

NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH - VERTRAULICH

Grundstücks-/Entschädigungswert für den nördlichen Teil der Kleingartenanlage Oeynhausen (Forckenbeckstr. 64, 67, 69, 71, tlw. 75, Kissinger Str. 27)

Fortsetzung des Arbeitsauftrages v. 29.09.2011 - Aktualisierung „Szenario 03“

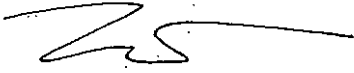
Am 01.02.2011 fand ein weiteres Gespräch mit Herrn Prof. Finkelnburg statt. Teilnehmer waren zudem: Bau AbtL, Stadt L, Stadt II A, Herr Sandner (Sen StadtUm, III E 2, Leiter der Arbeitsgruppe Immobilienbewertung) und der Uz.

In dem Gespräch hat Herr Prof. Finkelnburg die noch bestehenden inhaltlichen und begrifflichen Ungenauigkeiten bezüglich seiner Beurteilungen der Planungsschadenssituation „B-Plan IX-205a“ (vgl. Rechtsgutachten „Finkelnburg“ vom 21.07.2011 nebst Nachträge v. 18.08., 24.08. und 28.11.2011), die teilweise Raum für Fehlinterpretationen boten, hinreichend präzise erläutert und damit aufgelöst. Zusammengefasst lassen sich hiernach die Kernaussagen seiner rechtsgutachterlichen Beurteilungen wie folgt darlegen:

- Die Festsetzung der im Entwurf befindlichen B-Planung IX-205a löst nach seiner Ansicht keinen Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB aus.
- Im Falle eines Übernahmeanspruchs (Land Berlin muss die Fläche erwerben, wird Eigentümer) bemisst sich der Marktwert des Grundstücks anhand der derzeit ausgeübten kleingärtnerischen Nutzung. Diese erweiterte Fallkonstellation ist, ebenfalls nach Einschätzung von Herrn Prof. Finkelnburg, als nicht unbedingt wahrscheinlich einzustufen.

Insgesamt hat sich damit die Beurteilung der planungsschadensrechtlichen Situation „B-Plan IX-205a“ durch Herrn Prof. Finkelnburg inhaltlich hinreichend geklärt: Das von mir auf diesen rechtlichen Einschätzungen basierende s.g. „Szenario 03“ (siehe hierzu mein Vermerk vom 29.09.2011, S. 8 ff.) lässt sich damit **nicht** mit den tatsächlichen juristischen Einschätzungen von Herrn Prof. Finkelnburg zur Deckung bringen, so dass die hiernach von mir ermittelten Bodenwerte usw. als hinfällig und überholt zu erachten sind. Die Herleitung und die diesbezüglichen Ergebnisse (ab Seite 8 ff.) sind damit zu streichen - ebenso auch die Ergebnisse in der Zeile „Bauerwartungsland“ in der dem Vermerk beigefügten „tabellarischen Kurzdarstellung“.

Demgegenüber kann nunmehr die in meinem Vermerk vom 19.12.2011 dargelegte Herleitung der Bodenwertigkeit als aktuell bezeichnet werden. Der Markt- bzw. Übernahmewert entspricht, analog der rechtlichen Beurteilung nach Herrn Prof. Finkelnburg, damit dem Bodenwert für Kleingarten-Pachtland. Demzufolge beläuft sich der der aktuelle Marktwert des Grundstücks auf rd. 870.000 € (vgl. mein Vermerk v. 19.12.2011, S. 2).



Unger

Stand: 6.2.2012

berichtigte Fassung

per 6.2.2012
↳ s. S. 7 ff

Stadt III E
Vermerk

29.09.2011
14270

NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH - VERTRAULICH

Grundstückswert-Szenarien für den nördlichen Teil der Kleingartenanlage Oeynhausen (Forckenbeckstr. 64, 67, 69, 71 und tlw. 75, Kissinger Str. 27)

Arbeitsauftrag / Besprechung mit Stadt L, Stadt II B, Stadt III vom 07.09.2011

Vorbemerkungen:

Anhand vorliegender Rechtsgutachten habe ich auf diese gründende bodenwertbezogene Ansätze bzw. Szenarien für das o.a. Grundstück abgeleitet, die helfen sollen, haushaltstechnische Risiken im Zuge der Festsetzung der beabsichtigten B-Planung IX-205 a abzuschätzen. Jeweils wurde nur der Grundstückswert entsprechend der in den Rechtsgutachten vorgetragenen Aussagen und Ergebnissen abgeschätzt - anderweitige Kosten, die eventuell als Folgekosten (Grundstücksübertragungskosten, sonstige Vermögensnachteile usw.) noch darüber hinaus entstehen könnten, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Meinerseits wurden die hiernach bestehenden oder nicht bestehenden Rechtsansprüche bezüglich einer Realisierbarkeit von Bauvorhaben bzw. die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks nicht weiter hinterfragt; ein solche Prüfung obliegt allein bau- und planungsrechtlichem Sachverstand.

Folgende Rechtsgutachten liegen den nachfolgenden Bewertungsszenarien zugrunde:

Rechtsgutachten der Kanzlei Gassner, Groth, Siederer & Coll. vom 09.03.2009 nebst Berichtigungen vom 17.06.2009

- ... kurz: RGua Dr. Groth oder nur „Groth“ bezeichnet
- ... siehe hierzu grundstückwertrelevante Auswirkungen gem. Szenario 01

Rechtsgutachten der Kanzlei Probandt & Partner vom 02.11.2010.

- ... kurz: RGua Dr. Haaß oder nur „Haaß“ bezeichnet
- ... siehe hierzu grundstückwertrelevante Auswirkungen gem. Szenario 02

jede weitere Auseinandersetzung bei einem solchen Angebot vermeiden würde, sich mit dem hier gedachten Ankaufspreis bzw. Verkaufserlös zufrieden gibt.

Grundstückswertsituation analog Szenario 03

(Liberholt gemäß Kernmerk
Stadt III E vom 6.2.12)

Bewertungstechnische Ansätze („bewertungstechnischer Hintergrund“) sind entsprechend den im RGua „Finkelnburg“ beschriebenen Ergebnissen zur planungs- und grundstücksrechtlichen Situation des Bewertungsobjektes ausgelegt. Dieser „planungsrechtliche Zustand“ wird im nachstehenden Bewertungsansatz als vorgegeben erachtet, meinerseits nicht weiter hinterfragt.

Kurzfassung des rechtsgutachtlichen Ergebnisses: Übernahme- oder planungsschadensrechtliche Ansprüche sind seitens der Grundstückseigentümerin möglicherweise durchsetzbar. Für den Bezirk ergibt sich z.B. im Zusammenhang mit Fragen bezüglich eines eventuell bestehenden Übernahmeanspruchs hiernach „... ein Risiko, das sich nicht auflösen lässt (S.15).“

Die Bodenwertigkeit bzw. der Entwicklungszustand des Grundstücks (Qualitätsstichtag: „... spätestens ... vom 20.06.2000, ... möglicherweise aber auch schon früher ... im April 1986“ (Nachtrag 02, S. 3)) wären gemäß den hier vorliegenden Ausführungen als „Bauerwartungsland mit jahrzehntelanger Kleingartennutzung“ (Nachtrag 02, S. 4) einschließlich Pachtvertrag sowie den „... rechtlichen und politischen Schwierigkeiten der Freimachung“ (Nachtrag 02, S. 3) einzustufen.

Meine Einschätzung des aktuellen Markt- bzw. Übernahmewertes - soweit möglich (I): Käme es vor dem Hintergrund der Einschätzung der grundstücksbezogenen planungsrechtlichen Situation nach „Finkelnburg“ z.B. zu einer Übernahmeverpflichtung (S. 5) so stünde hiernach folglich das Bodenwertniveau von Bauerwartungsland zur Disposition. Gemäß der einschlägigen Literatur befindet sich Bauerwartungsland in einer Entwicklungsstufe, die vor der von Rohbauland (vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV) liegt. Dementsprechend ist auch das diesbezügliche Wertniveau einzuordnen. Die diesbezüglichen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses sehen hierzu aktuell (01.01.2011) wie folgt aus:

Bauerwartungsland: Der Wert des Bauerwartungslandes ist insbesondere vom Grad der Bauerwartung und der Lage abhängig. Für Flächen mit geringer Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss eine Spanne von 10 % bis 30 % vom Wert des baureifen Landes. Für Flächen mit hoher Bauerwartung schätzt der Gutachterausschuss einen Wertanteil in einer Spanne von 30 % bis zu 60 % des baureifen Landes.

Bezogen auf den von mir gemäß Szenario 02 (RGua Dr. Haaß) ermittelten Ausgangsbodenwert i.H.v. rd. 560 €/m² und unter Berücksichtigung des „weiteren Entwicklungsaufwandes“ lassen sich hieraus folgende Bodenwertigkeiten ableiten:

Entwicklungsstufen, Bauerwartung	Erwartungs- grad	Bauerwartungsland (Bodenwerte, nicht geklammert)
Begünstigtes Agrarland (niedrigere Entwicklungsstufe!)		(10 €/m ²)
geringe Bauerwartung, *zeitlicher „Horizont“: um ca. 10 Jahre und darüber hinaus	10 %	~ 40 €/m ²
	20 %	~ 80 €/m ²
	30 %	~ 120 €/m ²
hohe Bauerwartung, *zeitlicher „Horizont“: um ca. 5 bis 9 Jahre	40 %	~ 160 €/m ²
	50 %	~ 200 €/m ²
	60 %	~ 240 €/m ²
Rohbaulandwert (höhere Entwicklungsstufe!)	(> 60 %)	(280 €/m ² Brutto-Rohbauland - s. Var. 02)
*Gemäß der einschlägigen Wertermittlungsliteratur liegen Zeitspannen für Bauerwartungsland zwischen ca. 5 bis 10 Jahre „Wartezeit“. Objektiv ist der Erwartungsgrad (Wahrscheinlichkeit einer baulichen Nutzbarkeit, ohne vollständige Sicherheit!) an die Entwicklung der planungsrechtlichen Situation vor Ort geknüpft - wertmäßig ansteigend, von der vorbereitenden bis zur rechtsverbindlichen Bauleitplanung.		

überholt

Unabhängig davon, wie man nun den Begriff Bauerwartungs- oder Rohbauland auslegt oder differenziert gegenüberstellt - hier besteht aus meiner Sicht ein nicht unerheblicher Klärungsbedarf mit Herrn Dr. Finkelnburg -, lege ich diesen vorläufig so aus, wie dieser im RGua ausdrücklich formuliert wurde: Demnach geht es hier um „reines Bauerwartungsland“ (S. 10). Je nachdem wie nun der Erwartungsgrad zum Qualitätsstichtag zu beurteilen ist, kann jeder der oben abgeleiteten Bauerwartungslandwerte, hier zwischen rd. 40 €/m² bis 240 €/m² liegend, als zutreffend erachtet werden. Haushaltmäßig stellt sich damit die Kostensituation als Bandbreite dar, die theoretisch zwischen über 10 €/m² und unter 280 €/m² liegt. Auch hier empfiehlt es sich daher, die Übernahmekosten sicherheitshalber so anzusetzen, dass dem höchsten Grundstückswert entsprochen werden kann, hier also auch rd. 280 €/m² bzw. insgesamt rd. 26,0 Mio. €.

Der zu ermittelnde Grundstückswert könnte deutlich genauer eingegrenzt werden, wenn es gelänge, den tatsächlich geltenden Qualitätsstichtag (1984, 1986, 2000 ... oder ?) sowie den zeitlich zugehörigen Bauerwartungsgrad hinreichend sicher zu fixieren. Eventuell könnte zu diesen teilweise offenen Fragen (Qualitätsstichtag, Erwartungsgrad nebst Zeitraum) Herr Dr. Finkelnburg nochmals Stellung nehmen.

Unabhängig von dieser Stellungnahme möchte ich hier vorab einen als vorläufig zu bezeichnenden Versuch unternehmen, den Qualitätsstichtag und den Bauerwartungsgrad auf der Grundlage der im RGua „Finkelnburg“ vorgetragenen Einschätzungen herzuleiten. Hierauf schätze ich dann grob den Marktwert für das Grundstück ab. Die Aussagen im RGua weisen überwiegend darauf hin, dass der Erwartungsgrad als eher gering zu beurteilen wäre. Stellt man diese Einschätzung zudem auf den sogenannten Qualitätsstichtag (ca. April 1986 - Nachtrag 02, S. 3) ab, so lassen sich die zustandsbezogenen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen „vor dem Ausschluss der konjunkturellen Weiterentwicklung“ hiernach wie folgt zusammenfassen:

- FNP-Planung 1984: Poststandort (Gemeinbedarf - bis ca. 1988), ab ca. 1994 komplette Ausweisung der Fläche als Kleingartenanlage Bau-/Planungsrecht: Baunutzungsplan 1958/60 nebst altrechtlicher, übergeleiteter Planungsregeln; allgemeines Wohngebiet usw. (S. 15).
- Tats. keine hinreichende Erschließung des Plangebiets (S. 10).
- Offensichtlich hat die bauliche Nutzbarkeit noch keine Zulässigkeit erlangt (Abs. 2, S.10).
- Jahrzehntelange Kleingartennutzung, Pachtvertrag (Nachtrag 02, S. 2)
- Rechtliche und (zu erwartende) politische Schwierigkeiten bezüglich der Freimachung (Nachtrag 02, S. 2)
- Gegenwärtig (!) Bauerwartungsland: Diese Situation bestand gem. RGua aber auch schon vor dem Aufstellungsbeschluss vom 20.06.2000. Zudem wird hier noch ergänzt: „Bauerwartungsland ... ohne eine aktuelle Chance, konkrete Aussicht auf Erschließung“ (Nachtrag 02, S. 3 bzw. 4).
- Bebauungsplanungen im Entwurf: B-Plan IX-150 (Aufstellungsbeschluss ca. August 1986) bzw. in der Fortsetzung dieser Planungsziele: B-Plan IX-205 und B-Plan IX-205 a (ergänzende Anmerkungen meinerseits: Nach 1984, aber nach vor dem Qualitätsstichtag, besteht zudem die Gefahr der Anwendung der Sieben-Jahres-Frist für das Plangebiet: Für die Beteiligten bestehen damit erhebliche Rechtsunsicherheiten bezüglich der Beurteilung der Bebaubarkeit, der Entschädigung usw.)

Anhand der aufgeführten Rahmenbedingungen, die ich nur vorläufig auf den so vorgegebenen Qualitätsstichtag April 1986 beziehe, kann vor allem eins erkannt werden: Einen hinreichend genau abschätzbaren Erwartungsgrad, einen absehbaren Zeitraum, womöglich einen Zeitpunkt zu dem das Grundstück hätte wahrscheinlich bebaut werden können, ist hieraus nicht hinreichend genau prognostizierbar - nicht zuletzt wegen der fehlenden Kontinuität hinsichtlich der bestehenden Bauleitplanungsebenen und auch aufgrund der teilweise nur vagen Aussagen bezüglich der Erschließungssituation („ohne eine Chance auf Erschließung“ - vgl.

Lischolt

Nachtrag 02, S. 3). Ein objektiver Bauerwartungsgrad kann aus den so beschriebenen Rahmenbedingungen nicht nachvollziehbar hergeleitet werden, so dass bestenfalls - Marktteilnehmer würden von gebotener Vorsicht reden - eine Einordnung im untersten Spannenbereich (große rechtliche Risiken, geringe Bebauungswahrscheinlichkeit usw.) der o.a. Bauerwartungslandwerte als zutreffend anzusehen wäre. Da auch die vom Gutachterausschuss vorgegebenen prozentualen Abstufungen nur als undifferenzierte Richtgrößen zu erachten sind, würde sich der Bodenwert dieser Fläche weiterhin allein in ihrem Ertrags- bzw. Kapitalwert widerspiegeln. Marktwert somit 870.000 €, der evtl. unter Berücksichtigung der „hilfsweisen Entschädigung“ gem. „Haaß“ i.H.v. ca. 2,32 Mio. € zu verhandeln wäre - siehe Szenario 01, Übernahmewert. Unter den wie zuvor beschriebenen Marktbedingungen, sofern sie denn 1986 so auch nachweislich vorlagen, bestanden zwar einerseits hochspekulative Aussichten auf erhebliche Bodenwertsteigerungen, diesen standen aber jeweils entsprechende Risiken entgegen (z.B.: Sieben-Jahres-Frist, Erschließungsfragen, rechtliche und politische Schwierigkeiten).



Unger

B
20.09.11

Stadt III E

29.09.2011

Vermerk

14270

NUR FÜR DEN DIENSTGEBRAUCH - VERTRAULICH

Tabellarisch: Kurz-Darstellung meiner Bewertungsergebnisse vom 29.09.2011 - Grundstückswert-Szenarien ... Kleingartenanlage Oeynhausen ...

Nachtrag zum Arbeitsauftrag vom 07.09.2011

Bezgl. der Nutzbarkeit des Grundstücks geht es um:	Bodenwertigkeit 2011	Forderung „Haaß“	Grundstückswert, Kompromiss
Kleingartenfläche bzw. kurz: „die ausgeübte Nutzung“	ca. 10 €/m ² bis 30 €/m ²	25 €/m ²	ca. 0,9 Mio. € vs. 2,32 €
Hinweise, Anmerkungen!:	Richt-/Anhaltswerte des Gutachterausschusses. Eigene Ermittlung: ca. 10 €/m ² Pachtland.	Forderung, insgesamt ca. 2,32 Mio. €, kann als plausibel erachtet werden: damit verhandelbar.	Kompromiss (Mittel): ca. 1,6 Mio. €
Bauerwartungsland *)	ab ca. 10 €/m² bis ca. 280 €/m²	700 €/m²	... bis max. 26,0 Mio. €
Hinweise, Anmerkungen:	Eigene und nur grobe Abschätzung - hilfsweise „eingepasst“ in die vom Gutachterausschuss aufgezeigte Wert-Entwicklung von BE-Land.	Forderung (insges. ca. 50,0 Mio. €) kann nicht als plausibel erachtet werden: ist abzulehnen, strittig.	„Genauer“ Wert abhängig vom Erwartungsgrad, dessen Beurteilungsansatz i.d.R. jeweils streitbefangen ausfallen dürfte.
Rohbauland	280 €/m²	700 €/m²	26,0 Mio. €
Hinweise, Anmerkungen:	Eigene Ermittlung gem. ImmoWertV und auf der Grundlage einer sofortigen Bebaubarkeit gem. Baunutzungsplan 1958/60 - vgl. RGua „Haaß“.	Forderung (insges. ca. 50,0 Mio. €) kann nicht als plausibel erachtet werden: ist abzulehnen, strittig.	

Unger

Stoff III E 20.09.11
Stoff C

KGA_Oeynhausen_BE_RB_tabelle

1 v. 1

*) überholt gemäß Vermerk Stadt III E vom 6.2.12!