

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 53/25

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines unbebauten Grundstückes (Flurstück 3071)

**gelegen in der Pestalozzistraße 4
in 12557 Berlin**

Das Grundstück ist eingefriedet und wurde nicht betreten.

erstattet von

INGO KUHWALD

*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
eines unbebauten Grundstückes (Flurstück 3071)

**gelegen in der Pestalozzistraße 4
in 12557 Berlin**

Land : Berlin
Amtsgericht : Köpenick
Grundbuch : von Köpenick
Gemarkung : Grünau

| Blatt | Flur | Flurstück | Flurstücksgröße | Anschrift |
|-----------------|------|-----------|----------------------|--------------------|
| 8955/lfd. Nr. 1 | 2 | 3071 | 1.661 m ² | Pestalozzistraße 4 |

Wertermittlungstichtag : 11.12.2025

Verkehrswert : **1.530.000 €**

Dieses Gutachten enthält 24 Seiten und 17 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

Amtsgericht Köpenick GZ 70 K 53/25

erstattet von Ingo Kuhwald

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

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

Mitglied im
Oberem Gutachterausschuss
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im
Gutachterausschuss
der Hansestadt Rostock

Mitglied im
Gutachterausschuss
des Landkreises Rostock

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | ALLGEMEINE ANGABEN ZUM GUTACHTEN | 4 |
| 1.1.1 | <i>Ansprechpartner</i> | 4 |
| 1.1.2 | <i>Ortsbesichtigung</i> | 4 |
| 1.1.3 | <i>Unterlagen</i> | 4 |
| 1.2 | STICHTAGE | 5 |
| 1.3 | GRUNDBUCHANGABEN, RECHTE, BAULASTEN, ÜBERBAUUNGEN | 5 |
| 2 | LAGE UND GRUNDSTÜCK | 6 |
| 2.1.1 | <i>weitere Zustandsmerkmale</i> | 8 |
| 3 | HISTORIE DES OBJEKTES | 9 |
| 4 | WERTERMITTLUNG STICHTAG | 11 |
| 4.1 | DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN | 11 |
| 5 | BODENWERTERMITTLUNG | 13 |
| 5.1 | BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES | 13 |
| 5.2 | ANPASSUNG AN DIE MARKTLAGE | 14 |
| 5.3 | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG - BAULEITPLANUNG | 15 |
| 5.3.1 | <i>GFZ-Umrechnung</i> | 16 |
| 5.4 | ANPASSUNG | 17 |
| 5.4.1 | <i>Zusammenfassung</i> | 18 |
| 6 | RECHT IN ABT. II | 19 |
| 7 | VERKEHRSWERT | 20 |
| 8 | BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG | 21 |
| 9 | VERZEICHNIS DER ANLAGEN | 22 |
| 9.1 | URHEBERRECHT/DATENSCHUTZ | 22 |
| 10 | RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG | 23 |
| 11 | ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN | 24 |

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

- Gutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
- Auftrag vom 22.10.2025; Frist zur Fertigstellung des Gutachtens bis zum 31.01.2026.

1.1.1 Ansprechpartner

| Auftraggeber | Gläubiger |
|---|--|
| Amtsgericht Köpenick Abt. Zwangsversteigerung Mandrellaplatz 6 12555 Berlin | Land Berlin Vertreten durch das Finanzamt Spandau Nonnendammallee 21 13599 Berlin |

1.1.2 Ortsbesichtigung

| | |
|--|--|
| | <p>Der Ortsbesichtigungstermin wurde für den 01.12.2025 vorgeschlagen und durchgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die beteiligten Parteien erschienen nicht zum Besichtigungstermin • Die Besichtigung wurde durch den Sachverständigen ohne weitere Beteiligte durchgeführt. <p>Das Grundstück ist eingefriedet (Zaun) und wurde nicht betreten.</p> <p>Die Besichtigung wurde von einem Standort aus durchgeführt</p> <ul style="list-style-type: none"> • X1: Standort in der Pestalozzistraße • Aus Gutachtersicht sind die gewonnenen Erkenntnisse für die Bewertung ausreichend. |
|--|--|

- **Achtung:** Laut Luftbild befinden sich auf dem Grundstück noch Reste baulicher Anlagen, diese wurden nicht besichtigt, da das Grundstück nicht betreten wurde.

1.1.3 Unterlagen

- Grundbuch (Ausdruck vom 16.09.2025)
- Einsicht im Bauarchiv (Bauarchivakte) am 13.11.2025
- Baulastauskunft, Altlastenauskunft

1.2 Stichtage

Wertermittlungsstichtag


Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht (Tag der Unterzeichnung dieses Gutachtens durch den Sachverständigen)

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag

1.3 Grundbuchangaben, Rechte, Baulasten, Überbauungen

| | |
|---|--|
| Rechte in Abt. II | <ul style="list-style-type: none"> Lfd.Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Gehrecht) <ul style="list-style-type: none"> Wird berücksichtigt Lfd.Nr. 4: Zwangsversteigerungsvermerk <ul style="list-style-type: none"> Bleibt unberücksichtigt |
| Baulasten | <ul style="list-style-type: none"> Keine (siehe Anlage) |
| Überbauungen | |
|  | <ul style="list-style-type: none"> Das Flurstück 3071 wird augenscheinlich nicht überbaut und vom Flurstück 3071 gehen keine Überbauungen aus. An der nordwestlichen Grenze gibt es jedoch Grenzbebauungen, so dass geringfügige gegenseitige Überbauungen nicht ausgeschlossen werden können. |
| Baubehördliche Beanstandungen | <ul style="list-style-type: none"> Offiziell nicht bekannt |

2 Lage und Grundstück

Quelle: Wikipedia

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Köpenick

Köpenick ist ein Ortsteil im Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten von Berlin, am Zusammenfluss von Spree und Dahme. Die Altstadt und das Schloss von Köpenick befinden sich jeweils auf einer Insel. Köpenick besitzt – wie auch das am Westrand Berlins gelegene Spandau – eine eigenständige mittelalterliche Stadttradition.

Der heutige Ortsteil Köpenick ist mit fast 35 km² der flächenmäßig größte Ortsteil Berlins.

Im Ortsteil Köpenick verkehrt die S-Bahn mit den Bahnhöfen Wuhlheide und Köpenick (Linie S3 Spandau–Erkner). Es ist vorgesehen, bis 2027 den Bahnhof Köpenick zu einem Regionalbahnhof zu erweitern.

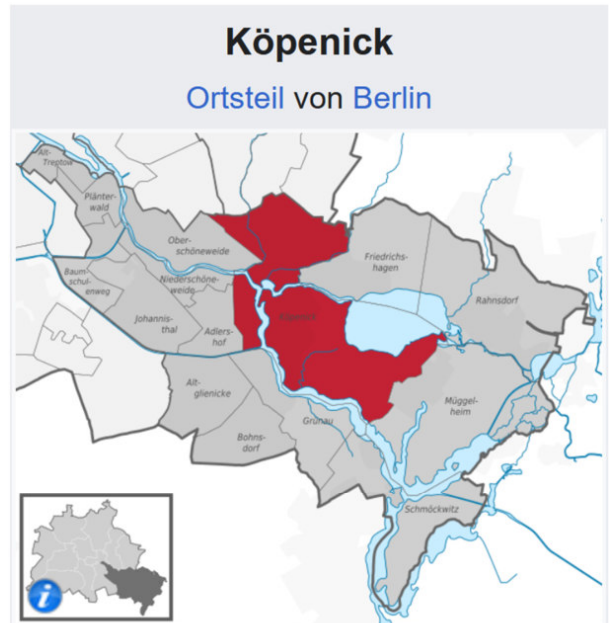
Weitere Möglichkeiten des öffentlichen Nahverkehrs sind Bus und Straßenbahn.

Infrastruktur (Pestalozzistraße)

- Bushaltestelle in der Glienicker Straße, ca. 250 m entfernt
- Schulen und Kitas befinden sich in einer Entfernung von 1 bis 2 km
- Einkaufsmöglichkeiten in der Dörpfeldstraße, ca. 1km Fußweg

Mikrolage

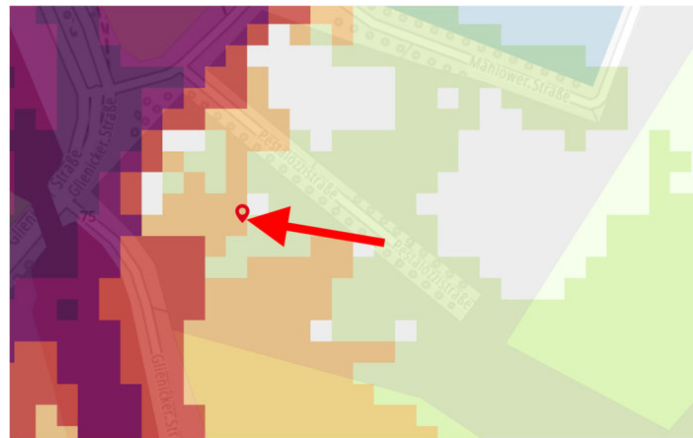
- Pestalozzistraße: gemischte Bebauung (Mehrfamilienhäuser 4 Geschosse) und Gewerbe (1 Geschoss), unweit gelegene Bowlinganlage
- einfache Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel 2024



| | |
|--------------------|-----------------------------------|
| Koordinaten | ø 52° 26' 45" N, 13° 34' 38" O |
| Höhe | 34–115 m ü. NHN |
| Fläche | 34,92 km ² |
| Einwohner | 71.366 (31. Dez. 2024) |
| Bevölkerungsdichte | 2044 Einwohner/km ² |



Darstellung der benachbarten Bebauung



mittlere Lärmimmissionen

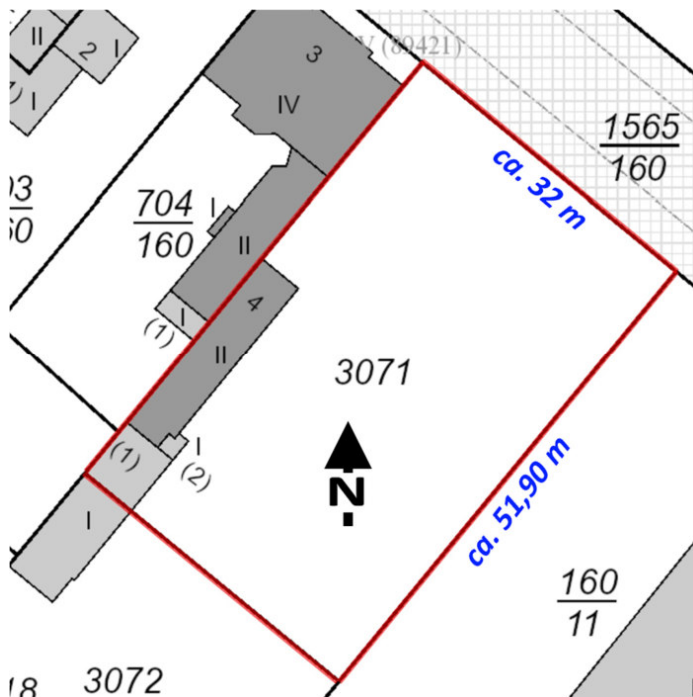
Strategische Lärmkarte

L DEN in dB(A)

| | |
|-------------|------------|
| White | bis < 55 |
| Light Green | ab 55 - 59 |
| Orange | ab 60 - 64 |
| Red | ab 65 - 69 |
| Dark Purple | ab 70 - 74 |
| Black | ab 75 |

L N in dB(A)

| | |
|-------------|------------|
| White | bis < 45 |
| Light Blue | ab 45 - 49 |
| Medium Blue | ab 50 - 54 |
| Light Green | ab 55 - 59 |
| Orange | ab 60 - 64 |
| Red | ab 65 - 69 |
| Dark Purple | ab 70 |



Grundstück

- Größe 1.661 m²
- Reihengrundstück
- ebene Lage
- Gelegen an der Pestalozzistraße
- rechteckiger Zuschnitt
- Straßenfront Pestalozzistr. ca.32 m
- Grundstückstiefe ca. 51,90 m

Erschließungsanlagen

- Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom-, Erdgas- und Stromleitungen vorhanden
- Das Grundstück ist unbebaut bzw. mit ruinösen Resten baulicher Anlagen bebaut, die Anschlüsse wurden zurückgebaut.

Die mediale Erschließung erfolgte über die Pestalozzistraße.

Im Falle eine Neubebauung ist ein Neuanschluss aller Medien notwendig

- Auf dem Grundstück befinden sich laut Luftbild Reste einer baulichen Anlage
 - Geschätzt 450 bis 550 m³ (BRI) ruinöse Reste
 - Möglicherweise noch Fundamentreste ehemaliger Garagen
 - **Abrisskosten pauschal: ca. 25.000 €**



Pestalozzistraße

- zweispurige Straße, (Natursteinpflaster, beidseitiger Fußgängerweg, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich vorhanden)
- **Die Erschließungsanlagen sind verschlissen**



2.1.1 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 (unbebautes Grundstück) |
| Altlasten | <ul style="list-style-type: none"> • keine Altlasten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz bekannt. |
| Bodenordnung | <ul style="list-style-type: none"> • Keine aktive Bodenordnung |
| Flächennutzungsplan | <ul style="list-style-type: none"> • Gelegen in einem W2 –Gebiet (Wohnbaufläche GFZ bis 1,5) |
| Bauleitplanung | <ul style="list-style-type: none"> • Nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen |
| Erhaltungsgebiet | <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb einer Erhaltungsverordnung |
| Sanierungsgebiet | <ul style="list-style-type: none"> • Kein Sanierungsgebiet |
| Baugrund | <ul style="list-style-type: none"> • Die Baugrundverhältnisse werden, ohne detaillierte Kenntnisse über die tatsächlichen Baugrundverhältnisse zu haben, gutachterlich als ortsüblich vergleichbar erachtet. |
| Mietzustand | <ul style="list-style-type: none"> • Anmerkungen: Dem Gutachter wurden keine Miet- oder Pachtverträge zugereicht, so dass er vom unvermieteten/unverpachteten Zustand ausgeht. |
| Hochwasser | <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. |
| Bergbau | <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück befindet sich nicht in einem aktiven bzw. ehemaligen Bergbaurevier. |

3 Historie des Objektes

- Basierend auf Aktenlage (Luftbilder, Bauaktenarchivansicht, Internetrecherche)
- Erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit



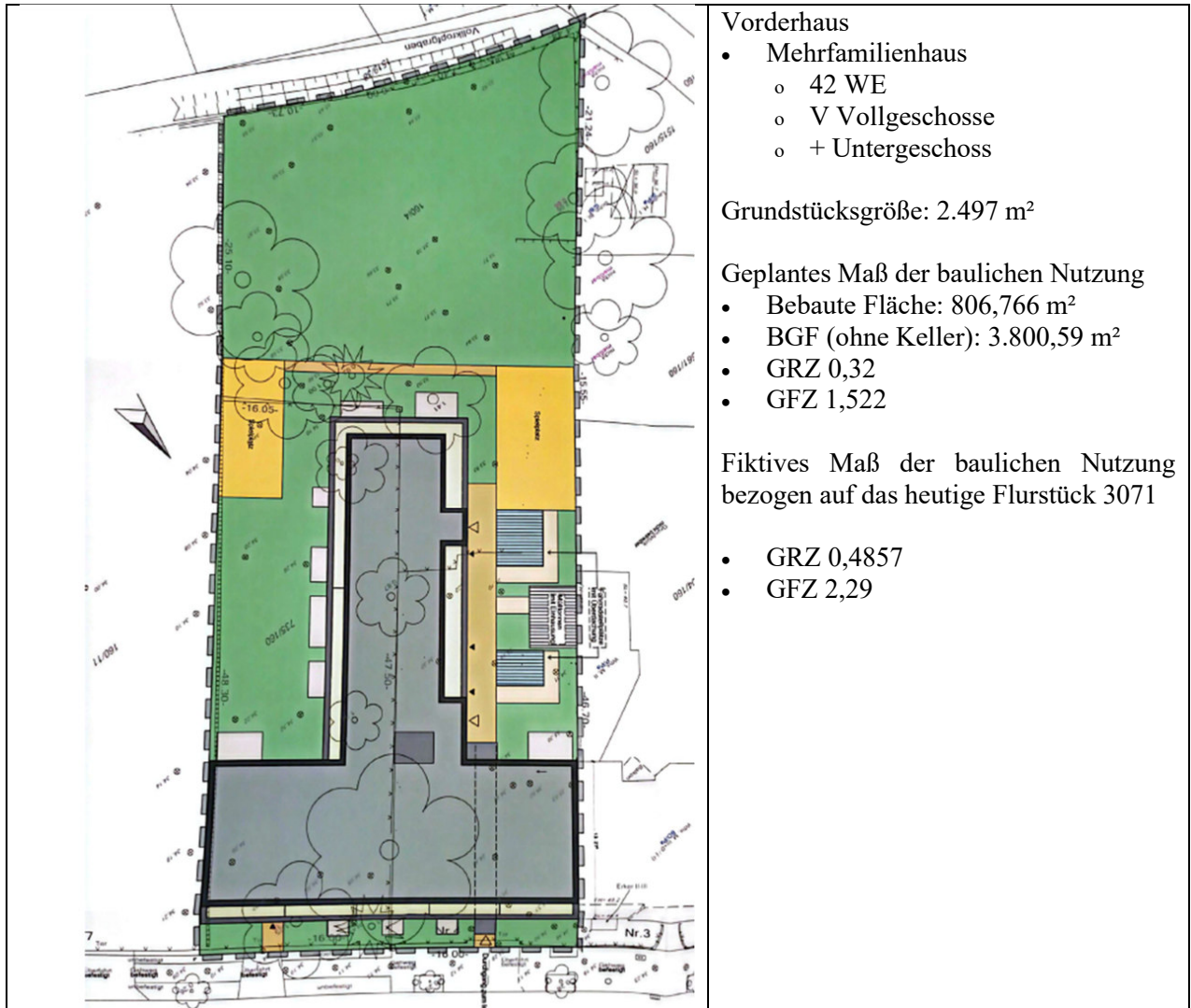
- Das Flurstück 3071 war noch im Jahr 2017 mit eingeschossigen Garagen bebaut, diese wurden zwischen 2017 und 2018 abgerissen
- Die bauliche Anlage an der nordwestlichen Grundstücksgrenze wurde ab ca. 2019/2020 tlw. zurückgebaut

Bauanträge/Baugenehmigungen

| Aktenzeichen | ext. Vorhaben AZ | Bemerkung |
|-------------------------------------|---|--|
| ○ 140-2016-2279-HB1 | Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 42 Wohneinheiten | Hauptakte, BG |
| ○ 180-2016-2610-HB1 | Antrag auf Abweichung von § 6 Abs. 3 BauO Bln zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 42 Wohneinheiten <u>schließen</u> | 2 AW |
| ○ 350-2018-2133-HB1 | Bitte um Auskunft zum Pkt. bauaufsichtsrechtliche/brandschutzrechtliche offene Verfahren | Antwort |
| ○ 1150-2020-322-HB1 | 1. Verlängerung - Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 42 Wohneinheiten | BG erloschen keine Verl. möglich |

Folgendes Vorhaben wurde genehmigt (**Baugenehmigung ist zwischenzeitlich erloschen**)

- Baugenehmigung 2016/2279 vom 10.04.2017
- Mehrfamilienhaus mit 42 Wohnungen
- Achtung: Das Bauprojekt wurde auf den heutigen Flurstücken 3071 (1.661 m²) und 3072 (836 m²) geplant.



Resümé

- Das ehemals genehmigte Bauprojekt sollte auf den heutigen Flurstück 3071 und 3072 realisiert werden.
- Das Flurstück 3072 ist nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens.
- Nur auf dem Flurstück 3071 (ohne Einbeziehung des Flurstücke 3072) lässt sich aus Gutachtersicht das Projekt nicht verwirklichen, das Maß der baulichen Nutzung wäre zu hoch.

- Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diese Aussage zwar wahrscheinlich, aber unverbindlich ist. Eine Rechtsmittelfähigkeit ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) oder eines Bauantrags anhand prüf- und beurteilungsfähiger Unterlagen erhältlich. Der Antrag wäre an den zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zu richten.

4 Wertermittlung Stichtag

4.1 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.

- Entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Wert des Grundstückes üblicherweise mit Hilfe des Vergleichswertverfahren ermittelt.

5 Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichsverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- o den örtlichen Verhältnissen
- o der Lage und
- o dem Entwicklungszustand gegliedert und
- o nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- o dem abgabenrechtlichen Zustand und
- o der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

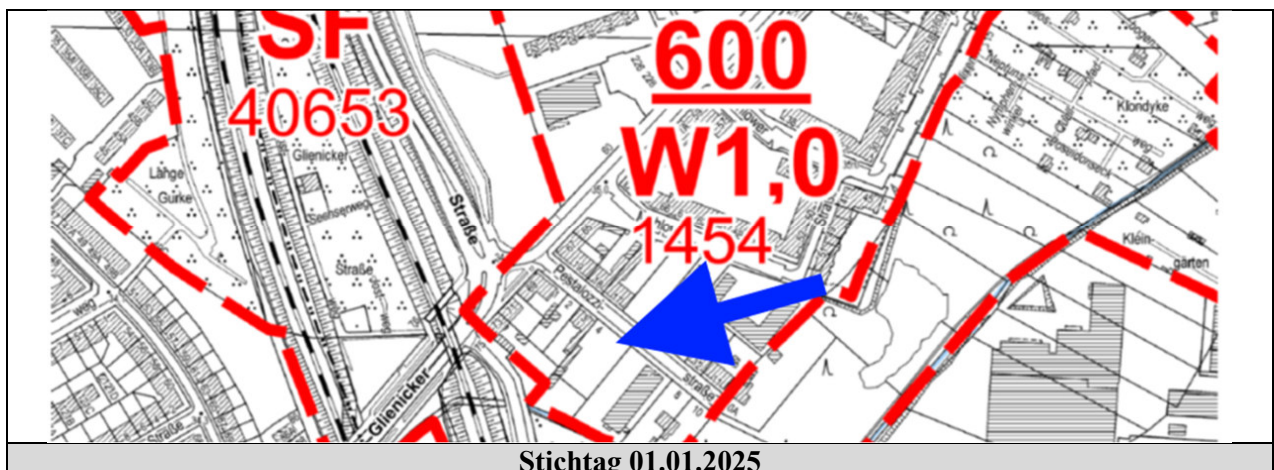
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Weiter werden Kaufpreise von vergleichbaren Grundstücken des mittelbaren und unmittelbaren Umfeldes herangezogen.

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 ein Bodenrichtwert ausgewiesen von*

5.1 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*



600 €/m²

Diesem Richtwert liegt folgende Charakteristik zu Grunde:

- Art der zulässigen baulichen Nutzung - **Wohngebietsnutzung**
- Maß der zulässigen baulichen Nutzung - Geschossflächenzahl ca. 1,00
- Richtwertzone 1454

5.2 Anpassung an die Marktlage

Quelle: Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2025.

- Herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin Stand 24.10.2025

Die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes im 1. Halbjahr 2025

Kaufpreise zeigen sich im Wesentlichen stabil

- **Gesamtzahl der Kauffälle um rd. 16 % auf 10.864 Kauffälle gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen**
- **Geldumsatz um rd. 13 % auf 6,1 Mrd. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen**
- **Stabilisierung des Preisniveaus, mit leichtem Aufwärtstrend in einzelnen Teilmärkten**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin hat mit seiner Geschäftsstelle die Daten aller ihm derzeit vorliegenden, notariell beurkundeten Kaufverträge des 1. Halbjahres 2025 einer ersten Analyse unterzogen.

| Der Berliner Grundstücksmarkt 1. Halbjahr 2025 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum ¹⁾ | | | | | | | | | | |
|---|-----------|------|----------------|------------|-------|----------------|--------|------|----------------|-------------------------------------|
| Teilmarkt | Kauffälle | | | Geldumsatz | | | Fläche | | | Änderung mittl. KP ⁶⁾ |
| | Anzahl | | Änderung um | Mio. € | | Änderung um | ha | | Änderung um | |
| | 2024 | 2025 | | 2024 | 2025 | | 2024 | 2025 | | |
| Unbebaute Grundstücke | 348 | 380 | 9% | 277,1 | 524,7 | 89% | 29,1 | 57,4 | 97% | |
| <i>davon in 0 (0) Paketen²⁾</i> | 0 | 0 | | 0,0 | 0,0 | | 0,0 | 0,0 | | |
| davon: | | | | | | | | | | |
| Individueller Wohnungsbau | 219 | 231 | 5% | 67,5 | 84,0 | 24% | 13,0 | 17,9 | 38% | -3% |
| Geschosswohnungsbau | 36 | 36 | 0% | 70,3 | 149,8 | 113% | 6,1 | 11,1 | 83% | |
| Misch-/Kerngebietsflächen | 3 | 4 | 33% | 97,6 | 85,5 | -12% | 1,0 | 1,2 | 18% | |
| Gewerbeflächen | 8 | 8 | 0% | 21,0 | 23,4 | 11% | 1,7 | 5,9 | 252% | |

- Aus 36 Verkäufen (Geschosswohnungsbau) kann man keine eindeutige Tendenz ableiten.
- Im Wesentlichen kann man von einer stabilen Tendenz ausgehen, so dass der Bodenrichtwert von 600 €/m² bezüglich der konjunkturellen Entwicklung keiner Korrektur bedarf.

5.3 Maß der baulichen Nutzung - Bauleitplanung

Für den Bereich des Grundstückes gibt es keinen Bebauungsplan.

Gemäß Flächennutzungsplan befinden sich das Baugrundstück innerhalb einer Wohnbaufläche

- Gemäß Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 7. Februar 2025 (ABl. S. 441)

Das Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB

Der Begriff „**unbeplanter Innenbereich**“ stammt aus dem deutschen **Bauplanungsrecht** (Baugesetzbuch, kurz **BauGB**). Er spielt eine zentrale Rolle, wenn es darum geht, **ob und was auf einem Grundstück gebaut werden darf, wenn kein Bebauungsplan existiert.**

Der **Innenbereich** (§ 34 BauGB) umfasst **die bebauten Ortsteile** einer Gemeinde – also die Gebiete, die **faktisch zusammenhängend bebaut** sind.

Wenn kein Bebauungsplan existiert, darf gebaut werden, **wenn sich das Vorhaben „einfügt“** in die Umgebung.

Das bedeutet:

- Die **Art der Nutzung** (z. B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft)
- Die **Bauweise** (offen, geschlossen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser)
- Die **Maße der Bebauung** (Höhe, Breite, überbaute Fläche)
- Und die **Erschließung** (Straße, Wasser, Abwasser etc.)

müssen **mit der vorhandenen Nachbarschaft harmonieren.**

- **Der Sachverständige schätzt ein, dass auf dem Flurstück 3071 eine GFZ im Bereich 1,60 bis 1,80 (im Mittel 1,7) genehmigungsfähig ist.**

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Vorsorglich weise ich darauf hin, dass diese Aussage zwar wahrscheinlich, aber unverbindlich ist. Eine Rechtsmittelfähigkeit ist nur im Rahmen einer Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) oder eines Bauantrags anhand prüf- und beurteilungsfähiger Unterlagen erhältlich. Der Antrag wäre an den zuständigen Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zu richten. |
|--|

Den Bodenrichtwert bezieht sich auf eine gebietstypische GFZ von 1,0, so dass sich eine GFZ-Umrechnung als notwendig erweist.

5.3.1 GFZ-Umrechnung

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

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

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

| GFZ | Umrechnungskoeffizient | GFZ | Umrechnungskoeffizient |
|-----|------------------------|-----|------------------------|
| 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 | | |

theoretische GFZ-Umrechnung für das Grundstück:

| Bodenrichtwert in €/m ² : | 600 | GFZ – Umrechnungsfaktoren | |
|--------------------------------------|------|---------------------------|--------|
| GFZ des Richtwertes: | 1,00 | GFZ – Faktor: | 0,5246 |
| GFZ des Grundstücks: | 1,70 | GFZ – Faktor: | 0,8679 |

Angepasster Bodenwert in €/m² über die GFZ

$$\text{Bodenwert} = \frac{600 \times 0,8679}{0,5246} = 992,64$$

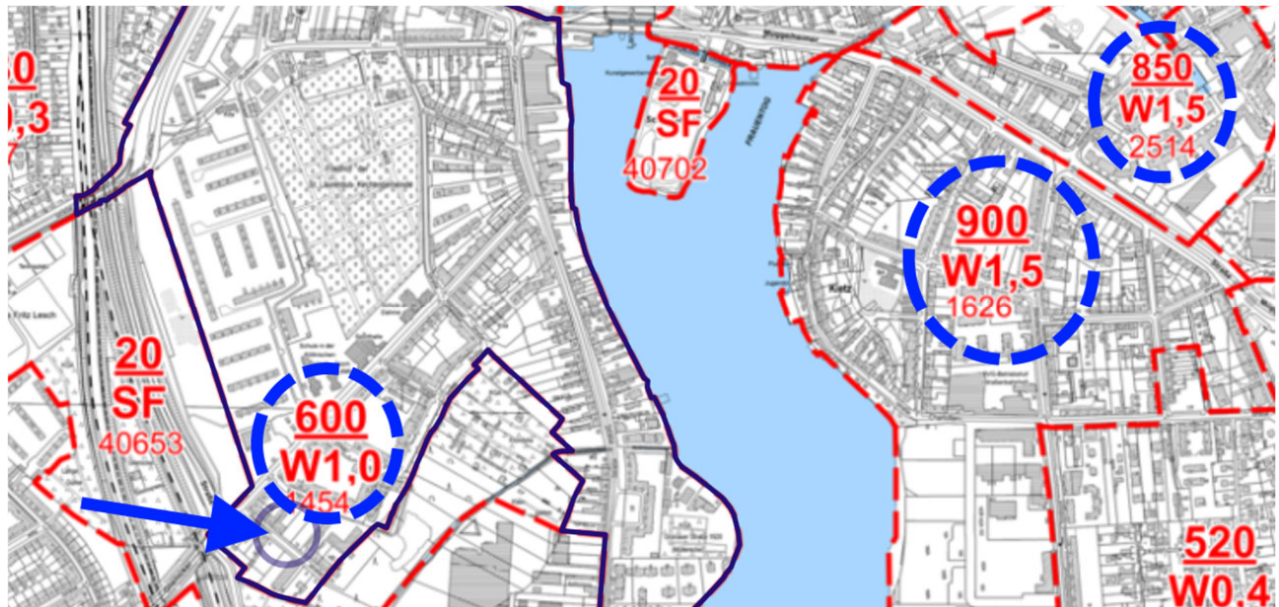
Korrekturfaktor **0,95**
Angepasster Bodenwert (GFZ) **943,01**

- Anmerkung: Der Gutachter berücksichtigt die GFZ-Anpassung in **gedämpfter Form**

Die GFZ-Faktoren sind aus dem Jahr 2004 und nicht mehr marktgerecht. Aufgrund der seit 2004 gestiegenen Bodenwerten müssen die GFZ-Faktoren gedämpft werden.

Beweis

- Bodenrichtwerte von unweit gelegenen Richtwertgebieten mit höherer GFZ



Im GFZ-Bereich 1,5 hat der Gutachterausschuss für unweit gelegenen Richtwertzonen (Wohngebiete) Bodenwerte zwischen 900 €/m² und 850 €/m² ausgewiesen.

5.4 Anpassung

1. Bodenrichtwert

- Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes 943,00 €/m²
 - **Bezüglich Stichtag und GFZ angepasster Bodenrichtwert**

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. -60,00 €/m²

- 3. Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land 883,00 €/m²

Zu- und Abschläge zur Anpassung an

die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag

- Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2025, keine weitere Anpassung

0 %

die Lage:

- Im Richtwertgebiet gelegen

0 %

die Art der baulichen Nutzung :

- Baurecht nach § 34 BauGB / Wohnbebauung

0 %

das Maß der baulichen Nutzung

- Bereits im Ausgangswert (GFZ-Anpassung) berücksichtigt

0 %

die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften

- Keine Besonderheiten

0 %

Zu- und Abschläge insgesamt :

0,00 %

| | | |
|----|--|-------------------------|
| 4. | Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes | 883,00 €/m ² |
|----|--|-------------------------|

- zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten

60,00 €/m²

| | | |
|-----------|--|-------------------------------|
| 5. | Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) | 943,00 €/m² |
|-----------|--|-------------------------------|

5.4.1 Zusammenfassung

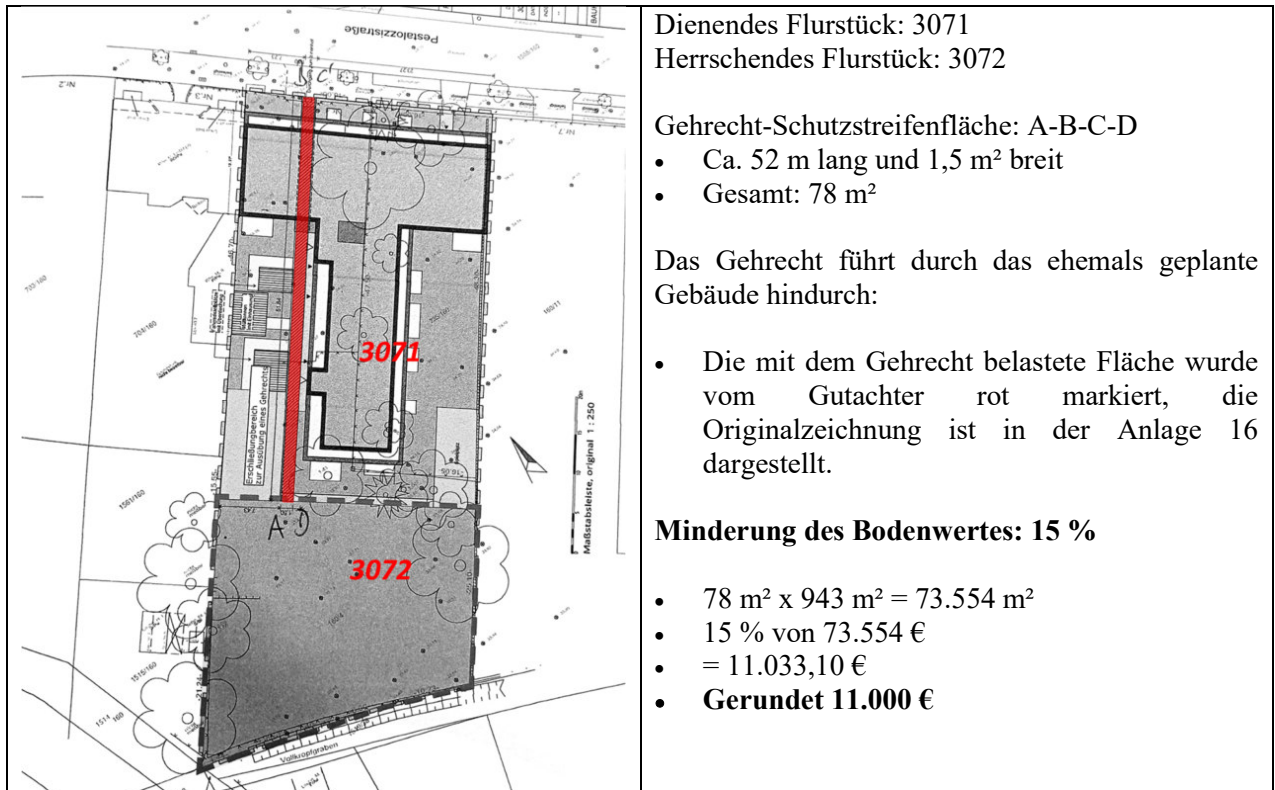
| Flurstück | Charakterisierung | Grundstücksgröße in m ² | Bodenwert in €/m ² | Grundstückswert in € |
|---|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| 3071 | Bauland-/Baulandnebenfläche | 1.661 | 943 | 1.566.323,00 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Das Flurstück ist mittlerweile verwildert (Baum und Buschgruppen, Gehölze) <ul style="list-style-type: none"> ◦ Pauschalisiert: Rodungs- und Einebnungskosten: 11.000 € • Abrisskosten bauliche Anlagen/Bauschuttreste: 25.000 € • Und zur Rundung: 323 € | | | | -36.323,00 |
| | Gesamt | | | 1.530.000 |

6 Recht in Abt. II

Auftragsgemäß wird folgendes Recht berücksichtigt:

| | | |
|---|---|---|
| 3 | 4 | Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 3072 (Köpenick Blatt 41853N). Rang vor Abt. III Nr. 8 und 9. Gemäß Bewilligung vom 23.04.2019 (UR-Nr. 317/2019, Notar Reimar Glantz in Berlin) eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 01.08.2019. |
|---|---|---|

Das Recht wurde in den Anlagen 15 und 16 dargestellt:



7 **Verkehrswert**

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB
eines unbebauten Grundstückes (Flurstück 3071)

**gelegen in der Pestalozzistraße 4
in 12557 Berlin**

zum Wertermittlungstichtag 11. Dezember 2025
geschätzt mit

1.530.000 €

- Minderung durch das Recht Abt. II lfd. Nr. 3 **-11.000 €**

8 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

ökologische Altlasten

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

b) WEG – Verwalter

| | |
|----------------|-------------------|
| WEG-Verwaltung | Kein Wohneigentum |
|----------------|-------------------|

c) Mieter und Pächter

- Unbebautes Grundstück

d) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

- besteht nicht (Unbebautes Grundstück)

e) Gewerbebetrieb

- In dem zu bewertenden Eigentum wird kein Gewerbebetrieb geführt.

f) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

g) Energiepass

- Unbebautes Grundstück

h) Hausschwamm

- Unbebautes Grundstück

i) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- Offiziell nicht bekannt

9 Verzeichnis der Anlagen

| | | |
|---------------|--------------|---|
| Anlage | 1 | Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagenkarte |
| Anlage | 2 | Auszug aus dem Katasterplan |
| Anlage | 3 | Bodenrichtwert: Stand 01.01.2025 |
| Anlage | 4 | Luftbild, Stand 2025 |
| Anlage | 5 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 |
| Anlage | 6 | Darstellung von Bebauungsplänen/vorhabenbezogene Bebauungspläne im Umfeld |
| Anlage | 7 | Auszug aus dem Geltungsbereich umliegender Erhaltungsverordnungen |
| Anlage | 8 | Auszug aus dem Bodenbelastungskataster |
| Anlage | 9 | Baulastauskunft |
| Anlage | 10-14 | Leitungspläne der Versorger |
| Anlage | 15-16 | Darstellung des Gehrechtes |
| Anlage | 17 | Fotoansicht |

9.1 Urheberrecht/Datenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweise zur Datenspeicherung

Die Auftraggeber erteilen ihre Einwilligung in die Datenspeicherung für alle Zwecke des beauftragten Gutachtens, soweit diese Speicherung erforderlich ist. Alle Daten werden nach den Maßstäben des Datenschutzgrundverordnung DSGVO verarbeitet. Die Daten stellen sie uns im Interesse des Auftrags bereit, was wir als konkludente Einwilligung zur Verarbeitung betrachten. Sie werden, wenn nötig, in ein Gutachten einfließen, was Sie zu Ihrer Verwendung erhalten. Bei uns werden Ihre Daten nach Beendigung des Vertragsverhältnisses nach dem Grundsatz der Datensparsamkeit regulär gelöscht, soweit andere Aufbewahrungsfristen nicht entgegenstehen

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- mit den bis zum Tag des Antrags auf das Verkehrswertgutachten erfolgten Änderungen und in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr.6) geändert worden ist.

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr.6) geändert worden ist.

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1, 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2947) geändert worden ist

WoFlV:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG:

Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

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. Der Gutachter haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der 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 11.12.2025

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.**