15	
	• DG mit Aufzug	=	20	
<b>2.3</b>	<b>Grundrissgestaltung (Raumordnung)</b>	=	20	zweckmäßig
	• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25	
	• Wohnung mit Alkoven	=	10	
	• unzweckmäßige Gestaltung	=	5	
	• Sonstiges	=		
<b>2.4</b>	<b>Himmelsrichtung und Aussicht</b>	=	10	





<b>Wohnfläche In m<sup>2</sup> ca.</b>	<b>Vergleichskaufpreis in € / m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €</b>	<b>Bemerkungen</b>
52,85	3.604	<b>190.471,40</b>	
Sonstiges		<b>0</b>	
		<b>190.471,4</b>	<b>Gerundet 190.500</b>

## 9 Marktanpassung

### 9.1 Wohnung 0103

Der Vergleichsfaktorwert weicht teilweise vom Ertragswert ab. Der Sachverständige schätzt ein, dass ein Mittel, gebildet aus 0,5 Anteil Ertragswert und 0,5 Anteil Vergleichswert, dem vorläufigen Marktwert des Objektes am ehesten gerecht wird.

	Anteil	
o Ertragswert	0,50	169.400,00 €
o Vergleichswert	0,50	190.500,00 €
		<b><i>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</i></b>
		<b>179.950,00 €</b>
o Sondernutzungsrechte		0,00 €
		<b>vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>179.950,00 €</b>
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o <b>Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung</b>	- 2,75	-4.950,00 €
o <b>Beinhaltet auch fiktive Baumängel/Bauschäden</b>		
		<b>Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>175.000,00 €</b>
		Wohnfläche laut Verwaltung in m <sup>2</sup> ca. 52,85 =
		<b>3.311,26 €/m<sup>2</sup></b>
o Zeitwert von Möblierungen		0,00 €
		<b>Verkehrswert nach § 194 BauGB</b>
		<b>175.000,00 €</b>

## 10 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB  
**an der Wohnung Nr. 0103 nebst Kellerraum**  
**im Gebäude Josef-Orlopp Straße 11a**

*verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
und dem Gemeinschaftseigentum*

**Josef-Orlopp Straße 9, 11, 11a, 11b in 10367 Berlin**

zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2024

geschätzt mit gerundet:

<b>Blatt 5369N von Lichtenberg, BV. Nr. 1</b>	<b>175.000 €</b>
Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit <b>Nr. 0103</b> nebst Kellerraum  23,594/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lichtenberg, Flur 913, Flurstück 1064 (Größe 3.688 m <sup>2</sup> )	<b>-150 €</b> Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II, lfd. Nr. 1

**<basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >**

# 11 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

## ökologische Altlasten

- o Ökologische Altlasten sind nicht bekannt, Anhaltspunkte diesbezüglich sind nicht vorhanden.  
Verzeichnis der Anlagen

## b) WEG – Verwalter

WEG-Verwaltung	Wotum mbH Heinrich Heine Straße 62 10179 Berlin
Hausgeld 2024:	275 € (ab 01.01.2024)

## c) Mieter und Pächter

- o Schuldner wohnt in Wohnung, Mietverträge wurden nicht zugereicht

## d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- o besteht nicht

## e) Gewerbebetrieb

- o In der zu bewertenden Wohnung wird kein Gewerbebetrieb geführt.

## f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- o Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

## g) Energiepass

- o Wurde nicht zugereicht.

## h) Hausschwamm

- o Der Befall mit Echtem Hausschwamm konnte visuell nicht festgestellt werden und ist aufgrund der Baukonstruktion (Massivbau, Massivdecken) sehr unwahrscheinlich.

## i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Offiziell nicht bekannt

## 12 Verzeichnis der Anlagen

<b>Anlage</b>	<b>1</b>	Auszug aus dem Stadtplan
<b>Anlage</b>	<b>2- 6</b>	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung
<b>Anlage</b>	<b>7</b>	Baulastauskunft
<b>Anlage</b>	<b>8</b>	Grundriss vom Keller (Haus 11a, 11b) <ul style="list-style-type: none"><li>• Der Keller Nr. 0103 wurde markiert.</li></ul>
<b>Anlage</b>	<b>9</b>	Grundriss vom Erdgeschoss (Haus 11a, 11b) <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Wohnung Nr. 0103 wurde markiert.</li></ul>
<b>Anlage</b>	<b>10</b>	Detailzeichnung Keller 0103 und Wohnung 0103
<b>Anlage</b>	<b>11</b>	Schnitt und Ansicht
<b>Anlage</b>	<b>12</b>	Darstellung der WEG mit den Mieteigentumsanteilen
<b>Anlage</b>	<b>13-14</b>	Fotoansichten
<b>Anlage</b>	<b>15</b>	Wirtschaftsplan 2024
<b>Anlage</b>	<b>16</b>	Instandhaltungsrücklage

### 12.1 Unterlagen zum Grundstück

- Auszug aus dem Katasterplan
- Grundbuch, Unterlagen aus der Grundakte



## 10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

### **WoFlV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

# 11 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorauszusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Alle Berechnungen erfolgen mit PC-Programmen die mehr Stellen verarbeiten als ausgedruckt werden, deshalb können sich bei manueller Nachrechnung Abweichungen ergeben.

Berlin, den 06.01.2024

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

*durch die Industrie und Handelskammer Rostock  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken*

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von **10 % des ermittelten Verkehrswertes** maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt. Der Auftragnehmer erklärt, er ist wie folgt versichert:

- o Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Sachverständige / Gutachter
- o Versicherungssumme: 255.645,94 Euro

Schadensersatzansprüche, die nicht der kurzen Verjährungsfrist des BGB unterliegen, verjähren nach drei Jahren. **Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Wertermittlungstichtag.**