

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.Immobiliensbewertung@t-online.de

GeschäftsNr: 30 K 06-22

Wertermittlung

AktenZeichen: ASp 22X108-2



Berlin-Spandau, Am Maselakepark 44 u.a.

**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 Flur 7, Nr. 720	Gebäude- u. Freifläche	Industriegebäude	1.568 m ² 3.573 m ²
2	Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705 Flur 7, Nr. 712	Wasserfläche Wasserfläche		754 m ² 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 2 - FIST. Nr. 705, 712 und 719

416.000 €

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 (Bewertung Flurstücke 705, 712 und 719)
- 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 15 Seiten zuzüglich 5 Anlagen (6 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 5
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
6.1.1	Ausgangswerte für Wasserflächen	Seite 7
6.1.2	Ausgangsdaten Überbau Wasserflächengrundstück	Seite 9
6.2	Wertermittlungen zu Szenario 1	Seite 9
6.3	Wertermittlungen zu Szenario 2	Seite 11
7	Begründung zur Verkehrswertermittlung	Seite 13
8	Quellenangaben	Seite 15

2.1 Anlagen siehe Seite 16 ff.

- A1 - Objektfotos - Blatt 1 – 2
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 (Gesamtdarstellung nur als PDF)
A5 - Maßskizze Steganlage – Bl.1

3 Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück liegt im Berliner Bezirk Spandau, Ortsteil Hakenfelde, im Bereich der Wasserstadt Oberhavel.

Das Wasserflächengrundstück besteht aus drei Flurstücken. Nördlich grenzt der Spandauer Wassersportclub e.V. an, östlich und südlich der Maselakepark und westlich ein öffentlicher Kai. Östlich der Uferbefestigung liegt ein Baugrundstück mit Industriedenkmal hinter dem sich westlich die Straße „Am Maselakepark“ befindet.

Am südlichen Ende der Wasserfläche überspannt eine Fußgängerbrücke mit Bootsdurchfahrt die Wasserfläche der Maselakebucht. Diese Brücke im öffentlichen Besitz überbaut die zu bewertende Wasserfläche und ist zudem in Teilen innerhalb der Wasserfläche gegründet. Nordwestlich der Brücke befindet sich eine Steganlage auf dem Bewertungsgrundstück.

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. Sämtliche zu bewertende Wasserflächen sind Landeswasserflächen, die in der Zuständigkeit dem Bezirk Spandau bzw. dem Land Berlin zugeordnet sind. Der Bereich Bundeswasser-

straße und damit die Zuständigkeit Wasser- u. Schifffahrtsamt endet südlich vor der Klappbrücke.

Bl. 42824, Flurstück 705 (Wasserfläche):

Das Flurstück 705 ist das unregelmäßig geschnittene Nordende der Wasserfläche der Maselakebucht, die insgesamt zum Bewertungsumfang gehört. Es berührt im Gegensatz zu den Flurstücken 710 und 720 nicht westlich die Straße, sondern grenzt davor an das winzige Flurstück 706 in Fremdbesitz an.

Flurstück 705 liegt südwestlich an dem Uferstreifen im öffentlichen Eigentum, südöstlich an das zugehörige Flurstück 712 und wird im Norden und Osten durch einen Uferstreifen im Fremdbesitz begrenzt.

Bl. 42824, Flurstück 712 (Wasserfläche):

Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten und Bestandteil der Wasserfläche der Maselakebucht. Es liegt zwischen den Flurstücken 705 und 719, westlich an den Uferstreifen und die Uferbefestigung im öffentlichen Besitz angrenzend.

Bl. 42824, Flurstück 719 (Wasser- und Erholungsfläche):

Das Flurstück ist unregelmäßig geschnitten und Bestandteil der Wasserfläche der Maselakebucht. Es liegt südlich und östlich vom Flurstücke 712, westlich an den Uferstreifen und die Uferbefestigung im öffentlichen Besitz angrenzend und östlich an das Ufer des Maselakeparks.

Flurstück 719 wird am südlichen Ende von einer Fußgängerbrücke (Klappbrücke mit Bootsdurchfahrt) überspannt. Die Zugänge an beiden Seiten der Brücke liegen auf öffentlichem Grund. 4 Stützpfiler der Brücke gründen innerhalb Flurstück 719.

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. 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 westlich 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 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.

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

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

3.5 Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive

Die Wasserflächen liegen zentral innerhalb der Wasserstadt Oberhavel. Die Qualität der anliegenden Grundstücke wird durch die zu bewertenden Wasserflächen generell aufgewertet.

Die selbständige Nutzung der Wasserflächen ist eingeschränkt, die Besitzerlangung ermöglicht aber einen Einfluss auf mögliche Nutzungen. Als Ergänzung angrenzender Grundstücke ermöglichen die Wasserflächen eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dieser Landgrundstücke in Abhängigkeit von aktuell nicht vorliegenden Genehmigungen und Umständen.

4 Baubeschreibung

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.

Im Folgenden wird die auf Flurstück 719 (Wasserfläche) aufstehende Steganlage (Bootsanleger) dargestellt. Sie befindet sich in der Südwestecke der Maselakebucht unmittelbar an der Uferbefestigung (Kai). Die Steganlage, (nach den Angaben aus dem Jahr 2006, keine Unterlagen beim Hersteller und in Bauakte, keine Informationen durch offizielle Stellen bei Bezirk und Senat), besteht aus dem Verteilersteg längs der Uferbefestigungsmauer von dem vier Anlegestege und eine Plattform abgehen, wobei der nördliche Anlegesteg etwas höher angelegt ist.

Die sehr massive Steganlage ist getragen von Stahlpfehlen, die Stahlrahmen tragen. Die über die Stegoberfläche hochgezogenen Stahlpfehle (Dalben) dienen gleichzeitig als Festmacher. Der Belag besteht aus Metallgitterrosten. Die Oberflächenmaße wurden überschläglich aus den Abmessungen der Metallgitterroste ermittelt. (Anlage 5)

Stegoberfläche FlurSt 719		
L	B	Fläche
9,0 m	2,2 m	20 m ²
3,0 m	3,3 m	10 m ²
29,4 m	0,9 m	26 m ²
21,0 m	1,5 m	32 m ²
	rd.	90 m²

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, einem Wasserflächengrundstück (3 Flurstücke) mit Steganlage, handelt es sich um einen Teil eines Konglomerats 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.

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

Die Gesamtbewertung ist nicht die Summe der Einzelbewertungen. Es werden deshalb vier selbstständige Wertermittlungen erstellt (ASp 22X108-0 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 reine Wasserflächen.

Bei der Bewertung der reinen Wasserflächen richtet sich der Wert entweder nach den objektiven Nutzungsmöglichkeiten oder nach dem wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem zugehörigen, mittelbar oder unmittelbar angrenzenden Landgrundstück.

Der Erwerb des Grundstücks ist marktüblich auf eine wirtschaftliche Nutzung ausgerichtet, die im vorliegenden Fall, wegen der noch ausstehenden Beplanung insgesamt offen und unklar ist. Für die Bewertung müssen deshalb Szenarien herangezogen werden, die durchaus unterschiedlich sein können für Gesamtbewertung und Einzelbewertungen. Da wegen der fehlenden Planungsgrundlage die wirtschaftlichste Nutzung nicht als gegeben angesehen werden kann, muss den Szenarien zur Wertbildung eine geschätzte Wahrscheinlichkeit zugewiesen werden.

Dabei muss vermieden werden, aus der Bewertung der vorhandenen Substanz eine Investitionsrechnung zu machen, da die Verkehrswertermittlung keine Unternehmensbewertung ist. Es müssen lediglich die Optionen einer anzunehmenden Nutzung erkannt und ihnen Wahrscheinlichkeiten zugewiesen werden.

Die vorliegende Bewertung 22X108-2 hat die Ermittlung des Wertes nur der Wasserflächen zum Gegenstand. Problematisch ist, dass hier keine Standardsituationen des Grundstücksmarkts vorliegt, da der Interessentenkreis für den Erwerb selbstständiger Wasserflächen sehr eingeschränkt ist. Es sollen zwei erwartbare Szenarien herangezogen werden, die unterschiedliche Erwerbssituationen darstellen:

Szenario 1: Das Objekt wird erworben zur Arrondierung eines Landgrundstücks. Die Wasserfläche unterstreicht das hochwertige Image des Landgrundstücks ohne eigene wertrelevante Nutzung. Die Kontrolle über die Nutzung wird erlangt und damit eine dem Erwerber in irgendeiner Form abträgliche Nutzung unterbunden.

Szenario 2: Das Objekt wird erworben mit eigener wertrelevanter Nutzungsperspektive (z.B. Sport- und Freizeitaktivitäten). Der Erwerber kann vorzugsweise Eigentümer eines anliegenden oder räumlich naheliegenden Landgrundstücks sein bzw. ein Externer.

Die Bewertung erfolgt auf der Basis von *Bodenrichtwerten*, die durch Ableitung aus geeigneten Vergleichswerten und/oder Schätzung modifiziert werden können.

Rechte und Belastungen nach Abt. II und III des Grundbuchs werden bei der grundbuchrechtlich lastenfreien Bewertung vorliegt nicht berücksichtigt. Zu ermitteln und anzusetzen sind die Auswirkungen von Altlasten und 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 fehlende Planungsgrundlage zwingt dazu entsprechend § 34 BauGB für die Wertermittlung allgemeine, stadtweite Richtwerte oder Richtwerte der Umgebungsbebauung entsprechend den Szenarien 1 und 2 nach Pkt. 5 heranzuziehen. Sofern diese Richtwerte die konkrete Objektsituation nicht hinreichend wiedergeben, ist die Modifikation im Einzelnen zu begründen.

6.1.1 Ausgangswerte für Wasserflächen

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

ImmoWertV 21 [5,§ 45 Wasserflächen] sagt nur aus: „Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann

insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.“

WertR 2006 (inzwischen durch ImmoWertV ersetzt) geht auf die Wertermittlung von Wasserflächen deutlich expliziter ein. Der Wert kann in Abhängigkeit von der Nutzungsart von verschiedenen Gegebenheiten beeinflusst werden:

WertR 2006 - Pkt. 5.3.3 Rechtlich zulässige Nutzungsmöglichkeit

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt vor allem ab von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit; ggf. ist der Herrichtungsaufwand zu berücksichtigen. Eine über den Gemeingebrauch bzw. Eigentümer- oder Anliegergebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit entsteht in der Regel durch öffentlich-rechtliche Erlaubnisse, Bewilligungen und Genehmigungen.

WertR 2006 - Pkt. 5.3.4

Ermittlung des Verkehrswerts aus benachbarten Landflächen

Vielfach besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche. Diese liegt in aller Regel in dem der Wasserfläche benachbarten Uferbereich. Unmittelbare Nachbarschaft braucht nicht zu bestehen.

Im Normalfall wird der Verkehrswert der Wasserfläche niedriger sein als der Verkehrswert der Bezugsfläche an Land, weil die Nutzung der Wasserfläche durch die Natur der Gewässer eingeschränkt oder erschwert ist.

Der Verkehrswert der Wasserfläche ist ein mit sachverständigem Ermessen ermittelter Vomhundertsatz des Verkehrswerts der Bezugsfläche an Land.

Die Höhe dieses Vomhundertsatzes bestimmt sich insbesondere nach dem Grad des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Wasserfläche mit der Bezugsfläche. In der Regel liegt der Verkehrswert der Wasserfläche bei 50 v.H. des Verkehrswerts der Bezugsfläche.

Kleiber [7, Pkt. 2.2.4.1 Rn 2.235] sagt dazu aus: „Wirtschaftlich selbständige Wasserflächen sind insbesondere Fischgewässer sowie Flächen des Wassersports und des Badebetriebs... Wirtschaftlich selbständige, jedoch wirtschaftlich *nicht* nutzbare Wasserflächen werden im Allgemeinen mit mindestens 10% und höchstens dem hälftigen Bodenwert der angrenzenden Landfläche bewertet.“

Rössler... [9, §5 ImmoWertV Pkt. 10.1 Rn 441] sagt dazu aus: „Der Wert *nicht* kommerziell genutzter Wasserflächen wird im Allgemeinen mit höchstens der Hälfte, mindestens aber mit 10% des Bodenwerts angrenzender Grundstücke angesetzt.“

Inwieweit eine Nutzung, insbesondere mit wirtschaftlichem Hintergrund, wegen der unklaren Genehmigungslage und der derzeitigen Brückensituation möglich ist, bleibt zum Bewertungsstichtag unklar, deshalb sollen 2 Szenarien betrachtet werden.

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

Im **Szenario 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 möglichen 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.

6.1.2 Ausgangsdaten Überbau Wasserflächengrundstück

Das Flurstück 719 (Wasserfläche) ist mit einer Fußgänger-Klappbrücke, Baujahr 2001, auf einer Länge von ca. 38 m überbaut. Die Brücke ist 3,1 m breit und hat rechts und links je 3 m Abstandsflächenbreite sowie noch Flächen für Schiffsabweiser. Die Fläche ist der Nutzung entzogen und ist durch eine Überbaurente zu entschädigen.

Der Wert der Wasserfläche ohne direkten wirtschaftlichen Zusammenhang mit Bauland und ohne selbständige wirtschaftliche Nutzung (**Szenario 1**) ist 2001 im IMB [16] nicht mit einem Richtwert ausgewiesen. Es wird 1 €/m² angesetzt.

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

Bei angenommener wirtschaftlicher Selbstständigkeit ohne, oder im Zusammenhang mit 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.

Die Überbaurente bestimmt sich mindestens nach dem Wert der entzogenen Fläche. Dazu sind die Bodenwerte zum Überbauzeitpunkt 2001 heranzuziehen.

Die Überbaurente wird gebildet aus dem Wert der Wasserfläche pro Quadratmeter und dem Liegenschaftszinssatz 2001, geschätzte 6% in einer Spanne von 5,0 bis 6,9% sowie dem Zeitraum drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag bis zum Ende der Normalnutzungsdauer der Brücke von 65 Jahren.

Der Zinssatz lässt sich ersatzweise aus den Veröffentlichungen zu den Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser der Baujahre bis 1948 (Amtsbl. Berlin Nr. 15 vom 31.03.2000) und der Baujahre nach 1948 (Amtsbl. Berlin Nr. 05 vom 25.01.2002 – Werte 1996 bis 2000) ableiten, da für Wasserflächen keine gesonderten Liegenschaftszinssätze ausgewiesen werden und eine Relation zum Bauland anzunehmen ist.

6.2 Wertermittlungen zu Szenario 1 - (Wasserflächen) Flurstücke Nr. 705, 712 und 719

Nach ImmoWertV 21 [5, § 14] ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Im Sinne der Definition ist der Wert der Wasserfläche ohne bauliche Anlagen ein Bodenwert.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Stehen keine nachprüfbar vergleichbaren Grundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung, wird der Bodenrichtwert Grundlage der Ermittlung des Wertanteils des Bodens, der nach den oben angeführten Kriterien zu modifizieren ist. Bodenrichtwerte sind meist für bestimmte GFZ und oft auch für bestimmte Grundstücksgrößen ausgewiesen, deshalb sind sie in dieser Hinsicht anzupassen.

Neben dem Bodenwert sind die Kosten für die Freilegung des Grundstückes und eines Überbaus bei Bedarf zu berücksichtigen.

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

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m²	0,85	2,0	
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.

Abbruchkosten Steganlage 4/2023					
		von	bis	geschätzt	
Stegfläche	90 m ²	45 €/m ²	60 €/m ²	55 €/m ²	4.950 €
Anzahl Pfähle	28	180 €	230 €	210 €	5.880 €
Baustelle	auf/ab	18.000 €	25.000 €	22.000 €	22.000 €
					32.830 €
	Sicherheitszuschlag		10%		36.113 €
	Schrotterlös		200 €/t	2,5 t	-2.100 €
				rd.	34.000 €

Tatsächlich aufzuwendende Kosten können durch vom Durchschnitt abweichende Bausubstanz, verdeckte Bausubstanz bzw. nicht bekannte Materialien und individuelles kaufmännisches Geschick stark abweichen.

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m²	0,85	2,0	
Abbruch Steganlage					-34.000 €

Der Abzug für die überbaute Fläche ergibt sich aus der Multiplikation der überbauten Fläche mit dem Bodenwert von 1 €/m² entsprechend **Szenario 1** Pkt. 6.1.1. Es wird die Breite der Brücke von 3,1 m zuzügliche rechts und links je 3 m Abstandsfläche mit der Überbaulänge von 38 m multipliziert. Dazu kommen geschätzte 48 m² für die 4 Schiffsabweiser mit Abstandsflächen.

Überbau Brücke F1St 719		
Breite	Länge	ÜberbauFl
9,1 m	38 m	346 m ²
		48 m ²
		394 m²

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m²	0,85	2,0	
Abzug Überbau	394 m ²	1 €			-394 €

Entsprechend Pkt. 6.1.1 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 ohne wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Bauland und ohne selbständige wirtschaftliche Nutzung ist 2001 *nicht* mit einem Richtwert ausgewiesen. Es werden 1 €/m² angenommen.

Jährliche Überbaurente		ÜR = FI x BoW x ZinsS	
ÜR	Überbaurente	23,64 €	
FI	Fläche	394 m ²	
BoW	Bodenwert	1 €/m ²	2001 /Szenario 1
ZinsS	Zinssatz	6%	

Der Barwert der Überbaurente bestimmt sich dann wie folgt zum Bewertungsstichtag. Entsprechend Pkt. 6.1.2 werden die 23,63 € 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.

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

$$\begin{aligned}
 Bz &= R \times (1 - V^n) / i = \\
 Bz &= R \times (1 - (1 / (1 + i)^n)) / i = \\
 Bz &= 23,64 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060)^{47})) / 0,060 = 369 \text{ € nachschüssig} \\
 &\quad \times (1 + i) = \mathbf{391 \text{ € vorschüssig}}
 \end{aligned}$$

Bz = Barwert der Zeitrente
 23,64 € R = Einzelne Zahlung (Rente) der Periode
 47,00 J n = Laufzeit in Jahren
 01.01.2020 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	0,85	2,0	
Barwert Überbaurente	394 m ²	1 €			391 €

6.3 Wertermittlungen zu Szenario 2 - (Wasserflächen) Flurstücke Nr. 705, 712 und 719

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.

Entsprechend **Szenario 2** (Pkt. 6.1.1) 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.

Szenario 2	Flächen	BR	FB	FW	
			0,85	2,0	
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m ²	150 €	130 €		98.020 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	150 €	130 €		223.860 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	150 €	130 €		1.112.150 €

Bei selbstständiger Nutzung der Wasserflächen entsprechend Szenario 2 ist der **Zeitwert der Steganlage** zu ermitteln. Dazu werden auf der Grundlage der erstellten Skizze der Steganlage (Anlage 5) Neubaukosten verschiedener Jahre im Internet ermittelt, indiziert, und ein Mittelwert gebildet, der mit einem Zuschlag von 10% für die solide Bauausführung zum Neuwert 2022 führt.

Ein Sportbootsteg bzw. eine Sportbootsteganlage hat eine Lebensdauer von 30 Jahren und darüber hinaus. Während dieser Zeit müssen bestandserhaltende Maßnahmen möglich sein, bei denen die Identität des Bauwerks erhalten bleibt (OVG Berlin-Brandenburg, OVG 11 N 118.14 vom 05.01.2017).

Der Zeitwert 2022 ergibt sich auf Basis einer derzeit geschätzten Restnutzungsdauer von 10 Jahren bei 30 Jahren NND durch lineare Abschreibung.

Angaben Internet 23.03.2023						Index	Index	Neubau 2022
L	B	Fläche	Jahr	Kosten	Kosten/m ²	zu 2015	zu 2022	Kosten/m ²
36,0 m	0,6 m	22 m ²	2018	16.000 €	741 €/m ²	115,5	151,4	971 €/m ²
36,0 m	0,6 m	22 m ²	2019	24.000 €	1111 €/m ²	121,4	151,4	1386 €/m ²
36,0 m	0,6 m	22 m ²	2018	16.000 €	741 €/m ²	115,5	151,4	971 €/m ²
14,0 m	1,0 m	14 m ²	2006	22.600 €	1614 €/m ²	80,9	151,4	3021 €/m ²
								1587 €/m ²
				für Bauausführung + 10%			rd.	1750 €/m ²
		90 m ²		Neuwert 2022			rd.	160.000 €
				Zeitwert Steganlage 2022 1)			rd.	53.000 €

1) lineare Abschreibung auf Restnutzungsdauer 10 Jahre bei 30 Jahren NND

Szenario 2 - W 1,5	Flächen	BR	FB	FW	
			0,85	2,0	
Zeitwert Steganlage					53.000 €

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.

Szenario 2 - W 1,5	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m ²	0,85	2,0	
Abzug Überbau	394 m ²	150 €	130 €		-51.220 €

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 entsprechend Pkt. 6.3 gleich 250 DM/m², gleich rd. 130 €/m² x 0,1 = 13 €/m².

Jährliche Überbaurente		ÜR = FI x BoW x ZinsS	
ÜR	Überbaurente	307,32 €	
FI	Fläche	394 m ²	
BoW	Bodenwert	13 €/m ²	2001 (Szenario 2)
ZinsS	Zinssatz	6%	

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.

Barwert der Zeitrente n. Vogels S. 222

$$Bz = R \times (1 - V^n) / i =$$

$$Bz = R \times (1 - (1 / (1 + i)^n)) / i =$$

$$Bz = 402 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060)^{47})) / 0,060 = 4.791 \text{ €} \text{ nachschüssig}$$

$$\times (1 + i) = \mathbf{5.078 \text{ €}} \text{ vorschüssig}$$

Bz = Barwert der Zeitrente
 307,32 € R = Einzelne Zahlung (Rente) der Periode
 47,00 J n = Laufzeit in Jahren
 01.01.2020 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 2 - W 1,5	Flächen	BR	FB	FW	
			0,85	2,0	
Barwert Überbaurente	394 m ²	13 €/m ²			5.078 €

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 durch den Wert der Wasserflächen bestimmt und ergänzt durch den der Bebauung sowie der Belastung.

Die Prognose für die Nutzung der Bebauung ist unklar, bis hin zu einem möglichen Abbruch der Steganlage durch Entscheidung der Behörde. Ohne eine hier nicht zulässige Investitionsrechnung, zudem mit extrem spekulativem Ansatz, kann wegen der unklaren Genehmigungssituation kein Ertragswert für die Steganlage abgeleitet werden.

Der Verkehrs- oder Marktwert von Grundstücken zur gewerblichen Verwertung wird maßgeblich durch die wirtschaftliche Lage und die mittelfristigen Prognosen beeinflusst, die aber ihren Niederschlag finden in den Richtwerten der betroffenen Flächen. Die Wertänderung für Baugrundstücke zum 01.01.2022 liegt nach ersten Informationen für Grundstücke in Misch- und Kerngebieten zwischen minus 10 und minus 20% wegen der sich ändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Für Wasserflächen gibt es keine Aussage. Geht man von einer wirtschaftlichen Nutzung aus, wird eine analoge Entwicklung angenommen.

Bei der Verkehrswertermittlung muss auf den durchschnittlichen Marktteilnehmer abgestellt werden. Künftige Änderungen des Grundstückszustands sind zu berücksichtigen, wenn sie am Qualitätsstichtag mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. lt. ImmoWertV 21 [5; §11 (1)].

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 Einzelausgebots, dem die vorliegende Wertermittlung ASp 22X108-2 des Wasserflächengrundstücks aus drei Flurstücken zugrunde liegt, eine wirtschaftliche Nutzung ohne wirtschaftliche Einbeziehung des Baugrundstücks anstrebt.

Da die Berechnung nach Punkt 6.2 für Szenario 1 einen negativen Wert ergibt, kann davon ausgegangen werden, dass dieses Szenario nicht angestrebt wird. Wegen der unklaren Genehmigungslage kann dies aber ein mögliches Ergebnis sein.

Auch die Nutzung entsprechend Szenario 2 kann zum Bewertungsstichtag nicht als gewährleistet angesehen werden, deshalb muss für die Wertfindung eine geschätzte Wahrscheinlichkeit herangezogen werden im Verhältnis zur Nutzung nach Szenario 1.

Ausgehend vom derzeitigen Genehmigungsstand ist dem Szenario 1 die höhere Wahrscheinlichkeit einzuräumen, eingeschätzt wird das Verhältnis vom Wert nach Szenario 1 zu dem Wert nach Szenario 2 gleich 70 zu 30%.

Damit ergibt sich der grundbuchrechtlich lastenfreie Verkehrswert des in Teilen bebauten Grundstücks mit möglichem Abbruchbedarf zum Bewertungsstichtag wie folgt:

Szenario 1	Flächen	BR pro m ²	FB 0,85	FW 2,0	Wert
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					-34.000 €
Abzug Überbau	394 m ²	1 €			-394 €
Barwert Überbaurente	394 m ²	1 €			391 €
					-22.972 €
Szenario 2	Flächen	BR	FB	FW	
			0,85	2,0	
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m ²	150 €	130 €		98.020 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m ²	150 €	130 €		223.860 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m ²	150 €	130 €		1.112.150 €
Zeitwert Steganlage					53.000 €
Abzug Überbau	394 m ²	150 €	130 €		-51.220 €
Barwert Überbaurente	394 m ²	13 €			5.078 €
					1.440.888 €

$$-22.972 \text{ €} \times 0,7 + 1.440.888 \text{ €} \times 0,3 = 416.186 \text{ € gerundet:}$$

416.000 € (in Worten: vierhundertsechzehntausend Euro)

Die Wertermittlung (kein Bauschadensgutachten) erfolgte nach Augenschein, ohne Aufgrabungen oder Bauteilöffnung.

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

Berlin, den 05.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, Blatt 1



**Bild 1: Maselakebucht –
Sicht auf zugehörige Wasserfläche
und Steganlage am Kai**

**Bild 2: Sicht von dem öffentlichen Kai
auf zugehörige Wasserfläche**



**Bild 3: Sicht nach Südost über den öffent-
lichen Kai auf die zugehörige Wasserflä-
che und die Fußgänger-Klappbrücke**

**Bild 3: Sicht vom östlichen Ufer auf Fuß-
gänger-Klappbrücke**



Anlage 1, Blatt 2



Bild 5: Steganlage

Bild 6: Sicht nach Süden über den öffentlichen Kai auf die zugehörige Wasserfläche und die Fußgänger-Klappbrücke



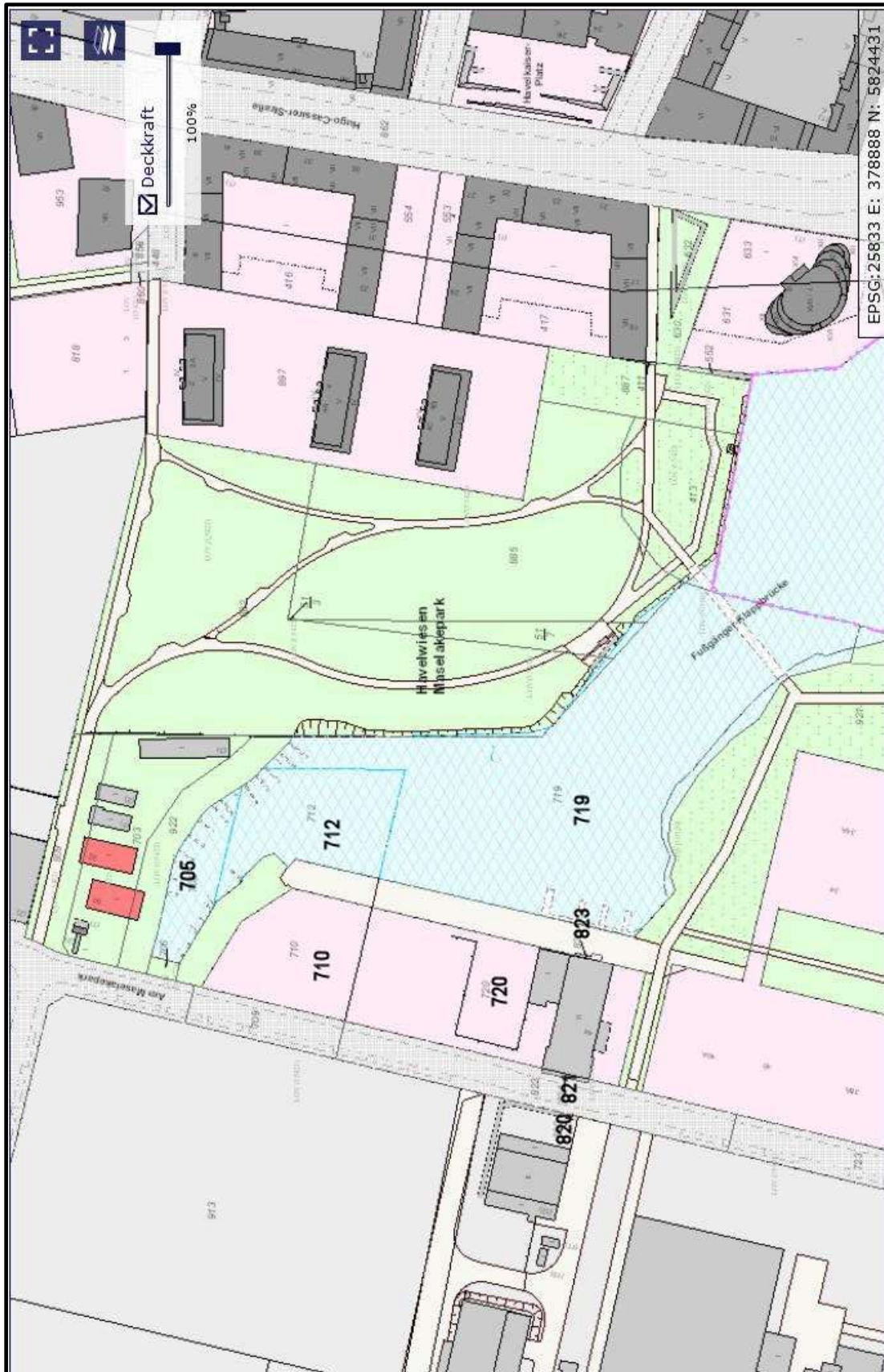
Bild 7: Fußgänger-Klappbrücke (Überbau)

Bild 8: Sicht von Südwest über den Kai und die zugehörige Wasserfläche auf die Stege der nördlichen Anrainer



Anlage 2

Auszug Liegenschaftskarte Geoportal (mit Flurstücksnummern)



Anlage 3



Berlin-Spandau (Hakenfelde), Am Maselakepark 44 u.a.



Anlage 4

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



Anlage 5

Maßskizze Steganlage

