

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Dorfstraße 78 16798 Fürstenberg/OT Bredereiche
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bredereiche, Blatt 505, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Bredereiche, Flur 4, Flurstück 43 (779 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Stadtverwaltung Fürstenberg Markt 1 16798 Fürstenberg Auftrag vom 16.11.2016
Eigentümer:	Stadt Fürstenberg

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Veräußerung
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	01.08.2017
Tag der Ortsbesichtigung:	16.11.2016
Umfang der Besichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte, mit Ausnahme der vermieteten Wohnung im Erdgeschoss, umfassend besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Bock, Mitarbeiterin des KOWOBE Fürstenberg, und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug• Luftbild• Archikart• Kaufpreissammlung und Bodenrichtwertkarte vom zuständigen Gutachterausschusses im Landkreis Oberhavel• Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes• Auskünfte zum Flächennutzungsplan, zu den gültigen Satzungen sowie zur bauplanungs- und baurechtlichen und zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch das Bauamt der Stadt Fürstenberg

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Brandenburg
Kreis: Oberhavel
Ort und Einwohnerzahl: Fürstenberg/OT Bredereiche (ca. 800 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:
Fürstenberg (ca. 10 km entfernt)
Landeshauptstadt: Potsdam (ca. 112 km entfernt)
Bundesstraßen: B 96 (ca. 9 km entfernt)
Autobahnzufahrt: A 10 (ca. 57 km entfernt)
Bahnhof: in Fürstenberg (ca. 10 km entfernt)
Flughafen: Berlin-Tegel (ca. 80 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortsteilkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs im Hause und in Fürstenberg; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend 2-3geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

gering (durch Straßenverkehr)

Topografie:

eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 25 m;
Grundstückstiefe: ca. 30 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 779 m²;
Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundpflastersteinen bzw. mit Gehwegplatten; Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas (im Straßenkörper) aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer und Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

wahrscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte einge-

flossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde auftragsgemäß nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft beim Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Auskunft des Bauamtes der Stadtverwaltung Fürstenberg nicht. Allerdings befindet sich das Bewertungsobjekt im Bereich eines Bodendenkmals. Bei Bauvorhaben, insbesondere bei Veränderungen an der äußeren Hülle, ist ggf. die Einbeziehung der unteren Denkmalschutzbehörde zu gewährleisten.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Teilflächennutzungsplan Stand 05/2003 als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen. Es ist bezüglich der vorhandenen Erschließungseinrichtungen nach dem BauGB und dem KAG beitrags- und abgabenfrei. *(da bereits im aufgerufenen Mindestgebotspreis enthalten)*

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zu Beitrags- und Abgabensituation wurden beim Bauamt der Stadtverwaltung Fürstenberg und beim Landkreis Oberhavel erkundet.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude und zwei Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es war bisher mit insgesamt 4 Wohnungen ausgestattet. Eine Wohnung im Erdgeschoss ist derzeitig vermietet. Die anderen Wohnungen sind leerstehend.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie weitere Informationen von zuständigen Ämtern und Behörden.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, sofern nicht anderes beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: freistehendes, 2geschossiges Wohnhaus mit Anbauten und 3 kleinen Kriechkellern

Baujahr: wahrscheinlich um 1900

Modernisierung: um 1995 wurde ein neuer Elektro-Hausanschluss (ohne Sicherungskasten) installiert und das Bad im Dachgeschoss modernisiert. Um 1999/2000 wurde in der vorderen Wohnung das Bad modernisiert, neue Kunststofffenster

Energieeffizienz:	eingebaut, die Fußböden in Küche und Bad sowie die Elektroinstallationen erneuert. Ein Energieausweis vom 12.08.2016 liegt vor. Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt (Primärenergiebedarf: 515,8 kWh / (m ² * a)). Dieser Wert weicht wesentlich von den Mindestanforderungen an den Wärmeschutz ab (vgl. Anlage 4).
Außenansicht:	überwiegend rau verputzt; Sockel überwiegend verputzt, teilweise aus Bruchstein

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

ehemals zwei 1-Raumwohnungen und eine 2-Raumwohnung, welche derzeit vermietet ist

Dachgeschoss:

ehemals eine 3-Raumwohnung

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	wahrscheinlich aus Bruch- bzw. Feldstein
Teilkeller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Ziegelmauerwerk sowie Holzfachwerk mit Ausmauerungen
Geschossdecken:	aus Holzbalken
Treppen:	<u>Dachgeschosstreppe:</u> einfache Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Das Gebäude besitzt derzeit 1 straßenseitigen Eingang in einen Hausvorbau und 2 hofseitige Eingänge zu den Wohnungen im Erd- und im Dachgeschoss. <u>Anmerkung:</u> Inwieweit die hofseitigen Eingänge bei einer Nachnutzung als Ein- bzw.- Zweifamilienhaus bestehen bleiben ist sehr fraglich. Der umbaute Bereich dieser Eingänge sowie die beiden Massivtreppen werden aus diesem Grund nicht in die BGF bzw. in die Wertung besonderer Bauteile einbezogen.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachsteine aus Beton; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; insgesamt 3 Schornsteine vorhanden

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache Ausstattung, technisch überaltert
Heizung:	Einzelöfen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	mittels Elektro-Boiler

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend; Auf Ausstattungsabweichungen wird entsprechend hingewiesen.

Bodenbeläge:	überall Holzdielung
Wandbekleidungen:	glatt verputzt mit einfachen Tapeten; Wohnung vorn im EG mit kleinem Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	verputzt und tapeziert bzw. mit einfachen Verkleidungen
Fenster:	überwiegend alte Holzfenster bzw. alte Thermofenster; in der Wohnung vorn im Erdgeschoss isolierverglaste Kunststofffenster, ebenso ein Giebelfenster im Dachgeschoss; Fensterbänke innen aus Holz bzw. aus Werzalit, außen aus Spaltklinker
Türen:	<u>Eingangstüren</u> : straßenseitig einfache Holztür; hofseitig einfache Nebeneingangstüren aus Kunststoff <u>Zimmertüren</u> : einfache Türen aus Holz bzw. aus Holzwerkstoffen
sanitäre Installation:	überwiegend sehr einfache Wasser- und Abwasserinstallationen sowie sanitäre Ausstattungen in Form von Wannen bzw. Duschen, Waschbecken und WCs
Küchenausstattungen:	nicht vorhanden bzw. nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell, für eine wirtschaftliche Nachnutzung nicht mehr zeitgemäß

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile und Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• massive Feuchtigkeitsschäden im Bereich der besichtigten leerstehenden Wohnungen im Erdgeschoss mit teilweise massiver Schimmelpilzbildung• verschlissene Fußböden und wahrscheinlich Schäden an den Balkenköpfen• Rissbildungen im Mauerwerk u.v.m.
wirtschaftliche Wertminderungen:	unwirtschaftliche Grundrisse, mangelnde Raumhöhen im Dachgeschoss, mangelnde Wärmedämmung und mangelnder Schallschutz
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Für eine längerfristige wirtschaftliche Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus sind umfassende (Kern-)Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie umfangreiche Veränderungen der Grundrissgestaltung erforderlich. <u>Anmerkung zur Wertermittlungsmethodik</u> : Im vorliegenden Gutachten werden die für eine längerfristige wirtschaftliche Nutzung notwendigen Modernisierungs- und Sanierungsleistungen als bereits durchgeführt unterstellt und dafür unter dem Punkt besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ein dementsprechender Wertabschlag vorgenommen.

3.3 Nebengebäude

Massiver Schuppen:

- Fundamente aus Bruchstein
- Fußböden aus Ziegelflachsicht
- Umfassungs- und Innenwände aus Ziegelmauerwerk
- Satteldach aus Holz mit Eindeckung aus alten Betondachsteinen
- Holzbrettertüren, ohne Fenster
- kein elektrischer Strom vorhanden

Der bauliche Zustand ist ebenfalls als schlecht und stark vernachlässigt einzuschätzen. Für eine Nutzung im Rahmen einer verbleibenden kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Anmerkung: Auf dem Grundstück existiert weiterhin ein kleinerer massiver Schuppen, der an das Nachbarhofgebäude angebaut wurde. Auch für dieses Gebäude wird von einer kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen. Seit Zeitwert wurde im Rahmen der Außenanlagen erfasst.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, straßenseitiger, einfacher Zaun.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 16798 Fürstenberg/OT Bredereiche, Dorfstraße 78, zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2017 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bredereiche	505	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bredereiche	4	43	779 m ²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier wurden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Die Wertminderung aufgrund anstehender (Kern-)Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurde in Anlehnung an die veröffentlichten Reparatur- und Sanierungskosten für Wohnobjekte auf der Preisbasis NHK 2010 mit insgesamt 158 T€ ermittelt (Seite 20). Zusätzlich zu tätigen Abdichtungsmaßnahmen wurde mit einer Wertminderung von rd. 5 T€ entsprochen. Die Mindermieten für den Zeitraum der Maßnahmendurchführung (ca. 1 Jahr) wurden kapitalisiert und mit insgesamt 11.490 € wertmindernd in Ansatz gebracht. Nach überschlägiger Einschätzung der an den Nebengebäuden notwendigen Instandsetzungsleistungen wurde wegen dieser Maßnahmen, die der Sicherung der kurzen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude dienen, ein Wertabschlag von rd. 2 T€ vorgenommen. Auf dem Grundstück ruhende Straßenausbaubeiträge belaufen sich auf 1.279,74 €.

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277/1987

für das bebaute Grundstück in 16798 Fürstenberg, OT Bredereiche

Dorfstraße78

Gebäude

Ort/ Stadt

Straße/ Haus Nr.

Grundrissebene bzw. Geschoss	Länge m	Breite m	Brutto- Grundfläche m ²
Wohnhaus	15,45	9,45	146,00
Erdgeschoss			
zzgl. straßenseitiger Vorbau	3,00	2,25	6,75
Dachgeschoss	15,45	9,45	146,00
		Gesamt:	298,75
		Rund:	299,00
großer Massiver Schuppen	12,60	4,15	52,29
			rund: 52,00
kleiner massiver Schuppen	4,45	2,95	13,13
			rund: 13,00

Überschlägige Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen

(auf der Grundlage des Aufmaßes)

Wohnhaus:

Erdgeschoss: $152,75 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,72 = 110,00 \text{ m}^2$
 Dachgeschoss: $146,00 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,72 \times \text{Faktor } 0,70 = 73,58 \text{ m}^2$
 Gesamt rund: $= 183,58 \text{ m}^2$ **rd. 184,00 m²**

Foto 3 Ansicht straßenseitiger Haus- u. Wohnungseingang



Foto 4 Beispielansicht Wohnung im Erdgeschoss



Foto 5 Ansicht Küche



Foto 6

**beispielhafte Ansicht von
Feuchtigkeitsschäden und von
Schimmelpilzbildung im Außen-
und Innenwandbereich**

Foto 7 Ansicht von Feuchtigkeitsschäden und massiver Schimmelpilzbildung im Wandbereich des EG



**Foto 8
Teilansicht Bad im Erdgeschoss**

Foto 9 Ansicht hofseitiger Wohnungseingang EG



Foto 10

Beispielansicht Wohnraum

Foto 11 Ansicht Küche



Foto 12

Ansicht WC

Foto 13 Ansicht Aufgang zur Wohnung im Dachgeschoss



Foto 14

Beispielansicht Wohnraum im Dachgeschoss



Foto 15 Ansicht Bad



Foto 16

Ansicht Abseite

Foto 17 Ansicht Dachraum



Foto 18 Beispielansicht Holzschädlinge im Dachgebälk

