

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

## Verkehrswertgutachten

gemäß §194 BauGB  
Grundstücke in  
14974 Ludwigsfelde OT Gröben  
Am Schniederluch  
(Grundbuch von Gröben, Blatt 251)

AZ.: 17 K 7/19

Gutachten - Nr. 11-04/2020



(5. Ausfertigung)

**Ergebnis: 56.000 €**

Dieses Gutachten umfasst 17 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, von denen 5 der Auftraggeber erhält. Das 6. Exemplar verbleibt beim Sachverständigen.

protello Ing.-Büro, Johann Graf von Reichenbach, Brandenburgische Straße 28, 10707 Berlin, Tel. 030-3744 9950, Fax 030-6883 6305

**01. Inhaltsverzeichnis**

			<b>Seite</b>
<b>0. Deckblatt</b>	0.1	Inhaltsverzeichnis	2
	0.2	Literaturverzeichnis	2
<b>I. Allgemeine Angaben</b>	1.	Auftraggeber	3
	2.	Zweck der Wertermittlung	3
	3.	Wertermittlungstichtag	3
	4.	Besichtigung und Aufnahme	3
	5.	Einsichtnahmen/Auskünfte	3
	6.	Vorhandene Wertgutachten	3
	7.	Rechts- und Bewertungsgrundlagen	3
	8.	Behandlung von Altlasten	3
	9.	Definition des Verkehrswertes	4
<b>II. Beschreibung der Grundstücke</b>	1.	Lagemerkmale u. Infrastruktur	4
	2.	Rechtliche Zustandsmerkmale	7
	3.	Beschaffenheit	9
	4.	Erschließung	9
<b>III. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	1.	Auswahl Bodenwertermittlungsverfahren	10
	2.	Bodenwertermittlung	10
<b>IV. Ergebnisse und Verkehrswerte</b>			17
<b>V. Schlussbemerkungen</b>			17
<b>VI. Anlagen</b>	1.	Fotos	Anh.
	2.	Karten (Luftbild - Liegenschaftskarte)	Anh.
	3.	Auszug B-Plan	Anh.
	4.	Übersichtskarte	Anh.

**02. Literaturverzeichnis**

- Kleiber, W.: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Bundesanzeiger Verlag, 9. Aufl. 2020
- Riemus / Semtner / Langer: Die neue Brandenburgische Bauordnung, Handkommentar 2. Auflage 2004,
- Pohnert: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 7. Aufl. 2010
- Stumpe, B / Tillmann, H.-G.: „Versteigerung und Wertermittlung“, Bundesanzeiger Verlag Bonn, 2009
- Grundstücksmarktberichte 2018: Landkreis Teltow-Fläming sowie der Landkreise Dahme-Spreewald, Potsdam-Mittelmark, Barnim und Oberhavel

## I. Allgemeine Angaben

- 1. Auftraggeber:** Amtsgericht Luckenwalde  
Abt. Zwangsversteigerung  
Lindenallee 16  
14943 Luckenwalde
- 2. Zweck der Wertermittlung** Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 24.01.2020 durch das Amtsgericht Luckenwalde, Abt. Zwangsversteigerung, beauftragt, den aktuellen Verkehrswert des auf Seite 4 beschriebenen Flurstücks zu ermitteln. Das Gutachten wird im Zusammenhang mit der angeordneten Zwangsversteigerung benötigt.
- 3. Wertermittlungsstichtag** Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§4 Abs.2 ImmoWertV). In diesem Fall ist der Qualitätsstichtag mit dem Wertermittlungsstichtag identisch. Als Stichtag gilt der Tag der Ortsbesichtigung (02.03.2020).
- 4. Besichtigung und Aufnahme** Zum Ortsbesichtigungstermin wurden die Beteiligten mit Schreiben vom 18.02.2020 eingeladen. Die Besichtigung fand zwischen 11:00 und 12:30 Uhr statt. Hieran nahmen außer dem Unterzeichner und seiner Mitarbeiterin ( ) keine weiteren Personen teil.
- 5. Einsichtnahmen und Auskünfte** Grundstück:  
- Flurkartenauszug-Luftbildliegenschaftskarte  
- Katasteramt Luckenwalde, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, zu den Bodenrichtwerten,  
- Grundbuchauszug von Gröben, Blatt 251
- 6. Vorhandene Wertgutachten** Kein Vorgutachten
- 7. Rechts- und Bewertungsgrundlagen** Grundlagen der Wertermittlungen im vorliegenden Fall sind:  
- die Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)  
- die WertR 06 i.d.F. v. 01.03.2006 (Bundesanzeiger Nr. 108a),  
(ergänzt durch Vergleichswertrichtlinie VW-RL)  
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004  
- 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 der Grundstücke**

**1. Lagemerkmale und Infrastruktur**

**1.1 Grundstückslage- und Größe / Nutzung**

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich in Gröben, einem Ortsteil der Stadt Ludwigsfelde, Landkreis Teltow-Fläming, südlich der Landesstraße, innerhalb des Wohngebietes „Am Walde“. Eine Postanschrift existiert nicht.

Tabelle 1: Grundstücksdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)	Grundbuch von	Grundbuchblatt	lfd. Nr.	Nutzung lt. Grundbuch
Gröben	2	368	3.425	Gröben	251	79	Verkehrsfläche, Straße
Gröben	2	369	596	Gröben	251	80	Waldfläche, Mischwald
Gröben	2	370	768	Gröben	251	81	Gebäude- u. Freifläche zu Versorgungsanlagen
Gröben	2	371	1.869	Gröben	251	82	Waldfläche, Siedlung
Gröben	2	490	214	Gröben	251	110	Gebäude- u. Freifläche

Die Grundstücke liegen verteilt über die Siedlung. Das Flurstück 368 dient als Anliegerstraße „Am See“ und „Am Schniederluch“. Es handelt sich um eine öffentlich gewidmete Straße, die unter normalen Umständen in das Eigentum der Stadt Ludwigsfelde zu übertragen ist. Dieses ist aufgrund der Insolvenz des Vorhabenträgers bisher nicht erfolgt. Gleiches gilt für die öffentlich gewidmeten Grünflächen (Flurstücke 369, 370 und 371), die teilweise als Spielplatz (FS 370) genutzt werden. Lediglich das Flurstück 490 ist als Bauland ausgewiesen. Es wird gegenwärtig nicht genutzt.



**Bild 1:** Übersichtskarte, Lage der Bewertungsgrundstücke mit rotem Pfeil markiert.

## 1.2 Verkehrslage

Der etwa 6 km west-südwestlich der Stadtmitte von Ludwigsfelde gelegene Ortsteil Gröben liegt an der Kreisstraße 7232, die ihn mit Siethen (südöstlich) und Fahlhorst (nördlich) verbindet. Gröben ist landwirtschaftlich geprägt. Zwischen dem alten Ortskern und dem Gröbener See ist nach 1990 ein neues Wohngebiet entstanden, in welchem sich die Bewertungsgrundstücke befinden. In Gröben leben ca. 350 Menschen. Geschäfte sind in Gröben nicht vorhanden. Besorgungen werden in Ludwigsfelde erledigt.

### Verkehrsanbindung:

- BAB A 10 Berlin (Berliner Ring), Anschlussstelle Ludwigsfelde-West, ca. 5 km entfernt
- Landesstraße 795 (Siethen) ca. 2,6 km entfernt
- Regionalbahn von Ludwigsfelde nach Berlin stündlich
- Busanschlüsse zu den umliegenden Ortsteilen und nach Ludwigsfelde mehrmals täglich

### 1.2.1 Mikro-Lage

Die Bewertungsgrundstücke liegen im Wohngebiet „Am Walde“ südlich der Kreisstraße (Gröbener Allee). Die Umgebung besteht aus Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser) mit vergleichsweise dichter Bebauung. Die Wohnbebauung ist jeweils um kleinere Hofflächen angeordnet, die der Erschließung der Wohngrundstücke dienen. Die Flurstücke sind mit Ausnahme des Flurstücks 490 als Gemeinbedarfsflächen zu charakterisieren. Sie sind entweder als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet (Flurstück 368) oder als Grünfläche und Spielplatz definiert (Flurstücke 369, 370 und 371). Ein Flurstück (Flurstück 490) liegt innerhalb einer als Bauland ausgewiesenen Zone. Dieses Grundstück kann zur Arrondierung angrenzender Wohngrundstücke genutzt werden.



1.3 Beschreibung der Flurstücke

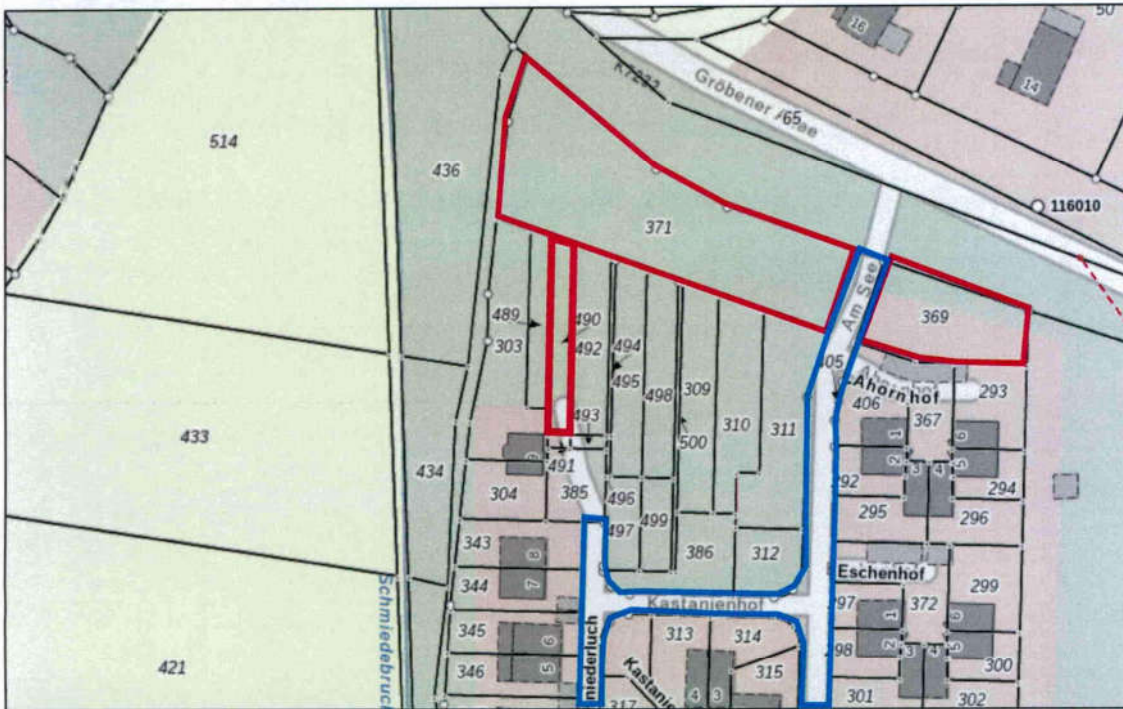


Bild 2: Auszug Liegenschaftskarte (nördlicher Teil) mit rot umrandeten Bewertungsflurstücken 369, 371 und 490 sowie dem blau umrandeten Flurstück 368 (Straße)

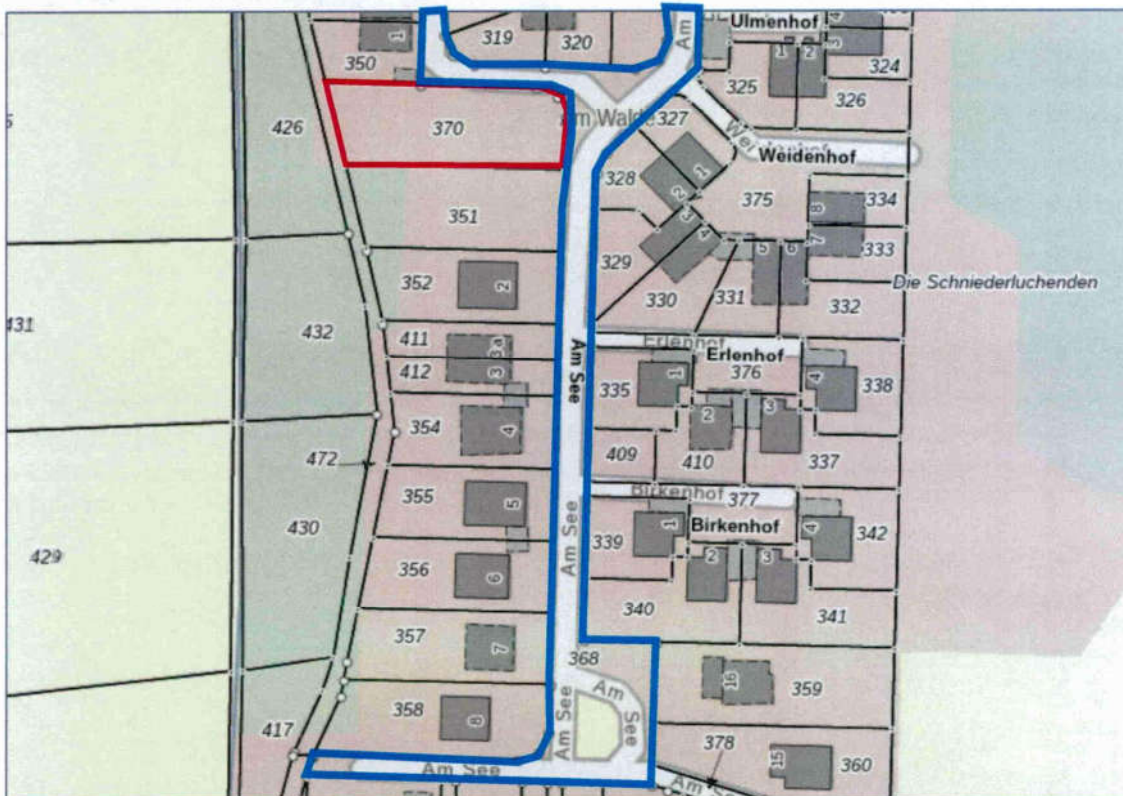


Bild 3: Auszug Liegenschaftskarte (südlicher Teil) mit rot umrandeten Bewertungsflurstück 370 und dem blau markierten FS 368

Bewertung eines Grundstücks in Gröben, sonstige Flächen in der Siedlung „Am Walde“ (AZ: 17 K 7/19)



## 2. Rechtliche Zustandsmerkmale

### 2.1 Öffentlich rechtliche Bedingungen

#### 2.1.1 Bauleitplanung

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).

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ludwigsfelde verfügt seit dem 10.06.2010 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). In diesem sind die Bewertungsgrundstücke als Wohnbaufläche dargestellt.

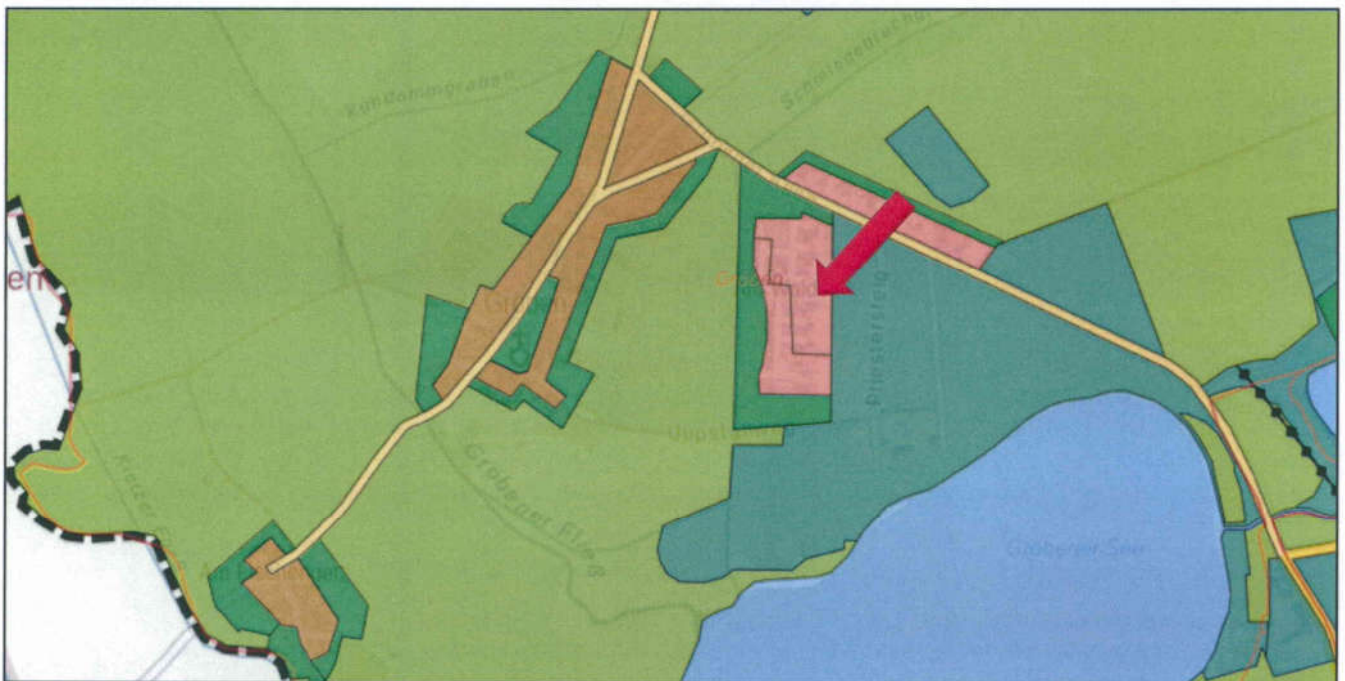


Bild 4: Auszug FNP (Stand 10.06.2010), Quelle: [https://www.geoportal-ludwigsfelde.de/viewer.php?themes=planen\\_bauen](https://www.geoportal-ludwigsfelde.de/viewer.php?themes=planen_bauen)

#### 2.1.3 Bebauungsplan (als verbindliche Bauleitplanung)

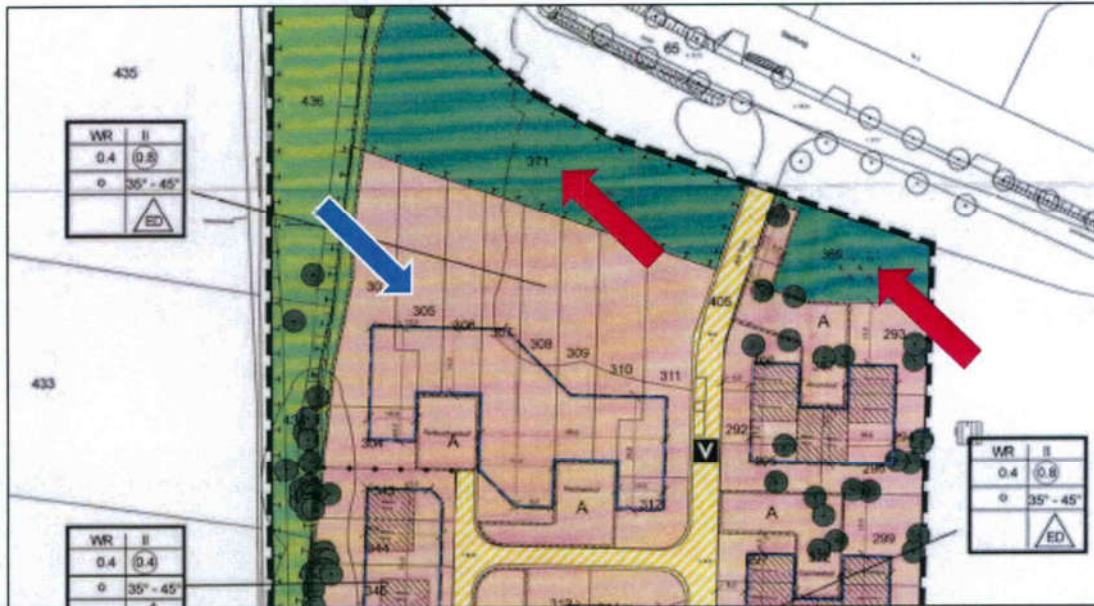
Ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§8 Abs. 1 BauGB). Die Bewertungsgrundstücke liegen im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für das Gebiet eine Nutzung als reines Wohngebiet (gem. §3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO) vorschreibt. In der Kartendarstellung des Bebauungsplanes ist das Flurstück 490 als Wohngrundstück ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung sind wie folgt festgelegt:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Zweigeschossige Bebauung
- Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
- offene Bauweise, Dachneigung 35° bis 45°
- nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Die übrigen Flurstücke sind als Verkehrsfläche (FS 368) oder Grünfläche ausgewiesen.

*Bewertung eines Grundstücks in Gröben, sonstige Flächen in der Siedlung „Am Walde“ (AZ: 17 K 7/19)*





**Bild 5:** Auszug aus der Kartendarstellung<sup>1</sup> des Bebauungsplanes (Flurstück 305 wurde inzwischen geteilt und in die Flurstücke 489 bis 492 umbenannt), Grundstück ist mit blauem Pfeil markiert, Flurstück 368 gelb schraffiert)



**Bild 6:** Auszug aus der Kartendarstellung<sup>1</sup> des Bebauungsplanes (Flurstück 370 ist mit rotem Pfeil markiert, Flurstück 368 gelb schraffiert)

<sup>1</sup> [www.lbv.brandenburg.de/bilder/GEW\\_41\\_BRB.pdf](http://www.lbv.brandenburg.de/bilder/GEW_41_BRB.pdf)



### 2.1.4 Flurneuordnung / Schutzgebiete

Die Bewertungsgrundstücke sind nach Kenntnis des Unterzeichners nicht in ein Flurneuordnungsverfahren einbezogen (keine entsprechende Eintragung im Grundbuchauszug). Sie befinden sich weiterhin nicht innerhalb von Schutzgebieten.

### 2.1.5 Abgabenrechtlicher Zustand

Nach Auskunft der Stadtverwaltung (Fax vom 20.02.2020) sind keine Erschließungsbeiträge (für den Straßenausbau) offen. Maßnahmen sind nicht geplant. Gleiches gilt für die Erschließung mit Trink- und Abwasser. Das Bewertungsgrundstück 490 ist gemäß B-Plan für die eigenständige Bebauung vorgesehen.

## 2.2 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

### 2.2.1 Im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen

Im Grundbuch vom 24.07.2019 sind in der Abteilung II Eintragungen vermerkt. Dabei handelt es sich um Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form von Leitungsrechten öffentlicher Versorger, die in der Funktion als gemeinsam zu nutzende Hoffläche, Gemeinbedarfsflächen oder Straßenfläche begründet liegen. Die Dienstbarkeiten sind in diesem Fall nicht wertbeeinflussend (übliche Sicherung im Zusammenhang mit der Erschließung).

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

Privatrechtliche Bindungen (insbesondere Nutzungs- oder Pachtverträge) wurden nicht angegeben. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass solche nicht bestehen.

## 3. Beschaffenheit

### 3.1 Grundstückszuschnitt

Der Zuschnitt der Grundstücke geht aus der Darstellung in den Flurkarten auf der Seite 6 hervor.

### 3.2 Topographische Lage

Das Geländeprofil der Flurstücke ist weitgehend eben. Die Höhe über NN beträgt ca. 40 m.

### 3.3 Bodenverhältnisse / Bodengüte

Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird von normal tragfähigen Bodenverhältnissen ausgegangen. Die Bodengüte (im Sinne der Fruchtbarkeit des Bodens) ist in diesem Fall nicht werterheblich. Es handelt sich um Boden mit sandiger Textur.

## 4. Erschließungszustand

Die Flurstücke sind entweder selber als Erschließungsanlagen zu sehen oder über solche erschlossen. Die Erschließung des Wohngebietes ist vollständig.

### III. Ermittlung des Verkehrswertes

#### 1. Auswahl des Bodenwertermittlungsverfahrens

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 19.05.2010 anzuwenden.

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag festzustellen.

Der Bodenwert ist in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit der Bewertungsfläche zu vergleichen sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück so weit wie möglich übereinstimmen. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§15 bis 16 ImmoWertV) sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden (§ 15 Abs. 1).

Der Marktwert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen und anzupassen. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig (in folgender Reihenfolge) zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Merkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

#### 2. Bodenwertermittlung

##### 2.1 Vorbemerkung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen zu ermitteln (§16 Abs. 1 ImmoWertV). Hierfür ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden.

Der Gutachterausschuss in Luckenwalde hat für den Bereich des Wohngebietes mit Stichtag 31.12.2019 folgenden Bodenrichtwert angegeben:

**Bauland**                      **160 € / m<sup>2</sup>**                      (Reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung)

Im Vergleich mit dem Vorjahr ist der Bodenrichtwert um 40 € / m<sup>2</sup> gestiegen.

##### 2.2 Ableitung der grundstücksbezogenen Bodenwerte für das Flurstück 368 (Straße)

Das Flurstück 368 ist eine öffentlich gewidmete Straße, die gemäß Vereinbarung nach Abschluss der Baulandentwicklung und Erschließung der Grundstücke an die Stadt Ludwigsfelde übergeben werden sollte.

Öffentlich gewidmete Verkehrsflächen werden nur selten gehandelt. Entsprechend liegen nur wenige Vergleichsfälle in den Kaufpreissammlungen vor. Für private Verkehrsflächen werden hingegen häufiger Kaufverträge abgeschlossen. Eine direkte Vergleichbarkeit ist jedoch nicht gegeben, da private Verkehrsflächen häufig mit einer Aufwertung von angrenzenden Grundstücken verbunden sind (bauliche Nutzung durch die Erschließung) und der Kaufpreis für die Verkehrsfläche somit durch besondere Umstände beeinflusst wird. Entsprechend breit ist die Spanne der Kaufpreise, wie beispielsweise aus der Auswertung



deutlich wird, die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim veröffentlicht worden sind. Für den Landkreis Teltow-Fläming liegen hierzu keine veröffentlichten Daten vor.

Kaufpreise für private Verkehrsflächen  
Abbildung 48

Art der Nutzung	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Zeitraum
	Mittel	Spanne	Anzahl	
Ortslage	12	3,50 - 37,00	11	2014 - 2017
Wohnpark	175	4,00 - 270,00	12	2014 - 2017
Gewerbe	3,80	2,00 - 6,00	3	2014 - 2017
Erholung	16	1,00 - 73,00	5	2014 - 2017
landwirtschaftlicher Weg	0,50	0,10 - 1,40	10	2014 - 2017

Bild 7: Auszug Grundstücksmarktbericht 2017 Landkreis Barnim, Seite 47

Das Marktgeschehen im Segment „öffentlich gewidmete Verkehrsflächen in Ortslage“ wird zuletzt im Land Brandenburg lediglich im Grundstücksmarktbericht 2017 des Landkreises Oberhavel beschrieben und im folgenden Diagramm dargestellt:

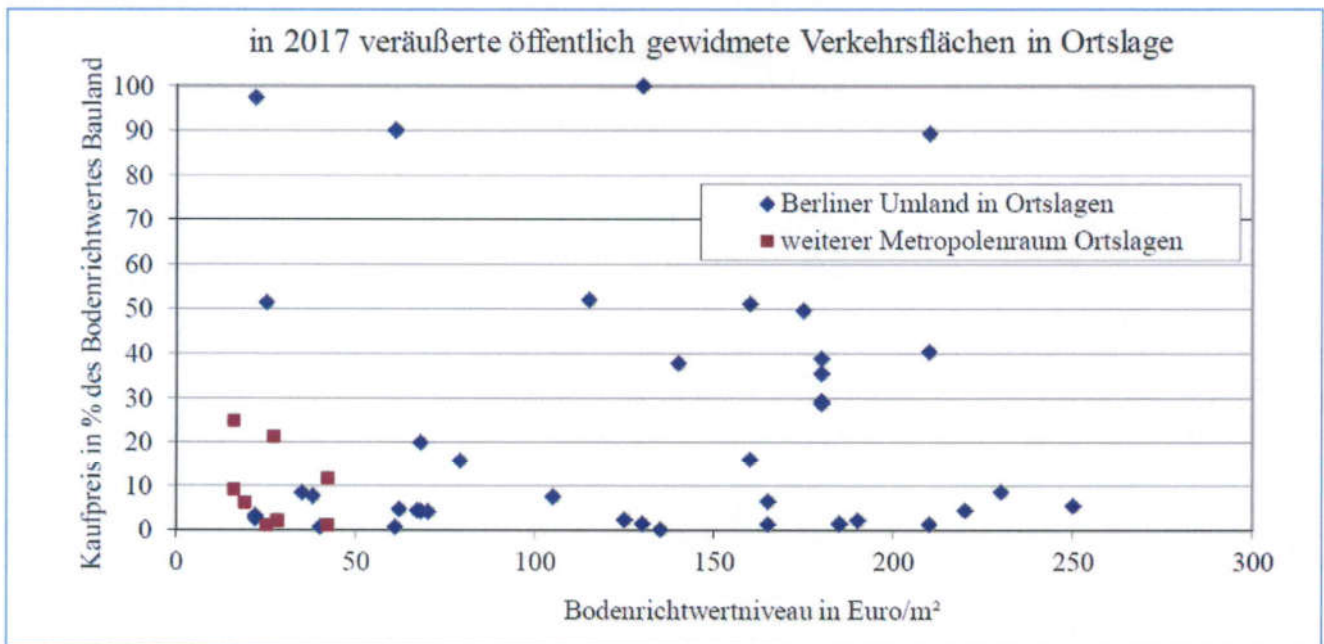


Bild 8: Auszug Grundstücksmarktbericht 2017 Landkreis Oberhavel, Seite 70

„Im normalen Geschäftsverkehr wurden 110 Verträge (Vorjahr 75 Verträge) für Straßenverkehrsflächen sowohl innerhalb von Ortslagen als auch außerorts abgeschlossen. Die außerorts, in unmittelbarer Umgebung zu landwirtschaftlichen Flächen liegenden Ankaufsflächen wurden zu den Werten landwirtschaftlicher Flächen veräußert. Diese wurden hauptsächlich für den Ausbau des Radwegenetzes sowie der Erweiterung von Straßen und Bundesautobahnen angekauft. 47 der innerhalb von Ortslagen verkauften Objekte lagen im Berliner Umland und wurden zu Kaufpreisen zwischen 2 % bis ca. 52 %, im Durchschnitt 17 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet veräußert. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 2 Euro/m<sup>2</sup> bis 55 Euro/m<sup>2</sup>. Durchschnittlich wurden 19 Euro/m<sup>2</sup> vereinbart. Die Flächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 33 m<sup>2</sup> und 712 m<sup>2</sup>. Im weiteren Metropolitanraum des Landkreises wurden im Jahr 2017 12 Objekte

innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen 0,62 Euro / m<sup>2</sup> und 5 Euro / m<sup>2</sup>. Es wurde durchschnittlich 2 % bis 12 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 42 m<sup>2</sup> und 960 m<sup>2</sup> erzielt<sup>2</sup>.

Die zu bewertenden Flurstücke sind als öffentlich gewidmete private Wegeflächen zu definieren. Die Nutzung kann seitens der Eigentümer nicht wesentlich eingeschränkt werden. Somit handelt es sich um ein öffentliches Gut, welches sich dadurch auszeichnet, dass hierfür in der Regel keine Preise existieren.

Hilfsweise wird für entsprechende Flächen im Sinne des Entschädigungsrechts häufiger auf die Nutzung vor der Umwidmung als Verkehrsfläche abgehoben und die Grundstücksqualität der Vornutzung (hier Ackerland, häufiger mit Lagezuschlag als sog. lagebegünstigtes Agrarland) zugrunde gelegt. Setzt man den aktuellen Bodenrichtwert für Ackerland (0,85 € / m<sup>2</sup>) in Verhältnis zum Bodenrichtwert des Wohngebietes (160 € / m<sup>2</sup>), ergibt sich ein Wert von unter 1%. Unterstellt man (durchaus gerechtfertigt) eine besondere Lagebegünstigung des Ackerlandes, welche bis zu einer Verfünffachung des Ausgangswertes führen kann, ergäben sich somit rd. 3% des angrenzenden Bodenrichtwertes als Wert (0,85 € x 5 = 4,25 €; 4,25 € / 160 € = 2,8125 %, gerundet 3%).

Der Wert der geplanten Verkehrsflächen wird auf dieser Grundlage mit 3 % des Bodenrichtwertes für das sie umgebende Wohngebiet eingeschätzt und bewertet:

**Wert der bestehenden öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche: 4,80 € / m<sup>2</sup>**

### 2.3 Ableitung der grundstücksbezogenen Bodenwerte für öffentliche Grünflächen / Spielplatz

Die Flurstücke 369, 370 und 371 sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB qualifiziert worden. Lediglich eine kleine Teilfläche des Flurstücks 369 wird als Fläche für PKW-Stellplätze genutzt.

**Gemeinbedarfsflächen (im engeren Sinne)** sind Flächen, die jedweder privatwirtschaftlichen Nutzung und privatwirtschaftlichem Gewinnstreben entzogen und einer öffentlichen Nutzung vorbehalten sind bzw. einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Teltow-Fläming 2018 werden Marktpreise von zahlreichen sogenannten „sonstigen Flächen“ veröffentlicht, die als Orientierungswerte dienen können (siehe folgende Seite). Auch in den Grundstücksmarktberichten anderer Landkreise im engeren Verflechtungsraum zu Berlin werden ähnliche Preise genannt:

Durch den Gutachterausschuss im Landkreis Oberhavel wurden im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten Grundstückskaufverträge zu öffentlichen Grünflächen – Parkanlagen, Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze untersucht. Diese Untersuchung wurde im Grundstücksmarktbericht 2018 des Landkreises Oberhavel auf Seite 62 mit den aktuellen Daten fortgeführt. Es liegen demnach seit 1995 insgesamt 66 Verträge, davon 46 im Berliner Umland vor. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 3 % und 18 % des Baulandwertes, im Durchschnitt wurden 9 % erzielt. Es wurden Flächen zwischen 328 m<sup>2</sup> und 6.510 m<sup>2</sup> veräußert.

Im Landkreis Barnim wurden 9 Kauffälle im Jahr 2018 erfasst, die sich auf öffentliche Grünanlagen bezogen und zu Preisen zwischen 1,00 € / m<sup>2</sup> und 9,00 € / m<sup>2</sup>, im Mittel zu 5,00 € / m<sup>2</sup> gehandelt wurden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Spanne der Kaufpreise für öffentliche Grünfläche einschließlich Spielplätzen zu Preisen zwischen 3% und 18% der jeweiligen Bodenrichtwerte bzw. absolut zu Preisen von 1,00 € bis 12,00 € / m<sup>2</sup> gehandelt worden sind.

Es werden in diesem Fall für die öffentlichen Grünflächen die Werte für das öffentliche Straßenland übernommen.

**Grundstückswert der öffentlichen Grünflächen: 4,80 € / m<sup>2</sup>**

<sup>2</sup> Auszug Grundstücksmarktbericht Oberhavel 2017, Seite 69 f.



Orientierungswerte sonstiger Flächen	Vertragsvorgänge (Zeitraum)	Preis €/m <sup>2</sup> ø (Spanne)	Fläche m <sup>2</sup> ø (Spanne)
<b>Wasserfläche</b>	9 (2013 - 2018)	<b>0,20</b> (0,10 - 0,35)	11.235 m <sup>2</sup> (225 m <sup>2</sup> - 25.400 m <sup>2</sup> )
für Angel- und Fischereinutzung	4 (2013 - 2016)	<b>0,50</b> (0,50 - 0,60)	10.650 m <sup>2</sup> (4.750 m <sup>2</sup> - 21.900 m <sup>2</sup> )
als Grabenfläche	11 (2013 - 2018)	<b>0,15</b> (0,05 - 0,50)	3.565 m <sup>2</sup> (395 m <sup>2</sup> - 9.885 m <sup>2</sup> )
<b>Kleingartenanlage</b>	5 (2014 - 2016)	<b>4,60</b> (2,10 - 8,10)	4.420 m <sup>2</sup> (910 m <sup>2</sup> - 8.630 m <sup>2</sup> )
Gärten in der Kleingartenanlage	4 (2013 - 2015)	<b>5,20</b> (3,75 - 7,25)	1.050 m <sup>2</sup> (690 m <sup>2</sup> - 1.390 m <sup>2</sup> )
<b>Campingplätze</b>	3 (2013 - 2016)	<b>2,75</b> (2,00 - 3,25)	9.035 m <sup>2</sup> (2.460 m <sup>2</sup> - 12.750 m <sup>2</sup> )
<b>Spiel-, Sportplatz-, Freizeit-, Grünflächen</b>	23 (2013 - 2018)	<b>3,00</b> (0,45 - 12,00)	26.120 m <sup>2</sup> (305 m <sup>2</sup> - 148.770 m <sup>2</sup> )
<b>Golfplatzanlagen</b>	7 (2018)	<b>22,00</b> (19,00 - 40,00)	44.140 m <sup>2</sup> (11.400 m <sup>2</sup> - 102.990 m <sup>2</sup> )
<b>Flächen für Funkmastanlagen</b>	3 (2013)	<b>6,00</b> (1,50 - 10,50)	2.440 m <sup>2</sup> (410 m <sup>2</sup> - 4.335 m <sup>2</sup> )
<b>Flächen für</b>			
Hubschrauberlandeplatz	1 (2015)	<b>3,60</b>	1.700 m <sup>2</sup>
Schutzwahl, -streifen (Schall, Wind)	1 (2013 - 2014)	<b>2,85</b> (1,95 - 3,75)	2.010 m <sup>2</sup> (1.025 m <sup>2</sup> - 3.000 m <sup>2</sup> )
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	16 (2014 - 2018)	<b>3,50</b> (0,76 - 8,60)	4.280 m <sup>2</sup> (225 m <sup>2</sup> - 40.880 m <sup>2</sup> )

Bild 9: Auszug Grundstücksmarktbericht 2018 Landkreis Barnim, Seite 54

### 2.4 Bewertung des Flurstücks 490

Wie aus der Abbildung des Bebauungsplanes sowie der Luftbildliegenschaftskarte hervorgeht, ist das Bewertungsgrundstück zwar als baureifes Land zu qualifizieren, aufgrund seines schmalen Zuschnitts (mit ca. 8 m Breite) und der Festlegung der Baufelder, die nicht in das Grundstück hineinreichen, nicht eigenständig bebaubar, sondern nur, wie es in der Bebauungsplanung dargestellt ist, unter der Annahme der Bebauung mit einer Doppelhaushälfte für eine Nutzung als Wohngrundstück nutzbar.

Es handelt sich somit eher um eine nicht selbständig bebaubare Arrondierungsfläche. Für entsprechende Flächen liegen in den Marktberichten aus mehreren Kaufpreissammlungen der an Berlin angrenzenden Landkreise Daten Auswertungen vor, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Teltow-Fläming werden folgende Relationen (Zeitraum 2017 bis 2018) genannt:

*Bewertung eines Grundstücks in Gröben, sonstige Flächen in der Siedlung „Am Walde“ (AZ: 17 K 7/19)*





Art der unselbständigen Teilflächen		Vertragsvorgänge	Kaufpreis (Spanne) €/m <sup>2</sup>	Durchschnitt (Spanne) vom BRW %	Beispiel
<b>Bauland</b>					
<b>Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig ist</b>					
straßenseitig gelegene Flächen	16	51,15 (5,00 - 84,00)	52,8 (23,3 - 100,0)	STRASSE 	
seitlich gelegene Flächen	18	19,10 (2,00 - 71,80)	44,2 (4,3 - 100,0)	STRASSE 	
hinten gelegene Flächen	24	25,35 (4,05 - 85,00)	67,2 (23,3 - 100,0)	STRASSE 	
<b>Sonstige Fläche</b>					
<b>Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist</b>					
Flächen bis zu einer Größe ≤ 1.000 m <sup>2</sup> , z.B. Gartenflächen	35	6,45 (0,80 - 17,00)	20,6 (2,5 - 50,0)	STRASSE 	

Bild 10: Auszug GMB TF 2018, Seite 41



Für den benachbarten Landkreis Dahme-Spreewald wurden für den Zeitraum 2018 im GMB 2018 folgende Relationen ausgewiesen:

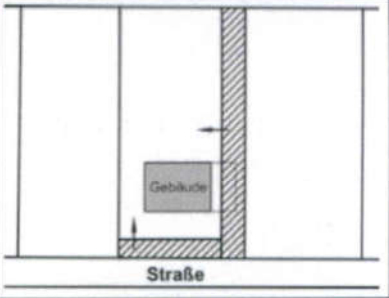
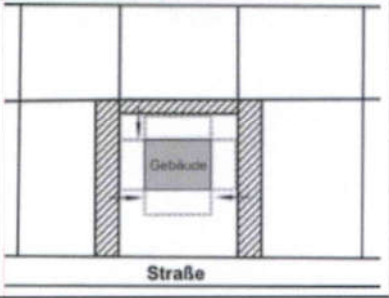
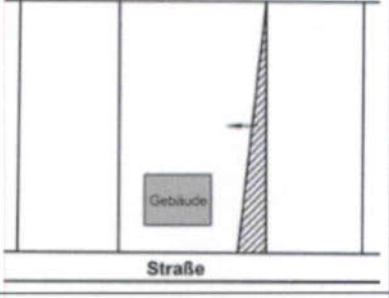
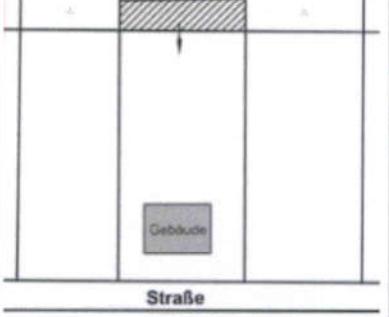
Art der unselbständigen Teilfläche	Fläche m <sup>2</sup> Spanne, Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne, Durchschnitt	Beispiel
<b>Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>			
Teilflächen, die baurechtlich notwendig sind	≤ 100 123	13–240 Ø 92	
	101–700 98	22–160 Ø 88	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig, aber rechtlich Bauland sind (Flächen, welche die bauliche Nutzbarkeit erhöhen z.B. für Anbauten, Wintergärten...)	≤ 100 25	19–200 Ø 84	
	101–700 36	17–144 Ø 82	
Teilflächen, die als Funktionsflächen (z.B. Stellplatz) oder zur Verbesserung des Grenzverlaufs dienen	≤ 700 20	12–137 Ø 74	
Teilflächen, die baurechtlich nicht notwendig und baurechtlich kein Bauland sind (Garten- und Hinterland)	≤ 100 11	3–75 Ø 31	
	101–1.000 36	7–83 Ø 36	

Bild 11: Auszug GMB LDS 2018, Seiten 47/48

Für den ebenfalls benachbarten Landkreis Potsdam-Mittelmark wurden im Jahr 2018 folgende Werte erfasst:

Bewertung eines Grundstücks in Gröben, sonstige Flächen in der Siedlung „Am Walde“ (AZ: 17 K 7/19)

Lage	Anzahl der Kaufverträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert in %		Durchschnitt in %
		von	bis	von	bis	
baurechtlich notwendig						
vorn	4	28	57	27	100	74
seitlich	5	27	345	90	122	106
hinten	9	37	296	34	154	75
baurechtlich nicht notwendig						
vorn	1	145		60		60
seitlich	5	18	275	22	96	65
hinten	2	7	31	69	86	78
Funktionsfläche						
ohne Unterscheidung	2	9	111	50	100	75

Bild 12: Auszug GMB PM 2018, Seite 28

Aus der Wertermittlungsliteratur (vergl. Kleiber 2020, Seite 1521 ff) werden ähnliche Relationen berichtet.

In den vorher abgebildeten Tabellen wurden die zutreffenden Kategorien jeweils rot markiert. Die Spannen der Kaufpreisrelation zum jeweiligen Bodenrichtwert sind weit. Im Mittel der einzelnen Untersuchungen liegen die Werte zwischen 67% und 74% des jeweiligen Bodenrichtwertes.

In diesem Fall wird sachverständig ein Wertabschlag in Höhe von 30% zum Bodenrichtwert vorgenommen, was einer Wertrelation von 70% entspricht.

**2.5 Sonstige wertbeeinflussende Merkmale**

Weitere Anpassungen (gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV) sind in diesem Fall nicht erforderlich. Die bestehenden Dienstbarkeiten sind bereits in der oben gewählten Grundstücksqualität wesentlicher Bestandteil der wertbestimmenden Faktoren. Ein Wertabschlag für etwaige Dienstbarkeiten hat daher zu entfallen.



## IV. Ergebnisse und Verkehrswerte

### Grundbuch von Gröben, Blatt 251

Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	lfd. Nr. GB	tatsächliche Nutzung / Qualität	Bodenausgangswert / m <sup>2</sup>	Wertzu- oder -abschlag	Bodenwert / m <sup>2</sup>	Bodenwert Grundstück	gerundet
368	3425	79	Straße	0,85 €	465%	4,80 €	16.449 €	16.400 €
369	596	80	öffentl. Grünfläche	0,85 €	465%	4,80 €	2.862 €	2.900 €
370	768	81	öffentl. Grünfläche / Spielplatz	0,85 €	465%	4,80 €	3.688 €	3.700 €
371	1869	82	öffentl. Grünfläche	0,85 €	465%	4,80 €	8.976 €	9.000 €
490	214	110	Arrondierung Wohngrundstück	160,00 €	-30%	112,00 €	23.968 €	24.000 €
<b>Summe:</b>							<b>56.000 €</b>	

## 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. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Mängel vorgefunden, die eine nähere Untersuchung erforderlich machen würden.

Die gesamtwirtschaftlichen **Auswirkungen der COVID-19-Pandemie** auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist daher angeraten.

Durch meine Unterschrift bestätige ich zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe bekannt geworden sind, aus denen jemand als Beweiszeuge nicht zulässig ist oder seinen Angaben keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. 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 20.04.2020



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 ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.

# Anlagen





**Bild 1**

Blickrichtung Süden über Flurstück 368 (Wendehammer am südlichen Rand des Parks)



**Bild 2**

Blickrichtung Nord auf das Flurstück 368 (Am See)





**Bild 3**  
öffentliche Grünfläche (Wald) Flurstück 371



**Bild 4**  
öffentliche Grünfläche Flurstück 369 (hinter Straße "Am See")





**Bild 5**  
Flurstück 370 (Spielplatz)



**Bild 6**  
Flurstück 490, Blickrichtung Süd

















Auszug Karte<sup>1</sup> (Lage der Flurstücke mit rotem Kreis markiert)  
<sup>1</sup> TOP50, Karte 1:175.000 Brandenburg/Berlin, © Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg