

## I. Kurzfassung

Für das Bewertungsobjekt (BO) im Eigentum der Stadt Fürstenberg/Havel soll zum Zwecke der Vorbereitung der Vermarktung des Grundbesitzes der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB ermittelt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück in der Gemarkung Fürstenberg/Havel, das in Flur 20 liegt und erst aus einer Teilfläche des Flurstückes 597 neu gebildet werden soll. Die exakte Grundstücksfläche wird erst im Zuge des Verkaufs vermessen. Das also am Stichtag katasterlich noch nicht fortgeschriebene Grundstück wird auftragsgemäß mit einer Fläche von rd. 220 m<sup>2</sup> in die Bewertung eingestellt.

Es liegt im Nahbereich des Bahnhofes der Stadt Fürstenberg/Havel, ist mit dem Gebäude der „ehemaligen Kurverwallung“ bebaut und wird postalisch unter der Adresse 16798 Fürstenberg/Havel, Bahnhofstraße 30 geführt. Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt weist den Standort als Bestandteil einer Grünanlage aus. Darüber hinaus liegt das hier zu bewertende Gebäude im nördlichen Grenzbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Fürstenberg/Havel. Entsprechend einer Information der Eigentümerin vom 20.07.2017 ist das Objekt jedoch nicht nach sanierungsrechtlichen Belangen zu beurteilen (vgl. Anlage 1 und 2).

Gegenstand der vorliegenden Bewertung ist demgemäß das neu zu bildende Flurstück nebst Bebauung mit den stichtagsbezogenen Zustands- und Entwicklungsmerkmalen. Das Bewertungsobjekt liegt südöstlich des Bahnhofes der Stadt Fürstenberg an der Einbindung der Schützenstraße (und damit in Ecklage) in die die Erschließung sichernde Bahnhofstraße; ihm ist dort postalisch die Nr. 30 zugeordnet. Hinsichtlich der Lageeinordnung wird auf die Anlagen verwiesen.

Das Grundstück ist am Stichtag mit einem kleinen, in massiver Mauerwerks-Bauweise errichteten, eingeschossigen, teilunterkellerten Funktionsgebäude (FG) mit einer Nutzungseinheit aus den 1920er Jahren bebaut. Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Gebäude von innen besichtigt werden. Der Gebäudebestand erzeugt nach den Ergebnissen eines grafischen Aufmaßes (vgl. Anlage 3) und nach Hochrechnung der Grundmaße ca. 66 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF). Eine Überprüfung durch Aufmaß in der Örtlichkeit durch den Sachverständigen erfolgte nicht.

Die Augenscheins Einnahme fand am 29.06.2017 statt. Die Zustandsmerkmale der baulichen Anlagen an diesem Termin werden hier der Bewertung zu Grunde gelegt. Die Ermittlung stellt auf aktuelle Wertverhältnisse ab. Sowohl für die planungsrechtliche Situation als auch für die allgemeinen Wertverhältnisse wird der Termin der Ortsbesichtigung angehalten. Hinsichtlich der Qualifizierung des maßgeblichen Grundstückszustandes ist vom Normalfall der Übereinstimmung von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag auszugehen.

Das Bewertungsobjekt ist im weitesten Sinne dem Teilmarkt der dienstleistungsgewerblich nutzbaren Grundstücke in gewachsenen Ortslagen zuzuordnen. In dem behandelten Marktsegment hat die Fremdnutzung durch Vermietung wohl mehrheitlich keinen Vorrang und so gilt meist dem Sachwert das Hauptinteresse. Gleichwohl prägen häufig auch Renditegesichtspunkte bei Eigennutzung die Preisbildung; auch unter Beleihungsgesichtspunkten wird der Ertragsfähigkeit große Bedeutung beigemessen.

Im Fall der Veräußerung erscheint stichtags- und standortbezogen noch keine klare Fortnutzung erkennbar. Wenn (Wieder-) Herstellungskosten sowie deren *Werthaltigkeit* bei gealterten oder sanierungsbedürftigen Objekten eine erheblich wertbeeinflussende Größe darstellen, prägen naturgemäß auch Sachwertgesichtspunkte die Wertbildung mit.

Wegen der unzureichenden Aussagefähigkeit verfügbarer Vergleichsdaten für derartig bebaute Grundstücke muss eine Bewertung nach dem unmittelbaren Vergleichsverfahren entfallen (vgl. Ziffer 4.4). In Ziffer 4.5 wird demgemäß das maßgebliche Sachwertverfahren (mit zeitgemäßen Ansätzen) durchgeführt; das Ertragswertverfahren erübrigt sich wegen der unklaren Fortnutzung (vgl. Ziffer 4.6).

Die Basis bildet eine Bodenwertermittlung nach den Grundsätzen des Vergleichsverfahrens in Ziffer 4.3, die die tatsächlichen Zustands- und Entwicklungsmerkmale des hier behandelten Objektes marktgerecht berücksichtigt. Der stichtagsbezogene Verkehrswert ergibt sich schließlich in Ziffer 4.7 ggf. nach zusätzlicher Würdigung sonstiger Einflüsse. Dabei wird auch die tatsächliche Handelbarkeit des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag verifiziert.

Der Wert des Bewertungsobjektes Bahnhofstraße 30, 16798 Fürstenberg/Havel (aus dem Sachwert), das aus einer Teilfläche des Flurstücks 579 nebst aufstehendem Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen besteht, wurde zu rd. 20.000 € ermittelt. In Würdigung der Anmerkungen in Ziffer 4.7 ergibt sich keine weitere Anpassung des bereits angepassten Sachwertes und so wird ein Verkehrswert von 20.000 € am Wertermittlungsstichtag auch als *marktgerecht* eingeschätzt.

### III. Langfassung

#### 1. Angaben zum Auftrag

##### 1.1 Zweck des Auftrages

Ausgangspunkt der Realisierung einer Bewertungsaufgabe ist die klare Definition der Vertragsbeziehung zwischen Auftraggeber und dem Auftragnehmer. Darüber hinaus haben die inhaltliche Konkretisierung und die Zweckbestimmung des Auftrages Einfluss auf den Lösungsweg, das Ergebnis und damit auf die Verwertbarkeit des Gutachtens.

Für das Bewertungsobjekt (BO) im Eigentum der Stadt Fürstenberg/Havel soll zum Zwecke der Vorbereitung der

Vermarktung des Grundbesitzes der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB ermittelt werden. In [Tabelle 1](#) sind die wesentlichen Auftragsdaten für den vorliegenden Fall zusammengestellt.

Tabelle 1: Auftragsdaten

Aktenzeichen AG:	je-32/2 (02)
Auftraggeber:	Stadtverwaltung Fürstenberg/ Liegenschaften
Bearbeitung:	Sachgebietsleiterin C. Hoheisel
Straße   PLZ   Ort	Markt 1 16798 Fürstenberg/Havel
Auftragsdatum:	03.05.2017
Auftragszweck:	Vorbereitung der Vermarktung
Eigentümer:	Stadt Fürstenberg
Aktenzeichen AN:	1879.ÖDG
Auftragnehmer:	Dipl.-Ing. Günter Hofer Berater Ingenieur mit Bauvorlageberechtigung
Vereidigungstenor:	öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung von Grundstücken
Straße   PLZ   Ort	Birkensteig 7 in 16547 Birkenwerder
Büro Berlin:	Rauchstraße 11 in 10787 Berlin

##### 1.2 Gegenstand der Bewertungsaufgabe

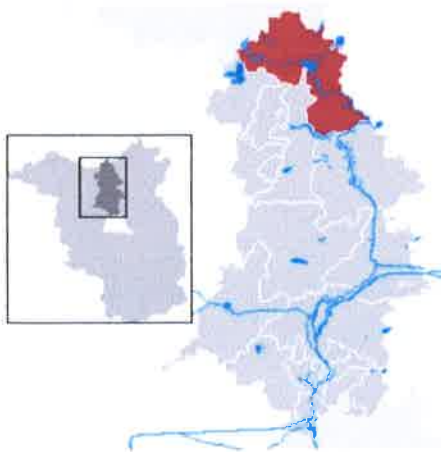
Gegenstand der Wertermittlung kann ein Grundstück oder Grundstücksteil einschließlich seiner Bestandteile sowie des Zubehörs sein. Dabei ist der Grundstücksbegriff *untechnisch* auszulegen, da auch fiktive (noch nicht voll geordnete) Grundstücke gemeint sind. Gleichzeitig werden die grundstücksgleichen Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht, etc.) bzw. die Rechte an Grundstücken (gesetzliche Beschränkungen, Rechte Dritter, etc.) mit einbezogen, die zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks gehören, wie die baulichen Anlagen, die sonstigen Anlagen und der Aufwuchs. Das Zubehör gehört zu den beweglichen Sachen, die (ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein) dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück in der Gemarkung Fürstenberg/Havel, das in Flur 20 liegt und erst aus einer Teilfläche des Flurstückes 597 neu gebildet werden soll. Die exakte

Grundstücksfläche wird erst im Zuge des Verkaufs vermessen. Das also am Stichtag katasterlich noch nicht fortgeschriebene Grundstück wird auftragsgemäß mit einer Fläche von rd. 220 m<sup>2</sup> in die Bewertung eingestellt. Es liegt im Nahbereich des Bahnhofes der Stadt Fürstenberg/Havel (in der nebenstehenden Übersicht rot angelegt), ist mit dem Gebäude der „ehemaligen Kurverwaltung“ bebaut und wird postalisch unter der Adresse 16798 Fürstenberg/Havel, Bahnhofstraße 30 geführt. Das Bewertungsobjekt liegt im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan der Stadt weist den Standort als Bestandteil einer Grünanlage aus. Darüber hinaus liegt das hier zu bewertende Gebäude im nördlichen Grenzbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Fürstenberg/Havel. Entsprechend einer Information der Eigentümerin vom 20.07.2017 ist das Objekt jedoch nicht nach sanierungsrechtlichen Belangen zu beurteilen (vgl. [Anlage 1 und 2](#)). Gegenstand der vorliegenden Bewertung ist demgemäß das neu zu bildende Flurstück nebst Bebauung mit den stichtagsbezogenen Zustands- und Entwicklungsmerkmalen. Das Bewertungsobjekt liegt südöstlich des Bahnhofes der Stadt Fürstenberg an der Einbindung der Schützenstraße (und damit in Ecklage) in die die Erschließung sichernde Bahnhofstraße; ihm ist dort postalisch die Nr. 30 zugeordnet. Hinsichtlich der Lageeinordnung wird auf die [Anlagen](#) verwiesen. Das Grundstück ist am Stichtag mit einem kleinen, in massiver Mauerwerks-Bauweise errichteten, eingeschossigen, teilunterkellerten Funktionsgebäude (FG) mit einer Nutzungseinheit aus den 1920er Jahren bebaut. Am Tage der Ortsbesichtigung konnte das Gebäude von innen besichtigt werden. Der Gebäudebestand erzeugt nach den Ergebnissen eines grafischen Aufmaßes (vgl. [Anlage 3](#)) und nach Hochrechnung der Grundmaße ca. 66 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF). Eine Überprüfung durch Aufmaß in der Örtlichkeit durch den Sachverständigen erfolgte nicht.

Tabelle 2: Gegenstand der Begutachtung

Bewertungsobjekt	Dienstleistungsgewerblich nutzbares Grundstück	Fläche gesamt	220 m <sup>2</sup>
Objektlage:	südöstlich Bahnhof, Schützenstraße in Ecklage mit Bahnhofstraße		
Bauliche Anlagen:	eingeschossiges, teilunterkellertes Funktionsgebäude		
Sonstige Anlagen:	zur Nutzung notwendige Nebenanlagen		
Ermittlungsschwerpunkt	Wertermittlung unter Berücksichtigung von Zustands- und Entwicklungsmerkmalen		



### 1.3 Stichtage der Begutachtung

Für die Bewertungsaufgabe gilt das sog. Stichtagsprinzip, nach dem sich die Qualifizierung des Zustandes der zu beurteilenden Sache auf einen exakt definierten Zeitpunkt bezieht. Dieser als Qualitätsstichtag bezeichnete Termin und der die allgemeinen Wertverhältnisse bestimmende Wertermittlungsstichtag können in bewertungstheoretisch begründeten Fällen auch auseinander fallen, wenn z.B. die Zustandsmerkmale an einem Qualitätsstichtag in der Vergangenheit für die Wertbildung von Bedeutung sind, sie aber auf die am gegenwärtigen Wertermittlungsstichtag zu erfassende Gesamtheit der für eine Kaufpreisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände bezogen werden sollen.

aktuelle Wertverhältnisse ab. Sowohl für die planungsrechtliche Situation als auch für die allgemeinen Wertverhältnisse wird der Termin der Ortsbesichtigung angehalten. Hinsichtlich der Qualifizierung des maßgeblichen Grundstückszustandes ist vom Normalfall der Übereinstimmung von Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag auszugehen (vgl. [Tabelle 3](#)).

**Tabelle 3: Stichtagsdaten**

Tag der Ortsbesichtigung:	29.06.2017
Qualitätsstichtag:	29.06.2017
Wertermittlungsstichtag:	29.06.2017

Die Augenscheins Einnahme fand am 29.06.2017 statt. Die Zustandsmerkmale der baulichen Anlagen an diesem Termin werden hier der Bewertung zu Grunde gelegt. Die Ermittlung stellt auf

### 1.4 Bewertungsrechtliche Grundlagen

In Deutschland haben sich für die Immobilienbewertung allgemein anerkannte Bewertungsgrundsätze herausgebildet, die vor allem in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und in den Wertermittlungs-Richtlinien (WertR) ihren Niederschlag fanden. Die Anwendung dieser Vorschriften ist nur den Gutachterausschüssen der Landkreise und in nach bundes- und landesrechtlichen Verwaltungsanweisungen handelnden Dienststellen gesetzlich vorgeschrieben; privat tätige Sachverständige sind i.d.R. nicht daran gebunden. Da diesen Vorschriften aber die Bedeutung von allgemein anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre beigemessen wird, finden sie in Erfüllung der prozess- und privatrechtlichen Pflichten der Sachverständigen gegenüber ihren Auftraggebern weit überwiegend konsequente Anwendung.

Schwerpunktmäßig wird auf die in [Tabelle 4](#) aufgeführten Gesetze und Verordnungen mit bewertungsrechtlichen Vorgaben (jeweils in der stichtagsbezogenen geltenden Fassung) Bezug genommen. Dabei ist es möglich, dass der angegebene Aktualitätsstand punktuell von dem am Wertermittlungsstichtag abweicht.

angegebene Aktualitätsstand punktuell von dem am Wertermittlungsstichtag abweicht.

**Tabelle 4: Gesetze | Verordnungen**

BauGB   Baugesetzbuch	Letzte Änderung vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
BauNVO   Baunutzungsverordnung	Letzte Änderung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
BGB   Bürgerliches Gesetzbuch	Letzte Änderung vom 22.07.2014 (BGBl. I S. 1218)
ImmoWertV   Immobilienwertermittlungsverordnung	i.d.F. vom 19. Mai 2010 (BGBl. I Nr. 25 S. 639)
SW-RL   Sachwertrichtlinie	i.d.F. vom 05. September 2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)
EW-RL   Ertragswertrichtlinie	i.d.F. vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015 B4)

### 1.5 Verwendete Unterlagen

Die Gutachtenbearbeitung erfolgte auf Grundlage der in [Tabelle 5](#) aufgeführten Unterlagen; die [Anlagen 1](#) und [3](#) wurden auf der Basis des Datenbestandes des Brandenburg Viewer<sup>1</sup> bzw. BORIS Brandenburg erstellt. Die angelegten Lichtbilder entstanden am Ortstermin.

**Tabelle 5: Verwendete Unterlagen**

		Stand	
Grundbuchangaben	Fürstenberg/Havel	03.05.2017	Grundbuchblatt/-blätter: -
[1] Bodenrichtwert-Informationen		01.01.2017	
[2] Grundstücksmarktberichte		bis 2015	
[3] Auszug aus dem Liegenschaftskataster		03.05.2017	
[4] Luftbilder		03.07.2017	
[5] grafische Aufmaße		03.07.2017	
[6] Auskünfte der Medienträger / e.dis		12.04.2017	
[7] Auskünfte der Medienträger / NBB		24.04.2017	

<sup>1</sup> Internet: <http://bb-viewer.geobasis-bb.de> bzw. <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich hauptsächlich auf die Verhältnisse am Besichtigungstag. Die Abklärung der verkehrswertrelevanten planungsrechtlichen Situation am Wertermittlungstichtag erfolgte bis zum Ausfertigungstermin. Für die Richtigkeit der hier verwendeten Angaben von Eigentümerseite, Behörden und Dritten wird keine Gewähr übernommen. Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient der allgemeinen Darstellung der unterstellten Zustands- und Entwicklungsmerkmale.

### 2.2 Grundstücksangaben

Die wesentlichen Angaben zur grundbuchlichen und katasterlichten Kennzeichnung sind in **Tabelle 6** zusammengestellt.

**Tabelle 6: Grundstücksdaten**

Eigentümer in Abt. I:	Stadt Fürstenberg			
Beschränkungen in Abt. II:	keine mit Wertrelevanz			
Eintragungen in Abt. III:	nicht wertrelevant			
Gemarkung/-en:	Fürstenberg/Havel		Besonderheiten:	am Stichtag nicht fortgeschrieben
Grundb.-Blatt:	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>
-	-	20	579 (Tf)	(unvermessen) 220
<b>Bewertungsfläche gesamt</b>				<b>220</b>

### 2.3 Lageverhältnisse

Die Lageeinordnung und postalischen Kennzeichnung ist in **Tabelle 7** angegeben. Stichpunktartig werden sonstige Verhältnisse eingeschätzt.

**Tabelle 7: Lagedaten**

Postalische Lage:	Bahnhofstraße 30, 16798 Fürstenberg/Havel		
Bundesland:	Brandenburg	Bezirk   Kreis   Stadt	Oberhavel
Zuschnitt:	unregelmäßig	Grenzverhältnisse:	unproblematisch
Geschäfts- täglicher Bedarf:	fußläufig erreichbar	Hauptgeschäftszentren:	angemessene Entfernung
Öffentliche Verkehrsmittel:	Bus, Regio	Entfernungen:	500 m ins Fürstenberger Stadtzentrum
Wohnlage:	gut	Geschäftslage:	mäßig
Nutzungen im Nahbereich:	Wohnen	Geschossigkeit der Gebäude:	bis zwei
Immissionen:	keine mit Wertrelevanz	Lagebesonderheiten:	keine mit Wertrelevanz
Topografische Lage:	in der Hauptfläche eben	Straßenanschluss:	auf gleicher Höhe gegeben

### 2.4 Sonstige Beschaffenheit

Aufwuchs:

Die Bewertungsfläche hat keinen gesondert verkehrswertrelevanten Aufwuchs.

Baugrund | Grundwasser:

Der Baugrund erscheint in der Hauptfläche für Normalbeanspruchung tragfähig. Es bestehen bei standortgerechter, höhenmäßiger Einordnung der Gebäude keine Grund- oder Schichtenwasserprobleme, die **zusätzlich** wertbestimmenden Charakter haben.

Verunreinigungen | Altlasten:

Nach äußerem Augenschein ergaben sich keine Verdachtsmomente auf etwaige Altlasten, die oberhalb ortsüblicher Belastungen lagen. Nähere Untersuchungen waren nicht angezeigt und so wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass ggf. dennoch vorhandene Altlasten völlig gesondert behandelt werden und nach den seit dem 01.03.1999 rechtskräftigen Regelungen des BBodSchG verfahren wird.

*Anmerkung: Es wurden bis zum Wertermittlungstichtag keine Unterlagen vorgelegt, die auf Baugrund- oder Altlastenprobleme schließen lassen. In diesem Gutachten wird jeglicher Werteeinfluss aus gestörtem Baugrund und etwaigen Altlasten außer Betracht gelassen.*

### 2.5 Erschließungssituation

Anlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB:

Die Bewertungsfläche ist als verkehrlich hinreichend erschlossen zu beurteilen, da sie über einen rechtlich gesicherten Anschluss an eine verkehrliche Erschließung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB verfügt.

Straßenart | Straßenausbau:

Die Erschließungsstraße ist als Sammelstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion zu kategorisieren | einseitig angebaut | Straßendecke pflasterbefestigt | Gehweg betonplattenbefestigt

Anlagen i.S.d. § 127 Abs. 4 BauGB:

Die Bewertungsfläche ist nach den Zustandsmerkmalen hinsichtlich der Anlagen zur leitungs- und kabeltechnischen Ver- und Entsorgung i.S.d. § 127 Abs. 4 als für eine bauliche Nutzung hinreichend erschlossen zu bewerten.

## 2.6 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchliche Eintragungen:

Es lagen nur Angaben zum Grundbuchbestand vor (vgl. Tabelle 5). Für die neu zu bildende Flurstücksfläche wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Eintragungen gegeben sein werden.

*Anmerkung: Sonstige Rechte und Beschränkungen bzw. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch des Grundstücksbestandes verzeichnet oder zur Eintragung beantragt sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.*

Sonstige Drittrechte:

nicht angegeben

Schuldrechtliche Vereinbarungen:

nicht angegeben

Baulasten:

Mit der Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung vom 19.05.2016 ist das Erfordernis einer Baulasteintragung in ein Baulastenverzeichnis (als öffentlich-rechtliche Sicherung) im Land Brandenburg wieder eingeführt worden. Diesbezügliche Belastungen, die bisher als beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind behalten ihre Gültigkeit. In diesem Gutachten wird wegen des Fehlens von Hinweisen davon ausgegangen, dass keine Baulasten mit dem Bewertungsobjekt verbunden sind.

Denkmalsverdacht | -schutz:

Der hier behandelte Grundstücksbestand ist nicht betroffen.

Natur- und Trinkwasserschutz:

Es gelten die naturschutzrechtlichen Beschränkungen des BNatSchG und die dazu erlassenen Vorschriften des Landes und der Stadt.

## 2.7 Planungsrechtliche Einschätzung

Bodenordnung:

Beim neu zu bildenden Grundstück besteht naturgemäß Bedarf an Bodenordnung.

Flächennutzungsplanung:

öffentliche Grünfläche

Verbindliche Bauleitplanung:

keine mit zusätzlicher Wertrelevanz

Satzungsmäßige Vorgaben:

keine mit zusätzlicher Wertrelevanz

Zulässigkeit von Vorhaben:

nach § 34 BauGB

Entwicklungsqualität:

Bauland im Innenbereich

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen

Für die Angaben zum Gebäudebestand lagen keine Baupläne vor. Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Detailtreue. Sie dient hauptsächlich der allgemeinen Darstellung der am Wertermittlungsstichtag für die Baukosten-schätzung unterstellten Zustandsmerkmale.

#### 3.2 Funktionsgebäude (FG)

##### 3.2.1 Ausführung und Ausstattung

Art des Gebäudes:

Es handelt sich um ein kleines, eingeschossiges, teilunterkellertes Funktionsgebäude mit einer Nutzungseinheit, das in Mauerwerks-Bauweise errichtet wurde (sonstige Angaben vgl. [Tabelle 8](#)).

**Tabelle 8: Funktionsgebäude**

Baujahr/-periode:	1920er Jahre	Belichtung   Besonnung:	befriedigend
Modernisierungsstand:	punktuell bis 2000er Jahre	Grundrissgestaltung:	zweckorientiert
Bauweise	Mauerwerk	Umfassungswände:	Mauerwerk
Fundamente:	Mauerwerk/Beton	Innenwände:	Mauerwerk
Keller-/Untergeschoss:	Mauerwerk	Deckentragwerk:	Stahlträger/Orbebn/Holzbalken
Außenüren   Innenüren:	Holz   Holzbaustoffe	Treppenkonstruktion:	Beton zum Keller
Fenster:	Holz/Iso	Fußböden:	Fliesen/Estrich
Wandoberflächen:	Tapeten/Anstrich/Fliese	Deckenuntersichten:	Verkleidung/Tapeten/Anstrich
Elektroinstallation:	einfacher Standard	Sanitäre Installation:	einfacher Standard
Sanitärausstattung:	einfacher Standard	Küchenausstattung:	einfacher Standard
Heizung   Warmwasser:	zentral   dezentral, Gas   Eit	Heizflächen:	Stahlblechflächen
Dachkonstruktion:	Holz	Außenverkleidung:	Putz/Anstrich/Naturstein
Dacheindeckung:	Dachsteine	Energiebedarf (EnEV):	geschätzt >350 kWh/(m² *a)
Dachentwässerung:	vorgehängt	Ein- und Anbauten:	eingerechnet

##### 3.2.2 Beurteilung

Baumängel | Bauschäden:

erheblicher alterungs- und nutzungsbedingter Verschleiß von Bau- und Ausrüstungsanteilen, Unterhaltungsrückstau

Gesamteinschätzung:

Die konstruktive Bausubstanz entspricht weitgehend bauzeitgemäßen Zustandsmerkmalen; Ausbau und Gebäudetechnik wurden punktuell bis in die 2000er Jahre modernisiert. Hinsichtlich der Material- und Ausführungsqualitäten wird hier von einem einfachen Standard ausgegangen.

#### 3.3 Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück wie Freidächer, Flächenbefestigungen, Erschließungs- und sonstige Außenanlagen werden hier nicht gesondert beschrieben (es wird auf die angelegten Lichtbilder verwiesen). In Anlehnung an die Marktgepflogenheiten werden sie jeweils nur überschlägig pauschal erfasst und nach dem anteiligen Zeitwert beurteilt.

*Anmerkung: Es wurden keine Funktionsprüfungen technischer Einrichtungen durchgeführt. Es wird weder eine abschließende Beurteilung über das Vorhandensein sonstiger unterirdischer Bauteile auf dem Grundstück abgegeben, noch wurden hinsichtlich der Verwendung von Gebäude-Schadstoffen (etwa nach heutigen Erkenntnissen gesundheitsschädigenden Baustoffen) Untersuchungen vorgenommen.*

## IV. Bewertungstabellen

## IV.1 Flächen und Räume nach BKI 2017

FG						
<b>Planungskennwerte</b>	<i>BGF/NE</i>	<i>BGF/NUF</i>	<i>NUF/NE</i>	<i>NUF/BGF</i>	<i>NE/BGF</i>	<i>BR/BGF</i>
Vergleichsobjekte BKI	-	1,422	-	0,703	-	4,120
NE: -						
<b>Grundfläche (GR)</b>	<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>GR/FBG</i>	<i>NUF/BGF</i>	<i>BGF/NE</i>	<i>m²</i>
GR1 Erdgeschoss	41,50	1,00	1,000	1,000	1,000	41,50
GR2 EG Anbau Nord	3,00	1,00	1,000	1,000	1,000	3,00
GR3 EG Anbau Süd	7,00	1,00	1,000	1,000	1,000	7,00
GR4 Keller	14,00	1,00	0,000	1,000	1,000	0,00
<b>Realisierte Grundfläche gerundet in m²</b>						<b>52</b>
<b>Geschossfläche (GF)</b>	<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>GF/FBG</i>	<i>NUF/BGF</i>	<i>BGF/NE</i>	<i>m²</i>
GR1 Erdgeschoss	41,50	1,00	1,000	1,000	1,000	41,50
GR2 EG Anbau Nord	3,00	1,00	1,000	1,000	1,000	3,00
GR3 EG Anbau Süd	7,00	1,00	1,000	1,000	1,000	7,00
GR4 Keller	14,00	1,00	0,000	1,000	1,000	0,00
<b>Realisierte Geschossfläche gerundet in m²</b>						<b>52</b>
<b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b>	<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>BGF/FBG</i>	<i>NUF/BGF</i>	<i>BGF/NE</i>	<i>m²</i>
GR1 Erdgeschoss	41,50	1,00	1,000	1,000	1,000	41,50
GR2 EG Anbau Nord	3,00	1,00	1,000	1,000	1,000	3,00
GR3 EG Anbau Süd	7,00	1,00	1,000	1,000	1,000	7,00
GR4 Keller	14,00	1,00	1,000	1,000	1,000	14,00
<b>Brutto-Grundfläche gerundet in m²</b>						<b>66</b>
<b>Nutzfläche (NUF)</b>	<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>F</i>	<i>NUF/BGF</i>	<i>BGF/NE</i>	<i>m²</i>
GR1 Erdgeschoss	41,50	1,00	1,000	0,703	1,000	29,17
GR2 EG Anbau Nord	3,00	1,00	1,000	0,703	1,000	2,11
GR3 EG Anbau Süd	7,00	1,00	1,000	0,703	1,000	4,92
GR4 Keller	14,00	1,00	1,000	0,703	1,000	9,84
<b>Nutzfläche gerundet in m²</b>						<b>46</b>
<b>Brutto-Rauminhalt (BRI)</b>	<i>m²</i>	<i>m</i>	<i>F</i>	<i>BRI/BGF</i>	<i>BGF/NE</i>	<i>m³</i>
GR1 Erdgeschoss	41,50	1,00	0,800	4,120	1,000	136,78
GR2 EG Anbau Nord	3,00	1,00	0,800	4,120	1,000	9,89
GR3 EG Anbau Süd	7,00	1,00	0,800	4,120	1,000	23,07
GR4 Keller	14,00	1,00	0,600	4,120	1,000	34,61
<b>Brutto-Rauminhalt gerundet in m³</b>						<b>204</b>



Wie eben, WC

Bild 8



Sanitärbereich an der Südseite, Heizzentrale

Bild 7





Hausanschluss Gas

Bild 13



Elt-Verteilung

Bild 9



Überdachte Kellertreppe

Bild 11