

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 22X108-0



**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- u. Freifläche	Industriegebäude	1.568 m <sup>2</sup>
	Flur 7, Nr. 720			3.573 m <sup>2</sup>
2	Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	Wasserfläche	Steganlage	754 m <sup>2</sup>
	Flur 7, Nr. 712	Wasserfläche		1.722 m <sup>2</sup>
	Flur 7, Nr. 719	” Erholungsfl.		8.555 m <sup>2</sup>
3.1	Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	Gebäude-	Industriegebäude	2 m <sup>2</sup>
3.1	Flur 7, Nr. 821	u.	Industriegebäude	21 m <sup>2</sup>
3.2	Flur 7, Nr. 823	Freifläche	Industriegebäude	11 m <sup>2</sup>

**Gebäude- u. Freifläche 5.175 m<sup>2</sup>, Wasserfläche 11.031 m<sup>2</sup>, Flächen ges.: 16.206 m<sup>2</sup>**

**Verkehrswert ges. 12.300.000 €**

## 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 aller Grundstücke insgesamt)

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 27 Seiten zuzüglich 14 Anlagen (27 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 3
3	Grundstücksbeschreibung .....	Seite 4
3.1	Beschaffenheit .....	Seite 5
3.2	Zuwegung / Verkehrsanbindung nach Plan .....	Seite 6
3.3	Infrastrukturelle Anbindung nach Plan .....	Seite 7
3.4	Nutzung / Baurecht .....	Seite 8
3.5	Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive .....	Seite 9
4	Baubeschreibung	
4.1	Denkmalgebäude .....	Seite 10
4.2	Steganlage .....	Seite 11
5	Gutachtensgrundlagen .....	Seite 11
6	Ermittlung der Wertanteile	
6.1	Plausibilisierung der Ausgangswerte .....	Seite 13
6.1.1	Ausgangswerte für Baugrundstücke .....	Seite 13
6.1.2	Ausgangswerte für Wasserflächen .....	Seite 15
6.1.3	Ausgangsdaten Überbau Wasserflächengrundstück .....	Seite 16
6.2	Wertermittlungen zu Szenario 1 .....	Seite 17
6.2.1	Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 710 u. 720 .....	Seite 17
6.2.2	Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr.705, 712 u. 719 .....	Seite 18
6.2.3	Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr.820, 821 u. 823 .....	Seite 20
6.3	Wertermittlungen zu Szenario 2 .....	Seite 21
6.3.1	Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 710 u. 720 .....	Seite 21
6.3.2	Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr.705, 712 u. 719 .....	Seite 22
6.3.3	Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr.820, 821 u. 823 .....	Seite 23
7	Begründung zur Verkehrswertermittlung .....	Seite 24
8	Quellenangaben .....	Seite 27

**2.1 Anlagen** siehe Seite 28 ff.

- A1 - Objektfotos - Blatt 1 – 4
- 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)
- A5 - Leitungsauskunft der Berliner Wasserbetriebe Nr. 44722 vom 22.02.2023 – Bl. 1 - 3
- A6 - Spannungseinspeisungsplan mit der Registriernummer 12302581 vom 24.02.2023; Stromnetz Berlin – Bl. 1
- A7 - Gasleitungsauskunft (Nr. 2023-005533 vom 22.02.2023) der NBB-Netzgesellschaft – Bl. 1
- A8 - Anschlussauskunft Telekom mit der Nr. 6545026 vom 24.03.2023 – Bl. 1 - 2
- A9 - Altlastenauskunft des Umweltamtes (Um Nat A12 vom 13.09.2022) - Blatt 1 – 4
- A10 - Baulastenauskunft GeschZ. 235-2022-2596-BWA A14 vom 04.01.2023 mit Anlagen; Bau- und Wohnungsaufsicht, Bezirksamt Spandau – Bl. 1
- A11 - Auszug Denkmaldatenbank Obj-Dok-Nr. 09 08 05 52 (Stand Aug. 1999), übergeben durch Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bauen, Planen und Gesundheit, Stadtentwicklungsamt – Fachber. Stadtplanung - Untere Denkmalschutzbehörde – Bl. 1 - 3
- A12 - Auszug Altlastengutachten bebautes Grundstück in 13587 Berlin, Am Maselakepark 44 Gem. Spandau, Flur 7, Flst. 710, 720, Az. 30 K 58/16; Dipl.-Ing. U. Möckel vom 16.01.2023H3. – Bl. 1 – 5 (Auszug ohne interne Anlagen, komplett nur als PDF-Datei)
- A13 - Umbauzeichnungen Denkmalgebäude – Grundriss EG, Schnitt – Bl. 1 u. 2
- A14 - Maßskizze Steganlage – Bl.1

### 3 Grundstücksbeschreibung

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

Die Grundstücke bestehen aus einem Baugrundstück, einem Wasserflächengrundstück und zwei Grundstücken aus drei kleinen Flurstücken, die der baurechtlichen Flächenergänzung für das aufstehende denkmalgeschützte Industriegebäude dienen.

Baugrundstück und Wasserflächengrundstück sind voneinander getrennt durch ein öffentliches Grundstück, dass im Wesentlichen aus der Uferbefestigung besteht, die zwischen dem Baugrundstück und dem zugehörigen Wasserflächengrundstück verläuft.

Nördlich an die Uferbefestigung angrenzend liegt ein abbiegender, unbefestigter öffentlicher Weg, der zur westlich der Grundstücke verlaufenden Straße „Am Maselakepark“ führt. Südlich des Baugrundstücks und der Uferbefestigung liegt ein öffentlicher Weg, der in östlicher Richtung zu einer Fußgängerbrücke mit Bootsdurchfahrt führt, welche die Wasserfläche der Maselakebucht überspannt. Diese Brücke überbaut die Wasserfläche und ist zudem in Teilen innerhalb der zu bewertenden Wasserflächen gegründet.

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. 42822, Flurstück 710** (Gebäude- und Freifläche):

Das Flurstück ist in Teilen deutlich uneben, hat Abgrabungen im Mittelteil und ist in seiner Gestalt rechteckig geschnitten mit einer Abschrägung nach Norden (Frontlänge zur Straße bei 50 m und zum Wasser bei unter 30 m, Breite bei 40 m). Es liegt, nur durch eine ca. 10 m breite Uferbefestigung getrennt, am Ufer der Maselakebucht. Auf der anderen Seite (westlich) wird das Flurstück von einer Nebenstraße begrenzt mit vorgelagertem schmalen Bürgersteig. Im Norden befindet sich ein öffentlicher Weg.

#### **Bl. 42822, Flurstück 720** (Gebäude- und Freifläche):

Das Flurstück ist weitgehend eben, in seiner Gestalt rechteckig geschnitten (Frontlänge zur Straße und zum Wasser bei 90 m, Breite bei 40 m). Es liegt, nur durch eine ca. 10 m breite Uferbefestigung getrennt, am Ufer der Maselakebucht. Auf der anderen Seite (westlich) wird das Flurstück von einer Nebenstraße begrenzt mit vorgelagertem schmalen Bürgersteig. Im Süden befindet sich ein öffentlicher Weg.

Auf dem Flurstück befindet sich am südlichen Ende ein denkmalgeschützter Industriebau in desolatem Zustand.

#### **Altlastenproblematik der Flurstücke 710 und 720:**

Nach schriftlicher Auskunft des Umweltamtes (Um Nat A12 vom 13.09.2022) (Anlage 9) sind die angefragten Flurstücke Teil von insgesamt drei größeren Flächen, die im Bodenbelastungskataster (BBK) unter den Nummern 5004, 11034 und 15586 registriert sind.

In Vorbereitung der Wertermittlung wurde ein spezielles Altlastengutachten auf der Basis bereits vorhandener Untersuchungsergebnisse zur Bestimmung der Sanierungskosten erstellt (Anlage 12)

Laut o.g. Altlastengutachten Pkt.8 des Sachverständigenbüros Möckel wird zusammengefasst ausgesagt: „Die Analysenergebnisse zeigten im Boden überwiegend geringe Schadstoffkonzentrationen, nur eine Probe fiel durch eine sehr hohe Zinkkonzentration auf, in 3 Proben war die PAK- Konzentration erhöht. Altlastenrechtlich begründete Maßnahmen sind daraus meines Ermessens nicht abzuleiten. Abfallrechtlich kann es aufgrund der teilweise nicht gegebenen Eignung zum Wiedereinbau zu Mehraufwendungen von 64 – 137 €/m<sup>3</sup> kommen, wenn Boden ausgehoben werden muss.“

In den Bodenluftproben wurden keine erhöhten LHKW-Konzentrationen festgestellt, BTEX wurden nur in sehr geringen Konzentrationen festgestellt. Maßnahmen sind daraus ebenfalls nicht abzuleiten.

Im Grundwasser wurden dagegen in 3 von 4 Proben erhöhte Konzentrationen an MKW und PAK festgestellt, in einer Probe aus der GWM 1 an der Südwestecke des Grundstücks waren die PAK-Konzentrationen mit mehr als 534 µg/l (PAK o. Naphthalin) bzw. 43 µg/l (Naphthalin) sehr stark erhöht.

Dieser extrem hohe Wert deutet auf eine nahe gelegene Schadstoffquelle hin, es ist meines Ermessens davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Lokalisierung der Schadstoffquelle im Boden und zur Abschätzung der Ausmaße der Schadstofffahne im Grundwasser erforderlich werden. Kann dadurch die Schadstoffquelle (auf dem Grundstück) lokalisiert werden, ist wahrscheinlich eine Quellensanierung erforderlich (z. B. Bodenaustausch, ggf. mit Grundwasserabsenkung und -reinigung).

Die Kosten für die Lokalisierung der Kontamination im Boden und im Grundwasser habe ich auf etwa 22 T€ (netto) geschätzt, die Kosten für die ggf. erforderliche Quellensanierung lassen sich aufgrund der unzureichenden Kenntnislage aktuell *nicht* einschätzen.“

**Bl. 42824, Flurstück 705 (Wasserfläche):**

Sämtliche zu bewertende Wasserflächen sind Landeswasserflächen, die in der Zuständigkeit dem Bezirk Spandau bzw. dem Land Berlin zugeordnet sind. Der Bereich Bundeswasserstraße und damit die Zuständigkeit Wasser- u. Schifffahrtsamt endet südlich vor der Klappbrücke.

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.

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

Flurstück 820 mit der abweichenden Adresse Streitstraße 12, 13 und 14 liegt östlich der Straße „Am Maselakepark“, östlich und westlich der aufstehenden Bebauung liegen die Flurstücke 821 und 823. Diese drei sehr kleinen Flurstücke dienen ausschließlich den baurechtlichen Erfordernissen des Gebäudes 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 über die gesamte Grundstückslänge 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 befinden sich innerhalb der Wasserstadt Oberhavel, angrenzend an neue, teilweise noch im Bau befindliche Wohnbebauungen, benachbart zum Maselakepark. (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.

Im Hinblick auf eine Neubebauung oder auch Nutzung der aufstehenden Bebauung wurde eine Recherche über 26 Netzbetreiber durchgeführt, um eine bereits am Grundstück anliegende Mediienschließung darstellen zu können.

Die Berliner Wasserbetriebe übergaben einen Plan Nr. 447222, der die anliegenden Wasserleitungen im Bereich der Bewertungsgrundstücke bezüglich Lage und Querschnitt dokumentiert. (Anlage 5)

Stromnetz Berlin übergab einen Plan mit der Registrier-Nr.12302581. Es werden Leitungen und Einspeisungspunkte angegeben. (Anlage 6)

Die NBB-Netzgesellschaft erteilte eine Gasleitungsauskunft mit Registrier-Nr. 2023-005533. Versorgungsleitungen liegen an. (Anlage 7)

Die Vattenfall Wärme Berlin AG teilte unter Reg.- Nr.: 92302516, TB-GPS vom 21.02.2023 mit, dass im angefragten Bereich *kein* Anlagenbestand für Fernwärme vorliegt.

Die Telekom erteilte Anschlussauskunft mit der Nr. 6545026 vom 24.03.2023 (Anlage 8)

#### 3.3.1 Einordnung entsprechend Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 [15]:

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

In dem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte herausgegebenen Immobilienmarktbericht werden Wertspannen mit stadträumlichen Lagezuordnungen veröffentlicht, die jedoch nicht nach Bezirken bzw. Mikrolagen differenziert werden. Zur Einordnung der Objekte innerhalb der Wertspanne müssen deshalb im Bedarfsfall zusätzliche Informationen erschlossen werden.

Im Allgemeinen geben der Bodenwert und die Wohnlage nach Mietspiegel den Sozialstatus des Standortes hinreichend wieder (besonders bei Wohngebieten mit niedriger GFZ). Wenn im konkreten Fall die GFZ höher ist oder die Bodenwertrelation nicht ausreicht, können die Ergebnisse des Monitorings Soziale Stadtentwicklung ergänzend herangezogen werden.

Im Rahmen des Monitorings werden statistische Daten aus den 542 Planungsräumen Berlins (kleinste Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume“ – LOR) ausgewertet. Das sind u.a. Daten zum Umfang der Arbeitslosigkeit und des Transferleistungsbezugs (Status) sowie deren Veränderungen im Betrachtungszeitraum von zwei Jahren (Dynamik). Diese Daten werden in Form von jeweils 4 Indikatoren erhoben, prozentual bevölkerungsbezogen.



Kennzeichnend für die soziale Lagewertigkeit eines Bewertungsobjekts ist die Standardabweichung vom Berliner Mittelwert der sozialen Phänomene - Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug (SGB II und XII) und Kinderarmut (Transferbezug SGB II der unter 15-Jährigen).

Mit dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 wurde der hier verwendete Gesamtindex 2021 (GI Soziale Ungleichheit) erstmalig bereitgestellt, der anders als die Indizes der Monitorings 1998 bis 2011 ohne zusätzliche Bearbeitung zur Erläuterung der Lagequalität im Immobilienbereich herangezogen werden kann.

### 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 dem Jahr 1942.

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 einem hydraulischen Klappmechanismus 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, die grundbuchrechtlich nicht dargestellt ist.

In der II. Abteilung aller Grundbuchblätter 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 (Anlage 4), 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 €/m<sup>2</sup> für Wohnnutzung mit GFZ 1,5.

Nach schriftlicher Auskunft des Bezirksamts, GeschZ. 235-2022-2596-BWA A14 vom 04.01.2023 besteht *keine* Baulast für die Bewertungsgrundstücke. (Anlage 10)

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“. (Anlage 11)



### 3.5 Qualität des Standorts / Nutzungsperspektive

Im Hinblick auf eine prognostische **Wohn- oder Mischbebauung**, die der zu erwartenden GFZ von 1,0 bis 1,5 entspricht, kann der Guthmann Report herangezogen werden, der mit Stand vom 01.03.2023 von Guthmann Estate GmbH herausgegeben wird. Im Teil „Berlin Immobilienreport 2023“ ist auszugsweise zu lesen:

„...der Berliner Immobilienmarkt bewegt sich weiterhin im Spannungsfeld von Zinswende, Inflation und Energieknappheit. Obwohl in den vergangenen Monaten häufig von einer Trendwende die Rede war, lässt sich diese Entwicklung für Berlin bisher nicht bestätigen. Als größter Immobilienmarkt in Deutschland profitiert Berlin unter anderem von seiner hohen Konzentration von Angebot und Nachfrage, vom Hauptstadtbonus und von der internationalen Prägung des Marktes.

...Auf der Nachfrageseite führen höhere Zinsen, das eigenkapitallastige Bewertungsverhalten von Banken und Kaufkraftverlust durch Inflation zu höheren Kosten beim Immobilienkauf....

Im März 2023 wird die Europäische Zentralbank den Leitzins wie es aussieht um weitere 0,5 Prozentpunkte anheben, was den Kauf von Immobilien noch teurer machen könnte. ...Da der Wohnungsbau in Berlin politisch verschleppt wurde und viele Interessenten auf den Mietmarkt ausweichen, sind weitere Wertsteigerungen zu erwarten.“

Für den Standort **Spandau** werden von Guthmann mit dem Teil „Berlin Immobilienmarkt Spandau“ auszugsweise folgende Aussagen gemacht:

„Spandau ist ein Bezirk mit industrieller Vergangenheit und riesigem Zukunftspotenzial. Die Symbiose aus Flächenreserven in hervorragender Lage, noch immer vielen Arbeitsplätzen und der Nähe zu wichtigen Zukunfts-Hubs wie TXL (ehemaliger Flughafen Tegel d.V.) sind echte Qualitäten. Spandau wird im Nordwesten eine wichtige Funktion in der Metropolregion Berlin-Brandenburg einnehmen, vergleichbar mit Köpenick im Nordosten Berlins.

...Spandau hat keine sogenannten "Zukunftsorte", liegt aber im Zentrum der Gravitation der künftigen Urban Tech Republic in Tegel und beherbergt als Bezirk den geplanten Siemens-Campus. Spandaus Zukunft wird vor allem durch enorme Flächenpotenziale definiert: Aus alten Industrieflächen werden Wohnquartiere, aus Brachen werden Potenziale.

... Mit dem Ende des Flughafenbetriebes in TXL hat eine Transformationswelle mit neuen, voluminösen Projekten eingesetzt, mit direktem Impact auf Infrastruktur, Menschen und Ansiedlungsverhalten.

...Diverse mittelständische Arbeitgeber und Großkonzerne halten in Spandau Produktionsstätten. Gleichwohl ist die Zahl der Jobs über Jahre zurückgegangen. Lange wartete der Bezirk nach der Wende auf den vorhergesagten Entwicklungsboom, der jetzt, mit der Entwicklung großer Areale, der sich abzeichnenden Nachnutzung von TXL und dem Siemens-Campus, und mit dem stabilen Wachstum in Berlin einsetzt. Waren die durch Industrieverlust entstandenen Brachen lange ein Problem, werden die Flächen heute als stadträumliches Potenzial erkannt und unter neuen Prämissen beplant. Alte Spandauer Industrielagen werden künftig ihre Flächenpotenziale für Wohnnutzungen ausspielen. Die Öffnung der Havelufer für große, gut angebundene Wohnprojekte ist ein Anfang. Spandau kann darüber hinaus einen Kontrapunkt als naturnaher Bezirk in einer immer enger werdenden (Stadt d.V.) setzen. Viel Grün, viel Wasser und ein sehr hoher Naherholungswert.“

Im Hinblick auf eine prognostische **Mischbebauung**, die einer zu erwartenden GFZ von 1,5 entspricht, kann für eine Büronutzung ein möglicher Bedarf erkannt werden sowie für TMT-Unternehmen (Technologie, Medien, Unterhaltung u. Telekommunikation). Gegen direkt produzierendes Gewerbe spricht die Umgebungsbebauung und damit der Baulandpreis sowie die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung.

Im vorliegenden Bewertungsfall hat wegen der spezifischen Objektkonstellation mit Wasserflächen und Bootsanlegern die Nutzung für Sport/Freizeitaktivitäten oder kombinierte Gastronomie eine Präferenz.

Geht man von reiner **Wohnbebauung** aus, so ist eine GFZ von 1,0 bis 1,5 denkbar.

Der Kern des Bewertungsobjekts, das Baugrundstück, hat Straßen- und Wasseranbindung. Es liegt auf einer sanierungsfähigen altlastenbehafteten ehemaligen Gewerberestfläche mit umgebender Wohn- bzw. Mischbebauung in Wasserrandlage und Randlage zu einem Park.

## 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 in der Wertermittlung angegeben. Die beigefügten Zeichnungen und die Baubeschreibung dienen nur der Information und können in Details abweichen.

### 4.1 Denkmalgebäude

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 (Anlage 11).

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 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.

Bruttorauminhalt und GeschossFI							Baudenkmal
		b	l	h	GrundF	BRI	
KG	schmal	14,35 m	31,33 m	3,80 m	450 m <sup>2</sup>	1708 m <sup>3</sup>	
KG	breit	15,82 m	8,55 m	3,80 m	135 m <sup>2</sup>	514 m <sup>3</sup>	
EG	schmal	14,35 m	31,33 m	4,11 m	450 m <sup>2</sup>	1848 m <sup>3</sup>	
EG	breit	15,82 m	8,55 m	4,11 m	135 m <sup>2</sup>	556 m <sup>3</sup>	
EG	Anbau	10,28 m	16,08 m	4,31 m	165 m <sup>2</sup>	712 m <sup>3</sup>	h geschätzt
OG	schmal	14,35 m	31,33 m	4,40 m	450 m <sup>2</sup>	1978 m <sup>3</sup>	h geschätzt
OG	breit	15,82 m	8,55 m	5,40 m	135 m <sup>2</sup>	730 m <sup>3</sup>	h geschätzt
					<b>1920 m<sup>2</sup></b>	<b>8047 m<sup>3</sup></b>	
					<b>GeschossFI &gt; 1400 m<sup>2</sup></b>	<b>8100 m<sup>3</sup></b>	< BRI aufgerundet

Original-Bauzeichnungen lagen nicht vor. Auf der Grundlage der Umbauzeichnungen zur Glasbiegerei aus der Bauakte konnten bei geschätzter Ergänzung einiger Höhenmaße und der Annahmen eines identischen Kellergrundrisses überschläglic die Geschossfläche und der Bruttorauminhalt ermittelt werden.(Anlage 13)

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.

Stahlbetonskelettbauten sind besonders gut geeignet, um nach Entkernung bzw. Teilentkernung (d.h. ohne Abbruch tragender Bestandteile und evtl. Decken) einer neuen Nutzung zugeführt zu werden. Dabei sind die Erfordernisse im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz abzuklären. In wieweit eine angestrebte Nutzung möglich ist, muss durch eine statische Untersuchung des Baukörpers nach Vorlage eines zu erstellenden Nutzungskonzepts geprüft werden.

Auch ein Abbruch ist nicht generell auszuschließen, da nach den Angaben ähnliche Gebäude aus dem Denkmalschutz nach umfassender Dokumentation entlassen wurden.

## 4.2 Steganlage

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 Stahlpfählen, die Stahlrahmen tragen. Die über die Stegoberfläche hochgezogenen Stahlpfähle (Dalben) dienen gleichzeitig als Festmacher. Der Belag besteht aus Metallgitterrosten. Die Oberflächenmaße wurden überschläglich aus den Abmessungen der Metallgitterroste ermittelt. (Anlage 14)

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

## 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 Verfahrens-

grundlagen 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 22X108-0 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. Der Kern des Bewertungsobjekts ist das große Baugrundstück mit unverbaubarer Lage zum Wasser, deswegen steht im Vordergrund die Klärung der Frage, wie verhält sich der einzelne Bodenwert eines solchen Wassergrundstücks im Verhältnis zu den jeweiligen Bodenrichtwerten in den Gebieten, in denen u.a. solche Grundstücke vorliegen.

Die ermittelten Sanierungskosten für Altlasten und der Kostenansatz der geschätzten verbleibenden Unsicherheiten, da im Altlastengutachten dazu keine Wertaussage gemacht wird, sind den betroffenen Flächen zuzuordnen.

Die bestehende Bebauung mit Denkmalschutz hat zum Bewertungsstichtag Bestandsschutz und muss deshalb unabhängig davon, ob dieser unter bestimmten Voraussetzungen aufgehoben werden kann, immer ausgehend vom Istzustand, Gegenstand der Bewertung sein.

Hier liegt das Problem vor, dass für Kostenkalkulationen (die zudem derzeit mit extremen Unsicherheiten belastet sind) die Dokumentationsunterlagen nicht ausreichen (fehlende und nicht hinreichend detaillierte Bauzeichnungen). Die Erstellung solcher Unterlagen (d.h. komplette Beräumung und Trockenlegung des Bauwerks sowie 3D-Laservermessung) würden nicht nur vor dem Hintergrund der nicht eindeutig zu definierenden Nutzungsperspektive den Rahmen einer Wertermittlung sprengen.

Hier kann zudem in erster Näherung davon ausgegangen werden, dass bei Erhalt und Umbau des Denkmals für eine zeitgemäßen Nutzung die entstehenden Mehrkosten gegenüber Neubau durch den Wert der Bausubstanz (ein Stahlbetonskelettbau mit einer für nicht industrielle Nutzung sehr hohen Tragfähigkeit) kompensiert werden.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass ein Abbruch des Denkmals, wenn das genehmigt würde, nur dann realisiert wird, wenn die damit verbundenen Abbruchkosten durch die nun mögliche zeitgemäße Nutzung mindestens kompensiert werden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass mögliche Minderung und möglicher Zuwachs des Werts sich gegenseitig kompensieren und somit eine Berücksichtigung des bestehenden Denkmalgebäudes, werterhöhend/wertmindernd, zusätzlich zu den Bodenwerten *nicht* erforderlich ist.

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

Der Erwerb der Grundstücke 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.

Es 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 22X108-0 hat die Ermittlung des *Gesamtwerts aller Grundstücke* zum Gegenstand. Dazu sollen nachfolgende Szenarien herangezogen werden, die entsprechend § 34 BauGB die Umgebungsbebauung bei Wohnnutzung mit W 1,0 widerspiegeln bzw. die unverbindliche Angabe im Bebauungsplan VIII – 545b für die Nutzung durch Handelsbetriebe, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur mit MK 1,5:

**Szenario 1:** Das Objekt wird erworben für Wohnnutzung mit GFZ 1,0, die Wasserflächen sichern ein hochwertiges Image des Baugrundstücks ohne eigene direkt wertrelevante Nutzung. Das Denkmalobjekt wird einer separaten oder integrierten Nutzung zugeführt bzw. stellt eine wirtschaftliche Abbruchoption dar.

**Szenario 2:** Das Objekt wird erworben für Kerngebietsnutzung mit GFZ 1,5 (z.B. Sport, Handel oder Beherbergung, Seniorenresidenz, gehobene Büronutzung usw.) die Wasserflächen sichern ein hochwertiges Image des Baugrundstücks mit eigener wertrelevanter Nutzungsperspektive. Das Denkmalobjekt wird einer separaten oder integrierten Nutzung zugeführt bzw. stellt eine wirtschaftliche Abbruchoption dar.

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 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 (flurstücksbezogen)

### 6.1 Plausibilisierung der Ausgangswerte

Die fehlende Planungsgrundlage zwingt dazu entsprechend § 34 BauGB für die Wertermittlung die 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 Baugrundstück

Als Erstes ist für das maßgebliche Baugrundstück (FlurSt 710 u. 720) die unverbaubare Lage am Wasser, mit Wasserzugang, Längsseite des Grundstücks dem Wasser zugewandt, als Abweichung zum durchschnittlichen Richtwertgrundstück zu bestimmen.

Das Grundstücke mit Wasserlage bzw. direktem oder mittelbarem Wasserzugang erhebliche Werterhöhungen gegenüber benachbarten Grundstücken aufweisen, die nicht diesen Vorteil genießen, ist aus der Empirie als gegeben anzusehen. Die Veröffentlichungen dazu allerdings

sind spärlich und überwiegend auf Wohngrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen.

Eine Untersuchung zu Wassergrundstücken im ländlichen Bereich nach WFA Wertermittlungs-Forum Aktuell - Dr. Sprengnetter GmbH aus 1/2006 ergab für untersuchte Wassergrundstücke Zuschläge zwischen 53 und 64% gegenüber dem *Höchstwert* einer Wertspanne, d.h. in vielen Fällen (Werte innerhalb oder am unteren Ende der Spanne) auch einen deutlich höheren Prozentsatz.

Kleiber [7, IV 5.3.8.6 Rn. 401] sagt u.a. aus: Die Lage eines Wohngrundstücks direkt am (oder in der Nähe vom) Ufer einer Wasserfläche (Wassergrundstück) ist in der Regel ein werterhöhender Umstand. Ausgehend vom brandenburgischen Grundstücksmarktbericht 2010... ..wird ein Umrechnungskoeffizient von bis 1,7 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert ausgewiesen.... Bis 300 m entfernt vom Wasser, ohne direkten Zugang, ist es noch ein Umrechnungskoeffizient von 1,4 nach Marktbericht 2012.

Es war also abzuklären, welcher Faktor in Berlin auf den jeweiligen Richtwert anzuwenden ist. Dabei ist in Bezug auf die Modifizierung des Bodenrichtwerts auf unbebaute Grundstücke abzustellen.

Mit Recherche vom 04.03.2023 im AKS [18] (Baugrundstück, unbebaut, Wasserlage, Wasserzugang, ab 2016) wurden Vergleichsdaten erhoben.

Nr.	Bz	Jahr	Lfnr	V-Datum	Fläche	GFZ typ	BRW	BRW Zone	KP/m <sup>2</sup>	Kaufpreis	% vom Richtwert
1	5	2016	1502	07.12.2016	5.141	1	400	2202	729	3.750.000	182%
3	5	2016	1506	15.12.2016	8.070	1	350	1621	2.392	19.304.000	683%
4	5	2016	1508	15.12.2016	38.229	1	350	1621	690	26.396.000	197%
5	9	2017	1009	05.05.2017	2.525	1,5	600	1638	1.711	4.320.000	285%
9	9	2017	1944	08.10.2017	850	1,5	550	2291	1.509	1.200.000	274%
10	9	2018	1170	19.06.2018	6.638	1,5	900	1644	1.695	11.250.000	188%
12	9	2018	1862	20.09.2018	1.618	0,8	550	1253	1.483	2.400.000	270%
13	9	2019	623	12.04.2019	1.213	1,5	1.400	1670	1.896	2.300.000	135%
14	5	2019	319	17.04.2019	13.442	1	1.000	2432	2.381	32.000.000	238%
16	5	2020	1050	05.11.2020	6.386	2	1.200	1725	1.159	6.250.000	97%
18	9	2021	2649	30.11.2021	618	1,5	1.400	1647	1.197	740.000	86%
20	9	2022	587	16.03.2022	1.605	1,5	1.200	2514	869	529.950	72%
21	9	2022	588	16.03.2022	1.605	1	700	1390	1.222	745.350	175%
								Extremwerte eliminiert		<b>193%</b>	
								alle Werte < 100% eliminiert		<b>216%</b>	

Es ergaben sich 21 mögliche Vergleichsobjekte von denen zunächst die Objekte abgetrennt werden mussten, die Uferstreifen/Wanderwege, Verkehrsflächen oder reine Wasserflächen darstellen. Damit verblieben noch 13 Werte. Weiterhin waren auszuschließen die unteren und oberen Extremwerte. Von den 11 verbleibenden waren 2 auszugliedern, die unter 100% des Richtwerts lagen, weil hier mit großer Sicherheit nicht bekannte wertmindernde Umstände (Altlasten, Abbruch usw.) vorliegen. Es ergaben sich 9 Werte, die deutlich über 100% angesiedelt waren und fast ausschließlich mit Flächen, erheblich größer als durchschnittliche Einfamilienhausgrundstücke.

Grundsätzlich muss abgeklärt werden wieviel relevanten Vergleichswerten für eine statistisch gesicherte Aussage nötig sind. Die statistisch erforderliche Mindestanzahl ergibt sich aus einer Veröffentlichung des Statistikers Prof. Dr. Peter von der Lippe [Wie groß muss eine Stichprobe sein, damit sie repräsentativ ist? Essen 2/2011].

Es ergeben sich als Mindestanzahl 11 notwendige Vergleichswerte bei 90%iger statistischer Sicherheit, bei 95% dann 16 Werte und bei 99% sogar 27 Werte. Alles bei 20% zulässiger Abweichung der Prozentwerte vom gebildeten Mittelwert und 10 % zulässiger Abweichung vom „richtigen“ Verkehrswert.

Vergleichswerte	$n \geq z^2 \times \sigma^2 / e^2 = 11$	mindest erforderliche Anzahl			
Sicherheit	$z = 1,6449$	<b>90%</b>			
	$z = 1,9600$	95%			
	$z = 2,5758$	99%			
Wertebereich	von		bis		
durchschnittl. Abweichung	193%	205%	216%		
Vergleichswerte vom Mittelwert	$\sigma =$	41%		20%	zulässige Differenz
Fehler - zum richtigen Verkehrswert	$e =$	20%		10%	zulässige Differenz

Die ermittelten 9 relevanten Vergleichswerte > 100% (von denen nur 6 in den Definitionsbereich der zulässigen Differenzen fallen) reichen nicht aus, um eine statistisch gesicherte Aussage zu treffen. Es erscheint deshalb naheliegend einen gemittelten, abgerundeten Wertfaktor einzuschätzen. Dieser Faktor wäre 2,0 (200%, also 100% Zuschlag) und liegt abgerundet zwischen dem Ergebnis ohne Extremwerte (1,93 = 193%) und dem zusätzlich um die Werte kleiner 100% reduzierten Wert (2,16 = 216%).

Mit diesem Faktor 2,0 ist der Bodenrichtwert für große Baugrundstücke (> 800 m<sup>2</sup>) wegen unverbaubarer Wasserlage zu multiplizieren.

### 6.1.2 Ausgangswerte für Wasserflächen

Für die Wasserflächengrundstücke (Flurstücke 705, 712 u. 719) ist der Bezugswert in Abhängigkeit von der erwarteten 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 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 Grundstücksmarktbericht 2021/22 herangezogen werden.

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 €/m<sup>2</sup>, mit dem Abschlag für die aktuelle Marktentwicklung von ca. 15% dann nur noch 130 €/m<sup>2</sup>.

### 6.1.3 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 wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Bauland und ohne selbständige wirtschaftliche Nutzung (**Szenario 1**) ist 2001 nicht mit einem Richtwert ausgewiesen. Es wird 1 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

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

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

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

Die Überbaurenten werden 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

Nach ImmoWertV 21 [5, § 14] ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 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.

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 Altlasten zu berücksichtigen und Kosten für die Freilegung der Grundstücke. Die Denkmalbebauung geht entsprechend Pkt. 5 ein.

### 6.2.1 Ermittlung des Wertanteils Flurstücke Nr. 710 und 720 (Szenario 1)

Nach Angabe BORIS Berlin beträgt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag 1.500 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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.

<b>Szenario 1 - W 1,0</b>	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	3.449.600 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	7.860.600 €

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.

<b>Szenario 1 - W 1,0</b>	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Abzug Altlasten					-44.000 €

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.

<b>Abbruchkosten Schmitz....2018</b>			<b>Baukosten Altbau</b>	
	L	B	D	
Mauer	60,00 m	1,20 m	0,20 m	14 m <sup>3</sup>
Bodenplatte	60,00 m	7,00 m	0,20 m	84 m <sup>3</sup>
				98 m <sup>3</sup>
Abbruch Beton/Trennmauern				232 €/m <sup>3</sup>
Kippgebühr Bauschutt				39 €/m <sup>3</sup>
Abbruchkosten				26.666 €
Baunebenkosten			25%	6.667 €
Abbruchkosten ges 2018				33.333 €
Indizierung 2015 u. 2022		106,1	155,8	48.947 €
<b>Abbruchkosten 2022 rd.</b>				<b>50.000 €</b>

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

<b>Szenario 1 - W 1,0</b>	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Abzug Freilegung					-50.000 €

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

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.

<b>Szenario 1 - W 1,0</b>	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m <sup>2</sup>	1 €			754 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m <sup>2</sup>	1 €			1.722 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m <sup>2</sup>	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.

<b>Abbruchkosten Steganlage 4/2023</b>					
		von	bis	geschätzt	
Stegfläche	90 m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>	60 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	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.	<b>34.000 €</b>

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

<b>Szenario 1 - W 1,0</b>	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	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 €/m<sup>2</sup> entsprechend **Szenario 1** Pkt. 6.1.3. 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 m<sup>2</sup> für die 4 Schiffsabweiser mit Abstandsflächen.

<b>Überbau Brücke F1St 719</b>		
Breite	Länge	ÜberbauFl
9,1 m	38 m	346 m <sup>2</sup>
		48 m <sup>2</sup>
		<b>394 m<sup>2</sup></b>

<b>Szenario 1 - W 1,0</b>	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Abzug Überbau	394 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>.

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 €/m<sup>2</sup> angenommen.

<b>Jährliche Überbaurente</b>		ÜR = FI x BoW x ZinsS	
ÜR	Überbaurente	23,63 €	
FI	Fläche	394 m <sup>2</sup>	
BoW	Bodenwert	1 €/m <sup>2</sup>	<b>2001 /Szenario 1</b>
ZinsS	Zinssatz	6%	

Der Barwert der Überbaurente bestimmt sich dann wie folgt zum Bewertungsstichtag. Entsprechend Pkt. 6.1.3 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]

$$\begin{aligned}
 Bz &= R \times (1 - V^n) / i = \\
 Bz &= R \times (1 - (1 / (1 + i)^n)) / i = \\
 Bz &= 24 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060)^{51})) / 0,060 = 368 \text{ €} \text{ nachschüssig} \\
 &\quad \times (1 + i) = \mathbf{390 \text{ €}} \text{ vorschüssig}
 \end{aligned}$$

Bz = Barwert der Zeitrente  
 23,63 € 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  
 $V^n = \text{Abzinsungsfaktor} = 1 / (1 + i)^n$   
 1) 3 Jahre rückwirkend möglich (65 J NND)

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Barwert Überbaurente	394 m <sup>2</sup>	1 €			390 €

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

Analog zu Pkt. 6.2.1 liegt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag bei 1.500 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> 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.

Szenario 1 - W 1,0	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	2 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	4.400 €
Flur 7, Nr. 821	21 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	46.200 €
<b>G2</b> Flur 7, Nr. 823	11 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	24.200 €

Diese drei sehr kleinen Flurstücke dienen ausschließlich den baurechtlichen Erfordernissen des Gebäudes auf Flurstück 720 in Bezug auf notwendige Grund- und Abstandsflächen. Die Flächen sind erforderlicher Bestandteil der Bauung auf Flurstück 720. Die anfallenden Kosten für Altlasten und Abbruch sind bei Flurstück 710 und 720 insgesamt angesetzt und lägen anteilig für den geringen Flächenumfang der Flurstücke 820, 821 und 823 innerhalb der Geringfügigkeitsgrenze und müssen deshalb nicht gesondert berücksichtigt werden.

### 6.3 Wertermittlungen zu Szenario 2

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)

Nach Angabe BORIS Berlin beträgt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag 1.500 €/m<sup>2</sup> 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 2** (Pkt. 5) ist der Bodenwert der prognostischen Kerngebietsnutzung mit GFZ 1,5 heranzuziehen, der 1.500 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2022 beträgt und mangels ausgewiesener Werte für 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 (Flurstück Nr. 710 und 720) zu ergeben.

Szenario 2 - W 1,5	Flächen	BR	FB	FW	
			0,85	2,0	
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	4.076.800 €
Flur 7, Nr. 720	3.573 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	9.289.800 €

Die anzusetzenden Kosten wegen Altlasten betragen lt. Altlastengutachten (Anlage12) 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.

Szenario 2 - W 1,5	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Abzug Altlasten					-44.000 €

Auf dem Grundstück 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 nach Schmitz...[12] werden somit überschlägig ermittelt und zum Bewertungsstichtag indiziert, sie betragen analog Pkt. 6.2.1 in 2022 rd. 50.000 €.

Szenario 2 - W 1,5	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Abzug Freilegung					-50.000 €

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

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 €/m<sup>2</sup>, mit dem Abschlag für die aktuelle Marktentwicklung FB dann nur noch 130 €/m<sup>2</sup>.

<b>Szenario 2 - W 1,5</b>	Flächen	BR	FB	FW	
			0,85	2,0	
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m <sup>2</sup>	150 €	130 €		98.020 €
Flur 7, Nr. 712	1.722 m <sup>2</sup>	150 €	130 €		223.860 €
Flur 7, Nr. 719	8.555 m <sup>2</sup>	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 14) 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 <sup>2</sup>	zu 2015	zu 2022	Kosten/m <sup>2</sup>
36,0 m	0,6 m	22 m <sup>2</sup>	2018	16.000 €	741 €/m <sup>2</sup>	115,5	151,4	971 €/m <sup>2</sup>
36,0 m	0,6 m	22 m <sup>2</sup>	2019	24.000 €	1111 €/m <sup>2</sup>	121,4	151,4	1386 €/m <sup>2</sup>
36,0 m	0,6 m	22 m <sup>2</sup>	2018	16.000 €	741 €/m <sup>2</sup>	115,5	151,4	971 €/m <sup>2</sup>
14,0 m	1,0 m	14 m <sup>2</sup>	2006	22.600 €	1614 €/m <sup>2</sup>	80,9	151,4	3021 €/m <sup>2</sup>
								1587 €/m <sup>2</sup>
				für Bauausführung + 10%			rd.	1750 €/m <sup>2</sup>
		90 m <sup>2</sup>		Neuwert 2022			rd.	160.000 €
				<b>Zeitwert Steganlage 2022 1)</b>			rd.	<b>53.000 €</b>

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

<b>Szenario 2 - W 1,5</b>	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 €/m<sup>2</sup> entsprechend Szenario 2 Pkt. 6.1.2. Die überbaute Fläche beträgt rd. 394 m<sup>2</sup> entsprechend Pkt. 6.2.2.



<b>Szenario 2 - W 1,5</b>	Flächen	BR	FB	FW	Wert
		pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Abzug Überbau	394 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup>.

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/m<sup>2</sup> gleich rd. 130 €/m<sup>2</sup> x 0,1 = 13 €/m<sup>2</sup>.

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

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.

**Barwert der Zeitrente** n. Vogels S. 222

$$Bz = R \times (1 - V_n) / i =$$

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

$$Bz = 307 \text{ €} \times (1 - (1 / (1 + 0,060)^{47})) / 0,060 = 4.791 \text{ € nachschüssig} \\ \times (1 + i) = \mathbf{5.078 \text{ € vorschüssig}}$$

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

$$V_n = \text{Abzinsungsfaktor} = 1 / (1 + i)^n$$

1) 3 Jahre rückwirkend möglich (65 J NND)

<b>Szenario 2 - W 1,5</b>	Flächen	BR	FB	FW	
			0,85	2,0	
Barwert Überbaurente	394 m <sup>2</sup>	13 €/m <sup>2</sup>			5.078 €

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

Analog zu Pkt. 6.3.1 liegt der aktuelle Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjekts zum Bewertungsstichtag bei 1.500 €/m<sup>2</sup> bei Wohnnutzung mit GFZ 1,5.

Entsprechend **Szenario 2** (Pkt. 5) ist der Richtwert der Wohnnutzung mit GFZ 1,5 heranzuziehen, der 1.500 €/m<sup>2</sup> zum 01.01.2022 beträgt und mangels ausgewiesener Kerngebietenutzung, 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.

Szenario 2 - W 1,5	Flächen	BR	FB	FW	
			0,85	2,0	
Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	2 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	5.200 €
Flur 7, Nr. 821	21 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	54.600 €
<b>G2</b> Flur 7, Nr. 823	11 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	28.600 €

Diese drei sehr kleinen Flurstücke dienen ausschließlich den baurechtlichen Erfordernissen des Gebäudes auf Flurstück 720 in Bezug auf notwendige Grund- und Abstandsflächen. Die Flächen sind erforderlicher Bestandteil der Bauung auf Flurstück 720. Die anfallenden Kosten für Altlasten sind bei Flurstück 710 und 720 insgesamt angesetzt und lägen anteilig für den geringen Flächenumfang der Flurstücke 820, 821 und 823 innerhalb der Geringfügigkeitsgrenze und werden deshalb nicht berücksichtigt.

## 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 (Wertermittlungstichtag), 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 zunächst gedacht unbebauten Grundstücke bestimmt, also dem Bodenwert bzw. dem Wert der Wasserflächen und wird ergänzt durch den Wert der Bebauung sowie der Belastung.

Die Prognose für Nutzung oder Umnutzung des Denkmalgebäudes ist unklar, bis hin zu einem möglichen Abbruch im Einvernehmen mit der Behörde. Ohne eine hier nicht zulässige Investitionsrechnung, zudem mit extrem spekulativem Ansatz, kann somit kein Ertragswert für das Gebäude abgeleitet werden, dies trifft auch für die Steganlage zu, wegen der unklaren Genehmigungssituation.

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. Diese Entwicklung ist in die Wertermittlung eingeflossen.

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 auszubieten. Das Gesamtausgebot kann verlangt werden. Daraus folgt, dass der potentielle Ersteigerer eines möglichen Gesamtausgebots, dem die vorliegende

Gesamtwertermittlung ASp 22X108-0 aller vier Grundstücke zugrunde liegt, eine wirtschaftliche Nutzung entsprechend Szenario 2 anstrebt, da ansonsten die Möglichkeiten der Einzelausbietung genutzt würden, um die/das interessierende/n Einzelgrundstück/e zu erwerben. Somit ist der mit Szenario 2 ermittelte Wert eigentlich die gedachte Grundlage des Verkehrswerts aller vier Grundstücke als Paket. Allerdings ist eine Nutzung entsprechend Szenario 2 zum Bewertungsstichtag nicht als gewährleistet anzusehen, 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 mit Wohnnutzung GFZ 1,0 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 der in Teilen bebauten Grundstücke mit Altlastenumfang und Abbruchbedarf zum Bewertungsstichtag wie folgt:

<b>Szenario 1 - W 1,0</b>		Flächen	BR	FB	FW	Wert
			pro m <sup>2</sup>	0,85	2,0	
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	3.449.600 €	
Flur 7, Nr. 720	3.573 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	7.860.600 €	
Abzug Altlasten					-44.000 €	
Abzug Freilegung					-50.000 €	
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m <sup>2</sup>	1 €			754 €	
Flur 7, Nr. 712	1.722 m <sup>2</sup>	1 €			1.722 €	
Flur 7, Nr. 719	8.555 m <sup>2</sup>	1 €			8.555 €	
Abbruch Steganlage					-34.000 €	
Abzug Überbau	394 m <sup>2</sup>	1 €			-394 €	
Barwert Überbaurente	394 m <sup>2</sup>	1 €			391 €	
Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	2 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	4.400 €	
Flur 7, Nr. 821	21 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	46.200 €	
G2 Flur 7, Nr. 823	11 m <sup>2</sup>	1.300 €	1.100 €	2.200 €	24.200 €	
					<b>11.268.028 €</b>	
<b>Szenario 2 - W 1,5</b>		Flächen	BR	FB	FW	Wert
				0,85	2,0	
Bl. 42822, Flur 7, Nr. 710	1.568 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	4.076.800 €	
Flur 7, Nr. 720	3.573 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	9.289.800 €	
Abzug Altlasten					-44.000 €	
Abzug Freilegung					-50.000 €	
Bl. 42824, Flur 7, Nr. 705	754 m <sup>2</sup>	150 €	130 €		98.020 €	
Flur 7, Nr. 712	1.722 m <sup>2</sup>	150 €	130 €		223.860 €	
Flur 7, Nr. 719	8.555 m <sup>2</sup>	150 €	130 €		1.112.150 €	
Zeitwert Steganlage					53.000 €	
Abzug Überbau	394 m <sup>2</sup>	150 €	130 €		-51.220 €	
Barwert Überbaurente	394 m <sup>2</sup>	13 €			5.078 €	
Bl. 43715, Flur 7, Nr. 820	2 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	5.200 €	
Flur 7, Nr. 821	21 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	54.600 €	
G2 Flur 7, Nr. 823	11 m <sup>2</sup>	1.500 €	1.300 €	2.600 €	28.600 €	
					<b>14.801.888 €</b>	

$$11.268.028 \text{ €} \times 0,7 + 14.801.888 \text{ €} \times 0,3 = 12.328.185 \text{ € gerundet:}$$

**12.300.000 €** (in Worten: Zwölf Millionen dreihunderttausend 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.

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 30. März 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: Am Maselakepark 44 –  
Ansicht auf Denkmalgebäude und  
zugehörige Steganlage**

**Bild 2: Sicht vom öffentliche Kai auf zu-  
gehörige Wasserfläche A**



**Bild 3: Sicht vom öffentliche Kai auf zu-  
gehörige Wasserfläche B**

**Bild 4: Sicht von der Straße „Am Ma-  
selakepark“ auf das Nordende der  
Grundstücke**





## Anlage 1, Blatt 2



Bild 5: Sicht nach Südost über den öffentlichen Kai auf die zugehörige Wasserfläche und die Fußgänger-Klappbrücke

Bild 6: Fußgänger-Klappbrücke



Bild 7: Sicht von Südost über die zugehörige Wasserfläche auf das zugehörige Denkmalgebäude

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





## Anlage 1, Blatt 3



Bild 9: Denkmalgebäude Ostfassade

Bild 10: Denkmalgebäude Nordfassade



Bild 11: Denkmalgebäude Südfassade

Bild 12: Denkmalgebäude Erdgeschoss



**Anlage 1**, Blatt 4



Bild 13: Denkmalgebäude Obergeschoss



Bild 14: Treppenhaus im EG



Bild 15: Obergeschoss

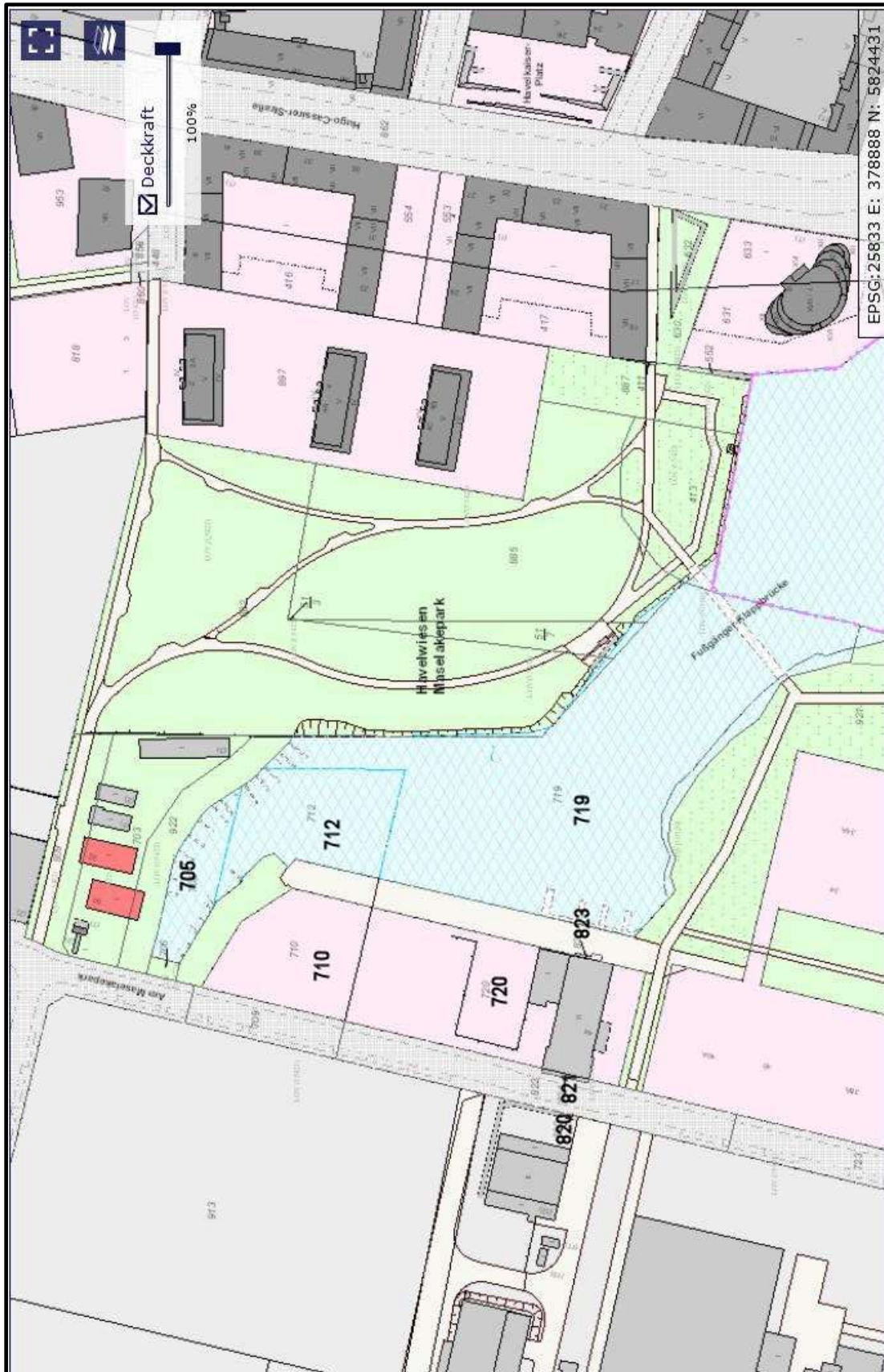
Bild 16: Kellergeschoss  
(in Teilen Wasserstand)





## 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 6

### Spannungseinspeisungsplan Nr. 12302581-01 Stromnetz Berlin

(Original als PDF-Datei)



## Anlage 7

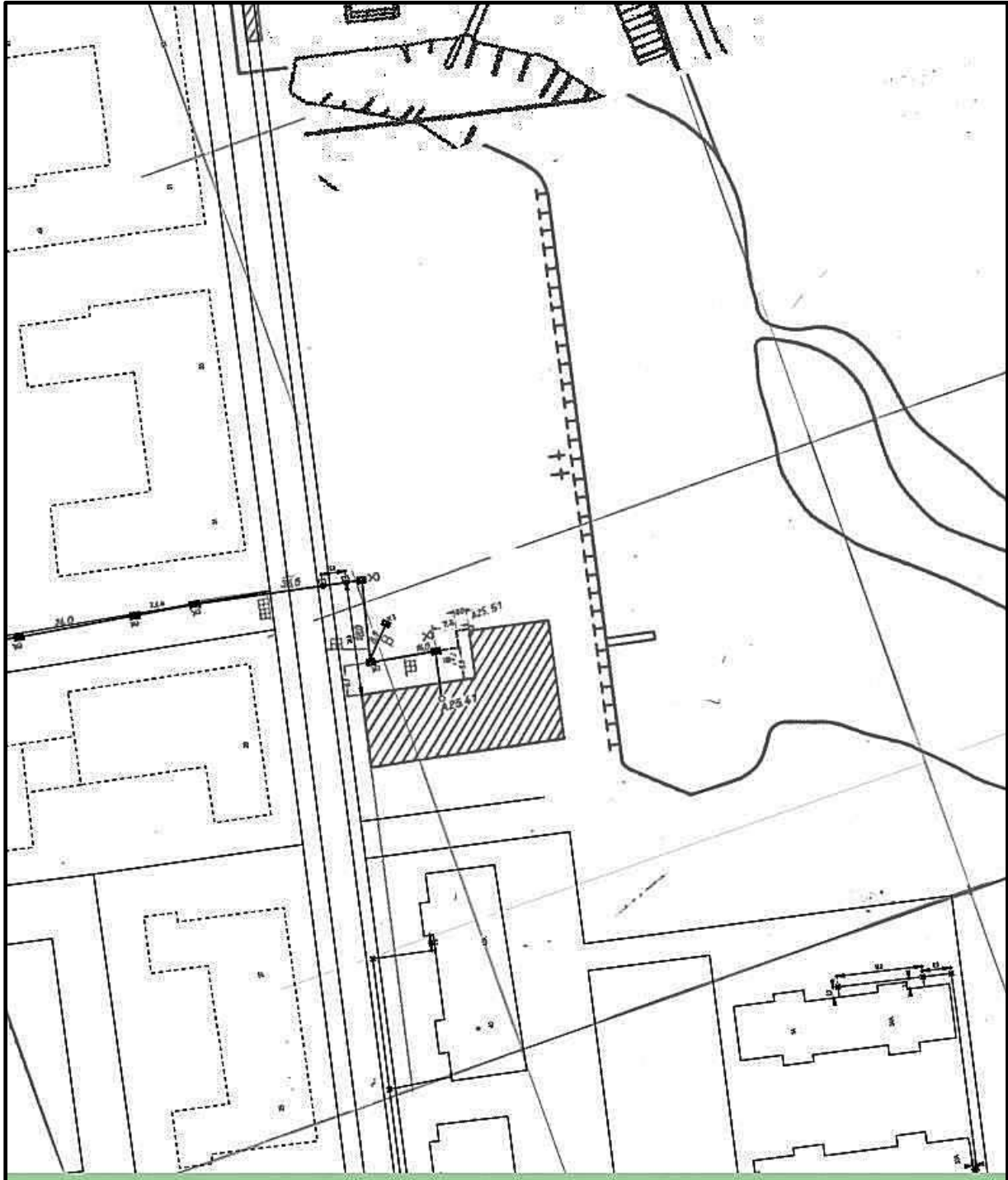
Gasleitungsauskuft Nr. 2023-005533 der NBB Netzgesellschaft  
(Ausschnitt, komplettes Original als PDF-Datei)





## Anlage 8

Anschlussauskunft Telekom mit der Nr. 6545026  
(Ausschnitt, komplettes Original als PDF-Datei)



## Anlage 9, Blatt 1

### Altlastenauskunft des Umweltamtes

<b>Bodenbelastungskataster - Berlin</b>		Erfassung: <b>25.05.1993</b>
<b>Katasterfläche 5004</b>		Letzte Änderung: <b>27.12.2013</b>
		Erstellt am: <b>12.09.2022</b>
		Zuständig: <b>UA Spandau</b>
Flächenabgrenzung:	<b>Abgrenzung nicht genau bekannt</b>	
Fläche:	<b>20400m<sup>2</sup></b>	
Überlagerung mit:	<b>11034</b>	
<b><u>Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG</u></b>		
Kategorie nach BBodSchG:	<b>Altlast</b>	
Bewertung:	<b>Nachweis einer schädli. Bodenveränderung oder Altlast</b>	
Bearbeitungsphasen:	<b>Detailerkundungen werden/wurden durchgeführt</b>	
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:	<b>Maßnahmen nicht flächendeckend aber zusammenhängend</b>	
Untersuchungsqualität:	<b>Untersuchungen für Bewertung Boden-&gt;Mensch und/oder Boden-&gt;Pflanze ausreichend</b>	
Weitere Hinweise:	<b>Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich Fläche durch belastetes Grundwasser durchströmt Bei sensiblerer Nutzung Neubewertung erforderlich</b>	
Fallkategorien:	<b>Branchenstandort, Unfall</b>	
Nutzungsangaben nach BBodSchV:	<b>Industrie- und Gewerbegrundstücke</b>	
Bemerkung:	<p>Es handelt sich auf der Gesamtfläche um eine Vielzahl von Altstandorten, die seit den 30er Jahren durch industrielle und militärische Nutzung geprägt sind und verunreinigt wurden. Zudem ist eine flächenhafte, belastete Aufschüttung bekannt. Durch Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass der Aufschüttungskörper durch PAK und Schwermetalle belastet ist. Durch Grundwasseruntersuchungen wurde festgestellt, dass der nördliche und zentrale Teil des Grundstückes von einem flächenhaften Grundwasserschaden durch LCKW (Anstromschaden und eigener Grundwasserschaden) überprägt ist. Seit 2005 wird daraufhin alle 3 Jahre ein Grundwassermonitoring durchgeführt. Durch Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen wurde bestätigt, dass im Gewerbegebiet im Bereich des eh. Tanklagers und der eh. Umfüllstation (eh. Gebäude 23) ein sanierungsbedürftiger LCKW-Schaden besteht, für den ein weiterer Untersuchungs- und Sanierungsbedarf besteht.</p> <p>Der Grundstückseigentümer hat sich vertraglich (s. dazu § 8 des Vertrages v. 30.07.99, § 4 des Vertrages v. 10.12.04, § 18 des Vertrages v. 07.07.06) gegenüber dem Land Berlin verpflichtet, die Flächen, soweit dies zur Realisierung der vorgesehenen Nutzung erforderlich ist, zu sanieren (mit Rechtsnachfolgeklausel). Art und Umfang der Sanierung sind im Erläuterungstext des festgesetzten Bebauungsplanes VIII-545b im Kap. 2.2.6 (S. 10 ff) beschrieben.</p> <p>Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren prüft die Bodenschutzbehörde den Sanierungsbedarf und formuliert entsprechende Auflagen und/oder Bedingungen.</p>	
<b><u>Fallkategorien</u></b>		
<b><u>Branchenstandort</u></b>		
Nr. 1	Stichwort:	<b>**Militärstandort</b> <span style="float: right;"><b>Verdacht</b></span>
<b><u>Unfälle</u></b>		
Nr. 1	Ursache:	<b>**unbekannt</b> <span style="float: right;"><b>Verdacht</b></span>
	Stoff/Menge:	<b>wassergefährdende Stoffe</b>
	Bemerkung:	<b>lt. G.E.O.S. kam es auf dem Territorium zu mehreren Unfaellen, Verursacher unbekannt</b>

## Anlage 9, Blatt 2

### Altlastenauskunft des Umweltamtes

<u>Grundstücksnutzung</u>	
Ehemalige Nutzung:	<b>Geraetedepot</b>
Nutzer:	<b>Alliierte Britische Streitkraefte</b>
Nutzung von:	bis: <b>1994</b>
WZ-Nr.:	<b>5515.</b> WZ-Typ: <b>Lagerel</b>
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:	<b>Branche 1</b>
Ehemalige Nutzung:	<b>Treibstofflager</b>
Nutzer:	<b>All. Britische Streitkraefte</b>
Nutzung von:	bis: <b>1994</b>
WZ-Nr.:	<b>5516.</b> WZ-Typ: <b>Tanklager, Tankstelle</b>
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:	<b>Branche 1</b>
Ehemalige Nutzung:	<b>Werkstaetten</b>
Nutzer:	<b>All. Britische Streitkraefte</b>
Nutzung von:	bis: <b>1994</b>
WZ-Nr.:	<b>2491.</b> WZ-Typ: <b>Reparatur von KFZ, Fahrradern, Lackierung von Strassenfahrzeugen</b>
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:	<b>Branche 1</b>

Bodenbelastungskataster - Berlin, Katasterfläche 5004 vom 12.09.2022 Seite 2 / 2

**Anlage 9**, Blatt 3

Altlastenauskunft des Umweltamtes

<b>Bodenbelastungskataster - Berlin</b>		Erfassung: <b>15.10.2008</b>
<b>Katasterfläche 15586</b>		Letzte Änderung: <b>04.07.2011</b>
		Erstellt am: <b>12.09.2022</b>
Zuständig: <b>UA Spandau</b>		
Flächenabgrenzung:	<b>Abgrenzung nicht genau bekannt</b>	
Überlagerung mit:	<b>10314, 10315, 10316, 10317, 10516, 10699, 11034</b>	
<b>Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG</b>		
Kategorie nach BBodSchG:	<b>Altlast</b>	
Bewertung:	<b>Nachweis einer schädli. Bodenveränderung oder Altlast</b>	
Bearbeitungsphasen:	<b>Detailerkundungen werden/wurden durchgeführt Sicherungsmaßnahmen werden/wurden durchgeführt Überwachungs-/Kontrollmaßnahmen werden/wurden durchgeführt</b>	
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:	<b>Maßnahmen nicht flächendeckend aber zusammenhängend</b>	
Untersuchungsqualität:	<b>Untersuchungen für Bewertung Boden-&gt;GW ausreichend</b>	
Weitere Hinweise:	<b>Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich Sicherung ohne Schadstoffbeseitigung; evtl. spätere Neubewertung erforderlich Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen bzgl. einzelner Wirkungspfade Über die Grundstücksgrenzen hinausgehender Grundwasserschaden</b>	
Fallkategorien:	<b>Ablagerung</b>	
Nutzungsangaben nach BBodSchV:	<b>Wohngebiete, Park- und Freizeitanlagen, Industrie- und Gewerbegrundstücke</b>	
Bemerkung:	<p>Es handelt sich um eine ehemalige Torfrinne, die nach Torfabbau bis in ca. 7 m Tiefe mit Bauschutt und Industrieabfall verfüllt und aufgeschüttet wurde. Der tiefere Baugrund ist aus Torfen und Mudden zusammengesetzt.</p> <p>Bei der Nutzung der BBK-Fläche sind entweder die textliche Festsetzung (TF 2) im B-Plan VIII-547 oder die im Baulastenverzeichnis von Spandau eingetragene Baulast (Baulastenblatt-Nr. 3611, 3612, 3613, 3614, 3615) sowie der Vergleichsvertrag zwischen dem Land Berlin und der Grundstückseigentümerin vom 25.06.09 zu beachten.</p> <p>Damit die für künftige Bauvorhaben (auch Nutzungsänderungen) erforderliche schriftliche Bestätigung der Bodenschutzbehörde erteilt werden kann, müssen Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen (wie z.B. Einsatz von speziellen Pfahlgründungsvarianten bei einer Durchörterung der Torfschicht, Verbot des Ausbaus von Torfschichten im Randbereich der Torfrinne oder Herstellung gleichwertiger Dichtungsmaßnahmen, Verzicht auf Regenwasserversickerung und baubegleitende Grundwasserentnahme sowie Durchführung von Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf MKW, Methan und BTEX im Bereich der künftigen Gebäude/ Nutzungen mit ggf. bautechnischen Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eindringens der Stoffe in Innenräume) vorgenommen werden. Darüber hinaus können nutzungsbedingt auch Bodensanierungsmaßnahmen gemäß den Anforderungen des bezirklichen Maßnahmenkatalog (BA-Beschluss v. 13.11.07) erforderlich sein.</p> <p>Seit 2010 ist für min. 10 Jahre vom Grundstückseigentümer jährlich ein flächendeckendes Grundwassermonitoring durchzuführen. Bei zukünftigen Bauvorhaben ist der Erhalt der vorhandenen Grundwassermessstellen sicherzustellen.</p>	
<b>Fallkategorien</b>		
<b>Ablagerungen</b>		
Nr. 1 Art:	<b>Verfüllung</b>	<b>Sicher</b>
Komponente:	<b>Bauschutt</b>	<b>Sicher</b>
<b>Grundstücksnutzung</b>		
Ehemalige Nutzung:	<b>Ablagerung</b>	
Nutzung von:	<b>1970</b>	bis:
Ehemalige Nutzung:	<b>Ablagerung</b>	
Nutzung von:	<b>1898</b>	bis: <b>1970</b>
Bodenbelastungskataster - Berlin, Katasterfläche 15586 vom 12.09.2022		Seite 1 / 1

## Anlage 9, Blatt 4

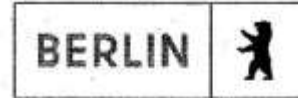
### Altlastenauskunft des Umweltamtes

<b>Bodenbelastungskataster - Berlin</b>		Erfassung: <b>05.03.1999</b>
<b>Katasterfläche 11034</b>		Letzte Änderung: <b>28.08.2020</b>
		Erstellt am: <b>12.09.2022</b>
		Zuständig: <b>UA Spandau</b>
Flächenabgrenzung:	<b>Lage und Abgrenzung genau bekannt</b>	
Fläche:	<b>130000m<sup>2</sup></b>	
Überlagerung mit:	<b>2249, 5004, 15586</b>	
<b>Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG</b>		
Kategorie nach BBodSchG:	<b>altlastenverdächtige Fläche</b>	
Bewertung:	<b>Hinreichender Verdacht einer schädli. Bodenveränderung oder Altlast</b>	
Bearbeitungsphasen:	<b>Detailerkundungen werden/wurden durchgeführt Sanierungsuntersuchungen werden/wurden durchgeführt Überwachungs-/Kontrollmaßnahmen werden/wurden durchgeführt Maßnahmen nicht flächendeckend und nicht zusammenhängend</b>	
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen:	<b>Keine abschließende Bewertung möglich</b>	
Untersuchungsqualität:	<b>Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich</b>	
Weitere Hinweise:	<b>Fläche durch belastetes Grundwasser durchströmt Bei sensiblerer Nutzung Neubewertung erforderlich Über die Grundstücksgrenzen hinausgehender Grundwasserschaden</b>	
Fallkategorien:	<b>Branchenstandort</b>	
Nutzungsangaben nach BBodSchV:	<b>Industrie- und Gewerbegrundstücke</b>	
Bemerkung:	<b>Es handelt sich auf der Gesamtfläche um eine Vielzahl von Altstandorten, die seit den 30er Jahren durch industrielle und militärische Nutzung geprägt sind und verunreinigt wurden. Zudem ist eine flächenhafte, belastete Aufschüttung bekannt. Durch Bodenuntersuchungen wurde festgestellt, dass der Aufschüttungskörper durch PAK und Schwermetalle belastet ist. Durch Grundwasseruntersuchungen wurde festgestellt, dass der nördliche und zentrale Teil des Grundstückes von einem flächenhaften Grundwasserschaden durch LCKW (Anstromschaden und eigener Grundwasserschaden) überprägt ist. Seit 2005 wird daraufhin alle 3 Jahre ein Grundwassermonitoring durchgeführt.</b>	
<b>Fallkategorien</b>		
<b>Branchenstandort</b>		
Nr. 1	Stichwort: <b>**Industrie-/Gewerbebestandort</b>	<b>Verdacht</b>
<b>Grundstücksnutzung</b>		
Ehemalige Nutzung:	<b>Metallverarbeitung</b>	
Nutzer:	<b>Fa. Senninger</b>	
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:	<b>Branche 1</b>	
Ehemalige Nutzung:	<b>Dampfsägewerk</b>	
Nutzer:	<b>Fa. Franke u. Söhne</b>	
Nutzung von:	bis: <b>1942</b>	
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie:	<b>Branche 1</b>	

## Anlage 10

Baulastenauskunft GeschZ. 235-2022-2596-BWA A14

**Bezirksamt Spandau von Berlin**  
Abt. Bauen, Planen, Umwelt- und Naturschutz  
-Stadtentwicklungsamt-  
Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Spandau von Berlin, 13597 Berlin

Herrn  
Dipl.-Ing. Karl-Heinz Treiber  
Bollestraße 14  
13509 Berlin

Bearbeiter/in Frau Fischer  
**GeschZ.** (bei Ant- 235-2022-2589-BWA A14  
wort bitte angeben)  
Dienstgebäude Carl-Schurz-Str. 2/6  
13597 Berlin  
Zimmer 221  
Telefon 90279 3482  
Fax 90279 2088  
Vermittlung  
Intern 9279 - App  
E-Mail l.fischer@ba-spandau.berlin.de  
bauaufsicht@ba-spandau.berlin.de  
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)  
Internet  
http://www.berlin.de/ba-spandau/  
Datum 04.01.2023

Grundstücke: **Berlin - Hakenfelde, Am Maselakepark o. Nr., 44, Flurstücke 710, 720**  
**Berlin - Hakenfelde, Am Maselakepark 44, Streitstraße 12, 13, 14, Flur-**  
**stücke 820, 821**  
**Berlin - Hakenfelde, Am Maselakepark 44, Flurstück 823**

### Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung -

Antragsdatum: 30.12.2022 Eingang: 30.12.2022

Anlagen: • Gebührenbescheid

Sehr geehrter Herr Treiber,

für die o. g. Grundstücke sind **keine Baulasten** im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die Höhe der zu entrichtenden Gebühr entnehmen Sie bitte dem beigelegten Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Tramitz

Verkehrsverbindungen  
Bus: 130, 134-137, 236, 237, 337, 638,  
671, M32, M37, M45, X33  
S-Bahn: S5  
U-Bahn: Rathaus Spandau (U7)

Sprechzellen  
Dienstags 9.00 - 13.00 Uhr  
Montag und Mittwoch bis Freitag  
Nur nach Terminvereinbarung

Zahlungen bitte bargeldlos an:  
Geldinstitut IBAN BIC  
Postbank Berlin DE91 1001 0010 0005 5801 00 PENKDEFF  
Berliner Sparkasse DE14 1005 0000 0810 0048 07 BELADEBXXX



**Anlage 11**, Blatt 1

Auszug Denkmaldatenbank Obj-Dok-Nr. 09 08 05 52

Denkmaldatenbank - Stand August 1999

---

OBJ-Dok-Nr. : 09080552  
Bez-Verwalt. : ---  
Invent-Nr. : 08.01.1146  
Bezirk : Spandau  
Ortsteil : Spandau  
Denkmalart : Gesamtanlage  
Denkmalliste: E  
Ausw-Stelle : LDA  
Ausw-Datum : 1995.05  
Straße-Platz: Streitstraße  
Hausnummer : 5 & 6 & 7 & 8 & 9 & 10 & 11 & 12 & 13 & 14 & 15  
Straße-Platz: Hohenzollernring  
Bauw-Name : Siemens-Luftfahrtgerätewerk mit Hauptgebäude,  
Einfassungsmauer mit Toranlagen und Kiosken,  
Pfortnerhäuser, Casino, Werks- und Lagerhallen, Kesselhaus  
mit Schornstein, Garagen, Baracke  
  
Sachbegriff : Industrieanlage  
Datier.-Art : Entwurf  
Datierung : 1936/1937  
Datier.-Art : Baubeginn  
Datierung : 1938  
Datier.-Art : Fertigstellung  
Datierung : 1942  
Bez-Künstler: Entwurf  
Name : Hertlein, Hans  
Bez-Soziet. : Bauherr  
Name : Siemens-Bauabteilung  
Bez-Soziet. : Ausführung  
Name : Reichsluftfahrtministerium  
Konst./Tech.: Stahlskelettbau mit geputzter Mauerschale  
(Bau-)Mater.: Stahl & Ziegel & Putz  
Stil : Nazi & Moderne 30er  
DSchG : G & W & S  
Que-Kurztit.: BA Spandau/Bauaktenarchiv  
Stelle : Altakten "Siemens-Luftfahrtgerätewerk"  
Que-Kurztit.: IVG Bad Godesberg  
Stelle : Grundrisse, Ansichten Fabrik, Büro-, Laborgebäude  
Que-Kurztit.: Stadtgeschichtliches Museum Spandau/Archiv  
Stelle : Verwaltungsbericht Spandau 1955/56  
Que-Kurztit.: Stadtgeschichtliches Museum Spandau/Archiv  
Stelle : Hertlein, Hans, Die Entwicklung der Siemensbauten, 1957  
(hekt. Mskr.)  
Lit-Kurztit.: Inventar Spandau 1971  
Stelle : 235  
Abbild-Nr. : 282  
Lit-Kurztit.: BusB IX 1971  
Stelle : 103  
Lit-Kurztit.: Ribbe, Siemensstadt, 1985  
Stelle : 152f. & 505  
Lit-Kurztit.: Schäche, Wolfgang, Architektur und Städtebau in Berlin  
zwischen 1933 und 1945, Berlin 1991  
Stelle : 441  
Lit-Kurztit.: Historische Bauwerke der Berliner Industrie. Beiträge zur  
Denkmalpflege in Berlin, H.1, hg.v. SenStadtUm, Berlin  
1988  
Stelle : 196f.  
Urh-Autor : Ochs, Haila

## Anlage 11, Blatt 2

Denkmaldatenbank - Stand August 1999

Datum : 1995.10  
Begründung : Historische Bedeutung: Der erhaltene Bau des ehem. Luftfahrtgerätewerks in Hakenfelde ist ein wichtiges historisches Dokument für die Rolle Spandaus in der NS-Zeit und für den kriegsbedingten Aufbau der Luftwaffe. Seit Mitte der 30er Jahre wurde Spandau systematisch als Standort sowohl der Rüstungsindustrie als auch der sich entwickelnden Luftwaffe ausgebaut, der Fliegerhorst in Staaken sowie die Lufttechnische Akademie und die Kriegsschule der Luftwaffe in Gatow sind weitere Beispiele.  
Wissenschaftliche Bedeutung: Weniger bekanntes Werk des Architekten Hans Hertlein (1881-1963) aus den 30/40er Jahren. Innerhalb der Reihe seiner Bauten für die Firma Siemens, für die er als Leiter der Bauabteilung von 1912-51 tätig war, dokumentiert das Luftfahrtgerätewerk seine architektonische Entwicklung in der Nazizeit und liefert damit einen wichtigen Baustein für die Beurteilung seines Gesamtwerks.  
Städtebauliche Bedeutung: Der riesige Komplex ist stadtbildprägend für den gesamten Bereich an der Streitstraße, der Turm wirkt als städtebauliche Dominante.

Text : Bemerkungen:  
Bemerkung : Ergänzung: Die Industrieanlage wurde nach 1945 demontiert, die Gebäude ab 1949 vom Bezirksamt Spandau für kommunale Einrichtungen und Schulen genutzt, ab 1951 wurde im viergeschossigen Südflügel ein städtisches Hospital eingerichtet und 1975 dem Krankenhaus Lynarstraße angegliedert. 1984 aufgelöst wird es seitdem vom Deutschen Roten Kreuz als Wohnheim für ausländische Flüchtlinge und Asylbewerber genutzt. Im ehem. Labor- und Bürotrakt sind drei Spandauer Schulen untergebracht.  
Lt. Literatur 1936/37 errichtet, lt. Bauakten: Ausführung 1938-42 (Baugesuch für das gesamte Bauvorhaben 20.9.1938, sonstige Bauanträge, Genehmigungen, Pläne, Korrespondenz 1939-42).

Text : Bemerkungen:  
Bemerkung : Baugeschichte:  
Auf dem Gelände zwischen Havelufer und Streitstraße entstand zwischen 1938 und 1942 der Komplex des Luftfahrtgerätewerks, das die Bauabteilung der Firma Siemens im Auftrag des Reichsluftfahrtministeriums nach dem Entwurf Hans Hertleins ausführte. Da Hertlein selbst für den Bau 1936/37 angibt, nach den Bauakten aber 1938-42 für die Ausführung zu ermitteln ist, begann er vermutlich 1936/37 mit den Planungen. Die Firma Siemens zog als Mieter in die Gebäude ein und fertigte für die Flugzeuge der Luftwaffe Meß-, Regel- und Steuerungstechnik.  
Bei der städtebaulichen Anordnung der Werksanlage orientierte sich Hans Hertlein - nach eigenen Angaben - an den gegenüberliegenden Siedlungen der Charlottenburger Baugenossenschaft und schuf mit den vier- bis sechsgeschossigen Büro- und Laborgebäuden eine ehrenhofartige Anlage mit großer Grünfläche zur Straße



## Anlage 11, Blatt 3

Denkmaldatenbank - Stand August 1999

hin,  
die jedoch von einer hohen Mauer abgeschlossen wird. Der elfgeschossige Turm, der die gesamte Anlage überragt, enthält neben der Aufzugsanlage einen Wasserbehälter. Der langgestreckte viergeschossige Fabrikationstrakt sowie Werk- und Lagerhallen, Garagen, Kesselhaus und sonstige Nebenbauten schließen sich nach Osten zum Wasser hin an. Südlich des Fabriktraktes, am Hohenzollernring, lag das Casino- und Speisesaalgebäude, die heute beide als Flüchtlingsheim genutzt werden. Auf Lageplänen von 1942/43 sind im nördlichen Bereich des Grundstücks Baracken eingezeichnet, von denen mindestens eine heute noch erhalten ist. Bis auf einige Veränderungen in diesem Teil der Anlage sind die Gebäude der ursprünglichen Gesamtanlage weitgehend erhalten. (Vgl. Lagepläne)

In der architektonischen Gestaltung der Gebäude knüpfte Hertlein zwar an seine früheren Bauten an und gruppierte glatte Gebäudekuben zu einer imposanten Großform. Zugleich wird aber auch deutlich, daß er sich den gestalterischen Vorstellungen seiner Auftraggeber anpaßte: am Turm erzeugen die segmentbogigen Fenster, der "Führer"-Balkon, eine gigantische - nicht erhaltene - Uhr und der mit neoklassizistischen Elementen (Säule, Kassetendecke) gestaltete Haupteingang eine repräsentative Wirkung, die sich vom gleichmäßigen Fensterraster der übrigen Fassaden deutlich abhebt. Im Gegensatz zu den Bauten in der Siemensstadt gehört das Hakenfelder Werk zu den wenigen verputzten Bauten Hertleins.

## Anlage 12, Blatt 1

Auszug Altlastengutachten ohne interne Anlagen  
bebautes Grundstück in 13587 Berlin, Am Maselakepark 44  
Gem. Spandau, Flur 7, Flst. 710, 720, Az. 30 K 58/16; Dipl.-Ing. U. Möckel

Az. 30 K 6/22

Seite 16 von 21

suchten Proben entsprachen lediglich LAGA Z2 oder überschreiten LAGA Z2 (ca. 20% der Proben). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass der Boden bei eventuellen Aushubarbeiten überwiegend zum Wiedereinbau geeignet ist, ein Teil muss hingegen abtransportiert und ggf. ersetzt werden.

### 7 Maßnahmen, Mengen, Kosten

Die ausgeführten Untersuchungen zeigten, dass der künstlich aufgefüllte Boden eine hohe Mächtigkeit hat (teilweise > 3,0 m) und teilweise mit einigen Schwermetallen und PAK belastet ist.

Es handelt sich um punktuelle Kontaminationen, die meines Ermessens bei der aktuellen Nutzung keine altlastenrechtlich begründeten Maßnahmen erfordern.

Bei eventuellen Tiefbauarbeiten wäre aber damit zu rechnen, dass der ausgehobene Boden (Auffüllungsschicht) zu einem (geringen) Teil nicht uneingeschränkt zum Wiedereinbau geeignet ist und ersetzt werden muss.

Die Mehrkosten, die durch den erforderlichen **Bodenaustausch** entstehen, können gemäß [07] auf netto ca. **64 €/m<sup>3</sup>** (Entsorgung Boden LAGA Z2, LB Pos. 810.125.010: 18,92 €/t x 1,7 t/m<sup>3</sup> = 32 €/m<sup>3</sup> + Lieferung Austauschboden LAGA Z 0, LB-Pos. 310.120.042: 32,09 €/m<sup>3</sup>) **bis 137 €/m<sup>3</sup>** (Entsorgung Boden > LAGA Z2, LB Pos. 810.522.020: 61,89 €/t x 1,7 t/m<sup>3</sup> = 105 €/m<sup>3</sup> + Lieferung Austauschboden LAGA Z 0, LB-Pos. 310.120.042: 32,09 €/m<sup>3</sup>) abgeschätzt werden.

Die erhebliche Grundwasserkontamination im Südwesten des Grundstücks mit PAK macht meines Ermessens Maßnahmen zur Quellenlokalisierung und ggf. -beseitigung erforderlich. Dazu sollte an der Südseite des Gebäudes eine engmaschige Bodenbeprobung vorgenommen werden, wobei die Proben aus dem gesättigten Bodenhorizont (bei Auffälligkeiten auch Proben aus geringerer Tiefe) auf PAK und MKW analysiert werden sollten. Die Fläche ist etwa 11 x 39 m groß, dort sind bei einem Raster von 3 x 3 m ca. 36 RKS á 3 m Tiefe erforderlich (36 Proben auf PAK + MKW zu analysieren). Ein Teil der Sondierungen sollte im südlichen Teil des Gebäudes ausgeführt werden. Die Kosten dafür können ebenfalls anhand von [07] abgeschätzt werden (E. P. = Mittelwert der in [07] angegebenen Kosten):

**Anlage 12**, Blatt 2

Az. 30 K 6/22

Seite 17 von 21

**Tabelle 7:** Kosten Detailuntersuchung Boden

Pos.	LB-Nr.	Beschreibung	Menge	E. P. [€]	G. P. [€]
1	110 110 010	Baustelleneinrichtung	1 psch.	499,69	499,69
2	110 130 020	Auf- und Abbau, Umsetzen	36 St.	39,55	1.423,80
3	110 160 010	Kleinrammbohrung	108 m	18,96	2.047,68
4	130 230 300	Bodenanalyse auf KW-Index	36 St.	20,23	728,28
5	130 230 430	Bodenanalyse auf PAK (EPA)	36 St.	31,87	1.147,32
6		Erstellung Dokumentation	24 h	85,00	2.040,00
<b>Summe Detailuntersuchung Boden (netto)</b>					<b>7.887,29</b>

Weiterhin ist es meines Ermessens wahrscheinlich, dass die Schadstoffausbreitung untersucht werden muss, wozu wahrscheinlich die Errichtung und Beprobung weiterer Grundwassermessstellen in Abstromrichtung (außerhalb des Grundstücks – westlich von GWM 1) erforderlich ist. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes können diese mit geringem Aufwand als Rammpegel errichtet werden (Ansatz: 5 Stück á 5 m Tiefe). Die Kosten dafür werden wie folgt abgeschätzt:

**Tabelle 8:** Kosten Detailuntersuchung Grundwasser

Pos.	LB-Nr.	Beschreibung	Menge	E. P. [€]	G. P. [€]
1	240 110 010	Baustelleneinrichtung	1 psch.	644,12	644,12
2	240 110 030	Auf- und Abbau, Umsetzen	5 St.	140,34	701,70
3	240 130 010	GWM DN 50 mm herstellen, einschl. Klarpumpen	25 m	403,83	10.095,75
4	110 240 080	Probenahme Grundwasser	5 St.	52,53	262,65
5	130 330 280	Grundwasseranalyse auf KW-Index	5 St.	37,16	185,80
6	130 330 360	Grundwasseranalyse auf PAK (EPA)	5 St.	36,51	182,55
7		Erstellung Dokumentation	24 h	85,00	2.040,00
<b>Summe Detailuntersuchung Grundwasser (netto)</b>					<b>14.112,57</b>

Die Kosten für die Detailerkundung des PAK-Schadensbereiches im Südwesten des Grundstücks schätze ich demnach auf 22.000 € (gerundet, netto).

Falls im Ergebnis dieser beiden Maßnahmen die Quelle lokalisiert werden kann und die Schadstofffahne im Grundwasser nur eine geringe Ausdehnung hat, sind wahrscheinlich über die Quellensanierung hinaus gehende Maßnahmen nicht erforderlich. Da der Schadensbereich aktuell weder von der Art, noch von der Lage, dem Umfang und den erforderlichen Beseitigungsmaßnahmen her einschätzbar ist, können aktuell noch keine Mengen- und Kostenangaben für die Quellenbeseitigung getätigt werden.

Die Quellensanierung wird üblicherweise durch eine Entnahme des schadstoffbelasteten Bodens oder des die Quelle beherbergenden Bauteils realisiert. Dazu kann aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes eine Grundwasserabsenkung erforderlich werden, wobei das geförderte Grundwasser wahrscheinlich kontaminiert ist und Maßnahmen zur Reinigung vor der Einleitung erfordert.

## **8 Zusammenfassung**

Aufgrund einer Bestellung des Amtsgerichtes Spandau vom ??? bin ich als Sachverständiger berufen worden, ein Altlastengutachten für das Grundstück Am Maselakepark 44 in 13587 Berlin, Gemarkung Spandau, Flur 7, Flurstücke 710, 720 zu erstellen.

Der Standort befindet sich im Westen von Berlin (Stadtteil Hakenfelde). Das Grundstück ist annähernd trapezförmig, 5.141 m<sup>2</sup> groß (ca. 39 m tief und 119 - 141 m breit) und wird an der Westseite durch die Straße Am Maselakepark begrenzt. An der Ost- und Nordseite grenzt es an den Uferbereich der Maselakebucht – diese ist Teil des Spandauer Sees (bzw. der Havel).

Auf dem Grundstück befindet sich im südlichen Teil ein ehemaliges Laborgebäude, der nördliche Teil ist unbebaut.

Das Grundstück ist aufgrund der ehemaligen Nutzung im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin registriert (Katasternummern 5004, 15586 und 11034). Es wurde zwischen 1939 und 1945 als Teil eines Industrieareals für die Herstellung von Luftfahrtgeräten genutzt. Nach 1945 wurde es von der Britischen Militärregierung genutzt, seit 1948 wurden sukzessive Teile des ehemaligen Industriegebietes an das Land Berlin abgegeben. Aktuell ist das Grundstück ungenutzt.

Geologisch liegt das Untersuchungsgrundstück im Bereich des Berliner Urstromtales. Aufgrund dessen sind oberflächennah überwiegend sandige Böden zu erwarten, eine etwa mittig auf dem Grundstück befindliche Grundwassermessstelle zeigte in ihrem Schichtenprofil bis etwa 15 m unter Gelände ausschließlich sandige Schichten. Der Grundwasserstand ist hier bei etwas über 31 m ü. NHN zu erwarten – ca. 2 m unter Gelände. Die Grundwasserfließrichtung ist von der Havel weg nach Westen gerichtet – dort befindet sich das Wasserwerk Spandau. Das Untersuchungsgebiet liegt aber nicht in den Schutzzonen des Wasserwerkes.



## Anlage 12, Blatt 4

Az. 30 K 6/22

Seite 19 von 21

Aus Voruntersuchungen war bekannt, dass im Boden teilweise erhöhte Schwermetall- und PAK-Konzentrationen vorliegen, außerdem sind im Grundwasser teilweise erhöhte LHKW-Konzentrationen festgestellt worden.

Mit dem Umweltamt des Bezirksamtes Spandau wurde ein Untersuchungskonzept abgestimmt, dass die Ausführung von 16 Rammkernsondierungen zur Bodenbeprobung, die Entnahme von 5 Bodenluftproben aus 5 RKS-Bohrlöchern im südlichen Teil des Grundstücks, die Errichtung von 3 zusätzlichen Grundwassermessstellen am Westrand des Grundstücks und die Beprobung der 3 neuen und der vorhandenen Grundwassermessstelle vorsah. Das Untersuchungskonzept wurde fast wie vorgesehen umgesetzt: die eigentlich geplante Beprobung von Boden und Bodenluft im Keller des Gebäudes war aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes nicht möglich und 2 der RKS erreichten nicht die vorgesehene Endtiefe von 3 m (2m aufgrund eines Hindernisses bzw. aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes – Bohrloch nicht standfest).

Die Analysenergebnisse zeigten im Boden überwiegend geringe Schadstoffkonzentrationen, nur eine Probe fiel durch eine sehr hohe Zinkkonzentration auf, in 3 Proben war die PAK-Konzentration erhöht. Altlastenrechtlich begründete Maßnahmen sind daraus meines Ermessens nicht abzuleiten. Abfallrechtlich kann es aufgrund der teilweise nicht gegebenen Eignung zum Wiedereinbau zu Mehraufwendungen von 64 – 137 €/m<sup>3</sup> kommen, wenn Boden ausgehoben werden muss.

In den Bodenluftproben wurden keine erhöhten LHKW-Konzentrationen festgestellt, BTEX wurden nur in sehr geringen Konzentrationen festgestellt. Maßnahmen sind daraus ebenfalls nicht abzuleiten.

Im Grundwasser wurden dagegen in 3 von 4 Proben erhöhte Konzentrationen an MKW und PAK festgestellt, in einer Probe aus der GWM 1 an der Südwestecke des Grundstücks waren die PAK-Konzentrationen mit mehr als 534 µg/l (PAK o. Naphthalin) bzw. 43 µg/l (Naphthalin) sehr stark erhöht.

Dieser extrem hohe Wert deutet auf eine nahe gelegene Schadstoffquelle hin, es ist meines Ermessens davon auszugehen, dass Maßnahmen zur Lokalisierung der Schadstoffquelle im Boden und zur Abschätzung der Ausmaße der Schadstofffahne im Grundwasser erforderlich werden. Kann dadurch die Schadstoffquelle (auf dem Grundstück) lokalisiert werden, ist wahrscheinlich eine Quellensanierung erforderlich (z. B. Bodenaustausch, ggf. mit Grundwasserabsenkung und -reinigung).

**Anlage 12**, Blatt 5

Az. 30 K 6/22

Seite 20 von 21

Die Kosten für die Lokalisierung der Kontamination im Boden und im Grundwasser habe ich auf etwa 22 T€ (netto) geschätzt, die Kosten für die ggf. erforderliche Quellensanierung lassen sich aufgrund der unzureichenden Kenntnislage aktuell nicht einschätzen. Ich versichere hiermit an Eides statt, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

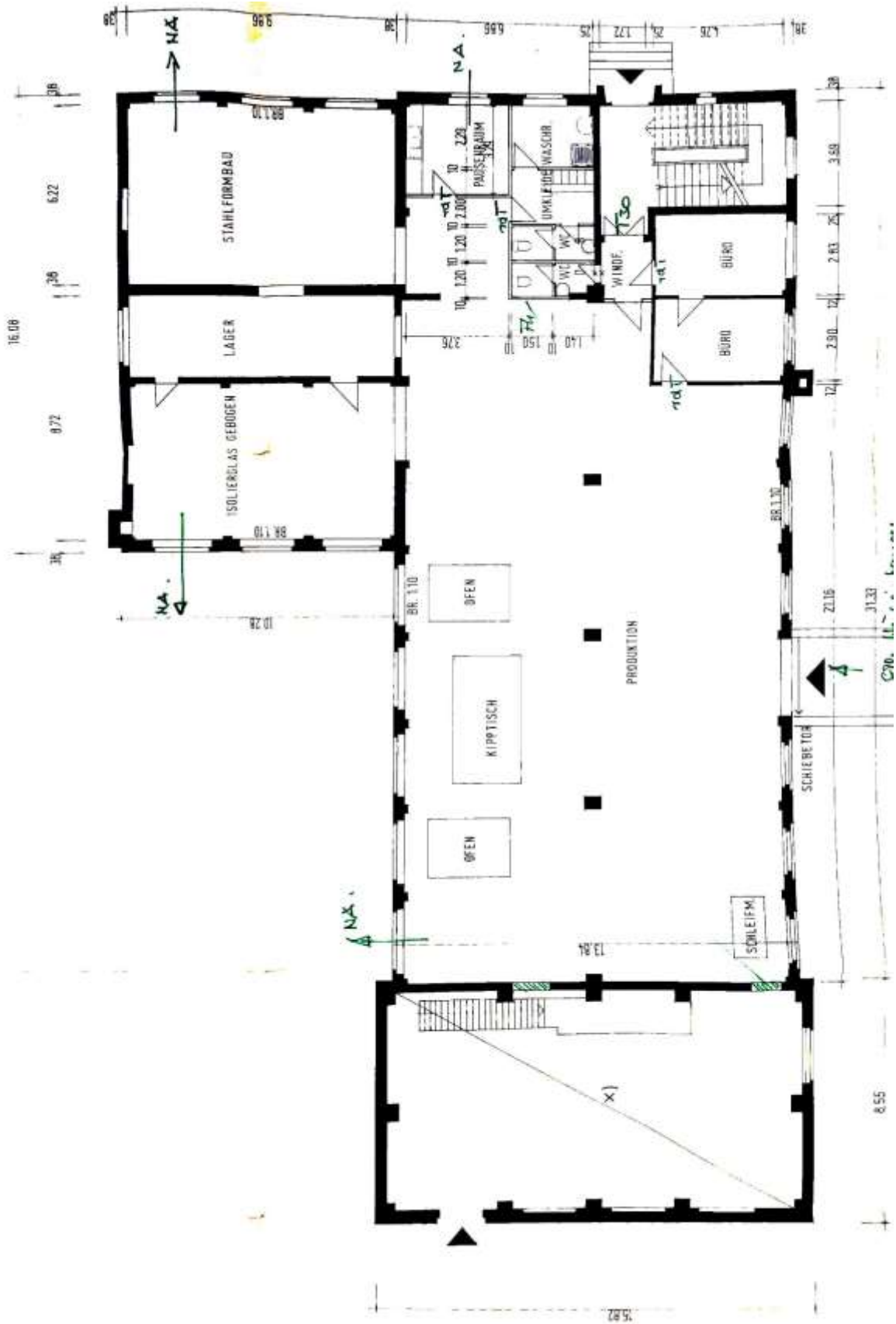
  
Dipl.-Ing. U. Möckel  
ö.b.u.v. Sachverständiger



Elsterwerda, im Januar 2023

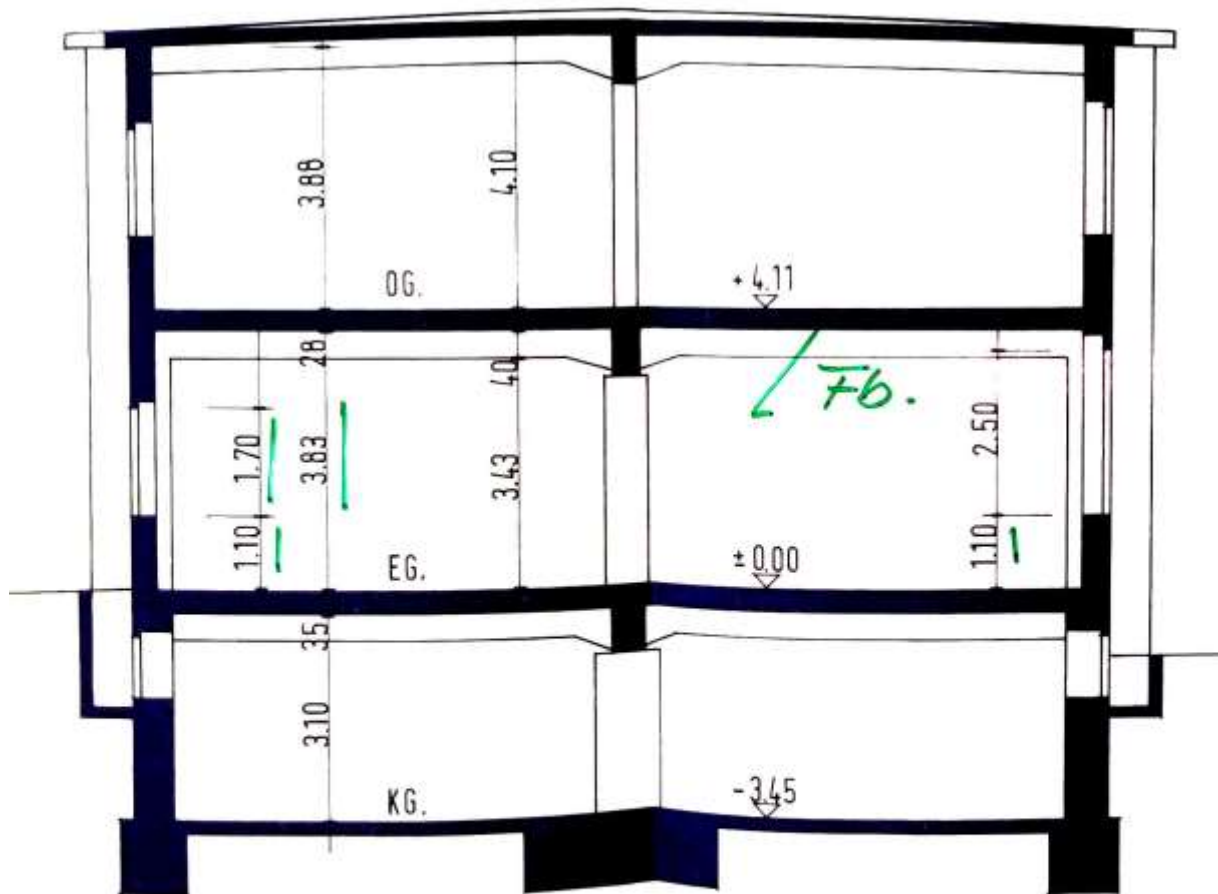
Anlage 13, Blatt 1

Umbauzeichnung - EG - Denkmalgebäude



**Anlage 13**, Blatt 2

Umbauzeichnung - Schnitt - Denkmalgebäude



SCHNITT



## Anlage 14

### Maßskizze Steganlage

