

Amtsgericht Köpenick

GZ: 70 K 15/23

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

eines unbebauten Grundstückes  
Anna Seghers Straße 177/Otto-Franke-Straße  
in  
**12439 Berlin**

---

erstattet von

**INGO KUHWALD**

AZ: 4.727/23

---

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

---

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines unbebauten Grundstückes  
Anna Seghers Straße 177/Otto-Franke-Straße  
in  
**12439 Berlin**

Land : Berlin  
Amtsgericht : Köpenick  
Grundbuch von : Treptow  
Gemarkung : Kanne

| Blatt        | Flur | Flurstück | Flurstücksgröße       | Bemerkungen           |
|--------------|------|-----------|-----------------------|-----------------------|
| 34204N; BV 1 | 4    | 4181      | 12.546 m <sup>2</sup> | Unbebautes Grundstück |

zum Wertermittlungsstichtag : 03.10.2023  
Verkehrswert : **10.648.000 €**

Dieses Gutachten enthält 22 Seiten und 13 Anlagen. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon 2 für den Auftraggeber und eine für unsere Unterlagen.

GA4727-23.doc

erstattet von Ingo Kuhwald

Vater und Kuhwald Partnerschaft, Sachverständige

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

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

---

Mitglied im  
Oberem Gutachterausschuss  
Von Mecklenburg-Vorpommern

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
der Hansestadt Rostock

Mitglied im  
Gutachterausschuss  
des Landkreises Rostock

# Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>GUTACHTEN NACH § 194 BAUGB.....</b>                              | <b>3</b>  |
| 1.1.1    | <i>Zweck des Gutachtens .....</i>                                   | 3         |
| 1.1.2    | <i>Ansprechpartner .....</i>  | 3         |
| 1.1.3    | <i>Ortsbesichtigung.....</i>  | 3         |
| 1.1.4    | <i>Rechte und Lasten.....</i>                                       | 3         |
| 1.1.5    | <i>Lage und Grundstück.....</i>                                     | 4         |
| 1.1.6    | <i>weitere Zustandsmerkmale .....</i>                               | 5         |
| 1.2      | <b>KURZE STANDORTANALYSE .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>WERTERMITTLUNG FLURSTÜCK 4181.....</b>                           | <b>7</b>  |
| 2.1      | <b>DEFINITIONEN, GRUNDSÄTZE UND ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN.....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>PLANUNG, WERTMETHODISCHE AUFTEILUNG .....</b>                    | <b>9</b>  |
| 3.1      | <b>PROJEKTPLANUNG.....</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1.1    | <i>Wertmethodisches Resümè.....</i>                                 | 10        |
| <b>4</b> | <b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>                                    | <b>11</b> |
| 4.1      | <b>BODENWERTERMITTLUNG AUF GRUNDLAGE DES BODENRICHTWERTES .....</b> | <b>11</b> |
| 4.1.1    | <i>Anpassung des Bodenrichtwertes .....</i>                         | 12        |
| 4.1.2    | <i>weitere Marktdaten.....</i>                                      | 13        |
| 4.1.3    | <i>Anpassung.....</i>   | 15        |
| 4.1.4    | <i>weitere Wertbeeinflussungen.....</i>                             | 16        |
| 4.2      | <b>BODENWERT DER TEILFLÄCHE B.....</b>                              | <b>17</b> |
| 4.3      | <b>ZUSAMMENFASSUNG TEILFLÄCHEN A UND B .....</b>                    | <b>18</b> |
| 4.4      | <b>PLAUSIBILISIERUNG .....</b>                                      | <b>18</b> |
| <b>5</b> | <b>VERKEHRSWERT.....</b>  | <b>19</b> |
| 5.1      | <b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN .....</b>                                | <b>19</b> |
| <b>6</b> | <b>BEANTWORTUNG DER FRAGEN LAUT AUFTRAG .....</b>                   | <b>20</b> |
| 6.1      | <b>UNTERLAGEN ZUM GRUNDSTÜCK .....</b>                              | <b>20</b> |
| <b>7</b> | <b>RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG .....</b>            | <b>21</b> |
| <b>8</b> | <b>ERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN .....</b>                         | <b>22</b> |

# 1 Gutachten nach § 194 BauGB

## 1.1.1 Zweck des Gutachtens

- Gutachtenerstattung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

## 1.1.2 Ansprechpartner

| Auftraggeber   | Auftragnehmer  | Gläubiger/-in  | Zwangsverwalter |
|--|--|--|-----------------|
| Amtsgericht Köpenick<br>Mandrellaplatz 6<br>in 12555 Berlin<br>Tel.: 030 / 90247 0 | Ingo Kuhwald<br>Kaiserstraße 4 d<br>in 12209 Berlin<br>Tel.: 030 / 221 621 270<br>Fax.: 030 / 77209145 | M.M. Warburg & Co (AG & Co.) KGaA<br>Behrenstraße 36<br>10117 Berlin<br>GZ BHL LN 17 | keine           |

## 1.1.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 12.09.2023 durchgeführt. Die Parteien wurden geladen.

- Die Gläubigerin erschien nicht zum Besichtigungstermin. Zugegen war der Verfahrensschuldner.
- Das unbebaute Grundstück konnte besichtigt werden.

## 1.1.4 Rechte und Lasten

Eine Kopie des Grundbuches (Stand 19.07.2023) und die Grundakte wurden eingesehen.

**Abteilung II:** Zwangsversteigerungsvermerk (bleibt unberücksichtigt)

**Baulasten:** Abstandsflächenbaulast (siehe Anlagen 4 und 5)

**Überbauungen:** keine

**Denkmalschutz:** unbebautes Grundstück, kein Denkmalschutz

**Altlasten:** Siehe hierzu aktuelle Altlastenauskunft (Anlagen 11 und 12)

Für Teilbereiche der Katasterfläche wurde der Nachweis schädlicher Bodenveränderungen erbracht, daher wird die gesamte Fläche gemäß ihrer Kategorisierung nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz als Altlast geführt. Aufgrund von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen konnten zwischenzeitlich Teilflächen der Altlast 7588 vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten befreit werden, d. h. von diesen Teilflächen gehen keine Gefahren bezüglich der zu beurteilenden Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser aus.

Dies trifft auch für das hier angefragte Grundstück zu. Das Grundstück ist aktuell mit der Bewertung: -Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit- im BBK registriert. Datentechnisch wurde dazu eine Tochterfläche mit der Nr. 7558c gebildet, die unter anderem den angefragten Bereich umfasst.

### Hinweis:

Nach aktuellem Kenntnisstand ist jedoch nicht sicher auszuschließen, dass das Grundstück von schwach verunreinigtem Grundwasser durchströmt wird, bzw. sich das Grundstück im Randbereich einer Schadstofffahne befindet. Diese Grundwasserverunreinigung ist auf einen Schadstoffeintrag im weiteren Umfeld zurückzuführen. Bei Eingriffen in das Grundwasser z.B. im Zuge von Bauwasserhaltungsmaßnahmen kann es daher zur Förderung von schwach belastetem Grundwasser kommen. Wir empfehlen vorsorglich,

## 1.1.5 Lage und Grundstück

- gelegen im Stadtbezirk Treptow-Köpenick, im Ortsteil Adlershof

**Adlershof** ist ein Ortsteil des Bezirks Treptow-Köpenick in Berlin. Auf der südwestlichen Seite von Adlershof entsteht seit den späten 1990er Jahren die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien (WISTA) auf dem Gelände der früheren Akademie der Wissenschaften der DDR.

Neue Wohnviertel entstehen seit den 2010er Jahren auf dem nordwestlich angrenzenden ehemaligen Flugplatz Johannisthal, sie sollen den WISTA-Standort zur Wissenschaftsstadt komplettieren.

### Infrastruktur/Verkehr

- Adlershof ist über den gleichnamigen Bahnhof an die Bahnstrecke Berlin-Görlitz angebunden. Es halten hier fünf Linien der Berliner S-Bahn. Die Straßenbahnlinien 61 und 63 durchqueren den Ortsteil (Entfernung ca. 1 km).
- Straßenbahnhaltestelle in der Dörpfeldstraße
- Entlang der Bahntrasse verläuft die Bundesstraße 96a (Adlergestell) als wichtige Nord-Süd-Verbindung. Die Anschlussstelle Adlershof der Bundesautobahn 113 liegt im Nachbarortsteil Johannisthal.

### BER

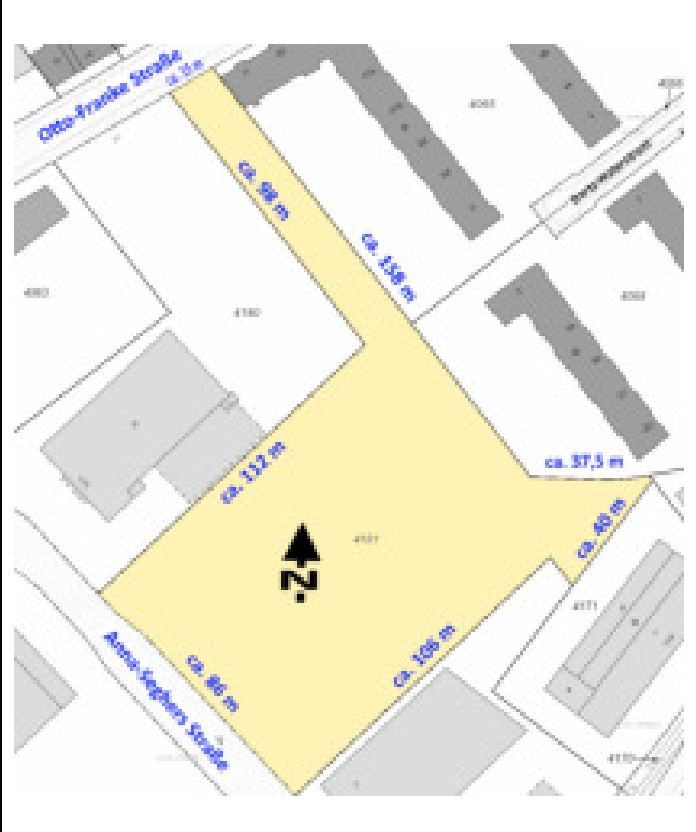
- Der Flughafen befindet sich in einer Entfernung von ca. 13 km (Autostrecke) und ist mit dem Auto in ca. 15 bis 20 Minuten erreichbar.



### Mikrolage/Nachbarschaft



- Die angrenzende Nachbarschaft ist geprägt von Gewerbebetrieben (Poco Domäne, OBI, Raab Karcher, ATU, Auto Wasch-Center)
- Nordöstlich befindet sich eine 3geschossige Wohnbebauung

|   |   |
|---|---|
|  | <p><b>Grundstück</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L-förmiger Zuschnitt, ebene Lage</li> <li>• Größe 12.546 m<sup>2</sup></li> <li>• Straßenfront Otto-Franke Str. ca. 15 m</li> <li>• Straßenfront Anna-Seghers Str. ca. 86 m</li> </ul> <p><b>Erschließungsanlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Telekom-, Strom- und Erdgasleitungen vorhanden</li> <li>• Anschlüsse bestehen nicht</li> </ul> <p><b>Anna Seghers Straße:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 spurige Asphaltstraße, Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung (nach 1990 modernisiert/ausgebaut)</li> </ul> <p><b>Otto-Franke Straße:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 spurige Asphaltstraße, Fußgängerwege, Straßenbeleuchtung, straßenbeleitendes Grün, Parkmöglichkeiten am Straßenrand (Erschließungsanlagen aus DDR-Zeit mit Teilmodernisierungen)</li> <li>• Der Sachverständige unterstellt einen erschließungsbeitragsfreien Zustand nach BauGB und abgabefreien Zustand nach KAG</li> </ul> |
|---|---|

### 1.1.6 weitere Zustandsmerkmale

|   |  |
|---|--|
| Erschließungsbeiträge<br>Ausbaubeiträge | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Für das Grundstück sind derzeit keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB und keine Straßenausbaubeiträge gemäß § 8 KAG M-V offen.</li> </ul>   |
| Denkmalschutz                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• unbebautes Grundstück, kein Denkmalschutz gemäß Denkmalliste</li> </ul>   |
| Altlasten                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe Altlastenauskunft <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Derzeit vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten befreit.</li> <li>◦ Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass das Grundstück von schwach verunreinigtem Grundwasser durchströmt wird.</li> </ul> </li> <li><b>Resümé des Gutachters</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <b>Aktuell können die Verdachtsmomente nicht näher qualifiziert werden, es erfolgt keine wertmäßige Berücksichtigung.</b></li> </ul> </li> </ul> |
| Bodenordnung                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine aktive Bodenordnung</li> </ul>  |
| Bauleitplanung                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gelegen im Geltungsbereich des B-Planes B-Plan Nr. XV-65</li> </ul>   |
| Flächennutzungsplan                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ausgewiesen als gewerbliche Baufläche (vorbereitende Bauleitplanung)</li> </ul>   |
| Erhaltungsgebiet                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Erhaltungsgebiets gemäß § 172 BauGB</li> </ul>   |
| Sanierungsgebiet                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Sanierungsgebiet</li> </ul>  |
| Sonstiges                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Besonderheiten</li> </ul>   |
| Baugrund                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laut Berliner Umweltatlas sind im Objektbereich die Bodenarten „Mittelsand (mS), Feinsand (fS) und mittel lehmiger Sand (Sl3)“ im Ober- und Unterboden anzutreffen.</li> <li>• Hinweis auf eckig-kantige Steine (überwiegend mittlerer Anteil) im Ober- und Unterboden</li> <li>• Der Grundwasserspiegel (Flurabstand des Grundwassers) (Umweltatlas, Stand 2009) liegt überwiegend zwischen 2 m und 2,5 m.</li> </ul>  |

## 1.2 kurze Standortanalyse

Quelle: <https://fahrlaenderpartner.de/tools/imbas/gemeindechecks/>; Lizenziert für den Verfasser des Gutachtens

- **Achtung: Die Standortanalyse ist nur als Bestandteil dieses Gutachtens lizenziert, die Analyse darf nicht weiterverkauft oder eigenständig veröffentlicht werden.**

Berlin-Treptow-Köpenick (PLZ: 12489) liegt im Stadtbezirk Berlin-Treptow-Köpenick der kreisfreien Stadt Berlin im Bundesland Berlin. Berlin-Treptow-Köpenick zählt 289.180 Einwohner (31.12.2022), verteilt auf 145.605 Haushalte (2022), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 1,99 Personen beträgt. Der durchschnittliche Wanderungssaldo zwischen 2016 und 2021 beläuft sich auf Ebene der kreisfreien Stadt auf 25.772. Berlin-Treptow-Köpenick weist per Ende 2021 einen Wohnungsbestand von 150.726 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 24.382 Einfamilienhäuser und 126.344 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 16,2% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30,0%) stark unterdurchschnittlich. Mit 32,9% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 3 Räumen. Auch Wohnungen mit 4 Räumen (28,2%) und 2 Räumen (16,2%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2016 und 2021 bel. gemessen am Wohnungsbestand, mit 1,61% höher aus als in Deutschland (0,60%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 13.401 Wohneinheiten.

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRI (Datenstand: 30. Juni 2023) in Berlin-Treptow-Köpenick (PLZ: 12489) bei den EFH bei 6.867 EUR/m<sup>2</sup>, bei den ETW bei 6.317 EUR/m<sup>2</sup>. Die Nettomarktmiete von MWG liegt derweil an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 11,2 EUR/m<sup>2</sup> bzw. 8,8 EUR/m<sup>2</sup> bei Altbauten.

### Stadtbezirk Berlin-Treptow-Köpenick

#### Kennzahlen Gemeinde

|                             | 2016    | 2021    | Δ      |
|-----------------------------|---------|---------|--------|
| Bevölkerung (Bezirk)        | 256.524 | 289.357 | 8,0%   |
| Anzahl Haush. (2017 - 2022) | 144.295 | 145.605 | 0,9%   |
| Ausländerant. (Kreis)       | 16,7%   | 20,2%   | 3,4%p. |

|                                  | PLZ 12489 | Gemeinde |
|----------------------------------|-----------|----------|
| Kaufkraft 2023                   |           |          |
| Kaufkraft pro Einwohner          | 24.928    | 24.683   |
| Kaufkraft pro Einwohner (Index)* | 94,9      | 94,0     |

\* Kaufkraft / Kaufkraft DE.

#### Standort / Verkehrsinfrastruktur

|                        |         |       |
|------------------------|---------|-------|
| Landeshauptstadt       | Berlin  | 0 km  |
| Nächstes Oberzentrum   | Potsdam | 27 km |
| Nächstes Mittelzentrum | Teltow  | 16 km |

|                         |        |       |
|-------------------------|--------|-------|
| Nächste Stadt           | Teltow | 16 km |
| Anzahl Regionalbahnhöfe |        | 154   |
| Anzahl Fernbahnhöfe     |        | 11    |

### Makrolage Büro

#### Kennzahlen / Nachfragesegmente

| Kreisfreie Stadt    | 2017      | 2022      | Δ     | Δ DE  |
|---------------------|-----------|-----------|-------|-------|
| Beschäftigte        | 1.426.462 | 1.633.911 | 15,0% | 3,6%  |
| Arbeitslose         | 168.991   | 179.327   | 6,1%  | -7,0% |
| Anzahl Betriebe*    | 166.499   | 166.726   | 0,1%  | -2,0% |
| Anzahl Unternehmen* | 179.663   | 179.367   | -0,2% | -2,6% |

|                               | Kreisfreie Stadt | DE        |
|-------------------------------|------------------|-----------|
| Hebesatz Gewerbesteuer (2022) | 475              | 200 - 650 |

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Branchenvielfalt                 | sehr vielfältig            |
| Betriebsgründungen (2016 - 2022) | 47.500                     |
| Gründungsdynamik                 | stark überdurchschnittlich |

#### Marktmieten und Preisniveaus

| Berlin-Treptow-Köpenick (PLZ: 12489)        | EUR/m <sup>2</sup> |
|---|--------------------|
| Marktmiete Büroflächen (Neubau, durchschn.) | 17,8               |
| Diskontierungssatz Büro (netto)             | 4,5%               |
| Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator Büro | 19,1               |

| Büromarkt 2021                 | Kreisfreie Stadt | DE    | Δ (in %p.) |
|--------------------------------|------------------|-------|------------|
| 1 Dienstleistungszentralen     | 9,2%             | 8,5%  | 0,7        |
| 2 Lokale Dienstleister         | 18,8%            | 16,0% | 2,8        |
| 3 Kreative Denker              | 15,1%            | 15,7% | -0,6       |
| 4 Back Offices                 | 3,9%             | 3,3%  | 0,7        |
| 5 Öffentlichkeitsnahe Betriebe | 29,9%            | 34,7% | -4,9       |
| 6 Diskrete Berater             | 14,5%            | 16,8% | -2,3       |
| 7 Spezialisierte Performer     | 0,7%             | 0,8%  | 0,1        |
| 8 Hauptitze                    | 7,2%             | 4,0%  | 3,1        |
| 9 Exklusive Frontoffices       | 0,8%             | 0,9%  | 0,3        |

### Makrolage Verkauf

#### Kennzahlen Einzelhandel / Perspektiven

|                                     | PLZ 12489 | Gemeinde | DE    |
|-------------------------------------|-----------|----------|-------|
| Einzelhandelskaufkraft (Index)*     | 99,8      | 106,5    | 100,0 |
| Einzelhandelsumsatz (Index)**       | 142,2     | 101,0    | 100,0 |
| Einzelhandelszentralität (Index)*** | 142,5     | 103,8    | -     |
| Versorgungsdichte**** (Kreis)       |           | 33,5     | 30,1  |
| Haushalte: Anteil Unterschicht      |           | 34,4%    | 30,9% |
| Haushalte: Anteil Mittelschicht     |           | 36,9%    | 35,7% |
| Haushalte: Anteil Oberschicht       |           | 28,7%    | 33,4% |

\* Kaufkraft / Kaufkraft DE. \*\* Umsatz / Umsatz DE. \*\*\* (U+Umsatz) / (U+Kaufkraft).  
\*\*\*\* Versorgungsdichte = U+Umsatz pro 1.000 Einwohner.

| Perspektiven 2035: Kreisfreie Stadt | 2020 - 2035  |
|-------------------------------------|--------------|
| Bevölkerungswachstum                | 216.100 5,6% |
| Veränderung Anzahl Haushalte        | 117.600 5,6% |

#### Marktmieten und Preisniveaus

| Berlin-Treptow-Köpenick (PLZ: 12489)           | EUR/m <sup>2</sup> |
|--|--------------------|
| Marktmiete Verkaufsfächen (Neubau, durchschn.) | 20,4               |
| Diskontierungssatz Einzelhandel (netto)        | 4,7%               |
| Vervielfältiger / Brutto-Multiplikator Verkauf | 16,4               |

## 2 Wertermittlung Flurstück 4181

### 2.1 Definitionen, Grundsätze und allgemeine Erläuterungen

#### Der Verkehrswert

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde.

Die Definition der Europäischen Union lautet wie folgt: "Unter Marktwert (Verkehrswert) ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer unter den Voraussetzungen zu erzielen ist, dass das Grundstück offen am Markt angeboten wurde, dass die Marktverhältnisse einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und dass eine der Bedeutung des Objektes angemessene Verhandlungszeit zur Verfügung steht." Die TEGoVA (Europäischer Zusammenschluss der Verbände der Immobilienbewerter) definiert den Verkehrswert (Marktwert) als den Preis, zu welchem Grundstücke und Gebäude gemäß einem privaten Vertrag von einem verkaufsbereiten Veräußerer an einen unabhängigen Käufer am Tage der Bewertung verkauft werden können, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.

#### Erforderliche Daten und Modellkonformität

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten (Kaufpreise, Bodenrichtwerte, Zinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Anpassungsfaktoren, Indexreihen, sowie sonstige erforderliche Daten) sind nach §9 geeignet, wenn die Daten hinsichtlich ihrer Aktualität bezogen auf den Wertermittlungsstichtag und bezogen auf die Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden. Etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts können nach §9 (2-3) berücksichtigt werden. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge, oder in anderer Weise zu berücksichtigen.

Die Modellkonformität in §10 besagt, dass bei der Anwendung von relevanten Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die bei der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist



## Die normierten Wertermittlungsverfahren der ImmoWertV 2021

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die genannten Wertermittlungsverfahren sind gem. §6 (2) ImmoWertV 2021 regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

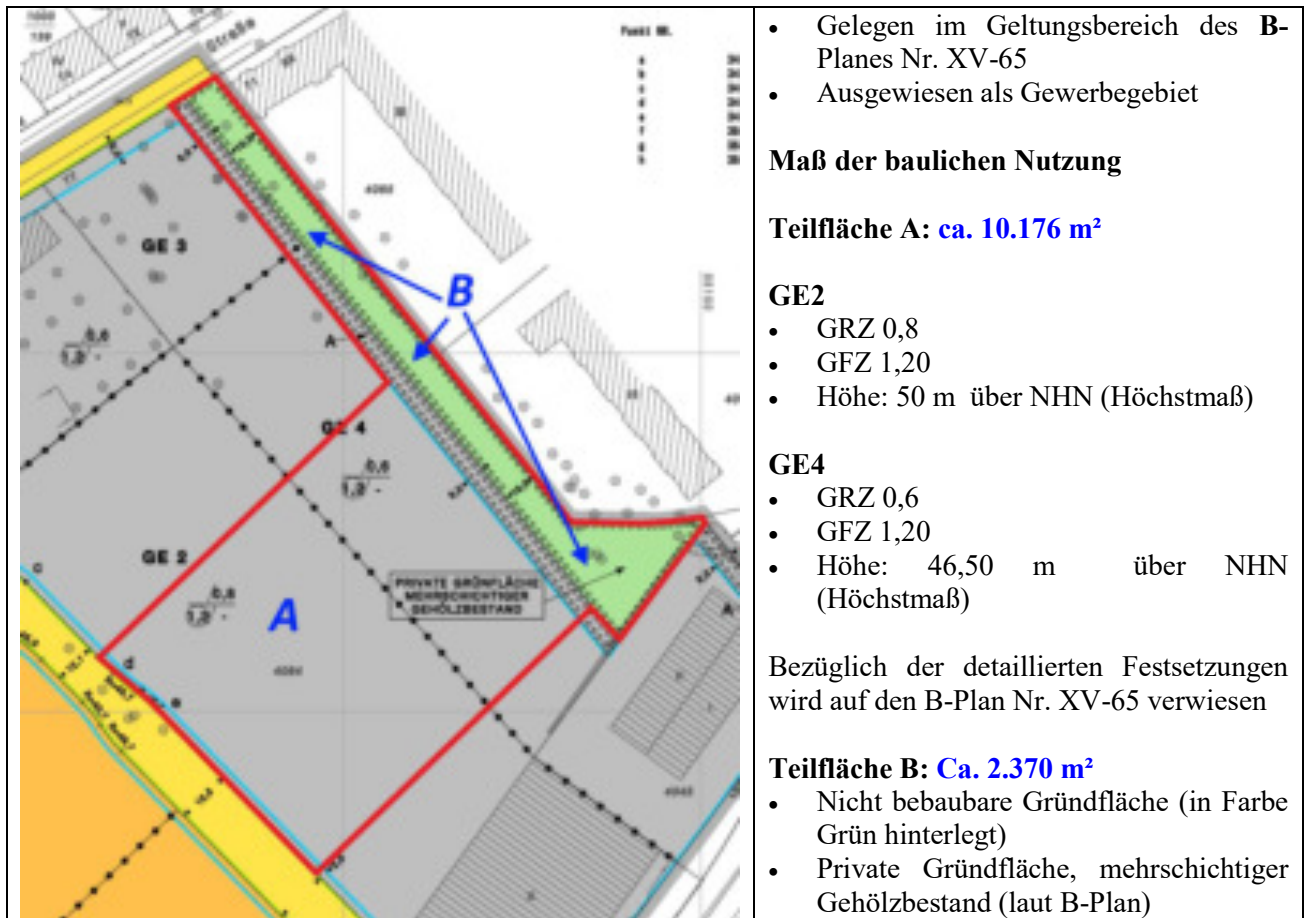
- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Weiter gliedern sich diese gem. §6 (3) ImmoWertV2021 in folgende Verfahrensschritte:

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
- 3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 3 Planung, wertmethodische Aufteilung



- Die Teilfläche B bleibt auch bei der Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) unberücksichtigt.

#### 3.1 Projektplanung

- Der Eigentümer übergab dem Sachverständigen zum Ortsbesichtigungstermin ein Exposé mit folgender Planung:
  - Unterschiedliche Planungen für ein Hotel in den Kategorie 3 Sterne bis 5 Sterne
  - Geplante BGF: ca. 14.000 m<sup>2</sup>
  - Untergeschoss: ca. 6.000 m<sup>2</sup>
  - Gesamt 20.000 m<sup>2</sup> BGF
  - Anzahl Hotelzimmer (3 Sterne-Kategorie): 400
  - Anzahl Hotelzimmer (4 Sterne-Kategorie): 360
  - Anzahl Hotelzimmer (5 Sterne-Kategorie): 320
  - PKW-Stellplätze in der Tiefgarage: 146

Alternative Planung

- **460 „Hotel – Micro Appartements“**

### 3.1.1 Wertmethodisches Resümè

Eine BGF von 14.000 m<sup>2</sup> ist auf der Teilfläche A mit 10.176 m<sup>2</sup> nicht realisierbar, da dies einer GFZ von ca. 1,38 entsprechen würde.

**Prinzipiell sind in Gewerbegebieten Hotels bzw. Bürogebäude zulässig.**

#### BauNVO § 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen *(kann laut B-Plan nur ausnahmsweise zugelassen werden)*
4. Anlagen für sportliche Zwecke *(kann laut B-Plan nur ausnahmsweise zugelassen werden)*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, *(ausgeschlossen lt. B-Plan)*
3. Vergnügungsstätten *(ausgeschlossen lt. B-Plan)*

Beherbergungsbetriebe (Hotel) sind in Gewerbegebieten zulässig

- **Ob Hotel-Micro Appartements zulässig sind, bedarf einer gesonderten Prüfung, der Gutachter bezweifelt dies.**

Ob es sich um einen im Gewerbegebiet noch zulässigen Beherbergungsbetrieb oder um einen wegen einer jedenfalls wohnähnlichen Nutzung unzulässigen Beherbergungsbetrieb handelt, bedarf einer umfassenden Bewertung des konkreten Sachverhalts, wobei neben der Dauer des Aufenthalts auch Kriterien wie der Zweck der Unterkünfte, deren Zielgruppe und die Ausstattung der Räume zu berücksichtigen sind (BVerwG BeckRS 9998, 170308). (Rn. 31) (redaktioneller Leitsatz)

- Bauvoranfragen oder Bauantragsunterlagen lagen nicht in der Bauakte (Bauarchiv Köpenick) vor und wurden auch nicht zugereicht.
- Es soll bereits einen Pachtvertrag betreff der zukünftigen Beherbergungsnutzung geben, dieser wurde jedoch auch nicht zugereicht.

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

- Der Sachverständige hält die Realisierung/Genehmigungsfähigkeit eines Hotels bzw. einer kombinierten Nutzung Hotel/Büro/Freizeitnutzung für realisierbar.
- Der Bedarf nach einem Airporthotel (3 bis 4 Sterne) sollte gegeben sein, auch ein Kongresshotel ist vorstellbar. Die Lage ist für ein 5 Sterne-Hotel eher ungeeignet
- **Die Genehmigungsfähigkeit von Micro-Appartements zweifelt der Gutachter an, da hier der Wohncharakter eine signifikanten Anteil hätte.**

## 4 Bodenwertermittlung

### Allgemeines

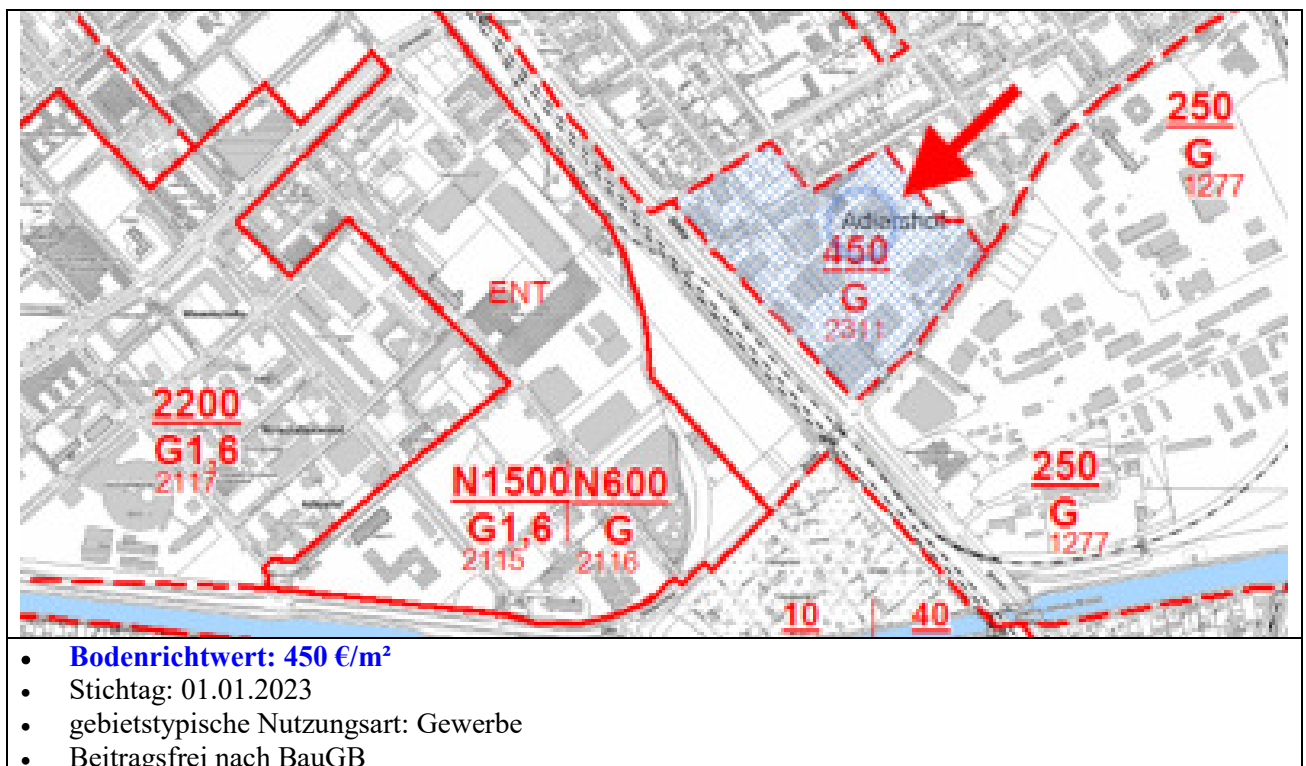
Zustandsuntersuchungen bezüglich der Standsicherheit oder hinsichtlich von Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Hierzu bedarf es der Sach- und Fachkunde spezieller Fachleute. Genaue Kenntnisse zum Baugrundzustand kann nur ein entsprechendes Baugrundgutachten erbringen.

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Auswahl des Wertermittlungsverfahrens bezüglich der Wertermittlung des Grund und Bodens wird entsprechend den Gewohnheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für die Bewertung von unbebauten und auch bebauten Grundstücken das **Vergleichswertverfahren** (§ 15 ImmoWertV) genutzt. Das Vergleichswertverfahren kann entweder auf der Grundlage geeigneter Vergleichskaufpreise oder von Bodenrichtwerten (§ 10 ImmoWertV) durchgeführt werden. Bodenrichtwerte sind jedoch nur geeignet, wenn sie in Verbindung mit dem zu bewertenden Grundstück in ihren wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen übereinstimmen.

### 4.1 Bodenwertermittlung auf Grundlage des Bodenrichtwertes

- o Der Gutachterausschuss der Stadt Berlin hat auf der Basis von erfassten Kauffällen die Bodenrichtwertkarte der Stadt Berlin erarbeitet. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks wurde vom Gutachterausschuss folgender Bodenrichtwert ausgewiesen



## 4.1.1 Anpassung des Bodenrichtwertes

### Art der Nutzung

Der Bodenrichtwert von 450 €/m<sup>2</sup> bezieht sich eher auf folgende Nutzungen:

- Produktionsnahe Nutzung
- Dienstleistungsgewerbe
- Großflächige Einzelhandelsnutzung (Baumarkt, Möbelhandel)

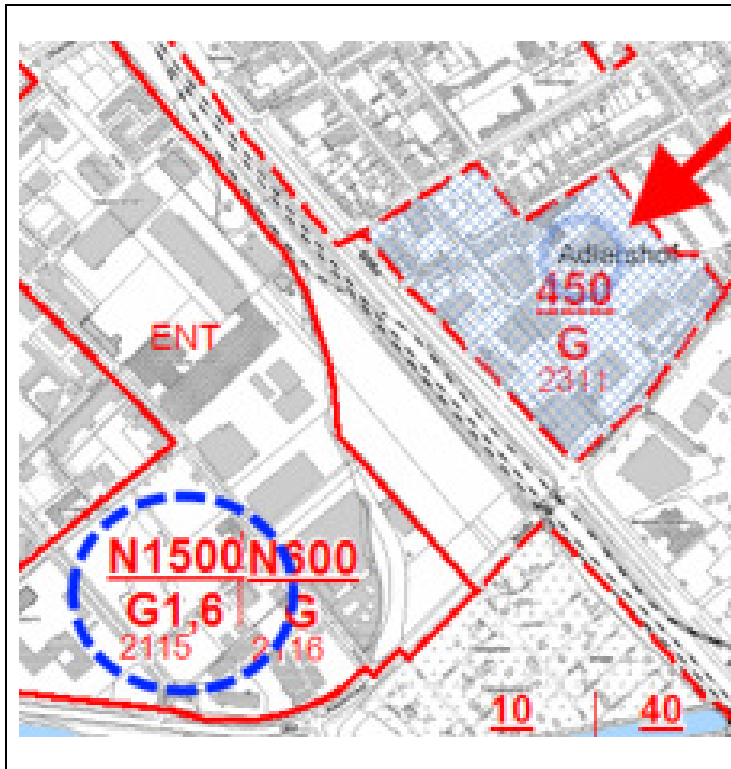
Der Sachverständige unterteilt in seiner Praxis gewerbliche Nutzungen in Berlin wie folgt:

|   |  |
|---|--|
| Produktionsnahe Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstleistungsgewerbe</li> <li>• Industrielle Nutzungen</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfache bis mittlere Lagen</li> <li>• oftmals am Rande der Stadtbezirke gelegen</li> <li>• <b>BRW: 200 bis 400 €/m<sup>2</sup></b></li> </ul>                    |
| Großflächige Einzelhandelsnutzungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumärkte</li> <li>• Möbelmärkte</li> <li>• Lebensmitteleinzelhandel (große Verkaufsfläche)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Lagen</li> <li>• Zumeist keine Abhängigkeit von der GFZ</li> <li>• <b>BRW: 500 bis 1.000 €/m<sup>2</sup></b></li> </ul>                                  |
| Büro/Verwaltung/Wissenschaft/Einzelhandel/Freizeit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbliche und gemischte Bauflächen</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere bis gute Lagen</li> <li>• Stadtteilzentren</li> <li>• Abhängigkeit von der GFZ gegeben</li> <li>• <b>BRW: 1.000 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b></li> </ul> |
| Hochwertige Einzelhandelsflächen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zumeist gemischte Bauflächen</li> <li>• Kerngebietsflächen</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Lagen innerhalb der Stadtteilzentren</li> <li>• Abhängigkeit von der GFZ gegeben</li> <li>• <b>&gt; 5.000 €/m<sup>2</sup></b></li> </ul>                     |

Auf dem zu bewertende Grundstück ist eine Hotelnutzung (3 oder 4 Sterne) mit Flughafenbezug (Airporthotel) vorstellbar.

### **Ausgewählte Bodenrichtwerte im Stadtbezirk Treptow-Köpenick mit Hotelnutzungen**

|   |  |
|---|--|
| Autobahnzubringer B96a<br>Alexander Meißner-Straße <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Meininger Hotel</li> <li>◦ Premier InnBerlin Airport Hotel</li> </ul> | <b>1.200 €/ m<sup>2</sup></b><br>Gewerbe<br>Wertrelevante GFZ 2,40                       |
| Hans-Grade-Allee, Am Seegraben <ul style="list-style-type: none"> <li>• IntercityHotel Berlin Airport Area North</li> </ul>                                       | <b>1.000 €/ m<sup>2</sup></b><br>Gemischte Baufläche<br>Wertrelevante GFZ 2,40           |
| Nördlich Groß-Berliner Damm<br>Landfliegerstraße <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ IBB Hotel Berlin-Airport</li> </ul>                                     | <b>1.500 €/ m<sup>2</sup></b><br>Gewerbe<br>Wertrelevante GFZ 2,00                       |
| Rudower Chaussee, östlich Am Studio <ul style="list-style-type: none"> <li>• Airporthotel Berlin Adlershof</li> <li>• Essential by Dorint</li> </ul>              | <b>1.500 €/ m<sup>2</sup></b><br>Gewerbe<br>Wertrelevante GFZ 1,60<br>Entwicklungsgebiet |
| Nördlich Groß Berliner Damm <ul style="list-style-type: none"> <li>• IBB Hotel Berlin Aitport</li> </ul>  | <b>1.500 €/ m<sup>2</sup></b><br>Gewerbe<br>Wertrelevante GFZ 1,60<br>Entwicklungsgebiet |



Aus Gutachtersicht ist der Bezug auf das gegenüberliegende Richtwertgebiet marktgerecht

- Richtwertnummer 2115
- Gewerbe
- Wertrelevante GFZ: 1,6
- E =Entwicklungsgebiet
- N = maßnahmenbeeinflusste Neuordnungs-Bodenrichtwerte
- (Sie beschreiben somit zum jeweiligen Stichtag der Bodenrichtwertermittlung eine Grundstücksqualität nach dem Stand der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung im Gebiet ohne noch zu erwartende strukturbedingte Bodenwerterhöhungen zu berücksichtigen.
- Stand 01.01.2023

In diesem Gebiet befinden sich auch mehrere Hotelstandorte wie z.B.

- Airporthotel Berlin Adlershof
- Essential by Dorint
- IBB Hotel Berlin Aitport

#### 4.1.2 weitere Marktdaten

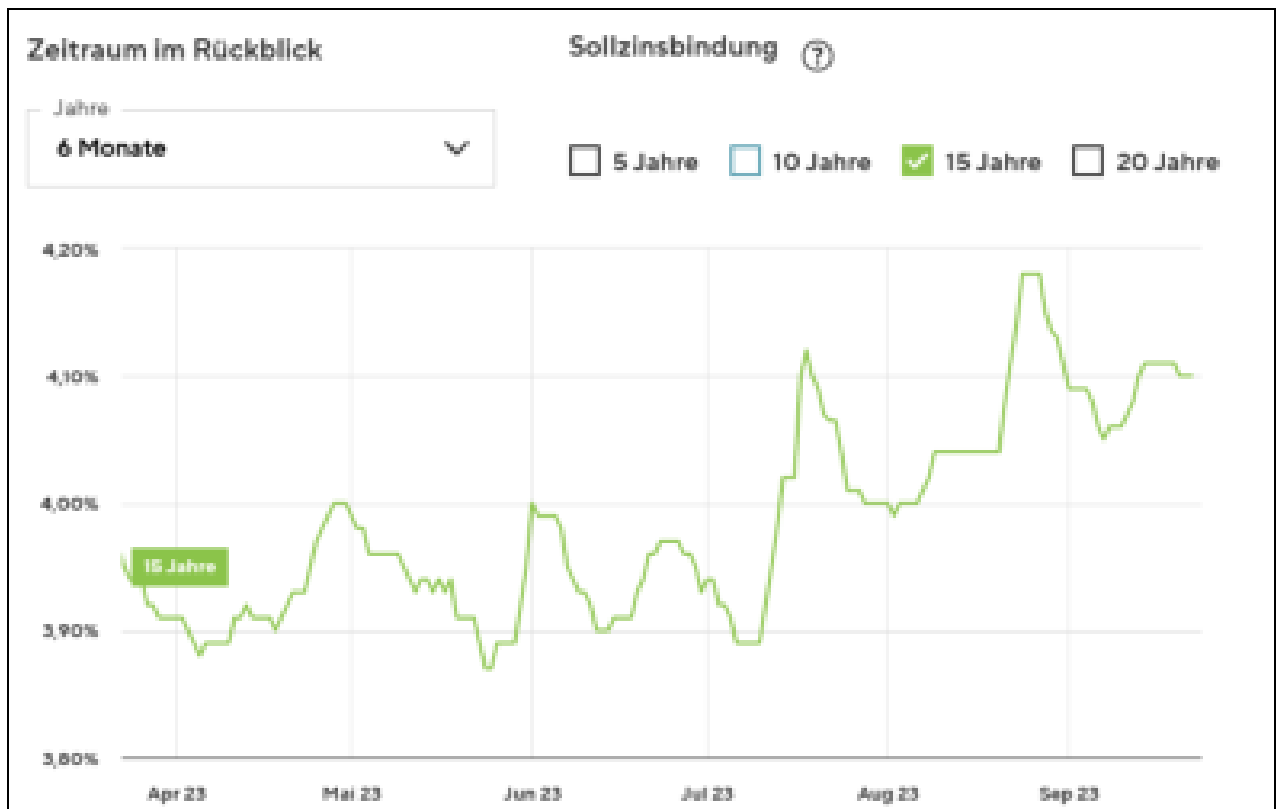
##### Aktuelle Marktlage

Der Bodenrichtwert wurde zum 01.01.2023 ausgewiesen. Welche Auswirkungen die aktuelle Situation auf den Grundstücksmarkt in Kühlungsborn hat (Inflation, steigende Zinsen, weltpolitische Lage) lässt sich noch nicht verifizierbar abschätzen, **man kann jedoch von stagnierenden oder fallenden Preisen ausgehen.**

Seite Mitte 2022 steigen die Leitzinsen der EZB



In Abhängigkeit von den Leitzinsen steigen demnach auch die Baufinanzierungszinsen.



Quelle: <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts/>

- Aus Gutachtersicht ist aktuell auf dem Gewerbebaulandmarkt folgende Tendenz zu beobachten:

|  |  |
|--|--|
| Produktionsnahe Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dienstleistungsgewerbe</li> <li>• Industrielle Nutzungen</li> <li>• Kleingewerbe</li> </ul> | <b>BRW (01.01.2023): 200 bis 400 €/m<sup>2</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabile Tendenz und leicht steigende Tendenz</li> <li>• Anhaltende Marktnachfrage</li> </ul> |
| Büro/Verwaltung/Wissenschaft/Einzelhandel/Freizeit <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewerbliche und gemischte Bauflächen</li> </ul>                    | <b>BRW (01.01.2023): 1.000 bis 2.000 €/m<sup>2</sup></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stagnierend</li> <li>• Leicht fallend</li> <li>• Wenig erfasste Kauffälle</li> </ul>     |

Generell ist der Markt bei gewerblichen Bauflächen (BRW > 1.000 €/m<sup>2</sup>) rückläufig (geringere Anzahl von Kauffällen gegenüber dem Vorjahr).

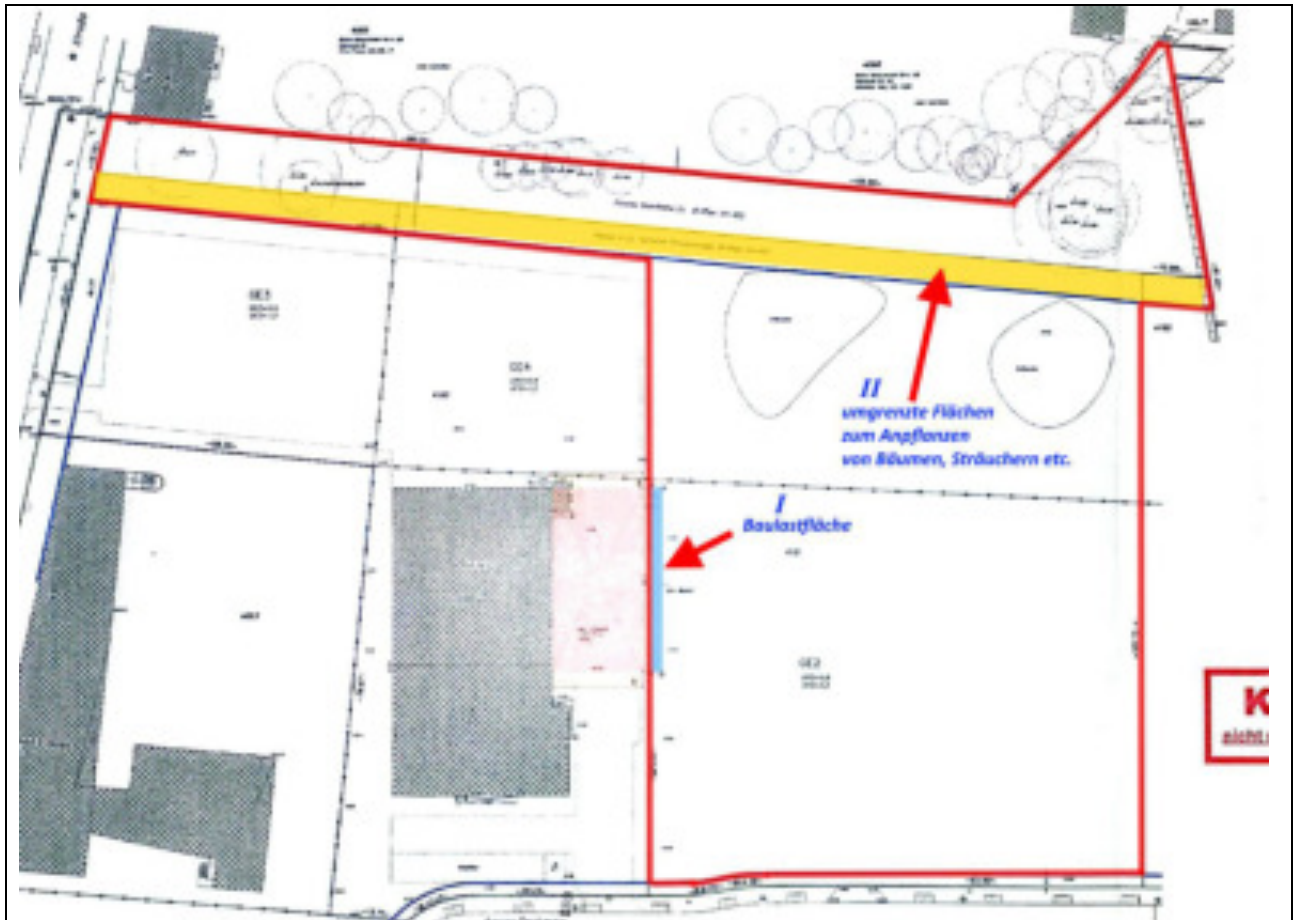
- **Der Gutachter unterstellt auch eine fallende Preistendenz.**

### 4.1.3 Anpassung

|           |  |                                 |
|-----------|--|---------------------------------|
| 1.        | Fiktiver Bodenrichtwert  |                                 |
|           | o Ansatz der gegenüberliegenden Richtwertzone 2115   |                                 |
|           | • Bodenwert für ortsüblich erschlossenes baureifes Land (siehe Charakteristik des Bodenrichtwertes) in der Lage des Richtwertgrundstückes (siehe § 6 Abs. 3 ImmoWertV) | 1.500,00 €/m <sup>2</sup>       |
|           | abzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten   |                                 |
| 2.        | • Dieser Wertanteil stellt in der Regel nicht den reinen Substanzwert der Erschließungsanlagen dar, sondern nur den Wertanteil welcher vom Bodenwert mitumfasst wird.  | -60,00 €/m <sup>2</sup>         |
| 3.        | Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land (siehe § 5, Abs. 3 ImmoWertV)  | 1.440,00 €/m <sup>2</sup>       |
|           | Zu- und Abschläge zur Anpassung an   |                                 |
|           | die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag  |                                 |
|           | o Richtwert mit Stand 01.01.2023   | -5 %                            |
|           | o fallende Tendenz, gedämpfte Anpassung  |                                 |
|           | <b>die Lage</b> (s. § 5, Abs. 4)   |                                 |
|           | o benachbarte Bebauung: Dienstleistung, großflächiger Einzelhandel   | -10 %                           |
|           | o mittlere Lage für Hotel- und Büronutzung   |                                 |
|           | o kein Entwicklungsgebiet wie das herangezogene Richtwertgebiet  |                                 |
|           | <b>die Art der baulichen Nutzung</b> (s. § 5, Abs. 1)  |                                 |
|           | o Baurecht nach § 30 BauGB   | 0 %                             |
|           | <b>das Maß der baulichen Nutzung</b> (s. § 5, Abs. 1)  |                                 |
|           | o Der gegenüberliegende Bodenrichtwert (1.500 €/m <sup>2</sup> ) bezieht sich auf eine GFZ von 1,6   |                                 |
|           | o Auf der Teilfläche A kann eine GFZ von 1,20 realisiert werden  | -15 %                           |
|           | o Der Gutachterausschuss hat keine GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Gewerbegrundstücke ausgewiesen.  |                                 |
|           | o Die GFZ-Anpassung basiert auf eigenen empirischen Untersuchungen bei Gewerbegrundstücken mit einer GFZ zwischen 1,0 und 2,5  |                                 |
|           | <b>die Beschaffenheit und die tatsächlichen Eigenschaften</b>  |                                 |
|           | o Siehe gesonderte Ermittlung  | 0 %                             |
|           | Zu- und Abschläge insgesamt :  | - 30,00 %                       |
| 4.        | Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges baureifes Land in der Lage des Bewertungsgrundstückes   | 1.008,00 €/m <sup>2</sup>       |
|           | o zuzüglich Wertanteil für die Erschließungskosten   | 60,00 €/m <sup>2</sup>          |
| <b>5.</b> | <b>Bodenwert für baureifes Land (§ 34 BauGB) (siehe § 5 Abs. 3 WertV)</b>  | <b>1.068,00 €/m<sup>2</sup></b> |



#### 4.1.4 weitere Wertbeeinflussungen



- **Teilfläche I**
  - Abstandsflächenbaulastfläche
  - Ca. 31 m x 2 m = 62 m<sup>2</sup>
  - Sehr geringe Wertbeeinflussung
  - Minderung: 10 % des hergeleiteten Bodenwertes
  - = 1.068 €/m<sup>2</sup> x 0,10
  - Minderung von 106,80 €/m<sup>2</sup>
  - 62 m<sup>2</sup> x 106,80 €/m<sup>2</sup> = **gerundete Minderung von 6.620 €**
  
- **Teilfläche II**
  - umgrenzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Festsetzung laut B-Plan
  - kann baulich nicht genutzt werden
  - auch eine Nutzung als Zufahrt, Stell- oder Lagerfläche ist nicht möglich
  - Ca. 192,5 m x 5 m = 962,50 m<sup>2</sup>
  - mittlere Wertbeeinflussung
  - Minderung: 30 % des hergeleiteten Bodenwertes
  - = 1.068 €/m<sup>2</sup> x 0,30
  - Minderung von 320,40 €/m<sup>2</sup>
  - 962,50 m<sup>2</sup> x 320,40 €/m<sup>2</sup> = **gerundete Minderung von 308.385 €**
  
- **Minderung gesamt: 315.005 €**
- = ca. 30,96 €/m<sup>2</sup> bezogen auf die Teilfläche A mit 10.176 m<sup>2</sup>

## 4.2 Bodenwert der Teilfläche B

### Zustandsmerkmale

- Größe Ca. 2.370 m<sup>2</sup> ; nicht bebaubare Gründfläche
- Private Gründfläche, mehrschichtiger Gehölzbestand (laut B-Plan)

**Aus Gutachtersicht handelt es sich um „marktfähiges Nichtbauland“**

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2022/2023 des Gutachterausschusses, Seite 41

„Nichtbauland sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Hierunter fallen neben land- und forstwirtschaftlichen Flächen auch sonstige Flächen, die u.a. auch für Freizeit- und Erholungsnutzungen zweckentsprechend bebaubar sind.

Der Gutachterausschuss hat auch für diesen Teilmarkt Bodenrichtwertzonen über das gesamte Stadtgebiet nach übergeordneten Nutzungsarten gebildet.

- Landwirtschaftliche Flächen
- Forstwirtschaftliche Flächen
- Sonstige Flächen „

Aus Gutachtersicht ist die Teilfläche B den „**Sonstigen Flächen**“ zuordbar.

### „Sonstige Flächen (SF)

Hierunter fallen alle Nichtbaugebietsflächen, die nicht den land- und forstwirtschaftlichen Flächen zugeordnet sind, wie z.B. Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen (insbesondere Kleingartennutzungen, Wochenendnutzungen und Wassersportnutzungen), Friedhöfe, Sportflächen, Bahnflächen, Parkanlagen u.a..

Auf den Flächen für Freizeit- und Erholungsnutzungen können teilweise Baulichkeiten errichtet werden, die ausschließlich für den jeweiligen Nutzungszweck bestimmt sind. Es handelt sich aber nicht um planungsrechtliches, zum dauernden Wohnen bestimmtes Bauland.“

| Marktfähiges Nichtbauland  |  |  |
|--|--|--|
| Nutzungsart  | Bodenrichtwert<br>01.01.2023<br>€/m <sup>2</sup> | Wertniveau<br>01.01.2023<br>€/m <sup>2</sup> |
| Sonstige Flächen (SF)  |  |  |
| - Freizeit und Erholung  |  |  |
| - größere Gebiete <sup>2)</sup>  | 40   | 30 bis 60                                    |
| - Einzelparzellen  | 80   | 40 bis 120                                   |
| in Wasserlage mit der Möglichkeit der Wassersport-<br>nutzung  |  | 150 bis 600                                  |
| - mit Zugangsmöglichkeit zum Wasser  | 250  |  |
| - in Wasserlage - große Parzellen  | 350  |  |
| - kleine Parzellen   | 500  |  |
| - Dauerkleingarten nach dem Bundeskleingartengesetz  | 10   |  |
| - Gewässer (Wasserfläche nach § 45 ImmoWertV)  | 1  |  |
| - Gewidmetes Straßenland   | 5  |  |
| - Betriebsnotwendige Bahnflächen <sup>3)</sup><br>(inkl. Flächen für Bahnhöfe oder sonstige Betriebsgebäude) | 15   |  |
| - Friedhöfe <sup>4)</sup>  | 15   |  |
| - Sonstige Freiflächen <sup>1)</sup>   | 15   |  |

**Wertmethodischer Ansatz: 40 €/m<sup>2</sup>**

### 4.3 Zusammenfassung Teilflächen A und B

| Flurstück<br>4181   | Charakterisierung         | Grundstücks-<br>Größe in m <sup>2</sup> (ca.) | Bodenwert in<br>€/m <sup>2</sup> | Grundstücks-<br>wert in € |
|---|---------------------------|---|----------------------------------|---------------------------|
| TF A  | Bauland /-nebenfläche     | 10.176  | 1.068                            | 10.867.968,00             |
| Minderung durch die Baulastfläche und die Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ |                           |   |                                  | -315.005,00               |
| TF B  | Marktfähiges Nichtbauland | 2.370   | 40                               | 94.800,00                 |
| <b>Gesamt</b>   |                           |   |                                  | <b>10.647.763,00</b>      |

**Gerundet: 10.648.000 € (= ca. 848,72 €/m<sup>2</sup>)**

### 4.4 Plausibilisierung

Der Gutachter hat Einsicht in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses genommen:

Selektionskriterien

- Unbebaute Grundstücke
- Stadtbezirk Treptow-Köpenick
- Verkaufsjahr: 2022/2023
- Nutzung: Gewerbegebiet

Auswertung (anonymisierte Darstellung)

| Nr. | Bz | Jahr | Straßenname(HL)     | reaGFZ | typGFZ | BRW     | KP/m <sup>2</sup> | Kaufpreis  |
|-----|----|------|---------------------|--------|--------|---------|-------------------|------------|
| 1   | 09 | 2022 | Segelfliegerdamm    | 0,24   |        | 400,0   | 336               | 400.000    |
| 2   | 09 | 2022 | Schnellerstraße     | 1,81   |        | 300,0   | 2.589             | 12.200.000 |
| 3   | 09 | 2022 | Wagner-Régeny-Allee |        | 2,0    | 1.500,0 | 560               | 21.800.000 |
| 4   | 09 | 2022 | Landfliegerstraße   | 1,70   | 2,0    | 1.500,0 | 1.288             | 4.500.000  |

- Es konnten nur 4 Kauffälle selektiert werden. Im Jahr 2023 wurde noch kein Verkauf erfasst.
- Die Spanne reicht von 336 €/m<sup>2</sup> bis 2.589 €/m<sup>2</sup> und ist somit nicht auswertbar.
- **Zu beobachten ist jedoch, dass es bei den 4 Verkäufen keine Relevanz zwischen dem erzielten Bodenwert je m<sup>2</sup> und dem Bodenrichtwert gibt, das heißt der Verkaufspreis richtete sich nach der zukünftigen tatsächlichen Nutzung und der realisierbaren GFZ und orientierte sich nicht an dem Bodenrichtwert.**

## 5 Verkehrswert

Somit wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB  
eines unbebauten Grundstückes

Anna Seghers Straße 177/Otto-Franke-Straße

in 12439 Berlin

zum Wertermittlungsstichtag 03.10.2023

geschätzt mit

**10.648.000 €**

### 5.1 Verzeichnis der Anlagen

|               |              |   |
|---------------|--------------|---|
| <b>Anlage</b> | <b>1</b>     | Auszug aus dem Stadtplan, Wohnlagekarte         |
| <b>Anlage</b> | <b>2</b>     | Auszug aus dem Katasterplan                     |
| <b>Anlage</b> | <b>3</b>     | Luftbild, Darstellung der benachbarten Bebauung |
| <b>Anlage</b> | <b>4-5</b>   | Baulastauskunft                                 |
| <b>Anlage</b> | <b>6-7</b>   | Auszug aus dem B-Plan Nr. XV-65                 |
| <b>Anlage</b> | <b>8</b>     | Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand 2015) |
| <b>Anlage</b> | <b>9</b>     | Bodenrichtwertauskunft Stand 01.01.2023         |
| <b>Anlage</b> | <b>10-11</b> | Fotoansichten                                   |
| <b>Anlage</b> | <b>12-13</b> | Auskunft zur Altlastensituation                 |

## 6 Beantwortung der Fragen laut Auftrag

### a) Mieter und Pächter

- o Mieter: unbekannt,
- o Das Grundstück ist unbebaut, der Gutachterunterstellt einen unvermieteten/unverpachteten Zustand.

### Zwangsverwaltung

- o keine Zwangsverwaltung

### b) Gewerbebetrieb

- o kein Gewerbebetrieb

### c) Maschinen und Betriebseinrichtungen

- o Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

### d) Hausschwamm

- o Ohne Wertrelevanz, da unbebautes Grundstück

### e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

- o Baulast vorhanden (siehe Anlagen 4-5)

### f) ökologische Altlasten

- o Siehe hierzu Anlagen 12-13

## 6.1 Unterlagen zum Grundstück

- o Auszug aus dem Katasterplan
- o Grundbuch, Einsichtnahme in die Bauakte, Einsichtnahme in die Grundakte
- o Unterlagen von den beteiligten Parteien

## 7 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

### **ImmoWertV:**

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

### **WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

### **SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

### **VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

### **EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

### **BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

### **EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

### **WoFlV:**

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

### **BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 28.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig: 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [7] Gerardy, T/Möckel, R/Troff, H., 1998: Praxis der Grundstücksbewertung. Verlag Moderne Industrie, Landsberg/Lech.
- [8] GuG-Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung; Autoren: Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers – EDV-gestützte Sammlung sämtlicher Zeitschriften und Veröffentlichungen

## 8 Erklärung des Sachverständigen

Dieses Wertgutachten wurde von mir aufgrund meiner Sachkenntnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Ich versichere in der Sache unbeteiligt zu sein und am Ergebnis meiner Ermittlungen nicht interessiert zu sein.

Sichtbare Mängel, welche die vereinbarten oder nach den Umständen vorzuzusehenden Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen, wurden, soweit sie von außen sichtbar waren, im Wertgutachten berücksichtigt. Für verdeckte, verschwiegene und visuell nicht erkennbare Mängel (insbesondere Altlasten) sowie falsche Angaben des Auftraggebers und der Ämter übernimmt der Unterzeichner keine Haftung.

Dem Gutachten zugrundegelegte Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus Sicht des Gutachters nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt, die Funktionsfähigkeit von Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. ausdrücklich nicht geprüft und versteckte Baumängel und Bauschäden z.B. Rohrleitungsfraß, tierische und pflanzliche Schädlinge, Asbestbestandteile in Baustoffen u. a. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

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

Berlin, den 03.10.2023

Dipl. Ing. Ingo Kuhwald

*Mitglied im Oberen Gutachterausschuss des Landes Mecklenburg-Vorpommern  
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Rostock und des Landkreises Rostock*

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

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass Ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung unserer Partnerschaft gestattet.

Der Sachverständige haftet für Schäden nur dann, wenn er oder seine Mitarbeiter die Schäden durch fehlerhaftes Gutachten vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

Die Haftung des Auftragnehmers wird der Höhe nach beschränkt auf den Umfang des Versicherungsschutzes seiner Haftpflichtversicherung, mit Ausnahme der Haftung für Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit. Die Haftung des Sachverständigen ist auf Vermögensschäden von 10 % des Verkehrswertes maximal jedoch auf die Höhe der Versicherungssumme der Haftpflichtversicherung begrenzt.



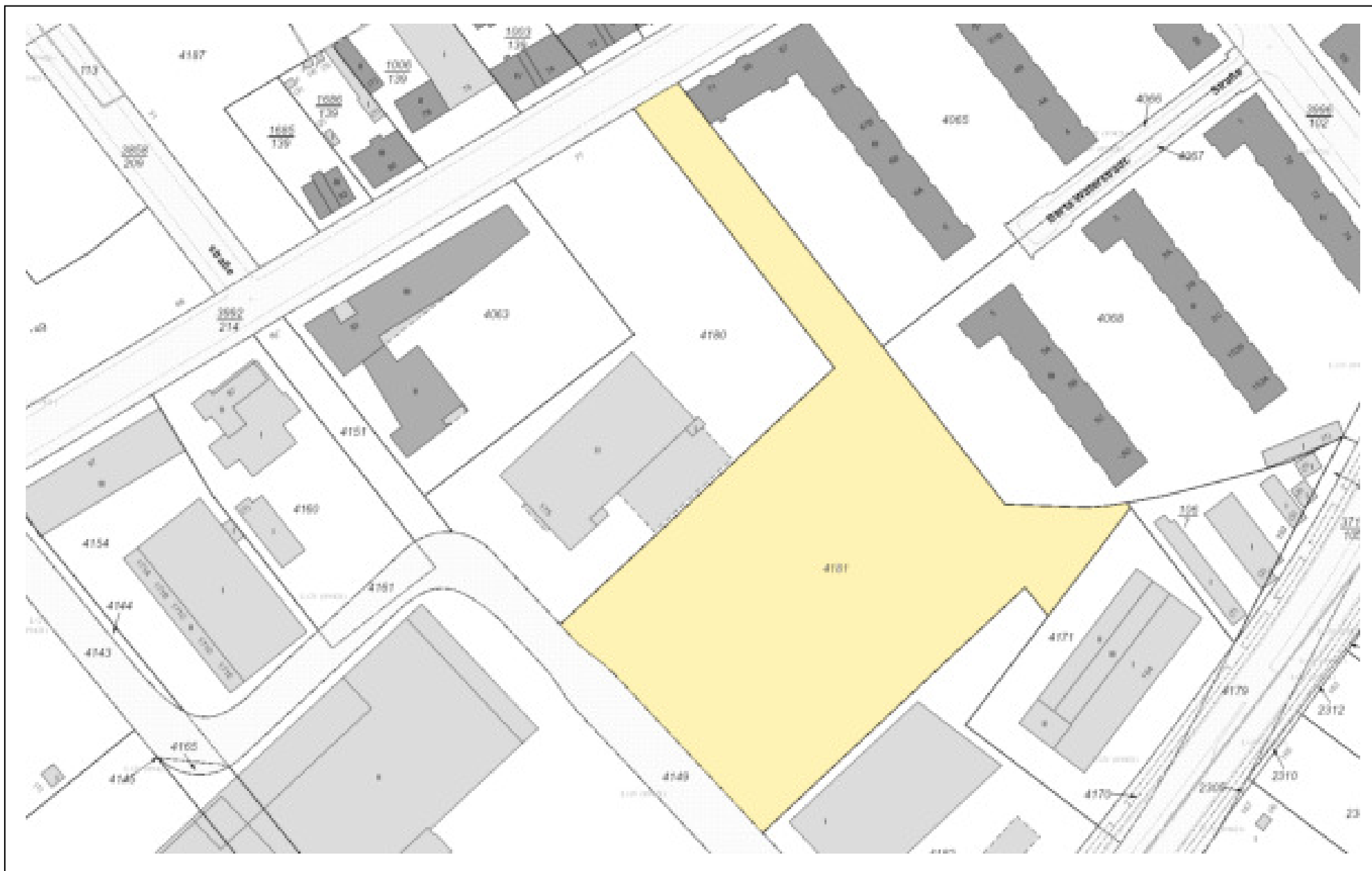
**Darstellung der Lage des Grundstücks**

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de>



**Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2023**  
ausgewiesen als "mittlere Wohnlage"





Auszug aus dem Katasterplan (unmaßstäblich)

Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de>



Luftbild mit Darstellung der Grenzen (unmaßstäblich); Quelle: <https://fbinter.stadt-berlin.de>  
Darstellung der benachbarten Bebauung

Nr.

18/14 Seite 1

**Baulastenblatt  
im Baulastenverzeichnis von Berlin-Treptow**
**KOPIE****Grundstück**

PLZ, Ort, Bezirk, Ortsteil, Straße, Hausnummer

12489, Berlin, Treptow-Köpenick, Adlershof, Glienicker Weg 182/Otto-Franke-Straße 77

Grundbuchbezirk  
TreptowGrundbuch-Blatt  
27166 NGemarkung  
KanneFlur(en)  
4Flurstück(e)  
4181Lfd.Nr.  
1Inhalt der Eintragung  
2Bemerkungen  
3

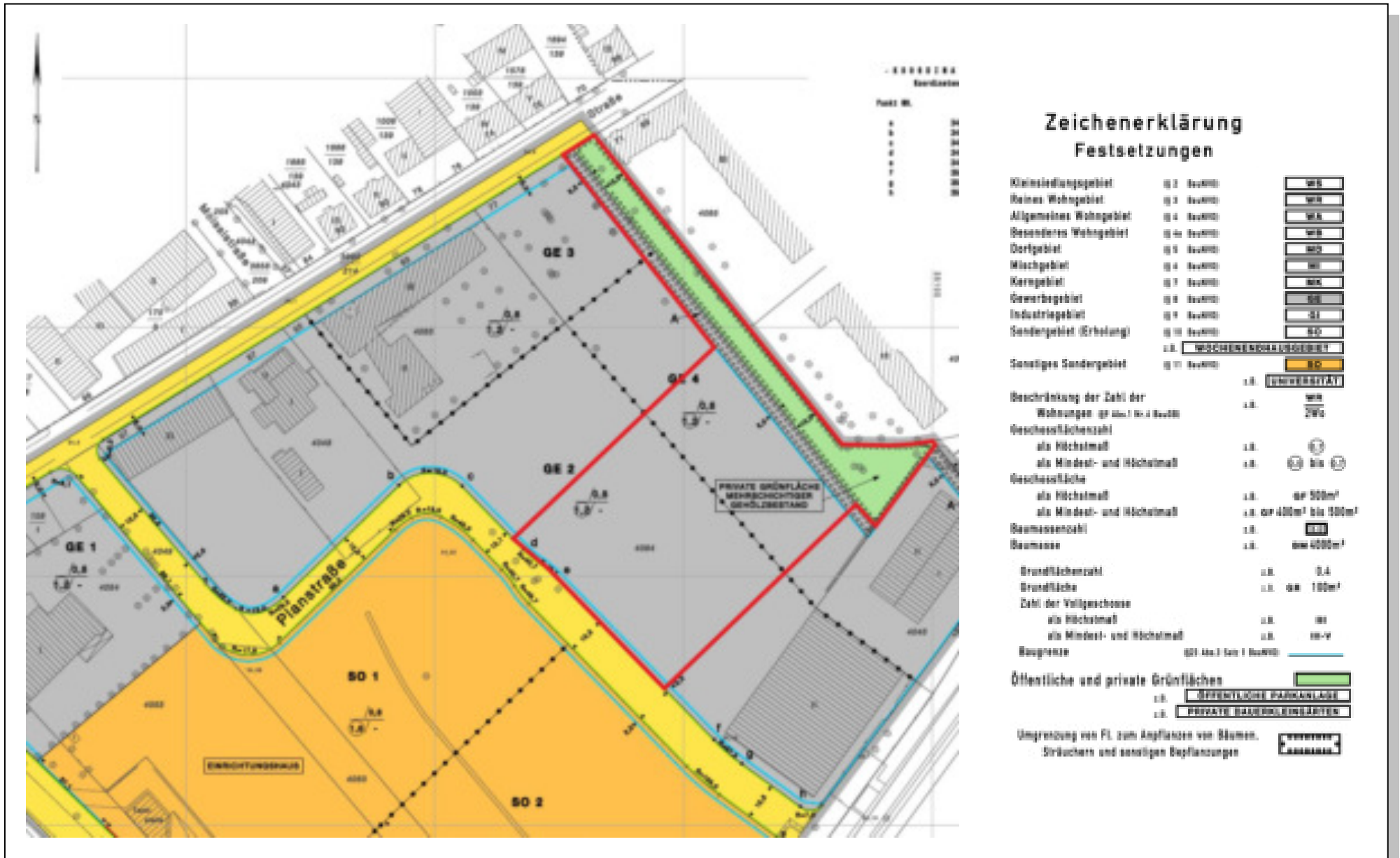
- 1 Die im Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Herrn Dr.-Ing. Wolfgang Guske vom 28.03.2014 grau angelegte Fläche A-B-C-D-A darf zugunsten des Grundstücks Otto-Franke-Straße 77 (Flurstück 4180) nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen werden, soweit diese nicht auf Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

**Abstandsfläche**

eingetragen am 10.07.2014







Auszug aus dem B-Plan Nr. XV-65  
Die ungefähren Grundstücksgrenzen wurden markiert.

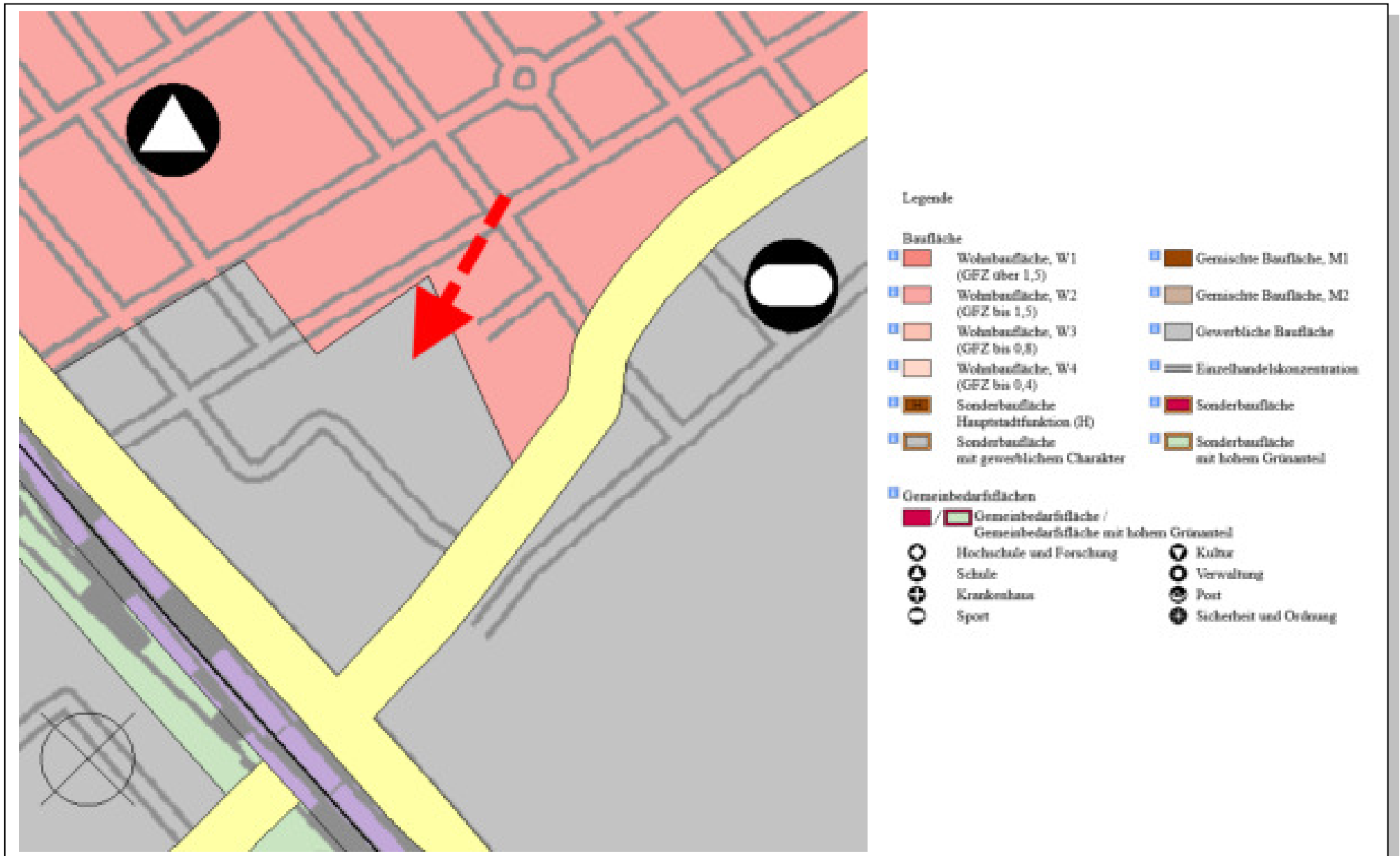
3. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 können die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
4. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
7. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 50,0 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
8. Im Gewerbegebiet GE 4 dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 44,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
10. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
11. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 und in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist pro 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
12. In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Otto-Franke-Straße und der festgesetzten Baugrenze gärtnerisch als Vorgartenbereich anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

13. Die Flächen A zum Anpflanzen sind unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Sträucher dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
14. Die private Grünfläche mehrschichtiger Gehölzbestand ist unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Sträucher dicht mit hochwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
15. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind mindestens 35 % der Dachfläche extensiv zu begrünen.
16. In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im benachbarten Wohngebiet nicht in unzumutbarer Weise durch Lärm beeinträchtigen und deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der von dieser Fläche ausgehende flächenbezogene Schalleistungspegel im Mittel 42 dB(A) pro m<sup>2</sup> in der Nacht und 56 dB(A) pro m<sup>2</sup> am Tag nicht überschreitet.

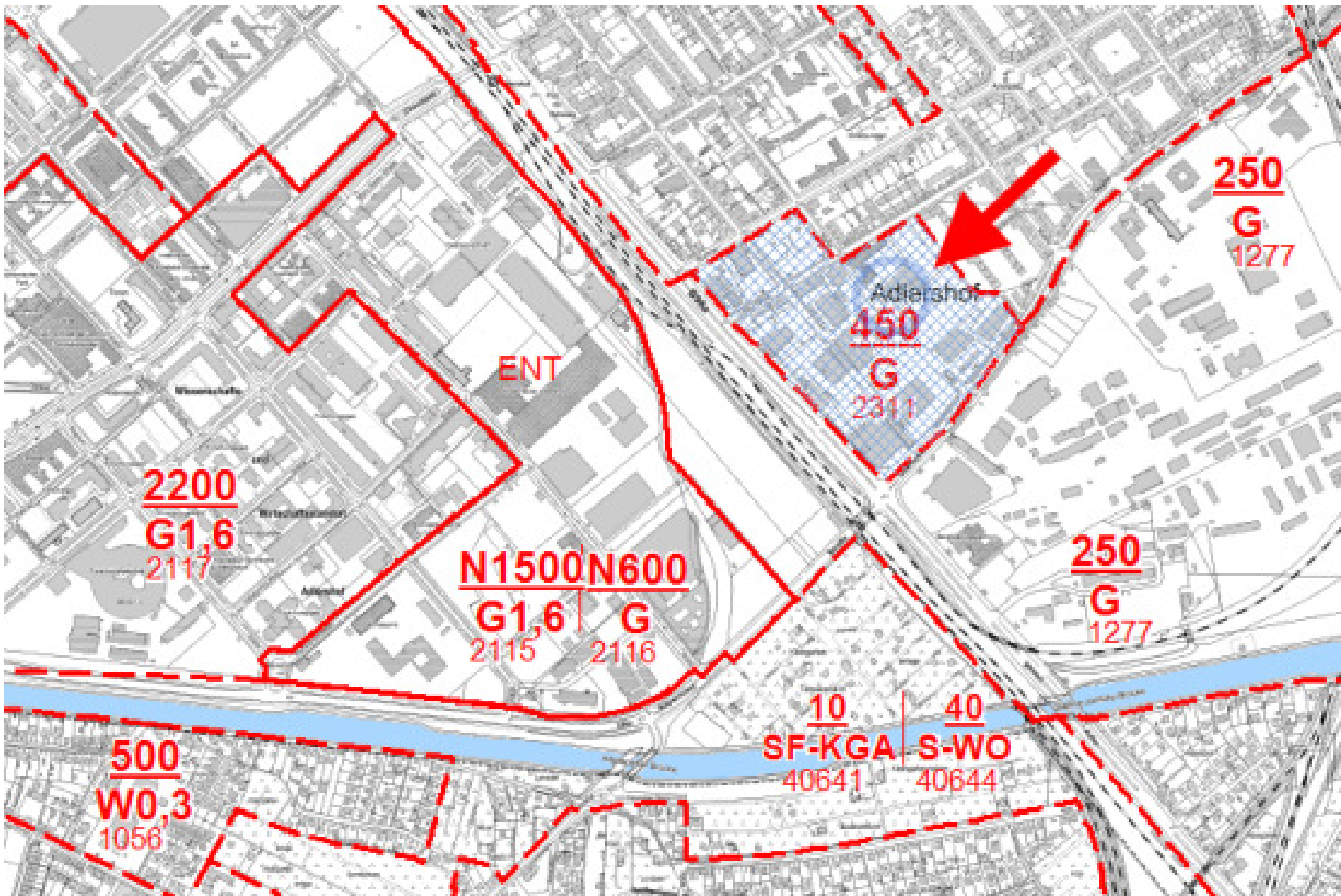
Hinweise:

1. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 sind die Sortimente des Anhangs I zur AV Großflächiger Einzelhandel vom 6. August 2001 maßgebend.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13, 14 und 15 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigelegten Pflanzliste vom 12.12.2003 empfohlen.

**Auszug aus dem B-Plan Nr. XV-65  
Textliche Festsetzungen (Auswahl, sofern sie GE und GE 4 betreffen)**



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand 2015)  
Die Lage des Grundstückes wurde markiert.



Bodenrichtwertauskunft Stand 01.01.2023  
 Aktueller Bodenrichtwert: 450 €/m<sup>2</sup>





Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten der Anna-Seghers-Straße, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten der Otto-Franke-Straße, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 5-6 o Links und rechts: Grundstücksansichten



Bild 7-8 o Links und rechts: weitere Grundstücksansichten

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin  
Umwelt- und Naturschutzamt  
Fachbereich Umweltschutz

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, PF 910240 12414 Berlin  
(Postanschrift)

Herr  
Ingo Kuhwald  
Kaiserstr. 4 D  
12209 Berlin



Geschäftszeichen (bitte angeben)

09.18/1 22/610/294/23

Herr Weiß

Zimmer 209

Teil +49 30 90297 - 5972

Fax +49 30 90297 - 5058

max.weiss@ba-kt.berlin.de

Post.Umwelt-Natur@ba-kt.berlin.de

elektronische Zugangsbefugung gemäß

§ 3a Absatz 1 VwVfG

23.08.2023

### Anlage 1

Ihr Auskunftsersuchen zum Grundstück Anna-Seghers-Str. / Otto-Franke-Str. in 12409 Berlin

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

gemäß Ihrem Antrag vom 03.08.2023 erhalten Sie nachfolgende Auskunft zur Altlastensituation zum angefragten Grundstück (Flur 4, Flurstück 4181).

#### Auskunft zur Altlastensituation

Das Grundstück ist Teil einer wesentlich größeren Fläche, die aufgrund der ehemaligen Nutzung durch den VEB Spezialfahrzeugbau und später der SPW Spezialfahrzeugbau Umweltechnik im Berliner Bodenbelastungskataster (BBK) mit der Katasternummer 7588 geführt wird. Davon waren industrielle Nutzungen der Metallverarbeitung, der Teerfabrikation und der Herstellung von Chemikalien und Munition anässig. Die Begrenzung einer Katasterfläche umfasst das gesamte Gelände eines Betriebsstandortes und damit auch Flächenanteile, die nicht durch betriebsbezogene Anlagen bebaut waren oder genutzt worden sind.

Für Teilbereiche der Katasterfläche wurde der Nachweis schädlicher Bodenveränderungen erbracht, daher wird die gesamte Fläche gemäß ihrer Kategorisierung nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz als Altlast geführt. Aufgrund von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen konnten zwischenzeitlich Teilflächen der Altlast 7588 vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten befreit werden, d. h. von diesen Teilflächen gehen keine Gefahren bezüglich der zu beurteilenden Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Grundwasser aus.

Dies trifft auch für das hier angefragte Grundstück zu. Das Grundstück ist aktuell mit der Bewertung: -Gesamte Fläche vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlast befreit- im BBK registriert. Datentechnisch wurde dazu eine Tochterfläche mit der Nr. 7558c gebildet, die unter anderem den angefragten Bereich umfasst.

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Dienststelle: Neue Krugallee 4 (Haus 12) 12435 Berlin

📍 Haupteingang oder Schranke zum Hof (keine Pflanze melden (Klingel))

📞 166, 166, 265 Rathaus Treptow/ Am Pflanzerswald 📍 Pflanzerswald

Sprechzeiten: dienstags 09:00 - 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung

Landesbank Berlin DE44 1005 0000 1613 0132 28, Postbank Berlin 0880 1001 0010 0651 6161 09



## Auskunft zur Altlastensituation

Hinweis:

Nach aktuellem Kenntnisstand ist jedoch nicht sicher auszuschließen, dass das Grundstück von schwach verunreinigtem Grundwasser durchströmt wird, bzw. sich das Grundstück im Randbereich einer Schadstofffahne befindet. Diese Grundwasserverunreinigung ist auf einen Schadstoffeintrag im weiteren Umfeld zurückzuführen. Bei Eingriffen in das Grundwasser z.B. im Zuge von Bauwasserhaltungsmaßnahmen kann es daher zur Förderung von schwach belastetem Grundwasser kommen. Wir empfehlen vorsorglich, bei einer geplanten Grundwassernutzung im Vorfeld Kontakt mit der hier zuständigen Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, Ref. II C aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen von der Behörde nicht überprüft worden ist. Die zugrundeliegenden Recherchen können ggf. nicht vollständig sein und stellen nur den uns gegenwärtig bekannten Sachstand dar. Insofern wird eine Gewähr für die Richtigkeit nicht übernommen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Weiß