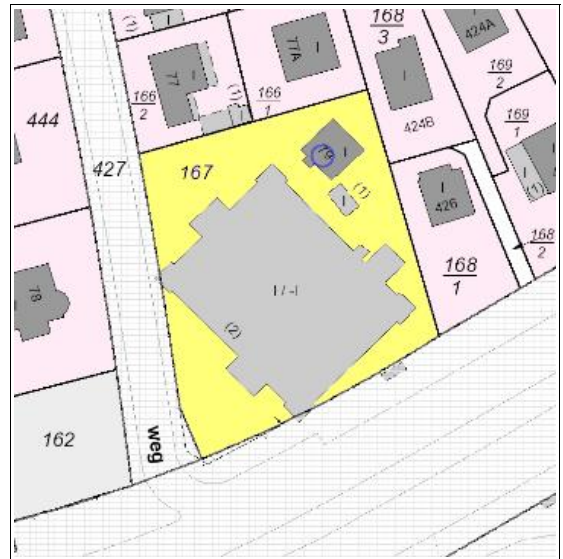


GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
(im Sinne des § 194 BauGB unter Berücksichtigung des Gesetz über die
Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG))

Steinträgerweg 79, 12351 Berlin



Verkehrswert (Liquidationswert): 220.000 €

Flurstück: 167

Größe: 2.257 m²

- | | |
|---|--|
| ■ WERTERMITTLUNGS-
OBJEKT: | Flachbunkeranlage (eingeschossig), derzeitige gewerbliche Nutzung als Tonstudio und Musiker-Proberäume unterstellt, <u>keine Innenbesichtigung möglich</u> |
| ■ AUFTRAGGEBER: | Amtsgericht Neukölln, 12043 Berlin, Karl-Marx-Str. 77/79 |
| ■ AKTENZEICHEN: | 70 K 43/22 |
| ■ WERTERMITTLUNGS-/
QUALITÄTSSTICHTAG: | 9. Februar 2023 |
| ■ VERFASSER: | Dipl.-Ing. (FH) Henry Wessel |
| ■ GUTACHTENERSTATTUNG: | 16. Januar 2024 |

Internet-Ausfertigung, gekürzte Ausgabe!

Das Gutachten umfasst 22 einseitig beschriebene Seiten und 8 Seiten Anlagen (insgesamt 31 Seiten). Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Allgemeine Angaben.....	4
3	Grundstückzustand.....	6
3.1	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
3.1.1	Liegenschaftskataster und Grundbuch.....	6
3.1.2	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen.....	6
3.1.3	Rechte und Belastungen.....	7
3.1.4	Beitragsrechtlicher Zustand.....	8
3.2	Beschreibung der Lagemerkmale.....	8
3.2.1	Lage und Verkehr.....	9
3.2.2	Information zur demografischen Situation.....	10
3.2.3	Weitere Grundstücksmerkmale.....	10
3.3	Bauliche und sonstige Anlagen.....	11
3.3.1	Übersicht der baulichen Anlagen.....	11
3.3.2	Beschreibung der baulichen Anlagen.....	12
3.3.3	Zustand der baulichen Anlage.....	13
3.3.4	Wirtschaftliche Nutzbarkeit, Drittverwendungsmöglichkeiten.....	13
3.3.5	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	14
4	Wertermittlung.....	14
4.1	Bodenwertermittlung.....	16
4.2	Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale.....	18
4.2.1	Ermittlung der Freilegungskosten.....	19
4.2.2	Ermittlung des Barwerts der verbleibenden Reinerträge.....	20
4.2.3	Bodenwert einschließlich Freilegungskosten.....	21
4.2.4	Liquidationswert.....	21
5	Verkehrswert.....	21
6	Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts.....	22
7	Vorgefundene Gegenstände.....	23
8	Abschließende Erklärung.....	23

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Zwangsversteigerungssache: Steinträgerweg 79, 12351 Berlin

Aktenzeichen	70 K 43/22
Baujahr, Objektart Lage	ca. 1938, ehemalige, eingeschossige Flachbunkeranlage Bezirk Neukölln, Ortsteil Buckow, südwestlich der „Gropiustadt“, ca. 150 m östlich vom Buckower Damm entfernt
Grundstücksgröße unterstellte Nachnutzung	2.257 m ² Abriss der Bunkeranlage und Neubebauung mit Wohnungen
Nutzung Vertragszustand / Ertrag Wertermittlungstichtag	derzeitige gewerbliche Nutzung als Tonstudio und Musiker-Proberäume unterstellt, <u>keine Innenbesichtigung möglich</u> keine Angaben bekannt geworden 9. Februar 2023

Verkehrswert: 220.000 €



Straßenansicht (Johannisthaler Chaussee)
aus Richtung Süden



Straßenansicht (Johannisthaler Chaussee)
aus Richtung Südost



Eingangsbereich an der Johannisthaler
Chaussee



seitliche Ansicht am Steinträgerweg aus
Richtung Westen



2 Allgemeine Angaben

Auftrag und Zweck der Wertermittlung

Mit Beschluss vom 12. Dezember 2022 und Fortführung nach einstweiliger Einstellung (Beschluss vom 30.10.2023) des Amtsgericht Neukölln, 12043 Berlin, Karl-Marx-Str. 77/79 wurde der Unterzeichnende zum gerichtlichen Sachverständigen bestellt und beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zum Zwecke der Zwangsversteigerung gemäß § 74 a ZVG zu erstatten, betreffend:

- eingeschossige, ehemalige Flachbunkeranlage am Steinträgerweg 79, 12351 Berlin-Buckow, Flurstück 167

Wertermittlung

Auftragsgemäß Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) des Grundstücks nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)¹ und gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021² unter Berücksichtigung des Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)³.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse bezieht, ist auftragsgemäß der 9. Februar 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjektes erfolgte durch mich persönlich am 9. Februar 2023. Während des Termins wurden nur die straßenseitigen Außenansichten sowie die

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

² ImmoWertV – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

³ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) i. d. F. der Bek. vom 20.5.1898 (RGBl. 1898, 369, 713), zuletzt geändert durch Art. 9 G v. 24.5.2016 I 1217



einsehbaren Außenanlagen besichtigt. Eine Innen- bzw. Grundstücksbesichtigung wurde dem Sachverständigen verwehrt.

Nachfolgende Verkehrswertermittlung steht daher unter dem Vorbehalt, dass sie lediglich auf Grundlage der beim bezirklichen Bauaufsichtsamt vorliegenden Planunterlagen, der allgemeinen Aktenlage und des bei Ortsbesichtigung festgestellten Gebäudezustandes ohne vorgenommener Innenbesichtigung bzw. Zugänglichkeit erstellt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin

Die Beteiligten wurden durch Anschreiben vom 31.01.2023 eingeladen.

Anwesend:

- der Sachverständige

nicht anwesend:

- Gläubigerin (Termin bestätigt)
- Schuldnerin

Die Namen aller Beteiligten sind im vorliegenden Gutachten anonymisiert (§ 38 ZVG) - die Namen der Beteiligten bzw. der anlässlich des Besichtigungstermins Anwesenden sowie ggf. der Mieter ergeben sich aus dem dem Gutachten beigefügten Anschreiben an das Zwangsversteigerungsgericht bzw. der dem Anschreiben beigefügten Mieterliste der zuständigen Verwaltung.

Dokumente/Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 12. Dezember 2022 und 30. Oktober 2023
- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch Blatt 13810 vom 10.11.2022
- Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszüge aus der Gebäudebauakte des Bauarchivs vom 17.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte
- schriftliche Auskunft von Frau Kurschat vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 17.01.2023 bezüglich Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herrn Strugale vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 21.02.2023 bezüglich baubehördlicher Beschränkungen
- schriftliche Auskunft von Frau Schaffrath vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt vom 14.01.2023 bezüglich Altlastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft von Herr Weinert vom Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Straßen- und Grünflächenamt vom 10.01.2023 bezüglich Erschließungsbeitragsbescheinigung
- Immobilienmarktbericht Berlin 2021/2022 und Kaufpreisabfrage aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin
- Weitere zur Wertermittlung genutzte Daten- und Informationsquellen sind an entsprechender Stelle ihrer Nutzung im Gutachten zitiert.

Besonderheiten des Auftrages

Im vorliegenden Gutachten wird aufgrund der Verfahrensbesonderheiten in der Zwangsversteigerung der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Eventuell in Abteilung II bestehende Rechte bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unterbleibt im Regelfall die Bewertung und Würdigung der Rechte in Abteilung II des Grundbuches, da sich zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung noch nicht feststellen lässt, ob deren Bestehen bleiben gesichert ist. Über den Wert der Rechte informiert das Gericht im Versteigerungstermin. Im Pkt. 3.1.1 des vorliegenden Gutachtens werden vorhandene Eintragungen der Abteilung II des Grundbuches nachrichtlich dargestellt. Im ausgewiesenen Verkehrswert bleiben diese un-



berücksichtigt.

3 Grundstückzustand

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.1.1 Liegenschaftskataster und Grundbuch

Der Sachverständige hat das Liegenschaftskataster nicht eingesehen, ein Auszug aus dem ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) wurde recherchiert.

Aus dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 10.11.2022 wurden die nachfolgenden Angaben entnommen. Es wird unterstellt, dass gegenüber dem Wertermittlungsstichtag keine Änderungen erfolgten.

Grundbuchaufschrift	Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
	Neukölln	Buckow	13810

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Flur Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
1	315	167	Gebäude-und Freifläche Steinträgerweg 79	2.257

Weitere Eintragungen im Bestandsverzeichnis auch unter anderen lfd. Nummern sind nicht vorhanden.

Erste Abteilung: Eigentümer

Lfd. Nr.	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
3	kein Bezug in dieser Ausgabe	eingetragen am 26.05.2016

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke	Lasten und Beschränkungen
1	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III haben regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen.

3.1.2 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen⁴

Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, den Bebauungsplan als verbindlichen Bau-

⁴ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>



leitplan, der rechtsverbindliche Feststellungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 Abs. 2 BauGB).

Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)

Für die Fläche des Wertermittlungsobjektes besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan oder einen Vorhaben- und Erschließungsplan wird nicht vorbereitet oder durchgeführt.

Neben den Instrumenten des BauGB (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan, vorhabensbezogener Bebauungsplan) können auch andere Vorschriften zu einer verbindlichen Bauleitplanung führen, so wie im vorliegenden Fall.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im Baunutzungsplan (BNP, Juni 1960) gelten in Verbindung mit der Bauordnung für Berlin von 1958 (BauO Bln 58) und den förmlich festgestellten (f.f.) Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleiteter (qualifizierter) Bebauungsplan weiter. Das Grundstück Steinträgerweg 79 liegt nach dem Baunutzungsplan im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3. Diese Festlegung erlaubt 2 Vollgeschosse und eine Grundfläche von 3/10 des Baugrundstücks, was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht. Im nördlichen Anschluss II/2, 2 Vollgeschosse, bebaubare Fläche 0,2, Geschossflächenzahl 0,4. In der Baustufe II/2 gilt die offene Bauweise, in der Baustufe II/3 die geschlossene Bauweise.

Satzungen und Baugebote nach dem BauGB

Das Land Berlin oder der Bezirk Neukölln haben keine weiteren Satzungen bzw. Rechtsverordnungen nach dem BauGB erlassen, die für eine Bebauung und Nutzung des Wertermittlungsobjektes im Rahmen der Wertermittlung zu beachten sind.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück nicht im Bereich eines städtebaulichen Sanierungsgebiets nach §§ 136 ff. BauGB, einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet nach §§ 165 ff. BauGB, einem Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart (Erhaltungssatzung) nach § 172 BauGB und nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB liegt.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht⁵

Das Wertermittlungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Entwicklungszustand

Das Wertermittlungsgrundstück ist nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als baureifes Land einzustufen.

3.1.3 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet. Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Bezugnahme auf das Grundbuch Abt. II.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Rechte in Abteilung II bzw. III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren untergehen können, so dass die entsprechenden

⁵ gemäß Internetauskunft, einzusehen in <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/>



Angaben im Gutachten nur informativen Charakter haben. Ob bzw. welche Rechte erlöschen können, sollte beim Versteigerungsgericht in Erfahrung gebracht werden.

Bauaufsicht

Gemäß schriftlicher Auskunft keine baubehördlichen Beschränkungen/Auflagen bekannt und keine besonderen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen erforderlich.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht bezüglich Baulastenverzeichnis, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung. In diesem Gutachten wird von einer baulastfreien Situation zum Wertermittlungstichtag ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 16. Januar 2024 aus der Berliner Denkmalliste steht das Wertermittlungsobjekt nicht unter Denkmalschutz. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich kein Denkmalobjekt, aus dem sich ein sogenannter Umgebungsschutz ableiten lässt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis des Sachverständigen nicht vorhanden. Eventuelle Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vertraglichen Bindungen (Miet-, Pachtverträge etc.)

Eine Mieterliste bzw. Mietverträge wurden auch auf Nachfrage nicht zur Einsicht zur Verfügung gestellt.

Der Schuldner wurde zur Mitarbeit/Ortstermin eingeladen und aufgefordert, diesbezügliche Unterlagen und angefragte Information zu übergeben. Sollten im Nachgang wertrelevante Fakten offenkundig werden, ist ggf. nachfolgende Wertermittlung zu überprüfen.

3.1.4 Beitragsrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Für das zu bewertende Grundstück (Steinträgerweg 79) fallen nach derzeitigen Sach- und Rechtslage gemäß Auskunft keine Erschließungsbeiträge mehr an.

Das Wertermittlungsgrundstück ist somit bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

3.2 Beschreibung der Lagemerkmale

Lagemerkmale von Grundstücken ergeben sich aus der räumlichen Position des Grundstücks und beziehen sich insbesondere auf die Verkehrsanbindung, die Nachbarschaft, die Wohn- und Geschäftslage sowie die Umwelteinflüsse (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV).



3.2.1 Lage und Verkehr

Das Wertermittlungsobjekt liegt am Steinträgerweg Ecke Johannisthaler Chaussee im Bezirk Neukölln, im südlich gelegenen Ortsteil Buckow (1), südwestlich der „Gropiusstadt“, ca. 150 m östlich vom Buckower Damm. Der Steinträgerweg verläuft vom Buckower Damm bis Johannisthaler Chaussee und Heideläufferweg.

Buckow liegt am südlichen Stadtrand Berlins. Es wird durch den Ortsteil Gropiusstadt in zwei Teile getrennt. Buckow 1 ist der größere westliche Teil. Er liegt zwischen den Ortsteilen Mariendorf und Lichtenrade des Bezirks Tempelhof-Schöneberg im Westen, den Neuköllner Ortsteilen Britz im Norden und Gropiusstadt im Osten. Im Süden grenzt Buckow an Großziethen, einen Ortsteil der brandenburgischen Gemeinde Schönefeld.

Die erweiterte Umgebung ist geprägt durch einen Mix aus Einfamilienhäusern, Wohnblocks und zahlreichen Hochhäusern mit viel Grün nach den Vorstellungen des Bauhaus-Begründers Walter Gropius, bebaut in den Jahren von 1962 bis 1973. Im Süden und Norden des Gebiets schließen sich ausgedehnte Wohngebiete mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Steinträgerweg: Dient dem Anwohnerverkehr, das Verkehrsaufkommen in diesem Bereich ist als durchschnittlich zu bewerten (Individualverkehr). Das Gebiet ist durch eine überwiegende Nutzung aus Wohnen gekennzeichnet.

Die in Nordost-Südwest-Richtung verlaufende Johannisthaler Chaussee, stellt im Neuköllner Süden die wichtigste Straßenverbindung zwischen den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick dar. Das Wertermittlungsgrundstück befindet sich zwischen dem historischen Ortskern im Westen und der Großsiedlung Gropiusstadt im Osten.

Die Wohnlage des Wertermittlungsobjektes wird gemäß Berliner Mietspiegel 2023⁶ als „einfach“, die stadträumliche Wohnlage innerhalb Berlins vom Gutachterausschuss für Berlin ebenfalls in Anlehnung an den Mietspiegel als „einfache Wohnlage“ eingestuft. Die einfache Wohnlage beschreibt u. a. in den dezentralen Stadtbereichen, dass sie geprägt sind von Wohnungsbeständen in geschlossener, aber auch in offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein.

Die Nahgebietsversorgung (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Restaurants und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen) sind lagebedingt gesichert, unter anderem mit den Nahversorgungseinrichtungen in den nahegelegenen „Gropius Passagen“.

KFZ-Parkmöglichkeiten für die Anwohner und Besucher (Längsparker) befinden sich im Bereich des Wertermittlungsobjektes (Steinträgerweg) am Rande der bebauten Straßenseiten.

Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks ist über die Johannisthaler Chaussee sichergestellt. Die Johannisthaler Chaussee als leistungsfähige Verkehrsstrasse in Nordost-Südwest-Richtung besitzt eine hohe Bedeutung als Zubringer zur Autobahn A 113 und überbezirkliche Verbindung. Über die Johannisthaler Chaussee in westlicher Richtung ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg, in östlicher Richtung der Bezirk Treptow-Köpenick gut erreichbar. Über den Buckower Damm, westlich des Wertermittlungsgrundstücks und die A 113 (Anschlussstellen Späthstraße und Stubenrauchstraße) besteht eine schnelle Verbindung in das südliche Berliner Umland.

Die Anbindung an die öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen stellt sich wie folgt dar:

Bus (X11, M11)	Johannisthaler Chaussee	ca. 50 m
U-Bahnhof (U7)	Johannisthaler Chaussee	ca. 1,2 km

6 Berliner Mietspiegel 2023 vom 15. Juni 2023 (ABl. Nr. 26 / 15.06.2023).



3.2.2 Information zur demografischen Situation⁷

Die Bevölkerung Neuköllns verzeichnete im letzten Jahrzehnt ein Wachstum von 2,7 % und bildete somit das Schlusslicht unter den Berliner Bezirken. Im Jahr 2021 lebten im rechnerischen Durchschnitt 1,9 Personen in einem Haushalt. Trotz der erheblichen Anteile an Einfamilienhausgebieten betrug die rechnerische Wohnfläche pro Einwohner:in 35,6 m² und stellte somit nach Lichtenberg den zweitniedrigsten Wert im städtischen Vergleich dar (Durchschnitt: 38,7 m).

Das niedrigste Einkommen Berlins wurde mit einem mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.150 EUR in Neukölln und Tempelhof-Schöneberg registriert. Die Arbeitslosenquote war mit 13,1 % (Oktober 2022) berlinweit erneut die höchste. Während im Norden flächendeckend hohe Quoten zu verorten waren, zeichnete sich der Süden überwiegend durch niedrige Arbeitslosenquoten aus. Nach einem leichten Rückgang der Angebotsmiete stieg diese 2022 erneut an (10,55 EUR/m²).

3.2.3 Weitere Grundstücksmerkmale

Tatsächliche Nutzung und Ertragsverhältnisse

- Objekt:*
- Flachbunkeranlage nebst eingeschossigen Nebengebäude
- Ertragsverhältnisse:*
- Eine Mieterliste bzw. Mietverträge wurden nicht zur Einsicht zur Verfügung gestellt.
 - keine Informationen zum Vermietungsstand vorliegend, augenscheinlich als Tonstudio und Musiker-Proberäume vermietet
- Hausverwaltung:*
- keine diesbezügliche Information vorliegend
 - Insofern muss die vermietbare Nutzfläche auf Grundlage der Unterlagen aus der Bauaktenarchiv geschätzt werden.

Grundstückszuschnitt⁸ und Oberfläche

Das 2.257 m² große Wertermittlungsgrundstück⁹ (Flurstück 167) ist regelmäßig geformt. Die mittlere Straßenbreite (Johannisthaler Chaussee) beträgt ca. 48 m bei einem ebenen Grundstücksverlauf (soweit einsehbar). Die genaue Form des Wertermittlungsgrundstücks ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte (s. Anlage 3) zu ersehen.

Erschließungszustand

- Fahrbahn:*
- Steinträgerweg: 2- spurige Asphalt-Richtungsfahrbahn (Einbahnstraße)
 - lageüblicher Ausbau entsprechend Nutzungsintensität
- Geh- /Radwege:*
- zweiseitig vorhanden
 - Kleinmosaik, lageüblich
- KFZ-Stellplatzflächen:*
- einseitiges Pkw-Parken als Parkspur im Straßenland
 - Wertermittlungsgrundstück: Pkw-Stellplätze möglich
- Beleuchtung:*
- im Straßenraum einseitig vorhanden
- Unterhaltungszustand:*
- insgesamt „durchschnittlich“, vergleichbar mit angrenzender Umgebung im Gebiet
- Zuwegung:*
- Die Zuwegung zum Wertermittlungsgrundstück erfolgt angrenzend an den zum öffentlichen Anbau bestimmten Steinträgerweg und die Johannisthaler Chaussee

⁷ Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2022

⁸ Angaben zu Breite und Tiefe beruhen auf der zur Verfügung stehenden Liegenschaftskarte. Sie wurden mittels Grobvermessung ermittelt. Abweichungen, welche sich evtl. ergeben, sind für die vorliegende Wertermittlung nicht wertrelevant.

⁹ nach Angaben des Bestandsverzeichnisses im Grundbuch



Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektro-, Wasser- Ver- und Entsorgungsleitungen, Telefonleitungen werden aus dem Straßenraum teils unterirdisch auf die anbindenden Grundstücke geführt.

Bodenbeschaffenheit

Es wurden keine Untersuchungen zu Altlasten, insbesondere Bodenverunreinigungen, vorgenommen. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar, können aber generell nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Schreiben des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Umwelt- und Naturschutzamt, besteht für das Wertermittlungsgrundstück derzeit keine Eintragung im Bodenbelastungskataster Berlin. Der Verkehrswert wird unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

Zusammenfassung

Es handelt sich um baureifes Land, das auch nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist i. S. § 3 Abs. 4 ImmoWertV. Das Grundstück ist seinen Eigenschaften und der Grundstückslage entsprechend für wohnwirtschaftliche Nutzungen geeignet. Etwaige Belastungen aus dem Straßenverkehr werden als in Mietpreisen berücksichtigt angesehen. Die Verhältnisse sind lageüblich in Boden- bzw. Kaufpreisen berücksichtigt.

3.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung am 9. Februar 2023 sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Untersuchungen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen bzw. Installationen wurde nicht geprüft.

Die folgende Baubeschreibung dient der Verkehrswertermittlung und stellt keine bautechnische Mängel- oder Schadensanalyse dar. Das Vorhandensein weiterer, v.a. auch verdeckter Schäden bzw. Mängel kann nicht ausgeschlossen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Unterzeichnende übernimmt keine Haftung für das Vorhandensein von Mängeln oder Schäden, die hier nicht aufgeführt sind. Ggf. ist ein Sachverständiger für Holz- bzw. Bauwerksschäden hinzuzuziehen.

3.3.1 Übersicht der baulichen Anlagen

Besichtigt wurde ausschließlich von der Grundstücksgrenze aus die Außenansichten des Gebäudes sowie die Außenanlage. Das Grundstück und das Gebäude selbst konnte nicht besichtigt werden, der Zugang wurde nicht gewährt, somit kann über die Ausstattung und deren Zustand keine Angaben gemacht werden.

Die nachfolgende Beschreibung basiert im Wesentlichen auf den äußerlich erkennbaren Merkmalen und der Aktenlage (Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtentwicklungsamt – Bauaktenarchiv).

Zur Wertermittlung werden deshalb zunächst Annahmen getroffen, die Ausbau und Objektfertigstellung und einen lage- und objektartüblichen gewöhnlichen, schaden- und mangelfreien Ausstattungs- und Instandhaltungszustand unterstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Zustand des Wertermittlungsobjektes hinsichtlich des Ausbauzustandes, der Ausbauqualität oder der Fläche von nachfolgender Gebäudebeschreibung



abweicht, so dass sich für einen Erwerber ggf. auch zusätzliche Baukosten für erforderliche Arbeiten ergeben können.

Die Unsicherheit hier nicht berücksichtigter, einen Erwerber ggf. belastender besonderer Objektmerkmale wird den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entsprechend pauschal mit einem Risiko-Wertabschlag am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Gebäudeart

Vorliegend Hochbunker mit nur einem Stockwerk oberhalb der Erdoberfläche (Flachbunker). Ab 1941 wurde diese Bauform bei Neuprojekten in Deutschland nur noch ausnahmsweise eingesetzt, da der Material- und Bauaufwand in einem schlechten Verhältnis zur Anzahl der Schutzplätze stand. Zudem galt das äußere Bild der Flachbunker als unattraktiv, während mehrstöckige Hochbunker durch Fassadenverkleidung an die umliegende Bebauung angepasst werden konnten.

Auf die Liegenschaftskarte in der Anlage zum Gutachten wird weiterführend verwiesen.

Entstehung

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung nicht überprüft. Vorgelegen haben nachfolgende Informationen (Bauakte):

- die Flachbunkeranlage wurde ca. 1938 (eigene Schätzung) errichtet
- 1995: Baugenehmigung zur „Umnutzung eines Bunkers zu einem Tonstudio und Musiker-Proberäumen“
- 1996: Baugenehmigung zum Einbau einer Öl-Zentralheizung sowie eines Schornsteins

3.3.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudekonzeption und Nutzung

Die Flachbunkeranlage ist wie folgt aufgeteilt (Quelle Bauakte):

- Erdgeschoss:*
- lt. einer Zeichnung in der Bauakte wurden vermutlich nur wenige Grundrissänderungen der ehemaligen Schutzräume vorgenommen.
 - sonst keine weiteren Angaben vorliegend
- Geschosshöhen lt. Zeichnungen:*
- keine Angaben vorliegend
- Belichtung/Belüftung:*
- keine Angaben vorliegend

Die ungefähre Aufteilung des Gebäudes kann in der Anlage 4 dem abgedruckten Grundrissplan (Stand 1995) entnommen werden. Hierbei handelt es sich um eine nicht maßstabsgerechte Kopie der in den Bauakten des Bezirksamtes Neukölln vorgefundenen Pläne.

Rohbau

- Tragwerkskonstruktion:*
- Stahlbetonbauweise
- Fundamente:*
- Streifenfundamente
- Kellerwände:*
- nicht vorhanden
- Außenwände:*
- Mauerwerk/Stahlbeton ca. 80 cm
- Decken:*
- Stahlbeton ca. 1,8 m
- Innenwände:*
- Ziegelmauerwerk, unterschiedliche Stärken
- Dachform/Konstruktion:*
- Flachdach, Abdichtung mit Bitumenbahnen (Annahme)



on:

- Entwässerung:* • Außenentwässerung über Dachrinnen und Fallrohre, Rinnen verzinkt
- Schornstein:* • vorhanden

Ausbau

- Sockel:* • Klinkersockel
- Fassade:* • Klinkerfassade
- Innenwände:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Fußbodenbelag:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Deckenbekleidungen:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Fenster: Fenster/ -sicherung:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Innentüren:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Eingangsbereich:* • Gebäudeeingang: 1-einflügelige Stahltür
- Geschosstreppen:* • vermutlich nicht vorhanden, keine Innenbesichtigung möglich
- Sanitäreinrichtungen:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Balkon/Terrasse:* • nicht vorhanden

Gebäudetechnik

- Wasserinstallationen:* • zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
- Abwasserinstallationen:* • Ableitung in kommunales Abwassernetz
- Elektroinstallation:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Heizungsart:* • Ölzentralheizung (1996)
- Beheizung:* • keine Innenbesichtigung möglich
- Warmwasser:* • keine Innenbesichtigung möglich

Besondere Bauteile und Einrichtungen

- nicht bekannt

3.3.3 Zustand der baulichen Anlage

Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen:

Nach äußerem Anschein zum Wertermittlungstichtag wurden in den vergangenen Jahrzehnten keine nennenswerten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

3.3.4 Wirtschaftliche Nutzbarkeit, Drittverwendungsmöglichkeiten

Die Nutzungsmöglichkeiten von Bunkern sind durch das Fehlen von Fenstern und die schlechte Belüftung eingeschränkt. Zudem ist ein Umbau der massiven Stahlbetonteile eines Bunkers langwierig und teuer.

Tatsächlich bieten Bunker neben evidenten Nachteilen, wie dem fehlenden Tageslicht auch unumstößliche Vorteile gegenüber anderen Bauwerken ähnlicher Größenordnung: Zum einen können sie auf Grund der extremen Wand- und Deckenstärken sehr gute



Schallisolierung vorweisen. Dies gilt für Straßenlärm, der nicht in die Innere gelangt oder laute Musik, die nicht zu den Nachbarn vordringt. Darüber hinaus ist auch die Nutzung des Bunkers als erhöhtes Fundament für Ein- oder Mehrfamilienhäuser nicht zuletzt wegen der häufig sehr zentralen Innenstadtlagen der Hochbunker sehr attraktiv.

Die Bunkerwandstärken von 1,10 m bis 2,50 m gestalten sämtliche baulichen Veränderungen sehr schwierig und kostenintensiv. Was auf der einen Seite die Umbaumaßnahmen kompliziert gestaltet, bietet auf der anderen Seite durch die fehlenden oder sehr kleinen Wandöffnungen extrem guten Lärmschutz. Aus diesem Grund ist es nicht verwunderlich, dass solche Hochbunker bereits früh von Musikbands als Probemöglichkeit, wie im vorliegenden Fall, entdeckt wurden. Auch die Nutzung als Tonstudio wurde erfolgreich erprobt. In ähnlicher Weise bedienen sich auch Künstler oder Partyveranstalter dieser Bauwerke. Die dafür notwendigen baulichen Maßnahmen halten sich in Grenzen: Die Außenwände der Bunker müssen nicht durchbrochen werden, da für die zeitlich begrenzte Nutzung kein Tageslicht erforderlich ist. Die Räumlichkeiten und sanitären Anlagen im Inneren müssen saniert werden und eine Lüftungsanlage wird erforderlich. Außerdem müssen Fluchtwege in ausreichender Zahl bereitgestellt werden.

Das Stadtbild bleibt von derartigen Nachnutzungen und den damit verbundenen geringen baulichen Eingriffen weitestgehend unverändert. Der Bunker geht dabei selten in Privatbesitz über, sondern wird z.B. an Bands oder Künstler in der Regel kostengünstig vermietet. Die Weitervermietung von preisgünstigen Lagerflächen ist jedoch für einen potentiellen privaten Investor verhältnismäßig unrentabel und kann allenfalls eine Übergangslösung sein.

Nicht nur die Nachnutzung der vorhandenen Bunkermauern, sondern auch der komplette Abriss eines Bunkers ist durch die Weiterentwicklungen von Maschinen und Abrissmethoden lukrativ geworden. In häufig guten Lagen kann dann auf dem freigemachten Grundstück ein neues Objekt entwickelt werden. Dennoch ist mit einer Investition in ein Bunkergrundstück ein außergewöhnlich hohes Wagnis verbunden. Durch die jeweils sehr individuellen Umstände kann keine allgemeingültige Vorgehensweise für den Umgang mit Hochbunkern postuliert werden.

3.3.5 Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen.

- | | |
|--------------------------|--|
| <i>Plattierungen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• Die Zuwegungs- und Zufahrtbereiche sind Betonböden befestigt |
| <i>Einfriedung:</i> | <ul style="list-style-type: none">• übliche Einfriedung mit Maschendraht- / Doppelstabzaun |
| <i>Grünbereiche:</i> | <ul style="list-style-type: none">• nicht erkennbar |
| <i>Sonstige Anlagen:</i> | <ul style="list-style-type: none">• massives Nebengebäude (Bungalow), Flachdach, Abdichtung aus verschweißten Bitumendachbahnen• Nutzung unbekannt• Grundfläche ca. 60 m² |

4 Wertermittlung

Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Pragmatisch lässt sich nach REUTER¹⁰ unter dem Verkehrswert der Preis verstehen, der

¹⁰ Univ.-Prof. Dr.-Ing. Franz Reuter, Technische Universität Dresden



- am Wertermittlungsstichtag, also der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (das ist der freie Handel auf dem örtlichen lage- und artenspezifischen Grundstücksmarkt zwischen jedermann bei freihändigem Angebot und zwangloser Nachfrage) und
- nach der Qualität des zu bewertenden Grundstückes (Wertermittlungsobjekt)

am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis durchschnittlicher, marktüblicher Objekte. Das Ermittlungsergebnis ist unter Berücksichtigung der Marktsituation zu bemessen (Marktanpassung). Besondere objektspezifische, individuelle Eigenschaften werden berücksichtigt, soweit sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr beachtet. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) ist die Auswahl anzuwendender Wertermittlungsverfahren anhand ihrer Eignung nach den Gepflogenheiten des Grundstückmarktes und entsprechend der zur Verfügung stehenden Datengrundlage zu begründen.

Vergleichswertverfahren: Grundlage: Kaufpreise von Objekten, die hinsichtlich wertbeeinflussender Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Sachwertverfahren: Grundlage: Substanzwert der baulichen Anlagen

Ertragswertverfahren: Grundlage: marktüblich erzielbare Erträge, (Rendite a.g. lageüblich „stabil“ erzielbarer Miete)

Das Grundstück ist mit einer eingeschossigen, ehemaligen Flachbunkeranlage bebaut. Die Recherche im Rahmen dieses Gutachtens gestaltete sich äußerst diffizil. Es gibt nur wenige Quellen im Schrifttum, die sich mit der Thematik Luftschutzbunker und einem konstruktiven Umgang und deren Bewertung beschäftigen.

Zivilschutzbunker sind seit dem zweiten Weltkrieg Bestandteile unserer Gebäudelandschaft in Großstädten. Sie stehen in Wohngebieten oder auch in Innenstadtbereichen und in vielen Fällen kann beim Betrachten nicht von ansprechender oder anspruchsvoller Architektur gesprochen werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten von Bunkern sind durch das Fehlen von Fenstern und die schlechte Belüftung eingeschränkt. Zudem ist ein Umbau der massiven Stahlbetonteile eines Bunkers langwierig und teuer. Typische Nachnutzungen von Hochbunkern ohne einen aufwendigen Umbau kommen ohne eine Änderung der massiven Wände aus, Beispiele sind die Nutzung als Lagerraum, als Proberaum für Bands oder zur Pilzzucht.

Es lassen sich keine pauschalen Aussagen über die Rentabilität einer Investition in einen Hochbunker treffen. Für jede Art der Nach- oder Umnutzung ist der Standort letztlich entscheidend, schließlich richtet sich die Bewertung in der Hauptsache nach dem Standort beziehungsweise nach dem Bodenwert und dessen spezifischer Entwicklung. Soll die Bunkersubstanz erhalten bleiben, so sind (mehrgeschossige) Hochbunker mit ihrer enormen Tragfähigkeit und den genormten Grundrissen eher geeignet.

Die statischen Strukturen der Hochbunker lassen es zu, sie zu bebauen. Hierbei bietet das Bunkerdach, das selbst aus mindestens einem Meter hohen Stahlbeton besteht, ein solides Fundament, auf dem ein- oder zweigeschossige Wohnungen als Neubau entstehen können. Der Bunker selbst ist dann von baulichen Maßnahmen fast ausgeschlossen, da auch der Treppenaufgang außenliegend realisiert werden kann.

Diese Lösung scheint dann attraktiv, wenn nur ein verhältnismäßig geringer Bodenwert vorliegt und damit die Abrisskosten in keinem rentablen Verhältnis zu den Grundstückskosten stehen oder wenn der Bunker kontaminiert ist und dadurch die Abriss- und Dekontaminierungskosten unberechenbar werden.

Der lange vernachlässigte Aspekt des Abbruchs erscheint besonders vor dem Hintergrund attraktiv, dass Grundstücke mit Hochbunkerbebauung für die Hälfte des in einer Region üblichen Bodenwertes erstanden werden können. Aus der Differenz von Bodenwert, tatsächlichem Grundstückskaufpreis und den Abrisskosten kann sich also neben einem ideellen Gewinn an Lebensqualität durchaus auch ein monetärer Gewinn erwirtschaften



lassen.

In den letzten Jahren hat im Bereich des Wertermittlungsobjektes eine Nutzungsumwandlung eingesetzt. Mehrere Gewerbebetriebe entlang der Johannisthaler Chaussee haben ihre Nutzung am Standort eingestellt. Die Grundstücke und Gebäude stehen zum Teil leer. Gleichzeitig ist eine verstärkte Nachfrage zur Errichtung von Wohngebäuden beziehungsweise zur Umnutzung bestehender Gebäude für soziale Zwecke festzustellen.

Die weit verbreitete Meinung, Bunker seien nicht wirtschaftlich abzureißen, ist weitgehend überholt. Auch die Zurückhaltung vor dem Bunker als historisches Zeugnis ist mittlerweile gewichen. Investoren von Bunkergrundstücken können sich inzwischen viel mehr vorstellen als einen ausgedienten Schutzraum. Es ist also die logische Konsequenz für einen Investor, eventuell auch die Kosten des Abbruchs zu tragen, um dort einen gewinnbringenden Neubau zu errichten.

Die Marktwertermittlung von Liquidationsobjekten, die zur „alsbaldigen“ Freilegung anstehen, ist Gegenstand der Regelung des § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV. Danach sind bauliche Anlagen, die den Bodenwert mindern, weil sie nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Es muss sich dabei um ein bodenwertbezogenes Grundstücksmerkmal handeln, denn die Bebauung hat in diesem Fall keinen Wert und stellt nur noch eine Belastung des Grund und Bodens dar. Die aus dieser Belastung resultierende Bodenwertminderung orientiert sich an den Freilegungskosten.

Ist die bauliche Anlage aufgrund erheblicher Baumängel oder ihres Zustands wirtschaftlich irreparabel und ist nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes die „alsbaldige“ Freilegung marktüblich, bestimmt sich der Marktwert (**Liquidationswert**) nach dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks abzüglich einer sich an den Kosten der Freilegung orientierenden Wertminderung

Der Ertragswert wird nicht ermittelt. Das zu bewertende Grundstück lässt in dem jetzigen Zustand keine tragfähige, wirtschaftliche Verwertung zu. Insofern wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines EDV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.1 Bodenwertermittlung

Zunächst ist der Bodenwert stichtagsbezogen für das (gedanklich) unbebaute Grundstück zu bestimmen auf Grundlage von Preisen für Vergleichsgrundstücke oder geeigneter Bodenrichtwerte.

Nach § 40 Abs. 1 & 2 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig durch Preisvergleich zu ermitteln. Dazu bieten sich zwei Verfahren an:

- der unmittelbare Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken und
- der mittelbare Preisvergleich mit einem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert.

Aufgrund der individuellen Objekt- und Grundstückseigenschaften sind keine unmittelbaren Vergleichspreise recherchierbar. Da eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichsfällen unbebauter Grundstücke nicht vorliegt, wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert als Grundlage verwendet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives



Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Er spiegelt nicht die spezifischen Eigenschaften einzelner Grundstücke wieder.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GAA Berlin) hat für das Gebiet im Bereich des Wertermittlungsobjektes den Bodenrichtwert zum:

1. Januar 2023 mit 750 €/m² bei einer GFZ^{Lage} = 0,6 ermittelt.

Er bezieht sich auf Grundstücke mit folgenden Merkmalen:

- BRW-Zone 1924
- Baureifes Land, Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei.

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ImmoWertV ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Abweichungen werden im Folgenden durch entsprechende Zu- und Abschläge zur Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und bezüglich des Zustandes des Wertermittlungsgrundstückes berücksichtigt.

Der Bodenwert je m² wird zum Wertermittlungstichtag beeinflusst durch:

Tabelle 1: Werteinflüsse

Werteinflüsse	Verhältnisse bei Wertermittlungsobjekt
• Preisentwicklung	Eine signifikante Preisentwicklung nach oben/unten wird derzeit nicht gesehen, u.a. hat sich der BRW vom 01.01.2022 zum 01.01.2023 nicht geändert.
• zu erwartende Erschließungsbeiträge	erschließungsbeitragsfrei, keine Anpassung erforderlich
• Einfluss des Maß der bauliche Nutzung	keine Anpassung erforderlich
• Erhaltungssatzung § 172	keine Anpassung erforderlich
• Lage innerhalb Richtwertzone: Infrastruktur, Erreichbarkeit:	Die Erreichbarkeit von öffentlichen Verkehrsmitteln, Einzelhandels- und öffentlichen bzw. kommunalen Infrastruktureinrichtungen ist überwiegend gut.
• Richtwertzone, stadträumliche Lage	keine Anpassung erforderlich
• Geometrie:	Vergleichbar, keine Anpassung erforderlich

Die den Bodenwert bestimmenden Merkmale sind im Bodenrichtwert und den Anpassungen ausreichend berücksichtigt. Es bestehen sonst keine weiteren werterheblichen Unterschiede des (fiktiv unbebauten) Wertermittlungsgrundstückes zu lagedurchschnittlichen Merkmalen der Grundstücke der selben Bodenrichtwertzone.

Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen wird im Rahmen dieses Gutachtens nicht berücksichtigt (vgl. § 50 ff ZVG).



Tabelle 2: Bodenwertermittlung

Anpassungen	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsobjekt Anpassung nötig?	Anpassungs- faktor
Bodenrichtwert (BRW):	750 €/m²	...	x...
Änderungen der allg. Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt:	Stichtag: 1. Januar 2023	nein	1,00
Erschließungsbeiträge:	ebf	nein	1,00
Bauliche Nutzung: UK ^{Ist} /UK ^{Lage}	GFZ ^{Lage} = 0,6	nein	
Koeffizient für GFZ-Einfluss:	UK ^{Lage} =	UK ^{Ist} =	1,00
Erhaltungssatzung, § 172 I S. 1:	kein Milieuschutzgebiet	nein	1,00
Lage innerhalb Richtwertzone: Infrastruktur, Erreichbarkeit:	vergleichbar	nein	1,00
Richtwertzone, stadträumliche Lage:	einfache Wohnlage	nein	1,00
Geometrie:	regelmäßig	nein	1,00
Sonstiges (Rechte/Lasten):	keine Unterschiede	nein	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenwert		= rund	750 €/m²
Bodenwert gesamt	2.257 m ² x 750 €/m ²	=	1.692.750 €
Bodenwert (ebf)		= rund	1.692.800 €

4.2 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Wie bereits erwähnt, ist die weit verbreitete Meinung, Bunkeranlagen seien nicht wirtschaftlich abzureißen, weitgehend überholt. Es ist also die logische Konsequenz für einen Investor, eventuell auch die Kosten des Abbruchs zu tragen, um dort einen gewinnbringenden Neubau zu errichten. Insofern wird im Rahmen dieser Wertermittlung von einem alsbaldigen Rückbau (Freilegung) der ehemaligen Flachbunkeranlage ausgegangen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr würde also ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Grundstück freilegen und nach seinen Bedürfnissen entsprechend nutzen. Der Sachverständige wendet diese Denkweise fiktiv an und schätzt den Marktwert des Grundstücks als alsbaldige Liquidation (Liquidationsobjekt).



4.2.1 Ermittlung der Freilegungskosten

Grundlagen

Freilegungskosten bzw. die Kosten der Freimachung (vgl. Nr. 1.3 DIN 276) sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten:

- Kosten der Genehmigungen (ggf. einschließlich Kampfmittelnachweis),
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen,
- Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln,
- Kosten der Entleerung und Entgasung von Öltanks,
- Kosten der Sperrmüllentsorgung,
- Folgekosten auf Nachbargrundstücken, z.B. bei gemeinsamer Giebelwand, und
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung, soweit sie nicht in den Kosten selbst enthalten sind.

Methoden des Abrisses

Das Abtragen des Stahlbetons eines Bunkers mittels Fräsen kann eine sehr effiziente Möglichkeit sein. Montiert an einen Bagger mit mindestens 80 Tonnen Gewicht, brechen die stärksten Fräsen bis zu 200 m³ pro Arbeitstag ab. Im Fräsprozess werden Bewehrungsstähle von bis zu 30 mm Durchmesser mit zerrissen. Die Fräsköpfe aus Industriediamant müssen wegen der hohen Beanspruchung regelmäßig ausgetauscht werden, was die Fräsarbeiten unterbricht.

Neben dem Fräsen kommt beim Bunkerabbruch üblicherweise eine zweite Methode zum Einsatz: Das Brechen geschieht mit so genannten hydraulischen Pulverisierern, die ebenfalls an Baggern angebracht werden. Die Schließkraft der Zangen beträgt bis zu 410 Tonnen. Hiermit können auch stark bewehrte Betonblöcke und -platten zerdrückt werden.

Kosten des Abrisses

Es existieren verschiedene Faktoren, die die Abrisskosten eines Bunkers beeinflussen. Der Schrottpreis, der für die ausgebaute Bewehrung erzielt werden kann, beeinflusst genauso den Preis wie die Lagermöglichkeiten von Maschinen und Material vor Ort. Es ist auch zu prüfen, ob ein geeignetes Abbruchunternehmen in der Nähe des Bunkers ansässig ist, da der Transport für die Abbruchgerätschaften einen nicht unerheblichen Anteil der Abrisskosten ausmacht.

Die Gesamtkosten für einen Bunkerabbriss variieren nach Größe des Bunkers. Nach den damaligen Anforderungen wurden bei Bauwerken ab 1.500 Schutzplätzen 7,5 m³ Stahlbeton pro Schutzplatz verbaut und 11,50 m³ pro Schutzplatz bei Bunkern mit 300 bis 400 Schutzplätzen. Um einen Bunker zu entfernen, müssen also je nach Größe des Bunkers etwa 5.000 – 12.000 m³ Stahlbeton abgerissen werden. Die Kosten beliefen sich auf 1.000.000 Euro im günstigsten und auf 2.76 Mio. Euro im teuersten Fall.

Im vorliegenden Fall wird ein Pauschalpreis von 210 €/m³ Stahlbeton für den Abriss des Bunkers inkl. der Entsorgung abgeschätzt.

Die Außenanlagen gehen pauschal in die Ermittlung der Abrisskosten ein.

Schließlich wird ein Aufschlag für Baunebenkosten vorgenommen, in denen unter anderem die Leistungen für die Angebotseinholung, die Betreuung und Abrechnung der Baumaßnahmen sowie die Arbeiten zur Einreichung der erforderlichen Unterlagen bei den Behörden enthalten sind.

Abriss und Lagersituation

Gemessen an anderweitigen Objekten dürften die Beeinträchtigungen durch die Abrissarbeiten in Stadtlagen durch Beschwerden von Eigentümern der Nachbargrundstücke abstandsbedingt eher überdurchschnittlich sein. Hinzu kommt, dass im Bereich des Werter-



mittlungsgrundstücks ein ausreichendes Platzangebot für das Aufstellen von Maschinen und die Zwischenlagerung von Abrissmaterial nicht vorhanden ist, sodass auch diesbezüglich kein optimaler Bauablauf gewährleistet ist.

Ermittlung der Abrisskosten

Bei den angenommenen Massen handelt es sich um eine Schätzung. Die genauen Mengen können erst nach Freilegung der baulichen Anlagen ermittelt werden. Folgende, grob überschlägig ermittelten Werte werden für die Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt:

Tabelle 3: Ermittlung der Abrisskosten

Gebäudeteil	Grundfläche (m²)	Kubatur gerundet (m³)	Abrisskosten in €/m³	Abrisskosten
Bunkeranlage	1.200	5.400	210,00	1.134.000 €
Nebengebäude	60	210	36,50	7.665 €
gesamt				1.141.665 €
Zuschlag für Abriss Außen / Nebenanlagen, pschl.			10%	114.167 €
gesamt				1.255.832 €
Baunebenkosten, pschl.			10%	125.583 €
gesamt				1.381.415 €
Freilegungskosten gesamt, rund:				1.380.000 €

Hinweis zum Kostenansatz

An dieser Stelle wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Schätzung der Rückbaukosten überschlägig erfolgt ist. Für eine Kostenermittlung im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) wären eine genaue Untersuchung der Bausubstanz sowie eine exaktere Massenermittlung erforderlich, die nicht Bestandteil der Beauftragung. Im Übrigen wird bei der Berechnung der Rückbaukosten unterstellt, dass Baustoffe, die eine Sondermüllentsorgung nach sich ziehen, wie etwa Asbest, nicht vorhanden sind. Auf die mit den vorerwähnten Einschränkungen verbundenen Unwägbarkeiten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

4.2.2 Ermittlung des Barwerts der verbleibenden Reinerträge

Im vorliegenden Fall der unwirtschaftlichen Flachbunkeranlage wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag in ca. 12 Monaten ausläuft. Der Barwert der verbleibenden Reinerträge berechnet sich zu wie folgt:

Tabelle 4: Berechnung des Barwertes der verbleibenden Reinerträge

Rohertrag p.M. (Schätzung)	800,00 €	12 Monate		9.600 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (psch.)	25%		-	2.400 €
verbleibender Reinertrag			=	7.200 €



4.2.3 Bodenwert einschließlich Freilegungskosten

im Falle der unterstellten Freilegung (Annahme noch 12 Monate Laufzeit des Mietvertrages) werden die Kosten der Freilegung sowie etwaige mit der Freilegung einhergehende Bodenwerterhöhungen oder -minderungen – bezogen auf den Wertermittlungsstichtag – nur in einer über den Zeitraum bis zur Freilegung Höhe, d.h. mit ihrem Barwert, berücksichtigt.

Tabelle 5: Berechnung des Bodenwertes am Wertermittlungsstichtag

Bodenwert	1.692.800 €
abzüglich Freilegungskosten	- 1.380.000 €
um die Freilegungskosten geminderter Bodenwert	= 312.800 €

4.2.4 Liquidationswert

Tabelle 6: Berechnung des Liquidationswerts

Bodenwert am Wertermittlungsstichtag	312.800 €
abzüglich:	
	rd. - 0 €
zzgl. Barwert der verbleibenden Reinerträge (vgl. Barwertermittlung)	+ 7.200 €
ergibt den Liquidationswert	= 320.000 €
	rd . 320.000 €

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV). Die Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen bestimmt.

In Anbetracht des vorerwähnten Bebauung mit einer Flachbunkeranlage wird bei der Bewertung von einem erforderlichen Rückbau/Abbruch der vorhandenen Anlage und einer Wohnneubebauung als wirtschaftlichste Verwertungsvariante ausgegangen.

Betrachtung der Ergebnisse

Kosten sind nicht mit dem Wert bzw. mit der Wertminderung gleichzusetzen, die aus den aufzubringenden Freilegungskosten resultieren. Die üblichen Freilegungskosten können aber einen Anhaltspunkt für die „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigten“ Freilegungskosten bieten. Ausgehend von den üblichen Freilegungskosten und den üblichen Verwertungserlösen der freizulegenden Bausubstanz sind diese nur insoweit zu berücksichtigen, wie sie „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt“ werden.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ die künftig anfallenden Freilegungskosten in umso geringerem Maße den Kaufpreis eines Grundstücks mit freizulegender Bausubstanz beeinflussen, je länger die Freilegung aussteht. Diesem aus dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ resultierenden Erfahrungssatz wird man gerecht, wenn die künftig anfallenden und möglicherweise in vielen Jahren erst



anfallenden Kosten über den erwarteten Zeitraum abgezinst werden. Die auf der Grundlage der allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungstichtags geschätzten Freilegungskosten finden damit nur zu einem entsprechenden Bruchteil Eingang in die Bodenwertermittlung.

Soweit mit erheblichen Freilegungskosten zu rechnen ist und üblicherweise im Zuge der Kaufpreisverhandlungen Voranschläge eingeholt werden, kann davon ausgegangen werden, dass sie in plausibilisierter Höhe berücksichtigt werden und das Marktgeschehen bestimmen.

Abgesehen von dem unproblematischen Fall, dass eine bauliche Anlage aus rechtlichen Gründen langfristig oder sogar auf Dauer zu erhalten ist, ist die Feststellung des jeweils der Marktwertermittlung zugrunde zu legenden Szenarios das eigentliche Problem. Dies gilt insbesondere dann, wenn es allein in der Entscheidung des Eigentümers liegt, ob er die Freilegung des Grundstücks „alsbald“ tätigt, sie über einen absehbaren Zeitraum oder gar langfristig aufschiebt. Darauf kommt es aber nicht an. Maßgeblich ist stets, was im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „marktüblich“ ist.

Marktanpassung / Zusammenfassung

Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Liquidationswert abgeleitet. Im vorliegenden Fall wurde für die Wertermittlung unterstellt, dass die ehemalige Flachbunkeranlage abgerissen wird. Der Abriss der Bunkeranlage führt zu nicht unerheblichen und schwer zu kalkulierenden Kosten, mögliche Umlegung bzw. Neuanschlüssen der Medienanschlüsse und weiter nicht untersuchten Unwägbarkeiten (z. B. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht). Ob ein privater verkaufswilliger und unerfahrener Eigentümer diesen Weg beschreitet ist offen und in der Praxis eher unüblich. Der damit einhergehende Sachverhalt im Hinblick auf die Markt- und Objekteigenschaften wird mit einem **Risikoabschlag i. H. von rund 30 %** abgeschätzt, bezogen auf den Liquidationswert des Grundstücks. Weiterhin entspricht es den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, dass Interessenten ohne Möglichkeit einer Grundstücksbesichtigung von einem bestehenden Erwerbsrisiko ausgehen und ihr Kaufangebot mit einem Abschlag an durchschnittlich erwarteten Zustands- und Ausstattungsumstände ausrichten.

Das mit einer unwirtschaftlichen **Flachbunkeranlage** (Liquidationsobjekt) nebst Nebengebäude bebaute Grundstück **Steinträgerweg 79, 12351 Berlin** wird unter Abwägung aller bekannten Einflüsse und der objektspezifischen Merkmale (außer evtl. Belastungen in Abt. II des Grundbuches und der fehlenden Grundstücks- und Innenbesichtigung) auf einen:

<i>Grundbuch von</i>	Buckow, Blatt 13810, BV: Nr. 1
<i>Gemarkung</i>	Buckow
<i>Flurstück</i>	167, Größe 2.257 m ²
<i>am Wertermittlungstichtag</i>	9. Februar 2023 auf einen
Verkehrswert (Liquidationswert) von rd. 220.000 €	

geschätzt.

Der Sachverhalt von eventuell anfallenden Sondermülls beim Abriss der Baulichkeiten ist bei der Bewertung außer Betracht geblieben, da die Art und das Ausmaß derselben nicht bekannt sind.

Anlagen zum Gutachten

Geschäftszeichen: 70 K 43/22

Steinträgerweg 79, 12351 Berlin

Inhaltsverzeichnis

Anlage 1: Lage im Bezirk.....	2
Anlage 2: Lage im Ortsteil.....	3
Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	4
Anlage 4: Grundrisse.....	5
Anlage 5: Fotodokumentation.....	6

Dieses Anlage umfasst 8 einseitig beschriebene Seiten.

Anlage 1: Lage im Bezirk

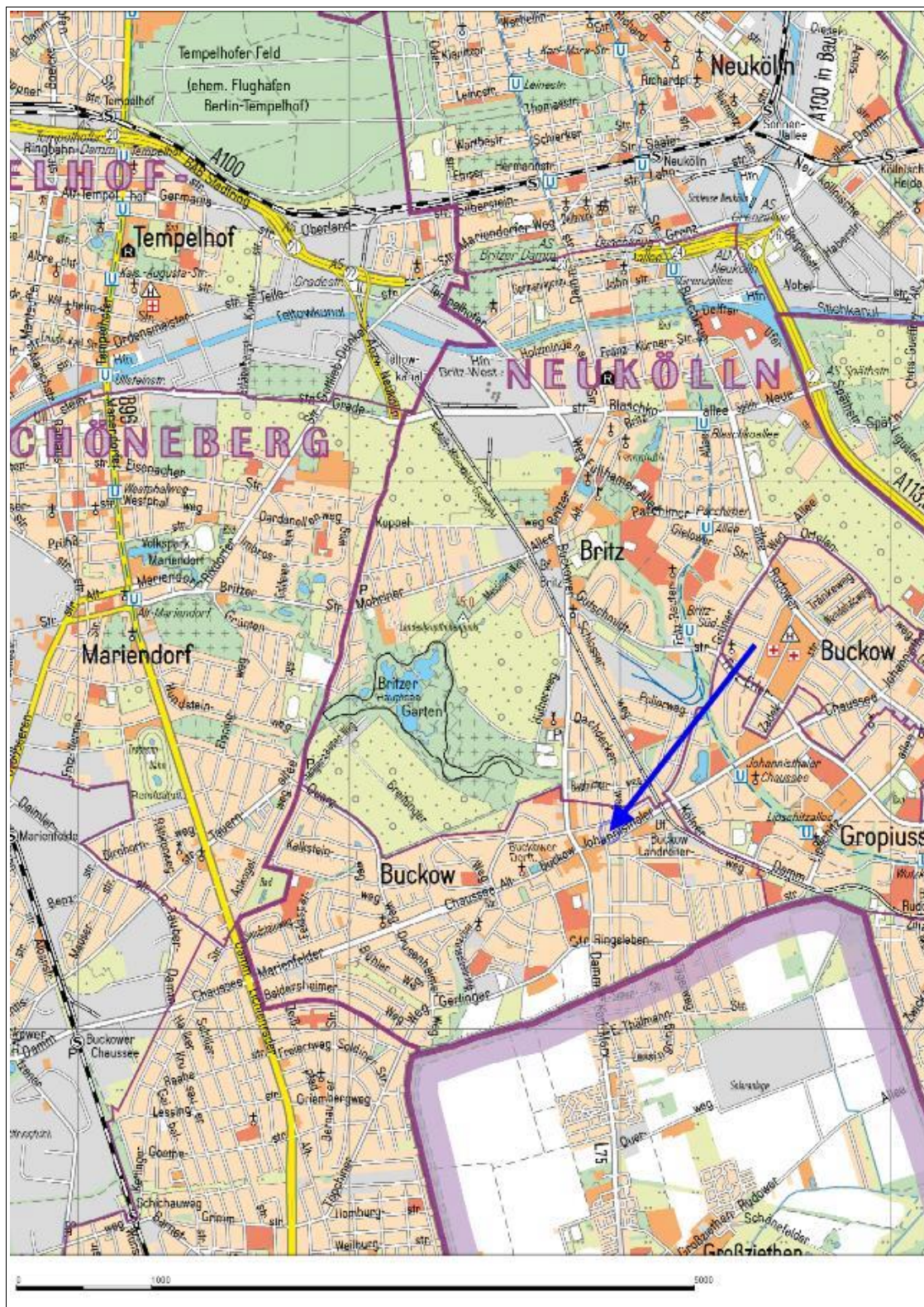


Abbildung 1: Lage im Bezirk Neukölln

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 2: Lage im Ortsteil

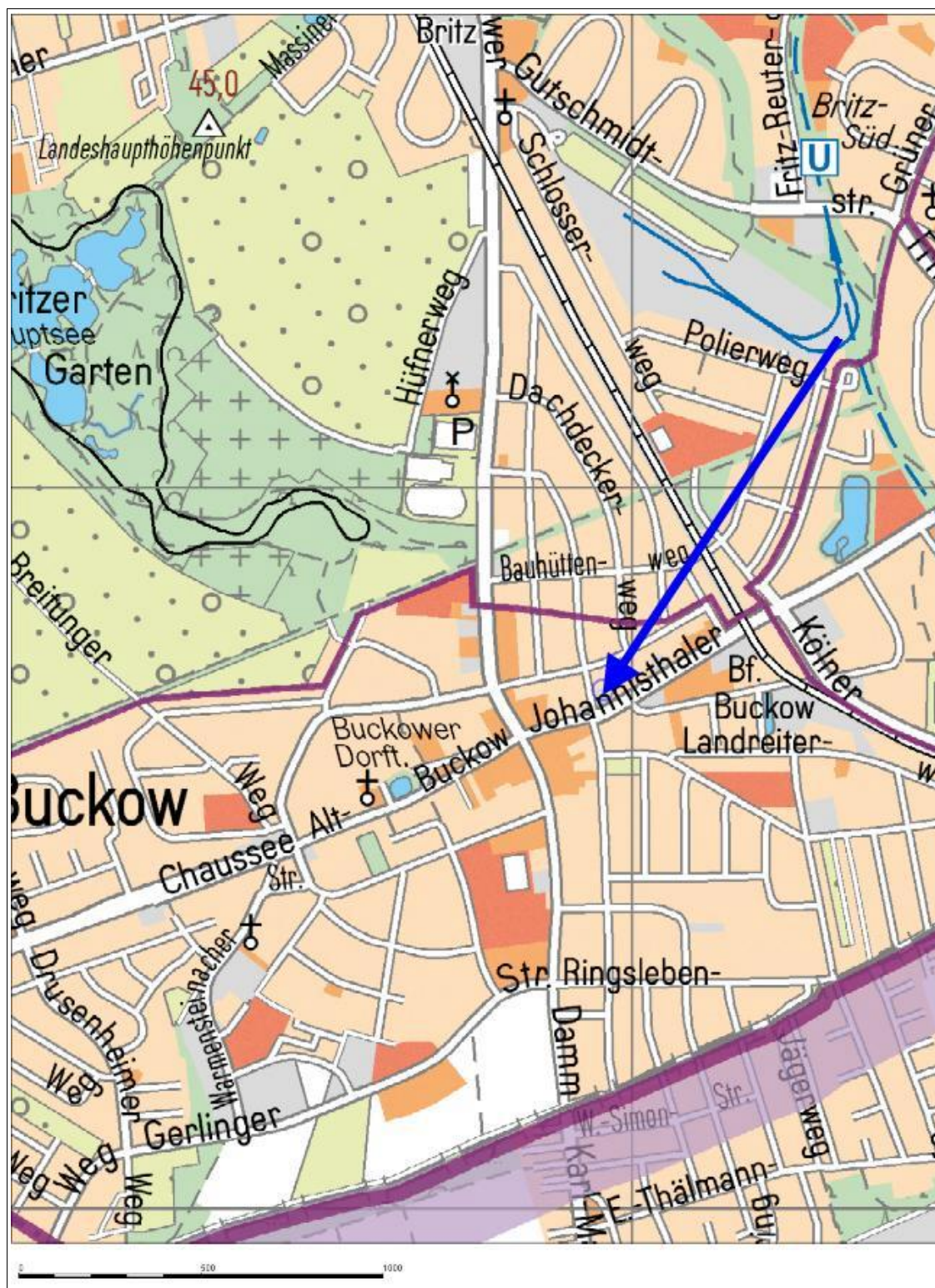


Abbildung 2: Lage im Ortsteil Buckow

Qu.: Geoportal Berlin / Übersichtskarte von Berlin 1:50.000 (ÜK50), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

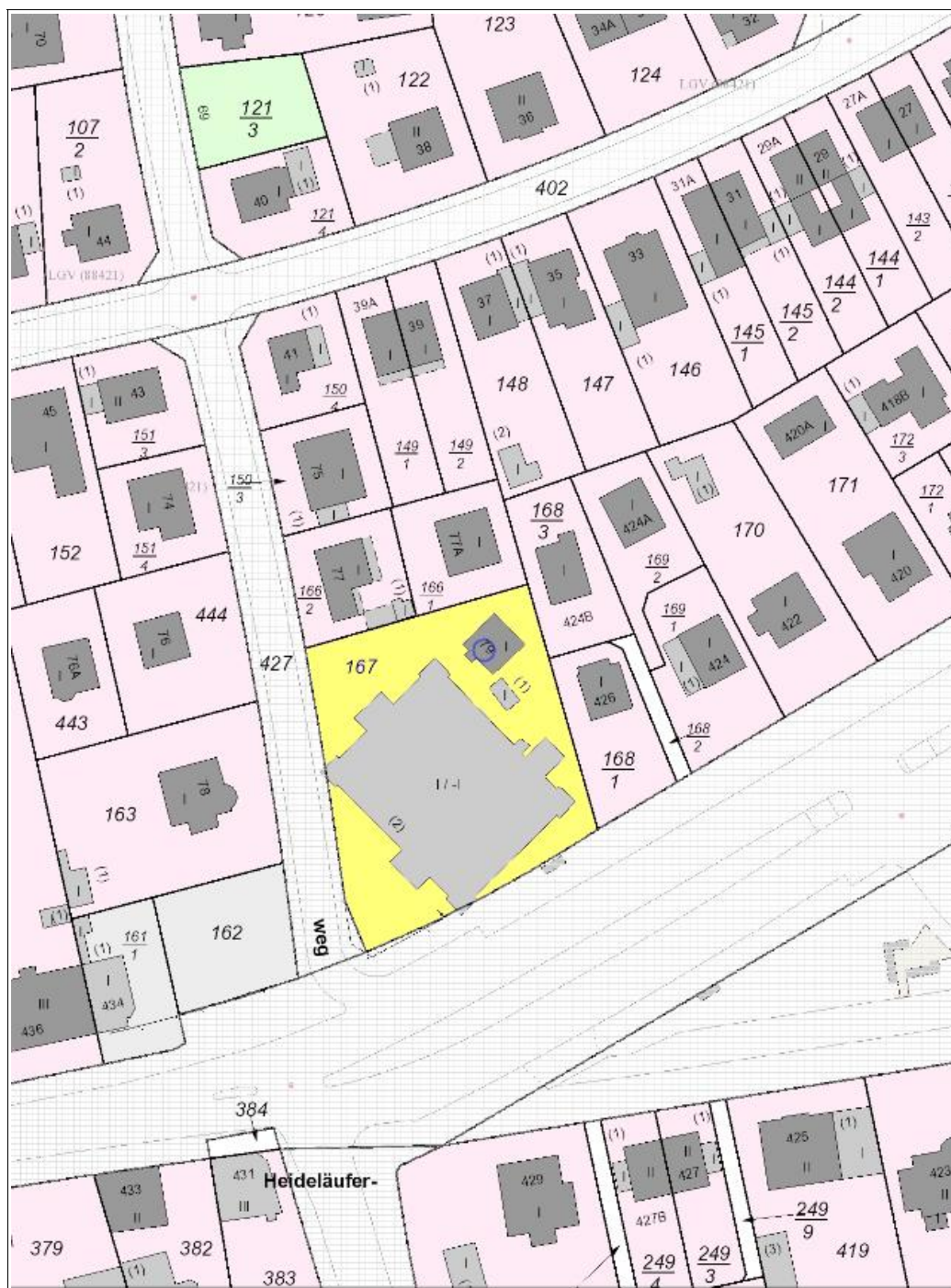


Abbildung 3: Liegenschaftskarte: ehemalige Hochbunkeranlage

Qu.: Geoportal Berlin / ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Karte bearbeitet (Hervorhebung)

Anlage 4: Grundrisse

Qu.: Bauakte – Genehmigungsplanung zum Einbau einer Heizungsanlage, Stand ca. 1996, ohne Maßstab

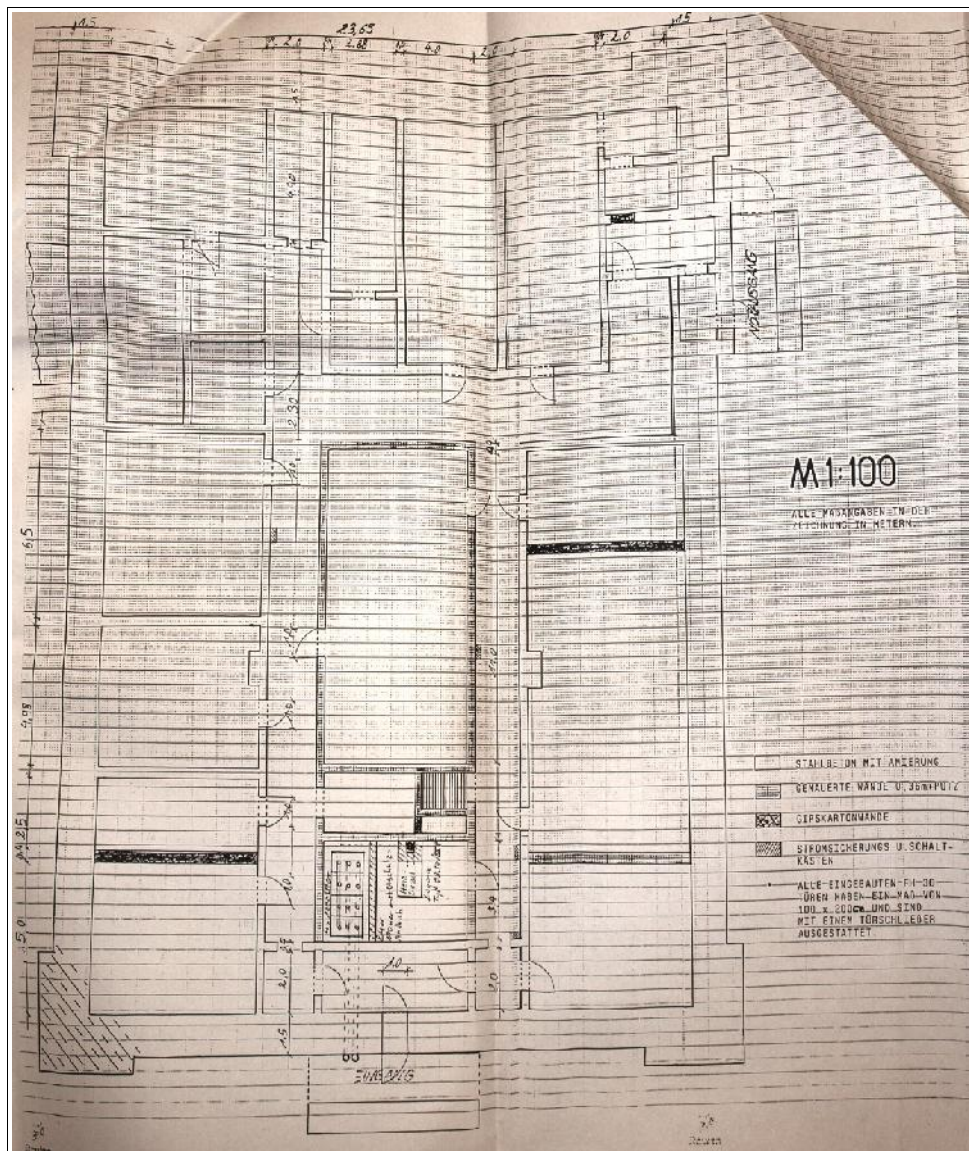


Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 5: Fotodokumentation

Außenansichten



Abbildung 5: Straßenansicht (Johannisthaler Chaussee) aus Richtung Süden



Abbildung 6: Straßenansicht (Johannisthaler Chaussee) aus Richtung Südost



Abbildung 7: Eingangsbereich an der Johannisthaler Chaussee



Abbildung 8: seitliche Ansicht am Steinträgerweg aus Richtung Westen



Abbildung 9: seitliche Ansicht am Steinträgerweg aus Richtung Westen, im Hintergrund ein zusätzliches Nebengebäude (Bungalow)



Abbildung 10: Steinträgerweg Ecke Johannisthaler Chaussee in Höhe des Wertermittlungsobjektes in Richtung Gropiusstadt