

Gemeinde Kleinmachnow
Adolf-Grimme-Ring 10

14532 Kleinmachnow

Dipl. Ing. (FH) Elke Hänicke-Hurlin
Baldurstraße 8
14482 Potsdam-Babelsberg

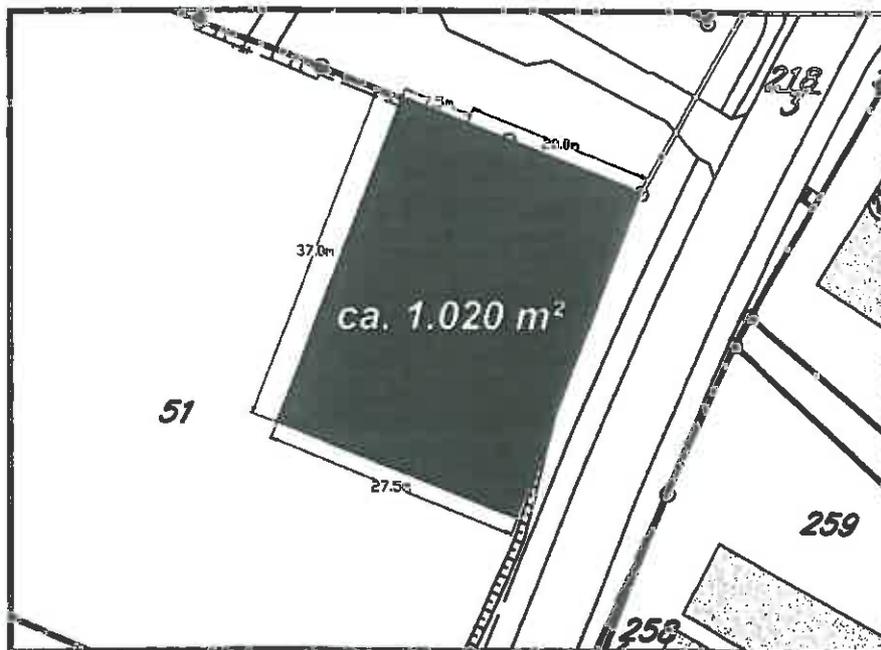
Telefon: 0331 / 70 83 12
Mobil: 0172 / 172 94 86
Fax: 0331 / 70 44 29 32
E-Mail: mail@svbh.de

Datum: 13.09.2013
Aktenzeichen: 747-13

GUTACHTEN

über den fiktiven Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für eine
unbebaute Teilfläche in 14532 Kleinmachnow, Gemarkung Kleinmachnow

Flur 13, Flurstück 51, ca. 1.020 m²



fiktiver Verkehrswert (Marktwert) : 35.000,00 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 15. August 2013

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten enthält 22 Seiten und 7 Anlagen mit 8 Seiten. Es wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon die Ausfertigung "0" für die Unterlagen der Sachverständigen.

3.3.4 Bodenwertermittlung

Kleinmachnow zählt zu den hochpreisigen Regionen in Land Brandenburg. Nicht nur die Nähe zu Berlin führt zu einer hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Der Bodenrichtwert von Kleinmachnow für Wohngrundstücke, teilweise mit villenartigen Bebauungsstrukturen, ist für die zu bewertende Teilfläche nicht als Ausgangsbodenwert geeignet.

Die Gemeinbedarfsfläche soll künftig für Gottesdienste und Seelsorge aber auch für Veranstaltungen der Kirschengemeinde genutzt werden. Sie befindet sich am Ortsrand von Kleinmachnow mit Ausrichtung zur Gemeinde Stahnsdorf, die südlich angrenzend liegt.

Als Ausgangsbodenwert wird der Mittelwert der Bodenrichtwerte von Stahnsdorf bestimmt, da hier die Vergleichbarkeit für die Strukturen als gegeben betrachtet werden kann. Insbesondere ist für die Lage „Dorfplatz“ in Stahnsdorf eine Vergleichbarkeit gegeben.

Die Umrechnungskoeffizienten sind dem Grundstücksmarktbericht Potsdam Mittelmark 2012 entnommen. In der Tabelle auf Seite 27 sind die Flächengrößen entsprechend ausgewiesen, 700 m² entsprechen Faktor 1,02, 1.020 m² entsprechen in Stahnsdorf dem Faktor 0,94 und in Kleinmachnow dem Faktor 0,95. Bei der Berechnung Mittelwertes für das Richtwertgrundstück wurde ebenfalls der Mittelwert des Umrechnungskoeffizienten gebildet, dieser beläuft sich demnach auf 0,945

Die Formel lautet also: $BRW / 1,02 \times 0,945 = \text{angepasster Bodenrichtwert}$.

Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Umrechnungskoeffizient	Umrechnungskoeffizient	Bodenrichtwert
150 €/m ² Stahnsdorf	700 m ²	1,020	0,945	139 €/m ²
130 €/m ² Stahnsdorf	700 m ²	1,020	0,945	120 €/m ²
Mittelwert 140 €/m ²				Mittelwert 130 €/m ²

Das Bodenrichtwertniveau in Kleinmachnow liegt über dem Bodenrichtwertniveau von Stahnsdorf. In der Bodenrichtwertkarte ist diese Steigerung deutlich zu erkennen.

Die hohen Bodenrichtwerte von Kleinmachnow werden im Bewertungsbereich aufgrund der Randlage jedoch nicht übertragen, da die zu bewertende Fläche einige Abzüge aufweist, z. B. keine Fußläufigkeit, keine ausgeprägte Wohnlage, nur eine einfache Infrastruktur, etc. Als Wohn- und Geschäftslage ist diese Lage nicht bevorzugt. Diese Umstände sind durch die Wahl der Bodenrichtwerte aus Stahnsdorf berücksichtigt.

Die zu bewertende Teilfläche gehört dennoch zu Kleinmachnow. Aus diesem Grund erfolgt hier ein Zuschlag auf den angepassten Bodenrichtwert, der die Lage in Kleinmachnow berücksichtigen soll.

Diesen Zuschlag schätze ich pauschal auf 5%

angepasster Bodenrichtwert x 5 % =

$$130,00 \text{ €/m}^2 \times 5\% = 6,50 \text{ €/m}^2 + 130,00 \text{ €/m}^2 = 136,50 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd.} \quad 137,00 \text{ €/m}^2$$

8

Ausgangsbodenwert137,00 €/m²**Konjunkturelle Entwicklung der Bodenpreise**

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist aufgrund des gleichbleibenden Bodenwertniveaus in dieser Lage zwischen Stichtag der Richtwertfortschreibung (31.12.2012) und dem Wertermittlungsstichtag nicht erforderlich.

Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück ist formal als baureifes Land zu bewerten, jedoch sind Besonderheiten wegen der unterstellten Festsetzungen als Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Hierfür standen Vergleichspreise zur Verfügung, die eine Orientierung von durchschnittlich 43 % des betreffenden Bodenrichtwertes aufzeigen. Diese Auswertung wird im Bewertungsfall für den angepassten Bodenrichtwert ebenfalls berücksichtigt:

43 % vom Ausgangsbodenwert sind:

137,00 x 43 % = 58,91 €/m² rd. 60,00 €/m²

angepasster Ausgangsbodenwert:60,00 €/m²**Rechte und Belastungen**

Eine Anpassung des Bodenwertes ist nicht erforderlich.

Anpassung an die Grundstücksgestalt

Abschlag wegen Baufeldfreimachung / Rodung ggf.
Ersatzpflanzungen geschätzt

pauschal 5,00 €/m² -5,00 €/m²

**Erschließung nach Angaben der Ver- und Entsorgungsträger
(siehe Punkt „Erschließungszustand“)**

4.500,00 € + 12.000,00 € = 16.500,00 € / 1.020 m² = 20,59 €/m² - 21,00 €/m²

Summe angepasster Bodenwert 34,00 €/m²

Fläche 1.020 m² x 34,00 €/m² = 34.680,00 € rd. 35.000,00 €

4. Fiktiver Verkehrswert (Marktwert)

Nach der ImmoWertV ist der Verkehrswert (Marktwert) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort, sind zu berücksichtigen.

Da für diesen besonderen Teilmarkt, Gemeinbedarfsfläche, kein regulärer Markt besteht, werden die Vorschriften der ImmoWertV zur Ermittlung des fiktiven Verkehrswertes (Marktwert) angewandt.

Die unterstellte Qualität der zu bewertenden Teilfläche zum Qualitätsstichtag entspricht in diesem Gutachten folgenden Voraussetzungen:

- Ein vermessenes Grundstück, das gemäß den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit einem Gebäude, hier Neubau Gemeindekirche, bebaut werden kann
- Annahme der Festsetzung als baureifes Land, gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-007 „Altes Dorf“ - 2. Entwurf, Stand 07.01.2013/19.04.2013).
- Erforderliche Stellplätze werden auf einem separaten Grundstück nachgewiesen. (Stellplatzkonzeption gemäß Bebauungsplan KLM-BP-007 „Altes Dorf“ - 2. Entwurf, Stand 17.09.2012) hier ohne Wertberücksichtigung für den fiktiven Verkehrswert (Marktwert).
- Bodendenkmal ohne Wertberücksichtigung für den fiktiven Verkehrswert (Marktwert).
- Annahme der Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“.

Die Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) erfolgt aus dem angepassten Bodenwert. Auf eine weitere Marktanpassung wird verzichtet.

Der fiktive Verkehrswert (Marktwert) für die unbebaute Teilfläche in 14532 Kleinmachnow,

Gemarkung Kleinmachnow, Flur 13, Flurstück 51, Teilfläche ca. 1.020 m²

wird zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag **15. August 2013** geschätzt auf rund

35.000,00 €

in Worten: fünfunddreißigtausend Euro

Potsdam, den 13.09.2013



Das Wertermittlungsgrundstück wurde von der Unterzeichnenden besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Für Auskünfte und Angaben von Eigentümern oder Dritter (insbesondere Genehmigungsbehörden) kann ich im Rahmen dieses Gutachtens keine Haftung übernehmen. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.