

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 15/2020

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Sondereigentums
**an der Wohnung Nr. 108 nebst Kellerraum Nr. 108
im Gebäude Platanenweg 16**

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

Platanenweg 2 bis 36 (gerade Nummern) in 12437 Berlin

Die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden.

erstattet von
INGO KUHWALD

AZ: 4.747/23

*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. 108 nebst Kellerraum Nr. 108
im Gebäude Platanenweg 16**

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

Platanenweg 2 bis 36 (gerade Nummern) in 12437 Berlin

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch von : Treptow

Blatt 8858N von Treptow, BV. Nr. 1

Sondereigentum an der Wohnung bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 108 im 1.OG rechts
nebst Kellerraum Nr. 108

683/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Treptow, Flur 114, Flurstück 166 (Größe 2.601 m²)
Gemarkung Treptow, Flur 117, Flurstück 117 (Größe 11.559 m²)

Verkehrswert (gesamt) : **193.000 €**
zum Wertermittlungsstichtag : 21.12.2023

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten und 15 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

< basierend auf einer äußerlichen Besichtigung >

GA4747-23.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

1	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN	4
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>	5
1.2	GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN	5
2	ANGABEN ZUR WEG UND ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM	6
2.1.1	<i>Rechte in Abt. II des Grundbuches</i>	7
3	LAGE	8
3.1	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	8
3.1.1	<i>weitere Zustandsmerkmale</i>	9
4	BAUBESCHREIBUNG	10
4.1.1	<i>Beschreibung der Wohnung</i>	10
4.1.2	<i>Baumängel/Bauschäden</i>	11
5	WERTERMITTLUNG DER WOHNUNG 108	12
5.1	DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN	12
5.1.1	<i>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	13
6	BODENWERTERMITTLUNG	14
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
7	ERTRAGSWERTERMITTLUNG WOHNUNG NR. 108	17
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
8	VERGLEICHSAKTORVERFAHREN	21
8.1.1	<i>Marktdaten und Erkenntnisse</i>	21
8.2	WOHNWERTERMITTLUNG	23
9	MARKTANPASSUNG	26
9.1	WOHNUNG 108	26
10	VERKEHRSWERT	27
11	BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG	28
12	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	29
12.1	UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK	29
10	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	30
11	ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	31

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft
- Auftrag vom 29.09.2023

1.1.2 Ansprechpartner

Auftraggeber	Auftragnehmer
Amtsgericht Köpenick Mandrellaplatz 6 in 12555 Berlin Tel.: 030 / 90247 0	Ingo Kuhwald Kaiserstraße 4 d in 12209 Berlin Tel.: 030 / 221 621 270 Fax.: 030 / 77209145

Antragsteller	Antragsgegnerin
<i>... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</i> Vertreten durch Rechtsanwälte Buhl & Glass Landsberger Allee 131 c 10369 Berlin	<i>... wird aus Datenschutzgründen nicht genannt</i> Vertreten durch Tüxen & Kollegen; Rechtsanwalt Mathias Tüxen Oberspreestraße 182 12557 Berlin

Eigentümer	<ul style="list-style-type: none"> • Abt. I, lfd.Nr. 2a ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt = Antragsteller <ul style="list-style-type: none"> ◦ Miteigentümer zu ½ • Abt. I, lfd.Nr. 2b ...wird aus Datenschutzgründen nicht genannt = Antragsgegnerin <ul style="list-style-type: none"> ◦ Miteigentümerin zu ½
------------	--

1.1.3 Ortsbesichtigung

- Ein Ortsbesichtigungstermin wurde für den 15.12.2023 um 12.30 Uhr vorgeschlagen und durchgeführt. Die beteiligten Parteien waren nicht zugegen.
- Die Antragsgegnerin bewohnt die Wohnung 108, 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, dem Sachverständigen sind jedoch die Bebauung (vergleichbare Blöcke im Platanenweg) und die Wohnungen aus anderen Zwangsversteigerungsverfahren bekannt.
- **Ein Aufmaß der Wohnung erfolgte nicht.**
- Die Angaben zur Wohnfläche werden den Grundrisszeichnungen entnommen.
- **Der Gutachter hat keine gesicherten Erkenntnisse zum Ausstattungsgrad der Wohnung, er unterstellt fiktive Annahmen, basierend auf seinen Erfahrungen aus anderen Verfahren.**

1.1.4 Unterlagen

- Der Sachverständige nahm Einsicht in die Grundakte beim Amtsgericht Köpenick und recherchierte folgende Unterlagen
 - Teilungserklärung
 - Angaben zur Grunddienstbarkeit (Abt. II, lfd. Nr. 1)
 - Angaben zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Abt. II, lfd. Nr. 3)
- **Anmerkung:**
 - **Der Sachverständige hat die WEG-Verwaltung angeschrieben (Mail und Brief), mit der Bitte um Zuarbeit von Informationen. Innerhalb der Bearbeitungszeit dieses Gutachtens hat der Sachverständige keine Antwort erhalten.**
 - **Mögliche fiktive Unwegbarkeiten innerhalb der WEG werden im Risikoabschlag am Ende des Gutachtens erfasst.**

1.2 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

Grundbuchangaben	
Rechte in Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • Lfd. Nr. 1: Angaben zur Grunddienstbarkeit (wird berücksichtigt) • Lfd. Nr. 3: beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (wird berücksichtigt) • Lfd. Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> ◦ Keine Baulasteintragung (siehe Anlage 7)
Überbauungen	<ul style="list-style-type: none"> • Die Flurstücke 166 und 117 werden augenscheinlich nicht überbaut und von den Flurstücken gehen keine Überbauungen aus.

2 Angaben zur WEG und zum Gemeinschaftseigentum

WEG-Verwaltung	WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH Ehrenbergstraße 19 in 10245 Berlin
Hausgeld 2023:	Unbekannt <ul style="list-style-type: none"> Das Hausgeld wird gutachterlich geschätzt auf ca. 300 €, basierend auf Erfahrungen von vergleichbaren Wohnungen
Instandhaltungsrücklage:	Unbekannt <ul style="list-style-type: none"> Instandhaltung wird betrieben
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2022	<ul style="list-style-type: none"> Unbekannt
Wertrelevante Beschlüsse der WEG-Versammlung 2023	<ul style="list-style-type: none"> Unbekannt
Teilungserklärung (TE)	<ul style="list-style-type: none"> Vom 05.09.1995 UR-Nr. 2589/1995 Notar Senger in Berlin
WEG bestehend aus 192 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> Platanenweg 2: 32 Wohnungen Platanenweg 4: 32 Wohnungen Platanenweg 6: 8 Wohnungen Platanenweg 8: 8 Wohnungen Platanenweg 10: 8 Wohnungen Platanenweg 12: 8 Wohnungen Platanenweg 14: 8 Wohnungen Platanenweg 16: 8 Wohnungen Platanenweg 18: 8 Wohnungen Platanenweg 20: 8 Wohnungen Platanenweg 22: 8 Wohnungen Platanenweg 24: 8 Wohnungen Platanenweg 26: 8 Wohnungen Platanenweg 28: 8 Wohnungen Platanenweg 30: 8 Wohnungen Platanenweg 32: 8 Wohnungen Platanenweg 34: 8 Wohnungen Platanenweg 36: 8 Wohnungen
TE § 3 Punkt 8	<p>8. Auf dem Grundstück befindet sich im Gemeinschaftseigentum ein neuerrichtetes Hausmeistergebäude. Es ist beabsichtigt, daß der Hausmeister nicht nur von dieser Eigentümergemeinschaft, sondern auch von den Eigentümergemeinschaften der Willi-Sänger-Str. 2, 4-11, 13-20 und 22 sowie Platanenweg 38 - 78 (gerade) angestellt wird. Die laufenden Kosten der Unterhaltung des Hausmeistergebäudes werden sodann auf die 3 Eigentümergemeinschaften anteilig verteilt. Die Abrechnung nimmt der jeweilige Verwalter der Eigentümergemeinschaften vor. Dieses Entgelt soll von dem jeweiligen Verwalter festgelegt werden.</p>
Keller	<ul style="list-style-type: none"> Zu jeder Wohnung gehört ein Keller mit gleicher Nummer
Sondernutzungsrechte	<ul style="list-style-type: none"> keine
Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinschaftseigentum, können angemietet werden

2.1.1 Rechte in Abt. II des Grundbuches

1	1	<p>Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Treptow Blatt 6423 N (Flurstücke 115 und 116).</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 5.12.1995 (UR-Nr. 3815/1995, Notar Senger) eingetragen am 09.01.1996.</p>
---	---	--

Siehe hierzu Anlage 12

Minderung des Verkehrswertes durch das Recht:

- Schutzstreifenfläche ca. 100 m² (ca. 20 m Länge x 5 m Breite)
- Bodenrichtwert 700 €/m²
- Minderung 10 %
- 10% von (100 m² x 700 €/m²) = 7.000 €
- = 36,46 €/Wohnung (bei 192 Wohnungen)
- **Gerundeter Ansatz des Gutachters:**

50 €/je Wohnung (unabhängig von den Miteigentumsanteilen der Wohnungen)

3	1	<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Anlagenrecht) für die <u>Deutsche Telekom AG, Bonn</u>. Gemäß Berichtigungsantrag vom 13.05.2005, Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 28.04.2005 (Z 22-9 B 414/04, Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Außenstelle Erfurt), gem. § 9 Abs. 5 i.V. mit Abs. 11 GBBerG und § 8 SachenR-DV eingetragen in Blätter 7602N bis 7787N und 8751N bis 8942N am 26.05.2005.</p>
---	---	---

Siehe hierzu Anlage 13

Minderung des Verkehrswertes durch das Recht:

- Schutzstreifenfläche ca. 286 m² (6 Einzelflächen, siehe Auflistung)
- Bodenrichtwert 700 €/m²
- Minderung 5 %
- 5% von (286 m² x 700 €/m²) = 10.010 €
- = 52,14 €/Wohnung (bei 192 Wohnungen)
- **Gerundeter Ansatz des Gutachters:**

50 €/je Wohnung (unabhängig von den Miteigentumsanteilen der Wohnungen)

3 Lage

Quelle: Wikipedia

Das Grundstück ist im Ortsteil Plänterwald gelegen

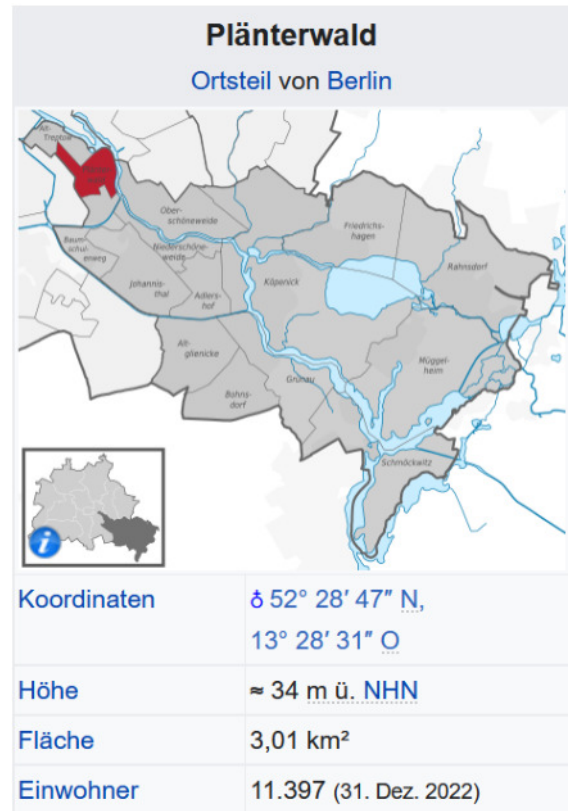
Plänterwald ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick von Berlin. Der Ortsteil Plänterwald liegt zwischen der Kieffholzstraße im Westen, der Straße Am Treptower Park und der Bulgarischen Straße im Norden, dem Plänterwald im Osten und der Eichbuschallee im Süden. Der 89 Hektar große Forst Plänterwald erstreckt sich zwischen den Ortsteilen Alt-Treptow im Nordwesten und Baumschulenweg im Süden.

Plänterwald liegt an zwei Bahntrassen, der Ringbahn und der Bahnstrecke Berlin–Görlitz. An letztere ist der Ortsteil mit dem Bahnhof Plänterwald der Berliner S-Bahn angeschlossen.

Durch Plänterwald führt als Hauptverkehrsachse die Bundesstraße 96a von Nordwesten nach Südosten (Straßenzug Am Treptower Park/Köpenicker Landstraße).


Mikrolage

- gelegen in einem Wohngebiet mit überwiegender 4 geschossiger Mehrfamilienhausbebauung
- Die umgebende Bebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern (4 Vollgeschosse, 4 bis 5 Aufgänge, errichtet ca. zwischen 1957 und 1960)
- ruhige Lage, kaum störende Immissionseinflüsse durch den Straßenverkehr
- reiner Anliegerverkehr;
- a. 300 m bis zur Bushaltestelle in der Neue Krug Allee
- ca. 600 m bis zur S-Bahnhaltestelle Plänterwald
- der Plänterwald und der Treptower Park sind fußläufig zu erreichen
- die Einkaufsmöglichkeiten sind begrenzt; eine Kita befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft
- angrenzende Schule
- **mittlere 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.

 <p style="text-align: center;">Gebäude 6a: Hausmeistergebäude</p>	<p>Grundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flurstück 166 (2.601 m²) • Flurstück 117 (11.559 m²) • Gesamt: 14.160 m² • Beide Flurstücke in grundbuchlicher und wirtschaftlicher Einheit • unregelmäßiger Zuschnitt, ebene Lage • Mehrfrontengrundstück • Grünanlagen zwischen den Blöcken <p>Erschließungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trinkwasser-, Abwasser-, und Stromleitungen / Fernwärme (Annahme) • öffentliche, ein- und zweispurige Asphaltstraßen, Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung • umfangreiche innere Erschließung des Grundstücks • Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straßen • Das zu bewertende Grundstück ist ortsüblich erschlossen (Erschließung gesichert im Sinne des BauGB). • Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG
---	--

3.1.1 weitere Zustandsmerkmale

Erschließungsbeiträge Ausbaubeiträge	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> • kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Hinweise auf Altlasten bekannt
Bodenordnung	<ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung
Bauleitplanung	<ul style="list-style-type: none"> • nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen in einem W3 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 0,80)
Erhaltungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter https://www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungsverordnungen/artikel.94645.php
Sanierungsgebiet	<ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Besonderheiten
Baugrund	<ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nähere Hinweise unter: https://www.berlin.de/umweltatlas/

4 Baubeschreibung

Nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf Haus Platanenweg 14 bis 20

Historie (basierend auf Aktenlage und Vermutungen des Sachverständigen, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- o Baujahr ca. 1957-1960
- o Sanierung / Modernisierung ca. 1995/96

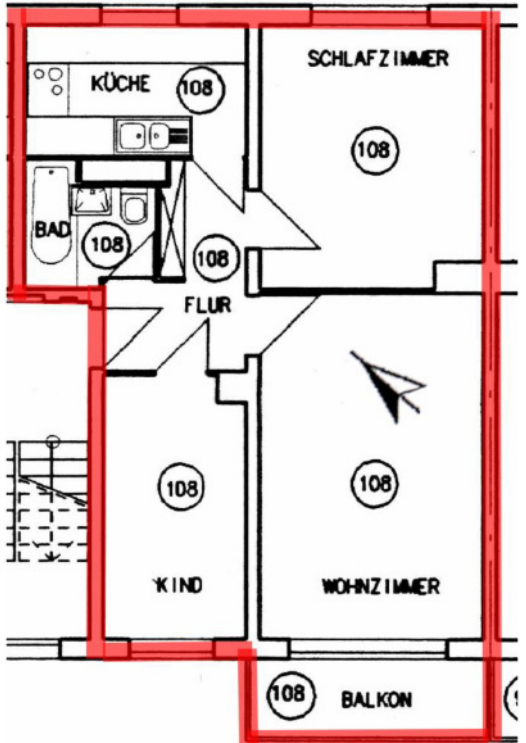
Nutzung

- 4 geschossiges Mehrfamilienwohnhaus (bestehend aus 4 Aufgängen) zuzüglich Vollunterkellerung
- 4 Aufgänge (14, 16, 18, 20)
- Insgesamt 32 Wohnungen
-

Gebäudekonstruktion

- o Mehrfamilienwohnhaus in Massivbauweise
- o Massivtreppen (Stahlbeton) und massive Treppenanlage
- o Stahlbetondecken
- o Flachdach mit Pappeindeckung; Außenwanddämmung
- o Zentralheizungsanlage (wahrscheinlich Fernwärme) mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- o tlw. mit Balkon (die zu bewertende Wohnung verfügt über einen Balkon)

4.1.1 Beschreibung der Wohnung

	<ul style="list-style-type: none"> • Gelegen im Haus 16 im 1.OG rechts • Innenhöhe ca. 2,55 m • Ausrichtung Balkon: Nord-West • 3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon <p>Flächen gemäß Wohnfl.VO Basierend auf Schätzungen (Genauigkeit +/-5%)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herausgemessen aus den Zeichnungen 																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Zimmer</th> <th>Fläche in m² (+/-5%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td>13,65</td> </tr> <tr> <td>Wohnzimmer</td> <td>17,50</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td> <td>8,75</td> </tr> <tr> <td>Flur/Abstellnische</td> <td>4,75</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>3,35</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>6,80</td> </tr> <tr> <td>Balkon (1/2 Ansatz)</td> <td>1,85</td> </tr> <tr> <td>Gesamt (= Schätzung)</td> <td>56,65</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Nachfolgend wird eine Wohnfläche von 56,65 m² zu Grunde gelegt. Ein Aufmaß erfolgte nicht. Die Genauigkeit der Maßangaben wird auf +/-5% geschätzt</p>	Zimmer	Fläche in m ² (+/-5%)	Schlafzimmer	13,65	Wohnzimmer	17,50	Kinderzimmer	8,75	Flur/Abstellnische	4,75	Bad	3,35	Küche	6,80	Balkon (1/2 Ansatz)	1,85	Gesamt (= Schätzung)
Zimmer	Fläche in m ² (+/-5%)																	
Schlafzimmer	13,65																	
Wohnzimmer	17,50																	
Kinderzimmer	8,75																	
Flur/Abstellnische	4,75																	
Bad	3,35																	
Küche	6,80																	
Balkon (1/2 Ansatz)	1,85																	
Gesamt (= Schätzung)	56,65																	

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

- Heizung: zentrale Heizungs- Warmwasserversorgung, Flächenheizkörper mit Heizkostenverteiler
- Elektro: DDR-Aluleitungen (Annahme), erneuerter Sicherungskasten, Türwechselsprech- und Öffnungsanlage
- aufgearbeitete Türen aus der Bauzeit oder erneuerte Röhrenspantüren
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Fußböden: Bad mit Fliesen, sonst Laminat oder textile Beläge

Sanitärausstattung

		<ul style="list-style-type: none"> • Sanitär: gefließt mit Wanne • Handwaschbecken • stehendes WC mit Spülkasten (zeitgemäßer aber einfacher Standard) • das Bad ist innenliegend (ohne Fenster) mit Zwangsentlüftung, Wandfliesen (bis auf 2 m) • KW- und WW-Zähler vorhanden
<p>Beispielbad!: Bad einer vergleichbaren Wohnung aus einem anderen Block innerhalb der WEG (Archivaufnahme des Gutachters)</p>		

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 Schimmelbefall an der Fassade in Teilbereichen
- Sockel ohne WDVS, dadurch Wärmebrücken

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 108

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 €/m² 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

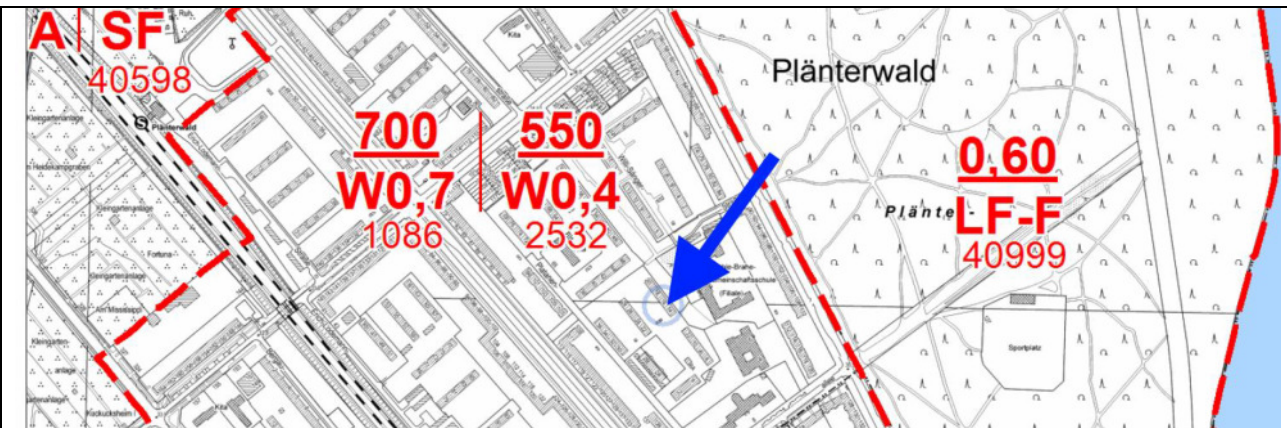
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

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	
700 €/m ²	550 €/m ²
<ul style="list-style-type: none"> • Richtwertzone 1086 • Wohngebietsnutzung • Bauland mit wohnbaulicher Nutzung • wertrelevante Geschossflächenzahl 0,7 	<ul style="list-style-type: none"> • Richtwertzone 2532 • Wohngebietsnutzung • Bauland mit wohnbaulicher Nutzung • wertrelevante Geschossflächenzahl 0,4

Aus Gutachtersicht ist der Bodenrichtwert 700 €/m² wertbestimmend.

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 0,70 zu Grunde.
 - Tatsächliche GFZ: überschlägige Berechnung (Genauigkeit +/- 5%).
 - Maße wurden den Zeichnungen der Teilungserklärung entnommen.

4 Blöcke mit ca. 575 m² bebaute Fläche

- 4 Vollgeschosse
- BGF: 9.200 m²

1 Block mit ca. 500 m² bebaute Fläche

- 4 Vollgeschosse
- BGF: 2.000 m²

Haus 6a (Hausmeisterhaus)

- Bebaute Fläche: ca. 55 m²
- 1 Vollgeschoss: BGF: 55 m²

BGF Gesamt: 11.255 m²; Grundstück: 14.160 m²

WGFZ (11.255/14.160): Gerundeter Ansatz 0,79

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

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) 700,00 €/m²

abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

- 2. • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird. -50,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV) 650,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (s. § 3 Abs. 2 ImmoWertV)

- o 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. 0 %
- o Der Gutachter nimmt keine weitere konjunkturelle Marktanpassung **betreff des Bodens** (Grundstücks) vor.

die Lage (s. § 5, Abs. 6)

- o das zu bewertende Grundstück ist innerhalb des Richtwertgebietes gelegen 0 %

die Art der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- o Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung 0 %

das Maß der baulichen Nutzung (s. § 6, Abs. 1)

- o GFZ-Anpassung, **gedämpfte** Umrechnung 5 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften (s. § 6, Abs. 5)

- o Relativ großes Grundstück -5 %

Zu- und Abschläge insgesamt : 0,00 %

- 4. Bodenwert für beitrags- und abgabepflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes 650,00 €/m²

- o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten 50,00 €/m²

5. Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)	700,00 €/m²
6. Grundstücksgröße in m²	14.160 m²
7. Grundstückswert	9.912.000,00 €

6.1.3 Ermittlung des anteiligen Grundstückswertes für die Wohnungen

Grundstück	Grundstücksgröße in m ² (ca.)	Bodenwert in €/m ²	Grundstückswert in €
Gesamtgrundstück	14.160	700,00	9.912.000,00
Bodenwertanteil des Wohnungseigentums	683	100.000	67.698,96
Angenommene Wohnfläche der Wohnung in m²			56,65
Bodenwertanteil in €/m² Wohnfläche			1.195,04

- o Ein Bodenwertanteil von gerundet 67.698,96 für eine Eigentumswohnung mit 56,65 m² Wohnfläche entspricht einem Bodenwertpotential von ca. 1.195,04 €/m² Wohnfläche. Dieses Bodenwertpotential erscheint angemessen.

7 Ertragswertermittlung Wohnung Nr. 108

Mietverträge wurden nicht zugereicht. Laut Klingelschild wohnt die Antragsgegnerin im Objekt (Eigennutzung).

- o **marktübliche Miete** - Berliner Mietspiegel 2023 (in EURO/m²)

Berliner Mietspiegel 2023

Mietspiegelabfrage

Ihr Zwischenergebnis Nettokaltmiete (EURO)

Ausstattung 2: mit SH, Bad und IWC

40 m² bis unter 60 m²

5,74 < **6,51** > 8,14

Adresse: Platanenweg,
alle Hausnummern

Bezirk: Treptow-Köpenick

Stadtgebiet: Berlin Ost

Wohnlage: Mittel

Gebäudealter: 1950 - 1964

Gebäudeart: Neubau

Wohnfläche: 40 m² bis unter 60 m²

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	8,14	€/m ²
o Obergrenze		
Anpassungsfaktor	1,10	
o Tatsächliche Marktlage		
Marktübliche Miete	8,95	
Angenommene Wohnfläche	56,65	m ²
Marktübliche Miete je Monat (netto-kalt)	507,02	€
Jährliche Gesamtmiete (netto-kalt)	6.084,24	
gerundet	6.085	

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)
-0,10%	tatsächliche Marktlage im Bereich des Grundstückes
0,00%	Lage im 1.OG
0,00%	Unvermietet
-0,20%	relativ kleine Wohnung, zweckmäßig geschnitten, ökonomisch, Stellplätze anmietbar etc.
1,65%	Gesamt

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
Gesamt		11,50

Baujahr 1958 (mittlerer Ansatz)

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 ² Nfl. pro Jahr eigener Ansatz	14,00 €/m ²	X	56,65 m ²	=	793,10
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	6.085 €	=	121,70
Gesamt in €						1.284,80

7.1.3 Berechnung des EW der Wohnung

Mieteinheiten	Nutz- bzw. Wohnfläche in ca. m ²	Nettokaltmiete		
		Monatlich		jährlich
		in €/m ²	in €	in €
Wohnung	56,65	8,95	507,08	6.085,00

jährliche Nettokaltmiete insgesamt: 6.085,00

- o Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt in € (siehe Einzelaufschlüsselung); -21,11% -1.284,80
- o angesetzte Bewirtschaftungskosten entsprechen

jährlicher Reinertrag = 4.800,20

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

Bodenwert in €	Miteigentumsanteil	anteiliger Bodenwert	Liegenschaftszinssatz in %	
9.912.000	683	67.698,96	1,65	-1.117,03
	100.000			

Ertrag des Eigentums 3.683,17

Vervielfältigter einschließlich Abschreibung		
bei einem Liegenschaftszinssatz von (in %):	1,65	
und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren	x	30,621
<i>vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage (in €) =</i>		112.782,35
Behebung von Schäden pauschal	in €	0,00
o wird gesondert mit einem Risikoabschlag berücksichtigt		
zusätzliche wirtschaftliche Wertminderung/Werterhöhung	in €	0,00
o		
<i>Bodenwertanteil des Grundstücks in € +</i>		67.698,96
vorl. Ertragswert des Wohnungseigentums + Miteigentumsanteil am Grundstück		180.481,31
	<i>in €/m²</i>	<i>3.185,90</i>
	<i>gerundet</i>	180.500

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 €/m² 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 ² Wohnfläche			
	Mittelwert			
	2021		2022	
	vermietet	bezugsfrei	vermietet	bezugsfrei
	14	15	13	19
einfach	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 €/m²

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
- PLZ: 12437
- Baujahr 1950 bis 1979
- Bezugsfrei
- Wohnungsgröße > 40 m² bis 70 m²
- 2 bis 3 Raumwohnung

Auswertung

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

Nr.	Jahr	Straßenname	Gnr	typGFZ	KP/m ²	Kaufpreis	Bauj	Lg	Rä	WF-NF
1	2023	WILLI-SÄNGER-STR.		0,7	4.556	170.000	1961	EG	2	37,31
2	2023	Platanenweg		0,7	4.064	89.000	1963	OG	1	21,90
3	2023	PLATANENWEG		0,7	5.427	119.500	1963	OG	1	22,02
4	2023	WILLI-SÄNGER-STR.		0,7	3.779	141.000	1961	OG	2	37,31
5	2023	PLATANENWEG		0,7	4.362	249.500	1963	OG	3	57,20
6	2023	WILLI-SÄNGER-STR.		0,7	2.436	120.000	1961	OG	2	49,27
7	2023	WILLI-SÄNGER-STR.		0,7	5.575	208.000	1961	EG	2	37,31
8	2023	HEIDEKAMPWEG		0,7	4.099	229.000	1965	EG	3	55,87
9	2023	WILLI-SÄNGER-STR.		0,7	4.201	207.000	1961	OG	2	49,27
10	2023	WILLI-SÄNGER-STR.		0,7	3.967	148.000	1961	OG	2	37,31
11	2023	PLATANENWEG		0,7	4.356	240.000	1963	OG	3	55,10
12	2023	Platanenweg		0,7	4.174	96.000	1963	EG	1	23,00
13	2023	HEIDEMÜHLER WEG		1,2	3.470	195.000	1965	EG	2	56,20
14	2023	Platanenweg		0,7	4.700	102.000	1963	OG	1	21,70
15	2023	HEIDEMÜHLER WEG		1,2	3.454	200.000	1965	OG	3	57,90
16	2023	WILLI-SÄNGER-STR.		0,7	3.297	123.000	1961	OG	2	37,31
17	2023	WILLI-SÄNGER-STR.		0,7	4.526	223.000	1961	OG	2	49,27
18	2023	DORNBRUNNER STR.		1,2	3.490	335.000	1965	OG	3	96,00
19	2023	HEIDEKAMPWEG		0,7	3.748	205.000	1970	EG	3	54,70
20	2023	HEIDEKAMPWEG		0,7	3.473	190.000	1970	OG	3	54,70
21	2023	DORNBRUNNER STR.		1,2	3.621	210.000	1965	OG	3	58,00

Kauffall Nr.	Verkauf	Wfl.	Kaufpreis	KP/m ² Wfl.
5	2023	57,20	249.500	4.361,89
6	2023	49,27	120.000	2.435,56
7	2023	55,87	229.000	4.098,80
8	2023	49,27	207.000	4.201,34
11	2023	55,10	240.000	4.355,72
13	2023	56,20	195.000	3.469,75
15	2023	57,90	200.000	3.454,23
17	2023	49,27	223.000	4.526,08
19	2023	54,70	205.000	3.747,71
20	2023	54,70	190.000	3.473,49
21	2023	58,00	210.000	3.620,69
Mittelwert		54,32		3.795,02

- o **Ausgangswert = 3.800 €/m² (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	%
1.	Wohnwert der Umgebung			
1.1	Lage innerhalb des Bezirks	=	55	
	• einfache	=	40	
	• mittlere	=	55	
	• bevorzugt	=	70	
1.2.	Straße	=	10	
	• Hauptstraße	=	1	
	• Durchgangsstraße	=	5	
	• Nebenstraße	=	10	
1.3.	Entfernung zum nächsten Einkaufszentrum und Schulen	=	3	
	• unmittelbar	=	9	
	• nähere Umgebung	=	5	
	• größere Entfernung	=	1	
1.4	Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln	=	4	
	• Bus/ Straßenbahn bis 1 km	=	2	
	• U-Bahn bis 1 km	=	2	

• S-Bahn bis 1 km	=	2				
1.5 Entfernung zu Naherholungsgebieten	=		3			unweit Plänterwald und Treptower Park
• zu Fuß erreichbar	=	5				
• mit Fahrzeug erreichbar	=	1				
			<u>75</u>	x	0,25	= 18,75
2. Wert der Wohnung						
2.1 Größe der Wohnung	=		18,50			
• bis 45 m ²	=	20				
• bis 80 m ²	=	15				
• bis 110 m ²	=	10				
• darüber	=	5				
2.2 Geschoss	=		10			
• EG und ab 4. OG (o. Aufzug)	=	0 bis 5				
• 1. bis 3. OG (ohne Aufzug)	=	10				
• 1. bis X.OG (mit Aufzug)	=	15				
• DG mit Aufzug	=	20				
2.3 Grundrissgestaltung (Raumordnung)	=		18			gefangenes Bad, ohne Fenster, <u>mit Balkon</u>
• alle Räume v. Flur zugänglich	=	25				
• Wohnung mit Alkoven	=	10				
• unzweckmäßige Gestaltung	=	5				
2.4 Himmelsrichtung und Aussicht	=		15			
• Himmelsrichtung und Aussicht	=	20				
2.5 Ausstattung	=		12,00			keine Besonderheiten
• Ausstattung bis	=	20				
			<u>73,5</u>	x	0,20	= 14,7
3. Wert der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit						
3.1 Wohnung für Eigennutzung frei	=		80			
• Wohnung mieterfrei	=	80				
3.2 Höhe der Instandhaltungsrücklage	=		20			
• Instandhaltung wird betrieben bzw. Rücklage ist vorhanden	=	20				
			<u>100</u>	x	0,30	= 30
4. Wert des Gebäudes						
4.1 Baujahr	=		65			55 + 10 Punkte da modernisiert
• Altbau vor 1914 (modernisiert)	=	60				
• Altbau zw. 1914 – 1939 (mod.)	=	65				
• Wiederaufbau bis 1955	=	50				
• DDR-Plattenbau 1960-70	=	25				
• DDR-Plattenbau 1970-80	=	30				
• DDR-Plattenbau 1980-89	=	35				
• freifinanz. Wohnungen 56-70	=	55				
• freifinanz. Wohnungen 71-80	=	60				
• freifinanz. Wohnungen 81-89	=	65				
• freifinanz. Wohnungen > 90	=	80				
4.2 Bauweise und Qualität	=		3,5			
• Bauweise und Qualität	=	5				
4.3 Wärmedämmung	=		4			
• ausreichend	=	5				
4.4 Vorhandensein von Gemeinschafts- und Abstellräumen	=		3			
• Waschküche, Fahrradkeller,	=	5				

zusätzliche Abstellräume bis

$$\overline{75,5} \quad \times \quad 0,15 \quad = \quad \boxed{11,33}$$

5. Wert des Grundstücksanteils**5.1 %-Anteil am Gesamtgrundstück**

= 50

- Miteigentumsanteil am Grundstück - normal = 50
- Anteil + Sondernutzungsrechte = 60

5.2 Vorhandensein von Grünflächen

= 20

- Vorhandensein von Grünfläche = 10
- Parkplatz = 10
- Kinderspielplatz = 10

5.3 Erschließungsanlagen

= 10

- Hauanschlüsse normal, Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Tel. = 5
- zusätzliche Regenentwässerung = 2
- Straße ausgebaut und bezahlt = 3

$$\overline{80} \quad \times \quad 0,10 \quad = \quad \boxed{8}$$

6. Zu- und Abschläge

- Abschläge für störende Einflüsse Lärm- und Geruchsbelästigung =
- Zu- und Abschläge für besondere Wertgesichtspunkte = -2,5

Steigende Zinsen,
Marktunsicherheiten

$$\overline{-2,5} \quad \times \quad 1 \quad = \quad \boxed{-2,5}$$

$$\boxed{\text{Wohnwert}} \quad = \quad \boxed{80,28}$$

Wohnwert-Ausgangswert

= 80 % = 3.800 €/m² Wfl.

VERGLEICHSWERT

= 80,28 % = **3.813 €/m² Wfl.**

Wohnfläche In m ² ca.	Vergleichskaufpreis in € / m ² Wohnfläche	Vergleichskaufpreis für das Wohneigentum in €	Bemerkungen
56,65	3.813	216.006,45	
Sonstiges		0	
		216.006,45	Gerundet 216.000

9 Marktanpassung

9.1 Wohnung 108

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	0,5	180.500,00 €
o Vergleichswert	0,5	216.000,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		198.250,00 €
o Sondernutzungsrechte		0,00 €
		vorläufiger Verkehrswert nach § 194 BauGB
		198.250,00 €
zusätzliche Marktanpassung in % (zur Rundung)		
o Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung		
o Kein Aufmaß möglich	- 2,65	-5.250,00 €
o Beinhaltet auch fiktive Baumängel/Bauschäden		
o Keine Zuarbeiten/Informationen von den Parteien		
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		193.000,00 €
		Wohnfläche laut TE in m ² ca. 56,65 =
		3.406,88 €/m²
o Zeitwert von Möblierungen		0,00 €
		Verkehrswert nach § 194 BauGB
		193.000,00 €

10 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert § 194 BauGB
des Sondereigentums
an der Wohnung Nr. 108 nebst Kellerraum Nr. 108
im Gebäude Platanenweg 16

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

Platanenweg 2 bis 36 (gerade Nummern) in 12437 Berlin

zum Wertermittlungstichtag 21.12.2023

geschätzt mit gerundet:

Blatt 8858N von Treptow, BV. Nr. 1	193.000 €
Sondereigentum an der Wohnung bezeichnet im Aufteilungsplan mit Nr. 108 im 1.OG rechts nebst Kellerraum Nr. 108	-50 € Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II, lfd. Nr. 1
683/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Treptow, Flur 114, Flurstück 166 (Größe 2.601 m ²) Gemarkung Treptow, Flur 117, Flurstück 117 (Größe 11.559 m ²)	-50 € Minderungsbetrag durch das Recht Abt. II, lfd. Nr. 3

<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	WERTINVEST ImmobilienManagement GmbH Ehrenbergstraße 19 10245 Berlin
Hausgeld 2023:	Unbekannt <ul style="list-style-type: none"> • Das Hausgeld wird gutachterlich geschätzt auf ca. 300 €, basierend auf Erfahrungen von vergleichbaren Wohnungen

c) Mieter und Pächter

- o Antragsgegnerin wohnt in der 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

Anlage	1	Auszug aus dem Stadtplan
Anlage	2- 6	Katasterplan, Bodenrichtwertauskunft, Luftbild, Bauleitplanung
Anlage	7	Baulastauskunft
Anlage	8	Grundriss vom Keller (Aufgänge Platanenweg 14, 16) <ul style="list-style-type: none">• Der Keller Nr. 108 wurde markiert.
Anlage	9	Grundriss vom 1.Obergeschoss (Aufgänge Platanenweg 14, 16) <ul style="list-style-type: none">• Die Wohnung Nr. 108 wurde markiert.
Anlage	10	Detailzeichnung Keller 108 und Wohnung 108
Anlage	11	Schnitt und Ansicht
Anlage	12	Darstellung der Grunddienstbarkeit (Auszug aus UR-Nr.3815/1995)
Anlage	13	Darstellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
Anlage	14-15	Fotoansichten

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)

WoFIV:

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 21.12.2023

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.**