

**Antrag zur Aufnahme von Verhandlungen mit dem  
Bundeseisenbahnvermögen über den gutachterlich festgestellten  
Markt- bzw. Verkehrswert, Motzener Straße 3/3A**

Gremium	Sitzungstermin	Status
Gemeindevertretung	Sitzung am 22.06.2021	Vorlage

**Antrag**

**Die Verwaltung der Gemeinde Bestensee wird beauftragt, mit dem BEV eine fachliche Überprüfung des gutachterlich festgestellten Markt-/Verkehrswertes für die Flurstücke in der Gemarkung Bestensee, Flur 2, Flurstücke 497, 498 und 499 (postalisch Bestensee, Motzener Straße 3/3A) gemäß Abs. II Pkt. 5 VerbR vorzunehmen.**

Begründung:

Die Gemeindevertretung Bestensee hatte am 6. Oktober 2020 (27/10/2020) beschlossen, die Verwaltung mit der Ausübung des Erstzugriffsrechts auf die Flurstücke 497, 498 und 499, Flur 2, Gemarkung Bestensee gegenüber dem Bundeseisenbahnvermögen (BEV) zu beauftragen. Die Flächen sollen u.a. für die Zwecke des sozialen Wohnungsbaus in Form von Geschosswohnungsbau genutzt werden.

Handlungsgrundlage des BEV für die Feststellung des Verkaufspreises ist die Richtlinie des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR BEV 2021).

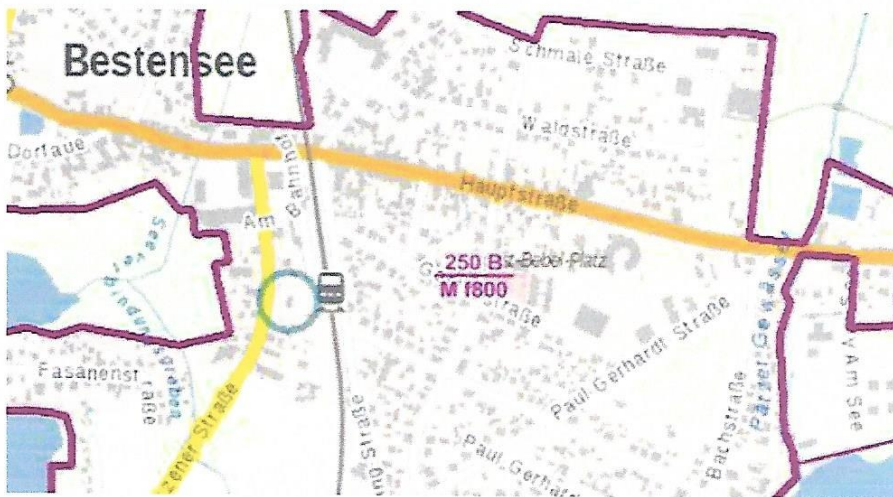
Demnach erfolgt die Festlegung des Kaufpreises in zwei Schritten:

- 1) Feststellung des Markt-/Verkehrswertes (Abs. I VerbR BEV)
- 2) Gewährung von Kaufpreisabschlägen entsprechend der Anzahl der geplanten WE für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 25.000 € je WE vom Markt-/Verkehrswert (Abs. II Pkt. 8 VerbR BEV).

Das BEV hat Ende 2020 mitgeteilt, dass der Markt-/Verkehrswert für die insgesamt **5.544 m<sup>2</sup>** große Fläche 1.770.000 €, mithin rd. **319 €/m<sup>2</sup>**, beträgt.

Zum Vergleich dazu: Der Gutachterausschuss LDS hat für die Bodenrichtwertzone „Bestensee – Mitte“ zuletzt (per 31.12.2020) einen Bodenrichtwert (BRW) mit Regelgrundstück wie folgt definiert: Als **baureifes Land** für gemischte Bauzwecke, **Regelgrundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>**, **Erschließungsbeitragsfrei** nach BauGB = **250 €/m<sup>2</sup>**.





Quelle: [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) – BRW per 31.12.2020, BRW-Zone Bestensee-Mitte. Die ungefähre Lage der Grundstücke in der Motzener Straße 3/3A ist durch einen Kreis markiert.<sup>1</sup>

Der vom BEV Ende 2020 geforderte Verkehrswert in Höhe von 319 €/m<sup>2</sup> übersteigt den zuletzt vom Gutachterausschuss des Landkreises Dahme-Spreewald (GAA LDS) veröffentlichten Bodenrichtwert per 31.12.2020 um rd. 28 %.

Es bestehen erhebliche Zweifel, dass der durch das BEV mitgeteilte Wert tatsächlich dem Markt-/Verkehrswert gemäß § 194 BauGB entspricht und die Wertermittlung nach den Grundsätzen der Wertermittlung gemäß Abs. II Pkt. 5 VerbR 2021 vorgenommen wurde. Demnach soll die Wertermittlung auf „Basis der bestehenden Bauleitplanung oder der nachvollziehbar geplanten Baurechtsschaffung (Zweckerklärung), aus dem sich alle wesentlichen und für die Wertermittlung erforderlichen Daten der geplanten Nutzung ergeben“ erstellt werden.

Begründete Zweifel bestehen vor allem,

- ob der Stand und Inhalt der Bauleitplanung und das daraus resultierende Baurecht für die Fläche mit der Verwendung für den Geschosswohnungsbau zum Qualitätsstichtag (Ende 2020) tatsächlich zutreffend ermittelt und
- ob die Wertfeststellung entsprechend der tatsächlichen Entwicklungsqualität und Größe auch marktgerecht erfolgte.

Auf Nachfrage hin, hat der Landkreis mitgeteilt, dass zur Erlangung von Baurecht auf dem Areal Motzener Str. 3/3A die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich ist. In der schriftlichen Auskunft aus April 2021 heißt es hierzu u.a.:

*„Angesichts der Gesamtgröße der zu bebauenden Fläche von 5.544 m<sup>2</sup> und der geplanten Bebauung als Wirtschaftsgrundstück (Nutzung Geschosswohnungsbau und Gemeinbedarf) ist hier ein Bebauungsplan von der Gemeinde aufzustellen, in dem auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung eindeutig geregelt werden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes könnten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der Fläche/Grundstücke geschaffen werden.“*

Folglich hat die Fläche überhaupt noch **keine Baulandqualität**. Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 ImmoWertV ist diese Fläche als sog. „warteständiges Bauland“ (z.B. als Rohbauland) anzusehen.

<sup>1</sup> Hinweis: Der darüber hinaus in diesem Bereich veröffentlichte BRW für WA-Gebiete (270 €/m<sup>2</sup>, 700 m<sup>2</sup>, ebf.) bezieht sich für Bebauungsplangebiete mit dem Charakter von Allgemeinen Wohngebieten und ist daher für die Flächen in der Motzener Straße nicht sachgerecht anwendbar.



Die Herstellung der Baureife verursacht zusätzliche Kosten und Wartezeit (Zinsverluste). Nach allgemeiner Erfahrung sind diese Einflussfaktoren preismindernd.

Der zuständige Gutachterausschuss hat die Preisbildungsprozesse Rohbauland untersucht. Im Grundstücksmarktbericht LDS 2020 wird hierzu festgestellt:

Seite 44

Grundstücksmarktbericht 2020

Entwicklungszustand	Region	Kauffälle Anzahl	Preis % vom BRW Spanne	Preis % vom BRW Median
Rohbauland Wohnen	BU	43	27-197	42
	WM	22	15-97	45
Rohbauland Gewerbe	BU	11	7-163	75
	WM	2	26-35	31

Abkürzungen: BU = Berliner Umland, WM = Weiterer Metropolitanraum, BRW = Bodenrichtwert für Bauland

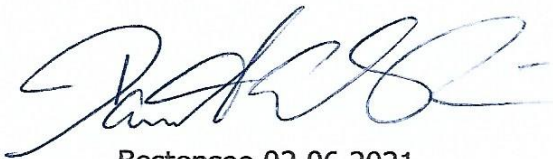
Quelle: GAA LDS: GMB 2020, S. 44.

Im Weiteren Metropolitanraum, zu dem Bestensee nach landesplanerischen Grundsätzen gehört, wurde demnach für Rohbauland-Wohnen gar kein Kauf-Fall registriert, der dem BRW für baureifes Land der Höhe nach entspräche. Der Mittelwert lag bei nur 45 %.

Es ist angesichts dieser Information nicht nachvollziehbar, weshalb der Verkehrswert der zu erwerbenden Fläche **sogar 28 % über dem aktuellen Bodenrichtwert für Bauland** marktgerecht sein sollte.

Die Verbilligungsrichtlinie des BEV selbst sieht für diesen Fall - eines „*erheblichen begründeten Dissenses zwischen Erstzugriffsberechtigter und BEV über das Ergebnis der ersten Wertermittlung*“ - eine Überprüfung vor (siehe Abs. II Pkt. 5 VerbR BEV 2021). Dabei kann das BEV auch geeignete externe Sachverständige (Gutachterausschuss oder sonstige unabhängige Gutachter) beauftragen. Die Kosten für die Beauftragung eines externen Sachverständigen sind von den Beteiligten jeweils hälftig zu tragen. Die zu erwartenden Gutachterkosten zulasten der Gemeinde sind nach der Honorarrichtlinie des BVS mit voraussichtlich ca. 2.000 Euro/netto zu erwarten.

Das Ergebnis der Wertermittlung und die wesentlichen Bewertungsdaten müssen der Gemeinde schriftlich mitgeteilt und erläutert werden.



Bestensee 02.06.2021

Daniel Eberlein  
Fraktionsvorsitzender  
WIR! Gemeinsam für Bestensee & Pätz

Anlage: VerbR BEV 2021