

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: 30 K 06-22

Wertermittlung

AktenZeichen: ASp 22X108-3



Berlin-Spandau, Am Maselakepark 44, Streitstraße 12, 13 u. 14

**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	Gebäude-	Industriegebäude	2 m ²
3.1	Flur 7, Nr. 821	u.	Industriegebäude	21 m ²
3.2	Flur 7, Nr. 823	Freifläche	Industriegebäude	11 m ²

Verkehrswert

Grundstück 3.1 - FlSt. Nr. 820 und 821 **25 €**

Grundstück 3.2 - FlSt. Nr. 823 **12 €**

2 Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis

- Auftraggeber : Amtsgericht Spandau
13597 Berlin, Altstädter Ring 7
- Geschäftsnummer : 30 K 06-22
- Auftrag/Zweck : Verkehrswertermittlung von Grundstücken und Bebauung zum
Zweck der Zwangsversteigerung
- Bewertungsobjekte : siehe Deckblatt (Flurstücke 820, 821 sowie 823)
- Wertermittlungs-
stichtag : 09. Dezember 2022

Die Ortsbesichtigungen erfolgten am 21.10.2022 und am 09.12.2022 in Anwesenheit von Vertretern der Beteiligten und zum 2.Termin zusätzlich dem Altlastensachverständigen als Einladenden.

Die Wertermittlung umfasst 11 Seiten zuzüglich 4 Anlagen (4 Blatt) und wurde in 2 Ausfertigungen sowie in Form von Dateien übergeben.



Inhaltsverzeichnis:

1	Deckblatt mit Übersicht zum Objekt	Seite 1
2	Auftragsdaten und Inhaltsverzeichnis	Seite 2
2.1	Verzeichnis der Anlagen	Seite 2
3	Grundstücksbeschreibung	Seite 3
3.1	Beschaffenheit	Seite 3
3.2	Zuwegung / Verkehrsanbindung nach Plan	Seite 4
3.3	Infrastrukturelle Anbindung nach Plan	Seite 4
3.4	Nutzung / Baurecht	Seite 4
3.5	Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive	Seite 5
4	Baubeschreibung	Seite 5
5	Gutachtensgrundlagen	Seite 6
6	Ermittlung der Wertanteile	
6.1	Plausibilisierung der Ausgangswerte	Seite 7
6.2	Wertermittlungen	Seite 8
7	Begründung zur Verkehrswertermittlung	Seite 9
8	Quellenangaben	Seite 11

2.1 Anlagen siehe Seite 12 ff.

A1 - Objektfotos - Blatt 1

A2 - Auszug Liegenschaftskarte - Blatt 1

A3 - Auszug Stadtplan/Verkehrskarte - Blatt 1

A4 - Auszug Bebauungsplan VIII – 545b der Wasserstadt Berlin-Oberhavel, Bezirksamt Spandau, Abteilung Bauen Planen und Umweltschutz, Stadtplanungsamt - Blatt 1 (komplett nur als PDF-Datei)

3 Grundstücksbeschreibung

Die Grundstücke liegt im Berliner Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde, im Bereich der Wasserstadt Oberhavel.

Die Grundstücke bestehen aus drei kleinen Flurstücken, die der baurechtlichen Flächenergänzung für das aufstehende denkmalgeschützte Industriegebäude dienen, wobei 2 Flurstücke ein selbstständiges Grundstück bilden und das dritte Flurstück ebenfalls.

Die umgebende Wohnlage ist lt. Mietspiegel [4] mit „mittel“ eingestuft.

Der Bezirk Spandau umfasst die gesamte Palette der Wohnlagenqualitäten. Historisch entwickelte sich die Stadt Spandau als Militärstandort und Waffenschmiede Preußens zu einem ausgeprägten Industriebezirk Berlins. In den verdichteten Bereichen, wie in der Wilhelmstadt und der Neustadt überwiegen deshalb die einfachen Lagen, geprägt durch Altbauten mit Hinterhöfen. In den 60er und 70er Jahren entstanden dann ausgedehnte Neubaugebiete.

Schöne Einfamilienhausgebiete mit mittleren und guten Lagen finden sich z.B. in Kladow oder Gatow. Insgesamt sind große Teile Spandaus gut durchgrünt. Besonderen landschaftlichen Reiz bieten die Grundstücke unmittelbar an der Havel. Spandau hat mit seiner schönen mittelalterlichen Altstadt ein sehr lebendiges Einkaufszentrum, die größte Fußgängerzone Berlins.

Das Spandauer Zentrum und der Nordosten werden durch U- und S-Bahn erschlossen. Der S-Bahnhof am Rathaus ist darüber hinaus ein ICE- und Regionalbahnhof. Der Westen und besonders der Teil südlich der Heerstraße haben verkehrstechnisch Vorortcharakter. Die Stadtautobahn berührt Spandau nur im äußersten Osten. Die Heerstraße, als große Berliner Ausfallstraße, bietet Anschluss an den Berliner Autobahnring.

Der größte verbliebene Industrieanteil in Berlin, von der Bedeutung her, findet sich in Spandau, hier seien nur Siemens, BMW sowie CNH (ehemals Orenstein & Koppel) genannt. Es gibt fast 14.000 Gewerbe in Spandau, aber auch hier dominieren von der Anzahl die Dienstleister gegenüber dem produzierenden Gewerbe, das nur ca. 0,4% ausmacht.

Der Ortsteil Hakenfelde, in dem das Grundstück belegen ist, zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet Berliner Forst Spandau und die Havel aus. Er umfasst ein sehr breites Spektrum vom Hochhausensemble über Geschosswohnungsbau (Alt- und Neubau) und Gewerbeflächen, auch kleinteiligere Bereiche mit Einfamilien- und Reihenhäusern bis zu historischen Villen.

Mit der Errichtung der Wasserstadt Oberhavel im Osten des Ortsteils wurde eine Aufwertung der Lage prognostiziert, die aber erst mit der Einstellung des Flugverkehrs in Tegel den Erwartungen folgte. Die weitere Entwicklung der Wasserstadt hat Einfluss auf den Standort des Bewertungsobjekts. Im Umfeld der Bewertungsobjekte entstanden und entstehen derzeit viele hochwertige Wohnneubauten.

3.1 Beschaffenheit der Flurstücke

Die Lage der Flurstücke ist dem Auszug der Liegenschaftskarte (Anlage 2) zu entnehmen.

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

Flurstück 820 liegt östlich der Straße Am Maselakepark, östlich und westlich der Bebauung des Flurstücks 720 liegen die Flurstücke 821 und 823. Flurstück 820 und 821 als

selbstständiges Grundstück haben die abweichende Adresse Streitstraße 12, 13 und 14. Die drei sehr kleinen Flurstücke dienen ausschließlich den baurechtlichen Erfordernissen des Denkmalgebäudes in Bezug auf notwendige Grund- und Abstandsflächen.

3.2 Zuwegung / Verkehrsanbindung nach Plan

Die westlich direkt anliegende Straße „Am Maselakepark“ führt über die Rauchstraße und weiter über die Streitstraße in ihrer Weiterführung als Neuendorfer Straße auf den Falkenseer Platz im Zentrum von Spandau. Mit der Maselakebucht gibt es östlich eine Wasseranbindung. Die Maselakebucht ist verbunden mit dem Spandauer See und damit mit der Havel.

Bis zur Stadtautobahn A 111, Anschluss Saatwinkler Damm, sind es ca. 10 km. In westlicher Richtung kann in einer Entfernung von etwa 23 km die Auffahrt des Berliner Rings A 10, Anschluss Berlin-Spandau erreicht werden und nördlich das Kreuz Oranienburg nach etwa 20 km. Der Fern-, U- und S-Bahnhof (U7, S5) Rathaus Spandau ist ca. 4 km entfernt. Die Busse 139 und 236 halten nach etwa 500 m auf der Rauchstraße. (Anlage 3)

3.3 Infrastrukturelle Anbindung nach Plan

Die Grundstücke befindet sich innerhalb der Wasserstadt Oberhavel, angrenzend an neue, teilweise noch im Bau befindliche Wohnbebauungen am Rande des Maselakeparks. (Anlage 3)

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich mehrere im Umkreis von 600 m. Schule, Kita, soziale und medizinische Einrichtungen liegen im Umkreis von etwa 1,0 Kilometer.

Das produzierende Gewerbe konzentriert sich im Ostteil des Bezirks, ansonsten überwiegen Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

Einordnung entsprechend Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 [15]:

Der Planungsraum 05 10 01 04 „Maselake“ zu dem das Bewertungsobjekt gehört, hat einen Gesamtindex von 2+/-, dass entspricht einem *mittleren* sozialen Status mit einer stabilen Dynamik (d.h. Veränderungstendenz - gleichbleibend).

3.4 Nutzung / Baurecht

Auf dem Baugrundstück, Flurstücke 710 und 720 (gemeinsame Straßenfront bei 140 m und gemeinsame Uferfront bei 120 m sowie Breite bei 40 m), befindet sich ein denkmalgeschützter, derzeit ungenutzter und inzwischen auffälliger gewerblicher Baukörper aus den Jahren 1942-45. Das Bauwerk überbaut mit Grund- und Abstandsflächen die Bewertungsobjekte.

In der II. Abteilung des Grundbuchblattes ist neben einer Eigentumsübertragungsvormerkung nur der Zwangsversteigerungsvermerk verzeichnet.

Das Baugrundstück, Flurstück 710 u. 720, liegt *neben* dem Geltungsbereich des Bebauungsplans VIII – 545b der Wasserstadt Berlin-Oberhavel (Anlage4), festgesetzt am 04.07.2006. Der inzwischen bebaute Geltungsbereich weist Mischnutzung mit GRZ 0,8 und GFZ 1,8 aus. Das Bewertungsgrundstück ist auf diesem Plan im Bereich der Bestandsbebauung noch *unverbindlich* mit Allgemeines Wohngebiet, IV-geschossig, GRZ = 0,6 und GFZ 1,0 dargestellt, sowie im übrigen Bereich mit Kerngebiet (z.B. Handelsbetriebe und zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur), IV-geschossig, GRZ = 0,8 sowie GFZ 1,5.

Für das Baugrundstück, Flurstück 710 u. 720, ist ein Bebauungsplan 5-108 vorgesehen, Aufstellungsbeschluss 10.05.2016, der aber nicht zur Festsetzung kam. Nach den Angaben, weil

kein konkretes Projekt vorlag, insoweit ist derzeit für das Bewertungsgrundstück für eine Bebauung nach §34 BauGB auszugehen.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 im Bereich der zu bewertenden Baugrundstücke und dem Planbereich nach VIII-545b beträgt 1.500 €/m² für Wohnnutzung mit GFZ 1,5.

Nach schriftlicher Auskunft vom 09.08.2022, Bau Stapl C DU, ist der auf den Bewertungsgrundstücken aufstehende Baukörper aus 1942 registriert unter der Denkmalnummer 09 08 05 52 als Bestandteil der Gesamtanlage „Siemens Luftfahrtgerätewerk“.

Nach schriftlicher Auskunft des Bezirksamts, GeschZ. 235-2022-2596-BWA A14 vom 04.01.2023 besteht *keine* Baulast für die Bewertungsgrundstücke.

3.5 Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive

Für die Ergänzungsflächen nicht relevant.

4 Baubeschreibung Denkmalgebäude

Angaben für verdeckte Bauteile lt. Bauakte oder im Rahmen der Ortsbesichtigung erhaltener Auskünfte. Bewertung augenscheinlich und nur dann unter Hinzuziehung anderer Untersuchungen und Fachgutachten, wenn im Gutachten angegeben. Die beigefügten Zeichnungen und die Baubeschreibung dienen nur der Information und können in Details abweichen.

Die zu bewertenden Flurstücke stellen baurechtliche Flächenergänzungen für das aufstehende, denkmalgeschützte Industriegebäude dar, deshalb ist es hier darzustellen, obwohl es nicht in den Bewertungsumfang einfließt.

Im Folgenden wird das auf Flurstück 720 aufstehende denkmalgeschützte historische Industriegebäude dargestellt. Das Gebäude mit dem Baujahr ca. 1941/42 ist geschützt als Bestandteil der Denkmalgesamtanlage „Siemens Luftfahrtgerätewerk“ mit QBJ-Dok- Nr.: 0908 0552

Die Luftfahrtgerätewerk Hakenfelde GmbH entwickelte und produzierte Mess-, Regel- und Steuerungstechnik, insbesondere „Autopiloten“, für Flugzeuge, Raketen, U-Boote sowie Torpedos der Luftwaffe und der Marine. Unter anderem wurde hier die Steuerungstechnik für die V1- und V2-Rakete entwickelt und für die Großserienproduktion vorbereitet.

Auf alten Plänen ist das Denkmalgebäude mit der Nr. 32 gekennzeichnet und wird an anderer Stelle als Prüfstand bezeichnet.

Die Weitere Nutzung ist nur eingeschränkt bekannt: Nach 1945 zunächst von der russischen Besatzungsmacht demontiert, dann bis 1948 durch die Britische Militärverwaltung zunächst in Teilen selbst genutzt und dabei nach und nach in deutsche Verwendung zurückgeführt. 1986 - Umbau des Erdgeschosses zur Glasbiegerei sowie 2001 - Nutzung des Kellers als Lagerfläche.

Das Gebäude ist ein Stahlbetonskelettbau mit gemauerter Ziegelausfachung und gemauerten Trennwänden sowie Betondielendecken (soweit ersichtlich). Die Dächer haben nur schwache Neigung. In West-Osterstreckung hat das Gebäude zwei Obergeschosse und ist unterkellert, wobei das westliche Ende in Breite und Höhe etwas abweicht. Nördlich befindet sich ein eingeschossiger Anbau.

Original-Bauzeichnungen lagen nicht vor. Auf der Grundlage der Umbauzeichnungen aus der Bauakte konnten bei geschätzter Ergänzung einiger Höhenmaße und der Annahmen eines identischen Kellergrundrisses überschläglich die Geschossfläche und der Bruttorauminhalt ermittelt werden.

Das offensichtlich längere Zeit ungenutzte Bauwerk ist in desolatem Zustand. Dach, Fenster, Türen, Installationen und Ausbauten sind stark beschädigt. Der Keller steht in Teilen unter Wasser. Augenscheinlich kein Hausschwammbefund, aber nicht auszuschließen. Ob es sich um eine Undichtigkeit des Kellers oder eingedrungenes Oberflächenwasser handelt ist unbekannt. Es gibt Vandalismusschäden und Graffiti.

5 Gutachtensgrundlagen

Der Gutachtensauftrag beruht auf dem Beschluss des Amtsgerichtes Spandau in der Zwangsversteigerungssache, Geschäftsnummer 30 K 06-22, mit Datum vom 29.07.2022.

Der Verkehrswert als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren ist nach ImmoWertV 21 [5, §2] entsprechend ZVG [14, §74a Pkt..7.4 e] im belastungsfreien Zustand anzugeben. Der Verkehrswert kann nach ImmoWertV 21 durch das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder Hinzuziehung mehrerer dieser Verfahren erfolgen.

Bei Anwendung mehrerer Verfahren ist der Verkehrswert unter Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren zu bemessen. Dabei werden die Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV 21 angewendet und deren Detailschritte und normierten Berechnungen nicht mehr erschöpfend dargestellt, da allgemein zugänglich.

Vorrübergehend werden noch der neuen ImmoWertV 21 nicht entsprechende Ansätze im Sinne der Verfahrenskonformität verwendet. Dies gilt soweit die herangezogenen Verfahrensgrundlagen unter anderen Voraussetzungen entstanden sind, bis die Gutachterausschüsse die neuen Ansätze den statistischen Auswertungen zugrunde gelegt haben.

Beim Bewertungsobjekt, handelt es sich um ein Konglomerat aus vier selbstständigen Grundstücken, einem Baugrundstück (2 Flurstücke) mit desolatem, ungenutztem, denkmalgeschütztem, aber profanem Baudenkmal, welchem zwei Grundstücke (aus insgesamt 3 sehr kleinen Flurstücken) zugeordnet sind, die ausschließlich den baurechtlichen Erfordernissen des Gebäudes dienen sowie einem Wasserflächengrundstück (3 Flurstücke) mit Steganlage.

Entsprechend ZVG [14, § 63] sind alle selbstständigen Grundstücke einzeln auszubieten und damit auch einzeln zu bewerten.

Die Gesamtbewertung ist nicht die Summe der Einzelbewertungen. Es werden deshalb vier selbstständige Wertermittlungen erstellt (ASp 22X108-3 bis -3), einmal für den Gesamtwert aller Grundstücke, je einmal für jedes der drei Grundbuchblätter. Die beiden Grundstücke auf Blatt 43715 werden im Rahmen einer Wertermittlung erfasst, aber ebenfalls einzeln bewertet.

Vergleichswerte für so komplexe Objekte sind nicht in statistisch relevanter Anzahl vorhanden, ebenfalls nicht für baurechtlich erforderliche Flächenergänzungen für Bestandsbebauungen.

Der Erwerb der Grundstücke ist marktüblich auf eine wirtschaftliche Nutzung ausgerichtet. Im vorliegenden Fall ist eine selbstständige Nutzung nicht möglich, da ist sich um Überbauflächen handelt, ausgehend von dem denkmalgeschützten Gebäude auf Flurstück 720.

Hier bleibt nur die Einnahme aus der Überbaurente oder der jederzeit zu erwirkende Verkauf zum Bodenwert 1942 entsprechend § 915 BGB an den Eigentümer des überbauenden Grundstücks.

Damit entfallen jedwede Betrachtungen zum aktuellen Wert der zu bewertenden Flächen sowie vorbehaltlich einer rechtlich verbindlichen Auslegung alle nach dem Überbau eingetretenen Wertänderungen z.B. durch Schadstoffbelastung.

Rechte und Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs werden bei der grundbuchrechtlich lastenfreien Bewertung nicht berücksichtigt. Zu ermitteln und anzusetzen sind die Auswirkungen von Überbauungen.

Weiterhin ist entsprechend Beauftragung durch das Gericht die Eigentumsvormerkung getrennt mit ihrem Wert bei Bestehenbleiben zu bewerten.

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

6 Ermittlung der Wertanteile

6.1 Plausibilisierung der Ausgangswerte

Die drei sehr kleinen Flurstücke Nr. 820, 821 und 823 auf Blatt 43715 dienen ausschließlich den baurechtlichen Erfordernissen des Gebäudes auf Flurstück 720 in Bezug auf notwendige Grund- und Abstandsflächen. Die Flächen sind erforderlicher Bestandteil der Bebauung auf Flurstück 720 und stellen deshalb vom Flurstück 720 ausgehend einen Überbau dar, sie müssen deshalb mit einer Überbaurente entschädigt werden.

Die Überbaurente bezieht sich auf den Zeitpunkt des Überbaus 1942. Dies stellt ein erhebliches Problem dar, da zum damaligen Zeitpunkt Bodenrichtwerte nicht veröffentlicht wurden. Die ersten Richtwerte für Berlin wurden 1965 bekannt gegeben.

Quellen für Bodenwerte der Zeit bis 1965 kann man Theo Gerady, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff ... [19] entnehmen. Hier werden u.a. folgende Angaben gemacht:

- Im Jahre 1928 erschien die erste Ausgabe von „Baustellenwerte in Berlin“ von Ferdinand Kalweit, zunächst nur mit dem Teil I und ein Jahr später mit dem Teil II. Eine Neubearbeitung erschien 1937 mit dem Bodenwertniveau von 1936.

- Ernst Runge, Regierungsbaumeister a.D., beratender Ingenieur und öff. best. Sachverständiger, veröffentlichte 1950 eine Bodenwertkarte von Groß-Berlin. Den Bodenwerten liegen die Wirtschaftslage und die städtebauliche Struktur von 1938 zugrunde. In einer Vorbemerkung wies er darauf hin, dass diese Werte im Jahre 1950 viel-fach überholt seien. Nach seiner Auffassung können sich neue Werte aber erst dann bilden, wenn ein neuer Bebauungsplan von Groß-Berlin festliegt. Im Jahre 1950 bestand noch der Preisstopp. Stopppreise, wie sie von den Preisprüfungsbehörden in internen Karten dargestellt wurden, waren höchstzulässige Preise. Der Wert eines Baugrundstücks konnte durchaus niedriger sein. Hierauf weist Runge auch hin. Die Werte von 1938, nunmehr in DM/m², sind nach Auffassung Runges auch 1950 Maßstab und Grundlage. Konjunkturschwankungen sollen nicht berücksichtigt werden.

Soweit ersichtlich, befassen sich die dargestellten Daten hauptsächlich mit den hochpreisigen Innenstadtlagen, inwieweit Randlagen wie Spandau und insbesondere Industriegrundstücke detailliert erfasst sind, bleibt unklar.

Unter www.immoexpert.de findet sich ein Artikel mit dem Titel „Zur Einschätzung von Verkaufspreisen von Grundbesitz in Berlin in der Nazizeit vor dem Krieg (1933 bis 1938)“ von dem renommierten Sachverständigen Roland R. Vogel aus Berlin, der sich mit Grundstückswerten in diesem Zeitraum auseinandersetzt. Im Kapitel Bestimmung des Bodenwerts gibt es folgende Aussagen: „Als behördeninternes Arbeitsmittel stand jedoch eine Bodenwertkarte zur Verfügung. Sie erfaßte die nach der Preisstopp-Verordnung vom 26. November 1936 festgesetzten Grundstückspreise, die rückwirkend zum 18. Oktober 1936 geschützt wurden. Hierzu konnte beim AUSGLEICHSAMT ein Auszug aus der Bodenwertkarte vom 8. Juni 1938 (Stand Mai 1938) beschafft werden. Dieser weist nahezu grundstücksscharf für das Bewertungsobjekt einen Bodenwert von 50,00 RM je m² Grundstücksfläche aus (GFZ = 2,0 d.V). Die aus den Bodenwertkarten ablesbare Abstufung der Bodenwerte nach Lage, Bauklasse und Grundstücksnutzung läßt den Schluß zu, daß der für das Bewertungsobjekt ausgewiesene Bodenwert als zutreffend angenommen werden kann.“ weiterhin

„Für den vorliegenden Bewertungsfall kann eine Veröffentlichung des Architekten und Sachverständigen Ferdinand Kalweit, „Die Baustellenwerte in Berlin“, Carl Heymanns Verlag, Berlin 1937, herangezogen werden. Hier wird nun für das Bewertungsgrundstück ein Baustellenwert von RM 120/m² bis 250/m² ausgewiesen. Diese Wertangabe ist auf die Bauklasse „Va“ bezogen..... Die Ausnutzungskennziffer wurde bei der Baustufe Va mit 30 angegeben und entspricht einer heute geläufigen Geschoßflächenzahl - GFZ - von 3,0.“

Die Wertangaben nach Vogels beziehen sich auf hochausgenutzte Baugrundstücke in Innenstadtlagen. Das Verhältnis zwischen den Werten der Innenstadtlagen und der Lage in Spandau beträgt heute etwa 1/2 bis 1/3,5 im niedrigen GFZ-Bereich. Das würde bei den 50 RM/m² nach Umrechnung zu 14,28 bis 25 RM/m² führen, für Wohnbauland mit GFZ 2,0. Wir liegen aber mit GFZ 1,0 bzw. GFZ 1,5 noch darunter und haben den möglichen Unterschied zum Gewerbebauland 1942 dabei nicht einmal betrachtet.

6.2 Wertermittlung

Ein Wert bei 20 RM/m² für die Spandauer Lage, d. h. Stadtrandlage bewegt sich entsprechend den Darlegungen nach Pkt. 6.1 deutlich im sicheren Bereich. 20 RM/m² sind nach Umrechnung in DM und dann Euro 1,02 €/m². Daraus ergibt sich eine Überbaurente von 2,09 € jährlich.

Jährliche Überbaurente		ÜR = FI x BoW x ZinsS	
ÜR	Überbaurente	2,09 €	
FI	Fläche	34 m ²	
BoW	Bodenwert	1,02 €	1942
ZinsS	Zinssatz	6%	

Da das überbauende Gebäude Denkmalschutz hat ist von 100jähriger Laufzeit auszugehen. Der Zinssatz der damaligen Zeit wird mit 6% in einer Spanne von 4 bis 8% angenommen. Nach dem Schriftsatz von Roland R. Vogel (Pkt. 6.1) ließe sich auch ein höherer Prozentsatz ableiten, allerdings nur für Innenstadtlagen und ohne Berücksichtigung der Eigenschaft Gewerbebauland. Da ein höherer Prozentsatz aber sowohl bei der Rente, als auch bei der Ermittlung des Barwerts der Rente zum Ansatz kommt und damit kompensierend, ist die Auswirkung marginal und muss nicht weiter vertieft werden.

Barwert der Zeitrente n. Vogels S. 222				
	$Bz = R \times (1 - V^n) / i =$			
	$Bz = R \times (1 - (1 / (1 + i)^n)) / i =$		20 RM/m ²	
	$Bz = 2 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060))^{100}) / 0,060 =$	35 €	nachschüssig	
Variablen einsetzen		$x(1 + i) =$	37 €	vorschüssig
	Bz = Barwert der Zeitrente			
2,09 €	R = Einzelne Zahlung (Rente) der Periode			
100,00 J	n = Laufzeit in Jahren			
01.01.2020	Beginn der Zahlung 1)			
31.12.2120	Ende der Zahlung		50 RM/m ²	
6,00%	i = Jahreszinssatz	87 €	nachschüssig	
	$V^n = \text{Abzinsungsfaktor} = 1 / (1 + i)^n$	92 €	vorschüssig	
1) 3 Jahre rückwirkend möglich				

Es ergibt sich bei anzunehmenden 20 RM/m² ein Barwert von 37 € für die jährliche Überbaurente (bei 50 RM/m² würden sich z.B. 92 € ergeben), aufgeschlüsselt 25 und 12 €. Es wird deutlich, dass der Barwert einer Überbaurente gemessen an derzeitigen Bodenpreisen marginal ist, deshalb erscheint es nicht sinnvoll weitere ergebnisoffene, zeit- und kostenintensive Recherchen zum gewerblichen Bodenwert 1942 des Bewertungsgrundstücks anzustellen.

Da der Verkauf zum Bodenwert 1942 die andere Option darstellt, ist der Bodenwert von 20 RM/m² nach Umrechnung der RM in € mit 1,02 €/m² auf die Flurstücke aufzuschlüsseln.

Wertangaben	Flächen	BR	FB	FW	Wert
Bl. 43715		pro m ²	0,85	2,0	
G1 Flur 7, Nr. 820	2 m ²				
G1 Flur 7, Nr. 821	21 m ²				
Kaufpreis	23 m ²	1 €			23 €
Barwert Überbaurente	23 m ²	1 €			25 €
G2 Flur 7, Nr. 823	11 m ²				
Kaufpreis	11 m ²	1 €			11 €
Barwert Überbaurente	11 m ²	1 €			12 €

7 Begründung zur Verkehrswertbemessung

Der Verkehrswert wird nach BauGB [1, §194] durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Er stellt immer eine Schätzung dar, da eine exakte Errechnung wegen der imponderablen Einflussgrößen nicht möglich ist.

Die Grundlage des Verkehrswertes ist nach allgemeiner Auffassung bei gewerblich orientiertem Erwerb vorrangig der Ertragswert. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert nicht durch den Wert der Grundstücke zum Bewertungsstichtag bestimmt, sondern durch den Wert der Grundstücke 1942.

Diese Besonderheit ergibt sich daraus, dass eine selbstständige Nutzung ausgeschlossen ist wegen der Eigenschaft als baurechtlich erforderliche Flächen für das Denkmalgebäude auf Flurstück 720 und nach Gesetzeslage lediglich eine Überbaurente gefordert werden kann bzw. der Abkauf der Flächen zum Preis von 1942, dem Zeitpunkt des Überbaus.

Entsprechend ZVG [14; § 63] sind mehrere in dem selben Verfahren zu versteigernde Grundstücke *einzel*n anzubieten. Das Gesamtausgebot kann verlangt werden. Daraus folgt, dass der potentielle Ersteigerer eines möglichen Einzelausgebots, dem die vorliegende Wertermittlung ASp 22X108-3 der zwei Baugrundstücke, bestehend aus drei Flurstücken, zugrunde liegt, als durchschnittlicher Marktteilnehmer die günstigste Verwertung lt. Pkt. 6.2 wählen wird.

Aufgrund des geringen Wertumfangs dürfte das Interesse aber gering sein. Der Eigentümer des Denkmalgebäudes wäre ein potentieller Ersteigerer, allerdings hat er keine rechtlich zwingende Veranlassung.

Damit ergibt sich der grundbuchrechtlich lastenfreie **Verkehrswert** der insgesamt rechtlich und in Teilen real überbauten Grundstücke zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Grundstück 1 Bl. 43715 – Flurstücke Nr. 820 und 821

25 € (in Worten: fünfundzwanzig Euro)

Grundstück 2 Bl. 43715 – Flurstück Nr. 823

12 € (in Worten: zwölf Euro)

Die Wertermittlung (kein Bauschadensgutachten) erfolgte nach Augenschein, ohne Aufgrabungen oder Bauteilöffnung und nicht alle Bereiche bzw. Räumlichkeiten des Grundstücks und der Bebauung waren zugänglich.

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

Berlin, den 12. Mai 2023

Karl-Heinz Treiber

△

10 Quellenangaben

- [1] Baugesetzbuch incl. BaunutzungsVO
- [2] Landesbauordnung Berlin;
- [3] Flächennutzungsplan Berlin 1994 (FNP) u. Nachträge;
- [4] Berliner Mietspiegel 2021
- [5] ImmoWertV 21 vom 14.07.2021
- [6] Bengel/Simmerding: Grundbuch Grundstück Grenze; Luchterhand (4. Auflage 1995)
- [7] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Bundesanzeiger (7. Auflage 2013)
- [8] Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung; Bauverlag (4. Auflage 1991)
- [9] Rössler, Langner, Simon: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten; Luchterhand (8. Auflage 2004)
- [10] Gablenz: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung; Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH (4. Auflage 2008)
- [11] Gottschalk: Immobilienwertermittlung; C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung (1. Auflage 1999)
- [12] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018; Verlag f. Wirtschaft u. Verwaltung H. Wingen (23. Auflage 2017/18)
- [13] GuG; Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Luchterhand Verlag
- [14] Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz - Kommentar; Verlag C.H. Beck (20. Auflage 2012)
- [15] Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 (Berlin); i.A.d. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- [16] Immobilienmarktbericht Berlin 2021/22; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin
- [17] Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2022/23; IVD Immobilienverband Deutschland
- [18] AKS Online; automatisierten Abrufverfahren, online Auskünfte aus der Kaufpreissammlung im Sinne des § 195 Absatz 3 Baugesetzbuch

Anlage 1



Bild 1: Am Maselakepark 44 –
Ansicht auf Denkmalgebäude das die
Bewertungsgrundstücke überbaut

Bild 2: Lage von Flurstück 821 am west-
lichen Ende des Denkmalgebäudes.
Westlich gegenüber liegt Flurstück 820.



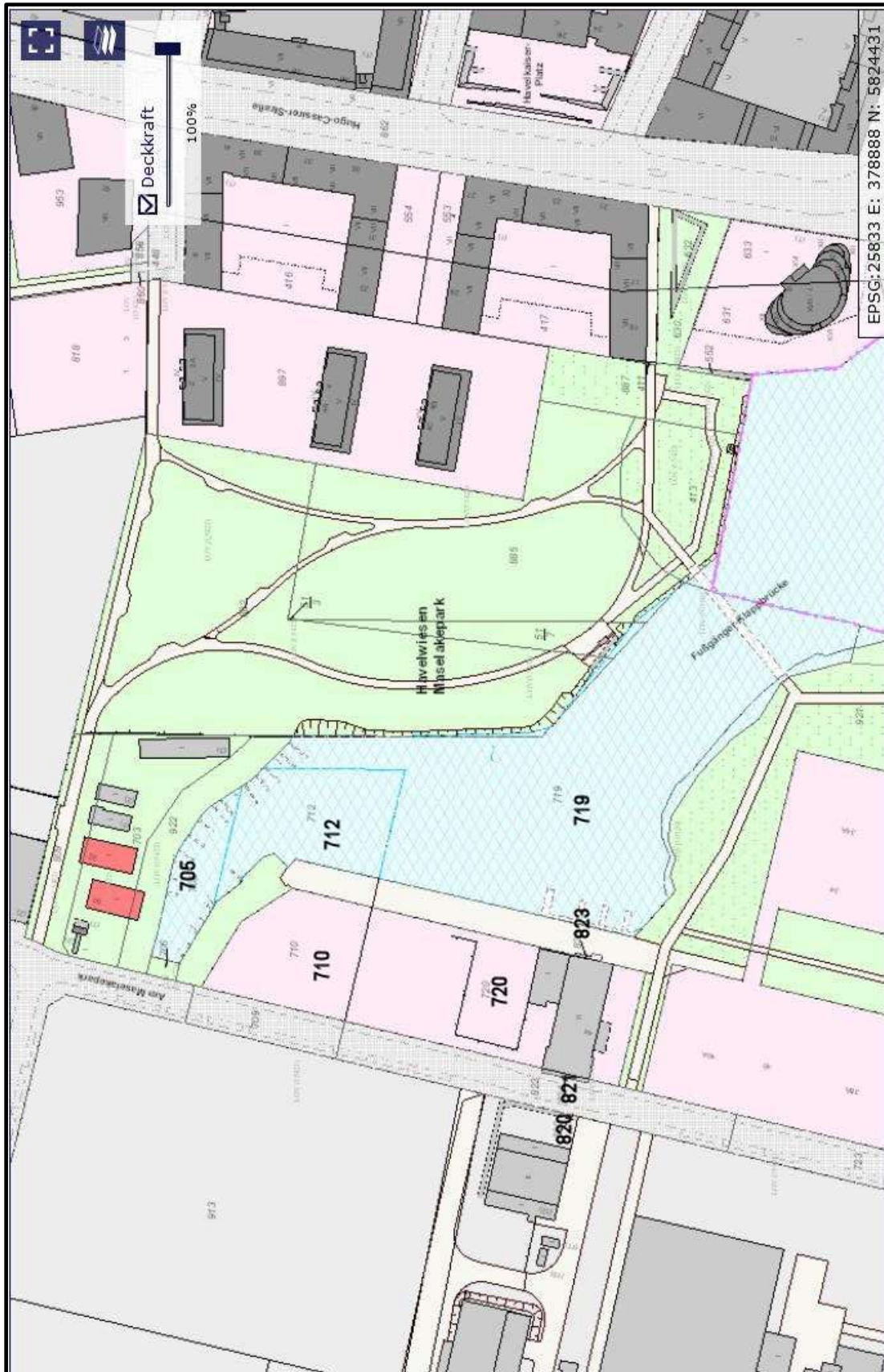
Bild 3: Lage von Flurstück 823 am östli-
chen Ende des Denkmalgebäudes

Bild 4: Denkmalgebäude Südfassade



Anlage 2

Auszug Liegenschaftskarte Geoportal (mit Flurstücksnummern)



Anlage 3



Berlin-Spandau (Hakenfelde), Am Maselakepark 44 u. Streitstraße 12, 13, 14



Anlage 4

Auszug Bebauungsplan VIII – 545b der Wasserstadt Berlin-Oberhavel
(für Bewertungsgrundstücke nicht verbindlich)

