

## 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“**

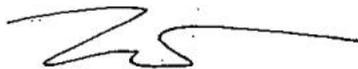
Am 01.02.2011 fand ein weiteres Gespräch mit Herrn Prof. Finkelnburg statt. Teilnehmer waren zudem: Bau AbtL, Stadt L, Stadt II A, Herr Sandner (Sen StadtUm, III E 2, Leiter der Arbeitsgruppe Immobilienbewertung) und der Uz.

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