



010/24

Beschlussvorlage
öffentlich

Nordumfahrung Dabendorf: Beauftragung Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming

<i>Organisationseinheit:</i> Wirtschaftsförderung	<i>Datum</i> 09.01.2024
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Glienick (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Horstfelde (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Kallinchen (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Lindenbrück (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Nächst Neuendorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Nunsdorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Schöneiche (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Schünow (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Wünsdorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen (Vorberatung)		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:
Die Verwaltung wird beauftragt, zur Fortführung des Projektes "Nordumfahrung Dabendorf" erforderliche Verkehrswertgutachten über den Bodenwert der von der Straßenbaumaßnahme beanspruchten Flurstücksteilflächen, sowie über sonstige Vermögensverluste von Eigentümern und Pächtern, beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming zu beauftragen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

Für die Realisierung des Projektes "Nordumfahrung Dabendorf" mit der

Anbindung des Gewerbegebietes Zossen Nord werden nach derzeitigem Planungsstand die Flächen von 70 Flurstücken zum Teil oder vollständig benötigt. 55 dieser Flurstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Zossen. Um die Kaufverhandlungen mit den Eigentümern fortzuführen, von denen zum Großteil bereits Vorvereinbarungen bzw. grundsätzliches Einverständnis der Bereitstellung der benötigten Flächen vorliegen, wird für diese 55 Flurstücke ein Verkehrswertgutachten über den Bodenwert benötigt. Diesbezüglich wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Teltow-Fläming um ein Leistungsangebot gebeten, welches mit Datum vom 01.12.2023 vorliegt (s.a. Anlage). Der Gutachterausschuss empfiehlt und bietet in diesem Angebot auch die Bewertung der Erwerbsverlust- und Pachtaufhebungsentschädigungen an, welche regelmäßig bei derartigen Vorgängen durch die landwirtschaftlichen Pächter geltend gemacht werden (hierbei auch Betrachtung der städtischen Grundstücke, welche landwirtschaftlich verpachtet sind).

Die Gebühren des Gutachterausschusses sollen gemäß Leistungsangebot nach wertbestimmenden Merkmalen und prozentualen Wertanteilen der zu bewertenden Flurstücke in Rechnung gestellt werden, welche sich erst nach Abschluss der Bewertung exakt bestimmen lassen. Die Auslagen für die Ermittlung der landwirtschaftlichen Erwerbsverlust-/Pachtaufhebungsentschädigungen sollen nach tatsächlichem Aufwand abgerechnet werden, auf Basis eines Sachverständigen-Stundensatzes i. H. v. 95,00 €/h netto - derzeit wird hier ein voraussichtlicher Aufwand von ca. 60 Stunden angenommen. Die Stadtverwaltung geht nach derzeitigem Stand von entstehenden gesamten Gebühren und Auslagen für das Leistungsangebot des Gutachterausschusses in Höhe von 75.000,00 € brutto aus.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	75.000,- €
Deckung im Haushalt:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	54101.09610200

Anlage/n

1	GA-Dabendorf-Leistungsangebot-und-Gebühr
---	--

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

im Landkreis Teltow-Fläming - Geschäftsstelle



Gutachterausschuss im Landkreis Teltow-Fläming •
Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Geschäftsstelle beim Landkreis Teltow-Fläming
Dezernat: IV
Kataster- und Vermessungsamt / Kataster- und
Vermessungsamt
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Stadt Zossen
Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung
Marktplatz 20
15806 Zossen

Auskunft: Frau Thätner
Zimmer: C7-1-10
Telefon: 03371 608-4200
Telefax: 03371 608-9090
E-Mail: Anett.Thaetner@teltow-flaeming.de *
Datum: 01.12.2023

Nordanbindung Dabendorf

Auftragsumfang und Gebührenschtätzung für ein Verkehrswertgutachten über den Bodenwert der von der Straßenbaumaßnahme beanspruchten Flurstücksteilflächen und über sonstige Vermögensverluste von Eigentümern und Pächtern auf der Grundlage der LandR19

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß unserer Besprechung vom 28.11.2023 bieten wir Ihnen hiermit nachfolgendes Leistungsangebot für die Erstellung des o.g. Gutachtens.

Im Zusammenhang mit der Baumaßnahme Anbindung "Gewerbegebiet Zossen Nord" sollen die Verkehrswerte der betroffenen Flurstücke sowie sonstige Entschädigungen vor allem für die landwirtschaftlichen Nutzflächen ermittelt werden. Diese umfassen hauptsächlich Erwerbs- und Pachtaufhebungsentschädigungen inkl. EU-Flächenprämienverlusten sowie An- und Durchschneidungsschäden. Mögliche Umwegeentschädigungen sowie mögliche weitere Wirtschafterschwernisse, wie z.B. Umwegeentschädigungen oder Aufwuchsentschädigungen müssen vom Stand der Planung bzw. möglichen Terminen zum Baubeginn abhängig gemacht werden. Weitere Entschädigungsansprüche sind zu prüfen und ggf. zu ermitteln.

Zu bewerten sind nach Stand der Planung insgesamt ca. 70 Flurstücke (davon ca. 55 Flurstücke für die Verkehrswertermittlung), überwiegend in landwirtschaftlicher Nutzung. Die im kommunalen Eigentum stehenden Flurstücke sind nicht zu bewerten.

Nach bisherigen Angaben wird von voraussichtlich rd. 4 - 5 landwirtschaftlichen Betrieben als selbst wirtschaftende Eigentümer und/oder Bewirtschafter/Pächter ausgegangen, davon etwa 2 - 3 Betriebe mit großen zusammenhängenden Wirtschaftsschlägen, die durch die Baumaßnahmen zerschnitten werden. Für die Berechnung der Erwerbsverlust-/Pachtaufhebungsentschädigungen wird die Datenbeschaffung, insbesondere die Pachtdateien für die jeweiligen gesamten Schläge, im Zuge des Berechnungsaufwandes für Durchschneideschäden einen nicht unbedeutenden Umfang einnehmen. Im Baugebiet wird von ca. 10 - 12 Schlägen ausgegangen, für die Durchschneideschäden zu berechnen sind.

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:
Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
USt-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

Internet: <http://www.teltow-flaeming.de>

Gebühren und Auslagen (Schätzung)

Teil-Gutachten Verkehrswertermittlung

Gemäß der Tarifstelle 1.2 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAGebO) wird für **jedes** wertbestimmende Merkmal (Grünland, Acker, Wald, gewerbliches Bauerwartungsland, u.a.) aus einem prozentualen Wertanteil der Flurstücke zuzüglich einer Grundgebühr ermittelt.

1.2	Gutachten über <ul style="list-style-type: none">• unbebaute Grundstücke• den Bodenwertanteil eines bebauten Grundstücks	
1.2.1	<ul style="list-style-type: none">• bei einem Wert bis 250 000 EUR	900 EUR zuzüglich 0,2 Prozent des Wertes
1.2.2	<ul style="list-style-type: none">• bei einem Wert über 250 000 EUR bis 500 000 EUR	1 025 EUR zuzüglich 0,15 Prozent des Wertes
1.2.3	<ul style="list-style-type: none">• bei einem Wert über 500 000 EUR	1 475 EUR zuzüglich 0,06 Prozent des Wertes

Auszug aus der BbgGAGebO

[Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen \(Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO\)](#)

Teil-Gutachten Erwerbsverlust-/Pachtaufhebungsentschädigungen

In Zusammenhang mit der Ausübung seiner Informationsrechte nach § 197 BauGB kann der Gutachterausschuss Sachverständige, die über Spezialwissen außerhalb der Verkehrswertermittlung verfügen, hinzuziehen. Die dem hinzugezogenen Sachverständigen zustehende Entschädigung ist dem Antragsteller als Auslage im Sinne des § 9 Nr. 5 GebGBbg in Rechnung zu stellen. Aufgrund des Verweises in § 26 Abs. 3 VwVfG findet das JVEG Anwendung.

Auf der Grundlage des JVEG wird für die Abfassung des Teil-Gutachtens für die Ermittlung von Erwerbsverlust-/Pachtaufhebungsentschädigungen für die landwirtschaftlichen Betriebe mit einem **Stundensatz für den Sachverständigen i.H. v. 95,00 €/h und einem Aufwand von ca. 60 h** kalkuliert.

Die Kalkulation umfasst den gesamten Bauabschnitt von der B 96 im Norden über das Gewerbegebiet bis zum Anschluss an die Dabendorfer Straße. Der Aufwand verringert sich in Abhängigkeit von der Abgrenzung des Bewertungsgebietes, ggf. nur bis zum Kreisverkehr westlich des Gewerbegebietes.

Die genannten Gebühren- bzw. Stundensätze sind Nettopreise.

Für die weitere Beratung stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A. Thätner
Vorsitzende des Gutachterausschusses