

Kurzexposé

nach Aktenlage, für das gefangene Grundstück in
16515 Oranienburg OT Friedrichsthal, Havelaue 33 (ehem. Friedrich-Engels-Str.)

AZ 7 K 13/24



Quelle: (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)



Quelle: (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

Detail: Umgebungs- und Ortskarte

Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin des Amtsgericht Neuruppin Abt. für Zwangsversteigerung- und Zwangsverwaltungssachen, soll auf ein kostenintensives Gutachten derzeit verzichtet werden, da für das beschlagnahmte Bewertungsobjekt von einem geringen Wert auszugehen ist. Nach erster Ortsbesichtigung konnte festgestellt werden, dass das gefangene, rückwärtige Grundstück von außen nicht einsehbar ist. Das Grundstück ist, durch Zuhilfenahme der mit dem Brandenburg-Viewer zur Verfügung stehenden Möglichkeit des Luftbildes und des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS), als unbebaut einzuschätzen.

Der Oranienburger Ortsteil befindet sich rund 3 km nördlich der Kernstadt Oranienburg, eingerahmt von Kiefernwäldern und zwischen „Schnelle Havel“ und „Oder-Havel- Kanal“ gelegen. Mit dem Auto zu erreichen ist Friedrichsthal ausschließlich über eine Kreisstraße aus Richtung Oranienburg. Mit seinen mehr als 2000 Einwohnern besteht die Gemeinde Friedrichsthal aus dem Hauptort Friedrichsthal, den Ortsteilen Fichtengrund, Dameswalde und Neu- Friedrichsthal sowie weiteren, einzelnen Standorten im Außenbereich. Eine Brücke verbindet den Hauptort Friedrichsthal mit dem Grabowsee und seinen kleinen Naturbadestellen. Dieser ist weiterhin auch über eine Gemeindestraße aus Richtung Schmachtenhagen erreichbar. Der gut erhaltene Ortskern von Friedrichsthal erfüllt als Standort von Grundschule, Kindergarten, Handelseinrichtungen, eines Allgemeinmediziners, der Kirche, einer Gaststätte und des gemeindlichen Sportplatzes wichtige zentrale Funktionen des Ortes.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb Friedrichsthals in einer gewachsenen Wohngegend mit offener Bebauung und ist gut fußläufig an allen wesentlichen Bereiche des Ortsteilzentrums Friedrichsthal angebunden.

Erschließungszustand: nicht ortsüblich erschlossen, ausschließlich fußläufig und nur über die angrenzenden, rückwärtigen Fremd- Grundstücksbereiche erreichbar

Grundstücksgröße: 633 m²

Darstellung im FNP: Das gefangene Grundstück ist als Grünland ausgewiesen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für das Flurstück ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

grafische Darstellung:
(Auszug aus dem FNP)



Wertfindung des Bewertungsflurstückes als hausnahe Gartenland

Das zu bewertende Areal liegt als gefangenes Grundstück hinter den angrenzenden Wohngrundstücken.

Hierfür bedarf eines gesonderten Wertansatzes.

Das durchschnittliche Preisniveau von „Hausgärten“ im Berliner Umland liegt, gemäß eigener exemplarischer Auswertungen der Veröffentlichungen in den jüngeren Grundstücksmarktberichten der an Berlin angrenzenden Landkreise, in einer Spanne von etwa 10% bis 30% des jeweiligen Wohnbaulandwertes.

Auch im Grundstücksmarktbericht des LK Oberhavel wurden Kaufpreisauswertungen für den Teilmarkt „hausnahe nicht selbständig bebaubare Gartenflächen“ vorgenommen. Gemäß den Ausführungen im Grundstücksmarktbericht 2023, lag die Mehrheit der Verkäufe aus dem Bereich des Berliner Umlandes in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 180 €/m² und 430 €/m². Für diese Lagen ergab sich für das Jahr 2023 ein durchschnittlicher Preis für Gartenlandflächen von 12% des angrenzenden Baulandwertes.

Unter Berücksichtigung der gefangenen Lage des Grundstückes und Größe der hausnahen Gartenfläche, ist ein Abschlag von ca. 15 % angemessen. Der angepasste, spezifische Bodenwert für das hausnahe Gartenland beträgt somit:

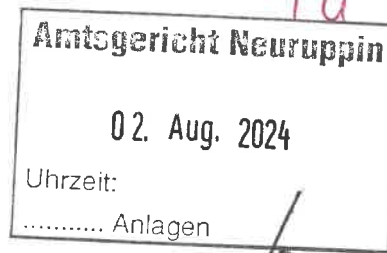
$$200 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 20,00 \text{ €/m}^2$$

Die Wertfindung des Bodenwertes des Grundstückes beträgt somit:

$$633 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ €/m}^2 = 12.660,00 \text{ €}$$

$$\underline{\text{rd. } 12.700,00 \text{ €}}$$

81



Udo F. Schulz, Mittelstrasse 5, 16727 Velten

Amtsgericht Neuruppin
Abteilung für Zwangsversteigerung- und
Zwangsverwaltungssachen
Frau Schönfeldt Rechtspflegerin
Karl- Marx- Straße 18 a
16816 Neuruppin
nur per Telefax: 03391 395-102

Velten, 02.08.2024

Zwangsversteigerungsverfahren
BAG Bankaktiengesellschaft / Itrich, D. u.a.
Aktenzeichen: 7 K 13/24
Grundstück: Flur: 1 Flurstück: 1024/7, Friedrichsthal

Stellungnahme zum Schreiben des Gerichts vom 19.07.2024
Eingang am 23.07.2024

Sehr geehrte Frau Schönfeldt,

nach Sichtung des Schriftsatzes vom 19.07.2024 und telefonischer Rücksprache mit dem Katasteramt Oranienburg gebe ich folgende Stellungnahme ab.
Die letztmalige Grundstücksteilung stammte aus dem Jahr 1977. Daraus entstand das betreffende gefangene Flurstück. Das dingliche Nutzungsrecht lastete als gesamtes Recht über das ehem. Gebäudegrundstück vor der Grundstücksteilung. Es wurde somit versäumt die Löschung des Nutzungsrechts aus dem Grundbuch für das unbebaute betroffene Flurstück 1024/7 vorzunehmen.

Das dingliche Nutzungsrecht auf dem Grundstück, eingetragen unter der laufenden Nummer 2 des Bestandsverzeichnisses wird auf Grund des faktisch nicht existierenden Gebäudegrundstückes als wertneutral eingeschätzt

Selte 2

Detail: Flurkarte und Luftbild



Quelle: (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de>)

Mit freundlichen Grüßen

Udo Schulz

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Udo Schulz', with a long horizontal stroke extending to the right.