

Dipl.-Ing. **KARL-HEINZ TREIBER** VDI
Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke
 13509 Berlin, Bollestraße 14

Tel: (030) 46 40 44 17/ Fax: -18 E-Mail: Treiber.Immobiliengewertung@t-online.de

GeschäftsNr: 80 T 12/24

Aktualisierung
2024

Zu: AktenZeichen: ASp 22X108-0 bis 3

Die Aktualisierung der vom Amtsgericht Spandau mit GeschäftsNr. 30 K 06/22 veranlassten Wertermittlungen für die Grundstücke erfolgt im Auftrag des Landgerichts Berlin II mit obiger Geschäftsnummer.

Die Wertermittlungen ASp 22X108-0 bis 3 werden Punkt für Punkt abgearbeitet und im Einzelnen nur dort ergänzt und kommentiert, wo bedingt durch den zeitlichen Ablauf Änderungen durchzuführen sind.

Die Ergänzungen, Änderungen und Kommentare beschränken sich auf solche inzwischen geänderte Fakten, die konkrete Wertauswirkungen haben, alle anderen Darlegungen der Wertermittlungen bleiben unkommentiert und die Aktualisierung gilt nur im unmittelbaren Zusammenhang und ergänzend zu den Basisdokumenten.

Zitate der Basiswertermittlungen, die bei einigen Punkten zur besseren Orientierung angeführt werden, haben einen Einzug und sind in Anführungszeichen gesetzt. Die Basisdokumente des jeweiligen Punktes werden in nachgestellten Klammern angegeben (zu – 0), diese Kennzeichnung entspricht z. B. Aktualisierung zu ASp 22X108-0.

Grundstücke mit Industriegebäude und Wasserflächen mit Steganlage				
Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde Bestandteil der Wasserstadt Berlin-Oberhavel				
ASp 22X108-	Grundbuch Spandau	Art	Bebauung	Größe
1	Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	Gebäude-		1.568 m ²
	Flur 7, Nr. 720	u. Freifläche	Industriegebäude	3.573 m ²
2	Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	Wasserfläche		754 m ²
	Flur 7, Nr. 712	Wasserfläche		1.722 m ²
	Flur 7, Nr. 719	" Erholungsfl.	Steganlage	8.555 m ²
3.1	Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	Straßenfläche		2 m ²
3.1	Flur 7, Nr. 821	Straßenfläche		21 m ²
3.2	Flur 7, Nr. 823	Grünfläche		11 m ²
Gebäude- u. Freifläche u.a. 5.175 m ² , Wasserfläche 11.031 m ² , Flächen ges.: 16.206 m ²				
Verkehrswert ges. 6.800.000 €				

2 Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis

Auftraggeber : Landgericht Berlin II
10179 Berlin, Littenstraße 12 -17

Geschäftsnummer : 80 T 12/24

Auftrag/Zweck : Aktualisierung der Verkehrswertermittlung aus 2022 von Grundstücken und Bebauung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Bewertungsobjekte : siehe Deckblatt

Wertermittlungstichtag : 28. Mai 2024 (Aktualisierungstichtag)

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 28.05.2024 durch den Sachverständigen ohne Anwesenheit von geladenen Vertretern der Beteiligten. Die Bebauung wurde nicht zugänglich gemacht.

Die Aktualisierung umfasst 33 Seiten einschließlich 3 Anlagen und wurde in 2 Ausfertigungen übergeben.

o

Inhaltsverzeichnis:

Aktualisierung ASp 22X108-0 Seite 1 bis 14
Aktualisierung ASp 22X108-1 Seite 15 bis 21
Aktualisierung ASp 22X108-2 Seite 22 bis 27
Aktualisierung ASp 22X108-3 Seite 28 bis 30

Anlagen: Seite 31 bis 33

Anlage 1, Blatt 1 - Bodenrichtwerte 2022
Anlage 1, Blatt 2 - Bodenrichtwerte 2023
Anlage 1, Blatt 3 - Bodenrichtwerte 2024

Es gelten die Inhaltsverzeichnisse der einzelnen zu aktualisierenden Wertermittlungen ASp 22X108-0 bis 3, die Nummerierung ist fortlaufend im Text aufgeführt mit dem Hinweis auf die zugehörige Wertermittlung (-0 bis 3).

2.1 Anlagen (zu - 0)

3 Grundstücksbeschreibung (zu - 0)

3.1 Beschaffenheit (zu - 0)

Altlastenproblematik der Flurstücke 710 und 720:

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes (Um Nat B2 vom 28.06.2024) wird ausgesagt, dass keine neuen Erkenntnisse zur Grundstücksbelastung vorliegen, aber wie folgt bemängelt: „Zum Gutachten von Herrn Möckel möchte ich (...) darauf hinweisen, dass das Untersuchungskonzept, wie im Text geschrieben, mit uns abgestimmt war, aber das Untersuchungskonzept ist nicht vollständig umgesetzt worden. Im Rahmen der Untersuchung haben wir 3 Doppelpegel gefordert (OP 3-6 m u. GOK und UP 6-10 m u. GOK). Es wurden aber nur 3 einfache Grundwasserpegel bis 6 m u. GOK errichtet.“

Auf dieser Grundlage ist die Einrichtung von 3 Doppelpegeln in die Wertermittlung aufzunehmen, da bei baulicher Nutzung des Grundstücks dieser Forderung durch den Eigentümer nachzukommen ist. Es werden 3 Doppelpegel mit geschätzten Nettokosten von 2.500 € pro Stück angesetzt, mit Zuschlag für Nebenkosten/Einzelmaßnahme insgesamt 10.000 €.

Bl. 43715, Flurstück 820, 821 und 823 (Gebäude- und Freifläche):

In Folge der Planungsauskunft (Schreiben vom 07.05.2024 - Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung) ändert sich die Nutzungsart für obige Grundstücke von Gebäude- und Freifläche für Grundstück G1 (Flurstücke 820, 821) in Straßenverkehrsfläche und für Grundstück G2 (Flurstück 823) in Grünland.

3.2 Zuwegung / Verkehrsanbindung nach Plan (zu - 0)

Neben dem Bus 139 hält 2024 aktuell der Bus M 36 nach etwa 500 m auf der Rauchstraße.

3.3 Infrastrukturelle Anbindung nach Plan (zu - 0)

3.3.1 Einordnung entsprechend Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 [15]:

In diesem Zusammenhang liegt inzwischen Monitoring 2022 vor, das allerdings in seiner Aussage und Darstellung abweichend zum Monitoring 2021 strukturiert worden ist und darüber hinaus den Planungsraum 05 10 01 04 „Maselake“, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, nicht erfasst hat. Da keine hinreichenden Anzeichen für eine Statusänderung erkennbar sind, kann der Wert 2021, ein Gesamtindex von 2+/-, das entspricht einem *mittleren* sozialen Status mit einer stabilen Dynamik (d.h. Veränderungstendenz – gleichbleibend), weiter angenommen werden.

3.4 Nutzung / Baurecht (zu - 0)

Im Ergebnis der Anfrage zum aktuellen Planungsstand an die bezirkliche Planungsbehörde (Schreiben vom 07.05.2024 - Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung) kann bei der Aktualisierung auf die Heranziehung der Umgebungsbebauung und Richtwertsituation im Sinne des §34 BauGB verzichtet werden.

Nach Aussage der Planungsbehörde gilt der festgesetzte Bebauungsplan V III-545b so lange weiter bis der Bebauungsplanentwurf 5-108 zum neuen Bebauungsplan wird und festgesetzt ist. Bebauungsplan V III-545b ist damit Grundlage eines Bauantrags für die Grundstücke.

Der bislang nicht weiter verfolgte Bebauungsplanentwurf 5-108 ist auf eine gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan V III-45b *höhere* Ausnutzung ausgerichtet.

Aus dem Sachverhalt ergibt sich, dass weiterhin keine als hinreichend bestimmt anzunehmende genehmigungsfähige bauliche Ausnutzung definiert werden kann, da sich die Planungsbehörde offen hält in Bezug auf eine höhere Ausnutzung, wie mit Bebauungsplanentwurf 5-108 angestrebt. Die Herangehensweise im Basisgutachten mit Szenarien für die baulichen Ausnutzung ist also für die Aktualisierung weiter sachgerecht und ist beizubehalten.

3.5 Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive (zu - 0)

4 Baubeschreibung (zu - 0)

4.1 Denkmalgebäude (zu - 0)

Eine erneute Innenbesichtigung des Denkmalgebäudes zum Bewertungsstichtag 28.05.2024 ist nicht erfolgt. Es wird weiter von desolatem baulichem Zustand ausgegangen.

4.2 Steganlage (zu - 0)

5 Gutachtensgrundlagen (zu - 0)

Entsprechend der Auskunft der Planungsbehörde (s. Pkt. 3.4) wird für die Szenarien nicht die Umgebungsbebauung entsprechend § 34 BauGB herangezogen, sondern die Angabe im Bebauungsplan VIII – 545b für die Wohnnutzung mit WA 1,0 sowie MK 1,5 für die Nutzung durch Handelsbetriebe, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dies hat aber faktisch keine systematische Änderung zur Folge, da die Werte zum ursprünglichen Bewertungsstichtag bei W und MK gleich waren und erst zum aktuellen Bewertungsstichtag bei Szenario 2 für Mischnutzung auf vergleichbare Lagen, nicht Umgebungsbebauung, zurückgegriffen werden muss (siehe Pkt. 6.3.1).

6 Ermittlung der Wertanteile (flurstücksbezogen) (zu - 0)

6.1 Plausibilisierung der Ausgangswerte (zu - 0)

Hier können ausgehend vom Bebauungsplan V III-545b und wegen des bislang nicht weiter verfolgten Bebauungsplanentwurfs 5-108 die aktuellen Richtwerte entsprechend Szenario 1 und vergleichbare Werte für Mischnutzung entsprechend Szenario 2 nach Pkt. 5 herangezogen werden.

6.1.1 Ausgangswerte für Baugrundstück (zu - 0)

Unter diesem Punkt wurde in der Basiswertermittlung mit Hilfe von Vergleichswerten aus dem System AKS abgeleitet inwieweit die Grundstücke mit direktem oder mittelbarem Wasserzugang eine Werterhöhung gegenüber benachbarten Grundstücken im gleichen Boderichtwertgebiet aufweisen, die nicht diesen Vorteil genießen. Der Vorteil wird ausgedrückt mit dem Marktanpassungsfaktor FW.

Zusätzlich wird die Bildung der Anpassungsfaktoren Bodenwert seit Jahresbeginn (FB) sowie grundstücksspezifisch Eigenschaften (FM) dargestellt mit Einfluss auch auf die anderen Grundstücksarten.

Hier sind im Rahmen der Aktualisierung, die zum ursprünglichen Bewertungsstichtag noch nicht vorliegenden Vergleichswerte 2023/24 zu erheben und im Ergebnis die Frage zu klären, ob der damals ermittelte Anpassungsfaktor FW = 2,0 zu modifizieren ist.

Mit den gleichen Kriterien wie 2022 wurde eine Recherche im System AKS für die Jahre 2023 und 2024 durchgeführt. Die Abfrage ergab 15 Treffer.

Nr	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Hfläche	Fläche	EZ	BRW	KP/m³	Kaufpreis
1	5	2023	743	27.10.2023	19.966	19.966	3	40	15	350.000
2	5	2023	815	24.11.2023	19.966	19.966	3	40	317	165.000
3	5	2023	859	13.12.2023	1.000	1.000	30	1.300	440	440.000
4	5	2024	55	19.01.2024	4.843	4.843	3	40	1.031	245.000
5	9	2023	55	20.01.2023	1.040	1.040	30	80	639	665.000
6	9	2023	135	20.02.2023	1.222	1.222	30	400	573	700.000
7	9	2023	203	15.03.2023	581	714	30	500	637	380.000
8	9	2023	230	23.03.2023	1.052	1.183	30	80	917	965.000
9	9	2023	250	23.02.2023	662	718	30	500	884	599.000
10	9	2023	487	16.05.2023	844	844	30	500	877	740.000
11	9	2023	497	19.05.2023	940	940	25	570	198	200.000
12	9	2023	756	05.07.2023	683	683	3	15	14	20.000
13	9	2023	1037	11.09.2023	622	690	3	600	645	430.000
14	9	2023	1407	02.11.2023	530	757	3	600	377	200.000
15	9	2023	1592	02.11.2023	556	778	3	600	359	200.000

Reduziert man die Daten auf Grundstücke, die als Baugrundstücke definiert sind, also ohne Wochenendgrundstücke und anderes, so ergeben sich sieben relevante Vergleichswerte, von denen dann nur vier Werte übrigbleiben, die in der statistisch zulässigen Bandbreite enthalten sind (zwei Werte liegen sogar zwischen rd. 800 und 1150% des jeweiligen Richtwertes).

Nr	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Hfläche	Fläche	EZ	BRW	KP/m³	Kaufpreis	% vom Richtwert	Abw MittelW
5	9	2023	55	20.01.2023	1.040	1.040	30	80	639	665.000	799%	
6	9	2023	135	20.02.2023	1.222	1.222	30	400	573	700.000	143%	92%
9	9	2023	250	23.02.2023	662	718	30	500	884	599.000	177%	114%
7	9	2023	203	15.03.2023	581	714	30	500	637	380.000	127%	82%
8	9	2023	230	23.03.2023	1.052	1.183	30	80	917	965.000	1146%	
10	9	2023	487	16.05.2023	844	844	30	500	877	740.000	175%	113%
3	5	2023	859	13.12.2023	1.000	1.000	30	1.300	440	440.000	34%	
7											Extremwerte eliminiert	156%

Auf der Basis von lediglich vier Werten (statistisch erforderliche Mindestanzahl 11 Werte) kann eine Aktualisierung des Faktors FW nicht mit einer notwendigen Wahrscheinlichkeit dargestellt werden. Man kann aber die ausgewerteten Daten 2022 mit den verwendeten Daten 2024 zusammenführen und neu bearbeiten.

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Hfläche	Fläche	EZ	BRW	KP/m²	Kaufpreis	% vom Richtwert	Abw MittelW
1	5	2016	1502	07.12.2016		5.141	30	400	729	3.750.000	182%	92%
4	5	2016	1508	15.12.2016		38.229	30	350	690	26.396.000	197%	100%
5	9	2017	1009	05.05.2017		2.525	30	600	1.711	4.320.000	285%	144%
9	9	2017	1944	08.10.2017		850	30	550	1.509	1.200.000	274%	139%
10	9	2018	1170	19.06.2018		6.638	30	900	1.695	11.250.000	188%	95%
12	9	2018	1862	20.09.2018		1.618	30	550	1.483	2.400.000	270%	137%
13	9	2019	623	12.04.2019		1.213	30	1.400	1.896	2.300.000	135%	69%
14	5	2019	319	17.04.2019		13.442	30	1.000	2.381	32.000.000	238%	121%
21	9	2022	588	16.03.2022		1.605	30	700	1.222	745.350	175%	88%
6	9	2023	135	20.02.2023	1.222	1.222	30	400	573	700.000	143%	73%
9	9	2023	250	23.02.2023	662	718	30	500	884	599.000	177%	90%
7	9	2023	203	15.03.2023	581	714	30	500	637	380.000	127%	64%
10	9	2023	487	16.05.2023	844	844	30	500	877	740.000	175%	89%
											198%	
											Werte innererhalb Definitionsspanne	190%

Bereinigt man die neue Berechnung um die sechs Werte außerhalb der statistischen Definitionsspanne, dann ergeben sich 190%. In diesem Ergebnis bilden sich naturgemäß die vergangenen Boomjahre deutlich stärker ab, deshalb soll wegen der anhaltend fallenden Tendenz der sich aus diesem Langzeitwert und dem Ergebnis 2023/24 (nur 156%) ergebende abgerundete Mittelwert für die Aktualisierung der Wertermittlung herangezogen werden.

$$(190\% (2016 \text{ bis } 2022) + 156\% (2023/24)) / 2 = 173\%, \text{ also neuer Faktor } \mathbf{FW} = 1,7$$

Bezüglich der Marktentwicklung seit dem 01.01.2024 könnte die fallende Tendenz der Bodenrichtwerte von 1.500 €/m² auf 900 €/m² für GFZ 1,5 und 1.300 €/m² auf 900 €/m² mit dem Anpassungsfaktor FB für das laufende Jahr fortgeschrieben werden, da die Veröffentlichungen allgemein von weiter fallenden Markttendenzen ausgehen. Der durchschnittliche Wertverlust pro Jahr betrug für GFZ 1,5 etwa 20% und für GFZ 1,0 16%.

Bezogen auf den Bereich im Umfeld der Bewertungsgrundstücke ist jedoch bereits die Situation entstanden, dass zwei nebeneinander liegende Richtwertgebiete, die sich qualitativ wenig unterscheiden, trotz erheblicher GFZ-Unterschiede den gleichen Wert aufweisen. Eine einfache Fortschreibung würde prognostizieren, dass das Richtwertgebiet mit der höheren GFZ letztlich einen geringeren Richtwert aufweist. Das ist hoch unwahrscheinlich.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten bei starken Abwärtsbewegungen des Marktes, wie etwa um 1997, wird deshalb davon ausgegangen, dass sich der Bodenwert für den Bereich GFZ 1,5 für die zu berücksichtigenden Monate in 2024 um -10% verändert und der Wert für den Bereich GFZ 1,0 ebenfalls mit -10% weiter sinkt. **FB = 0,9** für GFZ 1,5 und 1,0.

Die vorliegende starke Abwärtsbewegung des Marktes hat aber noch weitere Einflüsse auf die Wertbildung der Grundstücke. Während im steigenden Markt und aufgrund der Beharrungskräfte anfangs im stagnierenden, beziehungsweise leicht sinkenden Markt bestimmte Aspekte der Grundstückseigenschaften keinen oder wenig Werteeinfluss haben, gewinnen sie nun zunehmend an Bedeutung.

Die Altlastenproblematik, die mit nur begrenzt kalkulierbaren Kosten berücksichtigt wurde, kann vom durchschnittlichen Marktteilnehmer als zusätzlich wertmindernd eingeschätzt werden, da Unsicherheiten nicht auszuräumen sind.

Für diesen sogenannten „Merkantilen Minderwert“ liegen keine anwendungsfähigen Marktdaten vor. Oft wird bei Objekten mit bereits beseitigten Schäden, eine Ableitung aus den auf das Objekt entfallenden Schadensbeseitigungskosten (SBK) am Wert des intakten Objekts herangezogen. Insbesondere wenn geschätzte, also nicht kalkulierte Schadensbeseitigungskosten veranschlagt sind, wie vorliegend, und im Verkehrswert bereits Niederschlag gefunden haben, dann verbleibt ein merkantiler Minderwert, der berücksichtigt werden kann.

Die Definition des „Merkantilen Minderwerts“ lässt sich sinngemäß ausweiten auf den bestehenden Denkmalschutz an einem Grundstücksteil. Bei der Wertermittlung wurde die Denkmaleigenschaft berücksichtigt, aber sie bleibt mit einer relativ hohen Unsicherheit bezüglich der erforderlichen Maßnahmen behaftet und stellt zudem eine zusätzliche Komplikation bei der Planung und Genehmigung eines Bauprojekts dar. Hier liegt also auch der Fall vor, dass ein defacto berücksichtigter Umstand aus der Sicht des durchschnittlichen Marktteilnehmers zusätzlich wertmindernd beurteilt werden kann und damit auch zusätzlich wertmindernd herangezogen werden kann.

Es wird deshalb für beide Aspekte gemeinsam ein geschätzter Anpassungsfaktor **FM = 0,92** also 8% in einer Spanne von 3 bis 10% auf den Bodenwert zum Ansatz gebracht.

6.1.2 Ausgangswerte für Wasserflächen (zu - 0)

Für die Wasserflächengrundstücke (Flurstücke 705, 712 u. 719) ist in der Basiswertermittlung der Bezugswert in Abhängigkeit von der erwarteten Nutzung abzuleiten.

Dazu werden die dort genannten Szenarien herangezogen, die nun beide abzuprüfen sind.

„Im **Szenario 1** wird die Wasserfläche gedacht nicht selbstständig genutzt, sie ist nur imagefördernder Bestandteil des Grundstückskomplexes. Hier kann der Wert der Wasserfläche nur mit ihrem Richtwert (für individuelle Nutzung beschränkte Wasserflächen, wie Bundeswasserstraßen etc.) von 1,00 € pro Quadratmeter nach Grundstücks(*Immobilien*)marktbericht 2021/22 herangezogen werden.“

Auch der derzeit relevante Immobilienmarktbericht 2022/23 weist einen Wert von 1 €/m² aus, insoweit ist für Szenario 1 *keine* Aktualisierung erforderlich.

„Im **Szenario 2** wird die Wasserfläche gedacht selbstständig im Rahmen des Grundstückskomplexes genutzt (z.B. Wassersport). Jede Nutzung ist jedoch von amtlichen, derzeit nicht vorliegenden Genehmigungen abhängig. Darüber hinaus liegt eine große Unsicherheit über den Grad der Nutzung vor, da die Klappbrücke zum Bewertungsstichtag nicht in Betrieb ist. Hier kann deshalb der Wert der Wasserfläche nur mit ihrem Minimum, 10% des Richtwerts des Baulandes von 1.500 € pro Quadratmeter (ohne zusätzliche faktorielle Erhöhung) herangezogen werden, also 150 €/m², mit dem Abschlag für die aktuelle Marktentwicklung von ca. 15% dann nur noch 130 €/m².“

Für **Szenario 2** ergibt sich mit dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 (Anlage 1) die Änderung des Bodenrichtwertes 2022 = 1.500 €/m² mit 900 €/m² in 2024. Anzusetzen sind aber 950 €/m² (lt. Pkt. 6.3.1), d.h. also 95 €/m², mit dem Abschlag FB für die aktuelle Marktentwicklung von ca. 10% dann nur noch rd. 86 €/m².

6.1.3 Ausgangsdaten Überbau Wasserflächengrundstück (zu - 0)

„Der Wert der Wasserfläche ohne wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Bauland und ohne selbständige wirtschaftliche Nutzung (**Szenario 1**) ist 2001 nicht mit einem Richtwert ausgewiesen. Es wird 1 €/m² angesetzt.

Die Überbaurente für Szenario 1 ist sehr geringfügig, da keine Wertanpassung 2001 bis 2022 zulässig.“

Für Szenario 1 ist keine Aktualisierung erforderlich, da derzeitiger Richtwert 1 €/m².

„Bei angenommenem wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Bauland (**Szenario 2**) sind 10% des Bodenrichtwerts von Bauland in 2001, damals 250 DM/m² (Anfangswert Entwicklungsgebiet) gleich rd. 130 €/m² anzusetzen, also 13 €/m².“

Für Szenario 2 ist keine Aktualisierung erforderlich, da der Überbau auf den Überbauzeitpunkt abstellt..

6.2 Wertermittlungen zu Szenario 1 (zu - 0)

6.2.1 Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 710 und 720 (Szenario 1) (zu - 0)

„Nach Angabe BORIS Berlin (Anlage 1) beträgt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag 1.500 €/m² bei Wohnnutzung mit GFZ 1,5. Der Bodenrichtwert ist der mittlere Lagewert des unbebauten, erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. Eigenschaftsbezogene Wertabweichungen liegen um den Richtwert.“

„Entsprechend **Szenario 1** (Pkt. 5) ist der Richtwert der benachbarten Wohnnutzung mit GFZ 1,0 heranzuziehen, der 1.300 €/m² zum 01.01.2022 beträgt. Die Wertänderung zu diesem Datum liegt nach ersten Informationen für Grundstücke in Misch- und Kerngebieten zwischen minus 10 und minus 20%. Es wird von einem geschätzten Abschlag (FB) bei minus 15% ausgegangen.“

„Der so abgeleitete Wert ist dann mit dem Anpassungsfaktor für Wassergrundstücke (FW) 2,0 und der Grundstücksfläche zu multiplizieren, um den Bodenwert des Baugrundstücks (Flurstück Nr. 710 und 720) zu ergeben.“

Die vorstehenden Ausführungen der Basiswertermittlung werden mit den aktuellen Werten aus 2024 (s. Pkt. 6.1.1) ergänzt zur Aktualisierung herangezogen.

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
		pro m ²	0,90	1,70	0,92	
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m ²	900 €	810 €	1.377 €	1.267 €	1.986.405 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m ²	900 €	810 €	1.377 €	1.267 €	4.526.419 €

„Die anzusetzenden Kosten wegen Altlasten betragen lt. Altlastengutachten (Anlage 12) 22.000 €. Das Altlastengutachten macht keine Kostenaussage für eine mögliche punktuelle Altlast auf dem Grundstück, die nicht lokalisiert wurde, aber entsprechend den Ermittlungen im Gutachten anzunehmen ist.

Im Rahmen der Wertermittlung muss aber auch eine verbleibende Unsicherheit Berücksichtigung finden, es wird deshalb ein geschätzter Aufschlag von 100% auf die ermittelten Altlastenkosten geschätzt.“

Die Kosten der Altlasten sind mit dem aktuellen Baukostenindex Berlin für Erdarbeiten auf 2024 anzupassen:

Basis 2015	2022	2024	
44.000 €	180,2	191,9	rd. 47.000 €

Der so aktualisierte Wert ist um die unter Punkt 3.1 wegen der fehlenden Doppelpegel veranschlagt 10.000 Euro zu erhöhen.

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
		pro m ²	0,90	1,70	0,92	
Abzug Altlasten						-57.000 €

„Auf dem Flurstück 710 fallen Freilegungskosten an. Eine niedrige Mauer, aufstehend auf einer rechts und links überragenden betonierten Bodenplatte befindet sich im Mittelteil des Grundstücks. Da der Bereich zur Besichtigung nicht zugänglich war, konnten die Abmessungen nur überschlägig geschätzt werden.“

Die Freilegungskosten von geschätzten 50.000 € sind mit dem aktuellen Baukostenindex Berlin für Gewerbliche Betriebsgebäude auf 2024 anzupassen:

Basis 2015	2022	2024	rd.
50.000 €	163,2	188,8	58.000 €

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
		pro m ²	0,90	1,70	0,92	
Abzug Freilegung						-58.000 €

6.2.2 Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 705, 712 und 719 (Szenario 1) (Wasserflächen) (zu - 0)

„Entsprechend Szenario 1 (Pkt. 6.1.2) wird die Wasserfläche gedacht nicht selbstständig genutzt, sie ist nur imagefördernder Bestandteil des Grundstückskomplexes. Hier kann der Wert der Wasserfläche mit ihrem Richtwert von 1,00 € pro Quadratmeter nach Grundstücksmarktbericht 2021/22 herangezogen werden.“

Der Wert ist nicht zu aktualisieren, da auch Immobilienmarktbericht 2022/23 1 €/m² ausweist.

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²			
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m ²	1 €			754 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	1 €			1.722 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	1 €			8.555 €

„Wegen der nicht selbstständigen Nutzung muss hier fiktiv die Steganlage abgebrochen werden. Dazu wurden auf der Grundlage der erstellten Skizze der Steganlage (Anlage 14) Kostenvoranschläge von spezialisierten Fachbetrieben eingeholt und eine Schätzung der Abbruchkosten im Rahmen dieser Kostenangaben durchgeführt. Der Schrotterlös ist auf Basis der Gewichtsschätzung entsprechend Tagespreis für Stahlschrott ebenfalls berücksichtigt.“

Die Kosten 2022 werden mit dem Baukostenindex für gewerbliche Betriebsgebäude 2024 angepasst.

Basis 2015	2022	2024	
34.000 €	163,2	188,8	rd.39.000 €

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²			
Abbruch Steganlage					-39.000 €

„Der Abzug für die überbaute Fläche ergibt sich aus der Multiplikation der überbauten Fläche mit dem Bodenwert von 1 €/m² entsprechend **Szenario 1** Pkt. 6.1.3.“

Der Abzug braucht nicht aktualisiert werden, da auch Immobilienmarktbericht 2022/23 1 €/m² ausweist.

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²			
Abzug Überbau	394 m ²	1 €			-394 €

„Entsprechend Pkt. 6.1.3 bestimmt sich die Überbaurente für die Flurstück 719 überbauende Fußgängerklappbrücke nach dem Wert der entzogenen Fläche von rd. 394 m².“

Alle anderen Ausführungen der Basiswertermittlung bleiben erhalten, es verkürzt sich lediglich die Laufzeit um 2 Jahre wie folgt:

Barwert der Zeitrente n. Vogels [X, S. 222]

$$\begin{aligned} Bz &= R \times (1 - V^n) / i = \\ Bz &= R \times (1 - (1 / (1 + i)^n)) / i = \\ Bz &= 24 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060)^{45})) / 0,060 = 365 \text{ €} \text{ nachschüssig} \\ &\quad \times (1 + i) = \mathbf{387 \text{ €}} \text{ vorschüssig} \end{aligned}$$

Bz = Barwert der Zeitrente
 23,63 € R = Einzelne Zahlung (Rente) der Periode
 45,00 J n = Laufzeit in Jahren
 01.01.2022 Beginn der Zahlung 1)
 31.12.2066 Ende der Zahlung
 6,00% i = Jahreszinssatz
 V n = Abzinsungsfaktor = 1 / (1 + i) n
 1) 3 Jahre rückwirkend möglich (65 J NND)

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²	0,85	2,0	
Barwert Überbaurente	394 m ²	1 €			387 €

6.2.3 Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 820, 821 und 823 (Szenario 1) (Ergänzungsflächen) (zu - 0)

„Analog zu Pkt. 6.2.1 liegt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag bei 1.500 €/m² bei Wohnnutzung mit GFZ 1,5. Entsprechend Szenario 1 (Pkt. 6.1.1) ist der Richtwert der benachbarten Wohnnutzung mit GFZ 1,0 heranzuziehen, der zum 01.01.2022 1.300 €/m² beträgt. Die Wertänderung zum 01.01.2022 liegt nach ersten Informationen für Grundstücke in Misch- und Kerngebieten zwischen minus 10 und minus 20%. Es wird von einem geschätzten Abschlag (FB) bei minus 15% ausgegangen. Der so abgeleitete Wert ist dann mit dem Anpassungsfaktor für Wassergrundstücke (FW) 2,0 und der Grundstücksfläche zu multiplizieren, um den Bodenwert des Baugrundstücks **G1** (Flurstück Nr. 820 und 821) sowie für Baugrundstück **G2** (Flurstück Nr. 823) zu ergeben.“

Die Werte ändern sich in Folge der Planungsauskunft vom 07.05.2024, da hier wegen der Änderung der Grundstückswidmung gegenüber der Ausweisung im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche, also Bauland, für das Grundstück G1 (Flurstücke 820, 821) von Straßenverkehrsfläche auszugehen ist und für Grundstück G2 (Flurstück 823) von Grünland, da lt. IMB 2022/23 Straßenland pauschal mit 5 €/m² angesetzt werden kann und Grünland (keine Agrarfläche) pauschal mit 15 €/m², wie folgt:

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²			
Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	2 m ²	5 €			10 €
Flur 7, Nr. 821	21 m ²	5 €			105 €
G2 Flur 7, Nr. 823	11m ²	15 €			165 €

Dabei wird für die Grünfläche nicht der Wert von Grünland im Sinne von Landwirtschaftsflächen herangezogen, sondern der Wert von „sonstigen Freiflächen“ lt. Immobilienmarktbericht Berlin 2022/23.

6.3 Wertermittlungen zu Szenario 2 (zu - 0)

„Analog zu Pkt. 6.2 sind die Bodenwerte der einzelnen Flurstücke zu ermitteln. Neben dem Bodenwert sind die Altlasten zu berücksichtigen und Kosten für die Freilegung des Grundstücks, ausgenommen ist die Denkmalbebauung, die entsprechend Pkt. 5 eingeht.“

6.3.1 Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 710 und 720 (Szenario 2) (zu - 0)

Hier ändern sich die Bodenwerte und werden aktualisiert.

Dem IMB 2022/23 Pkt. 5.3.1 folgend verhalten sich die Bodenwerte für Mischnutzung bei GFZ 1,5 zunächst analog zur Wohnnutzung bei GFZ 1,5 (2022 = 1500 €/m², 2023 = 1200 €/m²), für 2024 aber ergibt sich bei Mischnutzung für vergleichbare Lagen ein Wert zwischen 950 €/m² und 1.100 m². Für die Lage in Spandau wird die Orientierung am unteren Wert angenommen:

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	
Bl. 42822,		pro m ²	0,90	1,7	0,92	
Flur 7, Nr. 710	1.568 m ²	950 €	855 €	1.454 €	1.337 €	2.096.761 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m ²	950 €	855 €	1.454 €	1.337 €	4.777.887 €

Die anzusetzenden Kosten wegen Altlasten werden mit dem aktuellen Index entsprechend Pkt. 6.2.1 angepasst. Der so ermittelte Wert ist um die unter Punkt 3.1 wegen der fehlenden Doppelpiegel veranschlagten 10.000 Euro zu erhöhen.

Szenario 1 – M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
		pro m ²	0,90	1,70	0,92	
Abzug Altlasten						-57.000 €

Die Freilegungskosten von geschätzten 50.000 € sind mit dem aktuellen Baukostenindex Berlin für Gewerbliche Betriebsgebäude entsprechend Pkt. 3.2.1 auf 2024 anzupassen:

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	
		pro m ²	0,90	1,7	0,92	
Abzug Freilegung						-58.000 €

6.3.2 Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 705, 712 und 719 (Szenario 2) (Wasserflächen) (zu - 0)

„Entsprechend **Szenario 2** (Pkt. 6.1.2) wird die Wasserfläche gedacht selbstständig genutzt (z.B. Wassersport). Jede Nutzung ist jedoch von amtlichen, derzeit nicht vorliegenden Genehmigungen abhängig. Darüber hinaus liegt eine große Unsicherheit über den Grad der Nutzung vor, da die Klappbrücke zum Bewertungsstichtag nicht in Betrieb ist. Hier kann deshalb der Wert der Wasserfläche nur mit ihrem Minimum, 10% des Richtwerts des Baulandes von 1.500 € pro Quadratmeter (ohne faktorielle Erhöhung) herangezogen werden, also 150 €/m², mit dem Abschlag für die aktuelle Marktentwicklung FB dann nur noch 130 €/m².“

Hier wird zur Aktualisierung der Bodenwert des angrenzenden Baulands mit 10% des aktuellen Werts von 950 €/m² eingesetzt für M 1,5 (lt. Pkt. 6.3.1).

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	
Bl. 42824			0,90	1,7	0,92	
Flur 7, Nr. 705	754 m ²	95 €	86 €			64.844 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	95 €	86 €			148.092 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	95 €	86 €			735.730 €

Der **Zeitwert der Steganlage**, 53.000 € wird nach um zwei Jahre geänderter Alterswertminderung mit dem aktuellen Index entsprechend Pkt. 6.2.1 angepasst.

Aktualisierung Zeitwert Steganlage				
	Mind. Alter	Index		Zeitwert
2022	2024	2022	2024	2024
53.000 €	43.000 €	163,2	188,8	50.000 €

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	
			0,90	1,7	0,92	
Zeitwert Steganlage						50.000 €

„Der Abzug für den **Überbau** durch die Brücke ergibt sich aus der Multiplikation der überbauten Fläche mit dem derzeitigen modifizierten Wert der Wasserfläche von 130 €/m² entsprechend Szenario 2 Pkt. 6.1.2. Die überbaute Fläche beträgt rd. 394 m² entsprechend Pkt. 6.2.2.“

Zur Aktualisierung sind die Werte analog Pkt. 6.3.1 einzusetzen:

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	
			0,90	1,7	0,92	
Abzug Überbau	394 m ²	95 €	86 €			-33.884 €

„Entsprechend Pkt. 6.1.3 bestimmt sich die Überbaurente für die Flurstück 719 überbauende Fußgängerklappbrücke nach dem Wert der entzogenen Fläche von rd. 394 m².“

Dazu sind die Bodenwerte zum Überbauzeitpunkt **2001** heranzuziehen. Der Wert der Wasserfläche mit wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Bauland beträgt 10% des Bodenrichtwerts des Baulands in 2001 gleich 250 DM/m² gleich rd. 130 €/m² x 0,1 = 13 €/m².

„Der **Barwert der Überbaurente** bestimmt sich dann wie folgt zum Bewertungsstichtag. Entsprechend Pkt. 6.1.3 werden die 307,32 € mit einem Zinssatz von 6% angesetzt zur Ermittlung der jährlich vorschüssigen Überbaurente. Für die Brücke kann eine NND von 65 Jahren angenommen werden und die Rente kann 3 Jahre rückwirkend gefordert werden.“

Hier ist zur Aktualisierung die Laufzeit um 2 Jahre gegenüber der Basiswertermittlung zu verkürzen.

Barwert der Zeitrente n. Vogels S. 222				
Ewige Rente ergibt sich bei n = Unendlich (z.B. 1000)				
	$Bz = R \times (1 - V^n) / i =$			
	$Bz = R \times (1 - (1 / (1 + i)^n)) / i =$			
	$Bz = 307,32 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060)^{45})) / 0,060 =$	4.750 €	nachschüssig	
Variablen einsetzen		$x (1 + i) =$	5.035 €	vorschüssig
	Bz = Barwert der Zeitrente			
307,32 €	R = Einzelne Zahlung (Rente) der Periode			
45,00 J	n = Laufzeit in Jahren			
01.01.2022	Beginn der Zahlung 1)			
31.12.2066	Ende der Zahlung			
6,00%	i = Jahreszinssatz			
	$V^n = \text{Abzinsungsfak} = 1 / (1 + i)^n$			
1) 3 Jahre rückwirkend möglich (65 J NND)				

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	
			0,90	1,7	0,92	
Barwert Überbaurente	394 m ²					5.035 €

6.3.3 Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 820, 821 und 823 (Szenario 2) (Ergänzungsflächen) (zu - 0)

„Analog zu Pkt. 6.3.1 liegt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag bei 1.500 €/m² bei Wohnnutzung mit GFZ 1,5.

Entsprechend **Szenario 2** (Pkt. 5) ist der Richtwert der Wohnnutzung mit GFZ 1,5 heranzuziehen, der 1.500 €/m² zum 01.01.2022 beträgt und mangels ausgewiesener Kerngebietsnutzung, nur GFZ-bezogen, als Richtwert herangezogen werden kann. Die Wertänderung zum 01.01.2022 liegt nach ersten Informationen für Grundstücke in Misch- und Kerngebieten zwischen minus 10 und minus 20%. Es wird von einem geschätzten Abschlag (FB) bei minus 15% ausgegangen.

Der so abgeleitete Wert ist dann mit dem Anpassungsfaktor für Wassergrundstücke (FW) 2,0 und der Grundstücksfläche zu multiplizieren, um den Bodenwert des Baugrundstücks **G1** (Flurstück Nr. 820 und 821) sowie für Baugrundstück **G2** (Flurstück Nr. 823) zu ergeben.“

Die Werte ändern sich in Folge der Planungsauskunft vom 07.05.2024, da hier wegen der Änderung der Grundstückswidmung gegenüber der Ausweisung im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche, also bauland, für das Grundstück G1 (Flurstücke 820, 821) von Straßenverkehrsfläche auszugehen ist und für Grundstück G2 (Flurstück 823) von Grünland, lt. Pkt. 6.2.3 wie folgt:

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	
Bl. 43715			0,90	1,7	0,92	
Flur 7, Nr. 820	2 m ²	5 €				10 €
Flur 7, Nr. 821	21 m ²	5 €				105 €
G2 Flur 7, Nr. 823	11 m ²	15 €				165 €

7 Begründung zur Verkehrswertbemessung (zu - 0)

Die Marktentwicklung seit dem Bewertungsstichtag der Basiswertermittlung, dem 09. Dezember 2022, führte zu erheblicher Absenkung der Bodenrichtwerte für die Bewertungsgrundstücke, zusätzlich war der verstrichene Zeitraum ab dem 01.01.2024 bei der Bewertung zu berücksichtigen

Damit ergibt sich der grundbuchrechtlich lastenfreie Verkehrswert der in Teilen bebauten Grundstücke mit Altlastenumfang und Abbruchbedarf mit Wichtung der Szenarien 1 zu 2 gleich 70/30 zum Bewertungsstichtag wie folgt:

ASp 22X108-0						
Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR pro m ²	FB 0,90	FW 1,70	FM 0,92	Wert
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m ²	900 €	810 €	1.377 €	1.267 €	1.986.405 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m ²	900 €	810 €	1.377 €	1.267 €	4.526.419 €
Abzug Altlasten						-57.000 €
Abzug Freilegung						-58.000 €
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m ²	1 €				754 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	1 €				1.722 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	1 €				8.555 €
Abbruch Steganlage						-39.000 €
Abzug Brücke Überbau	394 m ²	1 €				-394 €
Barwert Überbaurente	394 m ²	1 €				387 €
Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	2 m ²	5 €				10 €
Flur 7, Nr. 821	21 m ²	5 €				105 €
G2 Flur 7, Nr. 823	11 m ²	15 €				165 €
						6.370.129 €
Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB 0,90	FW 1,7	FM 0,92	Wert
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m ²	950 €	855 €	1.454 €	1.337 €	2.096.761 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m ²	950 €	855 €	1.454 €	1.337 €	4.777.887 €
Abzug Altlasten						-57.000 €
Abzug Freilegung						-58.000 €
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m ²	95 €	86 €			64.844 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	95 €	86 €			148.092 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	95 €	86 €			735.730 €
Zeitwert Steganlage						50.000 €
Abzug Brücke Überbau	394 m ²	95 €	86 €			-33.884 €
Barwert Überbaurente	394 m ²	13 €				5.035 €
Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	2 m ²	5 €				10 €
Flur 7, Nr. 821	21 m ²	5 €				105 €
G2 Flur 7, Nr. 823	11 m ²	15 €				165 €
						7.729.745 €

6.370.129 € x 0,7 + 7.729.745 € x 0,3 = 6.778.014 € gerundet:

6.800.000 € (in Worten: Sechs Millionen achthunderttausend Euro)

Aktualisierung der Wertermittlung ASp 22X108-1

Grundstücke mit Industriegebäude und Wasserflächen mit Steganlage				
Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde Bestandteil der Wasserstadt Berlin-Oberhavel				
ASp 22X108-	Grundbuch Spandau	Art	Bebauung	Größe
1	Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	Gebäude-		1.568 m²
	Flur 7, Nr. 720	u. Freifläche	Industriegebäude	3.573 m²
Verkehrswert Grundstück 1 - F1St. Nr. 710 und 720				
6.500.000 €				

2 Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis (zu -1)

Wertermittlungs-
stichtag : 28. Mai 2024

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 28.05.2024 durch den Sachverständigen ohne Anwesenheit von geladenen Vertretern der Beteiligten. Die Bebauung wurde nicht zugänglich gemacht.

2.1 Anlagen (zu -1)

3 Grundstücksbeschreibung (zu -1)

3.1 Beschaffenheit der Flurstücke (zu -1)

Altlastenproblematik der Flurstücke 710 und 720:

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes (Um Nat B2 vom 28.06.2024) wird ausgesagt, dass keine neuen Erkenntnisse zur Grundstücksbelastung vorliegen, aber wie folgt bemängelt: „Zum Gutachten von Herrn Möckel möchte ich (...) darauf hinweisen, dass das Untersuchungskonzept, wie im Text geschrieben, mit uns abgestimmt war, aber das Untersuchungskonzept ist nicht vollständig umgesetzt worden. Im Rahmen der Untersuchung haben wir 3 Doppelpegel gefordert (OP 3-6 m u. GOK und UP 6-10 m u. GOK). Es wurden aber nur 3 einfache Grundwasserpegel bis 6 m u. GOK errichtet.“

Auf dieser Grundlage ist die Einrichtung von 3 Doppelpegeln in die Wertermittlung aufzunehmen, da bei baulicher Nutzung des Grundstücks dieser Forderung durch den Eigentümer nachzukommen ist. Es werden 3 Doppelpegel mit geschätzten Nettokosten von 2.500 € pro Stück angesetzt, mit Zuschlag für Nebenkosten/Einzelmaßnahme insgesamt 10.000 €.

3.2 Zuwegung / Verkehrsanbindung nach Plan (zu -1)

Neben dem Bus 139 hält 2024 aktuell der Bus M 36 nach etwa 500 m auf der Rauchstraße.

3.3 Infrastrukturelle Anbindung nach Plan (zu -1)

Dipl.-Ing. K.-H. Treiber, Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke

Einordnung entsprechend Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 [15]:

In diesem Zusammenhang liegt inzwischen Monitoring 2022 vor, das allerdings in seiner Aussage und Darstellung abweichend zum Monitoring 2021 strukturiert worden ist und darüber hinaus den Planungsraum 05 10 01 04 „Maselake“, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, nicht erfasst hat. Da keine Anzeichen für eine Statusänderung erkennbar sind, kann der Wert 2021, ein Gesamtindex von 2+/-, das entspricht einem *mittleren* sozialen Status mit einer stabilen Dynamik (d.h. Veränderungstendenz – gleichbleibend), weiter angenommen werden.

3.4 Nutzung / Baurecht (zu -1)

Im Ergebnis der Anfrage zum aktuellen Planungsstand an die bezirkliche Planungsbehörde (Schreiben vom 07.05.2024 - Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung) kann bei der Aktualisierung auf die Heranziehung der Umgebungsbebauung und Richtwertsituation im Sinne des §34 BauGB verzichtet werden.

Nach Aussage der Planungsbehörde gilt der festgesetzte Bebauungsplan V III-545b so lange weiter bis der Bebauungsplanentwurf 5-108 zum neuen Bebauungsplan wird und festgesetzt ist. Bebauungsplan V III-545b ist damit Grundlage eines Bauantrags für die Grundstücke.

Der bislang nicht weiter verfolgte Bebauungsplanentwurf 5-108 ist auf eine gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan V III-45b *höhere* Ausnutzung ausgerichtet.

Aus dem Sachverhalt ergibt sich, dass weiterhin keine als hinreichend bestimmt anzunehmende genehmigungsfähige bauliche Ausnutzung definiert werden kann, da sich die Planungsbehörde offen hält in Bezug auf eine höhere Ausnutzung, wie mit Bebauungsplanentwurf 5-108 angestrebt. Die Herangehensweise im Basisgutachten mit Szenarien für die baulichen Ausnutzung ist also für die Aktualisierung weiter sachgerecht und ist beizubehalten.

3.5 Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive (zu -1)

4 Baubeschreibung (zu -1)

Eine erneute Innenbesichtigung des Denkmalgebäudes zum Bewertungsstichtag 28.05.2024 ist nicht erfolgt. Es wird weiter von desolatem baulichem Zustand ausgegangen.

5 Gutachtensgrundlagen (zu -1)

Entsprechend der Auskunft der Planungsbehörde (s. Pkt. 3.4) wird für die Szenarien nicht die Umgebungsbebauung entsprechend § 34 BauGB herangezogen, sondern die Angabe im Bebauungsplan VIII – 545b für die Wohnnutzung mit WA 1,0 sowie MK 1,5 für die Nutzung durch Handelsbetriebe, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dies hat aber faktisch keine systematische Änderung zur Folge, da die Werte zum ursprünglichen Bewertungsstichtag bei W und MK gleich waren und erst zum aktuellen Bewertungsstichtag bei Szenario 2 für Mischnutzung auf vergleichbare Lagen, nicht Umgebungsbebauung, zurückgegriffen werden muss.

6 Ermittlung der Wertanteile (flurstücksbezogen) (zu -1)

6.1 Plausibilisierung der Ausgangswerte (zu -1)

Hier können ausgehend vom Bebauungsplan V III-545b und wegen des bislang nicht weiter verfolgten Bebauungsplanentwurfs 5-108 die aktuellen Richtwerte entsprechend Szenario 1 und vergleichbare Werte für Mischnutzung entsprechend Szenario 2 nach Pkt. 5 herangezogen werden.

Unter Punkt 6.1 wurde in der Basiswertermittlung mit Hilfe von Vergleichswerten aus dem System AKS abgeleitet, inwieweit die Grundstücke mit direktem oder mittelbarem Wasserzugang eine Werterhöhung gegenüber benachbarten Grundstücken im gleichen Boderichtwertgebiet aufweisen, die nicht diesen Vorteil genießen. Der Vorteil wird ausgedrückt mit dem Marktanpassungsfaktor FW.

Zusätzlich wird die Bildung der Anpassungsfaktoren Bodenwert seit Jahresbeginn (FB) sowie grundstücksspezifisch Eigenschaften (FM) dargestellt mit Einfluss auch auf die anderen Grundstücksarten.

Hier sind im Rahmen der Aktualisierung, die zum ursprünglichen Bewertungsstichtag noch nicht vorliegenden Vergleichswerte 2023/24 zu erheben und im Ergebnis die Frage zu klären, ob der damals ermittelte Anpassungsfaktor 2,0 zu modifizieren ist.

Mit den gleichen Kriterien wie 2022 wurde eine Recherche im System AKS für die Jahre 2023 und 2024 durchgeführt. Die Abfrage ergab 15 Treffer.

Nr	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Hfläche	Fläche	EZ	BRW	KP/m³	Kaufpreis
1	5	2023	743	27.10.2023	19.966	19.966	3	40	15	350.000
2	5	2023	815	24.11.2023	19.966	19.966	3	40	317	165.000
3	5	2023	859	13.12.2023	1.000	1.000	30	1.300	440	440.000
4	5	2024	55	19.01.2024	4.843	4.843	3	40	1.031	245.000
5	9	2023	55	20.01.2023	1.040	1.040	30	80	639	665.000
6	9	2023	135	20.02.2023	1.222	1.222	30	400	573	700.000
7	9	2023	203	15.03.2023	581	714	30	500	637	380.000
8	9	2023	230	23.03.2023	1.052	1.183	30	80	917	965.000
9	9	2023	250	23.02.2023	662	718	30	500	884	599.000
10	9	2023	487	16.05.2023	844	844	30	500	877	740.000
11	9	2023	497	19.05.2023	940	940	25	570	198	200.000
12	9	2023	756	05.07.2023	683	683	3	15	14	20.000
13	9	2023	1037	11.09.2023	622	690	3	600	645	430.000
14	9	2023	1407	02.11.2023	530	757	3	600	377	200.000
15	9	2023	1592	02.11.2023	556	778	3	600	359	200.000

Reduziert man die Daten auf Grundstücke, die als Baugrundstücke definiert sind, also ohne Wochenendgrundstücke und anderes, so ergeben sich sieben relevante Vergleichswerte, von denen dann nur vier Werte übrigbleiben, die in der statistisch zulässigen Bandbreite enthalten sind (zwei Werte liegen sogar zwischen rd. 800 und 1150% des jeweiligen Richtwertes).

Nr	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Hfläche	Fläche	EZ	BRW	KP/m³	Kaufpreis	% vom Richtwer	Abw MittelW
5	9	2023	55	20.01.2023	1.040	1.040	30	80	639	665.000	799%	
6	9	2023	135	20.02.2023	1.222	1.222	30	400	573	700.000	143%	92%
9	9	2023	250	23.02.2023	662	718	30	500	884	599.000	177%	114%
7	9	2023	203	15.03.2023	581	714	30	500	637	380.000	127%	82%
8	9	2023	230	23.03.2023	1.052	1.183	30	80	917	965.000	1146%	
10	9	2023	487	16.05.2023	844	844	30	500	877	740.000	175%	113%
3	5	2023	859	13.12.2023	1.000	1.000	30	1.300	440	440.000	34%	
7									Extremwerte eliminiert		156%	

Auf der Basis von lediglich vier Werten (statistisch erforderliche Mindestanzahl 11 Werte) kann eine Aktualisierung des Faktors nicht mit einer notwendigen Wahrscheinlichkeit dargestellt werden. Man kann aber die ausgewerteten Daten 2022 mit den Daten 2024 zusammenführen und neu bearbeiten.

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Hfläche	Fläche	EZ	BRW	KP/m²	Kaufpreis	% vom Richtwert	Abw MittelW
1	5	2016	1502	07.12.2016		5.141	30	400	729	3.750.000	182%	92%
4	5	2016	1508	15.12.2016		38.229	30	350	690	26.396.000	197%	100%
5	9	2017	1009	05.05.2017		2.525	30	600	1.711	4.320.000	285%	144%
9	9	2017	1944	08.10.2017		850	30	550	1.509	1.200.000	274%	139%
10	9	2018	1170	19.06.2018		6.638	30	900	1.695	11.250.000	188%	95%
12	9	2018	1862	20.09.2018		1.618	30	550	1.483	2.400.000	270%	137%
13	9	2019	623	12.04.2019		1.213	30	1.400	1.896	2.300.000	135%	69%
14	5	2019	319	17.04.2019		13.442	30	1.000	2.381	32.000.000	238%	121%
21	9	2022	588	16.03.2022		1.605	30	700	1.222	745.350	175%	88%
6	9	2023	135	20.02.2023	1.222	1.222	30	400	573	700.000	143%	73%
9	9	2023	250	23.02.2023	662	718	30	500	884	599.000	177%	90%
7	9	2023	203	15.03.2023	581	714	30	500	637	380.000	127%	64%
10	9	2023	487	16.05.2023	844	844	30	500	877	740.000	175%	89%
											198%	
Werte innererhalb Definitionsspanne											190%	

Bereinigt man die neue Berechnung um die sechs Werte außerhalb der statistischen Definitionsspanne, dann ergeben sich 190%. In diesem Ergebnis bilden sich naturgemäß die vergangenen Boomjahre deutlich stärker ab, deshalb soll wegen der anhaltend fallenden Tendenz, der sich aus diesem Langzeitwert und dem Ergebnis 2023/24 ergebende abgerundete Mittelwert für die Aktualisierung der Wertermittlung herangezogen werden.

$$(190\% \text{ (2016 bis 2022)} + 156\% \text{ (2023/24)}) / 2 = 173\%, \text{ also neuer Faktor } \mathbf{FW = 1,7}$$

Bezüglich der Marktentwicklung (s. Anlage 1) seit dem 01.01.2024 könnte die fallende Tendenz der Bodenrichtwerte von 1.500 €/m² auf 900 €/m² für GFZ 1,5 und 1.300 €/m² auf 900 €/m² mit dem Anpassungsfaktor FB für das laufende Jahr fortgeschrieben werden, da die Veröffentlichungen allgemein von weiter fallenden Markttendenzen ausgehen. Der durchschnittliche Wertverlust pro Jahr betrug für GFZ 1,5 etwa 20% und für GFZ 1,0 16%.

Bezogen auf die Situation im Bereich und im Umfeld der Bewertungsgrundstücke ist jedoch bereits die Situation entstanden, dass zwei nebeneinander liegende Richtwertgebiete, die sich qualitativ wenig unterscheiden, trotz erheblicher GFZ-Unterschiede den gleichen Wert aufweisen. Eine Fortschreibung würde prognostizieren, dass das Richtwertgebiet mit der höheren GFZ letztlich einen geringeren Richtwert aufweist. Das ist hoch unwahrscheinlich.

Auf der Grundlage von Erfahrungswerten bei starken Abwärtsbewegungen des Marktes, wie etwa um 1997, wird deshalb davon ausgegangen, dass sich der Bodenwert für den Bereich GFZ 1,5 für die zu berücksichtigenden Monate in 2024 um -10% verändert und der Wert für den Bereich GFZ 1,0 ebenfalls mit -10% weiter sinkt. **FB = 0,9** für GFZ 1,5 und 1,0.

Die vorliegende starke Abwärtsbewegung des Marktes hat aber noch weitere Einflüsse auf die Wertbildung der Grundstücke. Während im steigenden Markt und aufgrund der Beharrungskräfte im stagnierenden, beziehungsweise leicht sinkenden Markt bestimmte Aspekte der Grundstückseigenschaften keinen oder wenig Werteeinfluss haben, gewinnen sie nun an Bedeutung.

Die Altlastenproblematik, die mit nur begrenzt kalkulierbaren Kosten berücksichtigt wurde, kann vom durchschnittlichen Marktteilnehmer als zusätzlich wertmindernd eingeschätzt werden, da Unsicherheiten nicht auszuräumen sind.

Für diesen so genannten „Merkantilen Minderwert“ liegen keine anwendungsfähigen Marktdaten vor. Oft wird bei Objekten mit bereits beseitigten Schäden, eine Ableitung aus den auf das Objekt entfallenden Schadensbeseitigungskosten (SBK) am Wert des intakten Objekts herangezogen. Wenn geschätzte, also nicht kalkulierte Schadensbeseitigungskosten veranschlagt

sind, wie vorliegend, und im Verkehrswert bereits Niederschlag gefunden haben, dann verbleibt ein merkantiler Minderwert, der berücksichtigt werden kann.

Die Definition des „Merkantilen Minderwerts“ lässt sich sinngemäß ausweiten auf den bestehenden Denkmalschutz an einem Grundstücksteil. Bei der Wertermittlung wurde die Denkmaleigenschaft berücksichtigt, aber sie bleibt mit einer relativ hohen Unsicherheit bezüglich der erforderlichen Maßnahmen behaftet und stellt zudem eine zusätzliche Komplikation bei der Planung und Genehmigung eines Bauprojekts dar. Hier liegt also auch der Fall vor, dass ein defacto berücksichtigter Umstand aus der Sicht des durchschnittlichen Marktteilnehmers zusätzlich wertmindernd beurteilt werden kann und damit auch zusätzlich wertmindernd herangezogen werden kann.

Es wird deshalb für beide Aspekte gemeinsam ein geschätzter Anpassungsfaktor $FM = 0,92$ also 8% in einer Spanne von 3 bis 10% auf den Bodenwert zum Ansatz gebracht.

6.2 Wertermittlungen zu Szenario 1 (zu -1)

„Nach Angabe BORIS Berlin beträgt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag 1.500 €/m² bei Wohnnutzung mit GFZ 1,5. Der Bodenrichtwert ist der mittlere Lagewert des unbebauten, erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücks. Eigenschaftsbezogene Wertabweichungen liegen um den Richtwert.“

„Entsprechend **Szenario 1** (Pkt. 5) ist der Richtwert der benachbarten Wohnnutzung mit GFZ 1,0 heranzuziehen, der 1.300 €/m² zum 01.01.2022 beträgt. Die Wertänderung zu diesem Datum liegt nach ersten Informationen für Grundstücke in Misch- und Kerngebieten zwischen minus 10 und minus 20%. Es wird von einem geschätzten Abschlag (FB) bei minus 15% ausgegangen.“

„Der so abgeleitete Wert ist dann mit dem Anpassungsfaktor für Wassergrundstücke (FW) 2,0 und der Grundstücksfläche zu multiplizieren, um den Bodenwert des Baugrundstücks (Flurstück Nr. 710 und 720) zu ergeben.“

Die vorstehenden Ausführungen der Basiswertermittlung werden mit den aktuellen Werten aus 2024 (s. Pkt. 6.1.1) ergänzt zur Aktualisierung herangezogen.

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
		pro m ²	0,90	1,70	0,92	
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m ²	900 €	810 €	1.377 €	1.267 €	1.986.405 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m ²	900 €	810 €	1.377 €	1.267 €	4.526.419 €

„Die anzusetzenden Kosten wegen Altlasten betragen lt. Altlastengutachten (Anlage 12) 22.000 €. Das Altlastengutachten macht keine Kostenaussage für eine mögliche punktuelle Altlast auf dem Grundstück, die nicht lokalisiert wurde, aber entsprechend den Ermittlungen im Gutachten anzunehmen ist.

Im Rahmen der Wertermittlung muss aber auch eine verbleibende Unsicherheit Berücksichtigung finden, es wird deshalb ein geschätzter Aufschlag von 100% auf die ermittelten Altlastenkosten geschätzt.“

Die Kosten der Altlasten sind mit dem aktuellen Baukostenindex Berlin für Erdarbeiten auf 2024 anzupassen:

Basis 2015	2022	2024	
44.000 €	180,2	191,9	rd. 47.000 €

Der so ermittelte Wert ist um die unter Punkt 3.1 wegen der fehlenden Doppelpegel veranschlagten 10.000 Euro zu erhöhen.

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
		pro m ²	0,90	1,70	0,92	
Abzug Altlasten						-57.000 €

„Auf dem Flurstück 710 fallen Freilegungskosten an. Eine niedrige Mauer, aufstehend auf einer rechts und links überragenden betonierten Bodenplatte befindet sich im Mittelteil des Grundstücks. Da der Bereich zur Besichtigung nicht zugänglich war, konnten die Abmessungen nur überschläglich geschätzt werden.“

Die Freilegungskosten von geschätzten 50.000 € sind mit dem aktuellen Baukostenindex Berlin für Gewerbliche Betriebsgebäude auf 2024 anzupassen:

Basis 2015	2022	2024	rd.
50.000 €	163,2	188,8	58.000 €

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
		pro m ²	0,90	1,70	0,92	
Abzug Freilegung						-58.000 €

Die Höhe der Überbaurente durch das Denkmalgebäude ändert sich durch die Umwidmung der Flächen nicht, da sie sich an der Nutzungsart zum Überbauzeitpunkt orientiert.

6.3 Wertermittlungen zu Szenario 2 (zu -1)

Hier ändern sich die Ausgangswerte entsprechend analog Pkt. 6.2 und werden aktualisiert.

Dem IMB 2022/23 Pkt. 5.3.1 folgend verhalten sich die Bodenwerte für Mischnutzung bei GFZ 1,5 zunächst analog zur Wohnnutzung bei GFZ 1,5 (2022 = 1500 €/m², 2023 = 1200 €/m²), für 2024 aber ergibt sich bei Mischnutzung für vergleichbare Lagen ein Wert zwischen 950 €/m² und 1.100 €/m². Für die Lage in Spandau wird die Orientierung am unteren Wert angenommen:

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
Bl. 42822			0,9	1,7	0,92	
Flur 7, Nr. 710	1.568 m ²	950 €	855 €	1.454 €	1.337 €	2.096.761 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m ²	950 €	855 €	1.454 €	1.337 €	4.777.887 €

Die anzusetzenden Kosten wegen Altlasten werden mit dem aktuellen Index entsprechend Pkt. 6.2 angepasst.

Der so ermittelte Wert ist um die unter Punkt 3.1 wegen der fehlenden Doppelpegel veranschlagten 10.000 Euro zu erhöhen.

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
		pro m ²	0,90	1,7	0,92	
Abzug Altlasten						-57.000 €

Die anzusetzenden Freilegungskosten werden mit dem aktuellen Index entsprechend Pkt. 6.2 angepasst.

Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB	FW	FM	
			0,90	1,7	0,92	
Abzug Freilegung						-58.000 €

Die Höhe der Überbaurente durch das Denkmalgebäude ändert sich durch die Umwidmung der Flächen nicht, da sie sich an der Nutzungsart zum Überbauzeitpunkt orientiert.

7 Begründung zur Verkehrswertbemessung (zu -1)

Die Marktentwicklung seit dem Bewertungsstichtag der Basiswertermittlung, dem 09. Dezember 2022, führte zu erheblicher Absenkung der Bodenrichtwerte für die Bewertungsgrundstücke, zusätzlich war der verstrichene Zeitraum ab dem 01.01.2024 bei der Bewertung zu berücksichtigen.

Damit ergibt sich der aktualisierte grundbuchrechtlich lastenfreie Verkehrswert des in Teilen bebauten Grundstückes mit Altlastenumfang und Abbruchbedarf mit Wichtung der Szenarien 1 zu 2 gleich 70/30 zum Bewertungsstichtag wie folgt:

ASp 22X108-1

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR pro m ²	FB 0,9	FW 1,7	FM 0,92	Wert
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m ²	900 €	810 €	1.377 €	1.267 €	1.986.405 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m ²	900 €	810 €	1.377 €	1.267 €	4.526.419 €
Abzug Altlasten						-57.000 €
Abzug Freilegung						-58.000 €
Barwert Überbaurente	34 m ²					-37 €
						6.397.787 €
Szenario 2 - M 1,5	Flächen	BR	FB 0,9	FW 1,7	FM 0,92	
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m ²	950 €	855 €	1.454 €	1.337 €	2.096.761 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m ²	950 €	855 €	1.454 €	1.337 €	4.777.887 €
Abzug Altlasten						-57.000 €
Abzug Freilegung						-58.000 €
Barwert Überbaurente	34 m ²					-37 €
						6.759.611 €

$6.397.787 \text{ €} \times 0,7 + 6.759.611 \text{ €} \times 0,3 = 6.506.335 \text{ €}$ gerundet:

6.500.000 € (in Worten: sechs Millionen fünfhunderttausend Euro)

Aktualisierung der Wertermittlung ASp 22X108-2

Grundstücke mit Industriegebäude und Wasserflächen mit Steganlage				
Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde Bestandteil der Wasserstadt Berlin-Oberhavel				
2	Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	Wasserfläche		754 m ²
	Flur 7, Nr. 712	Wasserfläche		1.722 m ²
	Flur 7, Nr. 719	" Erholungsfl.	Steganlage	8.555 m ²
Verkehrswert Grundstück 2 - F1St. Nr. 705, 712 und 719				
260.000 €				

2 Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis (zu -2)

Wertermittlungs-
stichtag : 28. Mai 2024

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 28.05.2024 durch den Sachverständigen ohne Anwesenheit von geladenen Vertretern der Beteiligten.

2.1 Anlagen (zu -2)

3.1 Beschaffenheit der Flurstücke (zu -2)

3.2 Zuwegung / Verkehrsanbindung nach Plan (zu -2)

Neben dem Bus 139 hält 2024 aktuell der Bus M 36 nach etwa 500 m auf der Rauchstraße.

3.3 Infrastrukturelle Anbindung nach Plan (zu -2)

Einordnung entsprechend Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 [15]:

In diesem Zusammenhang liegt inzwischen Monitoring 2022 vor, das allerdings in seiner Aussage und Darstellung abweichend zum Monitoring 2021 strukturiert worden ist und darüber hinaus den Planungsraum 05 10 01 04 „Maselake“, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, nicht erfasst hat. Da keine Anzeichen für eine Statusänderung erkennbar sind, kann der Wert 2021, ein Gesamtindex von 2+/-, dass entspricht einem mittleren sozialen Status mit einer stabilen Dynamik (d.h. Veränderungstendenz – gleichbleibend), weiter angenommen werden.

3.4 Nutzung / Baurecht (zu -2)

„Auf dem Wasserflächengrundstück, Flurstück 719, befindet sich eine massive Steganlage aus einem in Nord/Südrichtung verlaufenden Steg, von dem vier Bootsanlegerstege ausgehen. Die Anlage wird offensichtlich genutzt, aber eine aktuelle behördliche Zulassung liegt nach telef. Angabe des für Sportbootstege zuständigen Umweltamts des Bezirks Spandau nicht vor.“

„Das Flurstück 719 wird von einer im öffentlichen Eigentum befindlichen Fußgängerbrücke mit einer hydraulischen Klappautomatik für Bootsdurchfahrten überspannt. Die Klappfunktion ist nach Angabe der Senatsverwaltung (SenUMVK-VD2) seit 2011 außer Betrieb und damit ist generell keine Durchfahrt für Boote mit einer Höhe über ca. 1,8 m möglich (vorbehaltlich zusätzlicher Berücksichtigung des aktuellen Wasserstands). Nach aktuellem Stand soll die Brücke für Fußgänger und Radfahrer nutzbar bleiben, aber ohne Klappfunktion für Boote.

Die Brückenkonstruktion mit 48 m Gesamtlänge stellt eine Überbauung des zu bewertenden Grundstücks dar auf eine Länge von ca. 38 m und eine Breite von 3,1 m zuzüglich Abstandsflächen.“

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 im Bereich der anliegenden Baugrundstücke, dem Planbereich nach VIII-545b beträgt 900 €/m² für Wohnnutzung mit GFZ 1,5.

3.5 Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive (zu -2)

4 Baubeschreibung (zu -2)

5 Gutachtensgrundlagen (zu -2)

Entsprechend der Auskunft der Planungsbehörde wird nicht entsprechend § 34 BauGB die Umgebungsbebauung herangezogen, sondern die Angabe im Bebauungsplan VIII – 545b für die Wohnnutzung mit WA 1,0 sowie MK 1,5 für die Nutzung durch Handelsbetriebe, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Maßgeblich ist der aktuelle Bodenrichtwert des Landgrundstücks.

6 Ermittlung der Wertanteile (zu -2)

6.1 Plausibilisierung der Ausgangswerte (zu -2)

Für die Wasserflächengrundstücke (Flurstücke 705, 712 u. 719) ist in der Basiswertermittlung der Bezugswert in Abhängigkeit von der erwarteten Nutzung abzuleiten.

Dazu werden die dort genannten Szenarien herangezogen, die nun beide abzu prüfen sind.

„Im Szenario 1 wird die Wasserfläche gedacht nicht selbstständig genutzt, sie ist nur imagefördernder Bestandteil des Grundstückskomplexes. Hier kann der Wert der Wasserfläche nur mit ihrem Richtwert (für individuelle Nutzung beschränkte Wasserflächen, wie Bundeswasserstraßen etc.) von 1,00 € pro Quadratmeter nach Grundstücks(Immobilien)marktbericht 2021/22 herangezogen werden.“

Auch der derzeit relevante Immobilienmarktbericht 2022/23 weist einen Wert von 1 €/m² aus, insoweit ist für Szenario 1 keine Aktualisierung erforderlich.

„Im Szenario 2 wird die Wasserfläche gedacht selbstständig im Rahmen des Grundstückskomplexes genutzt (z.B. Wassersport). Jede Nutzung ist jedoch von amtlichen, derzeit nicht vorliegenden Genehmigungen abhängig. Darüber hinaus liegt eine große Unsicherheit über den Grad der Nutzung vor, da die Klappbrücke zum Bewertungsstichtag nicht in Betrieb ist. Hier kann deshalb der Wert der Wasserfläche nur mit ihrem Minimum, 10% des Richtwerts des Baulandes von 1.500 € pro Quadratmeter (ohne zusätzliche faktorielle Erhöhung) herangezogen werden, also 150 €/m², mit dem Abschlag für die aktuelle Marktentwicklung von ca. 15% dann nur noch 130 €/m².“

Für Szenario 2 ergibt sich mit dem Bodenrichtwert zum 01.01.2024 (Anlage 1) die Änderung des Bodenrichtwertes 2022 = 1.500 €/m² in 2024 = 900 €/m², d.h. also 90 €/m², mit dem Abschlag FB für die aktuelle Marktentwicklung von ca. 10% dann nur noch 81 €/m².

6.1.1 Ausgangswerte für Wasserflächen (zu -2)

Für Szenario 1 ist keine Aktualisierung erforderlich.

Für Szenario 2 ändern sich die Ausgangswerte entsprechend Pkt. 6.1 auf 900 €/m².

6.1.2 Ausgangsdaten Überbau Wasserflächengrundstück (zu -2)

„Der Wert der Wasserfläche ohne wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Bauland und ohne selbständige wirtschaftliche Nutzung (Szenario 1) ist 2001 nicht mit einem Richtwert ausgewiesen. Es wird 1 €/m² angesetzt.

Die Überbaurente für Szenario 1 ist sehr geringfügig, da keine Wertanpassung 2001 bis 2022 zulässig.“

Für Szenario 1 ist keine Aktualisierung erforderlich.

„Bei angenommenem wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Bauland (Szenario 2) sind 10% des Bodenrichtwerts von Bauland in 2001, damals 250 DM/m² (Anfangswert Entwicklungsgebiet) gleich rd. 130 €/m² anzusetzen, also 13 €/m².“

Für Szenario 2 ist bezüglich der Überbaurente für die Brücke keine Aktualisierung erforderlich.

6.2 Wertermittlungen zu Szenario 1 - (Wasserflächen) (zu -2)

Der Wert ist nicht zu aktualisieren, da Immobilienmarktbericht 2021/22, wie auch 2022/23 jeweils 1 €/m² ausweisen.

Szenario 1	Flächen	BR	FB	FW	Wert
Bl. 42824		pro m ²	0,9	1,7	
Flur 7, Nr. 705	754 m ²	1 €			754 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	1 €			1.722 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	1 €			8.555 €

„Wegen der nicht selbstständigen Nutzung muss hier fiktiv die Steganlage abgebrochen werden. Dazu wurden auf der Grundlage der erstellten Skizze der Steganlage (Anlage 14) Kostenvoranschläge von spezialisierten Fachbetrieben eingeholt und eine Schätzung der Abbruchkosten im Rahmen dieser Kostenangaben durchgeführt. Der Schrotterlös ist auf Basis der Gewichtsschätzung entsprechend Tagespreis für Stahlschrott ebenfalls berücksichtigt.“

Die Kosten 2022 werden mit dem Baukostenindex für gewerbliche Betriebsgebäude 2024 angepasst.

Basis 2015	2022	2024	
34.000 €	163,2	188,8	rd.39.000 €

Szenario 1	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²	0,9	1,7	
Abbruch Steganlage					-39.000 €

„Der Abzug für die überbaute Fläche ergibt sich aus der Multiplikation der überbauten Fläche mit dem Bodenwert von 1 €/m² entsprechend Szenario 1 Pkt. 6.1.3.“

Der Abzug braucht nicht aktualisiert werden, da auch Immobilienmarktbericht 2022/23 1 €/m² ausweist.

Szenario 1	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²	0,9	1,7	
Abzug Überbau	394 m ²	1 €			-394 €

„Entsprechend Pkt. 6.1.3 bestimmt sich die Überbaurente für die Flurstück 719 überbauende Fußgängerklappbrücke nach dem Wert der entzogenen Fläche von rd. 394 m².“

Alle anderen Ausführungen der Basiswertermittlung bleiben erhalten, es verkürzt sich lediglich die Laufzeit um 2 Jahre wie folgt:

Barwert der Zeitrente n. Vogels [X, S. 222]

$$\begin{aligned}
 Bz &= R \times (1 - V^n) / i = \\
 Bz &= R \times (1 - (1 / (1 + i)^n)) / i = \\
 Bz &= 24 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060)^{45})) / 0,060 = 365 \text{ €} \text{ nachschüssig} \\
 &\quad \times (1 + i) = 387 \text{ €} \text{ vorschüssig}
 \end{aligned}$$

Bz = Barwert der Zeitrente
 23,63 € R = Einzelne Zahlung (Rente) der Periode
 45,00 J n = Laufzeit in Jahren
 01.01.2022 Beginn der Zahlung 1)
 31.12.2066 Ende der Zahlung
 6,00% i = Jahreszinssatz
 V n = Abzinsungsfaktor = 1 / (1 + i) n
 1) 3 Jahre rückwirkend möglich (65 J NND)

Szenario 1	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²	0,9	1,7	
Barwert Überbaurente	394 m ²	1 €			387 €

6.3 Wertermittlungen zu Szenario 2 - (Wasserflächen) (zu -2)

„Analog zu Pkt. 6.2 sind die Bodenwerte der einzelnen Flurstücke zu ermitteln. Neben dem Bodenwert sind die Kosten für die Freilegung des Grundstücks und eines Überbaus bei Bedarf zu berücksichtigen.“

Hier wird zur Aktualisierung der Bodenwert des angrenzenden Baulands mit 10% des aktuellen Werts von 900 €/m² eingesetzt lt. Pkt. 6.1.

Szenario 2	Flächen	BR	FB	FW	FM	
Bl. 42824			0,90	1,7	0,92	
Flur 7, Nr. 705	754 m ²	90 €	81 €			61.074 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	90 €	81 €			139.482 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	90 €	81 €			692.955 €

Der Zeitwert der Steganlage, 53.000 € wird nach um zwei Jahre geänderter Alterswertminderung mit dem aktuellen Index entsprechend Pkt. 6.2.1 angepasst.

Aktualisierung Zeitwert Steganlage				
	Mind. Alter	Index		Zeitwert
2022	2024	2022	2024	2024
53.000 €	43.000 €	163,2	188,8	50.000 €

Szenario 2	Flächen	BR	FB	FW	FM	
			0,90	1,7	0,92	
Zeitwert Steganlage						50.000 €

Der Abzug für den Überbau durch die Brücke ergibt sich aus der Multiplikation der überbauten Fläche mit dem derzeitigen modifizierten Wert der Wasserfläche von 81 €/m² entsprechend Szenario 2 Pkt. 6.1. Die überbaute Fläche beträgt rd. 394 m² entsprechend Pkt. 6.2.

Szenario 2	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²	0,9	1,7	
Abzug Überbau	394 m ²	90 €	81 €		31.914 €

Entsprechend Pkt. 6.2 bestimmt sich die Überbaurente für die Flurstück 719 überbauende Fußgängerklappbrücke nach dem Wert der entzogenen Fläche von rd. 394 m².

Dazu sind die Bodenwerte zum Überbauzeitpunkt 2001 heranzuziehen. Der Wert der Wasserfläche mit wirtschaftlichem Zusammenhang mit dem Bauland beträgt 10% des Bodenrichtwerts des Baulands in 2001 entsprechend Pkt. 6.3 gleich 250 DM/m², gleich rd. 130 €/m² x 0,1 = 13 €/m².

„Der Barwert der Überbaurente bestimmt sich dann wie folgt zum Bewertungsstichtag. Es werden die 307,32 € mit einem Zinssatz von 6% angesetzt zur Ermittlung der jährlich vorschüssigen Überbaurente. Für die Brücke kann eine NND von 65 Jahren angenommen werden und die Rente kann 3 Jahre rückwirkend gefordert werden.“

Hier ist zur Aktualisierung die Laufzeit um 2 Jahre gegenüber der Basiswertermittlung zu verkürzen.

Barwert der Zeitrente n. Vogels S. 222				
Ewige Rente ergibt sich bei n = Unendlich (z.B. 1000)				
	$Bz = R \times (1 - V^n) / i =$			
	$Bz = R \times (1 - (1 / (1 + i)^n)) / i =$			
	$Bz = 307,32 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060))^{45}) / 0,060 =$	4.750 €	nachschüssig	
Variablen einsetzen		$\times (1 + i) =$	5.035 €	vorschüssig
	Bz = Barwert der Zeitrente			
307,32 €	R = Einzelne Zahlung (Rente) der Periode			
45,00 J	n = Laufzeit in Jahren			
01.01.2022	Beginn der Zahlung 1)			
31.12.2066	Ende der Zahlung			
6,00%	i = Jahreszinssatz			
	$V^n = \text{Abzinsungsfak} = 1 / (1 + i)^n$			
1) 3 Jahre rückwirkend möglich (65 J NND)				

Szenario 2	Flächen	BR	FB	FW
------------	---------	----	----	----

Barwert Überbaurente	394 m ²	13 €/m ²			5.035 €

7 Begründung zur Verkehrswertbemessung (zu -2)

Damit ergibt sich der grundbuchrechtlich lastenfreie Verkehrswert der Wassergrundstücke mit Überbau und möglichem Abbruchbedarf zum Bewertungsstichtag wie folgt:

ASp 22X108-2						
Szenario 1	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
Bl. 42824		pro m ²	0,9	1,7	0,9	
Flur 7, Nr. 705	754 m ²	1 €				754 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	1 €				1.722 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	1 €				8.555 €
Abbruch Steganlage						-39.000 €
Abzug Überbau	394 m ²	1 €				-394 €
Barwert Überbaurente	394 m ²	1 €				387 €
						-27.976 €
Szenario 2	Flächen	BR	FB	FW	FM	
Bl. 42824			0,9	1,7	0,9	
Flur 7, Nr. 705	754 m ²	90 €	81 €			61.074 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	90 €	81 €			139.482 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	90 €	81 €			692.955 €
Zeitwert Steganlage						50.000 €
Abzug Überbau	394 m ²	90 €	81 €			-31.914 €
Barwert Überbaurente	394 m ²	13 €				5.035 €
						916.632 €

$-27.976 \text{ €} \times 0,7 + 916.632 \text{ €} \times 0,3 = 255.407 \text{ €}$ gerundet:

260.000 € (in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

Aktualisierung der Wertermittlung ASp 22X108-3

Grundstücke mit Industriegebäude und Wasserflächen mit Steganlage				
Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde Bestandteil der Wasserstadt Berlin-Oberhavel				
ASp 22X108-3	Grundbuch Spandau	Art	Bebauung	Größe
3.1	Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	Straßenland		2 m ²
3.1	Flur 7, Nr. 821	Straßenland		21 m ²
3.2	Flur 7, Nr. 823	Grünfläche		11 m ²
Verkehrswert				
Grundstück 3.1 - FIST. Nr. 820 und 821			140 €	
Grundstück 3.2 - FIST. Nr. 823			177 €	

2 Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis (zu -3)

Wertermittlungs-
stichtag : 28. Mai 2024

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 28.05.2024 durch den Sachverständigen ohne Anwesenheit von geladenen Vertretern der Beteiligten.

2.1 Anlagen (zu -3)

3 Grundstücksbeschreibung (zu -3)

3.1 Beschaffenheit der Flurstücke (zu -3)

Bl. 43715, Flurstück 820, 821 und 823 (Gebäude- und Freifläche):

In Folge der Planungsauskunft vom 07.05.2024 ist hier wegen der Änderung der Grundstücks-
widmung gegenüber der Ausweisung im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche für das
Grundstück G1 (Flurstücke 820, 821) von Straßenverkehrsfläche auszugehen ist und für
Grundstück G2 (Flurstück 823) von Grünland.

3.2 Zuwegung / Verkehrsanbindung nach Plan

Neben dem Bus 139 hält 2024 aktuell der Bus M 36 nach etwa 500 m auf der Rauchstraße.

3.3 Infrastrukturelle Anbindung nach Plan (zu -3)

Einordnung entsprechend Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 [15]:

In diesem Zusammenhang liegt inzwischen Monitoring 2022 vor, das allerdings in seiner Aussage und Darstellung abweichend zum Monitoring 2021 strukturiert worden ist und darüber hinaus den Planungsraum 05 10 01 04 „Maselake“, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, nicht erfasst hat. Da keine Anzeichen für eine Statusänderung erkennbar sind, kann der Wert 2021, ein Gesamtindex von 2+/-, das entspricht einem *mittleren* sozialen Status mit einer stabilen Dynamik (d.h. Veränderungstendenz – gleichbleibend), weiter angenommen werden.

3.4 Nutzung / Baurecht (zu -3)

Die Werte ändern sich in Folge der Planungsauskunft vom 07.05.2024, da hier wegen der Änderung der Grundstückswidmung gegenüber der Ausweisung im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche für das Grundstück G1 (Flurstücke 820, 821) von Straßenverkehrsfläche auszugehen ist und für Grundstück G2 (Flurstück 823) von Grünland.

3.5 Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive (zu -3)

Für die Splitterflächen nicht relevant.

4 Baubeschreibung (zu -3)

5 Gutachtensgrundlagen (zu -3)

6 Ermittlung der Wertanteile (zu -3)

6.1 Plausibilisierung der Ausgangswerte (zu -3)

Die Werte der drei sehr kleinen Flurstücke Nr. 820, 821 und 823 auf Blatt 43715 ändern sich in Folge der Planungsauskunft vom 07.05.2024, da hier wegen der Änderung der Grundstückswidmung gegenüber der Ausweisung im Grundbuch als Bauland für das Grundstück G1 (Flurstücke 820, 821) von Straßenverkehrsfläche auszugehen ist und für Grundstück G2 (Flurstück 823) von Grünland

6.2 Wertermittlung (zu -3)

Nach IMB 2022/23 kann Straßenland pauschal mit 5 €/m² angesetzt werden und Grünland (keine Agrarfläche) pauschal mit 15 €/m². Die Überbaurente von 37 € (25 + 12 €) ändert sich nicht, da die Laufzeit von 100 Jahren für Denkmalschutz immer konstant bleibt.

ASp 22X108-3						
	Flächen	BR	FB	FW	FM	Wert
Bl. 43715		pro m ²	0,9	1,7	0,92	
G1 Flur 7, Nr. 820	2 m ²	5 €				10 €
G1 Flur 7, Nr. 821	21 m ²	5 €				105 €
Barwert Überbaurente	23 m ²					25 €
Verkehrswert Flurstücke G 1						140 €
G2 Flur 7, Nr. 823	11 m ²	15 €				165 €
Barwert Überbaurente	11 m ²					12 €
Verkehrswert Flurstück G 2						177 €

7 Begründung zur Verkehrswertbemessung (zu -3)

Damit ergibt sich der grundbuchrechtlich lastenfreie **Verkehrswert** der selbstständigen Grundstücke zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Grundstück 1 Bl. 43715 – Flurstücke Nr. 820 und 821
140 € (in Worten: hundertvierzig Euro)

Grundstück 2 Bl. 43715 – Flurstück Nr. 823
177 € (in Worten: hundertsiebenundsiebzig Euro)

Die Aktualisierung der Wertermittlungen ASp 22X108-0 bis -3 (kein Bauschadensgutachten) erfolgte nach Augenschein, ohne Aufgrabungen oder Bauteilöffnung und die Räumlichkeiten waren zum Ortstermin nicht zugänglich.

Das Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Der Sachverständige haftet nicht gegenüber Dritten.

Berlin, den 28. Juni 2024

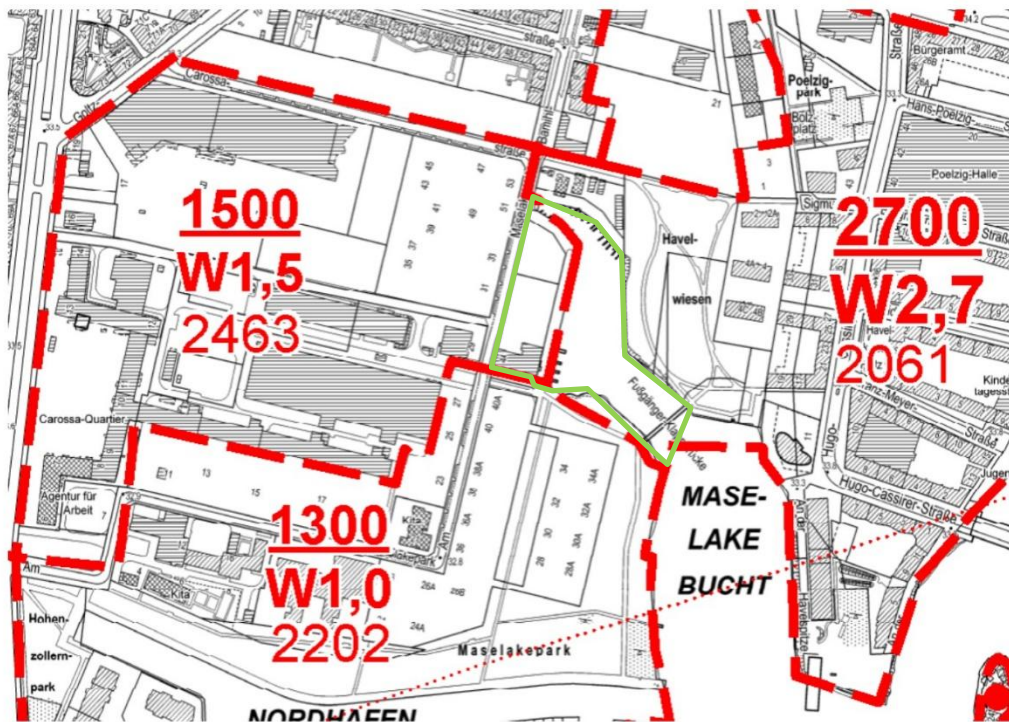
Karl-Heinz Treiber

Anlage 1, Blatt 1



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2022
Erstellungsdatum: 15.05.2024
gewählte Adresse: Am Maselakepark 44 13587 Berlin Hakenfelde



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	1500,00
Bodenrichtwert-Nummer	2463
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Spandau
Sanierungs- / Entwicklungszusatz	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	1,50
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2022
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

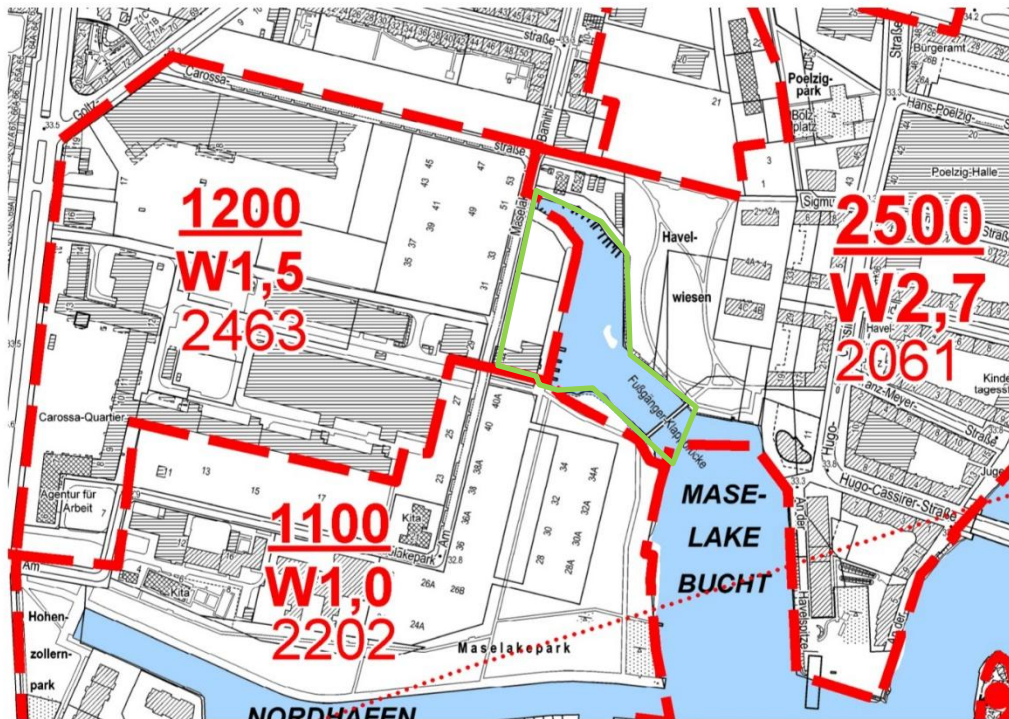
Hinweis zum Bezirk:
In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.
Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter: www.berlin.de/gutachterausschuss.
© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. III - Geoinformation -

Anlage 1, Blatt 2



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2023
Erstellungsdatum: 24.05.2024
gewählte Adresse: Am Maselakepark 44 13587 Berlin Hakenfelde



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	1200,00
Bodenrichtwert-Nummer	2463
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Spandau
Sanierungs- / Entwicklungszusatz	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	1,50
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2023
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

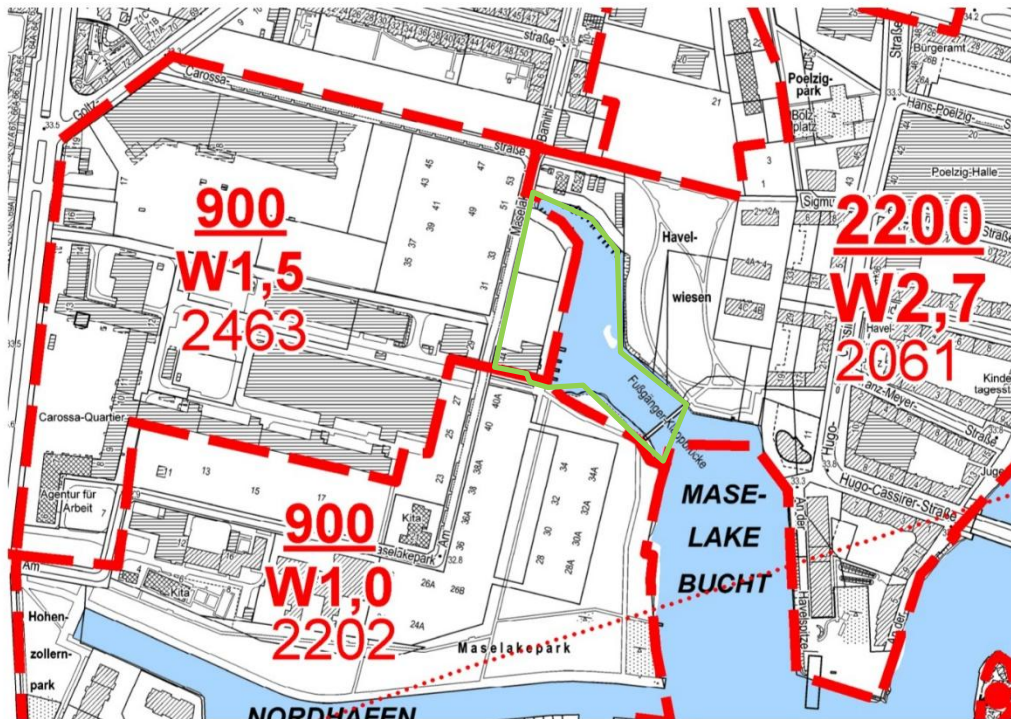
Hinweis zum Bezirk:
In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.
Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter: www.berlin.de/gutachterausschuss.
© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. III - Geoinformation -

Anlage 1, Blatt 3



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in Berlin

Bodenrichtwerte: 01.01.2024
Erstellungsdatum: 15.05.2024
gewählte Adresse: Am Maselakepark 44 13587 Berlin Hakenfelde



Sachdaten zum Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	900,00
Bodenrichtwert-Nummer	2463
Gemeinde / Stadt	Berlin
Bezirk	Spandau
Sanierungs- / Entwicklungszusatz	B - baureifes Land
gebietstypische Nutzungsart	W - Wohngebiet
gebietstypische GFZ	1,50
Sanierungs- / Entwicklungsmaßnahme	-
Stichtag	01.01.2024
Beitragszustand	Beitragsfrei nach BauGB
GFZ-Umrechnungskoeffizienten	Link zu PDF

Hinweis zum Bezirk:
In Ausnahmefällen kann eine BRW-Zone mehrere Bezirke beinhalten. Bei diesen Zonen wird jeweils der Bezirk angezeigt, in der die Bodenrichtwertzone überwiegend liegt.
Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten in Berlin finden Sie unter: www.berlin.de/gutachterausschuss.
© Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. III - Geoinformation -