

GUTACHTEN

Nr. 56 / 22 / 23

Ausfertigung – Nr. 2

AUFTRAGGEBER

- Stadt Beeskow, Berliner Straße 30 in 15848 Beeskow -

OBJEKT

- Grundstück – Am Mühlberg in 15848 Beeskow -



KERSTIN DOBRICK

Dipl.-Ing.  für Hochbau

Von der IHK öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständigenbüro Dobrick

Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Mieten und Pachten

Büro Frankfurt (Oder)
Karl-Liebknecht-Straße 60
D-15230 Frankfurt (Oder)

Büro Berlin
SV-Büro Dobrick - c/o Value AG
Heidestraße 8 - D-10557 Berlin

zentr. Tel.: +49-335-55689-0
zentr. Fax: +49-335-55689-18

Web: www.dobrick-ingenieure.de
Email: post@dobrick-ingenieure.de



GUTACHTEN

über den Verkehrswert nach §§ 192 - 197 des Baugesetzbuches vom 03. November 2017 (BGBL. I S. 3634 ff.); zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I 2021 Teil I S. 4147 ff.)

für das Grundstück:

Stadt/Gemeinde:	Beeskow
Gemarkung:	Beeskow
Lagebezeichnung:	Am Mühlenberg in 15848 Beeskow
Flur - Flurstück:	23 - 58 (nach Umlegungsverfahren)
Größe:	1.721 m ² (nach Umlegungsverfahren)
Grundbuch:	Beeskow, Blatt-Nr. noch nicht bekannt
Eigentümer:	Stadt Beeskow
Auftraggeber:	Stadt Beeskow, Berliner Straße 30 in 15848 Beeskow
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes zum Zwecke des Verkaufs/Ankauf

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale wurde der Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks - Flur 23, Flurstück 58, Größe 1.721 m² - Am Mühlenberg in 15848 Beeskow, zum ausgewiesenen Stichtag, auf rd.

99.000,00 €

(in Worten: Neunundneunzigtausend Euro).

geschätzt.

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten und 3 Anlagen mit 4 Seiten und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Die Bilddokumentation (sh. Anlage) umfasst davon 2 Seiten (4 Fotos).

Dem Gutachten ist ein Anhang angefügt, dem die rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung zu entnehmen sind.

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Allgemeine Angaben	5
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	5
Ortsbesichtigung	5
Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
Unterlagen	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lage (Einzel- und Regionallage)	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	15
2.2.1 Bauleitplanung	15
2.2.2 Erschließungsbeiträge	16
2.2.3 Rechte und Belastungen	16
2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	17
2.3.1 Form und Größe	17
2.3.2 Nutzung	17
2.3.3 Erschließungszustand	17
2.3.4 Beschaffenheit	18
3. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes)	19
3.1 Grundlagen	19
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2 Kaufpreissammlung	19
3.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
3.2 Bodenwert	21
4.0 Verkehrswert (Marktwert)	28

- Anlagen:
- 2 Blatt Bilddokumentation
 - 1 Blatt Kopie B-Planauszug Nr. W 25
 - 1 Blatt Kopie Umlegungskarte (Verfahren „Siedlerweg/Am Mühlenberg“)
- Anhang:
- Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

1. Allgemeine Angaben

Die Erstattung dieses Gutachtens wurde im Mai 2023 von der Stadt Beeskow, Berliner Straße 30 in 15848 Beeskow, vertreten durch den Leiter Fachbereich II, Kämmerer Herrn Schulze, beantragt. Es wird für den Verkauf/Ankauf des Grundstücks/Grundstücke im B-Plan-Gebiet „Am Mühlenberg“ benötigt. Der Verkehrswert ist zu ermitteln.

Gegenstand der Bewertung ist das Pilot-Grundstück, nach Umlegungsverfahren bezeichnet mit Flur 23, Flurstück 58, Größe 1.721 m² (ehemalige Parzelle 11) in 15848 Beeskow. Das Bewertungsobjekt ist unbebaut und liegt im Bbauungsplangebiet „Am Mühlenberg“.

Für das Grundstück wurde bereits ein Verkehrswertgutachten, zum Stichtag 22.11.2021, gefertigt. Aufgrund der konjunkturellen Bodenpreisentwicklung ist das Verkehrswertgutachten zu aktualisieren.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (§ 2 ImmoWertV21)

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Es ist der 09. Mai 2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

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 und sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Für den Zustand des Grundstücks (Grundstücksqualität) ist der 09. Mai 2023, Tag der Ortsbesichtigung, zugrunde zu legen.

Ortsbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 09. Mai 2023 durch die Sachverständige besichtigt.

An der Besichtigung nahmen außerdem noch teil:

- Kämmerer Herr Schulze, Leiter Fachbereich II
- Herr Dobrick, Sachverständiger

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bebauungsplan Nr. W 25 „Am Mühlenberg“ Planzeichnung – Auftraggeber
- Umlegungskarte aus Verfahren „Siedlerweg/Am Mühlenberg“ einschließlich Umlegung – Auftraggeber
- Kataster- und Grundbuchangaben - Auftraggeber

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lage (Einzel- und Regionallage)

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück mit der Katasterbezeichnung Flur 23, Flurstück 58, Größe 1.721 m² (ehemalige Parzelle 11), in der Gemarkung Beeskow, Landkreis Oder-Spree.



[sh. Bilddokumentation – alle Fotos aus 2021]

Das unbebaute Grundstück trägt im Ort noch keine postalische Anschrift; es liegt stellvertretend im B-Plan-Gebiet „Am Mühlenberg“ in 15848 Beeskow. Es soll veräußert werden.

Regionale Rahmendaten

Der Landkreis Oder-Spree erstreckt sich von der östlichen Grenze der Bundeshauptstadt Berlin bis zur Oder als Grenze zum Nachbarland der Republik Polen. Er gehört gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Landkreis Märkisch-Oderland und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Planungsregion Oderland-Spree.

Dem Landkreis gehören 37 Gemeinden mit insgesamt 184.769 Einwohnern an (Quelle LOS Statistik - Stichtag 31.12.2022).

In der Stadt Beeskow leben 7.309 Einwohner (Stand: 31.12.2022); Tendenz steigend. 53 % der Bevölkerung des Kreises leben in den Städten Beeskow,

Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde sowie im Ballungsraum Schöneiche - Woltersdorf – Erkner. Im ländlichen Bereich ist der Landkreis relativ dünn besiedelt.

Der Landkreis Oder-Spree weist in seiner Struktur eine große Vielfalt auf. So gibt es neben dem typischen ländlichen Raum, Ballungsräume, industrielle Schwerpunkte und Erholungsgebiete. Mannigfaltig ist auch die Landschaft des Kreises mit Niederungen und Höhen zwischen 20 und 160 m ü. NHN. Die für Brandenburg typischen ausgedehnten Wald- und Seengebiete sowie weite Feldfluren sind ein Anziehungspunkt für viele Erholungssuchende.

Der Landkreis Oder-Spree ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Im Westen des Kreises verläuft die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring), über welche eine gute überregionale Anbindung an das Autobahnnetz besteht. Von der Bundesautobahn 10 abgehend führt die durch ein hohes Transitaufkommen gekennzeichnete Bundesautobahn 12 durch den Landkreis zum Grenzübergang Frankfurt (Oder).

Die Eisenbahnlinien führen von Frankfurt (Oder) nach Berlin und über Eisenhüttenstadt nach Cottbus. Von Frankfurt (Oder) über Grunow und Beeskow verläuft die Regionallinie nach Königs Wusterhausen. Die Spree, der Oder-Spree-Kanal und die Oder sind die Hauptwasserstraßen im Landkreis und Bestandteile des mitteleuropäischen Wasserstraßennetzes.

Die Bevölkerungsentwicklung verläuft innerhalb des Landkreises gegensätzlich. Während in den Gemeinden des Berliner Umlandes wie Erkner, Schöneiche und Woltersdorf ein stetiger Bevölkerungszuwachs maßgeblich durch Zuwanderung feststellbar ist, sind die peripheren östlichen Lagen von Rückgängen geprägt.

Entsprechend dem am 15.05.2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde die Einteilung des Landes Brandenburg in den „Engeren Verflechtungsraum“ und den „Äußeren Entwicklungsraum“ aufgegeben, jedoch deren räumliche Abgrenzung als Analyse- raum im Landkreis Oder-Spree ohne Änderung weitergeführt. Gemäß den festgelegten Regionstypen wird der Landkreis Oder-Spree unterteilt in „Ber-

liner Umland“ und „Weiterer Metropolenraum“. Die Stadt Beeskow ist ein Mittelzentrum und gehört zum „weiteren Metropolenraum“.

Einzellage

Das Bewertungsobjekt liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes BP W 25 „Am Mühlenberg“. Das Plangebiet befindet sich östlich der Friedländer Chaussee.

Der Satzung zum Bebauungsplan Nr. W 25 „Am Mühlenberg“, erstellt vom Planungs- und Ingenieurbüro GmbH BEST PLAN aus Fürstenwalde, können auszugsweise folgende Informationen entnommen werden:

Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W 25 befindet sich östlich der Friedländer Chaussee und westlich des Siedlerweges am südöstlichen Siedlungsrand von Beeskow. Das Areal ist Bestandteil des Beeskower Siedlungsbereichs östlich der Spree und nimmt einen wesentlichen Teil der Siedlungsfläche südöstlich des Verkehrskreuzes Frankfurter Straße (B87/B246)/ Friedländer Chaussee (B168)/ Krügersdorfer Chaussee (B246)/ Frankfurter Chaussee ein (B87) ein.

Der Bereich ist durch mehrere Nutzungen gekennzeichnet gewerblich (Westen), Mischung aus Wohnen und Kleingartenanlage mit Bungalows (tlw. ungenutzt/aufgegeben) und landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerfläche) im Süden.

Bestandteil des Plangebietes ist auch eine ruinöse Mühle, das älteste Bauwerk des Areals und wohl der Namensgeber für den Bereich.

Die Anlage der ungeordnet erscheinenden Kleingartenanlage/Wochenendhaussiedlung geht auf die Zeit vor 1989 zurück.

Mit Ausnahme der Mühle dürften die Bauwerke des BP-Gebietes im Wesentlichen aus der Zeit zwischen 1960 und 1990 stammen. Dies betrifft auch die gewerblich genutzten Gebäude an der Friedländer Chaussee.

Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation im und um das Plangebiet ist geprägt einerseits durch siedlerische Tätigkeit im Plangebiet selbst (Wochenendhaussiedlung/Kleingärten – in der topographischen Karte auch als „Obergarten“ bezeichnet, Wohnen, gewerbliche Nutzungen), sowie nördlich, östlich und westlich des Plangebietes durch Bebauungen, mit Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Handel. Die Verkehrsstrasse „Am Mühlenberg“ bildet hier den südlichen Siedlungsabschluss.

Der sich östlich an das BP-Gebiet anschließende Bereich am „Siedlerweg“ mit Eigenheimbebauung bildet hier den östlichen Siedlungsabschluss. Nördlich des BP W 25 befindet sich das Gebiet des BP M 8 „Verbrauchermarkt Ostkreuz“. Der Verbrauchermarkt, direkt anliegend an das o.g. Verkehrskreuz ist 2017 in Nutzung gegangen. Die im BP M 8 ausgewiesene Mischgebietsfläche ist noch nicht bebaut, lässt max. eine 2-geschossige Bebauung zu.

Die Bebauungen der Umgebung übersteigen i.d.R. nicht 2 Vollgeschosse. Die Kubaturen sind uneinheitlich (Eigenheime bis Hallenbauten mit Längen über 50 m).

Südlich und östlich sind ausgedehnte Ackerflächen vorhanden.

Das BP-Gebiet ist Siedlungsbestandteil der Ortslage Bahrendorf, die heute Bestandteil der Stadt Beeskow und deren östlichen Siedlungsgebietes (östlich der Spree) ist.

Das BP-Gebiet ist weitgehend durch die Bebauung der Kleingartenanlage/Wochenendhaussiedlung geprägt, die auf keine geordnete Entwicklung schließen lässt. Eingestreut sind wenige Wohnhäuser. Die Struktur ist kleinteilig.

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet sind eher rudimentär. Lediglich die Trasse „Am Mühlenberg“, die mit dem Siedlerweg die Verbindung zwischen Friedländer und Krügersdorfer Chaussee herstellt, ist von ausreichender Qualität. Die Erschließungsanlagen (Verkehr) sind für eine weitere Entwicklung ungenügend.

Die Höhen des BP-Gebietes steigen von Westen nach Osten an und bewegen sich zwischen ca. 45 m ü. NH (Nordwestecke des Plangebietes) und ca. 56 m ü. NH (Südostecke des Plangebietes).

Die nächstgelegenen überregional bedeutsamen Straßen sind die Friedländer Chaussee (B 168), westlich am Plangebiet anliegend und die Krügersdorfer Chaussee nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von mindestens 65 m.

Das Plangebiet besitzt eine Ausdehnung im Maximum von max. etwa 250 m in der Achse von Südwest nach Nordost und in der Breite von max. etwa 210 m (Nordwest zu Südost).

Die gegenwärtige Flächennutzung im Plangebiet führt zur folgenden Situation: Plangebietsgröße = 53.606 qm

Lage im Stadtraum

Das Plangebiet des BP W 25 liegt am südöstlichsten Siedlungsrand von Beeskow (östlich der Spree) im Bereich der Siedlungslage Bahrendorf an der Friedländer Chaussee.

Der Bahnhof der Stadt Beeskow liegt ca. 1,4 km (Lufflinie) vom Plangebiet des BP entfernt (Fahrstrecke ca. 1,9 km).

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedländer Chaussee (B168) und den Siedlerweg mit Anschluss an die Krügersdorfer Chaussee (B246) innerhalb der Ortslage.

Die in das Plangebiet hineinführende Verkehrsstrasse „Am Mühlberg“, einmündend in die B 168, besitzt eine Bitumenoberfläche, die Regelbreite liegt bei ca. 3,10 m. Gegenverkehr ist somit nur über Ausweichstellen möglich. Geh-/ Radwege sind nicht vorhanden. Bedingt durch den Baumbestand im Ausfahrtbereich der Trasse „Am Mühlberg“ in die B168 (südlich der Einmündung) sind Einschränkungen in der Sicht vorhanden. Durch den

Verlauf der B168 Richtung Süden ist jedoch trotzdem je nach Standort des Halts vor der Einmündung eine gute Sicht in diese Richtung vorhanden.

Der Siedlerweg, mit einem kurzen Abschnitt Bestandteil des BP-Gebietes (im Südosten), bildet zusammen mit der Trasse „Am Mühlenberg“ eine Verbindung zwischen B168 und B246 und hat eine Regelbreite von ca. 4,00 m (im Plangebiet) und besitzt eine Bitumenoberfläche. Auch bedingt durch die engen Verhältnisse, die Höhenentwicklung und die Verkehrswegeföhrung hat die vorgenannte Verbindung keine Abkürzungsfunktion, d.h. i.d.R. nehmen die beiden Straßen (Am Mühlenberg und Siedlerweg) nur Zielverkehr auf.

Alle anderen Verkehrswege im Plangebiet dienen der inneren Erschließung der Kleingartenanlage/des Wochenendhausgebietes, sind unbefestigt (max. geschotterte Abschnitte, tlw. nur Fahrspuren) und sind für eine weitere Entwicklung zu vernachlässigen. Die medientechnische Erschließung des Plangebietes soll mittels Anschlüsse an die Medien der Versorgungsträger den vorhandenen öffentlichen Verkehrsräumen erfolgen.

Die im BP-Gebiet vorhandenen Leitungsföhrungen sind nach derzeitiger Kenntnis außer Betrieb und nicht weiter verwendungsfähig... Es wird davon ausgegangen, dass alle relevanten Medien – Telekommunikation, Elektroenergie, Gas, Wasser und Abwasser – grundsätzlich auch für das Plangebiet des BP W 25 bereitgestellt werden können...

Naturräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Am Mühlenberg“ befindet sich gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg innerhalb der naturräumlichen Region „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“.

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ, 1962) ist das Plangebiet der Haupteinheit „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ und innerhalb dieser der Untereinheit „Beeskower Platte“ zuzuordnen.

Die Bereiche des Plangebietes befinden sich tlw. im Privateigentum und tlw. im Eigentum der Stadt Beeskow. Im Bereich des BP-Gebietes läuft aktuell ein Umlegungsverfahren.

Regionallage

Die Stadt Beeskow selbst hat zurzeit 7.309 Einwohner (Stand 31.12.2022). Sie liegt inmitten einer abwechslungsreichen, fast idyllischen Landschaft. Die Stadt ist umringt von zahlreichen schönen Seen; die Spree fließt durch die Stadt und gibt ihr somit, auch durch den Fischerkietz und die Burganlage, seinen unverwechselbaren Charakter. Auf Grund seines erhalten gebliebenen historischen Stadtkerns wurde Beeskow Mitglied der bundesweiten Arbeitsgemeinschaft "Städte mit historischem Stadtkern".

Der Ortsname Beeskow (altsorbisch „bezkov“) geht, so wird vermutet, auf einen slawischen Flur- oder Siedlungsnamen zurück und bedeutet „Ort, an dem der Holunder wächst“. Erste Siedlungsanfänge auf einer Spreeinsel gab es bereits vor dem 12. Jahrhundert.

Die Stadt ist nach dem Landesentwicklungsplan ein Mittelzentrum und besitzt eine komplette infrastrukturelle Ausbildung an öffentlichen Bedarfseinrichtungen. In Beeskow befindet sich der Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Oder-Spree. Im Ort existieren mehrere Schulen, ein Gymnasium, ein Sportzentrum und weitere Kindereinrichtungen.

Der Ort verfügt über ein modernes Kreiskrankenhaus, ein Regionalmuseum und das Kultur- und Bildungszentrum Burg Beeskow. Weiterhin sehenswert ist die größtenteils sanierte historische Altstadt mit ihrer mittelalterlichen Stadtbefestigung und der Pfarrkirche St. Marien. In der Stadt ist ein umfassendes Angebot an Kultur, Dienstleistungen und Freizeitmöglichkeiten vorhanden.

Beeskow liegt an der Spree, im Osten des Landes Brandenburg, ca. 80 km südöstlich von Berlin und etwa 30 km südwestlich von Frankfurt (Oder). Die Stadt befindet sich inmitten einer Gegend mit großen Wald- und Wiesengebieten, mit vielen kleinen und größeren Seen. Die nächste Autobahnanschlussstelle zum Berliner Ring ist ca. 25 km entfernt, der Flughafen Berlin-Schönefeld ist mit dem Auto in einer knappen Stunde erreichbar.

Historisch gesehen erhielt Beeskow im Jahre 1352 das Stadtrecht und wandelte sich allmählich vom Fischerkietz zum typisch preußischen Garnison- und Beamtenstädtchen im 19. Jahrhundert. Nach dem zweiten Weltkrieg begann die Entwicklung Beeskows zum wirtschaftlichen und geistig-kulturellen Zentrum der fast 1.000 Quadratkilometer großen Region.

Am Rande der Grundmoränenlandschaft der Beeskower Platte gelegen, bietet die Stadt mit ihrer weiteren Umgebung wie dem Schlaubetal, dem Scharmützel- und dem Schwielochsee einen beliebten Ausgangspunkt für Wochenendausflügler und Urlauber. Den besonderen Reiz des heutigen Stadtzentrums bilden die überall noch anzutreffenden Reste der ehemaligen Stadtmauer mit Wehrgang, Türmen und Wiekhäusern aus dem 14. Jahrhundert.

Früher kreuzten sich in Beeskow die alten Handelsstraßen, Frankfurt (Oder) – Leipzig – Frankfurt/Main, heute moderne Bundesstraßen. Mit der Bundesbahn erreicht man Beeskow direkt von Berlin, Frankfurt (Oder) und Cottbus.

Die Wirtschaft der Stadt Beeskow wird im Wesentlichen von mittelständischen Unternehmen geprägt. Im Gewerbepark „Charlottenhof I und II“ stehen voll erschlossene Gewerbeflächen mit guter Verkehrsanbindung zur Verfügung. Die Stadt Beeskow hat sich ebenso zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt.

Demografische Entwicklung für Beeskow

Demografische Entwicklung auf der Grundlage des Berichts zur Bevölkerungsvorausschätzung 2011 bis 2030, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr, Dezernat Raumbewertung:

Bevölkerung 2010	8.120 Einwohner
Bevölkerung 2015	7.765 Einwohner
Bevölkerung 2020	7.521 Einwohner
Bevölkerung 2030	6.761 Einwohner
Entwicklung 2010 bis 2030	Rückgang um ca. 16,7 %

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. W 25 „Am Mühlenberg“. Die Festlegungen des Bebauungsplanes sind zu beachten.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und eingeschränktes Gewerbegebiet (nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig) ausgewiesen.

Für diesen Bereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Die festgesetzte max. Geschossanzahl liegt bei max. 2 Vollgeschossen.

Das Grundstück wird laut B-Plan unterteilt in vier Nutzungsbereiche: Wohnbaufläche, private Grünfläche (Zweckbestimmung: Hausgarten, Abstandsfläche zum Naturraum) und öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Versickerungsfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und Flächen für Wald.

Die Flächenanteile liegen nach Information der Stadtverwaltung bei:

998 m² Baulandfläche

723 m² private Grünfläche, ökologische Ausgleichsfläche

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan ist die übergeordnete Planung für das gesamte Gemeindegebiet, aus der der detaillierte Bebauungsplan entwickelt wird. Erst der Bebauungsplan, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, schafft Baurecht.

Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde für ihr Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Denkmalschutz

Bodendenkmal

Das Plangebiet des BP W 25 ist nicht Bestandteil eines bekannten Bodendenkmals.

Baudenkmal

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale vorhanden.

2.2.2 Erschließungsbeiträge

Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb der Ortslage und ist ortsüblich erschlossen. Mit Erschließungsbeiträgen nach dem KAG (Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.06.1999) bzw. nach dem BauGB (Baugesetzbuch) ist nicht zu rechnen. Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem B-Plangebiet. Die innere Erschließung des Grundstücks ist herzustellen.

2.2.3 Rechte und Belastungen

In die Grundbücher wurde auftragsgemäß nicht eingesehen; es wird davon ausgegangen, dass in Abt. II keine Eintragung vorhanden (Lastenfrei) und in Abt. III keine Schuldverhältnisse verzeichnet sind. Schuldverhältnisse finden bei der Erstellung des Gutachtens keine Berücksichtigung. Sie sind ohne Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten

Es erfolgte keine Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis. Mit Einführung der Brandenburgischen Bauordnung vom 01.06.1994 ist das Erfordernis einer Baulasteintragung als öffentlich-rechtliche Sicherung im Land Brandenburg entfallen. Diese Belastungen werden nunmehr als beschränkte persönliche Grunddienstbarkeiten in Abt. II des Grundbuches eingetragen.

Im Bundesland Brandenburg gab es nur bis zum Jahr 1994 Baulasten und ein Baulastenverzeichnis. Seitdem werden die entsprechenden Verpflichtungen

tungen gemäß § 65 der Brandenburgischen Bauordnung als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuches eingetragen.

Am 01.07.2016 sind die Änderungen der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in Kraft getreten. Baulasten wurden in Brandenburg vor über 20 Jahren abgeschafft und durch die Sicherung über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten ersetzt.

Da Baulasten nicht immer „insolvenzfest“ sind, und die Vorgehensweise in Brandenburg von der Praxis der übrigen Bundesländer abwich, ist die Wiedereinführung ein konsequenter Schritt. Die Führung der Baulastenverzeichnisse ist nunmehr Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden.

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden. Dieses bezieht sich auch auf die Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.3.1 Form und Größe

Das zu bewertende Grundstück (ehemalige Parzelle 11) hat einen im Wesentlichen handtuchförmigen Zuschnitt und umfasst eine Größe von 1.721 m² (nach Umlegungsverfahren). Rückwärtig ist der Zuschnitt etwas unregelmäßig. Das Grundstück grenzt mit ca. 25 m an die Straße und erstreckt sich dann ca. 69 m in die Tiefe.

2.3.2 Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist unbebaut und ohne Nutzung.

2.3.3 Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück wird durch die Straße Am Mühlenberg erschlossen. Es kann an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

Für die Grundstücke sind dann folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Straße vorhanden:

- Elektroenergieversorgung	- Trinkwasserversorgung
- Telekommunikation/DSL	- zentrale Abwasserentsorgung
- Erdgasversorgung	- TV über Kabelfernsehen/Sat

2.3.4 Beschaffenheit

Das zu bewertende Grundstück weist höhenmäßig im Wesentlichen gleichbleibendes Niveau auf. Der Baugrund erscheint normal tragfähig; diese Aussage sollte bei Bedarf jedoch durch ein Baugrundgutachten unterlegt werden. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten oder grundstückswertmindernde Einflüsse, so dass bei der Wertermittlung ungestörte und unkontaminierte Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Das Grundstück wurde nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen, da diese Aufgabe nur von Spezialinstitutionen ausgeübt werden kann. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt und sind in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standorteigenschaften sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung besteht kein Altlastenverdacht. Darüber hinaus besitzen vergleichbare Immobilien üblicherweise ein unterdurchschnittliches Altlastenrisikoprofil.

Bei der Prüfung der Unterlagen gab es keinen Hinweis auf Altlasten. Aus diesen Gründen wird in der Bewertung eine altlastenfreie Fläche unterstellt.

Umweltrelevante Kontaminationen sind nicht bekannt. Anhaltspunkte für solche Belastungen waren bei der Besichtigung nicht erkennbar. Der Verkehrswert wird daher unter der Annahme der Freiheit von umweltgefährdenden Belastungen ermittelt.

3. Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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“.

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt.

Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) festgelegt.

Mit der ImmoWertV2021 wird die ImmoWertV aus dem Jahre 2010 zum 01.01.2021 aufgehoben. Während die Einführung der ImmoWertV2010 eine vollständige Neufassung der damaligen Wertermittlungsverordnung – WertV – war, ist die Neufassung eine Fortschreibung der ImmoWertV2010.

Das Wertermittlungsgutachten wird nach der ImmoWertV21 gefertigt. Eine vollständige Umsetzung kann wegen der Modellkonformität nicht erfolgen.

Die Modelle der Gutachterausschüsse (wie Sachwertrichtlinie) sind nicht unbedingt konform mit der ImmoWertV21.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist das

- ⇒ Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV2021)
- ⇒ Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV2021)
- ⇒ Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV2021)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Der Verkehrswert wiederum ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen.

Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV21) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z. B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.

Das Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV21) findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z. B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.

Gegenstand der Bewertung ist hier nur der Grund und Boden.

3.2 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut und bezüglich des Grund und Bodens entsprechend seiner zukünftigen Nutzung als Baufläche (Wohnbaufläche) einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist dem Bauland zuzuordnen.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke registriert. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

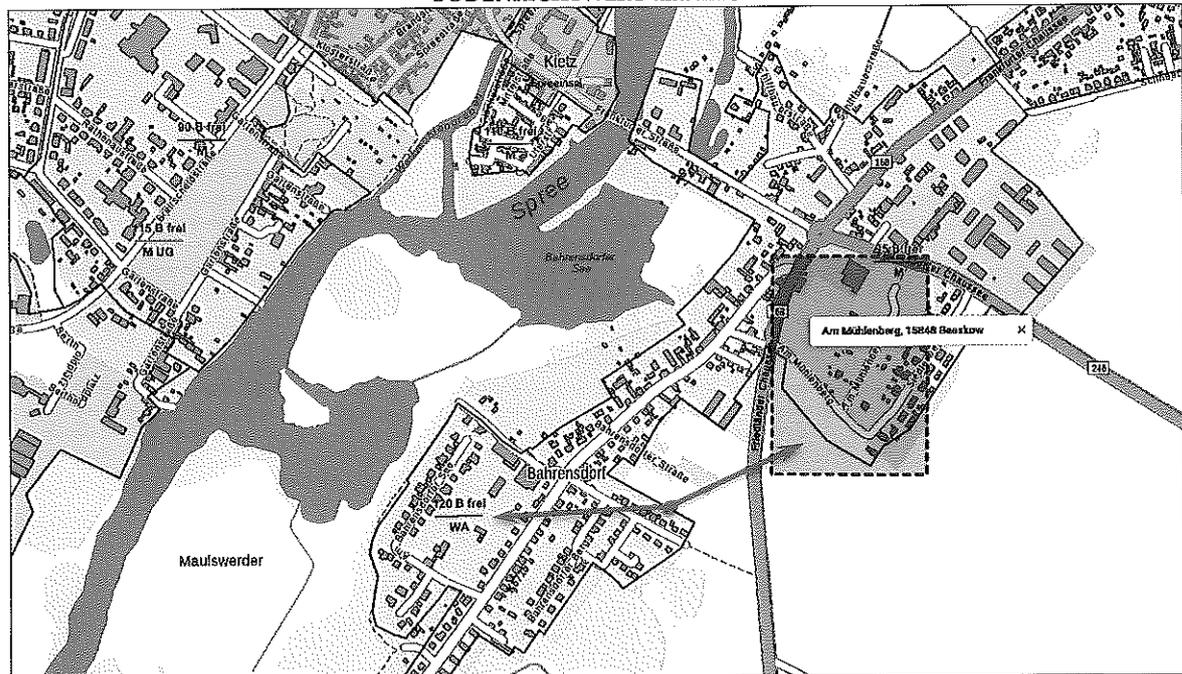
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszu-

stand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) weist zum Stichtag 01.01.2023 für das Wertermittlungsobjekt einen Bodenrichtwert aus. Dieser wurde mit **120,00 €/m² – B – WA** ermittelt. Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 0097 „Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“. Diese Zone ist vor drei Jahren neu entstanden. Erstmals wurde ein Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12.2019 ermittelt.

BODENRICHTWERT und LAGE



Herausgeber: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Die Daten (Bodenrichtwerte und Karten) sind urheberrechtlich geschützt

Der ausgewiesene Bodenrichtwert gilt für baureifes Land, für ein Grundstück in einer Wohnbaufläche (WA), erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei. Er weist gegenüber den Vorjahren Veränderungen auf.

Die Bodenrichtwerte sind am Standort Beeskow und Umgebung in den letzten Jahren gestiegen. Sie verliefen über Jahre auf konstantem Niveau und sind ab 2022 sprunghaft angestiegen.

Allgemein sind im Landkreis in den letzten Jahren überwiegend Steigerungen bei den Baulandpreisen auf dem Wohnungsmarkt festzustellen. Gerade die hohe Nachfrage nach Bauland ließ das Bodenwertniveau auch im weiteren Metropolenraum steigen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist ungebremst.

Das Interesse an Immobilien sowohl zur Eigennutzung als auch als Anlageobjekt ist nach wie vor ungebrochen. Die das Angebot übersteigende Nachfrage hat das Marktgeschehen besonders geprägt.

Der Zinsanstieg und die hohe Inflation haben dem langen Immobilienboom in Deutschland ein Ende gesetzt. Im Schlussquartal 2022 verbilligte sich das Wohneigentum so stark wie seit ca. 16 Jahren nicht mehr. Bei dem Trend dürfte es vorerst bleiben.

Die Entwicklung des Bodenrichtwertes stellt sich in dieser Zone in den letzten Jahren wie folgt dar:

31.12.2019	40,00 €/m ² - B – WA	„Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“
31.12.2020	42,00 €/m ² - B – WA	„Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“
01.01.2022	70,00 €/m ² - B - WA	„Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“
01.01.2023	120,00 €/m ² - B – WA	„Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“

Die Entwicklung zeigt im Zeitraum bis 2020 ein konstantes, leicht steigendes Bodenpreisniveau. Die Bodenrichtwertzone ist neu entstanden, da in diesem Bereich neue Wohngebiete entstanden sind bzw. noch am Entstehen sind.

Im Jahr 2019 wurden Kauffälle mit Kaufpreisen von 40,00 €/m² ausgewertet. Ableitend aus den Verkäufen wurde der Bodenrichtwert mit 40,00 €/m² abgeleitet. Im Folgejahr konnten in dieser Zone mehrere Verkäufe zu Grundstückspreisen zwischen 40,00 €/m² bis 44,00 €/m² ausgewertet werden. Demzufolge wurde der Bodenrichtwert mit 42,00 €/m² ermittelt.

Anschließend ist zum Stichtag 01.01.2022 ein sprunghafter Anstieg des Bodenrichtwertes auf 70,00 €/m² festzustellen. Innerhalb dieser Zone „Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“ wurden im Jahr 2022 zwei Verkäufe mit 42,00 €/m² Bodenpreis ausgewertet. Weitere Verkäufe wurden in der Bodenrichtwertzone „Beeskow, Kiefernweg“ realisiert. Es wurden vier Grundstücke mit Flächen von 800 m² (drei Grundstücke) und 986 m² mit Bodenpreisen von 84,00 €/m² bis 112,00 €/m² veräußert. Es wurde ein durchschnittlicher Bodenpreis von 92,50 €/m² erzielt.

Aus den vorhandenen Kauffällen (Verhältnis/Bodenrichtwert) wurde ein Faktor für die Stadt Beeskow errechnet. Dieser Faktor wurde für die Ableitung der Bodenrichtwerte zugrunde gelegt.

Zum Stichtag 01.01.2023 ist ein weiterer sprunghafter Anstieg des Bodenrichtwertes von 70,00 €/m² auf 120,00 €/m² festzustellen. Innerhalb dieser Zone „Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“ wurden im Jahr 2023 zwei Kauffälle ausgewertet. Die Grundstücke weisen Flächen von i. M. 367 m² auf. Der durchschnittlich erzielte Bodenpreis liegt bei 118,50 €/m².

Die wenigen Verkäufe (KP = Kaufpreis) innerhalb des Stadtgebietes von Beeskow konnten wie folgt ausgewertet werden:

Zone „Beeskow, Fürstenwalder Straße“	1.000 m ²	KP 50,00 €/m ²
Zone „Beeskow, Kiefernweg“	1.000 m ²	KP 90,00 €/m ²
Zone „Beeskow, Sanierungsgebiet“	368 m ²	KP 150,00 €/m ²
Zone „Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“ i. M.	367 m ²	KP 118,50 €/m ²

Für die Ableitung der Bodenrichtwerte wurde aus dem Verhältnis Kauf-fall/Bodenrichtwert wiederum ein Faktor errechnet und zur Anwendung gebracht.

Auffallend ist, dass die höheren Bodenpreise bei den kleineren Grundstücken erzielt wurden bzw. in höherwertigen Stadtlagen (Zentrum). Bei den großen Grundstücken mit einer Größe von 1.000 m² wurde i. M. ein Bodenpreis von 70,00 €/m² erzielt. Es lässt sich eine Abhängigkeit zwischen Bodenpreis und Größe erkennen.

Für Gebiete mit Bodenrichtwert ohne ausgewiesene Flächen wurden die Flächen unbebauter Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus in den Orten des Landkreises Oder-Spree im Grundstücksmarktbericht 2022 registriert. Für Beeskow wurde eine durchschnittliche Größe von 1.010 m² ermittelt. Die Spanne reicht von 320 m² bis 1.450 m².

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt stimmt im Wesentlichen mit dem Bodenrichtwertgrundstück überein. Die Größe des Flurstücks von 998 m² (Baulandfläche) entspricht annähernd der ortsüblichen Größe und liegt innerhalb der Spannenwerte.

Das Grundstück wird als Bauland bewertet.

Definition Baureifes Land:

„Grundstücksflächen mit baulicher Nutzungsmöglichkeit, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. gemäß §§ 30, 33 und 34 BauGB) unmittelbar baulich nutzbar sind, deren Erschließung in ortsüblicher Weise ausreichend gesichert ist und die eine zweckmäßige Grundstücksform besitzen ...“

Der vorliegende Bodenrichtwert von 120,00 €/m² wird für die weiteren Betrachtungen nicht herangezogen. Er wurde bei zwei Grundstücken mit Größen von i. M. 367 m² erzielt. Berücksichtigt werden die ausgewerteten Kauffälle im Stadtgebiet von Beeskow. Es lässt sich eine Abhängigkeit zwischen Bodenpreis und Größe erkennen.

Mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten können Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, erfasst werden (§ 19 ImmoWertV2021). Bei der Ermittlung dieser Koeffizienten wurden Bodenwerte für gemischte Bauflächen und für Wohnbauflächen zugrunde gelegt.

Die vorliegenden Kauffälle werden jeweils mittels Umrechnungskoeffizienten angepasst.

Im Bodenrichtwertniveau 65 – 100 €/m² wurden im Auswertzeitraum 2018 – 2022 insgesamt 156 Kauffälle mit Größen zwischen 400 – 2.000 m² ausgewertet. Folgende Umrechnungskoeffizienten wurden ermittelt:

Größe 400 m ²	UK	=	1,04
Größe 1.000 m ²	UK	=	0,96
1,04/0,96		=	1,08
0,96/1,94		=	0,92
KF 1	50,00 €/m ² x 1,08	=	54,00 €/m ²
KF 2	90,00 €/m ² x 1,08	=	97,20 €/m ²
KF 3	150,00 €/m ² x 0,92	=	138,00 €/m ²
KF 4	118,50 €/m ² x 0,92	=	109,02 €/m ²

Die angepassten Bodenwerte ergeben i. M. einen Bodenpreis von rd. 100,00 €/m² (99,55 €/m²).

Für das Bodenrichtwertniveau > 105,00 €/m² konnten keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt werden. Hilfsweise wurde die Auswertung im Bodenrichtwertniveau 65,00-100,00 €/m² herangezogen.

Die Bodenrichtwertzone umfasst eine Vielzahl von Grundstücken. Es handelt sich vorrangig um Wohngrundstücke. Der wesentliche Unterschied liegt neben der Größe in der Lage. Das Bewertungsobjekt weist eine durchschnittliche Lage auf. Der Bodenwert kann für die Baulandfläche übernommen werden. Es werden keine Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Aufgrund der gesunkenen Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltenden hohen Inflation ist ein Rückgang der Kaufpreise zu beobachten. Fachleuten zufolge dürfte sich der Trend sinkender Immobilienpreise fortsetzen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung hält 2023 einen Rückgang um bis zu 10 % für möglich. Andere Fachleute, wie Baufinanzierer, erwarten Nachlässe um die 5 %.

Diese Einschätzung wird bei der Ermittlung des Bodenwertes übertragen. Es wird ein Abschlag von 5 % berücksichtigt. Danach ergibt sich ein Bodenwert von rd. 95,00 €/m² (rd. 100,00 €/m² x 0,95 = 95,00 €/m²).

Die Ermittlung des Bodenpreises für die „private Grünfläche“ wird unter folgende Betrachtungsweisen vorgenommen.

Die private Grünfläche wird als ökologische Ausgleichsfläche bewertet. Der Grundstücksmarktbericht enthält Auswertungen über private Grünflächen, gelegen in B-Plangebiete, und über Ausgleichsflächen (Inanspruchnahme von Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen.

Die Auswertung über private Grünflächen (ohne Grundstücken an Seen), gelegen in B-Plan-Gebieten, ergibt nach Auswertung von einem Kauffall ein Preisniveau von 6,06 €/m². Für nicht im B-Plan gelegene Grünflächen wird ein Preisniveau von i. M. 3,78 €/m² ermittelt.

Für ökologische Ausgleichsflächen in Bebauungsplangebieten registrierte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Jahr 2022 ein Preisniveau von i. M. 6,58 €/m². Es wurden Bodenpreise zwischen 1,00 – 11,00 €/m² gezahlt.

Für die Ermittlung des Bodenpreises der privaten Grünfläche wird der Mittelwert von rd. 5,50 €/m² (rd. 6,06 €/m² + rd. 3,78 €/m² + rd. 6,58 €/m²/3 = 5,47 €/m²) angehalten.

Für das Bewertungsobjekt werden Bodenwerte in Höhe von rd.

95,00 €/m² und 5,50 €/m²

für angemessen gehalten.

Ergebnis:

Flur 23 – Flurstück 58 – Größe 1.721 m²

998 m ²	x	95,00 €/m ²	=	94.810,00 €
723 m ²	x	5,50 €/m ²	=	<u>3.976,50 €</u>
			=	98.786,50 €
		Bodenwert rd.	=	<u>99.000,00 €</u>

4.0 Verkehrswert (Marktwert)

Definition des Verkehrswertes (Marktwert) nach BauGB § 194:

„Der Verkehrswert 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, des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“



Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Ergebnis: Bodenwert rd. 99.000,00 €

Gegenstand der Wertermittlung ist hier die Ermittlung des Bodenwertes. Der Verkehrswert des Grundstückes wird aus dem Bodenwert abgeleitet. Er kann nicht mathematisch exakt berechnet werden; letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Unter Würdigung der wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks - Flur 23, Flurstück 58 - Größe 1.721 m²) Am Mühlenberg in 15848 Beeskow, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum ausgewiesenen Stichtag, auf rd.

99.000,00 €

(in Worten: Neunundneunzigtausend EURO)

geschätzt.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbbaare Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk im Eigentum zu haben bzw. zu errichten. Damit räumt es dem Berechtigten ein sachlich und in der Regel zeitlich beschränktes Nutzungsrecht an einem Grundstück ein. Dadurch erfolgt eine eigentumsrechtliche Trennung zwischen dem Grund und Boden und dem Gebäude, das Eigentum des Erbbauberechtigten wird.

Der Erbbauzins als das zu zahlende Entgelt für die Gewährung eines vertraglich vereinbarten Erbbaurechtes wird aus dem Wert des Baugrundstückes abgeleitet. Er wird in der Regel als jährliche Zahlung vereinbart. Der Erbbauzins ist das wiederkehrende Entgelt, das die Erbbauberechtigten an die Grundstückseigentümer entrichten.

Im Zeitraum 2020/2021 wurden im Landkreis Oder-Spree für drei unbebaute Wohngrundstücke mit Flächen von 734 m² - 8.758 m² erstmalige Begründungen mit Zinssätzen von 4,0 – 4,5 registriert. Die Laufzeit der Verträge beträgt 99 Jahre. Im Berichtszeitraum 2022 wurde kein Erbbaurecht für ein Wohngrundstück begründet.

Eine Anpassungsklausel an den Lebenshaltungskostenindex oder sonstige Anpassungen wurden für die meisten der registrierten Verträge vorgesehen.

Im benachbarten Landkreis Märkisch-Oderland wurden im Jahr 2022 für unbebaute Wohngrundstücke Erbbauzinssätze von 4,3 – 4,5 % vereinbart.

In beiden Landkreisen stimmt die Höhe der Erbbauzinsen gut überein. Die Empfehlung lautet 4,3 %.

Schlussbemerkung:

Ich erkläre eidesstattlich mit meiner Unterschrift, dass mir keiner der Ablehnungsgründe entgegensteht, aus welchen meinen Ausführungen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis dieser Wertermittlung, welche unparteiisch in Anlehnung an das Baugesetzbuch (BauGB) und die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) erstellt wurde.

Frankfurt (Oder), 13. Juni 2023



Kerstin Dobrick

öbuv SVe



Anlage: Bilddokumentation (Bilder aus 2021)



[Exemplarische Grundstücksansichten]





[Exemplarische Grundstücksansichten]



Umlegungsverfahren "Siedlerweg/ Am Mühlenberg"

Umlegungskarte

Maßstab: 1:1000

Landkreis : Oder-Spree
 Gemeinde : Beeskow
 Gemarkung : Beeskow
 Flur : 14; 23

Legende

	Parzellengrenze	172	Parzellenummer
	Flurstücksgrenze	10	Ordnungszahl der Flurstücksgrenze
	Flurweg	11	Flurwegnummer
	Fließgewässer	11	Fließgewässernummer
	Topographische (Bepflanzungs-) Linie	11	Flurwegnummer
	Hecke	11	Flurwegnummer
	Zaun	11	Flurwegnummer
	Mauer	11	Flurwegnummer
	Grenzpunkt	11	Flurwegnummer
	Feldweg gemäß § 66(2) BauGB	11	Flurwegnummer
	mit nicht belasteten Flächen	11	Flurwegnummer

Die Umlegungskarte ist gemäß § 66 (1) Baugesetzbuch durch Beschluss vom aufgestellt.

Die Umlegungskarte ist gemäß § 71 (1) Baugesetzbuch durch Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Es wird bescheinigt, dass die dargestellten meisten Grundstücksgrenzen mit den offiziellen Zulassungsgrenzen übereinstimmen.

Die Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

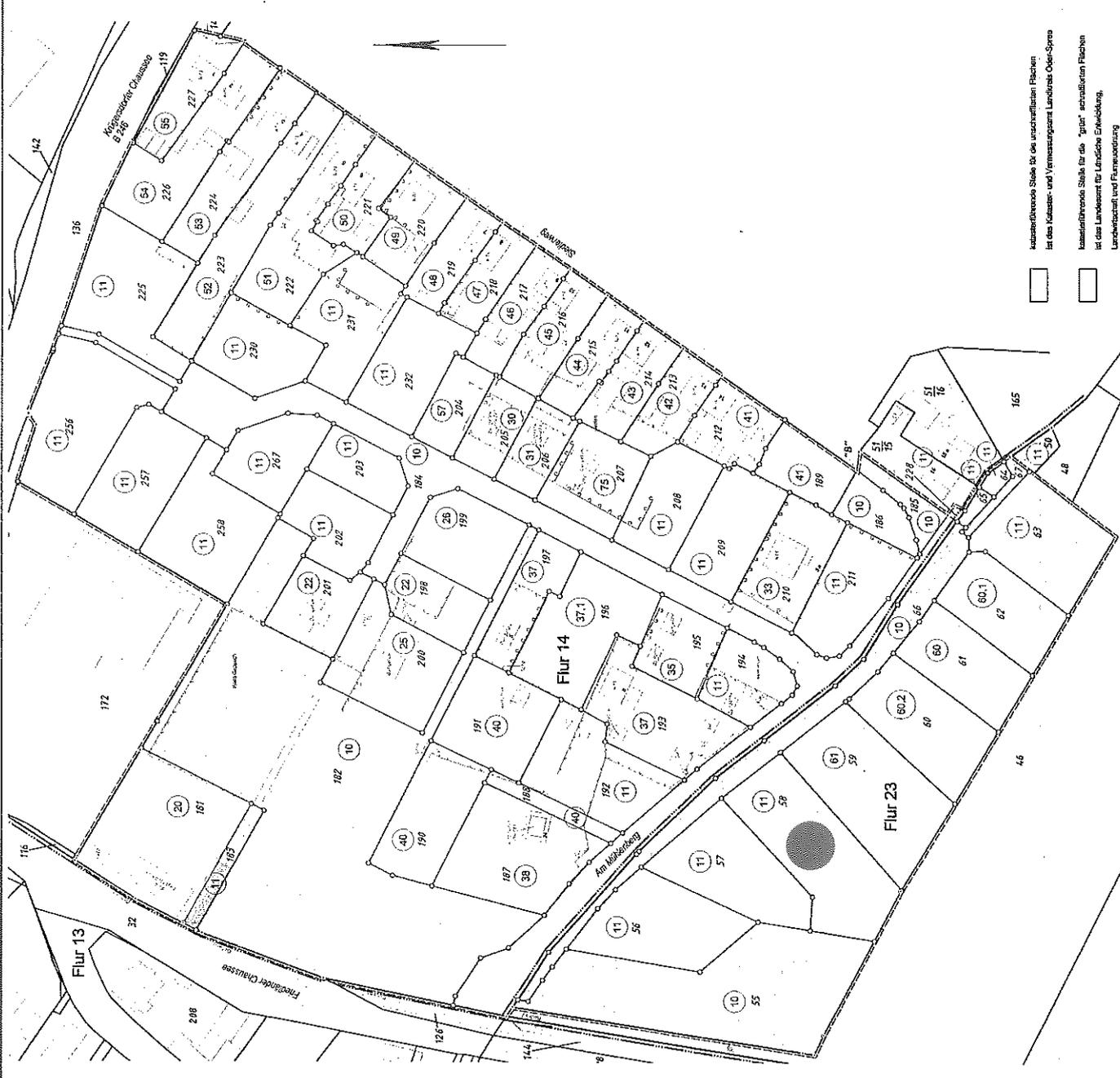
Die Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

Die Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

Die Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

Die Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.

Die Umlegungskarte ist nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet.



- zusammenfassende Stelle für unerschaffenen Flächen
- in das Kataster- und Vermessungskataster Ober-Spree
- zusammenfassende Stelle für die "grün" schraffierten Flächen
- in das Landeskataster für landliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

