

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:	Kiefernweg in 15848 Beeskow
Flur – Flurstück:	6 – 252
Größe:	18.907 m ² (davon Teilfläche ca. 1.200 m ² und ca. 810 m ² , nach Vermessung)
Grundbuch:	Beeskow, Blatt-Nr. 3567
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 6, Flurstück 252, Größe 18.907 m², davon Teilfläche ca. 1.200 m² und ca. 810 m² - Kiefernweg in 15848 Beeskow, zum ausgewiesenen Stichtag, auf rd.

112.500,00 €

(in Worten: Einhundertzwölftausendfünfhundert Euro).

geschätzt.

Dieses Gutachten besteht aus ?? Seiten und 4 Anlagen mit ?? Seiten und wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Die Bilddokumentation (sh. Anlage) umfasst davon ?? Seiten (?? 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:
- ? Blatt Bilddokumentation
 - 1 Blatt Ausdruck BB-Viewer
 - 1 Blatt Kopie B-Planauszug Nr. W 28 „Kiefernweg“
 - 1 Blatt Kopie B-Planauszug, Teilbereich 1
- 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 Herr Schulze, beantragt. Es wird für den Verkauf/Ankauf des Grundstücks/Grundstücke im B-Plan-Gebiet „Wohngebiet Kiefernweg“ benötigt. Der Verkehrswert ist zu ermitteln.

Gegenstand der Bewertung ist das Pilot-Grundstück, bezeichnet mit Flur 6, Flurstück 252, Größe 18.907 m² - davon Teilfläche ca. 1.200 m² in 15848 Beeskow. Das Bewertungsobjekt ist unbebaut und liegt im Bebauungsplan-gebiet W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“. Für eine weitere Teilfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) von ca. 810 m² ist der Bodenwert zu ermitteln.

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 28 „Kiefernweg“ Planzeichnung – Auftraggeber
- Satzung zum Bebauungsplan W 28 „Kiefernweg“ – Auftraggeber
- Kataster- und Grundbuchangaben - Auftraggeber

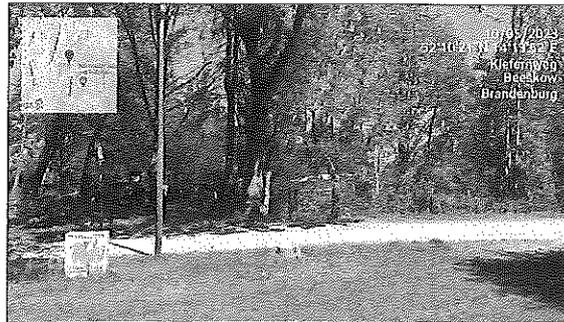
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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 6, Flurstück 252, Größe 18.907 m²-davon Teilfläche ca. 1.200 m² und Teilfläche ca. 810 m², in der Gemarkung Beeskow, Landkreis Oder-Spree.

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



[sh. Bilddokumentation]

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- und Entwicklungsraum im Landkreis Oder-Spree ohne Änderung weitergeführt. Gemäß den festgelegten Regionstypen wird der Landkreis Oder-Spree unterteilt in „Berliner Umland“ und „Weiterer Metropolenraum“. Die Stadt Beeskow ist ein Mittelzentrum und gehört zum „weiteren Metropolenraum“.

Einzellage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Beeskow, rd. 1,2 km westlich des Zentrums. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich durch wohnwirtschaftliche Objekte in offener und geschlossener Bauweise aus. Es handelt sich am Standort um eine nachgefragte und mittlere Mikrolage.

In der Stadt Beeskow besteht eine hohe Nachfrage nach unterschiedlichen Formen von Wohnungen. Mit dem Bebauungsplan Nr. W 28 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung ein vorhandenes Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau und für die Entwicklung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser geschaffen. Die geplante Wohnbebauung mit unterschiedlichen Bauformen entspricht der

Nachfrage in Beeskow und wird sich positiv auf die Wohnbedürfnisse auswirken.

Die Entwicklung des vorliegenden innerstädtischen Siedlungsbereiches mit Nähe zu bestehenden Versorgungszentren stärkt die innerstädtische Struktur und kommt somit der gesamtstädtischen Entwicklung des Mittelzentrums Beeskow zugute.

Das Bewertungsobjekt liegt im Plangebiet des Bebauungsplanes BP W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“. Das Plangebiet befindet sich westlich der Kernstadt von Beeskow.

Der Satzung zum Bebauungsplan Nr. W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“, erstellt vom Planungs- und Ingenieurbüro GmbH BEST PLAN aus Fürstenwalde, können auszugsweise folgende Informationen entnommen werden:

Gebietsentwicklung

Das Plangebiet des BP W 28 befindet sich westlich der Kernstadt von Beeskow und umfasst die Flurstücke 107/1, 107/2, 840 bis 846, 973 und 1070 (teilweise) aus der Flur 5 sowie die Flurstücke 246/2, 251, 252, 258 bis 263, 264 (teilweise), 265 bis 283 und 474 (teilweise) aus der Flur 6 der Gemarkung Beeskow.

Das Plangebiet grenzt im Westen an Wohnbebauung, Waldflächen und die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder), im Osten an Wohnbebauung und Kleingartenanlagen, im Süden an Wohnbebauung und im Norden an Gartenanlagen.

Situation Plangebiet

Die Wohnsiedlung war ursprünglich mit zehn Wohnblöcken bebaut. Durch die dazugehörigen Stellplatzanlagen, Fußwege, Spielplätze etc. waren große Flächen versiegelt.

Von den ursprünglichen zehn Wohngebäuden sind vier erhalten. Die Gebäude haben vier Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss

mit Satteldach. Die um die Wohnsiedlung führenden Verkehrswege und die Flächen für den ruhenden Verkehr sind unverändert vorhanden.

Die Flächen der Gartenanlagen sind mit den funktionstypischen, eingeschossigen Gartenhäusern bebaut. Die Anlagen haben eigene Verkehrsflächen, die nur bedingt Kfz-tauglich sind.

Der Untersuchungsbereich besitzt kaum Höhenunterschiede. Das Gelände bewegt sich zwischen ca. 42,5 und ca. 43,75 m ü. HN.

Naturraum

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet und im Bereich der Untereinheit Beeskower Platte. Die Beeskower Platte ist eine flachwellige Grundmoränenhochfläche...

Das Plangebiet ist im Norden und Nordwesten von Gartenanlagen (teilweise Lage im Hochwasserbereich), im Süden, Südwesten und Südosten von weiteren Bbauungen (vornehmlich Eigenheime) und im Nordwesten von der Bahnlinie Königs-Wusterhausen – Frankfurt (Oder) umgeben.

Direkt westlich befindet sich eine gehölzbestandene Fläche, die ebenfalls teilweise Bestandteil des Hochwasserbereichs ist.

Boden

Im Rahmen der Ausbauplanung des Kiefernweges wurde für diesen Bereich eine Baugrunduntersuchung erstellt. Die Untersuchung stellt nur ein geringes Baugrundrisiko für den untersuchten Bereich fest. Die angetroffenen Wasserverhältnisse werden als überwiegend günstig beurteilt. Gemäß Untersuchung gewährleisten die festgestellten, nichtbindigen Sande nach einer Nachverdichtung des freigelegten Planums eine Tragfähigkeit von rd. 45 MN/m².

Es liegen keine weiteren Angaben zu den Bodenverhältnissen im Planbereich vor. Aufgrund der Vornutzung (mehrgeschossiger Wohnungsbau)

geht der Rahmenplan davon aus, dass die Tragfähigkeit des Bodens im Bereich der ehemaligen Blockbebauung für die geplante Bebauung ausreicht. Für den Gartenbereich ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Auch hier geht der Rahmenplan davon aus, dass die Tragfähigkeit für die geplante Bebauung ausreicht.

Wasser

Im Plangebiet gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer.

Im Rahmen des Ausbaus des Kiefernweges wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt. Freies Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 1,80 m und 3,80 m (mittlerer höchster Grundwasserstand-mHGW) festgestellt. Während bzw. nach Nässeperioden kann sich ein ca. 0,30 m höherer Grundwasserstand ausbilden. Der höchste Grundwasserstand (HGW) liegt somit bei ca. 1,50 m.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des rechtskräftigen Trinkwasserschutzbereichs des Wasserwerkes Beeskow. Ein kleiner Teil im Südwesten des Bebauungsplanes überschneidet sich geringfügig mit der geplanten Trinkwasserschutzzone III A...

Der Bebauungsplan liegt nicht in einem Hochwasserschutzbereich.

Klima/Luft

...Das Plangebiet ist Bestandteil des westlichen Siedlungsgebietes der Kernstadt Beeskow, weist jedoch in der Nachbarschaft teils baumbestandene Freiräume auf (Westen, Norden, Südwesten (Friedhof) und Osten (ausgedehnte Kleingartenanlagen).

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Freiräume der Nachbarschaft, die kleinteilige Bebauung der Kleingartenanlage und die viergeschossigen Wohnblöcke.

Im Plangebiet befinden sich zwischen den Wohnblöcken sowie im Bereich der nördlichen Gartenflächen prägende Gehölzgruppen und Baumreihen. Diese sind als geschützter Baumbestand erfasst.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Durch die Planung werden keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete berührt...

Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr

Die dem Geltungsbereich nächstgelegene Bushaltestelle „Beeskow, Forsthaus“ befindet sich an der Storkower Straße in ca. 350 m Entfernung. Von hier verkehren die Buslinien 403, 404, 405 und 430 der Busverkehr Oder-Spree GmbH.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahntrasse der Regionalbahnlinie RB36 (Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder)). Der Bahnhof Beeskow befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den Kiefernweg erschlossen. Der Kiefernweg verbindet das Plangebiet mit der Innenstadt Beeskow im Osten und der Storkower Straße/ L422 im Süden. Die vorhandenen Gemeinschaftsstellplätze im Westen des Plangebiets dienen zugleich der Erschließung des Gebietes.

Zustand und geplanter Ausbau des Kiefernweges

Der Kiefernweg ist momentan (Stand Juni 2022) als Asphaltstraße hergestellt. Die Fahrbahn ist stark abgenutzt und beschädigt, so dass der Asphalt immer wieder aufreißt. Dadurch kann Oberflächenwasser in die Straße eindringen, wodurch die Schäden weiter vergrößert werden. Die Fahrbahn entspricht nicht mehr den Anforderungen einer Anliegerstraße. Zudem entspricht der Unterbau nicht mehr den Anforderungen der Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO).

Der Gehweg liegt im Abschnitt von der Storkower Straße bis zur Kindertagesstätte an der westlichen Seite der Fahrbahn. Danach wechselt der Gehweg auf die östliche Fahrbahnseite bis zur Gartensparte. Nördlich hiervon wird die Fahrbahn als Mischverkehrsfläche genutzt. Die Oberfläche ist derzeit mit Betonpflaster und Betongehwegplatten befestigt, die zum großen Teil gebrochen sind. Der Gehweg einschließlich Unterbau entspricht nicht mehr den Anforderungen der RStO.

Die Entwässerungsleitungen für die Oberflächenentwässerung sind so hergestellt, dass das anfallende Wasser im Randbereich versickert. Nur punktuell sind einzelne Regenwasserabläufe über einen Sickerschacht angeschlossen. Ein Regenwassersystem gibt es nur im angrenzenden Wohngebiet und der Kindertagesstätte. Die Abläufe und die Schachtbauwerke sind marode. Die Beleuchtung besteht aus Stahlmasten mit einer technischen Aufsatzleuchte. Die Beleuchtungsanlage entspricht nicht mehr den Anforderungen einer Anliegerstraße.

Da der Zustand des Kiefernweges den Anforderungen nicht mehr entspricht, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow in ihrer Sitzung am 15.12.2020 den Ausbau des Kiefernweges als Anliegerstraße beschlossen...

In dem südlichen Teilstück soll die Fahrbahn gemäß der Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO) in Betonsteinpflaster und mit einer durchschnittlichen Breite von 5,50 m hergestellt werden. Der Gehweg ist einseitig entlang der Fahrbahn geplant. Der Gehweg soll in Betonsteinpflaster mit einer durchschnittlichen Breite von 1,50 m zuzüglich eines 0,50 m breiten Sicherheitsstreifens hergestellt werden.

Im nördlichen Teilstück wird die Straße gemäß RStO in Betonsteinpflaster in einer durchschnittlichen Breite von 5,00 m als Mischverkehrsfläche hergestellt.

Zusätzlich sollen Anlagen für die Oberflächenentwässerung erstellt und die Straßenbeleuchtung erweitert und verbessert werden. Die Leuchten sollen mit einem energiesparenden Leuchtmittel (LED) ausgestattet werden.

Ver- und Entsorgung

Strom

Die e.dis AG als Netzbetreiber hat am 02.03.2020 im Rahmen der Beteiligung zur städtebaulichen Studie folgende Stellungnahme abgegeben:

In diesem Bereich sind Stromversorgungsanlagen (zwei 20 kV-Kabel) vorhanden, welche im zeitlichen Zusammenhang mit der Errichtung der Wohnblöcke verlegt wurden, jedoch nach Abriss dieser nicht entfallen können. Diese 20 kV-Kabel sind an den nördlichen Rand des geplanten Baugebietes umzuverlegen.

Die Stromversorgung der neu hinzukommenden Wohnbauflächen erfordert die Erweiterung des Niederspannungskabelnetzes ab der im Kiefernweg bestehenden Trafostation. Das derzeit bestehende, die Wohnblöcke versorgende Niederspannungskabelnetz ist hinsichtlich der Trassenführung nicht für eine Stromversorgung des geplanten Baufeldes geeignet....

Die in der Stellungnahme angesprochene Erweiterung des Niederspannungskabelnetzes und der Neubau einer Transformatorstation werden gerade (Stand: Oktober 2022) durchgeführt.

Gasversorgung

Im Rahmen des Ausbaus des Kiefernweges wurden im Januar 2022 Pläne vom Leitungsnetz der EWE Netz GmbH eingeholt. Gemäß diesen Angaben befinden sich Gasleitungen der EWE Netz GmbH in den südlich und östlich angrenzenden Straßen. Ein Anschluss an das Netz ist möglich. Die ggf. notwendigen neuen Leitungen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen und bedürfen keiner planungsrechtlichen Sicherung.

Wasser und Abwasser, Löschwasser

Gemäß Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes für Beeskow und Umgebung vom 13.04.2022 werden im Zuge der Straßenbaumaßnahme Kiefernweg die erforderlichen Trink- und Abwasserleitungen zur Erschließung der zusätzlichen Häuser im Wohngebiet Kiefernweg vom Zweckverband verlegt.

Eine Löschwasserversorgung mit 48 m³/h ist gewährleistet.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom AG.

Immissionen

Schall

Die nächstgelegene Hauptstraße ist die Storkower Straße/ L422 südlich des Plangebiets. Durch die Entfernung von ca. 300 m sind keine Schallimmissionen von der Storkower Straße/ L422 zu erwarten.

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnlinie Königs Wusterhausen – Frankfurt (Oder). Gemäß dem Rahmenplan ist ein Schutzabstand von 50 m zwischen Emissionsquelle und Wohnbebauung ausreichend um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete einhalten zu können...

Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 25.04.2022, bestehen keine grundsätzlichen Einwände zum Bebauungsplan.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei konkreten Bauvorhaben eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist....

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen/Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Der größte Teil des Plangebietes wird für Wohnen benutzt bzw. ist früher als Wohnbaufläche benutzt worden. Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 26.04.2022, können diese Flächen grundsätzlich auch wieder in eine Wohnnutzung überführt werden.

Die Grundprobleme der Versiegelung/Verdichtung und damit auch die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen sind hier durch die ehem. Bebauung ohnehin nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt gegeben...

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes sind keine Baudenkmäler bekannt....

Gemäß einer Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 23.03.2020 zur städtebaulichen Studie sind im Plangebiet nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Werden bei den kommenden Bauarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach neu entdeckte Funde unverzüglich anzuzeigen sind...

Regionallage

Die Kleinstadt Beeskow liegt im Landkreis Oder-Spree des Bundeslandes Brandenburg und befindet sich ca. 70 km südöstlich von Berlin bzw. rd. 85 km östlich der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Beeskow ist Teil der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg und übernimmt innerhalb der Planungsregion Oderland-Spree die Funktion eines Mittelzentrums.

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.

Beeskow ist an die B87, B168 und B246 angebunden. Der nächstgelegene internationale Verkehrsflughafen ist der Flughafen Berlin Brandenburg. In Beeskow gibt es einen Bahnhof mit Anbindung an den Fernverkehr. Der öffentliche Nahverkehr bietet ein Busnetz mit mehreren Verbindungen ins Umland.

Die Arbeitslosenquote betrug im Gesamtjahr 2022 laut Empirica-Regio in Oder-Spree 6,1 % (zum Vergleich: Brandenburg 5,7 % und Deutschland: 5,4 %). WIGeoGis veröffentlicht für Beeskow im Jahr 2022 einen deutlich unterdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 84,9 Punkten und einen deutlich überdurchschnittlichen Zentralitätsindex für den Einzelhandel von 122,5 Punkten (zum Vergleich: Deutschland 100 Punkte). Nach dem Breitbandatlas des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur verfügen in der Gemeinde 96,0 % der Haushalte über eine Breitbandversorgung von mindestens 50 Mbit/s. Laut Zukunftsatlas 2022 der Prognos AG ordnet sich der Landkreis Oder-Spree auf Rang 294 von 400 Kreisen Deutschlands mit ausgeglichenen Chancen/Risiken ein.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine gute Makrolage.

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 %

Auf Grund der Entwicklung der Stadt Beeskow in den letzten Jahren wird aus gutachterlicher Sicht die Prognose für die weitere Entwicklung hier deutlich positiver gesehen.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan/Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan (FNP) teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingarten dargestellt. Um Wohnungsbau in den Bereich der Grünfläche umzusetzen ist eine teilweise Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich planungsrechtlich teilweise im Innenbereich nach § 34 BauGB und teilweise im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die geplante Entwicklung ist nach geltendem Baurecht nicht zulässig und begründet ein Planungserfordernis gemäß § 1 abs. 3 BauGB.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt

Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Kernstadt ist am 15.05.2019 in Kraft getreten. Die Satzung regelt welchen Bereich der Kreisstadt Beeskow nach § 34 BauGB und welche nach § 35 BauGB beurteilt wird. Nach dieser Satzung liegt der ehemals bebaute Teil des Plangebietes innerhalb des Klarstellungsbereiches und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das nordöstliche gelegene Gebiet der Kleingartenanlagen liegt im Außenbereich.

Nach der Klarstellungssatzung würde sich die geplante Nachverdichtung mit Stadtvillen sowohl von ihrer Art der Nutzung als auch der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Höhe der baulichen Anlagen in der Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Lediglich bezüglich der Bauweise wäre ein Einfügen nicht zweifelsfrei gegeben. Unabhängig hiervon begründet das geplante Vorhaben keine planbedingten Eingriffe i.S.v. § 1a Abs. 3 BauGB. Folglich sind keine Kompensationsmaßnahmen für diesen Bereich im Bebauungsplan festzusetzen. Nur für die Außenbereichsflächen nördlich des Kiefernweges sind planbedingte Eingriffe zu kompensieren.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. W 28 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach diesem Bebauungsplan.

Städtebaulicher Rahmenplan „Kiefernweg“

In dem städtebaulichen Rahmenplan „Kiefernweg“ wurden mehrere verschiedene Bebauungs- und Erschließungsvarianten untersucht. Daraus wurden zwei Vorzugsvarianten entwickelt.

Vorzugsvariante V1 nimmt das bestehende Raster auf. Die vorhandenen Zeilenbauten werden durch neue Stadtvillen ergänzt. In den Kleingartenbereichen und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden Einfamilienhäuser geplant.

Auch die Vorzugsvariante V2 sieht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in den Randbereichen und eine Ergänzung von den vorhandenen Blöcken mit Stadtvillen vor. Für die Blöcke wird eine eher organische Struktur gewählt.

In beiden Varianten wird der lärmbelastete Bereich entlang der Bahnlinie im Nordwesten für Stellplätze verwendet. Die Baumreihe östlich des Kiefernweges wird in Variante 2 erhalten. Die vorhandene Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes und die Baumreihen entlang der nördlichen Teile des Kiefernweges werden in keiner Variante erhalten. Die Vorzugsvarianten bildet die Grundlage für Vorkonzept 1 und 2.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde aus den Vorkonzepten entwickelt. Wie im Vorkonzept 1 wird das vorhandene Raster aufgenommen und die Bestandsgebäude mit Stadtvillen ergänzt, aber der Anteil an Erschließungsflächen ist kleiner. Stellplätze werden entlang vorhandener Erschließungsstraßen und auf den Grundstücken geschaffen. Im westlichen Planbereich entstehen drei halboffene Blöcke mit autofreien begrünten Innenhöfen. Die Baumgruppe in der Mitte des Quartiers und die erhaltenswerten Bäume im Norden werden erhalten.

In der Vorentwurfsphase waren Grundstücke für Einfamilienhäuser in den Gartenbereichen im Norden und Osten vorgesehen. Das östliche Kleingar-

tengebiet zwischen Kiefernweg und Luchweg wurde ähnlich wie im Vorkonzept 1 gestaltet. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden die Gartenflächen östlich des Kiefernweges aus der Planung herausgenommen.

In dem nördlichen Gartengebiet sind wie im Vorkonzept 2 verhältnismäßig tiefe Grundstücke für Einfamilienhäuser geplant. Große Teile des nördlichen Kleingartengebietes werden für Gärten erhalten.

Inhalte des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Um die vorhandene und geplante Nutzungen zu sichern und das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (Teilfläche 1-3) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse für die jeweiligen Teilflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 1 sind freistehende Einfamilienhäuser geplant. Im östlichen Teil sind Grundstücksgrößen von ca. 1.400 m² und im westlichen Teil Grundstücksgrößen von ca. 1.800 m² geplant. Um eine lockere Bebauung in Anpassung an die angrenzende Bebauungsstruktur zu sichern, werden für das östliche Gebiet eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. In dem westlichen Gebiet, wo eine vorhandene Baumgruppe erhalten bleiben soll und damit ein geringerer Anteil der Grundstücksfläche für Bebauung zur Verfügung steht, wird eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

Um die Gebäudehöhe an der vorhandenen Bebauungsstruktur anzupassen, werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 sollen die vorhandenen Geschosswohnungsbauten mit vier Vollgeschossen gesichert werden. Um die vorhandene Bebauung zu sichern, werden eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,8 und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt.

Um einen Übergang zwischen den viergeschossigen Geschosswohnungsbauten und den zweigeschossigen Einfamilienhäusern zu schaffen, sieht das städtebauliche Konzept Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 3 vor. Dachgeschosse mit Satteldächern würden eine ähnliche Wirkung erzeugen. Um die geplante Höhenentwicklung zu sichern, werden daher maximal drei Vollgeschosse zusammen mit der Regelung, dass das dritte Vollgeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss auszubilden ist, festgesetzt. Um die geplante lockere Bebauung zu sichern, werden eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen

Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 1 werden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen als 25 m tiefe Baufenster zeichnerisch festgesetzt. Um einen an die Umgebung und den angestrebten Wohngebietscharakter angepassten Straßenraum zu sichern, wird eine 5 m tiefe Vorgartenzone von Bebauung freigehalten.

Grünflächen

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches sollen die vorhandenen Nutzgärten planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird die Fläche als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ festgesetzt.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Nutzgärten“ sind Gartenparzellen mit einer maximalen Größe von 600 m² zulässig. Pro Gartenparzelle sind der Gartennutzung dienenden Gartenlauben mit einer maximalen Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachten Freisitz zulässig. Zusätzlich dazu sind Gewächshäuser zulässig.

Bindungen und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Zentral im Bereich der ehemaligen Blockbebauung im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 2 und 3 steht eine Gruppe von Eichen. Im Allgemeinen Wohngebiet Teilfläche 1 steht eine weitere Gruppe von Eichen. Um die beiden Baumgruppen zu sichern, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zwei Flächen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Um das Erscheinungsbild des Plangebietes dauerhaft zu erhalten, sind Bäume bei Abgang zu ersetzen.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Weitere Festlegungen des Bebauungsplanes sind zu beachten.

Am 05.10.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“ gem. § 2 abs. 1 BauGB beschlossen. Am 10.05.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beeskow die Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“ beschlossen. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 09.05.2023 als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet wird laut B-Plan unterteilt in fünf Nutzungsbereiche: Wohnbaufläche, Verkehrsflächen, Fläche für Versorgungsanlagen, Grünfläche (Zweckbestimmung: Nutzgärten) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

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.

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.

2.2.3 Rechte und Belastungen

Für das zu bewertende Grundstück (Flur 6, Flurstück 252, Größe 18.907 m²-davon Teilfläche ca. 1.200 m² und Teilfläche ca. 810 m²) liegen folgende Grundbuchangaben vor:

Flur 6, Flurstück 252, Größe 18.907 m²
Gemarkung Beeskow, Grundbuch-Blatt 3567, lfd. Nr. 9

Für die Bewertung wird unterstellt, 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 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 (Teilfläche) hat einen handtuchförmigen Zuschnitt und umfasst eine Größe von ca. 1.200 m². Das Grundstück (Teilfläche) grenzt mit ca. 20 m an die Straße.

2.3.2 Nutzung

Das zu bewertende Grundstück (Teilfläche) ist unbebaut und ohne Nutzung.

2.3.3 Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück (Teilfläche) wird durch die Straße Kiefernweg 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 (Teilfläche) 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.

Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben (aus Begründung zum Bebauungsplan W 28 „Wohngebiet Kiefernweg“/ Satzung)

Der Standort des Bebauungsplans befindet sich westlich der Kernstadt Beeskow. Für den geplanten Wohnstandort steht eine Fläche von ca. 6,4 ha zur Verfügung. Die zu bebauenden Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Um den bestehenden Charakter des Quartiers zu bewahren, wird das Allgemeine Wohngebiet in 3 Teilflächen gegliedert.

In der Teilfläche 1 werden 25 m tiefe Baufenster für das Errichten von Einzelhäusern festgesetzt. Ziel ist es einen an die Umgebung angepassten Straßenraum mit einer 5 m breiten Vorgartenzone zu sichern.

Teilfläche 2 umfasst den vorhandenen Geschosswohnungsbau. Hier werden die vorhandenen Wohngebäude mit erweiterten Baukörperfestsetzungen gesichert.

Die dritte Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes umfasst die Neubauflächen für den Geschosswohnungsbau. Hier sieht das städtische Konzept Stadt villen vor. Für eine gewisse Flexibilität sorgen durch Baugrenzen bestimmte Baufelder.

In den Teilflächen 2 und 3 des Allgemeinen Wohngebietes wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Diese kann für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden. Für die Teilfläche 1 kommt eine GRZ von 0,15 bzw. 0,2 zur Festsetzung, die bis zu 50 % für Nebenanlagen überschritten werden kann.

Innerhalb der 3 Teilflächen wird der wertvolle Baumbestand (meist Eichen- gruppen) durch Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bäumen gesichert.

In den Teilflächen 2 und 3, die die Mehrfamilienhäuser zum Ziel haben, wird zusätzlich die Lage und der Umfang der oberirdischen Stellplatzanlagen festgelegt.

Der Kiefernweg soll ausgebaut werden. Weiterhin sind zwei Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) nahe des Kieferweges vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebietes werden die Nutzgärten planungsrechtlich gesichert, wobei eine maximale Parzellengröße sowie die maximale Größe der Gartenlauben textlich festgesetzt werden.

Gegenstand der Bewertung ist eine Teilfläche des Grundstücks, Flur 6, Flurstück 252. Die Fläche liegt im östlichen Bereich der Teilfläche 1. Nach Parzellierung der Fläche entstehen in der Teilfläche 1 ca. sieben Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 1.200 m². Dazwischen liegt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die neuen Baugrundstücke werden für die Veräußerung komplett erschlossen sein. Es sind nur die inneren Erschließungen herzustellen. Die Flächenangaben wurden dem Teilungsplan entnommen. Die Größen der Parzellen lauten hier ca. 1.126 m² und ca. 1.322 m² (i. M. ca. 1.200 m²). Die andere Teilfläche umfasst ca. 810 m².

Folgende Festsetzungen enthält der Bebauungsplan W 28 Teilfläche 1 östlicher Bereich:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,2 Grundflächenzahl GRZ
- 0,4 Geschossflächenzahl GFZ
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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 Vergleichsverfahren 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 gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand 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.

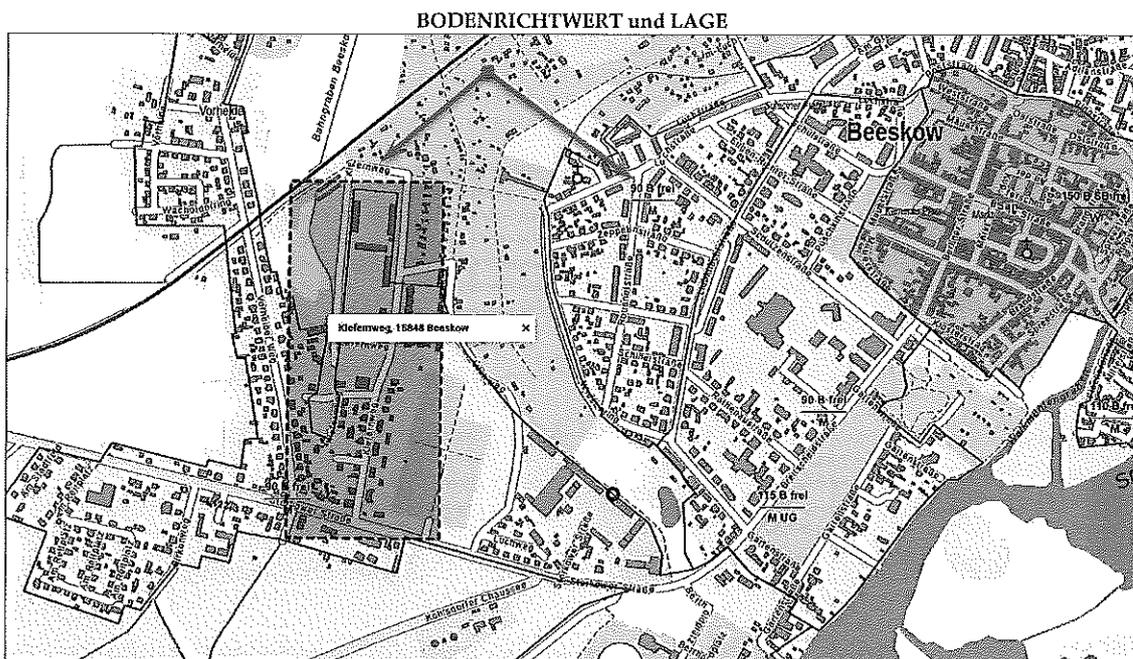
Der Gutachterausschuss des Landkreises Oder-Spree und der Stadt Frankfurt (Oder) weist zum Stichtag 01.01.2023 für das Wertermittlungsobjekt einen Bodenrichtwert in Teilbereichen aus.

Für das neu entstehende Wohngebiet „Wohngebiet Kiefernweg“ gibt es noch keinen Bodenrichtwert. Flächen des Plangebietes befinden sich in der

Bodenrichtwertzone „Beeskow, Kiefernweg“. Dabei handelt es sich um Flächen, die laut Bebauungsplan als Teilfläche 2 und 3 bezeichnet werden.

Die Teilfläche 1 des Bebauungsplans, gelegen nördlich des Kiefernweges im Bereich der jetzigen Nutzgärten, liegt außerhalb der Bodenrichtwertzone.

Der Bodenrichtwert wurde mit **90,00 €/m² – B – M** ermittelt. Das Bewertungsobjekt liegt teilweise in der Bodenrichtwertzone Nr. 4020 „Beeskow, Kiefernweg“.



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 gemischten Baufläche (M), erschließungsbeitrags- und kosten-erstattungsbeitragsfrei. 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:

31.12.2018	40,00 €/m ² - B – M	„Beeskow, Kiefernweg“
31.12.2019	40,00 €/m ² - B – M	„Beeskow, Kiefernweg“
31.12.2020	50,00 €/m ² - B – M	„Beeskow, Kiefernweg“
01.01.2022	90,00 €/m ² - B - M	„Beeskow, Kiefernweg“
01.01.2023	90,00 €/m ² - B – M	„Beeskow, Kiefernweg“

Die Entwicklung zeigt im Zeitraum bis 2020 ein konstantes, leicht steigendes Bodenpreisniveau. Dann ist ein sprunghafter Anstieg des Bodenrichtwertniveaus festzustellen.

Innerhalb des Stadtgebietes wurden zahlreiche neue Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten Jahren veräußert. Es sind neue Wohngebiete entstanden und neue Bodenrichtwertzonen. Dazu zählt u. a. die Bodenrichtwertzone „Beeskow, Wohngebiete Ost“. Die Wohngebietslagen von Grundstücken im Wohngebiet „Am Mühlenberg“ sind mit dem neu entstehenden Wohngebiet „Kiefernweg“ vergleichbar.

In der Zone „Beeskow, Wohngebiete Ost“ ist ebenfalls 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 in der Bodenrichtwertzone „Beeskow, Wohnbaugebiete Ost“ festzustellen. Innerhalb dieser Zone 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

Bei den Verkäufen handelt es sich um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau.

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 (Teilfläche) von ca. 1.200 m² (Baulandfläche) entspricht annähernd der ortsüblichen Größe und liegt innerhalb der Spannenwerte.

Das Grundstück (Teilfläche) 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 90,00 €/m² wird für die weiteren Betrachtungen herangezogen. In der Bodenrichtwertzone „Beeskow, Wohngebiete Ost“ mit einem Bodenrichtwert von 120,00 €/m² wurde bei zwei Grundstücken mit Größen von i. M. 367 m² ein Kaufpreis von i. M. 118,50 €/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 Im-

moWertV2021). 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).

Eine weitere Umrechnung wird wegen der Grundstücksgröße von ca. 1.200 m² vorgenommen. Der Grundstücksmarktbericht 2022 Landkreis Oder-Spree enthält nur eine Auswertung bis zur Grundstücksgröße 1.100 m². Daher wird auf die von Kleiber veröffentlichte Empfehlung (Umrechnungskoeffizienten zur Abhängigkeit des Bodenwerts von Grundstücksgröße) zurückgegriffen.

Es wurden folgende Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht:

Grundstücksgröße 1.000 m ²	UK	0,84
Grundstücksgröße 1.200 m ²	UK	0,80

Durch Umrechnung ergibt sich ein Bodenwert von:

$$0,80/0,84 \quad \times \quad 100,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 95,23 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Bodenwert} \quad \quad \quad \text{rd.} \quad = \quad 95,00 \text{ €/m}^2$$

Die Bodenrichtwertzone „Beeskow, Kiefernweg“ umfasst eine Vielzahl von Grundstücken. Es handelt sich vorrangig um Wohngrundstücke. Innerhalb der Zone gibt den mehrgeschossigen Wohnungsbau und zahlreiche Grundstücke, bebaut mit Einfamilienhäusern. Der wesentliche Unterschied liegt neben der Größe in der Lage und im Maß der baulichen Ausnutzung. Das Bewertungsobjekt weist eine durchschnittliche Lage auf. Der Bodenwert kann für die Baulandfläche übernommen werden. Es wird wegen der Lage kein Zu- oder Abschlag berücksichtigt.

In früheren Bodenrichtwertkarten wurden die Grundstücke mit dem Maß der baulichen Ausnutzung von GFZ 0,4 charakterisiert. Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Ausnutzung in den Teilflächen unterschiedlich festgesetzt. Es beträgt in der Teilfläche 1 im westlichen Bereich GFZ = 0,3 und im östlichen Bereich GFZ = 0,4, in der Teilfläche 2 lautet die GFZ = 0,8 und in der Teilfläche 3 lautet die GFZ = 0,5.

Das wesentliche qualitätsbestimmende Merkmal eines Grundstücks ist neben der Lage des Grundstücks die bauliche Ausnutzung. Ein Grundstück ist in der Regel höherwertiger, wenn es höher baulich genutzt werden kann. Das entscheidendste Maß für die bauliche Ausnutzbarkeit ist die berechnete Geschossflächenzahl. Sie gibt das Verhältnis der Geschossflächen zur Grundstücksfläche an.

Vergleichbare Grundstücke weichen oftmals hinsichtlich des Maßes der zulässigen baulichen Nutzbarkeit voneinander ab. Zur Ermittlung dieser Wertunterschiede benötigt man sogenannte „Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis von gleichartigen Grundstücken bei unterschiedlicher baulicher Nutzbarkeit“, sogenannte GFZ-Umrechnungskoeffizienten.

In der WertR sind die allgemein gültigen Umrechnungskoeffizienten angegeben. Eine Umrechnung (GFZ/GFZ) ist bei Abweichung erforderlich. Hier wird keine Anpassung vorgenommen, da die Ausweisung im Bebauungs-

plan Teilfläche 1 östlicher Bereich GFZ 0,4 lautet. Es wird wegen dem Maß der baulichen Ausnutzung kein Zu- oder Abschlag 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. 90,00 €/m² (rd. 95,00 €/m² × 0,95 = 90,25 €/m²).

Zusätzlich ist ein Bodenwert zu ermitteln für eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie liegt innerhalb der Teilfläche 1 im westlichen Bereich.

Die Ermittlung des Bodenpreises für diese Fläche wird unter folgende Betrachtungsweisen vorgenommen.

Die Fläche wird als ökologische Ausgleichsfläche bewertet. Der Grundstücksmarktbericht enthält Auswertungen über private Grünflächen, gelegen in B-Plangebieten, 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 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.

90,00 €/m² und 5,50 €/m²

für angemessen gehalten.

Ergebnis:

Flur 6 – Flurstück 252 – Größe 18.907 m², davon Teilfläche ca. 1.200 m² Bau-
land und Teilfläche ca. 810 m² Fläche für Maßnahme zum Schutz etc.

ca. 1.200 m ²	x	90,00 €/m ²	=	108.000,00 €
ca. 810 m ²	x	5,50 €/m ²	=	<u>4.455,00 €</u>
			=	112.455,00 €
		Bodenwert rd.	=	<u>112.500,00 €</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. **112.500,00 €**

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 6, Flurstück 252 - Größe 18.907 m², davon Teilfläche ca. 1.200 m² und Teilfläche ca. 810 m²) Kiefernweg in 15848 Beeskow, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zum ausgewiesenen Stichtag, auf rd.

112.500,00 €

(in Worten: Einhundertzwölftausendfünfhundert EURO)

geschätzt.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ist nach § 1 Erbbaurechtsgesetz definiert als das veräußerliche und vererbare 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), 05. Juli 2023

Kerstin Dobrick
öbuv SVe

