

EINGANG / 3. MAI 2005

Amt für Planen und Vermessen
 FB Vermessung
 Verm G

Berlin, 28.04.2006
 90296 6287

Kulturamt
 Kult AL

Nur für den Dienstgebrauch !

Vorab per Mail an: BezStRin Stadt, Stapl AL, Stapl E

Treskowallee 112 – Kulturhaus Karlshorst, Ihr Schreiben vom 14.03.2006.

1 Auftrag

Mit o.a. Schreiben beauftragen Sie uns mit der Wertermittlung der genannten Liegenschaft. Nach Rücksprache mit Stapl E wurde der Auftrag auf die Grundstücke Dönhoffstraße 40 und Dönhoffstraße 41 ausgeweitet und dahingehend präzisiert, dass von einem Abriss der Bestandsbebauung und einer Neubebauung des Areals im Nutzungsmix Einzelhandel/ Dienstleistungen/ Kultur mit einer planungsrechtlich zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 auszugehen ist. Die Möglichkeit einer Weiternutzung der Bestandsbebauung wurde im Gutachten nicht untersucht.

Weiterhin ist vom Grundstück Treskowallee 112 eine Fläche von rund 375 m² (graphisch ermittelt) aus dem Bewertungsgrundstück herausgenommen wurden. Sie soll nach Angaben von Stapl E für eine künftige Verbreiterung der Treskowallee vorgehalten werden.

Wertermittlungstichtag (WST) ist das Datum der Gutachtenerstellung.

2 Rechtliche Gegebenheiten, Lage, tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

Grundbuch und Liegenschaftskataster:

	Flur/ Flurstück	Flä- che m ²	Grund- buch- Blatt- Nr.	Eigentümer	Abteilung II Grundbuch
Treskowallee 112, Dön- hoffstr. 42	209 / 483	3.323	3251N	Land Berlin	Keine Eintragung
	209 / 482	155	10394N	Land Berlin	Keine Eintragung das Flur- stück betreffend
	109 / 215	55	10394N	Land Berlin	Keine Eintragung das Flur- stück betreffend
	209 / 224	12	10394N	Land Berlin	Keine Eintragung das Flur- stück betreffend
Dönhoffstr. 40	209 / 221	1.952	325N	Bbi Bau- und Boden- In- vest.gesellschaft mbH	Eigentumsübertragungsvor- merkung *

Dönhoffstr. 41	209 / 222	1.925	1965N	BAG Bankaktiengesellschaft, Hamm	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit **
-------------------	-----------	-------	-------	-------------------------------------	---

* für Opus 3000 Wohn- und Gewerbeimmobilien GmbH Bauträger Baubetreuung Chemnitz. Gemäß Bewilligung vom 23.12.2003 (UR Nr. F 2639/2003, Notar Dr. Harald Franz in Bayreuth) eingetragen am 20.01.2006.

** (Leitungs- und Anlagenrecht) für die Deutsche Telekom AG, Bonn. Gemäß Bescheinigung der Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post, Außenstelle Erfurt vom 17.01.2003 (GZ.: Z 22-9 B 618/02) eingetragen am 11.08.2003.

Insgesamt hat das Bewertungsgrundstück eine Fläche von 7.422 m², wovon 375 m² als künftige Straßenerweiterungsfläche nicht in das Bewertungsgrundstück einbezogen werden sollen, so dass sich eine Bewertungsfläche von 7.047 m² ergibt.

Baulasten: Das Baulastenverzeichnis weist keine belastenden oder begünstigenden Eintragungen auf.

Altlasten: Die Bodenbelastungskarte weist im Bereich des Grundstücks Dönhoffstr. 40 eine Eintragung auf. Es handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche wegen der früheren gewerblichen Nutzung. Es liegen Untersuchungsergebnisse vor, die für das Grundwasser keine Gefahr belegen. Deshalb wurde eine Befreiung bezüglich des Grundwasserpfades ausgesprochen. Eine Neubewertung der ermittelten Schadstoffgehalte im Boden ist dann notwendig, wenn eine Umnutzung erfolgen soll. Bei baubedingten Eingriffen ist die Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich.

Erschließungsbeiträge: Keine Abfrage erfolgt. Es wird davon ausgegangen, dass es zum WST keine Forderungen bezüglich Erschließungsbeiträgen gibt.

Denkmalschutz: Das Bewertungsgrundstück mit seiner Bestandsbebauung ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Eine Ortsbesichtigung erfolgte durch den U. am 24.04.2006. Wegen des Wertermittlungsauftrages wurde keine Besichtigung im Inneren der Gebäude vorgenommen. Auf eine Baubeschreibung kann ebenfalls verzichtet werden.

Das Grundstück Treskowallee 112 wird derzeit als Kulturhaus genutzt. Die Grundstücke Dönhoffstr. 40 und 41 mit ihrer Bebauung sind derzeit ungenutzt.

Das Bewertungsgrundstück ist trapezförmig geschnitten und eben. Die verschiedenen Gebäude und Aufbauten haben insgesamt einen Bruttorauminhalt von rund 30.300 m³ (graphisch ermittelt). Die versiegelten Flächen summieren sich zu rund 3.770 m² (graphisch ermittelt).

Das Areal liegt zentral im Ortsteil Karlshorst des Stadtbezirkes Lichtenberg in unmittelbarer Nähe des S- Bahnhofes Karlshorst. Die nähere Umgebung nördlich des S- Bahnhofes und beidseitig der Treskowallee ist das Einzelhandelszentrum des Ortsteils. Die Treskowallee ist eine wichtige Nord- Süd- Verbindungsachse sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV (Straßenbahn, Bus).

3 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan 1994 in der Fassung vom 8.1.2004 weist die i.R. stehenden Flächen als gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration aus.

Seit März 2000 (Aufstellungsbeschluss) befindet sich für das Areal der Bebauungsplan XVII-37 im Verfahren. Er sieht eine kerngebietstypische Nutzung (MK) vor. Als zulässige GFZ wurde seitens Stapl E ein Wert von 1,6 angegeben, auf den im Folgenden abgestellt wird.

4 Wertermittlung

Aufgrund der Vorgaben des Auftraggebers kommt das Liquidationswertverfahren zum Ansatz, welches bei bebauten Grundstücken mit einer nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Bau- substanz angewendet wird (siehe 1.).

Es wird im wesentlichen der Wert des unbebauten Grundstücks auf der Grundlage der künftigen planungsrechtlich zulässigen Nutzung unter Berücksichtigung der Freilegungskosten ermittelt.

Die vom Stadtplanungsamt im Bebauungsplan XVII-37 geplante kerngebietstypische Nutzung kann nicht ohne weiteres zur Grundlage der Bodenwertermittlung gemacht werden. Als Kerngebiet im Sinne einer Bodenwertigkeit (M1- Gebiete) werden im Bezirk Lichtenberg vom Gutachterausschuss nur die Standorte mit hoher Einzelhandelskonzentration Ringcenter Frankfurter Allee und Lindencenter Prerower Platz eingestuft. Eine Vergleichbarkeit mit der Lagequalität des Wertermittlungsobjektes ist nach Auffassung des U. nicht gegeben, da die Bodenrichtwerte auf einer wesentlich höheren baulichen Nutzung (GFZ 4,0) beruhen und die künftige Nutzung auf dem Wertermittlungsgrundstück eine wesentlich geringere Einzelhandelskonzentration mit einem noch nicht quantifizierten Anteil kultureller Nutzung (Gemeinbedarf) vorsieht.

Für diesen speziellen Nutzungsmix stehen keine vergleichbaren Lagen mit entsprechenden Bodenrichtwerten zur Verfügung.

Die künftige Nutzung ist im weitesten Sinne vergleichbar mit den Verhältnissen im Bereich Landsberger Allee/ Ecke Weißenseer Weg, wo der Gutachterausschuss für eine M2- Nutzung (Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe im Verhältnis von ca. 50% zu 50 %) einen Bodenrichtwert umgerechnet auf die GFZ 1,6 von rund 280 €/m² ermittelt hat. Auch wenn beide Lagen wegen ihrer unterschiedlichen Funktionalität und Umgebungsbebauung nicht direkt miteinander vergleichbar sind, muss der Bodenwert des Bewertungsobjektes in dieser Größenordnung angesiedelt sein.

Mangels geeigneter aktueller Vergleichskauffälle und vergleichbarer Lagen wird auf den Bodenrichtwert abgestellt. Dieser beträgt zum 01.01.2006 170 €/m² für Wohnbauland bei einer GFZ von 1,0, korrigiert auf die GFZ 1,6 rund 266 €/m². Er entspricht damit in der Größenordnung dem Bodenrichtwert Landsberger Allee/ Weißenseer Weg. Der U. hält diesen Bodenwert für angemessen, auch wenn er sich auf eine Wohnnutzung bezieht.

Der Bodenwert des unbebauten Grundstückes beträgt:

$$266 \text{ €/m}^2 \times 7.047 \text{ m}^2 = 1.874.502 \text{ €}$$

Der Altlastenverdacht auf dem Grundstück Dönhoffstr. 40 führt zu einem merkantilen Minderwert und wird mit einem Abschlag von 10 % bezogen auf den Bodenwert der Teilfläche berücksichtigt:

$$0,1 \times 266 \text{ €/m}^2 \times 1.952 \text{ m}^2 = 51.923 \text{ €}$$

Die Abrißkosten für die Bestandsbebauung werden mit einem Ansatz nach Erfahrungswerten von 20 €/m³ Bruttorauminhalt veranschlagt, für die versiegelten Flächen wird bei einer mittleren Stärke von 0,20 m ebenfalls von 20 €/m³ ausgegangen.

$$20 \text{ €/m}^3 \times 30.300 \text{ m}^3 = 606.000 \text{ €}$$

$$20 \text{ €/m}^3 \times 0,20 \text{ m} \times 3.772 \text{ m}^2 = 15.088 \text{ €}$$

Der Verkehrswert ergibt sich aus den genannten Positionen zu:

$$1.874.502 \text{ €} \setminus \setminus 51.923 \text{ €} \setminus \setminus 606.000 \text{ €} \setminus \setminus 15.088 \text{ €} = 1.201.494 \text{ €}$$

rund 1.200.000 €

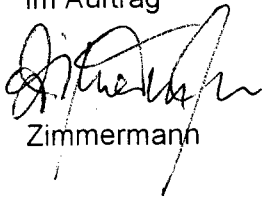
Die Eigentumsübertragungsvormerkung in Abteilung II des Grundbuches wirkt sich nicht wertmindernd aus, das Leitungs- und Anlagenrecht kann wertmäßig nicht berücksichtigt werden, da keine Unterlagen zu Umfang und Lage dieses Rechtes vorliegen.

Der Anteil des landeseigenen Grundstückes Treskowallee 112 beträgt:

$$266 \text{ €/m}^2 \times 3.170 \text{ m}^2 = 843.220 \text{ €}$$
$$\setminus \setminus 20 \text{ €/m}^3 \times 18.191 \text{ m}^3 = 363.820 \text{ €}$$
$$\setminus \setminus 20 \text{ €/m}^3 \times 0,20 \text{ m} \times 1.662 \text{ m}^2 = 6.648 \text{ €}$$
$$= 472.752 \text{ €}$$

rund 470.000 €

Im Auftrag



Zimmermann