

Johann Graf v. Reichenbach
Dipl.-Ing. agr.
Mitglied im HLBS
Mitglied im Verband der vereidigten Sachverständigen e.V. Berlin und Brandenburg

protello
Ingenieurbüro für
Beratung und Bewertung

Gutachten
über den Verkehrswert
gemäß §194 BauGB
des Grundstücks in
14947 Nuthe-Urstromtal OT Jänickendorf, Zum Holländer
(Gemarkung Jänickendorf, Flur 3, Flurstück 72/2)

Gutachten - Nr. 4-09/2023

AZ.: 17 K 16/23



Verkehrswert am Stichtag 08.08.2023:

5.600 €

(1. Ausfertigung)

Dieses Gutachten umfasst 12 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in 9 Ausfertigungen erstellt, von denen 8 der Auftraggeber erhält. Das 9. Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

01. Inhaltsverzeichnis

			Seite
0. Deckblatt	0.1	Inhaltsverzeichnis	2
	0.2	Literaturverzeichnis	2
I. Allgemeine Angaben	1.	Auftraggeber	3
	2.	Zweck der Wertermittlung	3
	3.	Wertermittlungsstichtag	3
	4.	Besichtigung und Aufnahme	3
	5.	Einsichtnahmen/Auskünfte	3
	6.	Vorhandene Wertgutachten	3
	7.	Rechts- und Bewertungsgrundlagen	3
	8.	Behandlung von Altlasten	4
	9.	Definition des Verkehrswertes	4
II. Beschreibung des Grundstückes	1.	Lagemerkmale u. Infrastruktur	4
	2.	Rechtliche Zustandsmerkmale	6
	3.	Beschaffenheit	8
	4.	Erschließungszustand	8
III. Ermittlung des Verkehrswertes	1.	Grundsätze der Wertermittlung	8
	2.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	9
	3.	Bodenwertermittlung	10
IV. Ergebnis und Verkehrswert			12
V. Schlussbemerkungen			12
VI. Anlagen	1.	Fotos	Anh.
	2.	Übersichtskarte	Anh.

02. Literaturverzeichnis

- Kleiber, W. "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Reguvis Fachmedien GmbH, 9. Aufl. 2020
- Riemus / Semtner / Langer: Die neue Brandenburgische Bauordnung - Handkommentar, 4. Aufl. 2017
- Bernd Stumpe/ Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2009
- Fischer / Biedenbeck: Wertermittlung im ländlichen Raum, 1. Auflage 2020
- Grundstücksmarktberichte 2022 der Landkreise Teltow-Fläming, Dahme-Spreewald und Oder-Spree

I. Allgemeine Angaben

- 1. Auftraggeber:** Amtsgericht Luckenwalde
Lindenallee 16
14943 Luckenwalde
- 2. Zweck der Wertermittlung** Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 14.06.2023 durch das Amtsgericht Luckenwalde, Abt. Zwangsversteigerung, beauftragt, den aktuellen Verkehrswert des auf Seite 1 beschriebenen Objektes zu ermitteln. Das Gutachten wird im Zusammenhang mit der Teilungsversteigerung des Bewertungsobjektes benötigt.
- 3. Wertermittlungsstichtag** Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§2, Abs. 3 ImmoWertV). In diesem Fall ist der Qualitätsstichtag mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.
- Der Wertermittlungsstichtag ist der **08.08.2023** (Tag der Besichtigung). Alle Angaben zum Objekt werden zum Wertermittlungsstichtag dargestellt. Sollten sich Angaben auf andere Stichtage beziehen, wird dieses gesondert angegeben.
- 4. Besichtigung und Aufnahme** Zum Ortsbesichtigungstermin wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 19.07.2023 eingeladen. Die Besichtigung fand am 08.08.2022 statt. Hieran nahmen außer dem Unterzeichneten keine weiteren Personen teil. Das Grundstück konnte nicht betreten werden (Besichtigung von der Grundstücksgrenze).
- 5. Einsichtnahmen und Auskünfte** Grundstück:
- Flurkartenauszug (Brandenburg-Viewer)
 - Katasteramt Luckenwalde, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, zu den Bodenrichtwerten / aktuellen Marktdaten
 - Grundbuchauszug Blatt 341 vom 27.03.2023
- Gebäude:
- ohne Aufmaß / Daten lagen nicht vor
- 6. Vorhandene Wertgutachten** Dem Unterzeichner liegt kein Vorgutachten vor.
- 7. Rechts- und Bewertungsgrundlagen** Grundlagen der Wertermittlungen im vorliegenden Fall sind:
- die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
 - das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
 - das BGB
 - das ZVG
- in der jeweils letzten gültigen Fassung.

8. Behandlung von Altlasten

Untersuchungen über Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgenommen. Es gibt keine konkreten Anhaltspunkte, solche zu vermuten. Aus haftungsrechtlichen Gründen weise ich darauf hin, dass Altlasten nicht ausgeschlossen werden können.

9. Definition des Verkehrswertes

Definition des hier verwendeten Verkehrswert - Begriffes gemäß §194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Bewertung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

II. Beschreibung des Grundstücks

1. Lagemerkmale und Infrastruktur

1.1 Grundstückslage und Größe

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ca. Luckenwalde, Kreisstadt des Landkreises Teltow-Fläming, ca. 50 km südlich von Berlin (Zentrum) und ca. 40 km südlich der Brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam im Landkreis Teltow-Fläming. Das Flurstück mit einer Größe von 594 m² liegt etwa 5 km südöstlich des Stadtzentrums (Breite Straße) von Luckenwalde.

Die Postanschrift lautet: **14947 Nuthe-Urstromtal, Ortsteil Jänickendorf, Zum Holländer** (hinter Hausnummer 3)

Tabelle 1: Grundstücksdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Grundbuch von	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Abteilung I	Abteilung II und III
Jänickendorf	3	72/2	594	Jänickendorf	341	1		siehe 2.2.1

1.2 Nutzung

Das zu bewertende Flurstück liegt unmittelbar nördlich eines Wohngrundstücks und wird als Hausgarten genutzt.

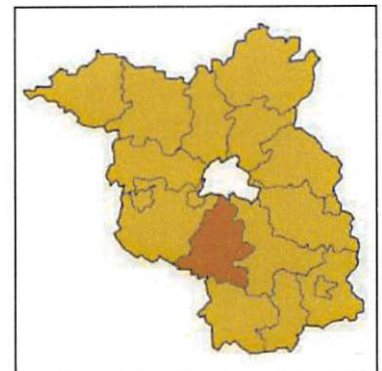
1.3 Verkehrslage

1.3.1 Makrolage

Region:

Der Landkreis Teltow-Fläming befindet sich im südlichen Teil des Landes Brandenburg. Im Norden grenzt direkt das Land Berlin an den Landkreis Teltow-Fläming, im Uhrzeigersinn gefolgt von den Landkreisen Dahme-Spreewald, Elbe-Elster, den im Bundesland Sachsen-Anhalt gelegenen Landkreis Wittenberg und Potsdam-Mittelmark im Westen.

Das Verwaltungsgebiet besteht aus 7 Gemeinden, 6 Städten und einem Amt mit 3 amtsangehörigen Gemeinden. Verwaltungssitz des Landkreises Teltow-Fläming ist die



Kreisstadt Luckenwalde. Der Landkreis ist mit ca. 2.104 km² einer der größeren Landkreise im Bundesland Brandenburg und mit seinen ca. 176.600¹ Einwohnern (Stand 31.12.2022) ebenfalls einer der bevölkerungsreichsten. Während der nördliche Teil des Landkreises (innerhalb des Berliner Ringes) dichter besiedelt ist, leben im südlichen Teil weniger Menschen. Die wirtschaftliche Entwicklung ist entsprechend unterschiedlich. Die Arbeitslosenquote beträgt im Landkreis im August 2023 4,7 %².

Jänickendorf

Jänickendorf ist ein landwirtschaftlich geprägtes Dorf ca. 5 km südöstlich der Kreisstadt Luckenwalde. Jänickendorf gehört verwaltungstechnisch zur Gemeinde Nuthe-Urstromtal, welche aus zahlreichen Ortsteilen (23) besteht. Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist flächenmäßig die größte Gemeinde im Land Brandenburg. Der Ort hat ca. 620 Einwohner. Geschäfte sind (außer einem Baumarkt mit Postfiliale) nicht vor Ort, jedoch im nahen Luckenwalde in größerer Auswahl vorhanden.

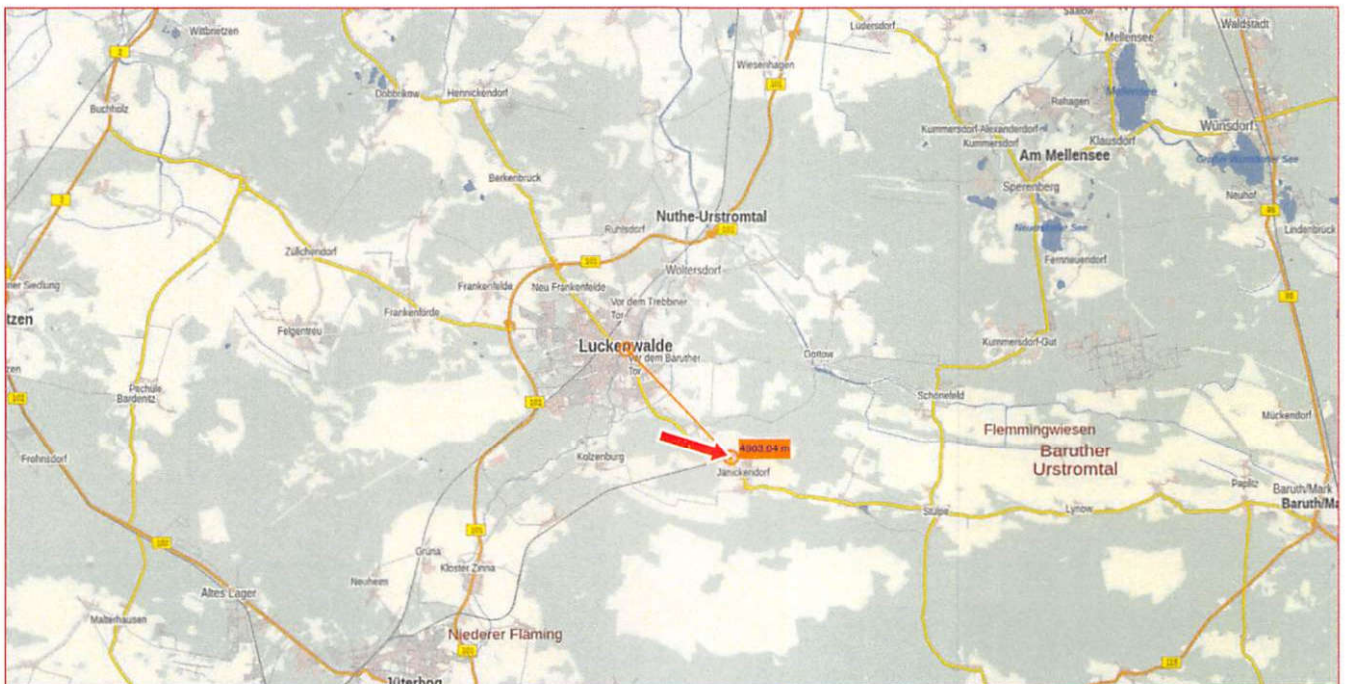


Bild 1: Kartenausschnitt³ von Luckenwalde, Lage des Bewertungsgrundstücks mit rotem Pfeil markiert

Neben dem großen Arbeitgeber der Kreisverwaltung bestimmen in Luckenwalde Handwerk und kleinere mittelständische Betriebe die Wirtschaftsstruktur der Region. Eine zunehmende Rolle spielt der Tourismus mit der Entwicklung der Gastronomie und Hotellerie. Die Fläming-Skate, die Fläming-Therme und Stadttheater bilden die Eckpfeiler dieser Infrastruktur.

Im nahen Luckenwalde sind 3 Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium und eine Förderschule sowie 2 Musikschulen und ein Oberstufenzentrum vorhanden. Der Einzelhandel ist, bis auf wenige Ausnahmen, in der Altstadt konzentriert. Super-, Discount- und Baumärkte befinden sich überwiegend an den Ausfahrstraßen.

1.3.2 Mikro-Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nördlich der von der Luckenwalder Straße abzweigenden Anliegerstraße „Zum Holländer“ am nördlichen Ortsrand von Jänickendorf.

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

² Quelle: Bundesagentur für Arbeit

³ Quelle: Top50 V5 Viewer, 1:50.000, © Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Die Umgebungsbebauung besteht aus Einfamilienhäusern und kleineren Hofstellen. Nördlich schließt eine Pferdekoppel an.

Verkehrsanbindung:

- Landesstraße 73 (Luckenwalde -Baruth) unmittelbar westlich
- Bundesstraße B 101 ca. 8 km nordwestlich
- Straßenverbindung über B 101 nach Berlin ca. 58 km
- Regionalbahnanschluss DB Bahnhof Luckenwalde ca. 6 km entfernt, stündlich nach Berlin, Fahrzeit ca. 45 min bis Berlin Hauptbahnhof
- Bushaltestelle in Jänickendorf, Luckenwalder Straße, ca. 180 m entfernt, Buslinien 719 u. 756 nach Luckenwalde

2. Rechtliche Zustandsmerkmale

2.1 Öffentlich-rechtliche Bedingungen

Innerhalb der Bauleitplanung bezeichnet das BauGB den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§1 Abs. 2 BauGB).

2.1.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal liegt ein FNP aus dem Jahr 2005 vor, welcher gegenwärtig überarbeitet wird. Im vorliegenden Entwurf ist das Grundstück als gemischte Baufläche bzw. Grünfläche dargestellt.



Bild 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf 2020 der Gemeinde⁴, Lage des Bewertungsobjektes mit rotem Pfeil markiert

⁴ Quelle: <https://www.luckenwalde.de/Rathaus/Stadtplanung/Bauleitplanung-und-städtebauliche-Satzungen/Vorbereitende-Bauleitplanung/>

2.1.2 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§8 Abs. 1 BauGB).

Für den Fall, dass kein verbindlicher Bauleitplan vorliegt, regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. In diesem Fall handelt es sich um eine Fläche, die nicht eigenständig bebaubar ist, jedoch als Gartenland einem Wohngrundstück zuzuordnen ist.

2.1.3 Sonstige planungsrechtliche Vorschriften

hier nicht relevant

2.1.4 Abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist nicht eigenständig, sondern über die südlich angrenzenden Flurstücke 74/1 und 74/2 erschlossen. Entsprechend wird bei der Bewertung unterstellt, dass für das Flurstück keine gesonderten Erschließungsbeiträge anfallen.

2.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

2.2.1 Im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen

Auftragsgemäß werden Eintragungen in der **Zweiten Abteilung** des Grundbuches in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhten (Bewertung erfolgt im belastungsfreien Zustand).

Nachrichtlich: In dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 15.03.2022 sind keine wertbeeinflussenden Eintragungen in der Abteilung II vermerkt.

Schuldverhältnisse, die in der **Abteilung III** des Grundbuches verzeichnet sind, werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei der Zwangsversteigerung gelöscht werden oder der Kaufpreis entsprechend reduziert wird.

2.2.2 Privatrechtliche Bindungen

Dem Unterzeichner liegen keine Angaben zu privatrechtlichen Bindungen vor. Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich von den Bewohnern des südlich angrenzenden Wohngrundstücks genutzt.

2.2.3 Baulasten

Nach der Brandenburgischen Bauordnung wird kein aktuelles Baulastenverzeichnis geführt. Zur Schaffung bauordnungsrechtlicher Zustände sind Dienstbarkeiten grundsätzlich Abteilung II des Grundbuches zu sichern. Vorhandene Eintragungen im Baulastenverzeichnis für den Zeitraum zwischen 1990 und 1994 behalten ihre Wirksamkeit.

Bei der Bewertung wird unterstellt, dass keine Baulasten im Baulastenverzeichnis vermerkt sind.

3. Beschaffenheit

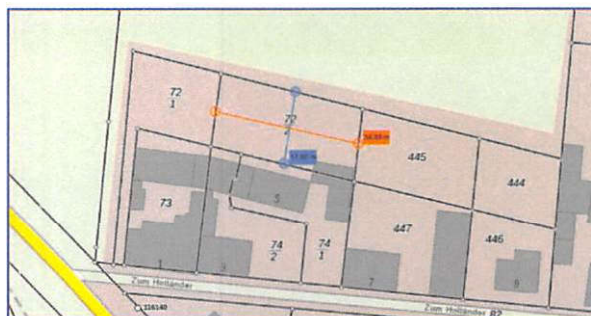
3.1 Grundstückszuschnitt

Das Flurstück 72/2 ist rautenförmig geschnitten.

Breite ca. 35 m

Tiefe: ca. 17 m

Bild 3: Auszug Flurkarte⁵



3.2 Überbau

Anhand der vorliegenden Liegenschaftskarte ist erkennbar, dass ein Gebäude vom angrenzenden Flurstück 74/1 geringfügig in das Bewertungsgrundstück hineinreicht. Es handelt sich um einen Schuppen bzw. einen Carport.

3.3 Topographische Lage

Das Flurstück verfügt über eine überwiegend ebene Topografie. Die Höhe über NN beträgt ca. 53 m.

4. Erschließungszustand

4.1 Straßenart

Die Straße „Zum Holländer“ ist eine mit Teerdecke befestigte Anliegerstraße. Zum Bewertungsgrundstück besteht keine direkte Verbindung.

4.2 Anschlüsse und Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich nur über das südlich liegende Hofgrundstück erschlossen. Eigene Erschließungsanlagen sind nicht vorhanden.

4.3 Einfriedung, Hofbefestigung und Grünanlagen

Das Bewertungsobjekt wird südlich durch Bebauung des Nachbargrundstücks begrenzt. Seitlich und auf der Nordseite sind Hecken und Zaunelemente vorhanden. Die Grundstücksfläche ist weitgehend mit Rasen bewachsen. Ein Obstbaum befindet sich im östlichen Teil des Grundstücks. Im westlichen Bereich wurde eine Teilfläche mit Pflastersteinen befestigt bzw. mit Planen abgedeckt sowie mit einem runden Becken (Schwimmbaden) versehen. Das Grundstück vermittelt insgesamt einen ungepflegten Eindruck.

III. Ermittlung des Verkehrswertes

1. Grundsätze der Wertermittlung

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 anzuwenden. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen

⁵ Quelle: bb-viewer, © GeoBasis-DE/LGB (2022)

Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets (§ 2 Abs. 2 ImmoWertV). Nach § 2 Abs. 3 ImmoWertV ergibt sich der Grundstückszustand aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts. Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§2 Abs. 4 ImmoWertV). Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§2 Abs. 5 ImmoWertV).

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts und unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. In den anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind zur Sicherstellung der Transparenz und Nachvollziehbarkeit in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeine Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)

Die Verfahrensschritte innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind demnach wie folgt zu gliedern:

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

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes ist der § 7 der ImmoWertV zu beachten (Verwendung von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen im Vergleichswertverfahren, Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren sowie der Verwendung von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren).

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes berücksichtigt (§ 8 Abs. 2 ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Diese können insbesondere vorliegen bei

1. Besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

2. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Der Grundstückswert ist (vorbehaltlich hier nicht relevanter Bedingungen gemäß § 40 Abs. 5 ImmoWertV) vorrangig im

Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des §26 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

3. Bodenwertermittlung

3.1 Einstufung der Grundstücksqualität

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches als Arrondierungsfläche für das südlich angrenzende Wohngrundstück fungiert. Das Grundstück ist als sog. hausnahes Gartenland einzustufen.

3.2 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss im Landkreis Teltow-Fläming hat mit Stichtag **01.01.2023** für den Bereich des Bewertungsgrundstücks einen Bodenrichtwert von 50 € / m² festgelegt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein nach BauGB erschließungsbeitragsfreies Grundstück innerhalb eines Mischgebietes (M) ohne Größenangabe. Der Bodenrichtwert ist im Vergleich mit dem Vorjahr um 10,00 € gestiegen. Für die bestehende Nutzung (Hausgarten) ist der Bodenrichtwert lediglich als Ausgangswert geeignet.

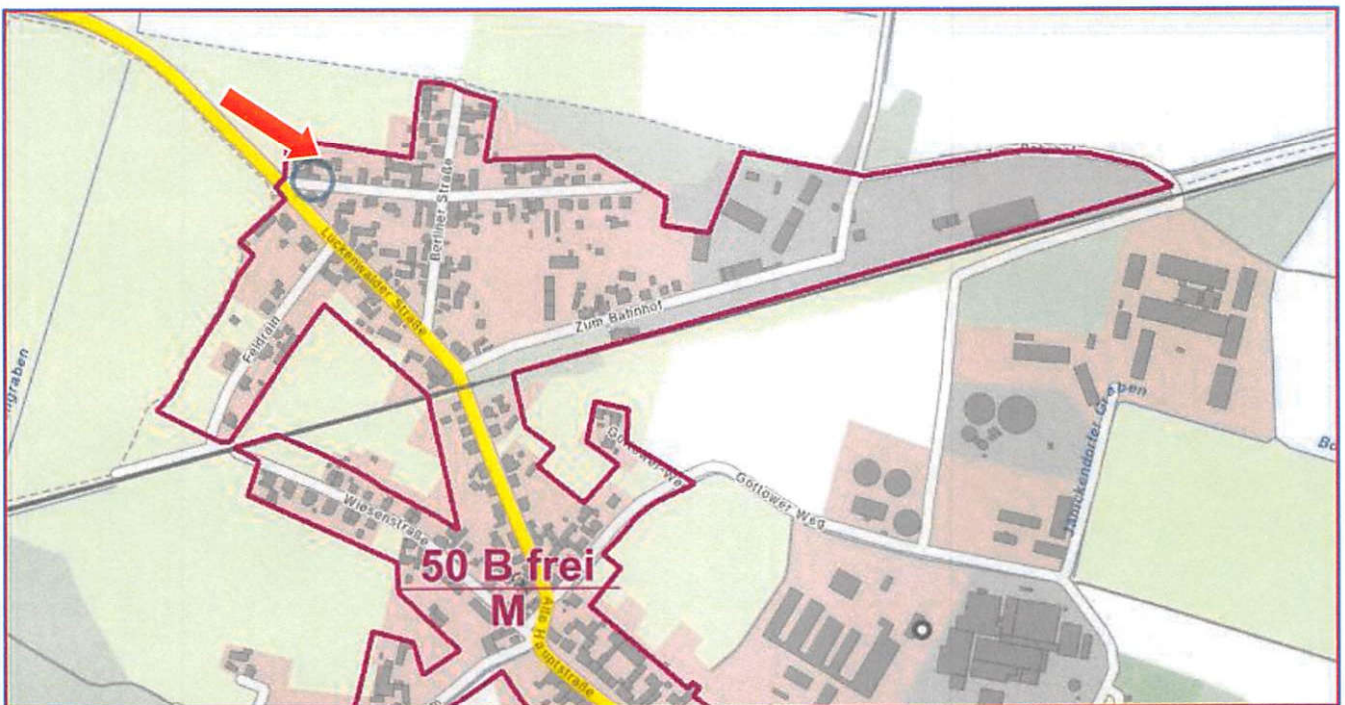


Bild 4: Auszug Bodenrichtwertkarte⁶, Lage des Bewertungsobjektes mit rotem Pfeil markiert

3.3 Bewertung des hausnahen Gartenlandes

Im Grundstücksmarktbericht 2022 für den Landkreis Teltow-Fläming sind Angaben zu Kaufpreisen für Gartenland, bestehend aus Hausgärten, Eigentumsgärten und Feldgärten, vorhanden. Dabei wird zwischen der Lage im Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum unterschieden. Für Gartenland im weiteren Metropolenraum, zu dem Luckenwalde gehört, wurden im Zeitraum

⁶ Quelle: <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

2021 bis 2022 81 Kauffälle erfasst. Der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen lag bei **rund 19 % des Baulandwertes**, wobei die Spanne der Kaufpreise mit 2,8% bis 52,6% weit reicht.

Gartenland	Vertragsvorgänge	Verhältnis Kaufpreis / BRW	Kaufpreis	Fläche
	Auswertungszeitraum	Ø Spanne [%]	Ø Spanne [€/m²]	Ø Spanne [m²]
Berliner Umland	13 2021 - 2022	12,2 1,0 - 19,8	28,95 3,00 - 52,60	1.010 105 - 6.570
weiterer Metropolitanraum	81 2021 - 2022	19,3 2,8 - 52,6	16,30 1,00 - 56,65	1.005 160 - 6.880

Bild 5: Auszug Grundstücksmarktbericht 2022 Landkreis Teltow-Fläming, Seite 48

Im Hinblick seiner Struktur vergleichbaren Landkreis Dahme-Spreewald wurden im selben Zeitraum folgende, ähnliche, Wertrelationen festgestellt:

Tabelle 7-10 Private Grün- und Gartenflächen

Jahr	Region	Kauffälle Anzahl	Preis €/m² Spanne	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Durchschnitt
2020-2022	Berliner Umland	11	1,50-86,46	0,3-53	22
	Weiterer Metropolitanraum	47	0,51-63,25	1-57	23

BRW = Bodenrichtwert für Bauland (für Wohn- und gemischte Bauflächen sowie Sonderbauflächen für Erholung)

Bild 6: Auszug Grundstücksmarktbericht 2022 Landkreis Dahme-Spreewald, Seite 69

Der in einer Spanne von 1 % bis 57 % des Bodenrichtwertes für Bauland liegende Mittelwert von 23 % liegt somit in etwa auf dem Niveau des Landkreises Teltow-Fläming.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Oder-Spree hat für das Berichtsjahr 2022 einen Mittelwert von 13 % für hausnahes Gartenland im ländlichen Bereich festgestellt. Im städtischen Bereich liegt der Mittelwert bei 17 %.

□ **Hausnahes Gartenland**

Anzahl	Fläche in m²	in % vom Bodenrichtwert für Bauland		
		Spanne	Mittel	Median
städtischer Bereich sowie für Orte mit städtischem Charakter (Bad Saarow, Beeskow, Eisenhüttenstadt, Erkner, Friedland, Fürstenwalde, Gosen, Grünheide, Müllrose, Schöneiche, Storkow, Woltersdorf)				
22	103 – 2.394	4 – 41	17	17
ländlicher Bereich				
11	93 – 2.665	1 – 31	13	13

Bild 7: Auszug Grundstücksmarktbericht 2022 Landkreis Oder-Spree, Seite 51

Unter Würdigung der vorliegenden Marktdaten wird der durch den Gutachterausschuss des Landkreises Teltow-Fläming festgestellte Wert für Gartenland in Höhe von 19 % des Baulandwertes übernommen. Bezogen auf den aktuellen Bodenrichtwert entspricht dieses einem Wert von 9,50 € / m².

Tabelle 2: Bodenwert Grundbuch von Jänickendorf, Blatt 341, lfd. Nr. 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Grundstücksqualität	Bodenrichtwert / m ²	Abschlag für Qualität	Bodenwert / m ²	Bodenwert Grundstück
Jänickendorf	3	72/2	594	Gartenland	50,00 €	-81%	9,50 €	5.643 €

3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Grundstücksgestalt:

Der Zuschnitt des Grundstücks ist typisch und nicht wertbeeinflussend.

Pflegezustand des Grundstücks / Sonstige Merkmale:

Der Pflegezustand des Grundstücks ist mäßig, was jedoch einen Wertabschlag nicht rechtfertigt, zumal sich der Zustand mit geringem Aufwand verbessern lässt. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht gerechtfertigt.

IV. Ergebnis und Verkehrswert

Den Verkehrswert des Grundstücks in 14947 Jänickendorf, Zum Holländer (Grundbuch von Jänickendorf, Blatt 341, lfd. Nr. 1: Gemarkung Jänickendorf, Flur 3, Flurstück 7/2), schätze ich zum Bewertungsstichtag 08.08.2023 gerundet auf

5.600 €

(Fünf-sechs-null-null Euro)

V. Schlussbemerkungen

Festlegungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. 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.

Ich versichere, an dieser Sache nicht beteiligt zu sein, und das Wertgutachten nach bestem fachlichem Wissen gewissenhaft, unabhängig, weisungsfrei und persönlich erstellt zu haben.

Berlin, den 07.09.2023


Johann Graf v. Reichenbach

© Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber unter dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

Gutachten „hausnahes Gartenland“ in 14947 Nuth-Urstromtal, Zum Holländer (AZ: 17 K 16/23)

Anlagen



Bild 1: Blickrichtung Süd auf Jänickendorf, Bewertungsgrundstück mit gelbem Pfeil markiert



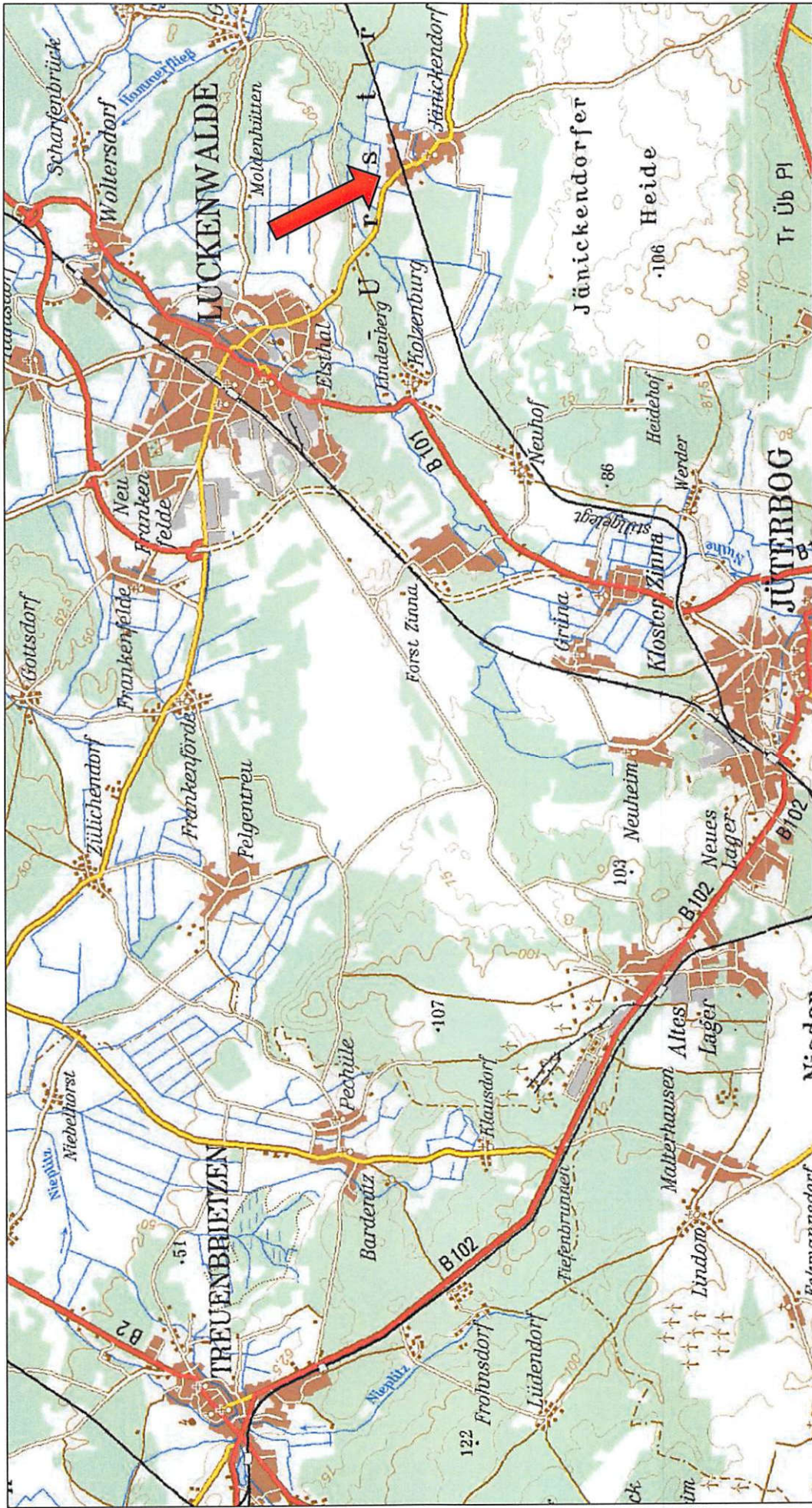
Bild 2: Blickrichtung Südwest auf Flurstück 72/2 (Bildmitte)



Bild 3: Blickrichtung Süd von der Grundstücksgrenze auf Flurstück 72/2



Bild 4: Blickrichtung Südost auf Flurstück 72/2 (Bildmitte)



Auszug Karte¹ (Lage des Bewertungsobjektes mit rotem Pfeil markiert)
¹ TOP50, Karte 1:175.000 Brandenburg/Berlin, © Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg