

Erläuterung der Schlüsselzahlen zur 2. Änderung des Wertermittlungsrahmens im BOV Reichenwalde

SZ	Klasse	Wertverhältniszahl Wz/a	kapitalisierter Wert in €/m²	Beschreibung	Grundlagen Grundstücksmarktbericht Landkreis Oder-Spree (LOS) 2020; Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses LOS Stand 31.12.2020
1	1	1200	22,20	Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit Wohn- und gewerblicher Nutzung; Ortsteil Reichenwalde	Laut Grundstücksmarktbericht 2020 lagen die Bodenpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in einer Spanne von 60 – 125 %. Die Flächengrößen lagen zwischen 670 – 1.510 m². Nächstgelegener Bodenrichtwert ist der BRW für das Sondergebiet Erholung im OT Reichenwalde mit 20,00 €/m² sowie der BRW für baureifes Land für den OT Reichenwalde mit 65,00 €/m². Mit der Änderung des Kapitalisierungsfaktors ändert sich der kapitalisierte Wert auf 22,20 €/m².
1	2	1000	18,50	Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit Wohn- und gewerblicher Nutzung; Ortsteile Kolpin, Neu Reichenwalde, Dahmsdorf	Laut Grundstücksmarktbericht 2020 lagen die Bodenpreise für Wohngrundstücke im Außenbereich im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwert für baureifes Land in einer Spanne von 60 – 125 %. Die Flächengrößen lagen zwischen 670 – 1.510 m². Nächstgelegener Bodenrichtwert ist der BRW für das Sondergebiet Erholung im OT Kolpin mit 22,00 €/m², der BRW für baureifes Land OT Kolpin mit 50,00 €/m² bzw. Dahmsdorf mit 30,00 €/m². Mit der Änderung des Kapitalisierungsfaktors ändert sich der kapitalisierte Wert auf 18,50 €/m².
1	3	250	4,63	Landwirtschaftliche Anlagen im Außenbereich	Für den Bereich des Landkreises Oder-Spree liegt das Bodenpreisniveau von landwirtschaftlichen Produktionsanlagen gemäß Grundstücksmarktbericht LOS bei 0,21 bis 4,00 €/m² (ausgenommen 1 Kauffall). Mit der Änderung des Kapitalisierungsfaktors ändert sich der kapitalisierte Wert auf 4,63 €/m².
1	4	80	1,48	erweiterte Hofstellennutzung	Genutzte Flächen, die an den Innenbereich angrenzen sowie im Außenbereich genutzte Flächen, die an die Hof- und Gebäudefläche angrenzen und tatsächlich durch den Anlieger genutzt werden. Diese Flächen sind geprägt durch die angrenzende Hofstellennutzung. Der Bodenpreis im Grundstücksmarktbericht liegt in einer Spanne zwischen 0,38 – 5,00 €/m². Der kapitalisierte Wert im BOV beträgt 1,48 €/m².
1	5	80	1,48	begünstigtes Agrarland (WertV § 4)	Landwirtschaftlich genutzte und nutzbare Flächen, die sich insbesondere durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzung eignen (Außenbereich im Innenbereich). Eine Entwicklung zu einer Bauerwartung steht auf absehbare Zeit nicht bevor. Der Bodenpreis laut Grundstücksmarktbericht liegt in einer Spanne von 0,38 – 5,00 €/m². Mit der Änderung des Kapitalisierungsfaktors wird ein Wert von 1,48 €/m² angehalten.
3	1-7	33-49		Acker	Reichsbodenschätzung und Ergebnisse der Nachschätzung, der BRW für Ackerland im LOS beträgt 0,80 €/m².
4	3	34		Grünland	Reichsbodenschätzung und Ergebnisse der Nachschätzung, der BRW für Grünland im LOS beträgt 0,60 €/m².
5	8-9	33-36		Wald	Forstwirtschaftliche Standortkarten, der BRW für forstwirtschaftliche Flächen im LOS beträgt 0,60 €/m²
6	1	3500	64,75	Bauland, bebaute Flächen und bestandskräftige Bebauungsgebiete einschließlich hausnahes Gartenland bis an die Innenbereichsgrenze in der OL Reichenwalde	In der Ortslage Reichenwalde bestimmt sich das Bauland durch die bestandskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Flächen im Bereich des § 34 BauGB). Laut Bodenrichtwertkarte LOS liegt der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen für den Ortsteil Reichenwalde bei 65,00 €/m².
6	2	2450	45,33	Rohbauland in Reichenwalde (Bebauungsgebiet Saarower Straße)	In diese Klasse fallen die Flächen des Bebauungsgebietes Nr. 4 (Saarower Straße) in Reichenwalde, die zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bebaubar sind. Der Bebauungsplan ist bestandskräftig, die Umsetzung jedoch noch nicht erfolgt. In Anlehnung an den Wert von Bauland in der Ortslage Reichenwalde, welche an das Plangebiet angrenzt, beträgt der kapitalisierte Wert 45,33 €/m².
6	3	2800	51,80	Bauland, bebaute Flächen und bestandskräftige Bebauungsgebiete einschließlich hausnahes Gartenland in der OL Kolpin sowie die zum Innenbereich gehörigen Grundstücke am Saarower Weg und der Reichenwalder Chaussee in Kolpin	In der Ortslage Kolpin bestimmt sich das Bauland durch die bestandskräftige Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Flächen im Bereich des § 34 BauGB) sowie durch den Bebauungsplan Nr. 3 "Altes Seehaus" und den Bebauungsplan "Alter Kiesweg". Weiterhin werden die bebauten Grundstücke sowie die nicht bebauten Lücken entlang des Saarower Weges und der Reichenwalder Chaussee in der Wertermittlung dem Innenbereich zugerechnet. Grundlage ist eine Auskunft des Bauordnungsamtes Beeskow zur Zulässigkeit von Bauvorhaben auf den Flurstücke 282/1, 282/2, 284/6 bis 284/12 Flur 1 Gemarkung Kolpin, die im BOV auf die Grundstücke am Saarower Weg und der Reichenwalder Chaussee übertragen werden kann. Laut Bodenrichtwertkarte LOS liegt der Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen für den Ortsteil Kolpin bei 50,00 €/m².
6	4	500	9,25	Landwirtschaftliche Anlagen und gewerbliche Anlagen im Innenbereich von Reichenwalde und Kolpin	Landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen im Innenbereich. Laut Grundstücksmarktbericht LOS wurde 2020 für gewerbliches Bauland ein Preisniveau im weiteren Metropolraum von 2 – 90 €/m² ermittelt. Mit Erhöhung des Kapitalisierungsfaktors ändert sich der kapitalisierte Wert auf 9,25 €/m².
7	1	1200	22,20	Sonderflächen für Erholung an den Kolpiner Seen	In der Bodenrichtwertkarte LOS ist für die Sonderfläche Erholung ein Wert von 22,00 €/m² ausgewiesen. Die Wertverhältniszahl wird daher auf 1200 Wertzahlen/a geändert.
7	2	1100	20,35	Sonderflächen für Erholung in Reichenwalde	In der Bodenrichtwertkarte LOS ist für die Sonderfläche Erholung ein Wert von 20,00 €/m² ausgewiesen. Die Wertverhältniszahl wird daher auf 1100 Wertzahlen/a geändert.
7	3	200	3,70	Gemeinbedarfsflächen (Friedhof, Sportplatz, Festwiesen, Touristikflächen, Freizeiteinrichtungen, Campingplätze u.ä.) im Außenbereich	Im Grundstücksmarktbericht lag die Preisspanne für Friedhofsflächen zwischen 0,75 – 2,82 €/m², im Mittel etwa 12 % vom BRW für Bauland. Für Sportanlagen, Zelt- und Campingplätze, sonstige Freizeitflächen ergab sich aus 6 Verkaufsfällen von 2018 – 2020 ein Preisniveau zwischen 0,26 – 14,97 €/m², im Mittel 3,14 €/m². Im BOV wird der kapitalisierte Wert mit 3,70 €/m² ausgewiesen.
7	4	80	1,48	Verkehrsflächen im Innenbereich Ortsteile Reichenwalde und Kolpin	Für Verkehrsflächen im Geltungsbereich des § 34 BauGB wird im BOV ein Wert von 1,48 €/m² angehalten. Rückständiger Grunderwerb auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes ist bei der Ortslagenregulierung gesondert zu betrachten.
7	5	10	0,19	Verkehrsflächen im Außenbereich (Straßen und Wege im Außenbereich im öffentlichen Eigentum) sowie gemeinschaftliche Anlagen (sonstige Straßen und Wege)	Laut Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag (Wege, Straßen) ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. Rückständiger Grunderwerb auf der Grundlage des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes ist gesondert zu betrachten. Im gleichen Verhältnis zur Erhöhung des Wertes der landwirtschaftlichen Flächen wird im BOV ein Wert von 0,19 €/m² angehalten.
7	6	10	0,19	Teiche, Seen, Gewässer 2. Ordnung mit Böschungstreifen	Laut Richtlinie Wertermittlung Flurbereinigung ist bei Flächen ohne landwirtschaftlichen Ertrag ein Wert im angemessenen Verhältnis zu den schlechtesten landwirtschaftlichen Bodenklassen zu bilden. Im gleichen Verhältnis zur Erhöhung des Wertes der landwirtschaftlichen Flächen wird im BOV ein Wert von 0,19 €/m² angehalten.
7	7	5	0,09	ertragslose Flächen mit folgendem Bestand: Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Biotope, Ödland, Unland, Brachland, ehemalige Kiesgrube sowie ertragslose Flächen auf denen sich folgende Anlage befinden: Maststandorte, Trafostationen, Kontrollschächte, Brunnen, Gasleitungsmarkierungen, Ortsnetzstationen	Im Bodenordnungsverfahren wird einheitlich für alle Gemarkungen ein Wert von 0,09 €/m² angehalten.